



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN „MORINJ“

K.O. MORINJ, OPŠTINA KOTOR

TEKSTUALNI DIO



DETALJNI
URBANISTIČKI
PLAN
„MORINJ“

K.O. MORINJ, OPŠTINA KOTOR

TEKSTUALNI DIO

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN MORINJ

PREDMET

SKUPŠTINA OPŠTINE KOTOR

NARUČILAC

„AG INFOPLAN“ d.o.o. Budva

OBRADJIVAČ

Predrag MILOVIĆ

DIREKTOR

Zoran TODOROVIĆ, *dipl. ing. arh.*
Odgovorni planer

RUKOVODILAC
TIMA

Biljana JOVANOVIĆ, *dipl. ing. arh.*
Marija STOJKOVIĆ, *dipl. ing. arh.*
Olivera RAKIĆ, *spec. urb. man.*
Dragan MILOJEVIĆ, *dipl. ing. arh.*
Oliver STOJANOVIĆ, *dipl. ing. građ.*
Dragoš PERIŠIĆ, *dipl. ing. geod.*
Petar NIKOLIĆ, *dipl. ing. el.*
Mihailo VOJINOVIĆ, *dipl. ing. građ.*
Slavica VOJINOVIĆ, *dipl. ing. građ.*
Djuro MILIĆ, *dipl. ing. građ.*

RADNI
TIM

SADRŽAJ

PROGRAMSKI DIO

1. UVOD
 - 1.1. Obrazloženje
 - 1.2. Ciljevi izrade DUP-a
 - 1.3. Pravni osnov za izradu DUP-a
 - 1.4. Planski osnov za izradu DUP-a
 - 1.5. Obuhvat Plana
 - 1.6. Lokacija prema vremenu nastajanja i graditeljskim vrijednostima
 - 1.7. Izvod iz Prostornog Plana opštine Kotor
 - 1.8. Izvod iz Detaljnog Urbanističkog Plana
2. TEHNIČKA INFRASTRUKTURA
 - 2.1. Vodosnabdijevanje
 - 2.2. Odvođenje otpadnih voda
 - 2.3. Odvođenje atmosferskih voda
 - 2.4. Tretman komunalnog otpada
 - 2.5. Elektroenergetika
 - 2.6. Telekomunikaciona infrastruktura
3. SAOBRAĆAJ
4. PRIRODNE KARAKTERISTIKE
 - 4.1. Klima
 - 4.2. Vegetacija
 - 4.3. Inženjersko-geološke i seizmičke karakteristike terena
 - 4.4. Hidrogeološke karakteristike terena
5. SOCIO-EKONOMSKI POKAZATELJI
6. KULTURNA BAŠTINA
 - 6.1. Graditeljska baština
 - 6.2. Stambena arhitektura
 - 6.3. Crkvna arhitektura
 - 6.4. Mlinovi
 - 6.5. Putevi i mostovi
 - 6.6. Registrovani spomenici kulture
7. PRIRODNE VRIJEDNOSTI
8. URBANISTIČKI POKAZATELJI
9. DEFINICIJA POJMOVA U DUP-u

PLANSKO RJEŠENJE

1. **PODJELA PROSTORA NA BLOKOVE I KARAKTER BLOKOVA**
 - 1.1. Blok A
 - 1.2. Blok B
 - 1.3. Blok C
 - 1.4. Blok D
 - 1.5. Blok E

2. **PODJELA NA JAVNE I OSTALE POVRŠINE**
3. **DETALJNA NAMJENA POVRŠINA**
 - 3.1. Stanovanje
 - 3.2. Mlinovi
 - 3.3. Javni objekti i površine
 - 3.4. Vjerski objekti
 - 3.5. Površine komunalne infrastrukture
 - 3.6. Površine za saobraćaj
 - 3.6.1. Kolske saobraćajne površine
 - 3.6.2. Pješačke površine
 - 3.6.3. Površine za parkiranje
 - 3.7. Površine za urbano zelenilo
 - 3.8. Slobodne zelene površine
 - 3.9. Šume
 - 3.10. Vodene površine
 - 3.11. Obala

4. **BILANS NAMJENE POVRŠINA**
5. **MREŽA I OBJEKTI KOMUNALNE INFRASTRUKTURE**
 - 5.1. Vodosnabdijevanje
 - 5.2. Odvođenje otpadnih voda
 - 5.3. Odvođenje atmosferskih voda
 - 5.4. Elektroenergetika
 - 5.5. Telekomunikaciona infrastruktura

6. **PARCELACIJA**
 - 6.1. Uslovi za formiranje urb. parcele

7. **URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI**
 - 7.1. Opšti urbanističko-tehnički uslovi
 - 7.1.1. Objekat
 - 7.1.2. Zelenilo
 - 7.1.3. Ograđivanje

- 7.1.4. Parkiranje
- 7.1.5. Evakuacija otpada
- 7.1.6. Priključenje na infrastrukturnu mrežu
- 7.2. Urbanističko-tehnički uslovi za stambene objekte po blokovima
- 7.3. Urbanističko-tehnički uslovi za javne objekte po blokovima
- 7.4. Urbanističko-tehnički uslovi za posebne objekte po blokovima
- 7.5. Urbanističko-tehnički uslovi za saobraćajnice, saobraćajne površine
- 7.6. Urbanističko-tehnički uslovi za mrežu komunalne infrastrukture
- 8. ZASTITA PRIRODNIH I NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA
 - 8.1. Mjere zaštite
- 9. KONCEPT PEJZAŽNOG UREDJENJA
- 10. ZASTITA OD ELEMENTARNIH NEPOGODA
 - 10.1. Mjere zaštite od zemljotresa
 - 10.2. Mjere zaštite od poplava i bujica
 - 10.3. Mjere zaštite od požara i eksplozija
- 11. FAZNOST REALIZACIJE PLANA
- 12. SPROVODJENJE DUP-A I PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE
 - 12.1. Smjernice za primjenu i sprovođenje DUP-a
 - 12.1.1. Smjernice urbanističkog oblikovanja blokovske gradnje
 - 12.1.2. Smjernice arhitektonskog oblikovanja
 - 12.2. Prelazne i završne odredbe

OPŠTA DOKUMENTACIJA

TABELARNI PREGLED URBANISTIČKIH PARAMETARA PO BLOKOVIMA I PARCELAMA

PLAN SAOBRAĆAJA

Koordinate osovinskih i temenih tačaka

SADRŽAJ GRAFIČKOG DIJELA PLANA

Postojeće stanje

1. Katastarsko-topografska podloga sa granicom	R 1 : 1000
2. Namjena površina	R 1 : 1000
3. Izvod iz PP opštine Kotor – plan namjene površina –	R 1 : 5000
4. Vodovod i kanalizacija	R 1 : 1000
5. Komunalna služba	R 1 : 2500
.....	

Planirano stanje

6. Namjena površina	R 1 : 1000
7. Rješenje saobraćajnih površina sa analitičko-geodetskim elementima i poprečnim profilima ulica	R 1 : 1000
8. Plan parcelacije i način korišćenja zemljišta	R 1 : 1000
9. Plan nivelacije i regulacije	R 1 : 1000
10. Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata i uređenje prostora	R 1 : 1000
11. Komunalna služba	R 1 : 2500
12. Pejzažna arhitektura	R 1 : 1000
13. Vodovod i kanalizacija	R 1 : 1000
14. Elektroenergetika	R 1 : 1000
15. Telekomunikaciona infrastruktura	R 1 : 1000

PROGRAMSKI DIO

1. UVOD

1.1. Obrazloženje

Za područje Morinj, prema propisima i odlukama opštine Kotor, predviđena je izrada DUP-a. Izrada ovog planskog dokumenta uključuje analizu postojećeg stanja područja (fizičku komponentu prostora, ekološke, ekonomske, socijalne pokazatelje, razvojne tendencije prostora, potencijale...) kako bi se donijelo odgovarajuće rešenje lokacije, odnosno, rešenje kojim će se ostvariti postavljeni ciljevi.

1.2. Ciljevi izrade DUP-a

Postavljeni ciljevi su:

- Stvaranje adekvatne prostorne strukture radi ostvarivanja uslova za gradnju poslovno-turističkih objekata i pratećih sadržaja;
- Stvaranje adekvatne prostorne strukture u skladu sa razvojem visokog turizma (kvalitetna infrastruktura, sanacija bespravno podignutih objekata, uobličavanje slike naselja na relaciji izgrađena sredina-prirodna sredina);
- Stvaranje prostornih uslova za gradnju objekata od društvenog značaja (sala za kulturne aktivnosti, sportski tereni...);
- Definisanje lokacionih rešenja u skladu sa nosećim (prirodnim) kapacitetom prostora;
- Definisanje jasne regulacije javnih površina.

1.3. Pravni osnov za izradu DUP-a

Izrada DUP-a zasnovana je na Odluci o izradi Detaljnog Urbanističkog Plana "Morinj", donijete od strane opštine Kotor, a na osnovu člana 31. Zakona o planiranju i uređenju prostora i člana 50. Statuta opštine Kotor. Plan se izrađuje na osnovu Prostornog Plana opštine Kotor iz 1987. godine.

Osim navedenog, za potrebe izrade DUP-a korišćeni su zakonski propisi iz različitih oblasti koji propisuju, usmjeravaju ili ograničavaju izgradnju objekata ili uređenje prostora, kao i sve studije, strategije, odluke i povelje, koje je Crna Gora prihvatila svojim potpisom.

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

O D L U K U

o izradi Detaljnog urbanističkog plana Morinj

Član 1.

Ovom Odlukom pristupa se izradi Detaljnog urbanističkog plana Morinj (u daljem tekstu: Plan).

Član 2.

Izradom Plana obuhvaćeno je područje površine cca 40ha naselja Morinj, a granice zahvata određene su grafičkim prilogom koji čini sastavni dio Programskog zadatka.

Član 3.

Finansijska sredstva potrebna za izradu ovog Plana obezbijedit će se iz budžeta Opštine Kotor.

Član 4.

Poslovi na izradi ovog Plana obaviti će se u roku od **šest mjeseci** i to:

- pripremni poslovi na izradi Plana **15 dana**
- izrada Nacrta Plana **70 dana**
- pribavljanje Mišljenja nadležnih organa institucija i javnih preduzeća **15 dana**
- Stručna ocjena Plana **15 dana**
- javna rasprava **15 dana**
- izrada predloga Plana **25 dana**
- pribavljanje saglasnosti od nadležnog Ministarstva **30 dana**.

Član 5.

Plana se donosi za period od pet (5) godina.

Član 6.

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

Član 7.

Na prostoru zahvaćenom granicama Plana, zabranjuje se gradnja, do usvajanja Plana.

Član 8.

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

Član 9.

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

Broj: 01: 9611
Kotor, 8. XII 2000

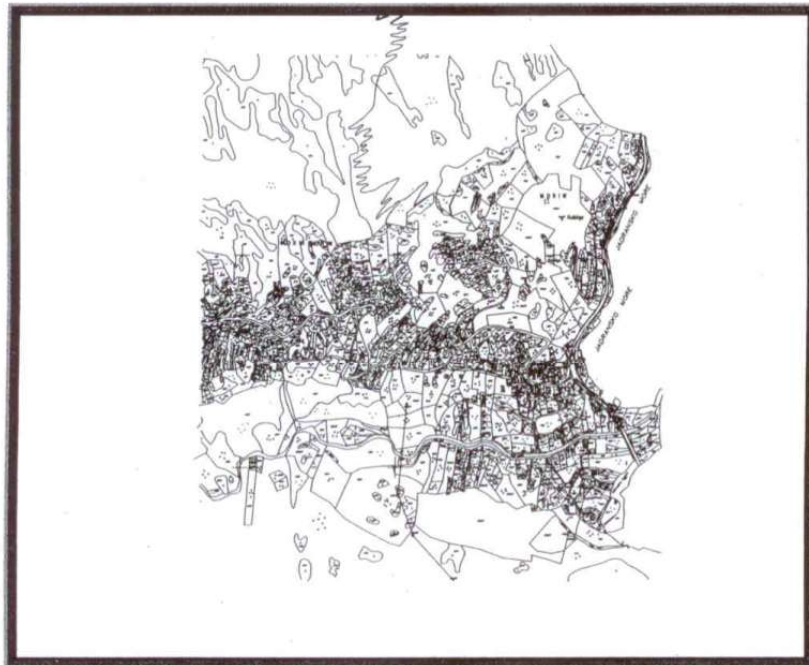

PREDSJEDNIK OPŠTINE,
Marija Čatović

ODLUKA

O izradi DUP-a Morinj

sa

PROGRAMSKIM ZADATKOM



Morinj

U Kotoru, oktobar 2006 godine

OPŠTINA KOTOR
Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo
i
stambeno-komunalne poslove

PROGRAMSKI ZADATAK
za
izradu DUP –a Morinj

U Kotoru, oktobar 2006 godine

Programski zadatak za izradu DUP-a Morinja

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Programskog zadatka za izradu Detaljnog urbanističkog plana (DUP) Morinj, sadržan je u članu 31. stav 4. i 34. Zakona o planiranju i uređenju prostora ("Sl.list RCG" br.28/05).

II POVOD ZA IZRADU PLANA

Prostorni plan opštine Kotor ("Sl.list SRCG" - Opštinski propisi br.19/87 i "Sl.list RCG" - Opštinski propisi br.26/95) predviđa da se sprovođenje i razrada Prostornog plana vrši preko izrade odgovarajućih planova nižeg reda, a za područje Morinja utvrđena je obaveza izrade DUP-a koji bi detaljnije regulisao prostor ovog dijela Opštine Kotora.

Jednogodišnjim programom planiranja i uređenja prostora, koji je usvojila Skupština Opština Kotor, dana 20.10.2005.godine ("Sl.list RCG" - Opštinski propisi br.2/05), predviđena je izrada DUP-a Morinja.

Opštini Kotor, Sekretarijatu za urbanizam, građevinarstvo i stambeno-komunalne poslove, podnijeli su zahtjeve za izmjenu važećeg DUP-a Morinj, vlasnici katastarskih parcela za ovo područje, što takođe predstavlja povod za izradu ovog Plana.

III POSTOJEĆA PLANSKA DOKUMENTACIJA

Područje Morinja je razrađeno i obuhvaćeno Prostornim planom opštine Kotor i važećim DUP-om Morinja.

Obzirom da opština Kotor ima obimnu plansku dokumentaciju i da su uglavnom svi djelovi opštine pokriveni nekom vrstom planova njihovo sprovođenje se nije vršilo iz najmanje dva razloga: prvi razlog je što dio planova ima projekcije razvoja neprimjerene današnjem trenutku, a drugi razlog predstavljaju nejasno uspostavljene veze između vlasnika i korisnika prostora u najširem smislu počev od morskog dobra do pojedinačnih parcela. U sklopu izmjene i dopuna Prostornog plana opštine Kotor analizirani su postojeći planovi kao i radne verzije planova koji su bili u postupku revizije.

Za analizu postojećeg stanja moguće je koristiti kvalitetnu dokumentacionu osnovu Prostornog plana opštine iz 1987.godine koja je preuzeta prilikom poslednjih izmjena dopuna ovog planskog akta.

IV CILJ IZRADE

Izradom planskog dokumenta pravilno bi se valorizovao prostor, njegovi stvarni potencijali, prirodni resursi i kulturna baština čime bi se dobili realni kapaciteti koji ne narušavaju sklad izgrađenog i prirodnog okruženja.

Planom bi se riješili osnovne planske postavke : razvoj visokog turizma, kvalitetno infrastrukturno opremanje, i riješili problemi bespravne gradnje kao i loš tretman vrijednih ambijentalnih sredina i objekata.

Programski zadatak za izradu DUP-a Morinja

Planom treba da se ponude rješenja kojim bi se išlo u susret novim potrebama korišćenja prostora, odnosno stvorili preduslovi investitorima za gradnju poslovno turističkih objekata i pratećih sadržaja u obuhvatu Plana , uključujući i priobalni pojas.

V OBUHVAT I GRANICE PLANA

Ovim Programskim zadatkom data je granica obuhvata izrade DUP-a Morinja, prikazana na geodetskoj podlozi u razmjeri **1:1000 (Prilog 2)**.

Programskim zadatkom je predviđena orijentaciona površina plana oko **40 ha** na kopnu, uključujući i priobalni pojas, što će biti tačno definisano izradom plana.

VI METODOLOGIJA

U postupku izrade DUP-a Morinja treba obezbjediti sljedeći planerski pristup:

- a) sagledavanje ulaznih podataka iz Prostornog Plana Opštine Kotor (**Prilog 1**)
- b) analiza uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto
- c) analiza programskih opredjeljenja koje treba provjeriti i dopuniti anketom korisnika prostora, odnosno vlasnika zemljišta i objekata

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

VII PROSTORNI MODEL

Elementi Programskog zadatka koji su obavezujući pri stvaranju , tj. odabiranju prostornog modela daju se kroz:

- A. Osnovni elementi za detaljnu razradu
- B. Infrastrukturu
- C. Saobraćaj
- D. Hortikulturu
- E. Nivelaciju i regulaciju
- F. Parcelaciju
- G. Likovni izraz
- H. Urbanističko-tehničke uslove za uređenje prostora
- I. Faze realizacije i ocjene troškova

Programski zadatak za izradu DUP-a Morinja

A. Osnovni elementi za detaljnu razradu

U Prostornom planu opštine su kroz preporuke za izradu plana nižeg reda date osnovne urbanističke postavke, obrazloženje tipa naselja dok se konkretni uslovi za gradnju i uređenje očekuju kroz izradu DUP-a Morinj.

Naselje treba da ima karakteristike urbane cjeline sa svim neophodnim parametrima odnosno da ima strogu regulaciju, gustinu naseljenosti, adekvatnu odnos uređenog i zelenog prostora kao i neophodnu komunalnu opremu . Karakter naselja je sa stambenom zonom oko postojeće urbane matrice i poslovno-turistički, a svi parametri, kao i uređenje i arhitektura treba da budu adekvatni mediteranskom području, ali i nešto slobodniji u izrazu.

Turistički imperativ visokog turizma, danas traži izuzetnu ambijentalnu autentičnost i ponudu usluga. Savremeni turista se ne zadovoljava hotelskom sobom u velikom kompleksu sa organizovanim dnevnim rasporedom aktivnosti. On očekuje da mjesto odmora sadrži sve uslove njegovog doma, što njegov odmor čini aktivnim u unutrašnjem i spoljnjem prostoru. Formiranje komercijalnih i poslovnih sadržaja određuje se elementima, karakterističnim za urbane formacije.

U obalnom pojasu predvidjeti rekonstrukciju postojećih mandrača, ponte , kupališta, kao i restriktivno izgradnju novih po uzoru na tradicionalni način gradnje. Imajući u vidu atraktivnost lokacije kao i blizinu starih objekata neophodno je u toku izrade nacrtu Plana zatražiti uslove Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture kao i njihovo učešće u izradi Plana .

Da bi se sačuvale karakteristike ambijenta, prostornu koncepciju naselja treba podrediti očuvanju prirodnog amfiteatra, a objekte graditi tako da naglasi taj amfiteatar.

Zatečenu arhitekturu starih mlinova oko Morinjske rijeke treba sačuvati, revitalizovati i ta iskustva prenijeti na planirane objekte u dijelu ušća Morinjske rijeke.

U ostalom dijelu obuhvata plana, planirani objekti treba da bude sa karakteristikama postojećeg naselja.

Kapacitete za turističku namjenu ovim Planom potrebno je uskladiti sa razvojnim programom Opštine Kotor.

Potrebno je obezbijediti centralne sadržaje za domicilno stanovništvo kao i za goste.

U naselju treba da se nalaze: Mjesna zajednica, ispostava pošte, područna osnovna škola, ambulanta , univerzalna sala za kulturne aktivnosti, sportski tereni , mješovite specijalizovane prodavnice, ugostiteljski objekte , usluge i zanati. Moguće je formirati i stanicu za marikulture.

Programski zadatak za izradu DUP-a Morinja

B. Infrastruktura

Planiranju infrastrukture prići na osnovu prethodno proverenih mogućnosti postojeće mreže, i njegovo korišćenje.

Planirati i propisno dimenzionisati elektro, hidrotehničke i TT instalacije, te savremenu funkcionalnu mrežu u objektima za potrebe korisnika.

Planirati funkcionalni protivpožarni sistem, javnu rasvjetu, hidrantsku mrežu.

U skladu sa propisima potrebno je distribuirati radio – difuznu mrežu.

U svu infrastrukturu rješavati u svemu, poštujući rješenja plana višeg reda, uslove javnih preduzeća, koje gazduju instalacijama i vodeći računa o planskim rješenjima kontaktnih zona.

C. Saobraćaj

Primarni saobraćaj rješavati u svemu prema smjernicama plana višeg reda uz maksimalno poštovanje postojeće saobraćajne mreže. Saobraćaj je potrebno prilagoditi mogućnostima prostora za parkiranje i parkiranje u garažnim objektima.

D. Hortikultura

Prije planiranja ozelenjavanja prostora voditi računa o korišćenju vrsta, koje će odgovarati uslovima koje pruža ovaj prostor i okruženje.

Oblikovno i prostorno obogatiti prostore na kojima su predviđene zelene površine.

E. Nivelacija i regulacija

Kod rješavanja nivelacije i regulacije obezbjediti potrebne elemente koji garantuju najpovoljnije korišćenje funkcionalnih cjelina unutar prostora, kao i veze sa kontaktnim zonama.

Kod planiranja nivelacionih i regulacionih rješenja koristiti prednost, koju za oblikovanje pruža ovaj teren, te što više prilagođavati objekte i prateće sadržaje.

Obaveza je otpočetka izrade planske dokumentacije obezbjediti za izradu DUP-a Morinj geodetske podloge u razmjeri 1:1000.

F. Parcelacija

Grafički prilog sa parcelacijom uraditi na kopiji geodetske podloge i deformacije svesti na minimum. Isti mora sadržati tjemena planiranih saobraćajnica, kao i sve druge analitičke podatke, neophodne za prenošenje plana na teren.

Programski zadatak za izradu DUP-a Morinja

- planirani su kombinovana dječija ustanova, zdravstvena stanica i apoteka, univerzalna sala za kulturne aktivnosti, sportski centar sa terenima, ubostiteljski objekti, mješovite i specijalizovana trgovina
- turistički kapaciteti u novoplaniranim objektima i kapaciteti dobijeni adaptacijom postojećih objekata.

I. Faze realizacije i ocjene troškova

Izradom plana potrebno je sagledati faze realizacije pri čemu naročito treba voditi računa, da cjeline koje se mogu odvojeno realizovati, budu regulaciono definisane.

Predloženu fazu realizacije plana obavezno bazirati na ekonomskim pokazateljima plana.

VIII. PLANSKE DOKUMENTACIJE

Obim i nivo obrade plana dati, tako da su u potpunosti odredbe primjene Zakona o planiranju i uređenju prostora ("Sl.list RCG" br.28/05).

Plan detaljne razrade treba da sadrži:

- granice područja za koje se odnosi obilježene na topografsko katastarskim planovima
- snimak postojećeg stanja prostornog uređenja na katastarskim podlogama
- izvod iz Prostornog plana opštine Kotor sa namjenom površina postavkama i smjernicama za dato područje
- detaljnu namjenu površina
- nacrt urbanističke parcelacije
- index izgrađenosti i index zauzetosti
- urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata i uređenja prostora
- (vrsta objekta, visina objekta, najveći broj spratova, veličina urbanističke parcele)
- građevinske i regulacione linije
- trase infrastrukturnih mreža i saobraćajnica i smjernice za izgradnju infrastrukturnih i komunalnih objekata
- nivelacija i regulacija rješenja
- priključivanje na saobraćajnice
- infrastrukturne mreže i komunalne objekte
- stratešku procjenu uticaja na životnu sredinu
- smjernice urbanističkog, arhitektonskog i pejzažnog oblikovanja prostora.

Programski zadatak za izradu DUP-a Morinja

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

- Nacrt plana
- Predlog plana

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

Predlog DUP-a Morinja, obradivač će uraditi i dostaviti nadležnom organu za poslove planiranja i uređenja prostora, nakon sprovedenog postupka, otklanjanja primjedbi po završenom postupku stručne ocjene i javne rasprave.

Obradivač će po završetku posla dostaviti i matrice grafičkih priloga na transparentu.

Kompletna planska dokumentacija se predaje u digitalnoj formi (u AutoCad-u, na CD-u) i analognoj formi u broju ugovorenih primjeraka.

RADNI TIM:

1. Dobriča Maslovar, dipl. ing. arh.

2. Daniijela Petrović Jablan, dipl. prost. plan.

3. Ljubinka Milić, dipl. ing. arh.

4. Mila Bajo, dipl. prav.



Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo
i stambeno komunalne poslove

1.4. Planski osnov za izradu DUP-a

U cilju što kvalitetnijeg odgovora na programski zadatak planerski pristup lokaciji je uključio u svoj model, osim *Nacrta Prostornog Plana Republike Crne Gore, Prostornog Plana opštine Kotor* i *važćeg DUP-a Morinj*, Strategiju održivog razvoja Crne Gore i Strategiju razvoja turizma Crne Gore, kao i Master plan odlaganja čvrstog otpada i Master plan odvođenja otpadnih voda.

- Studija zaštite prirodnog i graditeljskog nasljedja Morinja koju je izradio Regionalni zavod za zaštitu spomenika kulture Kotor,
- Strategija održivog razvoja Crne Gore bazira se na realizaciji ekonomske efikasnosti, redukciji negativnog environmentalnog uticaja i socijalnoj prihvatljivosti. Što za izradu DUP-a znači da u planerski model treba uključiti osnovne principe prostorne održivosti u cilju postizanja socio-ekonomskog i ekološkog balansa. Principi održivosti podrazumjevaju da se planerski pristup temelji na integralnom razvoju (u sklopu lokacije i njenog okruženja), na postojećem kapacitetu prostora zasnovanog na ekološkim standardima, na očuvanju kulturnog nasljeđa, na brizi o biodiverzitetu i lokalnim vrijednostima, i na brizi o prirodnim i urbanim resursima,
- Strategija razvoja turizma Crne Gore definiše ciljeve i načine za njihovo postizanje. Osnovni cilj je postizanje dugoročnog razvoja turizma zasnovanog na visokoj prirodnoj očuvanosti prostora, na raznovrsnosti prostornih cjelina i poštovanju ekoloških standarda. Stvaranje kvalitetne turističke ponude na određenom prostoru zahtijeva kvalitetnu infrastrukturu, adekvatan raspored i kvalitet smještajnih kapaciteta, očuvanje kulturnog nasljeđa, bogatstvo prirodnih vrijednosti, modernizaciji i rekonstrukciji postojećih objekata, itd.

1.5. Obuhvat plana

Područje za koje se izrađuje DUP obuhvata iznosi cca 60 ha (Odlukom je definisana površina obuhvata plana od oko 40 ha, međutim detaljan obuhvat plana dostavljen je na katastarskoj podlozi u razmjeri 1:1000, čijim je premjeravanjem Obrađivač utvrdio površinu od cca 60 ha). Područje plana je podijeljeno u 5 blokova, koje čine katastarske parcele prikazane detaljno na grafičkom prilogu Katastarsko - topografska podloga sa granicama.

1.6. Lokacija prema vremenu nastajanja i graditeljskim vrijednostima

Na obali Kotorsko-risanskog zaliva nižu se brojna naselja među kojima se "ljepotom zaustavljenom u vremenu" izdvaja Morinj (na zapadnoj obali). Na 8km od Risna Morinj se razvio u najveće ribarsko naselje. Donji i Gornji Morinj, dijelom pored mora i dijelom u brdu, odlikuje se netaknutom prirodom i bogatom prošlošću.

Prema mišljenju mnogih historičara u Boki su postojale kolonije grčkih moreplovaca, tako da se pored mnogih grčkih naselja u ovim krajevima pominje i Morinj. Pored drevnih grčkih plemena po gradovima su živjeli Iliri i Kelti, po kojima su mnogi gradovi dobili imena. Smatra se da Morinj nosi svoje ime po keltskom plemenu Morini.

Iz perioda vladavine rimskog carstva Morinj se pominje na osnovu puta koji je spajao Dubrovnik sa Dračom, a koji su Rimljani izgradili preko Konavala i Sutorine kotlinom Morinja pa obalom za Risan.

Nakon podjele Rimskog carstva moć i prevlast preuzima Vizantija koja u okviru svojih granica uključuje i Boku. Pod vizantijskom upravom u IX i X vijeku Sloveni formiraju svoje oblasti – županije. Među mnogim župama nalazila se i Risanska župa sa Morinjom.

Turskim osvajanjem Herceg-Novog 1483. mnoga mjesta, pa i Morinj, spali su pod tursku vlast. Za vrijeme turskog vladanja Morinj se nalazio na turskoj teritoriji na samoj granici prema mletačkom Perastu.

Godine 1684. Mlečani osvajaju Morinj i u toj bici je poginuo vođa turske vojske Resul Resović. Za ovu godinu vezuje se prebacivanje hrišćanskih porodica na mletačku teritoriju i paljenje mlina Ivana Vukićeva iz Morinja.

Boka je dugo bila pod upravom Austrougarske, nakon čega su je 1807.g. preuzeli Francuzi, da bi se 1813. g. Boka i Crna Gora ujedinile.

Od 1814. do 1918. g. Boka je bila pod drugom okupacijom Austrougarske.

Danas se Morinj odlikuje dvjesto godina starom školom, starim crkvama, palatama pomoraca, starim mlinovima itd.

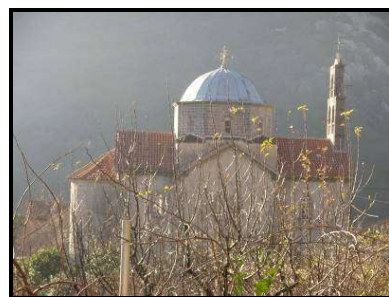
Zbog težnje Morinjana da se uključe u šire kulturne tokove osnovana je 1803. godine škola na narodnom jeziku (prva u Crnoj Gori). Škola je otpočela sa radom u kući Pavla Tripova Matkovića i njegove žene Andrijane, a kasnije je premještena u kući Kirila Milinovića. Godine 1871. pridružila se pokrajinskoj državnoj školi.



Stara škola



Crkva Sv. Tome



Crkva Sv. Save



Crkva Sv. Tripuna



Milinovića mlini



Stari mlin porodice Vojvodić



Čatovića mlini



Gumno

Slika 1 – Objekti od kulturnog i istorijskog značaja za Morinj

Crkve u Morinju su:

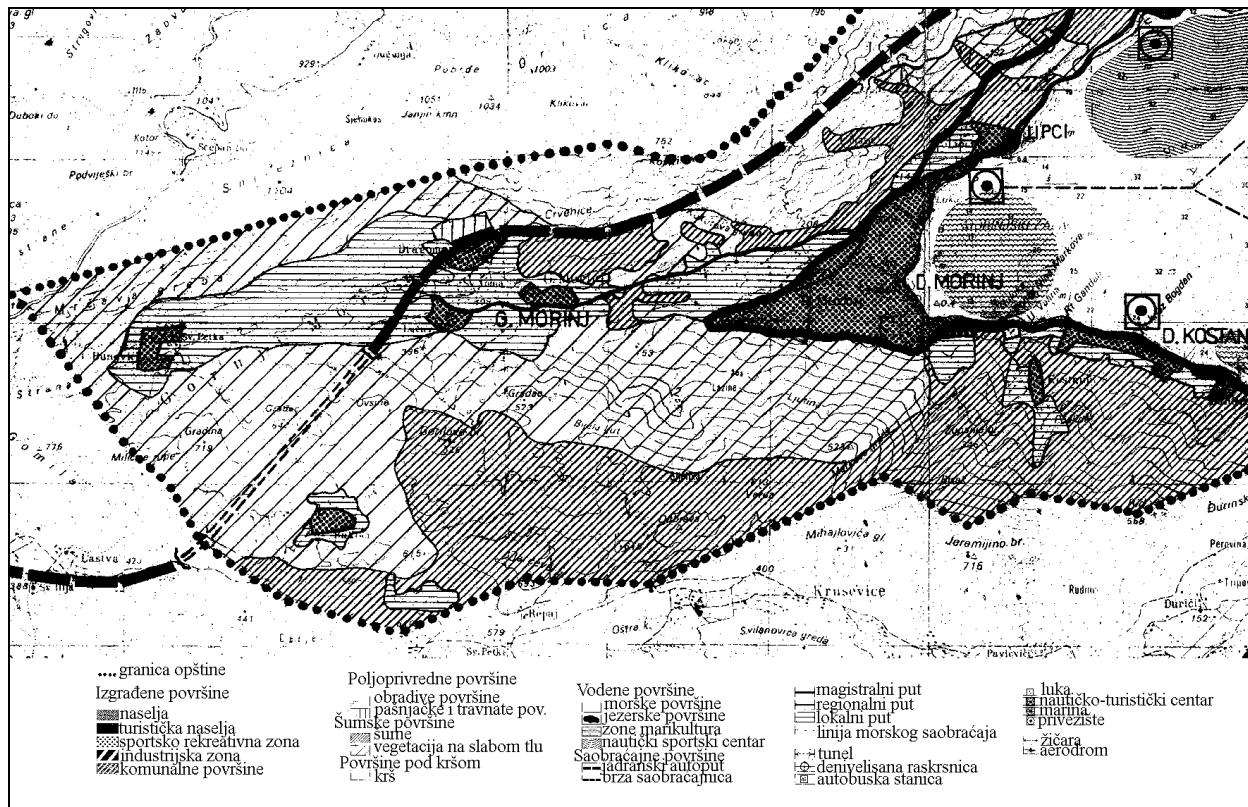
- Crkva Sv. Jovana Bogoslova (sagrađena u XVI vijeku, obnovljena 1856. Živopis u crkvi je radio slikar Špiro Đuranović. Po priči starih Morinjana u ovoj crkvi se vršio obred za Hrišćane obje vjeroispovjesti naizmjenično);
- Crkva Sv. Save (sagrađena je 1873. g.);
- Crkva Sv. Tome (obnovljena je 1826. g. O tome kada je sagrađena i ko je sagradio ne može se reći sa sigurnošću);
- Crkva Sv. Tripuna (koliko je crkva stara ne može se sa sigurnošću tvrditi. Prvi podaci datiraju iz 1705. g. nakon protjerivanja Turaka).

Teren na kome se nalazi Morinj, usled mnogobrojnih potoka i izvora, bio je idealan za pravljenje mlinova. Tako je na teritoriji Morinja nastalo oko četrdesetak mlinova koji su služili za mljevenje maslina i žita kojim su se snabdijevala sva okolna mjesta i to skoro do polovine dvadesetog vijeka. Danas se u Morinju nalaze četiri mlina od kojih su svi, osim mlina porodice Čatović, zapušteni.

Mlin porodice Čatović je obnovljen 1994. god. i rekonstruisan u konobu. Međutim, kako se konoba nalazi u predivnom prirodnom ambijentu i kako je iskorišćena originalna gradnja doživjela je nevjerovatan uspjeh tako da je danas nadaleko poznata turistička atrakcija.

1.7. Izvod iz Prostornog Plana opštine Kotor

Naselje Morinj pripada urbanoj zoni u okviru teritorije opštine Kotor i predstavlja ambijentalno vrijednu lokaciju, kako je definisana u poglavlju o zaštiti. Za Morinj važe opšti uslovi za gradnju prilagođeni specifičnoj konfiguraciji terena, prirodnom ambijentu i stvorenim graditeljskim vrijednostima.



Slika 2 – Namjena površina prema Prostornom Planu Opštine Kotor

Unutar policentričnog nivoa razvoja naselja u Boki, Donji Morinj je Planom definisan kao pomoćni centar, koji treba da sadrži mjesnu zajednicu u funkciji uprave i administracije, ambulantu u funkciji zdravstvene zaštite, univerzalnu salu u funkciji kulture, osnovnu školu u funkciji obrazovanja, PTT (finansije i usluga), mješovite prodavnice (trgovina), i ostali javni sadržaji. Planom je takođe determinisan snabdijevački centar u Donjem Morinju.

U cilju razvoja nautičkog turizma definisan je Kotorsko-risansko-morinjski zaliv kao jedna velika prirodna marina, pri čemu je jedno od niza privezišta planirano u Morinju. Stoga razvoj turizma mora biti kontrolisan.

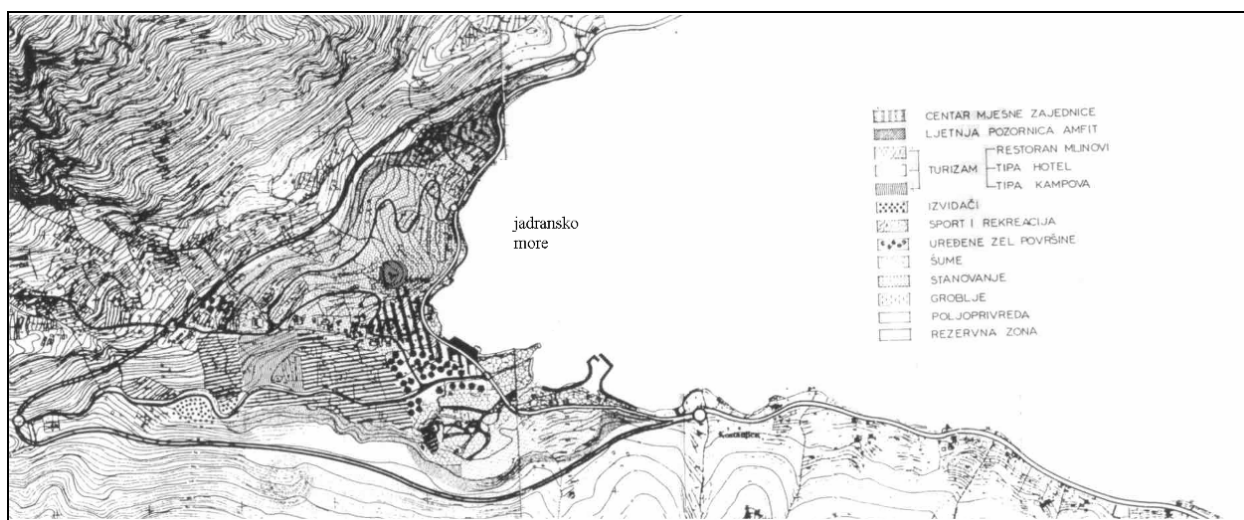
U Morinju je moguće formirati uzgajalište marikultura (školjke i kavezni uzgoj riba), jer je lokacija pogodna za razvoj programa marikulture, zahvaljujući brojnim izvorima i prilivu slatke vode.

Grafički prilog: Izvod iz Prostornog Plana opštine Kotor -Plan namjene površina-

1.8. Izvod iz Detaljnog Urbanističkog Plana

Mjesna zajednica Morinj donijela je 15. aprila 1979. godine odluku o reviziji starog i izradi novog DUP-a Morinj.

Usvojena varijanta plana u periodu 1980/83 godine data je na sledećoj slici.



Slika 3 – Detaljni urbanistički plan Morinj

Plan velikim dijelom nije realizovan što se prije svega ogleda u nerealizaciji centra mjesne zajednice, uređenih zelenih površina, turizma (tipa hotel), amfiteatra itd.

2. TEHNIČKA INFRASTRUKTURA

2.1. Vodosnabdijevanje

Vodosnabdijevanje opštine Kotor vrši se iz sledećih izvorišta: izvorište u Tabačini, orahovački izvori, izvorište u tunel Vrmac, izvorište Spila u Risnu i gornjegrbaljski izvori. Zavisno od godišnjeg doba vodosnabdijevanje se odvija u dva režima:

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

Glavno izvorište za zimski režim je Tabačina sa velikim raspoloživim količinama pitke vode. S obzirom da se ovo izvorište nalazi skoro na nivou mora, ljeti (obično sredinom jula) redovno dolazi do zaslanjenja vode i tada se ovo izvorište više nemože koristiti.

Glavno izvorište za ljetnji režim su orahovački izvori. Ubrzo nakon zaslanjenja izvorišta u Tabačini, usled prirodnog fenomena kretanja podzemnih voda, aktiviraju se orahovački izvori iz kojih se u ljetnjem periodu snabdijeva veći dio opštine Kotor.

Vodosnabdijevanje Morinja se vrši putem distributivne mreže (dimenzija do DN80) iz magistralnog cjevovoda Verige – Risan, DN250 PVC (jednim manjim dijelom čelik), ukupne dužine 2250 m. U zimskom periodu vodosnabdijevanje se vrši iz izvorišta Tabačina, a u ljetnjem iz orahovačkih izvora. Ovo područje se ranije snabdijevalo vodom iz sopstvenog izvorišta, preko rezervoara Svrčak (cca 100 m³), koje je, posebno u ljetnjem periodu nedovoljnog kapaciteta. Krajem devedesetih godina prošlog vijeka izgrađena manja pumpna stanica za prepumpavanje vode u ovaj rezervoar.

Zbog nedovoljnih količina vode u ljetnjem periodu, vodosnabdijevanje se, kao i u drugim dijelovima opštine, vrši uz uvođenje restrikcija.

Grafički prilog: Vodovodna i kanalizaciona mreža – postojeće stanje

2.2. Odvođenje otpadnih voda

Kanalizacioni sistem Kotora se sastoji od starog (sekundarnog) i novog (primarnog) dijela sistema. Stari dio sistema predstavljaju sistemi stambenih zgrada. Ovim sistemima se otpadna voda ispuštala u zaliv. Novi dio sistema predstavlja glavni gradski (priobalni) sistem i sistem Kotor – Trašte. Glavnim gradskim sistemom otpada voda pojedinih naselja se sakuplja, zatim se sistemom Kotor – Trašte odvodi u otvoreno more. Za sada se voda ispušta u more bez prečišćavanja.

Glavni gradski sistem je do sada izrađen samo na potezu Peluzica – Plagenti, a u toku su radovi na proširenju ovog sistema do Kampa.

U obuhvatu granica DUP-a Morinj nepostoji javni kanalizacioni sistem. Problem otpadnih voda u Morinju se uglavnom reješava upotrebom individualnih vodopropusnih ili vodonepropusnih septičkih jama. Izuzetak je postojeće odmaralište (bungalovi), koje ima sopstveni podmorski ispust DN100, PE100, dužine cca 30 m, koji se završava na cca 8 m dubine.

Grafički prilog: Vodovodna i kanalizaciona mreža – postojeće stanje

2.3. Odvođenje atmosferskih voda

U obuhvatu granica DUP-a Morinj nepostoji sistem atmosferske kanalizacije. Atmosferske vode sa ovog područja odvođe se bujičnim kanalima.

2.4. Tretman komunalnog otpada

Komunalni otpad, u ovom kontekstu, predstavlja čvrsti otpad koji se stvara u okviru opštinske infrastrukture, u domaćinstvima, upravi i obrazovnim ustanovama, trgovini i turističkim strukturama. Termin obuhvata ulično smeće, otpad sa privatnih i javnih zelenih površina.

Opština Kotor je koristila odlagalište otpada Lovanja, koje više nije u funkciji od 31. decembra 2007. godine. Od tada se otpad sa teritorije Opštine Kotor odvozi na odlagalište otpada u Podgorici. U toku je iznalaženje rješenja za ovaj problem od strane državne uprave i institucija nadležnih za ovu oblast.

U obuhvatu granica DUP-a Morinj odlaganje komunalnog otpada obavlja se u običnim kontejnerima, na lokacijama 1, 2 i 3. Broj kontejnera na pomenutim lokacijama je 12, što je nedovoljno i ne zadovoljava potrebe za odlaganjem otpada. Planom je neophodno predvideti odgovarajući sistem upravljanja komunalnim otpadom za područje Morinj.

Grafički prilog: Komunalna služba – postojeće stanje

2.5. Elektroenergetika

2.5.1. Postojeće napajanje 35kV i 10kV mreža i trafostanice 35/10kV i 10/0,4 kV.

Predmetnom zonom Morinj prolazi DV 35kV koji povezuje TS 35/10kV Bijela sa postojećom TS 35/10kV 1x4MVA Morinj i dalje sa TS 35/10kV Risan. Pored TS 35/10kV Morinj na ovom području postoji BTS 10/0,4kV 250kVA iza objekta Pošte i STS10/0,4kV 100kVA u naselju iznad pristaništa, sve označeno u grafičkom prilogu kao postojeće stanje. Veza TS 35/10kV 1x4 MVA Morinj sa postojećim TS 10/0,4kV je ostvarena vazдушnim DV10kV.

2.5.2. Niskonaponska mreža 0,4kV, javna rasvjeta

U predmetnoj zoni postoji NN mreža, odnosno NKRO izvodi koji zadovoljavaju postojeće stanje. U zoni ne postoji izvedena javna rasvjeta i ista je fazi izgradnje, osim rasvjete unutar vojne baze.

Grafički prilog: Elektroenergetika

2.6. Telekomunikaciona infrastruktura

Telekomunikaciona pristupna mreža na području Morinja djelimično je rekonstuisana prije 6 godina. Do tada je pomenuto područje bilo vezano na ATC Risan sa starim TK10 75x4x0,8mm kablom sa velikom zauzetošću kapaciteta. Ograničenja su bila kada su pitanju servisi novih generacija odnosno broadband servisi.

Rekonstrukcijom TK Mreže Morinj prešlo sa na RSS Morinj koji je potpuno digitalizovani sistem AXE10. Izdvojeni pretplatnički stepen RSS Morinj pored digitalnih POTS i ISDN servisa

omogućava pružanje servisa novih generacija – broadband servisa i IPTV servisa. Postojeći kapaciteti su 256 POTS i 32 ISDN i njihova iskorištenost je oko 90%.

Telekomunikacionu pristupnu mrežu čine TK59GM kablovi (kablovski pravac 2 – TK59GM 250x4x0,4, kablovski pravac 3 TK59GM 100x4x0,4) i TK10 75x4x0,8 (kablovski pravac 1 – Morinj – Strp). Postojeći kapaciteti primarne telekomunikacione mreže su takođe sa velikim stepenom zauzetosti i potrebo je proširenje iste. Svaka nova gradnja objekata podrazumijeva izgradnju odnosno proširenje telekomunikacione pristupne mreže koja može da podrži servise nove generacije ADSL, LLICG MIPNET, LLTCG i IPTV.

Na predmetnom zahvatu postoji djelimično telekomunikaciona kablovska kanalizacija i duž obalnog poteza prolazi optički kabal (u PVC cijevi) – spojni put Kotor – Herceg Novi.

Kada su u pitanju televizijski kablovski sistemi KDS situacija je da nema kablovske kanalizacije odnosno televizijske kablovske infrastrukture. Svi kablovski operateri prenos TV signala realizuju žičnim putem, osim BBM koji prenos vrši bežičnim putem koristeći WiMax tehnologiju. U skladu sa savremenim trendovima razvoja telekomunikacija imamo veoma širok spektar telekomunikacionih servisa kao i različit pristup pojedinih telekomunikacionih i kablovskih i TV operatera. Osim telefonije operateri pružaju usluge Broadband Internet prenosa, prenos TV signala žičnim i bežičnim putem, prenos podataka, VOIP, VoD i slično.

Crnogorski Telekom pruža servise Fiksne telefonije (POTS, ISDN BRA, ISDN PRA), Interneta i prenosa podataka (ADSL, LLICG, MIPNET, LLTCG) i prenos TV signala najnovije generacije tzv. IP Televiziju. Svi ovi servisi se ostvaruju žičnim putem preko bakarnih i optičkih kablova.

M-tel pruža usluge Fiksne telefonije i Interenta bežičnim putem i uskori će na ovaj način ove sevice realizovati i BBM i Pro Monte.

Servise mobilne telefonije pružaju tri operatera i to T-Mobile, Pro Monte i M-tel i na području Morinja imamo visokokvalitetenu pokrivenost signalom sva tri operatera. Kvalitet pokrivenosti signalom mobilne telefonije i kvalitet Data odnosno Mobil Interent servisa zavisi od pozicije i udaljenosti bazne stanice kao kao i od sistema baznih stanica GPRS, EGPRS ili EDGE i 3G.

Na osnovu iznijetih činjenica i uvida u lokalnu studiju Morinj jasan je zaključak da je neophodna reorganizacija, rekonstrukcija i izgradnja telekomunikacione pristupne mreže, kablovske distributivne mreže kao i kablovske kanalizacije.

2.6.1. Kontaktne zone

Na predmetnom DUP-a Morinj u vlasništvu Crnogorskog Telekoma se nalazi telekomunikaciona centrala RRS Morinj koja je sa optičkim kablom povezana sa glavnim telekomunikacionim čvorom TK Centru Kotor.

Dio TK mreže Morinj pokriva Kostanjicu – potez prema Kamenarima dok dio pokriva Lipce i Str – potez prema Risnu i oba ova kraka TK Mreže Morinj su povezana na RSS Morinj, odnosno čine kontaktnu zonu premetne TK mreže koja se kao takva mora uzeti u razmatranje

Grafički prilog: Telekomunikacije

3. SAOBRAĆAJ

U okviru granica obuhvata DUP-a Morinj nalazi se glavna saobraćajnica – Jadranski magistralni put M-2, koja se pruža uz Jadransko more u dužini od 1320m, sa pravcem Herceg Novi-Kotor.

Na ovom području u toku je izgradnja magistralnog puta Risan–Žabljak, dionica Sopot–Morinj, km 2+495,71 – km 5+410,97.

U sklopu naselja saobraćajna mreža se sastoji od lokalnih pješačko-kolskih puteva, od kojih je jedan broj građen od kamena, a ostali su betonske i zemljane staze. Ukupna dužina ovih puteva na području obuhvata granica Plana je 17700 m.



Slika 4 – Postojeće stanje saobraćajne mreže

Postojeće stanje saobraćajne mreže ne zadovoljava u potpunosti potrebe stanovništva i turista.

Na području Plana, postoji samo jedno uređeno parkiralište.



Slika 5 – Uređen parking prostor

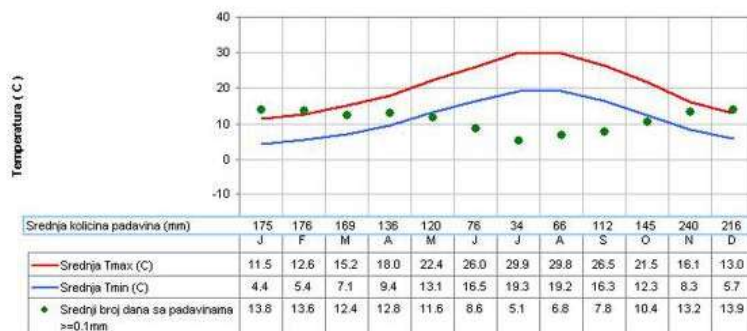
Potrebe za parkiranjem su veće, tako da Plan treba da posveti posebnu pažnju ovom sektoru saobraćaja.

Grafički prilog: Namjena površina – postojeće stanje

4. PRIRODNE KARAKTERISTIKE

4.1. Klima

Morinj je pod uticajem blage mediteranske klime.



Slika 6 – Prikaz prosečnih vrijednosti temperature i količina padavina tokom godine

Srednja godišnja temperatura vazduha je 15,8°C. Mjesec januar je mjesec sa najnižom srednjom mjesečnom temperaturom, dok je avgust najtopliji.

- Broj dana sa temperaturom preko 25°C je 124,8
- Broj dana sa temperaturom preko 30°C je 49,8
- Broj dana sa temperaturom ispod 0°C je 4,3

Više od četrdeset dana u Morinju se mogu nazvati tropskim danima. Visoke ljetnje temperature posljedica su prisustva golih krečnjačkih stijena koje se zagrijevaju dok visoko zaleđe štiti područje od prodora hladnog vazduha.

Najviše oblačnih dana u Morinju je u novembru, a najmanje u avgustu. Ukupan godišnji iznos oblačnih dana u Morinju iznosi 117. Najviše vedrih dana je u avgustu, a najmanje u novembru.

Odnos oblačnih i vedrih dana godišnje:

- vedri 76,9 (21%)
- oblačni 117,0 (32,05%)
- ostali dani 171,1 (53,12%)

Na području naselja Morinj padavine su obilne. Godišnja količina taloga u Morinju je 3429 mm. Najviše padavina ima u novembru, a najmanje u julu.

Najdominantniji pravac kretanja vjetrova je jugoistočni (14%), dok su istočni i sjeverozapadni pravac nešto manje prisutni (11%). Rijetko se javljaju sjeveroistočni, južni i jugozapadni (6%) vjetrovi, a u 5% slučajeva prisutni su zapadni i sjeverozapadni vjetrovi. Međutim, najrjeđi vjetrovi su ujedno i najsnažniji. Intenzitet sjevernih vjetrova može dostići do 3,4 bofora.

4.2. Vegetacija

4.2.1. Flora

Područje Morinja pripada zoni termofilnih šuma.

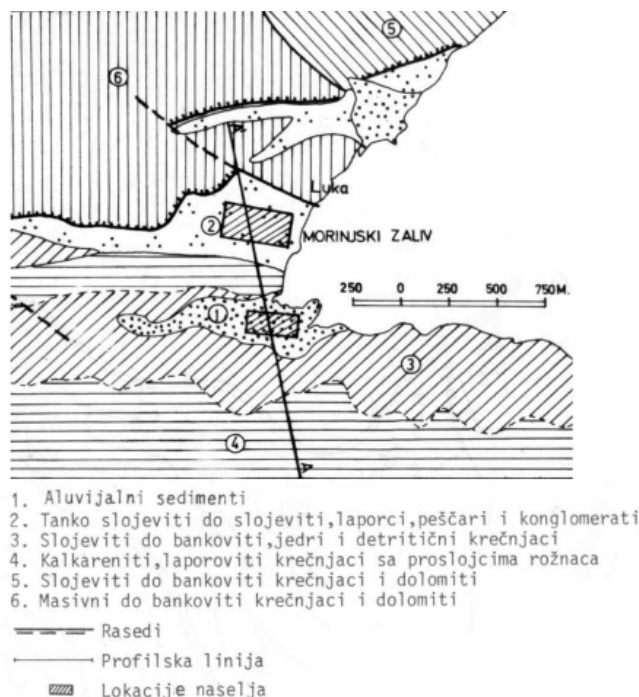
Za naselje su karakteristične zelene grupacije i ukrasno rastinje: divlji šipci, oleanderi, čempresi, borovi, masline, bagremovi, divlji kestenovi, lovorika, topola, vrba i trska.

4.2.2. Fauna

Prirodne karakteristike Morinja uslovile su egzistenciju određenih vrsta: galebova, lisica, zeba, jazavaca, golubova, žaba, riba i kosova.

4.3. Inženjersko-geološke i seizmičke karakteristike terena

Područje Morinja determinišu plitke erodirane crvenice i euterično smeđe zemljište pored vodenih tokova.



Slika 7 – Geološki prikaz terena

Mnogobrojna istraživanja pokazuju visok stepen seizmičke aktivnosti i seizmičkog hazarda na cijelom prostoru Crne Gore, ali kao izrazito seizmički aktivan prostor navodi se Primorje.

Rezultati seizmičkih istraživanja, obuhvaćeni su posebnim elaboratom „Naselje Morinj – seizmički parametri dejstva zemljotresa za urbanističko planiranje“.

4.4. Hidrogeološke odlike terena

Područje koje zahvata naselje Morinj bogato je vodenim površinama. Istraživačkim radom, u cilju izrade DUP-a, u Morinju su evidentirani mnogobrojni potoci (Suvi potok, Morinjska rijeka), kao i veliki broj izvora (11 izvora u Gornjem Morinju i 11 izvora u Donjem Morinju) koji se pojavljuju na raznim pozicijama i različitim visinskim kotama.

Ulivanjem u more ovi izvori ga rashlađuju, ali je zato more čistije u ovom dijelu Bokokotorskog zaliva. Zona u kojoj se miješaju slana i slatka voda predstavlja prirodnu specifičnost područja.

Vodeni tokovi u Morinju sami po sebi formiraju izuzetan pejzažni doživljaj.

5. SOCIO-EKONOMSKI POKAZATELJI

Prema popisu stanovnika iz 1802. g. Morinj je brojao 1924 stanovnika i poslije Kotora bio najnaseljeniji grad Boke. Stanovnici su se bavili zemljoradnjom (svaki kutak zemljišta je bio iskorišćen za masline, vinograde, voćnjake, pšenicu, ječam i kukuruz. Mnoga domaćinstva gajila su pčele. Morinjski mlinovi mljeli su gotovo svu maslinu iz primorskih sela cijele Boke.

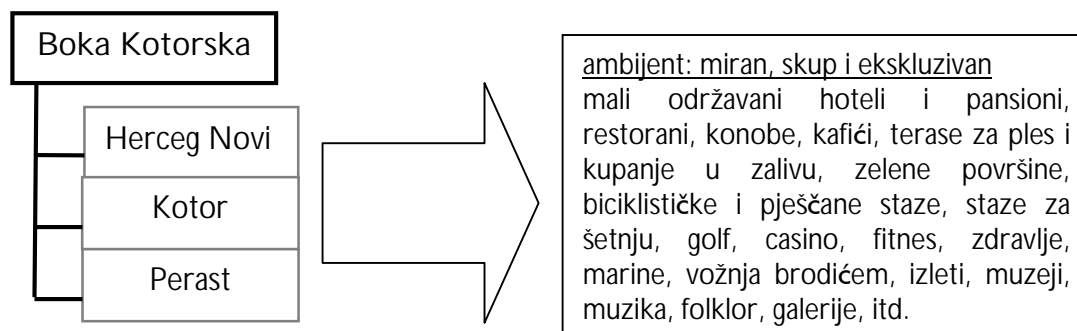
Danas Morinj broji oko 350 stanovnika. Osnovna karakteristika Morinjana je da su nadaleko poznati po velikom broju intelektualaca. Na ovom prostoru sada ima najviše pomoraca, zatim poznatih ljekara, arhitekata, inženjera, itd. Morinjani su uvijek bili u toku ekonomskih i privrednih kretanja.

Među stanovnicima ima i onih koji se bave turizmom. U toku ljetnje sezone mnoga domaćinstva primaju turiste u svoja domaćinstva. Međutim, za adekvatan razvoj turizma u Morinju nijesu stvoreni pravi uslovi. Iako je turistička tražnja velika, prije svega zbog netaknute prirode i čistog mora, ne postoji adekvatna turistička ponuda.

Posljednjih nekoliko godina izražena je tražnja stranih državljana (prije svega Slovenci i Englezi) za starim objektima na ovom prostoru. Stare kuće su u velikom broju prodate i preuređene u turističke kapacitete. Pored objekata, kupuje se i zemlja radi gradnje turističkih objekata.

S obzirom da su istraživanja pokazala da na području Morinja postoji tendencija naglog razvoja turizma neophodno je postaviti temelje za dalji razvoj preko planiranja prostora, kako bi se spriječili degradacioni procesi na ovoj lokaciji. Sa tim u vezi, daju se okviri razvoja turizma sadržani u Master Planu za područje koje je predmet obrade.

Kada je riječ o razvoju turizma Morinj se mora posmatrati u sklopu svog neposrednog okruženja.



Slika 8 – Osnovna ponuda područja

Što bi za Morinj značilo da planiranje prostora mora biti zasnovano na njegovim lokalnim karakteristikama, a u sklopu daljeg razvoja njegovog okruženja. S obzirom da je na relaciji Kotor-Herceg Novi prepoznat kulturni turizam¹ kao oblik turističke ponude planiranje naselja, Morinj treba usmjeriti ka prirodnom jedinstvu, kulturi i ambijentu malog grada.

¹ U Master Planu za razvoj turizma do 2020.g. kulturni turizam se prepoznaje kao kategorija „kultura i putovanje“.

6. KULTURNA BAŠTINA

Područje naselja Morinj je dio Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, koje je dio svjetske kulturne baštine, jer se zbog svojih izuzetnih univerzalnih vrijednosti nalazi na UNESCO-ovoj Listi svjetske baštine.

Stoga je za potrebe izrade ovog plana napravljena „Studija zaštite prirodnog i graditeljskog nasljeđa Morinja“ od strane Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Kotor. Podaci koji se koriste u dijelovima valorizacije kao i u dijelovima planskog rješenja u oblasti kulturne i prirodne baštine su preuzeti iz navedene studije.

6.1. Graditeljska baština

Graditeljska i prirodna baština Morinja se javljaju u vidu jedinstvene sinteze budući da je prostor naselja oblikovan kontinuiranom ljudskom djelatnošću kroz dugi period od više značajnih istorijskih etapa.

Graditeljska baština Morinja je bogata i raznovrsna. Pored puteva i mostova u Morinju se nalazi razvijena stambena i crkvena arhitektura, arhitektura mlinova i odbrambena arhitektura, iz nekoliko istorijskih perioda. Posebnu vrijednost u Morinju predstavljaju vodene površine sa mlinovima na izvorištu Morinjske rijeke i oblikovana imanja sa terasastim terenima na prostoru Svrčka.

Graditeljska baština Morinja nije do sada predstavljala predmet posebnih proučavanja. Opšte prilike već se dugo negativno odražavaju na stanje graditeljskog nasljeđa, koje je već ozbiljno narušeno i prijeti da će se trajno izgubiti mnogi od sačuvanih elemenata, ukoliko se ne bude pristupilo sistematskom radu na njegovoj zaštiti.

6.2. Stambena arhitektura

Stambena arhitektura Morinja se pojavljuje se u širokom spektru tradicionalne arhitekture, počev od oblika ruralnog karaktera preko tradicionalne kuće svojstvene arhitekturi šireg područja do razvijenijih oblika karakterističnih za urbane sredine ili pak za ljetnjikovce na feudalnim imanjima duž obale.

Najstarijem tipu pripadaju prizemne kuće građene u nizu, pokrivene dvovodnim krovovima. Za gradnju su birane lokacije na zaravnima blagih padina, uz terene pogodne za obradu. Ovakve kuće su u sljedećoj fazi dograđivane za po jedan sprat ili sprat i potkrovlje. Javljaju se u višim zonama kakva je Svrčak, zatim u sjeverozapadnom dijelu Morinja i to u vidu nekoliko zasebnih grupacija, uz koje su obradive površine. Kuće su zidane kamenom u pravilnim redovima, sa kamenim okvirima vrata i prozora. Podovi i dvorišta popločani su kamenom. Ispred kuća su kamene klupe, a u dvorištima su formirane odrine sa lozom.

Nad prizemnim stambenim nizovima građanim za više zasebnih zajednica iste porodice u sledećoj fazi se podiže sprat sa sobama, dok se prizemlje koristi za rad. Kuhinje se smještaju prema tradicionalnom modelu u potkrovlje, sa viđenicom najčešće postavljenom na uglu zadnje strane kuće. Često je i krov koncipiran prema programu kuhinje, sa dužom krovnom ravni prema prednjoj fasadi, tj. sa izdignutim zadnjim zidom u potkrovlju, kako bi se dobio prostor veće visine za smještaj zidane peći, dimnjaka i kamene posude za pranje posuđa.

Budući da se grupacije kuća organizuju prema potrebama jedne razvijene porodice i u okviru zajedničkog imanja često se javljaju dva paralelna niza kuća, od kojih je niz u prednjem planu nastao u najmlađe doba, kao izraz najvećeg uspona porodice.

Stambene nizove redovno prate pomoćne zgrade, postavljene u neposrednoj blizini kuća, ali nezavisno od njih. To su najčešće prizemne kamene zgrade sa dvovodnim krovom, sa vratima i uzanim prozorima uokvirenim kamenim okvirima. U razvijenijim grupacijama bilo ih je nekoliko, za više namjena u okviru domaćinstva.

Redovno stembene grupacije prati gumno smješteno na pažljivo biranim lokacijama sa najširim vizurama. Gumno se osim za vršenje žita koristilo za okupljanje i odmor.

Kuće s kraja 18. i u 19. vijeku se po svojoj arhitekturi približavaju tipu manjih palata („palacin“). Imaju prizemlje, jedan sprat i potkrovlje sa viđenicom na strani prema moru. Neposredna okolina kuće je uređena u vidu popločanih dvorišta i vrtova, sa mediteranskim voćkama i ukrasnim biljkama. Uz kuće ovog tipa javljaju se pomoćne prizemne zgrade, obično u istom nizu. Krovovi pomoćnih zgrada su pokriveni kamenim pločama, vađenim u morinjskim majdanima, a krovovi kuća su od kanalice.

Najrazvijeniji tip stambene zgrade javlja se u Morinju u vidu utvrđenog palacina. Jedan od takvih objekata nalazi se na obali mora, sa odbrambenom kulom na uglu, sagrađen sredinom 19. vijeka. Drugi je u dijelu Morinja poznatom kao Gornji Berberovići.

Zgrada pravougaone osnove, spratnosti P+1+Pk, sa centralno postavljenom viđenicom sa dva prozora, slobodna sa svih strana, smještena je u okviru prostranog uređenog dvorišta, ograđenog kamenim zidom, sa odbrambenim kulama na uglovima.

Na glavnoj fasadi zgrada ima 6 osovina prozora. Krov je dvovodan sa centralnom viđenicom, orjentisanom na obje strane i dvije ugaone viđenice na zadnjoj strani. Krovni pokrivač je od kanalice.

U prostranom dvorištu se svuda unaokolo nalazi pergola sa odrinom i lozom, na udvojenim kamenim stubovima, koji naležu na zidane parapete i ogradni zid.

Značajnu karakteristiku urbanističkog reda posjeduju zgrade postavljene uz put. Uz fasadu orjentisanu prema putu ove zgrade imaju spoljašnje uzano dvorište, postavljeno paralelno sa pravcem pružanja puta i drugo, unutrašnje dvorište, ograđeno kamenim zidom, ispred same zgrade. Spoljašnje dvorište je javno, a unutrašnje privatno. U okviru javnog dvorišta nalazi se kameni sto i niz kamenih klupa unaokolo (»pižuli«). Ova karakteristična dvorišta ukazuju na specifične oblike društvenog života starih stanovnika Morinja.

6.3. Crkvena arhitektura

Prema mišljenju don Nika Lukovića ime Morinja potiče od imena crkve sv. Marije koja je postojala u vrijeme ranog hrišćanstva.

Potvrda ovog mišljenja nije mogla biti pronađena već i zato što sistematska arheološka istraživanja nisu vršena na području naselja, ali se može pretpostaviti da je i na ovom prostoru pored obale mora, kao što je to slučaj sa sličnim lokacijama u naseljima duž obale, mogla postojati crkvena građevina i u najstarijem periodu hrišćanstva.

Crkvena arhitektura Morinja, zastupljena sa crkvama sv. Tripuna, sv. Jovana i sv. Save pokazuje kontinuitet u crkvenom graditeljstvu, počev od XIV vijeka do naših dana.

Najstarijem periodu pripada starija crkva sv. Jovana na Svrčku. Prema nepotvrđenim izvorima sagrađena je u XIV vijeku, a srušena u velikom zemljotresu od 1667. godine. Njeni

ostaci od nekoliko redova kamena, iznad temelja, su vidni na terenu i to je pored predanja jedino što je za sada poznato o njoj arhitekturi. Ali postojanje crkve u vrijeme turske vlasti posredno govori o naseljenosti Svrčka i Morinja u to vrijeme. Isto tako, podatak o obnovi crkve 1724. godine, u vrijeme mletačke uprave, govori o načinu života stanovništva Morinja tog vremena. Mlađa crkva sv. Jovana, nastala u prvoj polovini XVIII vijeka. Njenoj obnovi treba da prethode arheološka istraživanja, koja bi na svjetlost dana mogla da iznesu mnoge nove podatke o njoj slojevitoj gradnji i ostalim karakteristikama ovog starog kulturnog mjesta.

Crkva sv. Tripuna, izgrađena na stjenovitom terenu u blizini obale mora svojim položajem i odlikama arhitekture najstarije faze gradnje, za koju se smatra da potiče iz XV vijeka, ukazuju da je prvobitno ova crkva izgrađena kao porodična kapela, na nekom od srednjovjekovnih imanja vlastele tog doba. Na isto bi ukazivala i posveta crkve svetitelju koji je zaštitnik grada Kotora, središta feudalnog plemstva tog doba, čija su imanja postojala duž obale zaliva.

Najmlađa od crkava je crkva sv. Save, podignuta sredinom druge polovine XIX vijeka. Izgrađena je kao kupolna građevina krstoobrazne osnove, na slobodnoj parceli, u središnjoj zoni naselja, uz put, na platou koji predstavlja jedan od niza kaskadno postavljenih terena za gradnju, na padini koja se spušta prema moru.

6.4. Mlinovi

Mlinovi u arhitekturi Morinja zauzimaju značajno mjesto budući da su u prošlosti, zbog prirodnih karakteristika terena i potreba za njihovom djelatnošću, predstavljali jedan od najrazvijenijih oblika privređivanja.

U morinjskom polju, bogatom izvorima slatke vode, mlinovi su se razvijali u odnosu na mrežu akumulacija i kanala, koja je oblikovana kroz dugi niz godina. Prema izvorima u polju je postojalo 10 mlinova. U okviru njih svakako su bili i mlinovi na ušću potoka Sutvara, danas poznati kao „*Mlini Vojvodića*“, a u XIX vijeku kao „*Mlini Ivanović*“. Mlinove na sjevernom kraju polja pokretala je snaga vode iz akumulacije („jaža“), koja se nalazila na južnoj strani stambene zgrade Vojvodića, podignute na samoj obali mora pored mlina za brašno, na obali, i mlina za masline („uljani mlin“), pored potoka Sutvara. Obje zgrade mlinova i sada postoje. Mlin za brašno je, poslije prolaska magistralne ceste, ostao odsječen od uređenog kompleksa, kome je pripadao, a njegova „jaža“ je pokrivena, dok je drugi mlin izgubio prirodnu vezu sa morem i sa kopnenim putem kojima se vršio transport.

Od arhitekture ovih mlinova, sačuvani su gotovo svi izvorni podaci i moguće je, na osnovu pažljive analize, izvršiti njihovu rekonstrukciju.

Mlinovi na južnoj strani morinjskog polja su postavljeni po zamišljenom krugu, kojeg povezuje funkcionisanje sistema akumulacija i kanala. Postoje u okviru četiri građevine i poznati su po porodicama koje su ih posjedovale. To su „*Čatovića mlini*“ na izvoru rijeke Trn i „*Milinovića mlini*“ na istočnoj i sjevernoj strani polja.

Sistem mlinova na Svrčku koristio je snagu potoka Svrčak, koji teče sjevernim obodom obrađenog terasastog imanja u posjedu Milinovića. Dva mlina su sačuvana do danas i nalaze se jedan ispod drugog, na terenu koji je izvan grupacija kuća. To su prizemne građevine zidane kamenom, sa nastrešnicom nad ulazom. Iznad mlina je akumulacija vode („jaža“), a pored mlina je široki manipulativni prostor. Za razliku od mlinova u Polju mlinovi na Svrčku nisu građeni kao zgrade za stanovanje, već jedino za funkciju mljevenja žita i maslina. U unutrašnjosti mlinova sačuvani su mnogi od elemenata originalne opreme i enterijera, iako se već dugi niz godina ne koriste.

6.5. Putevi i mostovi

Morinj posjeduje sačuvane najznačajnije elemente svog prvobitnog urbanizma, a to su originalne trase saobraćajnica. Na trasi jednog od puteva nalaze se dva mosta, zidana kamenom.

Trasa puta Kostanjica - Strp prolazi zapadnom stranom Polja, južno od zgrada Ćatovića mlina i dalje trasom koja presjeca Polje i korita Velike rijeke i potoka Nadpolje do trga Pjaca i dalje prema sjeveru. U doba turske vlasti na trasi ovog puta izgrađena su dva mosta. Veliki most premošćuje tok Velike rijeke (Suvog potoka), a Mali most korito rječice Nadpolje.

Uzdužna trasa puta ide od potoka Sutvara prema zapadu, ukrštajući se na Pjaci sa poprečnom saobraćajnicom. Od Pjace put ide strmom ivicom padine do Svrčka i dalje prema Gornjem Morinju.

Putevi su obrađeni kaldrmom, sa ivicama od krupnijih blokova, rampama i stepenicima na denivelacijama.




Može se uočiti da pojedine dionice puta ne potiču iz istog vremena.

Mostovi su građeni sa po jednim elipsastim lukom, kamenom krečnjakom vađenim iz lokalnih majdana. Sa puta prema mostu vode kamene stepenice, jer je most izdignut u odnosu na trasu. Sa obje strane mosta izgrađene su ograde u vidu zidova od kamena.

Originalni put prema zapadu posjeduje izuzetne urbanističke i graditeljske karakteristike. Duž trase puta, uz stambene cjeline u vidu nizova postavljenih po izohipsama terena, nalaze se uzana dvorišta, sa kamenim klupama i odrinama sa lozom. Ova dvorišta su glavna odlika morinjskog urbanizma. U sklopu dvorišta nalaze se i stolovi obrađeni u vidu stope od monolitnog kamena i ploče. Sistem dvorišta – popločanih terasa sa kojih se pružaju široke vizure na morinjsko polje i Kotorski zaliv proteže se počev od Pjace, trga na raskršću dva osnovna putna pravca, do Svrčka koji posjeduje iste urbanističke odlike.

Pored glavnih puteva, koji su obrađeni kaldrmom u nekoliko različitih varijanti slogova, u Morinju se nalaze putevi koji povezuju grupacije kuća sa glavnim pravcima, čijoj obradi je poklonjena ista pažnja kao i putevima na glavnim pravcima. U njihovom sklopu se nalaze regulacije potoka, prelazi i raskršća rješavani sa podjednakom pažnjom.

6.6. Registrovani spomenici kulture

MJESTO-LOKALITET Morinj	OBJEKAT Niz Berberovića	EVIDENCIJA-DOSIJE S/5
ULICA I BROJ Berberovići	NAMJENA Stambena	REGISTAR-KATEGORIJA Zaštićeno u okviru područja Svjetske kulturne i prirodne baštine Kotora
KATASTARSKI BROJ Kat. parc. 1368, 1369, 1370, 1371 i 1391	VLASNIŠTVO Privatno	OBRADJIVAČ-DATUM Z. Čubrović, 2007. godine
<p>OPIS:</p> <p>SITUACIJA, PROSTORNO RJEŠENJE, KONSTRUKCIJA, MATERIJALI, OBRADA</p> <p>Stambeni niz Berberovića se nalazi u istoimenom dijelu naselja. Sastoji se od niza zgrada istih po dubini trakta, spratnosti P, P + 1 i P + 1 + potkrovlje. Ispred zgrada je nešto uzdignuto stambeno dvorište a iza zgrada su obradive parcele.</p> <p>Na južnoj strani niz počinje prizemnom zgradom pokrivenom dvovodnim krovom a nastavlja se sa više povezanih čestica sa zgradama spratnosti P + 1 i P + 1 + potkrovlje. Na kraju niza nalazi se nedovršena zgrada tipa »palacin« koja, sudeći po Karačajevo crtežu iz 1837. godine i zabilježenim istorijskim podacima, od početka 19. vijeka stoji kao nedovršena građevina.</p> <p>Uz nedovršeni palacin nalazi se kuća koja je pripadala proti Niku Berberoviću, jednoj od najznačajnijih ličnosti Morinja tokom 19. vijeka. Sa prednje strane ove kuće dograđen je aneks spratnosti P + 1 završen ravnom terasom. Porodično predanje kaže da je ova gradnja pripremana za posjetu vladike (»Vladikin čardak«) ali nije završena.</p> <p>Fasade stambenog niza odlikuje brižljiva obrada kamena i okvira prozora i vrata kao i krova sa krovnim vijencem od kamenih ploča (tzv. »kotali«). Krovni pokrivač je od kanalice.</p> <p>Ispred zgrada formirana su popločana dvorišta sa zidanom klupom uz fasadu i »odrinom« sa lozom. Dvorištima izdignutim za nekoliko stepenika u odnosu na put koji vodi prema Sindikovini prilazi se zasebnim stepeništima od kamena.</p> <p>Naknadnim intervencijama zamijenjeni su mnogi originalni elementi uređenja dvorišta kao što su stubovi »odrine«, klupe (»pižuli«) pločnici, zidovi od klesanog kamena idr. Zgrade u okviru niza danas se ne koriste za stanovanje već za sezonski boravak i odmor kao i za pomoćne funkcije uz nove stambene zgrade izgrađene u neposrednoj blizini.</p>		 <p>Izvod iz kat. plana iz sredine 19. v.</p>  <p>Kuća prote Nika Berberovića</p>  <p>Središnji dio niza</p>

<p>STILSKA PRIPADNOST</p> <p>Stambeni niz Berberovića predstavlja primjer jednog od najčešćih načina organizacije prostora u tradicionalnoj arhitekturi.</p>
<p>VALORIZACIJA: KULTURNO-ISTORIJSKE, ARHITEKTONSKE, AMB. VRIJEDNOSTI</p> <p>Zgrada posjeduje značajne kulturno-istorijske, arhitektonske i ambijentalne vrijednosti.</p>
<p>STANJE: KONSTRUKCIJE, MATERIJALI, INSTALACIJE, DOTRAJALOST, OŠTEĆENJA</p> <p>Na više zgrada desile su se promjene izgleda otvora, rješenja krova kao i unutrašnjeg rasporeda. Ovim promjenama koje najčešće nisu usklađene sa karakteristikama tradicionalne arhitekture, umanjene su ukupne vrijednosti niza.</p>
<p>GENEZA: IZVORNI OBLICI, PREGRADNJE, FAZE GRADNJE, HRONOLOGIJA</p> <p>Na osnovu analize prednje fasade može se pretpostaviti da je središnji dio niza najstariji kao i da su ostali dijelovi nastajali sukcesivnom gradnjom kroz period od približno jednog stoljeća.</p> <p>Na Karačajevim crtežu Morinja iz 1837. godine može se uočiti da je u to vrijeme sjeverni dio stambenog niza postojao u današnjem obliku. Uočava se zgrada na sjevernom kraju niza koja je i u to vrijeme stajala nedovršena. To je zgrada spratnosti P + 1 sa centralnom viđenicom sa dva prozora. Pored nje, sa južne strane je zgrada sa viđenicom u potkrovlju. Ova zgrada je pripadala protu i učitelju Niku Berberoviću (1821-1880) jednoj od najistaknutijih ličnosti Morinja tokom nekoliko decenija 19. vijeka.</p>
<p>ENTERIJER I DETALJI</p> <p>U unutrašnjosti postoje detalji izvorne obrade prostora (podovi, tavanice, stolarija, kuhinja i dr.)</p>
<p>NEGATIVNOSTI: IZVEDENI RADOVI I MATERIJALI KOJI DEGRADIRAJU OBJEKAT</p> <p>Upotreba betona za okvire prozora i vrata, mijenjanje oblika otvora, zapuštenost zgrada i dvorišta...</p>
<p>PLAN INTERVENCIJE: ELEMENTI ZA TRAJNU ZAŠTITU-RUŠENJE-OBNOVU</p> <p>Zadržati originalne urbanističke, arhitektonske i ambijentalne karakteristike stambenog niza kuća uz mjere statičke sanacije i restauraciju originalnih elemenata.</p> <p>Uredjenje dvorišta u skladu sa podacima na terenu i u duhu sačuvanih originalnih rješenja sa popločanim dvorištima, ogradnim zidovima od kamena i odrinom.</p>
<p>USLOVI ZA RADOVE: ADAPTACIJA, ASANACIJA ,OBRADA ENTERIJERA-EKSTERIJERA</p> <p>Program za radove treba da bude izrađen na temelju sagledavanja i analize arhitektonskih karakteristika i stanja svih građevine u nizu a u cilju uspostavljenja prvobitnih arhitektonskih i ambijentalnih vrijednosti cjeline.</p>
<p>ISTRAŽIVANJA, DOKUMENTACIJA: IZVORI, LITERATURA, FOTOSI, CRTEŽI, PROJEKTI</p> <p>Katastarski plan Morinja iz 1835.g. i Austrijski katastarski plan sa početka XX vijeka.</p> <p>Sava Nakićenović, <i>Boka</i>, Beograd 1913, str. 524-527</p> <p>Špiro Milinović, <i>Podaci o istoriji Morinja i okolnih mjesta</i>, Turističko društvo „Morinj“, Morinj 1974</p> <p>N. S. Stanojlović, <i>Osnovna škola u Morinju 1803-11918</i>, Državni arhiv C.G. i Arhivsko odjeljenje Herceg Novi, Herceg Novi 1994</p> <p>Rade Vučićević, Nikola Seferović, <i>Dvije stotine godina škole u Morinju</i>, Morinj 2006</p>

MJESTO-LOKALITET Morinj	OBJEKAT Stambeni niz iznad crkve sv. Save	EVIDENCIJA-DOSIJE S/3
ULICA I BROJ	NAMJENA Stambena	REGISTAR-KATEGORIJA Zaštićeno u okviru područja Svjetske kulturne i prirodne baštine Kotora
KATASTARSKI BROJ 1351, 1353, 1356	VLASNIŠTVO Privatno	OBRAĐIVAČ-DATUM Z. Čubrović, 2007. godine
<p>OPIS:</p> <p>SITUACIJA, PROSTORNO RJEŠENJE, KONSTRUKCIJA, MATERIJALI, OBRADA</p> <p>Stambeni niz formiran na padini u okviru stare aglomeracije, uz put koji vodi prema Gornjem Morinju, sačinjava zgrada na uglu spratnosti P + 1 pokrivena trovodnim krovom, zgrada spratnosti P + 1 na njenoj sjevernoj strani i zgrada iste spratnosti na sjevernom uglu niza sa svojim zasebnim ograđenim dvorištem.</p> <p>Zgrada na jugoistočnom uglu je po svom položaju i organizaciji dvorišta slična zgradama formiranim uz put kako onima u blizini »Pjace« tako i onima na Svrčku. Sve zgrade ovog tipa imaju spoljašnje uzano dvorište postavljeno paralelno sa pravcem pružanja puta i drugo, unutrašnje dvorište, ograđeno kamenim zidom, ispred same zgrade. Spoljašnje dvorište je javno a unutrašnje privatno. U okviru javnog dvorišta nalazi se kameni sto i niz kamenih klupa unaokolo (»pižuli«).</p> <p>Srednja zgrada je uzidana sa dvije strane. Na glavnoj fasadi ima tri ose prozora a u potkrovlju centralno postavljenu viđenicu sa jednim prozorom U prizemlje se ulazi iz dvorišta zajedničkog sa višom kućom na strani prema putu.</p> <p>Na sjevernom kraju niza nalazi se još jedna zgrada sličnih karakteristika s tim što je u njoj prostor potkrovlja raščlanjeniji budući da na uglu postoji viđenica sa kuhinjom. Dvorište krajnje zgrade odvojeno je od susjednog dvorišta kamenim zidom i kapijom.</p> <p>Srednja zgrada je u ruševnom stanju, bez krova i međuspratnih konstrukcija. U ruševnom stanju je i pomoćna prizemna zgrada sa zapadne strane.</p> <p>Sjeverna zgrada je obnovljena u najnovije vrijeme.</p> <p>U sklopu cjeline nalazi se manja pomoćna zgrada pokrivena jednovodnim krovom prislonjena sa unutrašnje strane uz ogradni zid prema jugu.</p> <p>Sa svih strana niza nalaze se obradive parcele koje su u zapuštenom stanju.</p>		 <p><i>Izvod iz kat. plana iz sredine 19. v.</i></p>  <p><i>Pogled sa jugoistoka</i></p>  <p><i>Pogled iz dvorišta (istok)</i></p>

<p>STILSKA PRIPADNOST</p> <p>Stambena cjelina posjeduje odlike tradicionalne stambene arhitekture prilagođene uslovima lokacije.</p>
<p>VALORIZACIJA: KULTURNO-ISTORIJSKE, ARHITEKTONSKE, AMB. VRIJEDNOSTI</p> <p>Zgrada posjeduje kulturno-istorijske, urbanističke, arhitektonske i ambijentalne vrijednosti.</p>
<p>STANJE: KONSTRUKCIJE, MATERIJALI, INSTALACIJE, DOTRAJALOST, OŠTEĆENJA</p> <p>Zgrada u sredini niza je u ruševnom stanju.</p> <p>Zgrada prema ulici se ne koristi za stanovanje već za povremene boravke i odmor.</p>
<p>GENEZA: IZVORNI OBLICI, PREGRADNJE, FAZE GRADNJE, HRONOLOGIJA</p> <p>Detaljnija istraživanja će moći da pokažu hronologiju gradnje u okviru bloka. Analizom se uočava da je srednja zgrada prvobitno sagrađena. Drugi sprat zgrade na uglu naknadno je dozidan. Vrata koja iz prednjeg dvorišta vode u prizemlje zgrade na uglu pomjerena su sa svog prvobitnog položaja u osi fasade.</p> <p>Sredinom 19. vijeka sve tri zgrade su postojale sudeći po katastarskom planu iz 1838-1880. godine na kojem su predstavljene u današnjim gabaritima osnove.</p>
<p>ENTERIJER I DETALJI</p> <p>Unutrašnjost zgrade na uglu je obrađena na način svojstven tradicionalnoj arhitekturi.</p>
<p>NEGATIVNOSTI: IZVEDENI RADOVI I MATERIJALI KOJI DEGRADIRAJU OBJEKAT</p> <p>U radovima na obnovi sjeverne zgrade izvedenim u najnovije vrijeme dograđeno je spoljašnje stepenište na zadnjoj strani. Nove spojnice svojom bojom odudaraju od patinirane boje kamena na fasadama.</p>
<p>PLAN INTERVENCIJE: ELEMENTI ZA TRAJNU ZAŠTITU-RUŠENJE-OBNOVU</p> <p>Potrebno je obnoviti srednju zgradu uz poštovanje karakteristika njene arhitekture,</p> <p>Uz zgradu na uglu potrebno je obnoviti karakteristično javno dvorište sa zidanim klupama.</p> <p>Obnoviti pomoćnu zgradu.</p>
<p>USLOVI ZA RADOVE: ADAPTACIJA, ASANACIJA ,OBRADA ENTERIJERA-EKSTERIJERA</p> <p>Program za radove treba da bude izrađen na temelju sagledavanja i analize arhitektonskih karakteristika i stanja pojedinačnih građevina a u cilju očuvanja i prezentacije originalnih arhitektonskih i ambijentalnih vrijednosti cjeline.</p>
<p>ISTRAŽIVANJA, DOKUMENTACIJA: IZVORI, LITERATURA, FOTOSI, CRTEŽI, PROJEKTI</p> <p>Katastarski plan Morinja iz 1838-1880.g. i Austrijski katastarski plan sa početka XX vijeka.</p> <p>Sava Nakićenović, <i>Boka</i>, Beograd 1913, str. 524-527</p> <p>Špiro Milinović, <i>Podaci o istoriji Morinja i okolnih mjesta</i>, Turističko društvo „Morinj“, Morinj 1974</p> <p>N. S. Stanojlović, <i>Osnovna škola u Morinju 1803-11918</i>, Državni arhiv C.G. i Arhivsko odjeljenje Herceg Novi, Herceg Novi 1994</p> <p>Rade Vučićević, Nikola Seferović, <i>Dvije stotine godina škole u Morinju</i>, Morinj 2006</p>

MJESTO-LOKALITET Morinj	OBJEKAT Čatovića mlini	EVIDENCIJA-DOSIJE P/I
ULICA I BROJ Izvorište rijeke Trn	NAMJENA Ugostiteljstvo	REGISTAR-KATEGORIJA Zaštićeno u okviru područja Svjetske kulturne i prirodne baštine Kotora
KATASTARSKI BROJ Kat. parc. 1195, 1196	VLASNIŠTVO Privatno	OBRAĐIVAČ-DATUM Z. Čubrović; 2007. godine

OPIS:

SITUACIJA, PROSTORNO RJEŠENJE, KONSTRUKCIJA, MATERIJALI, OBRADA

Arhitektonska cjelina koju čine dvije stambene zgrade spratnosti P + 1 sa mlinovima u prizemlju, pomoćnim zgradama, jažama i kanalima predstavlja jednu od najstarijih i najkompleksnijih privrednih građevina u priobalnom području Donjeg Morinja. Pogodnost lokacije za izgradnju mlinova budući da se na ovom terenu nalazi izvor rijeke Trn, predstavljala je osnovu za podizanje kompleksa. Po obodu lokaliteta išla je trasa puta od Kostanjice prema Morinju a transport je obavljan barkama koritom rijeke i morem.

Mlinovi su očuvani u cjelini ali je njihova funkcija prestala sa gubitkom značaja mlinova kao privredne djelatnosti. Tokom poslednjih decenija prostor sa mlinovima pretvoren je u ugostiteljske sadržaje čiju osnovu čini restoran.



Izvod iz katastarskog plana (prva pol. 19. vijeka)



Kanali za vodu u prizemlju



Pogled sa južne strane

<p>STILSKA PRIPADNOST</p> <p>Tradicionalna arhitektura.</p>
<p>VALORIZACIJA: KULTURNO-ISTORIJSKE, ARHITEKTONSKE, AMBIJENTALNE VRIJEDNOSTI</p> <p>Arhitektonska cjelina sa mlinovima zajedno sa izuzetnim prirodnim vrijednostima izvora rijeke Trn i okolnom vegetacijom predstavlja jedan od najbolje sačuvanih primjera tradicionalnog načina korišćenja prirodnih pogodnosti lokacije za razvijenu mlinsku djelatnost. Takođe, predstavlja primjer skladnog prilagođavanja savremene funkcije originalnim arhitektonskim i ambijentalnim vrijednostima cjeline.</p>
<p>STANJE: KONSTRUKCIJE, MATERIJALI, INSTALACIJE, DOTRAJALOST, OŠTEĆENJA</p> <p>Zgrade mlinova su pretrpjele sanacioni zahvat posle zemljotresa od 1979. godine.</p>
<p>GENEZA: IZVORNI OBLICI, PREGRADNJE, FAZE GRADNJE, HRONOLOGIJA</p> <p>Prema podacima iz austrijskog katastra iz 1838. godine može se utvrditi da su postojeće zgrade mlinova starije od tog vremena. Tokom poslednjih decenija dograđena je stambena zgrada na zapadnoj strani i nastrešnica na strani prema jugu.</p>
<p>ENTERIJER I DETALJI</p> <p>U unutrašnjosti prizemlja objekta sačuvani su originalni elementi enterijera i opreme mlinova.</p>
<p>NEGATIVNOSTI: IZVEDENI RADOVI I MATERIJALI KOJI DEGRADIRAJU OBJEKAT</p> <p>Savremene zgrade na padini brda sa južne strane kompleksa kao i odlagalište kamena na terenu neposredno uz lokaciju sa sjeveroistočne strane narušavaju izgled cjeline.</p>
<p>PLAN INTERVENCIJE: ELEMENTI ZA TRAJNU ZAŠTITU-RUŠENJE-OBNOVU</p> <p>Sačuvati originalni izgled mlinova, jaža i kanala za mlinove kao i enterijer sa opremom.</p>
<p>USLOVI ZA RADOVE: ADAPTACIJA, ASANACIJA ,OBRADA ENTERIJERA-EKSTERIJERA</p> <p>Sve buduće intervencije na održavanju kompleksa treba vršiti u smislu očuvanja njegove cjelovitosti i autentičnosti.</p>
<p>ISTRAŽIVANJA, DOKUMENTACIJA: IZVORI, LITERATURA, FOTOSI, CRTEŽI, PROJEKTI</p> <p>Austrijski katastarski plan iz 1838-80. godine i austrijski katastarski plan sa početka XX vijeka. Sava Nakićenović, <i>Boka</i>, Beograd 1913, str. 524-527 Špiro Milinović, <i>Podaci o istoriji Morinja i okolnih mjesta</i>, Turističko društvo „Morinj“, Morinj 1974 N. S. Stanojlović, <i>Osnovna škola u Morinju 1803-11918</i>, Državni arhiv C.G. i Arhivsko odjeljenje Herceg Novi, Herceg Novi 1994 Rade Vučićević, Nikola Seferović, <i>Dvije stotine godina škole u Morinju</i>, Morinj 2006 Projekat za uređenje prizemlja zgrada za potrebe ugostiteljskog objekta, 1993. g.</p>

MJESTO-LOKALITET Morinj, uvala Sutvara	OBJEKAT Crkva sv. Tripuna	EVIDENCIJA-DOSIJE C/1
ULICA I BROJ	NAMJENA Vjerska	REGISTAR-KATEGORIJA Zaštićeno u okviru područja Svjetske kulturne i prirodne baštine
KATASTARSKI BROJ Kat. parc. 1267	VLASNIŠTVO Biskupija, Kotor	OBRAĐIVAČ-DATUM Z. Čubrović, 2007. godine
<p>OPIS:</p> <p>SITUACIJA, PROSTORNO RJEŠENJE, KONSTRUKCIJA, MATERIJALI, OBRADA</p> <p>Crkva sv. Tripuna se nalazi u okviru manjeg dvorišta ograđenog visokim kamenim zidom. Na zapadnoj strani dvorišta je groblje. Kompleks koji je u prostoru naznačen visokim stablom čempresa nalazi se u neposrednoj blizini glavnog puta koji od morske obale vodi prema staroj aglomeraciji naselja i dalje prema Gornjem Morinju. Po svom položaju crkva sv. Tripuna pripada građevinama koje gravitiraju morskoj obali i u prošlosti je svakako na tom prostoru bila istaknuta u vizurama sa mora.</p> <p>Crkva je podignuta na stjenovitom terenu i u neposrednoj blizini izvora koji se nalazi sa njene jugozapadne strane. Može se pretpostaviti da je ogradni zid nastao znatno kasnije.</p> <p>Crkva sv. Tripuna je građena u dvije faze i sa nekoliko manjih pregradnji u okviru njih. Prvobitna crkva je pravougaone osnove sa polukružnom apsidom na istočnoj strani i ulazom na zapadnoj. U drugoj fazi uz nju je dograđena priprata nešto veće širine i visine u odnosu na crkvu iz prve faze. Svod starije crkve je prelomljen u tjemenu a po ostacima prvobitnog krovnog pokrivača može se zaključiti da je njen krov bio pokriven kamenim pločama.</p> <p>Priprata je u sledećoj etapi pretvorena u naos crkve što je zadržano do danas. U toj adaptaciji prvobitna crkva je pretvorena u oltarski prostor, raniji oltarski prostor sa polukružnom apsidom je zazidan da bi se na taj zid prislonio zidni oltar.</p> <p>Prema natpisu iznad nadvratnika ulazne kapije na ogradnom zidu može se utvrditi da je crkva početkom treće decenije 19. vijeka obnovljena trudom porodice Dabović iz Kostanjice.</p>		 <p>Osnova i podužni presjek</p>  <p>Pogled sa sjeveroistoka</p>  <p>Izvod iz kat. plana (sredina 19. v.)</p>

<p>STILSKA PRIPADNOST</p> <p>Prema karakteristikama svoda prelomljenog u tjemenu može se pretpostaviti da crkva sv. Tripuna potiče iz vremena gotike. Mlađa faza gradnje pripada baroknom periodu.</p>
<p>VALORIZACIJA: KULTURNO-ISTORIJSKE, ARHITEKTONSKE, AMB. VRIJEDNOSTI</p> <p>Zbog svojih kulturno-istorijskih vrijednosti, slojevitosti, graditeljskih i umjetničkih karakteristika crkva sv. Tripuna predstavlja jedan od najznačajnijih sakralnih spomenika na područja Boke Kotorske.</p>
<p>STANJE: KONSTRUKCIJE, MATERIJALI, INSTALACIJE, DOTRAJALOST, OŠTEĆENJA</p> <p>Rješenje tavanice priprate predstavlja neuobičajeno rješenje stoga se mora provjeriti da li je ono rezultat pregradnje iz 1934. godine u vidu dviju kosih ploča ili stariju zidanu konstrukciju.</p> <p>Materijal srušenog zvonika na preslicu sa jednim zvonom, složen u dvorištu uz ogradni zid, potrebno je koristiti u toku rekonstrukcije istog.</p>
<p>GENEZA: IZVORNI OBLICI, PREGRADNJE, FAZE GRADNJE, HRONOLOGIJA</p> <p>Po mišljenju don Nika Lukovića, poznatog istraživača crkvenih spomenika Boke Kotorske, crkva sv. Tripuna je nastala u 15. vijeku. Analizom građenja moguće je pretpostaviti da njen istočni dio sa polukružnom apsidom pokrivenom kamenim pločama od kojih su se sačuvali manji ostaci, predstavlja najstariji dio građevine koja bi se mogla datovati u 15. vijek. U drugoj fazi gradnje dograđena je priprata na zapadnoj strani koja je u poznijoj intervenciji pretvorena u naos.</p> <p>Krovni pokrivač je sudeći prema sačuvanom natpisu promijenjen je 1934. godine. Iz tog vremena potiču i manje popravke kao i uređenje groblja.</p>
<p>ENTERIJER I DETALJI</p> <p>Unutrašnjost crkve je omalterisana. Na oltaru se nalazi slika na drvetu sa predstavom Majke Božje sa djetetom i anđelima i sv. Tripunom za koju se pretpostavlja da je izradio Tripo Kokolja, najznačajniji barokni slikar Boke Kotorske.</p>
<p>NEGATIVNOSTI: IZVEDENI RADOVI I MATERIJALI KOJI DEGRADIRAJU OBJEKAT</p> <p>Današnji izgled crkve sv. Tripuna rezultat je brojnih pregradnji od kojih se najnovija zabilježena intervencija desila 1934. godine kada je promijenjen krovni pokrivač. U negativnosti se može ubrojiti cementna košuljica koja pokriva pod u naosu kao i fugovanje fasada cementnim malterom.</p>
<p>PLAN INTERVENCIJE: ELEMENTI ZA TRAJNU ZAŠTITU-RUŠENJE-OBNOVU</p> <p>Radovima na crkvi sv. Tripuna potrebno je pristupiti u skladu sa principima rada na spomenicima kulture, odnosno, izvršiti potrebna istraživanja i u skladu sa njihovim rezultatima izraditi projekat restauracije koji će obuhvatiti i statičko i seizmičko osiguranje građevine. Arhitektonska istraživanja treba izvršiti na krovu, fasadama i podu kako bi se utvrdila hronologija građenja pojedinih faza ovog spomenika te kako bi se utvrdili podaci od značaja za restauraciju a odnose se na prvobitni krovni pokrivač, obradu zidova i fasada, izgled otvora, obradu poda kao i uređenje okolnog prostora sa pristupnim stepeništem, ogradnim zidom i grobljem.</p> <p>Tokom arhitektonskih istraživanja potrebno je sprovesti proučavanje arhivskih i ostalih pisanih izvora kao i izvršiti slikarsko-konzervatorska ispitivanja u unutrašnjosti crkve. Značajan izvor za istoriju spomenika predstavlja i nedovoljno proučeni natpis nad ulazom u dvorište crkve te je stoga potrebno izvršiti i njegovu analizu.</p> <p>U toku arhitektonskih istraživanja biće moguće ocijeniti da li su neophodna i sondažna arheološka istraživanja.</p>
<p>USLOVI ZA RADOVE: ADAPTACIJA, ASANACIJA ,OBRADA ENTERIJERA-EKSTERIJERA</p> <p>Sanacioni i konzervatorsko restauratorski radovi u skladu sa projektnom dokumentacijom.</p>
<p>ISTRAŽIVANJA, DOKUMENTACIJA: IZVORI, LITERATURA, FOTOSI, CRTEŽI, PROJEKTI</p> <p>Katastarski plan Morinja iz 188-1880.g. i austrijski plan sa početka XX vijeka.</p> <p>Niko Luković, <i>Boka Kotorska</i>, Cetinje 1953, 89; Š. Milinović, <i>Podaci o istoriji Morinja i okolnih mjesta</i>, Turističko društvo „Morinj“, Morinj 1974</p>

MJESTO-LOKALITET Morinj	OBJEKAT Crkva sv. Save	EVIDENCIJA-DOSIJE C/4
ULICA I BROJ Središnji dio naselja	NAMJENA Vjerska	REGISTAR-KATEGORIJA Zaštićeno u okviru područja Svjetske kulturne i prirodne baštine
KATASTARSKI BROJ Kat. parc. 1348	VLASNIŠTVO Mitropolija Crnogorsko -primorska	OBRAĐIVAČ-DATUM Z. Čubrović, 2007. godine
<p>OPIS:</p> <p>SITUACIJA, PROSTORNO RJEŠENJE, KONSTRUKCIJA, MATERIJALI, OBRADA</p> <p>Crkva sv. Save se nalazi u istorijskom jezgru Donjeg Morinja, neposredno uz stari put koji vodi prema Gornjem Morinju i Bunovićima. Podignuta je na zaravnjenom platou na slobodnoj parceli između starijih stambenih zgrada. Zbog svog istaknutog položaju, srazmjerno velikih dimenzija i prepoznatljive arhitekture crkva sv. Save predstavlja prostorni reper naselja.</p> <p>Osnova građevine je u obliku krsta na presjeku čijih krakova je kupola sa osmostarnim tamburom na kockastom postolju. Nad centralnim brodom i pjevnicama su polukružni svodovi. U zapadnom dijelu naosa je drvena horska galerija. Pregrada sa ikonostasom postavljena je na zapadnoj strani istočnog traveja koji je uzdignut za dva stepenika u odnosu na pod u naosu. Ikonostas je izrađen prvih godina 20. vijeka i rad je slikara Ivana Volarića.</p> <p>Unutrašnjost crkve osvjetljavaju prozori i to: osam sa tambura kupole, po tri na podužnim stranama crkve, dva u apsidi i kružni (rozeta) na zapadnom zidu.</p> <p>Pod je izrađen od kamenih ploča iz majdana Đurići. Ploče kvadratnog oblika u crvenkastoj i sivobijeloj boji složene su u obliku dijagonalnog šah-poretka.</p> <p>Krovovi su pokriveni kanalicom izuzev krova kupole koji je pokriven pocinčanim limom.</p> <p>Dvorište crkve je djelimično popločano (na zapadnoj strani i na prilazu od ulazne kapije) a ostale površine su zatravnjene. Na strani prema jugu uz ogradni zid izgrađene su klupe (»pižuli«) kao i uz zapadni zid crkve.</p> <p>Tokom protekle decenije uz sjeverozapadnom dijelu dvorišta izgrađena je nova prizemna zgrada (»ćelija«) čije karakteristike su u potpunosti prilagođene ambijentalnim vrijednostima prostora.</p> <p>Ulazna kapija na ogradnom zidu svojim arhitektonskim i likovnim rješenjem naglašava reprezentativni karakter crkvenog zdanja.</p>		 <p>Izvod iz katastarskog plana (druga polovina 19. vijeka)</p>  <p>Pogled sa zapadne strane</p>  <p>Unutrašnjost sa ikonostasom I. Volarića</p>

<p>STILSKA PRIPADNOST</p> <p>Crkva sv. Save je zamišljena kao spoj tradicionalnih tehnika građenja i postvizantijskog koncepta prostora.</p>
<p>VALORIZACIJA: KULTURNO-ISTORIJSKE, ARHITEKTONSKE, AMB. VRIJEDNOSTI</p> <p>Crkva sv. Save predstavlja reprezentativni primjer crkvenog graditeljstva iz sredine druge polovine 19. vijeka u Boki Kotorskoj.</p>
<p>STANJE: KONSTRUKCIJE, MATERIJALI, INSTALACIJE, DOTRAJALOST, OŠTEĆENJA</p> <p>Sanacioni zahvat na gornjim konstrukcijama crkve kao i zamjena krovne konstrukcije i krovnog pokrivača izvršeni su 1996. godine. U isto vrijeme zamijenjene su spojnice na fasadama i malter na fasadama na sjevernoj strani crkve.</p>
<p>GENEZA: IZVORNI OBLICI, PREGRADNJE, FAZE GRADNJE, HRONOLOGIJA</p> <p>Crkva je sagrađena u periodu od 1861 do 1875. godine. U crkvi se nalazio privremeni ikonostas do postavljanja novog koji je uradio slikar Ivan Volarić početkom 20. vijeka.</p>
<p>ENTERIJER I DETALJI</p> <p>Crkva sv. Save posjeduje bogatu unutrašnju opremu i inventar. Posebnu likovnu vrijednost posjeduje ikonostas sa sačuvanim ikonama, rezbarijom i pozlatom.</p>
<p>NEGATIVNOSTI: IZVEDENI RADOVI I MATERIJALI KOJI DEGRADIRAJU OBJEKAT</p> <p>Negativnost izazvane prodorom vode sa krova otklonjene su u toku sanacionog zahvata 1996. godine.</p>
<p>PLAN INTERVENCIJE: ELEMENTI ZA TRAJNU ZAŠTITU-RUŠENJE-OBNOVU</p> <p>Očuvanje, zaštita i prezentacija kulturno-istorijskih, graditeljskih i ambijentalnih vrijednosti crkve i okolnog prostora.</p>
<p>USLOVI ZA RADOVE: ADAPTACIJA, ASANACIJA ,OBRADA ENTERIJERA-EKSTERIJERA</p> <p>Redovno održavanje.</p>
<p>ISTRAŽIVANJA, DOKUMENTACIJA: IZVORI, LITERATURA, FOTOSI, CRTEŽI, PROJEKTI</p> <p>Katastarski plan Morinja iz 1835.g. i austrijski plan sa početka XX vijeka. Fotografije postojećeg stanja. Foto-dokumentacija o sanacionim radovima izvedenim 1996. godine u Reg. zavodu za zaštitu spomenika kulture Kotor <i>Šematizam Pravoslavne eparhije Bokokotorsko-Dubrovačke za godinu 1877;</i> str. 32-33 Sava Nakićenović, <i>Boka</i>, Beograd 1913, str. Pavle Mijović, <i>Tipologija crkvenih spomenika Crne Gore</i>, CANU Posebna izdanja Knjiga 30 Podgorica 1996; str. 200 Arhivski dokumenti u Istorijskom arhivu Kotor koji se odnose na ugovor sa Ivanom Volarićem o izgradnji ikonostasa crkve sv. Save</p>

MJESTO-LOKALITET Morinj; Donji Morinj	OBJEKAT Kameni mostovi u polju	EVIDENCIJA-DOSIJE M/1
ULICA I BROJ	NAMJENA	REGISTAR-KATEGORIJA Zaštićeno u okviru područja Svjetske kulturne i prirodne baštine Kotora
KATASTARSKI BROJ 2055, 2057, 2058	VLASNIŠTVO	OBRADJIVAČ-DATUM K. Nikolić; 2008. godine
<p>OPIS: SITUACIJA, PROSTORNO RJEŠENJE, KONSTRUKCIJA, MATERIJALI, OBRADA.</p> <p>U morinjskom polju do danas su ostala sačuvana dva kamena mosta. Veći most nalazi se na Suvom potoku, a manji na riječici Nadpolje. Oba mosta nalaze se na staroj trasi puta Kostanjica-Morinj.</p> <p>Veći most spaja dvije strane Suvog potoka (stariji naziv <i>Velika rijeka</i>). Korito potoka, koje je ozidano kamenim oblucima, na nekoliko mjesta je obrušeno, a obje strane potoka obrasle su u gustu vegetaciju lovorike, bršljana, mahovine i paprati. Most čine jedan potporni luk poluelipsastog oblika, oslonjen na dvije strane potoka, pristupna stepeništa sa obje strane i niska ograda. Potporni luk, stepeništa i ograda zidani su kamenom.</p> <p>Manji most nalazi se na riječici Nadpolje, sjeverno od Većeg mosta, na trasi starog puta za Kostanjica-Morinj. Čine ga polukružni potporni luk, dva pristupna stepeništa i niska kamena ograda. Za razliku od Suvog potoka, Nadpolje je tokom cijele godine živ i dinamičan potok čije su obale također obrasle gustom samoniklom vegetacijom.</p> <p>Između ova dva mosta nalazi se prostrano neizgrađeno polje, koje se vijekovima koristilo kao poljoprivredno zemljište, i navodnjavalo iz ovih i okolnih potoka.</p> <p>Danas je ostao sačuvan i bunar na ušću dva potoka. Zidan je kamenom, i ima trouglasti oblik. Ispred bunara vidljivi su ostaci manipulative površine popločane kamenom.</p>		 <p><i>Pogled na Veliki most iz Suvog potoka</i></p>  <p><i>Izgled prilaznog stepeništa</i></p>  <p><i>Izgled Malog mosta</i></p>  <p><i>Bunar u blizini Malog mosta</i></p>

<p>STILSKA PRIPADNOST</p> <p>Poređenjem sa sličnim primjerima, može se pretpostaviti da su oba mosta nastala u vrijeme turske vlasti u Morinju, tj. tokom perioda prije 1687. godine.</p>
<p>VALORIZACIJA: KULTURNO-ISTORIJSKE, ARHITEKTONSKE, AMBIJENTALNE VRIJEDNOSTI</p> <p>Zbog svog položaja, konstrukcije i okruženja, dva kamena mosta imaju izuzetne istorijske, ambijentalne i arhitektonske vrijednosti. Naročita je njihova istorijska vrijednost kao malobrojnih građevina iz turskog perioda.</p>
<p>STANJE: KONSTRUKCIJE, MATERIJALI, INSTALACIJE, DOTRAJALOST, OŠTEĆENJA</p> <p>Oba mosta su u solidnom stanju. Ograda i stepeništa manjeg mosta, djelimično su oštećeni, ali je moguće ustanoviti njihov izvorni oblik.</p>
<p>GENEZA: IZVORNI OBLICI, PREGRADNJE, FAZE GRADNJE, HRONOLOGIJA</p> <p>Na oba mosta nisu vidljivi tragovi faza gradnje.</p>
<p>ENTERIJER I DETALJI</p> <p>Oba mosta zidana su jednostavnom tehnikom bez ukrasnih detalja.</p>
<p>NEGATIVNOSTI: IZVEDENI RADOVI I MATERIJALI KOJI DEGRADIRAJU OBJEKAT</p> <p>Oba mosta nalaze se u dobrom stanju. Na većem mostu vidljivi su tragove savremene intervencije u cementnom malteru, na ogradi južnog stepeništa.</p> <p>Oba mosta obrasla su u gustu mahovinu, koja razara malterne spojnice i utiče na slabljenje konstrukcije mostova.</p>
<p>PLAN INTERVENCIJE: ELEMENTI ZA TRAJNU ZAŠTITU-RUŠENJE-OBNOVU</p> <p>U budućim intervencijama predvidjeti sanaciju oštećenih i nedostajućih dijelova.</p>
<p>USLOVI ZA RADOVE: ADAPTACIJA, ASANACIJA ,OBRADA ENTERIJERA-EKSTERIJERA</p> <p>Sve buduće intervencije na održavanju mostova treba vršiti sa ciljem očuvanja njihove cjelovitosti i autentičnosti.</p> <p>U saradnji sa stručnom službom Regionalnog zavoda potrebno je izraditi istraživanje sličnih primjera kamenih mostova iz turskog perioda, i na osnovu rezultata pristupiti pažljivoj sanaciji oštećenih i nedostajućih elemenata, uz korišćenje izvornih materijala i isključivo u krečnom malteru.</p>
<p>ISTRAŽIVANJA, DOKUMENTACIJA: IZVORI, LITERATURA, FOTOSI, CRTEŽI, PROJEKTI</p> <p>Austrijski katastarski plan iz 1838-80. godine i austrijski katastarski plan sa početka XX vijeka.</p> <p>Foto dokumentacija Regionalnog zavoda.</p>

MJESTO-LOKALITET Morinj	OBJEKAT Kuća Seferovića na Pjaci	EVIDENCIJA-DOSIJE S/1
ULICA I BROJ Pjaca	NAMJENA Stambena	REGISTAR-KATEGORIJA Zaštićeno u okviru područja Svjetske kulturne i prirodne baštine Kotora
KATASTARSKI BROJ Kat. parc. 1328, 1327	VLASNIŠTVO Privatno	OBRADJIVAČ-DATUM Z. Čubrović, 2007. godine
<p>OPIS:</p> <p>SITUACIJA, PROSTORNO RJEŠENJE, KONSTRUKCIJA, MATERIJALI, OBRADA</p> <p>Svojom jugoistočnom fasadom i ogradnim zidom prednjeg dvorišta zgrada učestvuje u sjevernoj strani Pjace. Zgrada je spratnosti P + 2, jedna od najvećih stambenih zgrada u Morinju. Ispred zgrade je prostrano dvorište i manja pomoćna zgrada a sa gornje strane je uređeni vrt sa pergolom na kamenim stubovima. Pomoćna zgrada je prizemna i završena ravnim terasom sa ogradom u vidu balustrade.</p> <p>Ulaz u dvorište stambene cjeline je preko polukružno završenog portala na ogradnom zidu.</p> <p>Fasade zgrade su od kamena zidane u kvalitetnoj tehnici.</p> <p>Krov ima složeno rješenje koje je posledica dogradnji u visini viđenice. Naime, prvobitno rješenje dvovodnog krova sa centralno postavljenom viđenicom sa dva prozora je poznijim intervencijama u visini II sprata zamijenjeno složenijim rješenjem sačuvanim do danas.</p> <p>Uz zgradu na strani prema zapadu dograđen je aneks sa otvorenim terasama u visini I i II sprata koji narušava kako izgled same zgrade tako i prostor Pjace i ulice koja vodi prema gornjim zonama naselja.</p> <p>Aneks je narušio regulacionu liniju ulice izlazeći iz njene ravni u prostor koji je definisan za javna dvorišta prema glavnoj komunikaciji naselja.</p>		 <p>Izvod iz kat. plana iz sredine 19. vijeka</p>  <p>Pogled sa Pjace</p>  <p>Dogradjene terase na a.b. stubovima</p>

<p>STILSKA PRIPADNOST</p> <p>Zgrade posjeduje karakteristike tradicionalne stambene arhitekture.</p>
<p>VALORIZACIJA: KULTURNO-ISTORIJSKE, ARHITEKTONSKE, AMB. VRIJEDNOSTI</p> <p>Zgrada predstavlja primjer reprezentativne stambene zgrade koja je pripadala jednoj od imućnih pomorsko-trgovačkih porodica iz Morinja. Posjeduje kulturno-istorijske, urbanističke, arhitektonske i ambijentalne vrijednosti.</p>
<p>STANJE: KONSTRUKCIJE, MATERIJALI, INSTALACIJE, DOTRAJALOST, OŠTEĆENJA</p> <p>Zgrada je u dobrom stanju.</p>
<p>GENEZA: IZVORNI OBLICI, PREGRADNJE, FAZE GRADNJE, HRONOLOGIJA</p> <p>Prema podacima sa crteža Fedora Karačaja zgrada je u prvoj polovini 19. vijeka postojala u obliku palacina sa viđenicom sa dva prozora na strani prema moru. Katastarski podaci iz sredine 19. vijeka pokazuju da su na zgradi vršene promjene u gabaritima kao i da je u to doba izgrađena pomoćna zgrada u dvorištu na istočnoj strani. Analizom tehnike gradnje na fasadama može se uočiti da je zgrada dograđena u visini II sprata i to na strani prema zapadu doživljavanjem još jednog sprata sa viđenicom sa jednim prozorom. Na strani prema istoku takođe je nastala dogradnja u visini II sprata na način što je produžen krov viđenice prema krovnom vijencu bočne fasade.</p>
<p>ENTERIJER I DETALJI</p> <p>U unutrašnjosti postoje detalji izvorne obrade prostora (podovi, tavanice, stolarija, kuhinja i dr.)</p>
<p>NEGATIVNOSTI: IZVEDENI RADOVI I MATERIJALI KOJI DEGRADIRAJU OBJEKAT</p> <p>Naknadno dozidani aneks sa terasama u visini I i II sprata podignut na a.b. stubovima uz jugozapadnu fasadu. Dogradnja novog spoljašnjeg stepeništa uz sjeverozapadnu fasadu .</p>
<p>PLAN INTERVENCIJE: ELEMENTI ZA TRAJNU ZAŠTITU-RUŠENJE-OBNOVU</p> <p>Sačuvati originalni korpus zgrade uz primjenu mjera konstruktivnog ojačanja i seizmičke zaštite.</p> <p>Potrebno je ukloniti naknadno dozidani aneks sa terasama na strani prema jugozapadu.</p>
<p>USLOVI ZA RADOVE: ADAPTACIJA, ASANACIJA ,OBRADA ENTERIJERA-EKSTERIJERA</p> <p>Program za radove treba da bude izrađen na temelju sagledavanja i analize arhitektonskih karakteristika i stanja građevine u cjelini a u cilju očuvanja originalnih arhitektonskih i ambijentalnih vrijednosti zgrade.</p>
<p>ISTRAŽIVANJA, DOKUMENTACIJA: IZVORI, LITERATURA, FOTOSI, CRTEŽI, PROJEKTI</p> <p>Katastarski plan Morinja iz 1838-1880.g. i Austrijski katastarski plan sa početka XX vijeka. Sava Nakićenović, <i>Boka</i>, Beograd 1913, str. 524-527 Špiro Milinović, <i>Podaci o istoriji Morinja i okolnih mjesta</i>, Turističko društvo „Morinj“, Morinj 1974 N. S. Stanojlović, <i>Osnovna škola u Morinju 1803-11918</i>, Državni arhiv C.G. i Arhivsko odjeljenje Herceg Novi, Herceg Novi 1994 Rade Vučićević, Nikola Seferović, <i>Dvije stotine godina škole u Morinju</i>, Morinj 2006</p>

<p>MJESTO-LOKALITET Morinj, Svrčak</p>	<p>OBJEKAT Stambena cjelina Milinović</p>	<p>EVIDENCIJA-DOSIJE S/7</p>
<p>ULICA I BROJ</p>	<p>NAMJENA Stambena</p>	<p>REGISTAR-KATEGORIJA Zaštićeno u okviru područja Svjetske kulturne i prirodne baštine</p>
<p>KATASTARSKI BROJ 1898, 1899, 1900, 1901, 1902, 1903, 1904, 1905, 1906.</p>	<p>VLASNIŠTVO Privatno</p>	<p>OBRADJIVAČ-DATUM K. Nikolić, 2007. godine</p>
<p>OPIS:</p> <p>SITUACIJA, PROSTORNO RJEŠENJE, KONSTRUKCIJA, MATERIJALI, OBRADA</p> <p>Kompleks porodice Milinović nalazi se na šumovitoj i vodom bogatoj padini na sjevernoj strani Morinjskog zaliva u naselju Svrčak. Lokalitet Svrčak čini nekoliko grupacija kuća raspoređenih duž izohipsa neravnog i strmog terena, crkva sv. Jovana, prva škola na narodnom jeziku, stari mlinovi za žito i vjekovima kultivisana i održavana imanja.</p> <p>Imanje je sa svih strana okruženo mnogobrojnim potocima slatke vode koji se slivaju sa obronaka planine Orjen i ulivaju u more.</p> <p>Sa imanja se pruža izuzetan pogled na Morinjski zaliv, kao i na Risan, Perast i Dobrotu. Iako je kompleks sagrađen na neravnom i stjenovitom terenu, ovo imanje, kao i okolna imanja, odlikuje se izuzetno uređenim i kultivisanim prostorom korištenim za potrebe poljoprivrede terasastih kultura i stočarstva.</p> <p>Na imanju porodice Milinović nalaze se 4 objekta - 2 stambena i 2 pomoćna. Kao i većina stambenih cjelina u ovom naselju, kuće za stanovanje (starija i mlađa) podignute su jedna iza druge, a sa njihove južne i sjeverne strane nalazi se po jedan pomoćni objekat. Posebnu vrijednost imanju daje parterno uređenje. Građevine su povezane popločanim stazama i stepeništima, a ispred obje kuće nalaze se prostrana popločana dvorišta, ograđena zidovima od kamena i pokrivena odrinom za lozu.</p> <p>17. marta 1942. godine Svrčak su granatirale i zapalile italijanske okupacione snage, te je od tada imanje napušteno i nalazi se u ruševnom stanju.</p> <p>Zbog obilja tekuće vode, cjelina Milinović, kao ni većina ostalih kuća na Svrčku nema kamenu bistijernu za prikupljanje i čuvanje vode.</p>		 <p><i>Mlađa kuća - Pogled sa sjeverozapada</i></p>  <p><i>Starija kuća – pogled sa jugoistoka</i></p>  <p><i>Izvod iz kat. plana (sredina 19. v.)</i></p>

<p>STILSKA PRIPADNOST Kompleks porodice Milinović ima odlike tradicionalnog stambenog graditeljstva od XVII (starija kuća) do XIX vijeka (palacin). Po tipu, mlađa zgrada je palacin sa centralno postavljenom vidionicom sa dva prozora. Nisu uočeni posebni stilski elementi.</p>
<p>VALORIZACIJA: KULTURNO-ISTORIJSKE, ARHITEKTONSKE, AMB. VRIJEDNOSTI Zbog svojih ambijentalno-arhitektonskih vrijednosti kompleks porodice Milinović predstavlja jedan od značajnijih primjera stambene arhitekture Morinja.</p>
<p>STANJE: KONSTRUKCIJE, MATERIJALI, INSTALACIJE, DOTRAJALOST, OŠTEĆENJA Sve kuće zidane su kamenom i bile pokrivene dvovodnim krovom od kanalice, dok je pomoćna zgrada, na južnoj strani zidana tehnikom suhozida, sa krovom od kamenih ploča. Svi prozori imaju okvire od korčulanskog kamena, a vrata od lokalnog sivog ili korčulanskog. Prozori u prizemlju mlađe kuće zaštićeni su gvozdanim rešetkama. Danas, sve kuće su bez krovova, međuspratnih konstrukcija i stepeništa. Na mlađoj kući vidljiva su oštećenja od granatiranja i požara. Na pomoćnoj zgradi na južnoj strani pored rušenja krova došlo je i do znatnog rušenja južnog i zapadnog zida. Oba dimnjaka na mlađoj kući djelimično su obrušena, ali je moguće rekonstruisati njihov izvorni oblik. Osim toga, nisu vidljiva veća oštećenja u vidu pukotina ili obrušavanja. Zbog obrušavanja uslijed granatiranja i dugotrajne napuštenosti ogradni zidovi, dvorišna stepeništa, staze i kapije u velikoj mjeri su oštećeni, ali je sačuvano dovoljno podataka za rekonstrukciju njihovog izvornog izgleda.</p>
<p>GENEZA: IZVORNI OBLICI, PREGRADNJE, FAZE GRADNJE, HRONOLOGIJA Promjene kompleksa nastale tokom vremena uglavnom su bile uslovljene proširenjem porodice. Te promjene naročito su uočljive na starijoj kući. Starija kuća. Na starijoj kući uočavaju se četiri faze gradnje. Izvorno, kuća je bila prizemna, pokrivena dvovodnim krovom i znatno kraća od današnje. U kasnijim dogradnjama, prvo je dozidan sprat nad zapadnim dijelom izvorne kuće, zatim dograđen dio na istočnoj strani u nivou prizemlja i sprata, i konačno nad srednjim dijelom najstarije faze. Mlađa kuća. Ne uočavaju se faze u građenju. Pomoćni objekat na sjevernoj strani. Nedovršena savremena nadgradnja u nivou prvog sprata.</p>
<p>ENTERIJER I DETALJI Na kućama nisu uočeni stilski elementi. U unutrašnjosti starije i mlađe kuće postoji veliki broj zidnih niša različitih oblika i veličina. U prizemlju starije kuće nalazi se okrugla kamena posuda, koja je po riječima mještana bila korišćena za pranje. Prozori prizemlja mlađe kuće zaštićeni su rešetkama od kovanog gvožđa.</p>
<p>NEGATIVNOSTI: IZVEDENI RADOVI I MATERIJALI KOJI DEGRADIRAJU OBJEKAT Kompleks se nalazi u ruševnom stanju i zarastao u bršljan, ali su konstruktivni zidovi solidni i bez većih oštećenja i pukotina. Višedecenijska napuštenost sačuvala je glavne elemente građevina od savremenih intervencija, što daje mogućnost da se kompleks rekonstruiše u izvornom obliku.</p>
<p>PLAN INTERVENCIJE: ELEMENTI ZA TRAJNU ZAŠTITU-RUŠENJE-OBNOVU S obzirom na abijentalne vrijednosti imanja, u svim budućim intervencijama naročitu pažnju treba posvijetiti očuvanju parternog uređenja (ogradni zidovi, terase, staze, popločanje, kamene klupe-pizuli, kameni stolovi, i sl.) i vegetacije. Pri obnovi građevina, , treba se rukovoditi principom minimalnih intervencija.</p>
<p>USLOVI ZA RADOVE: ADAPTACIJA, ASANACIJA ,OBRADA ENTERIJERA-EKSTERIJERA S obzirom na zatečeno stanje kompleksa, u budućim sanacijama, a naročito statičkoj, potrebno je primjeniti princip minimalnih intervencija i planirati ih uz konsultacije sa Regionalnim zavodom za zaštitu spomenika kulture Kotor.</p>
<p>ISTRAŽIVANJA, DOKUMENTACIJA: IZVORI, LITERATURA, FOTOSI, CRTEŽI, PROJEKTI Katastarski plan Morinja iz 1835.g. i Austrijski katastarski plan sa početka XX vijeka. Dokumentacija Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Kotor Sava Nakićenović, <i>Boka</i>, Beograd 1913</p>

MJESTO-LOKALITET Morinj	OBJEKAT Kuća Vojvodića na obali	EVIDENCIJA-DOSIJE S/2
ULICA I BROJ Obala mora	NAMJENA Stambena	REGISTAR-KATEGORIJA Zaštićeno u okviru područja Svjetske kulturne i prirodne baštine Kotora
KATASTARSKI BROJ Kat. parc. 1179 (340 stari katastar)	VLASNIŠTVO Privatno	OBRADJIVAČ-DATUM Z. Čubrović, 2007. godine
<p>OPIS:</p> <p>SITUACIJA, PROSTORNO RJEŠENJE, KONSTRUKCIJA, MATERIJALI, OBRADA</p> <p>Zgrada se nalazi na samoj obali mora, sjeverno od rta na ušću Velike rijeke. Nasipanjem se prostor ispred kuće znatno povećao u odnosu na vrijeme gradnje.</p> <p>Kuća je spratnosti P + 2 i potkrovlje, orijentisano prema brdu. Krov je dvoslivan sa asimetričnim krovom, tj. Dužom krovnom ravni istog nagiba na strani prema moru i kraćom, prema brdu. Sa zapadne strane uz kuću je izgrađen prizemni aneks sa terasom popločanom kamenim pločama iz majdana u Đurićima.</p> <p>Na glavnoj fasadi su četiri ose prozora na I i II spratu a u prizemlju su dva kvadratna, zazidana prozora. U zidanju se uočava da su prvobitno prozori stajali u visini između današnjih prozora I i II sprata.</p> <p>Kuća je izvorno pripadala jednom vlasniku. Vlasničkim transformacijama podijeljena je na više vlasničkih djelova. Ulaz u prizemlje je na bočnim stranama a na I sprat se dolazi preko terase nad aneksom do koje vodi kameno stepenište.</p> <p>Zgrada je zidana kamenom u kvalitetnoj tehnici. Prednja fasada je od klesanog kamena a ostale su od priklesanog.</p> <p>Krovni pokrivač je od kanalice.</p> <p>Na strani prema zapadu, uočavaju se kameni zidovi koji su ograđivali vrt i voćnjak ove zgrade. Kameni zid se uočava na dijelu korita Velike Rijeke (Suvi potok).</p> <p>O izgledu zgrade u prvoj polovini 19. vijeka podatke pruža crtež Fedora Karačaja iz 1837. godine. Na osnovu ovog crteža može se zaključiti da je zgrada bila niža za jedan sprat, da je na zadnjoj strani postojao aneks u visini zgrade i da je izgled krova bio složeniji, trovodan na strani prema jugu sa viđenicom postavljenom u sredini.</p> <p>U prizemlju su predstavljeni manji kvadratni prozori koji su danas zazidani.</p>		 <p>Izvod iz kat. plana s početka 20. v</p>  <p>Pogled sa sjeveroistoka</p>  <p>Prikaz kuće na crtežu F. Karačaja iz 1837. g.</p>

<p>STILSKA PRIPADNOST</p> <p>Zgrade posjeduje karakteristike tradicionalne stambene arhitekture.</p>
<p>VALORIZACIJA: KULTURNO-ISTORIJSKE, ARHITEKTONSKE, AMB. VRIJEDNOSTI</p> <p>Zgrada posjeduje kulturno-istorijske, arhitektonske i ambijentalne vrijednosti.</p>
<p>STANJE: KONSTRUKCIJE, MATERIJALI, INSTALACIJE, DOTRAJALOST, OŠTEĆENJA</p> <p>Zbog povremenih prodora vode u prizemlje prvobitna visina poda prizemlja morala je biti podignuta što je izazvalo i pomjeranje visina međuspratnih tavanica. Može se pretpostaviti da je u toku tog građevinskog zahvata zgrada dobila još jedan sprat i današnji izgled krova.</p>
<p>GENEZA: IZVORNI OBLICI, PREGRADNJE, FAZE GRADNJE, HRONOLOGIJA</p> <p>Na osnovu akvarela Fedora Karačaja iz 1837. godine na kome je predstavljena kuća Vojvodića na obali može se zaključiti da je zgrada izvorno imala prizemlje, I sprat i potkrovlje sa viđenicom sa jednim prozorom na južnoj strani krova. Prozori u prizemlju koji i danas postoje kao zazidani prikazani su kao manji otvori kvadratnog oblika. U poznijoj fazi, zbog prodora vode u prizemlje, nivo poda je izdignut i dograđen je drugi sprat. U ovoj intervenciji prozori prvovitnog I sprata su spuštene na nivo novog prizemlja. Uz zgradu je na strani prema brdu (zapad) dozidana terasa čiji zid pridržavaju kontrafori.</p>
<p>ENTERIJER I DETALJI</p> <p>U unutrašnjosti postoje detalji izvorne obrade prostora (podovi, tavanice, stolarija, kuhinja i dr.)</p>
<p>NEGATIVNOSTI: IZVEDENI RADOVI I MATERIJALI KOJI DEGRADIRAJU OBJEKAT</p> <p>Prolazak magistralne ceste u neposrednoj blizini kuće nanio je štetu cjelini koju je činila zgrada sa pripadajućom parcelom; dio sa ograđenim vrtom i voćnjakom je odvojen od zgrade na obali.</p>
<p>PLAN INTERVENCIJE: ELEMENTI ZA TRAJNU ZAŠTITU-RUŠENJE-OBNOVU</p> <p>Zgradu je potrebno očuvati u današnjem obliku uz primjenu mjera konstruktivnog osiguranja i neophodne zaštite.</p>
<p>USLOVI ZA RADOVE: ADAPTACIJA, ASANACIJA ,OBRADA ENTERIJERA-EKSTERIJERA</p> <p>Program za radove treba da bude izrađen na temelju sagledavanja i analize arhitektonskih karakteristika i stanja građevine u cjelini a u cilju očuvanja arhitektonskih i ambijentalnih vrijednosti.</p>
<p>ISTRAŽIVANJA, DOKUMENTACIJA: IZVORI, LITERATURA, FOTOSI, CRTEŽI, PROJEKTI</p> <p>Katastarski plan Morinja iz 1835.g. i Austrijski katastarski plan sa početka XX vijeka. Sava Nakićenović, <i>Boka</i>, Beograd 1913, str. 524-527 Špiro Milinović, <i>Podaci o istoriji Morinja i okolnih mjesta</i>, Turističko društvo „Morinj“, Morinj 1974 N. S. Stanojlović, <i>Osnovna škola u Morinju 1803-11918</i>, Državni arhiv C.G. i Arhivsko odjeljenje Herceg Novi, Herceg Novi 1994 Rade Vučićević, Nikola Seferović, <i>Dvije stotine godina škole u Morinju</i>, Morinj 2006</p>

MJESTO-LOKALITET Morinj; Donji Morinj	OBJEKAT Mlin Milinovića	EVIDENCIJA-DOSIJE P/3
ULICA I BROJ Polje	NAMJENA Stanovanje	REGISTAR-KATEGORIJA Zaštićeno u okviru područja Svjetske kulturne i prirodne baštine Kotora
KATASTARSKI BROJ Kat. parc. 1209	VLASNIŠTVO Privatno	OBRAĐIVAČ-DATUM Z. Čubrović; 2007. godine

OPIS:

SITUACIJA, PROSTORNO RJEŠENJE, KONSTRUKCIJA, MATERIJALI, OBRADA

Jaža formirana nad jednim izvorom u Polju pokreće tri točka mlina smještena u prizemlju zgrade koja je poznata pod imenom Mlin Milinovića. Zgrada pravougaone osnove, spratnosti P + 1 + potkr. nalazi se u središnjem dijelu prostranog polja između rijeke Trn i Velike Rijeke (Suvi potok). U prizemlju su mlinovi a I sprat i potkrovlje su stambeni prostori. Zgrada je orjentisana prema moru. Do ulaza na I sprat vodi spoljašnje kameno stepenište. Terasa na prvom spratu do koje vodi stepenište naknadno je zatvorena i pretvorena u verandu.

U dvorištu zgrade, sa istočne strane, je manja pomoćna zgrada u čijem prizemlju je prvobitno postojala mesara. Mlinovi su očuvani u cjelini ali je njihova funkcija prestala sa gubitkom značaja mlinova kao privredne djelatnosti.



Izvod iz katastarskog plana (prva pol. 19. st.)



Pogled na mlin sa zapadne strane



Mliński točak



»Portela« između jaže i kanala

<p>STILSKA PRIPADNOST</p> <p>Tradicionalna arhitektura koja reprezentuje način života i privređivanja imućnih porodica Morinja.</p>
<p>VALORIZACIJA: KULTURNO-ISTORIJSKE, ARHITEKTONSKE, AMBIJENTALNE VRIJEDNOSTI</p> <p>Arhitektonska cjelina sa mlinovima porodice Milinović zajedno sa izuzetnim prirodnim vrijednostima izvora rijeke Trn i okolnim zgradama iz istog vremena predstavlja sačuvano jezgro drevnog urbanizma Morinja u nižim zonama naselja uz rječne tokove i obalu mora.</p>
<p>STANJE: KONSTRUKCIJE, MATERIJALI, INSTALACIJE, DOTRAJALOST, OŠTEĆENJA</p> <p>Zgrada se ne koristi za stanovanje već za povremeni boravak i sezonsko stanovanje.</p>
<p>GENEZA: IZVORNI OBLICI, PREGRADNJE, FAZE GRADNJE, HRONOLOGIJA</p> <p>Nije poznata kada je Mlin Milinovića izgrađen. Zgrada je starija od 1838. godine jer njen položaj je ucrtan na katastarskom planu Morinja iz tog vremena.</p>
<p>ENTERIJER I DETALJI</p> <p>U prizemlju zgrade sačuvani su originalni elementi i oprema mlinova.</p>
<p>NEGATIVNOSTI: IZVEDENI RADOVI I MATERIJALI KOJI DEGRADIRAJU OBJEKAT</p> <p>Prizemni aneks (radionica) na sjevernoj strani zgrade.</p> <p>Odlagalište kamena na susjednom prostoru sa sjeveroistočne strane narušava izgled cjeline.</p>
<p>PLAN INTERVENCIJE: ELEMENTI ZA TRAJNU ZAŠTITU-RUŠENJE-OBNOVU</p> <p>Sačuvati originalni izgled mlinova, jaža i kanala za mlinove kao i enterijer sa opremom.</p> <p>Sačuvati dvorište, voćnjak i postojeću vegetaciju.</p>
<p>USLOVI ZA RADOVE: ADAPTACIJA, ASANACIJA ,OBRADA ENTERIJERA-EKSTERIJERA</p> <p>Sve buduće intervencije na održavanju kompleksa treba vršiti u smislu očuvanja njegove cjelovitosti i autentičnosti. Predvidjeti uklanjanje poznijih dogradnji ili mjere njihovog uklapanja u autentične arhitektonske i ambijentalne vrijednosti prostora.</p>
<p>ISTRAŽIVANJA, DOKUMENTACIJA: IZVORI, LITERATURA, FOTOSI, CRTEŽI, PROJEKTI</p> <p>Katastarski plan Morinja iz 1838-1880.g. i Austrijski katastarski plan sa početka XX vijeka. Sava Nakićenović, <i>Boka</i>, Beograd 1913, str. 524-527 Špiro Milinović, <i>Podaci o istoriji Morinja i okolnih mjesta</i>, Turističko društvo „Morinj“, Morinj 1974 N. S. Stanojlović, <i>Osnovna škola u Morinju 1803-11918</i>, Državni arhiv C.G. i Arhivsko odjeljenje Herceg Novi, Herceg Novi 1994 Rade Vučićević, Nikola Seferović, <i>Dvije stotine godina škole u Morinju</i>, Morinj 2006</p>

MJESTO-LOKALITET Morinj; Donji Morinj	OBJEKAT Uljani mlin Milinovića	EVIDENCIJA-DOSIJE P/4
ULICA I BROJ Polje	NAMJENA Bez namjene	REGISTAR-KATEGORIJA Zaštićeno u okviru područja Svjetske kulturne i prirodne baštine Kotora
KATASTARSKI BROJ Kat. parc. 2021	VLASNIŠTVO Privatno	OBRADJIVAČ-DATUM Z. Čubrović; 2007. godine

OPIS:

SITUACIJA, PROSTORNO RJEŠENJE, KONSTRUKCIJA, MATERIJALI, OBRADA

Zgrada spratnosti P+1, orijentisana u pravcu istok-zapad, poznata pod imenom Drugi mlin Milinovića nalazi se u neposrednom susjedstvu Mlina Čatovića i Mlina Milinovića i sa njima čini staro urbanističko jezgro područja uz izvor rijeke Trn. Mlin za ulje smješten je u prizemlju zgrade a pogonsku snagu mlina daje voda iz jednog od mreže kanala formiranih duž toka ove rijeke. Uz zgradu je sa istočne strane poznije dozidana prizemnaprostorija koja ima ulogu pomoćne zgrade mlina.



Izvod iz katastarskog plana (prva pol. 19. st.)



Pogled na zgradu sa jugoistoka



Mlin za masline



Pogled na mlin za južne strane

<p>STILSKA PRIPADNOST</p> <p>Tradicionalna arhitektura.</p>
<p>VALORIZACIJA: KULTURNO-ISTORIJSKE, ARHITEKTONSKE, AMBIJENTALNE VRIJEDNOSTI</p> <p>Arhitektonska cjelina sa mlinovima porodice Milinović zajedno sa izuzetnim prirodnim vrijednostima izvora rijeke Trn i okolnim zgradama iz istog vremena i sa sličnom organizacijom i načinom života reprezentuje način života u nižim zonama naselja uz rječne tokove i obalu mora.</p>
<p>STANJE: KONSTRUKCIJE, MATERIJALI, INSTALACIJE, DOTRAJALOST, OŠTEĆENJA</p> <p>Stanje zgrade zahtijeva sanacioni zahvat i uređenje.</p>
<p>GENEZA: IZVORNI OBLICI, PREGRADNJE, FAZE GRADNJE, HRONOLOGIJA</p> <p>Zgrada je starija od 1838. godine. Mlađa dogradnja sa istočne strane potiče s kraja 19. ili početka 20. vijeka. Spoljašnje stepenište od betona i terasa u visini I sprata na a.b. stubovima nastali su tokom poslednjih decenija.</p>
<p>ENTERIJER I DETALJI</p> <p>U prizemlju zgrade sačuvani su originalni elementi i oprema mlina za masline.</p>
<p>NEGATIVNOSTI: IZVEDENI RADOVI I MATERIJALI KOJI DEGRADIRAJU OBJEKAT</p> <p>Naknadni aneks u vidu spoljašnjeg a.b. stepeništa i terase u visini I sprata na južnoj strani zgrade. Odlagalište kamena na susjednom terenu sa sjeveroistočne strane narušava izgled cjeline. Uklanjanje četiri stabla čempresa na jugozapadnoj strani zgrade.</p>
<p>PLAN INTERVENCIJE: ELEMENTI ZA TRAJNU ZAŠTITU-RUŠENJE-OBNOVU</p> <p>Sačuvati originalni izgled mlinova, jaže i kanala za vodu kao i enterijer sa opremom. Obnoviti mlinski točak. Ukloniti naknadno dograđeni aneks sa terasom i stepeništem od armiranog betona.</p>
<p>USLOVI ZA RADOVE: ADAPTACIJA, ASANACIJA ,OBRADA ENTERIJERA-EKSTERIJERA</p> <p>Buduće intervencije na revitalizaciji zgrade i magacina sa mlinom treba vršiti u smislu očuvanja cjelovitosti i autentičnosti cjeline kojoj pripada zajedno sa Mlinima Čatovića i Mlinom Milinovića.</p>
<p>ISTRAŽIVANJA, DOKUMENTACIJA: IZVORI, LITERATURA, FOTOSI, CRTEŽI, PROJEKTI</p> <p>Austrijski katastarski plan iz 1838-80. godine i austrijski katastarski plan sa početka XX vijeka. Savo Nakićenović, Boka, Beograd 1913, str. 524-527; Špiro Milinović, <i>Podaci za istoriju Morinja i okolnih mjesta</i>, Morinj 1974</p>

MJESTO-LOKALITET Morinj, Obala mora	OBJEKAT Stambeni niz na obali (Parohijski dom)	EVIDENCIJA-DOSIJE I/3
ULICA I BROJ Priobalni prostor	NAMIJENA Stambena	REGISTAR-KATEGORIJA Zaštićeno u okviru područja Svjetske kulturne i prirodne baštine Kotora
KATASTARSKI BROJ Kat. parc. 1241, 1242 i 1240 (341, 342 stari katastar)	VLASNIŠTVO Privatno i Mitropolija Crnogorsko-primorska	OBRAĐIVAČ-DATUM Z. Čubrović, 2007. godine
OPIS: SITUACIJA, PROSTORNO RJEŠENJE, KONSTRUKCIJA, MATERIJALI, OBRADA Stambeni niz koji se sastoji od dvije zgrade spratnosti P+1+potkrovlje i naknadne dogradnje na južnoj strani, nalazi se sa zapadne strane priobalne saobraćajnice, u neposrednoj blizini morske obale. Zgrada je izvorno zauzimala jedan od središnjih položaja na Morinjskoj obali; prolaskom priobalnog puta na oko 3.0 m udaljenosti od glavne fasade zgrade, zgrada je izgubila glavne karakteristike i povoljnost svog položaja u okviru naselja. Put je izdignut u odnosu na kotu pločnika za oko 1,50m i svojom trasom presjeca prvobitno uređeno popločano dvorište odvajajući zgradu od njenog prirodnog izlaza na more. Južna zgrada ima četiri ose prozora i centralno postavljenu viđenicu sa jednim prozorom a sjeverna zgrada četiri ose prozora i centralnu viđenicu sa dva prozora. Krov je dvovodan, pokriven tamnocrvenom kanalicom, jedinstven za obje polovine. Na sjeverozapadnom dijelu krova nalazi se ugaona viđenica zgrade unutar čijeg prostora je smještena originalna kuhinja sa zidanom peći i ostalim instalacijama svojstvenim organizaciji tradicionalne kuhinje u potkrovlju kuće. Na istočnoj strani krova južne zgrade naknadno je izvedena krovna terasa. Međuspratne i krovna konstrukcija su drvene, pod u prizemlju je od kamenih ploča. Na južnoj strani prvobitna prizemna pomoćna zgrada dograđena je i uređena kao kuća za odmor. Njena osnova je uža od širine stambenog niza. Krov zgrade je dvovodan sa krovnom terasom na strani prema moru (istok). Sa svih strana je slobodan prostor.		 <p style="text-align: center;"><i>Izvod iz kat. plana s početka 20. v.</i></p>  <p style="text-align: center;"><i>Pogled sa sjeveroistoka</i></p>  <p style="text-align: center;"><i>Pogled sa zapada</i></p>

<p>STILSKA PRIPADNOST</p> <p>Zgrade u okviru stambenog niza posjeduju karakteristike tradicionalne stambene arhitekture.</p>
<p>VALORIZACIJA: KULTURNO-ISTORIJSKE, ARHITEKTONSKE, AMB. VRIJEDNOSTI</p> <p>Zgrada posjeduje značajne kulturno-istorijske, arhitektonske i ambijentalne vrijednosti.</p>
<p>STANJE: KONSTRUKCIJE, MATERIJALI, INSTALACIJE, DOTRAJALOST, OŠTEĆENJA</p> <p>Stanje zgrade zahtijeva sanacioni i konzervatorsko-restauratorski zahvat.</p>
<p>GENEZA: IZVORNI OBLICI, PREGRADNJE, FAZE GRADNJE, HRONOLOGIJA</p> <p>Analizom gradnje može se uočiti da je izvorno sagrađena južna zgrada uz koju je u poznijoj fazi dograđena sjeverna zgrada sa širom viđenicom. Sjevernu zgradu je za Parohijski dom testamentom odredio Arso Milinoviću iz Buenos Airesa. Budući da su obje zgrade prikazane na katastarskom planu iz 1838 – 1880 godine, kao i na osnovu karakteristika gradnje moglo bi se pretpostaviti da je starija zgrada nastala krajem 18. ili početkom 19. vijeka a mlađa u prvoj polovini 19. vijeka.</p>
<p>ENTERIJER I DETALJI</p> <p>Izvorni elementi obrade sačuvani su u zgradi Parohijskog doma a odnose se na podove, stolariju, kuhinjske instalacije i dr.</p>
<p>NEGATIVNOSTI: IZVEDENI RADOVI I MATERIJALI KOJI DEGRADIRAJU OBJEKAT</p> <p>Prolazak magistralne ceste grubo je presjekao prednje dvorište zgrade.</p> <p>Krovna terasa na dijelu krova južne zgrade.</p> <p>Dogradnja zgrade na južnoj strani sa prostranom krovnom terasom.</p> <p>Nedovoljno održavanje zgrade Parohijskog doma.</p>
<p>PLAN INTERVENCIJE: ELEMENTI ZA TRAJNU ZAŠTITU-RUŠENJE-OBNOVU</p> <p>U postupku sanacije i restauracije potrebno je uz mjere statičke konsolidacije i uređenja za savremene potrebe izvršiti restauraciju krova na mjestu naknadne krovne terase zgrade na južnoj strani. Isto se odnosi i na dogradnju.</p>
<p>USLOVI ZA RADOVE: ADAPTACIJA, ASANACIJA ,OBRADA ENTERIJERA-EKSTERIJERA</p> <p>Program za radove treba da bude izrađen na temelju sagledavanja i analize arhitektonskih karakteristika i stanja građevine u cjelini a u cilju očuvanja originalnih arhitektonskih i ambijentalnih vrijednosti i uspostavljanja prvobitnog izgleda krova.</p>
<p>ISTRAŽIVANJA, DOKUMENTACIJA: IZVORI, LITERATURA, FOTOSI, CRTEŽI, PROJEKTI</p> <p>Katastarski plan Morinja iz 1835.g. i Austrijski katastarski plan sa početka XX vijeka.</p> <p>Sava Nakićenović, <i>Boka</i>, Beograd 1913, str. 524-527</p> <p>Špiro Milinović, <i>Podaci o istoriji Morinja i okolnih mjesta</i>, Turističko društvo „Morinj“, Morinj 1974</p> <p>N. S. Stanojlović, <i>Osnovna škola u Morinju 1803-11918</i>, Državni arhiv C.G. i Arhivsko odjeljenje Herceg Novi, Herceg Novi 1994</p> <p>Rade Vučićević, Nikola Seferović, <i>Dvije stotine godina škole u Morinju</i>, Morinj 2006</p>

MJESTO-LOKALITET Morinj	OBJEKAT Prva škola na narodnom jeziku	EVIDENCIJA-DOSIJE J/1
ULICA I BROJ Obala mora	NAMJENA Osnovna škola	REGISTAR-KATEGORIJA Zaštićeno u okviru područja Svjetske kulturne i prirodne baštine Kotora
KATASTARSKI BROJ Kat. parc. 1173/1, 1172/2	VLASNIŠTVO	OBRADJIVAČ-DATUM Z. Čubrović, 2007. godine
<p>OPIS:</p> <p>SITUACIJA, PROSTORNO RJEŠENJE, KONSTRUKCIJA, MATERIJALI, OBRADA</p> <p>Stambena zgrada spratnosti P+1+potkrovlje, sa odbrambenom kulom kružne osnove i nižom zgradom spratnosti P + 1 na strani prema brdu, nalazi se na samoj obali mora u sjeveroistočnom dijelu Morinja. Sa prolaskom savremene saobraćajnice lokacija sa zgradom odsječena je od dijela naselja kome je izvorno pripadala.</p> <p>Oko zgrade se nalazi prostrani popločani prostor (ponta) i mandrač za barke.</p> <p>U sklopu građevine, na njenom sjeverozapadnom uglu, nalazi se odbrambena kula kružne osnove završena ravnim terasom, uklopljena u nižu zgradu spratnosti P +1, prislonjenu uz građevinu sa njene zapadne strane. Niža zgrada je pokrivena jednovodnim krovom koji se nastavlja na krovnu ravan zgrade prema zapadu.</p> <p>Zgrada je zidana kamenom u pravilnim redovima. Na strani prema moru ima tri ose prozora i centralno postavljenu viđenicu a na bočnim stranama po dvije prozorske ose.</p> <p>Na sjevernoj fasadi na kojoj se nalazi ulaz na prvi sprat, uzidan je originalni natpis o gradnji zgrade. Natpis glasi:«Među ognjem, vodom i vučjim zubima dižem pravoslavnom rodu ove stubove 1848. godine Krile M.» Pored njega na istoj fasadi se nalazi i spomen ploča posvećena Tomu Milinoviću Morinjaninu i spomen ploča posvećena Prvoj školi na narodnom jeziku.</p> <p>U prizemlju zgrade nalaze se prostorije Mjesne zajednice Morinj, na I spratu je smještena Osnovna škola koja nastavlja tradiciju Prve škole na narodnom jeziku a u potkrovlju se nalazi stan učitelja.</p> <p>Kružna odbrambena kula je u građevinskom smislu povezana sa nižom zgradom. Kula posjeduje sve karakteristične elemente odbrambene kule sa puškarnicama, terasom i mašikulom. Zidana je kamenom rustičnije obrade u odnosu na stambenu zgradu.</p> <p>Krovni pokrivač je tamnocrvena kanalica.</p>		 <p>Izvod iz kat. plana s početka 20. v.</p>  <p>Izgled prema moru</p>  <p>Ktitorski natpis Krila Milinovića</p>  <p>Odbrambena kula na sjeverozapadnom uglu</p>

<p>STILSKA PRIPADNOST</p> <p>Tradicionalana stambena i odbrambena arhitektura.</p>
<p>VALORIZACIJA: KULTURNO-ISTORIJSKE, ARHITEKTONSKE, AMB. VRIJEDNOSTI</p> <p>Zgrada posjeduje vrlo značajne kulturno-istorijske, arhitektonske, ambijentalne i memorijalne vrijednosti.</p>
<p>STANJE: KONSTRUKCIJE, MATERIJALI, INSTALACIJE, DOTRAJALOST, OŠTEĆENJA</p> <p>Stanje zgrade zahtijeva sanacioni i restauratorski zahvat.</p>
<p>GENEZA: IZVORNI OBLICI, PREGRADNJE, FAZE GRADNJE, HRONOLOGIJA</p> <p>Prema natpisu na sjevernoj fasadi zgradu je podigao Krile Milinović 1848. godine. Na Karačajevom crtežu iz 1837. godine na njenom mjestu postojala je manja prizemna zgrada za koju se pretpostavlja da je predstavljala pekaru u sklopu Mlina Vojvodića. Ukoliko je riječ o istoj zgradi, moguće je pretpostaviti da su njeni zidovi uklopljeni u nižu zgradu na njenom jugozapadnom uglu gdje se uočavaju zidovi manje prizemne građevine</p> <p>Nema podataka o vremenu izgradnje odbrambene kule na uglu. Buduća arhitektonska istraživanja omogućit će utvrđivanje relativne hronologije građenja u okviru cjeline.</p>
<p>ENTERIJER I DETALJI</p> <p>Pored zasvedenog hodnika na spoju kule i zgrade značajni elementi enterijera nalaze se u unutrašnjosti i na terasi odbrambene kule.</p>
<p>NEGATIVNOSTI: IZVEDENI RADOVI I MATERIJALI KOJI DEGRADIRAJU OBJEKAT</p> <p>Prolazak magistralne ceste grubo je presjekao okolinu zgrade na segmente.</p> <p>Pokrivanje ponte cementnom košuljicom</p> <p>Nedovoljno održavanje.</p> <p>Vlaženje usled prodora vlage sa krova i sa terase odbrambene kule.</p>
<p>PLAN INTERVENCIJE: ELEMENTI ZA TRAJNU ZAŠTITU-RUŠENJE-OBNOVU</p> <p>U toku pripremnih radova potrebno je izvršiti sondažna arhitektonska istraživanja u cilju utvrđivanja relativne hronologije građenja u okviru cjeline sa zgradom iz 1848. godine, odbrambenom kulom i dijelom zgrade spratnosti P+1 na strani prema zapadu. U skladu sa rezultatima istraživanja potrebno je sačiniti program restauratorskih radova na osnovu kojeg bi se pristupilo izradi projekta i radovima na prezentaciji vrijednosti ovog složenog i slojevitog spomeničkog ansambla.</p>
<p>USLOVI ZA RADOVE: ADAPTACIJA, ASANACIJA ,OBRADA ENTERIJERA-EKSTERIJERA</p> <p>Program za radove treba da bude usklađen sa rezultatima arhivskih proučavanja i arhitektonskih istraživanja građevine.</p>
<p>ISTRAŽIVANJA, DOKUMENTACIJA: IZVORI, LITERATURA, FOTOSI, CRTEŽI, PROJEKTI</p> <p>Katastarski plan Morinja iz 1838-1880.g. i Austrijski katastarski plan sa početka XX vijeka. Sava Nakićenović, <i>Boka</i>, Beograd 1913, str. 524-527 Špiro Milinović, <i>Podaci o istoriji Morinja i okolnih mjesta</i>, Turističko društvo „Morinj“, Morinj 1974 N. S. Stanojlović, <i>Osnovna škola u Morinju 1803-11918</i>, Državni arhiv C.G. i Arhivsko odjeljenje Herceg Novi, Herceg Novi 1994 Rade Vučićević, Nikola Seferović, <i>Dvije stotine godina škole u Morinju</i>, Morinj 2006</p>

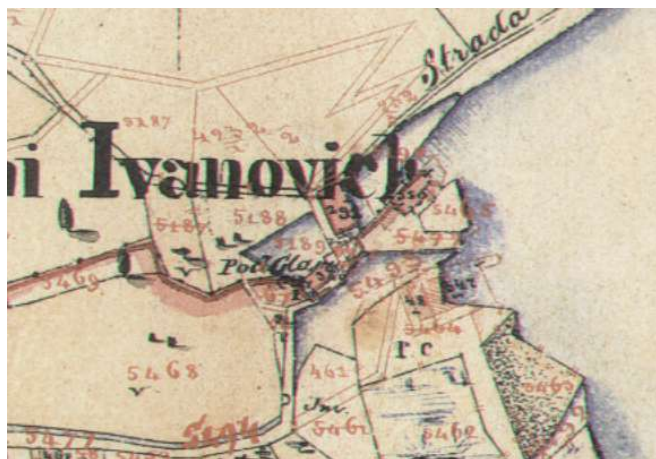
MJESTO-LOKALITET Morinj	OBJEKAT Vojvodića mlini	EVIDENCIJA-DOSIJE P/2
ULICA I BROJ Sjeverni dio naselja	NAMJENA Stambena	REGISTAR-KATEGORIJA Zaštićeno u okviru područja Svjetske kulturne i prirodne baštine Kotora
KATASTARSKI BROJ Kat. parc. 1311, 1312, 1313, 1314 i 1315	VLASNIŠTVO Privatno	OBRADJIVAČ-DATUM Z. Čubrović; 2007. godine

OPIS:

SITUACIJA, PROSTORNO RJEŠENJE, KONSTRUKCIJA, MATERIJALI, OBRADA

Arhitektonska cjelina koju čini stambena zgrada spratnosti P+2 sa dvorištem, pomoćnom zgradom i dva mlin, jažama, kanalima i mandračem na obali mora predstavlja jednu od najstarijih i najkompleksnijih u cjelina u okviru cijelog naselja. Pogodnost lokacije za izgradnju mlinova predstavljala je osnovu za podizanje kompleksa. Tome je u najvećoj mjeri doprinosila blizina potoka za pokretanje mlinova kao i blizina morske obale pogodne za pristajanje barki kojim su se transportovale masline i žito za mlevenje.

Mlin za žito smješten na obali djelimično je srušen u vrijeme izgradnje magistralne saobraćajnice čija trasa je presjekla kompleks do tada jedinstveni stambeno-privredni prostor pod imenom Vojvodića mlini. Mlin za ulje je očuvan u cjelini ali je van funkcije. Stambena zgrada se u kontinuitetu koristi za stanovanje porodice Vojvodić.



Izvod iz katastr. plana (prva pol. 19. vijeka)



Stambena zgrada porodice Vojvodić



Mlin za brašno na obali mora



Pogled sa juga na mlin za ulje i stamb. zgradu

<p>STANJE: KONSTRUKCIJE, MATERIJALI, INSTALACIJE, DOTRAJALOST, OŠTEĆENJA</p> <p>Zgrada se koristi za sezonsko stanovanje i odmor čemu je prilagođena organizacija prostora u unutrašnjosti zgrade kao i opremljenost potrebnim instalacijama.</p>
<p>GENEZA: IZVORNI OBLICI, PREGRADNJE, FAZE GRADNJE, HRONOLOGIJA</p> <p>Na Karačajevim crtežu Morinja iz 1837. godine može se uočiti da je u to vrijeme kompleks postojao u današnjem obliku. Promjene u odnosu na to doba odnose se na formiranje zabata (kalkana) sa jednim prozorom umjesto trovodnog završetka krova nad centralnom viđenicom. Na osnovu analize zidanja uočava se i naknadno povećanje visine južnog ogradnog zida.</p>
<p>ENTERIJER I DETALJI</p> <p>U unutrašnjosti postoje detalji izvorne obrade prostora (podovi, tavanice, stolarija, kuhinja i dr.)</p>
<p>NEGATIVNOSTI: IZVEDENI RADOVI I MATERIJALI KOJI DEGRADIRAJU OBJEKAT</p> <p>Upotreba crvene boje na sjevernoj i zapadnoj fasadi umjesto hidrauličnog maltera spravljenog sa mljevenom opekam.</p>
<p>PLAN INTERVENCIJE: ELEMENTI ZA TRAJNU ZAŠTITU-RUŠENJE-OBNOVU</p> <p>U najvećoj mjeri sačuvati stambenu cjelinu porodice Berberović sa zgradom, dvorištem, pergolom i ogradnim zidom sa odbrambenim kulama.</p>
<p>USLOVI ZA RADOVE: ADAPTACIJA, ASANACIJA ,OBRADA ENTERIJERA-EKSTERIJERA</p> <p>Program za radove treba da bude izrađen na temelju sagledavanja i analize arhitektonskih karakteristika i stanja građevine u cjelini a u cilju očuvanja arhitektonskih i ambijentalnih vrijednosti.</p>
<p>ISTRAŽIVANJA, DOKUMENTACIJA: IZVORI, LITERATURA, FOTOSI, CRTEŽI, PROJEKTI</p> <p>Katastarski plan Morinja iz 1835.g. i Austrijski katastarski plan sa početka XX vijeka. Sava Nakićenović, <i>Boka</i>, Beograd 1913, str. 524-527 Špiro Milinović, <i>Podaci o istoriji Morinja i okolnih mjesta</i>, Turističko društvo „Morinj”, Morinj 1974 N. S. Stanojlović, <i>Osnovna škola u Morinju 1803-11918</i>, Državni arhiv C.G. i Arhivsko odjeljenje Herceg Novi, Herceg Novi 1994 Rade Vučićević, Nikola Seferović, <i>Dvije stotine godina škole u Morinju</i>, Morinj 2006</p>

MJESTO-LOKALITET Morinj	OBJEKAT Stambena cjelina Berberovića	EVIDENCIJA-DOSIJE S/3
ULICA I BROJ Berberovići	NAMJENA Stambena	REGISTAR-KATEGORIJA Zaštićeno u okviru područja Svjetske kulturne i prirodne baštine Kotora
KATASTARSKI BROJ Kat. parc. 1479 (Stari broj 324/1,2 i 3)	VLASNIŠTVO Privatno	OBRAĐIVAČ-DATUM Z. Čubrović, 2007. godine
<p>OPIS:</p> <p>SITUACIJA, PROSTORNO RJEŠENJE, KONSTRUKCIJA, MATERIJALI, OBRADA</p> <p>Stambena cjelina koja pripada porodici Berberović predstavlja zaokruženi stambeni kompleks reprezentativnog karaktera tipa utvrđenih palata. Nalazi se u istoimenom dijelu naselja koje pored ove cjeline čini i izduženi stambeni niz, smješten u neposrednoj blizini sa sjeverne strane puta koji je vodio u gornje zone naselja.</p> <p>Zgrada pravougaone osnove, spratnosti P+1+potkrovlje sa centralno postavljenom viđenicom sa dva prozora, slobodna sa svih strana, smještena je u okviru prostranog uređenog dvorišta ograđenog kamenim zidom sa odbrambenim kulama na uglovima.</p> <p>Unutar prednjeg dvorišta nalazi se pomoćna zgrada pokrivena jednovodnim krovom, prislonjena uz ogradni zid prema jugu. U kompleks se ulazi preko kapije na sjevernom ogradnom zidu do koje vodi nekoliko stepenika.</p> <p>Na glavnoj fasadi je 6 osovina prozora na I spratu. Krov je dvovodan sa centralnom viđenicom orjentisanom na obje strane i dvije ugaone viđenice na zadnjoj strani. Krovni pokrivač je od kanalice.</p> <p>U dvorištu se svuda unaokolo nalazi pergola sa odrinom i lozom na udvojenim kamenim stubovima koji naležu na zidane parapete i ogradni zid.</p> <p>Kompleksu pripada i Berberovića gumno, smješteno na najistaknutijem položaju ovog dijela naselja, na jugiistočnoj strani od utvrđenog kompleksa.</p>		 <p>Izvod iz kat. plana iz sredine 19. v.</p>  <p>Pogled sa istoka</p>  <p>Pogled sa jugozapada</p>

<p>STILSKA PRIPADNOST</p> <p>Zgrada predstavlja reprezentativni primjer tradicionalne stambene arhitekture sa elementima obrambene arhitekture i uređenjem karakterističnim za ljetnjikovce na srednjovjekovnim i renesansnim imanjima vlastele.</p>
<p>VALORIZACIJA: KULTURNO-ISTORIJSKE, ARHITEKTONSKE, AMB. VRIJEDNOSTI</p> <p>Zgrada posjeduje značajne kulturno-istorijske, arhitektonske i ambijentalne vrijednosti.</p>
<p>STANJE: KONSTRUKCIJE, MATERIJALI, INSTALACIJE, DOTRAJALOST, OŠTEĆENJA</p> <p>Zgrada se koristi za sezonsko stanovanje i odmor čemu je prilagođena organizacija prostora u unutrašnjosti zgrade kao i opremljenost potrebnim instalacijama.</p>
<p>GENEZA: IZVORNI OBLICI, PREGRADNJE, FAZE GRADNJE, HRONOLOGIJA</p> <p>Na Karačajevim crtežu Morinja iz 1837. godine može se uočiti da je u to vrijeme kompleks postojao u današnjem obliku. Promjene u odnosu na to doba odnose se na formiranje zabata (kalkana) sa jednim prozorom umjesto trovodnog završetka krova nad centralnom viđenicom. Na osnovu analize zidanja uočava se i naknadno povećanje visine južnog ogradnog zida.</p>
<p>ENTERIJER I DETALJI</p> <p>U unutrašnjosti postoje detalji izvorne obrade prostora (podovi, tavanice, stolarija, kuhinja i dr.)</p>
<p>NEGATIVNOSTI: IZVEDENI RADOVI I MATERIJALI KOJI DEGRADIRAJU OBJEKAT</p> <p>Upotreba crvene boje na sjevernoj i zapadnoj fasadi umjesto hidrauličnog maltera spravljenog sa mljevenom opekom.</p>
<p>PLAN INTERVENCIJE: ELEMENTI ZA TRAJNU ZAŠTITU-RUŠENJE-OBNOVU</p> <p>U najvećoj mjeri sačuvati stambenu cjelinu porodice Berberović sa zgradom, dvorištem, pergolom i ogradnim zidom sa odbrambenim kulama.</p>
<p>USLOVI ZA RADOVE: ADAPTACIJA, ASANACIJA ,OBRADA ENTERIJERA-EKSTERIJERA</p> <p>Program za radove treba da bude izrađen na temelju sagledavanja i analize arhitektonskih karakteristika i stanja građevine u cjelini a u cilju očuvanja arhitektonskih i ambijentalnih vrijednosti.</p>
<p>ISTRAŽIVANJA, DOKUMENTACIJA: IZVORI, LITERATURA, FOTOSI, CRTEŽI, PROJEKTI</p> <p>Katastarski plan Morinja iz 1835.g. i Austrijski katastarski plan sa početka XX vijeka. Sava Nakićenović, <i>Boka</i>, Beograd 1913, str. 524-527 Špiro Milinović, <i>Podaci o istoriji Morinja i okolnih mjesta</i>, Turističko društvo „Morinj“, Morinj 1974 N. S. Stanojlović, <i>Osnovna škola u Morinju 1803-11918</i>, Državni arhiv C.G. i Arhivsko odjeljenje Herceg Novi, Herceg Novi 1994 Rade Vučićević, Nikola Seferović, <i>Dvije stotine godina škole u Morinju</i>, Morinj 2006</p>

MJESTO-LOKALITET Morinj	OBJEKAT Niz Berberovića	EVIDENCIJA-DOSIJE S/4
ULICA I BROJ Berberovići	NAMJENA Stambena	REGISTAR-KATEGORIJA Zaštićeno u okviru područja Svjetske kulturne i prirodne baštine Kotora
KATASTARSKI BROJ Kat. parc. 1368, 1369, 1370, 1371 i 1391	VLASNIŠTVO Privatno	OBRADIVAČ-DATUM Z. Čubrović, 2007. godine
<p>OPIS:</p> <p>SITUACIJA, PROSTORNO RJEŠENJE, KONSTRUKCIJA, MATERIJALI, OBRADA</p> <p>Stambeni niz Berberovića se nalazi u istoimenom dijelu naselja. Sastoji se od niza zgrada istih po dubini trakta, spratnosti P, P + 1 i P + 1 + potkrovlje. Ispred zgrada je nešto uzdignuto stambeno dvorište a iza zgrada su obradive parcele.</p> <p>Na južnoj strani niz počinje prizemnom zgradom pokrivenom dvododnim krovom a nastavlja se sa više povezanih čestica sa zgradama spratnosti P + 1 i P + 1 + potkrovlje. Na kraju niza nalazi se nedovršena zgrada tipa »palacin« koja, sudeći po Karačajevom crtežu iz 1837. godine i zabilježenim istorijskim podacima, od početka 19. vijeka stoji kao nedovršena građevina.</p> <p>Uz nedovršeni palacin nalazi se kuća koja je pripadala proti Niku Berberoviću, jednoj od najznačajnijih ličnosti Morinja tokom 19. vijeka. Sa prednje strane ove kuće dograđen je aneks spratnosti P + 1 završen ravnom terasom. Porodično predanje kaže da je ova gradnja pripremana za posjetu vladike (»Vladikin čardak«) ali nije završena.</p> <p>Fasade stambenog niza odlikuje brižljiva obrada kamena i okvira prozora i vrata kao i krova sa krovnim vijencem od kamenih ploča (tzv. »kotali«). Krovni pokrivač je od kanalice.</p> <p>Ispred zgrada formirana su popločana dvorišta sa zidanom klupom uz fasadu i »odrinom« sa lozom. Dvorištima izdignutim za nekoliko stepenika u odnosu na put koji vodi prema Sindikovini prilazi se zasebnim stepeništima od kamena.</p> <p>Naknadnim intervencijama zamijenjeni su mnogi originalni elementi uređenja dvorišta kao što su stubovi »odrine«, klupe (»pižuli«) pločnici, zidovi od klesanog kamena idr. Zgrade u okviru niza danas se ne koriste za stanovanje već za sezonski boravak i odmor kao i za pomoćne funkcije uz nove stambene zgrade izgrađene u neposrednoj blizini.</p>		 <p><i>Izvod iz kat. plana iz sredine 19. v.</i></p>  <p><i>Kuć prote Nika Berberovića</i></p>  <p><i>Središnji dio niza</i></p>

<p>STILSKA PRIPADNOST</p> <p>Stambeni niz Berberovića predstavlja primjer jednog od najčešćih načina organizacije prostora u tradicionalnoj arhitekturi.</p>
<p>VALORIZACIJA: KULTURNO-ISTORIJSKE, ARHITEKTONSKE, AMB. VRIJEDNOSTI</p> <p>Zgrada posjeduje značajne kulturno-istorijske, arhitektonske i ambijentalne vrijednosti.</p>
<p>STANJE: KONSTRUKCIJE, MATERIJALI, INSTALACIJE, DOTRAJALOST, OŠTEĆENJA</p> <p>Na više zgrada desile su se promjene izgleda otvora, rješenja krova kao i unutrašnjeg rasporeda. Ovim promjenama koje najčešće nisu usklađene sa karakteristikama tradicionalne arhitekture, umanjene su ukupne vrijednosti niza.</p>
<p>GENEZA: IZVORNI OBLICI, PREGRADNJE, FAZE GRADNJE, HRONOLOGIJA</p> <p>Na osnovu analize prednje fasade može se pretpostaviti da je središnji dio niza najstariji kao i da su ostali dijelovi nastajali sukcesivnom gradnjom kroz period od približno jednog stoljeća.</p> <p>Na Karačajevim crtežu Morinja iz 1837. godine može se uočiti da je u to vrijeme sjeverni dio stambenog niza postojao u današnjem obliku. Uočava se zgrada na sjevernom kraju niza koja je i u to vrijeme stajala nedovršena. To je zgrada spratnosti P + 1 sa centralnom viđenicom sa dva prozora. Pored nje, sa južne strane je zgrada sa viđenicom u potkrovlju. Ova zgrada je pripadala protu učitelju Niku Berberoviću (1821-1880) jednoj od najistaknutijih ličnosti Morinja tokom nekoliko decenija 19. vijeka.</p>
<p>ENTERIJER I DETALJI</p> <p>U unutrašnjosti postoje detalji izvorne obrade prostora (podovi, tavanice, stolarija, kuhinja i dr.)</p>
<p>NEGATIVNOSTI: IZVEDENI RADOVI I MATERIJALI KOJI DEGRADIRAJU OBJEKAT</p> <p>Upotreba betona za okvire prozora i vrata, mijenjanje oblika otvora, zapuštenost zgrada i dvorišta...</p>
<p>PLAN INTERVENCIJE: ELEMENTI ZA TRAJNU ZAŠTITU-RUŠENJE-OBNOVU</p> <p>Zadržati originalne urbanističke, arhitektonske i ambijentalne karakteristike stambenog niza kuća uz mjere statičke sanacije i restauraciju originalnih elemenata.</p> <p>Uredjenje dvorišta u skladu sa podacima na terenu i u duhu sačuvanih originalnih rješenja sa popločanim dvorištima, ogradnim zidovima od kamena i odrihom.</p>
<p>USLOVI ZA RADOVE: ADAPTACIJA, ASANACIJA ,OBRADA ENTERIJERA-EKSTERIJERA</p> <p>Program za radove treba da bude izrađen na temelju sagledavanja i analize arhitektonskih karakteristika i stanja svih građevine u nizu a u cilju uspostavljenja prvobitnih arhitektonskih i ambijentalnih vrijednosti cjeline.</p>
<p>ISTRAŽIVANJA, DOKUMENTACIJA: IZVORI, LITERATURA, FOTOSI, CRTEŽI, PROJEKTI</p> <p>Katastarski plan Morinja iz 1835.g. i Austrijski katastarski plan sa početka XX vijeka. Sava Nakićenović, <i>Boka</i>, Beograd 1913, str. 524-527 Špiro Milinović, <i>Podaci o istoriji Morinja i okolnih mjesta</i>, Turističko društvo „Morinj“, Morinj 1974 N. S. Stanojlović, <i>Osnovna škola u Morinju 1803-11918</i>, Državni arhiv C.G. i Arhivsko odjeljenje Herceg Novi, Herceg Novi 1994 Rade Vučićević, Nikola Seferović, <i>Dvije stotine godina škole u Morinju</i>, Morinj 2006</p>

7. PRIRODNE VRIJEDNOSTI

Prostor Crne Gore u cjelosti odražava specifičnost u pogledu jedinstvenih prirodnih karakteristika i predstavlja osnovnu razvojnu nit države. U tom kontekstu, posebna pažnja se posvjećuje područjima koja su zaštićena međunarodnim dokumentima i regionalnim dokumentima Crne Gore. Čitavo područje Kotorskog i Risanskog zaliva je na osnovu izuzetnih prirodnih vrijednosti identifikovano kao područje od međunarodnog značaja po kriterijumima UNESCO programa.

Područje Morinja determiniše velika očuvanost prirodnog kvaliteta. Osobine prirodnog kvaliteta Morinja se odnose na veliku raznovrsnost biodiverziteta, kvalitetan prirodni pejzaž prostora i dobro očuvan vodeni ekosistem.

U okviru obuhvata granica DUP-a poseban značaj, sa aspekta zaštite životne sredine, ima priobalni dio, odnosno more i plaža. Taj dio se mora pravilno oblikovati.

U cilju očuvanja, unapređenja i sprečavanja devastacionih prirodnih odlika pejzaža na prostoru Morinja planske aktivnosti se moraju usmjeriti i na hortikularno pejzažno uređenje prostora. S tim u vezi optimalan procenat učešća zelenila u odnosu na ukupnu površinu novoizgrađenog prostora, u okviru urbanističke parcele, treba da iznosi minimum 25%.

Izbor biljnih vrsta za ozelenjavanje slobodnih površina treba da bude zasnovan na ekološkim karakteristikama područja Morinj.

Osnovne mjere zaštite životne sredine sprovode se kroz:

- primenu planskog dokumenta;
- izradu Studije o procjeni uticaja na životnu sredinu pri izgradnji infrastrukturnih i poslovno-proizvodnih objekata;
- formiranje svih kategorija naseljskog zelenila i zaštitnog zelenila duž saobraćajnica, oko komunalnih objekata i ostalim površinama u skladu sa propisanim uslovima u fazi pejzažne arhitekture ovog plana;
- prilikom izrade Glavnog građevinskog projekta potrebno je izraditi geomehanički elaborat, analizu podzemnih voda i način zaštite objekta od istih, sanaciju i regulaciju bujičnih kanala na urbanističkoj parceli kao i projekat parternog uređenja urbanističke parcele koji će rešiti na kvalitetan način odvođenje površinskih voda.

U slučaju pojave neočekivanih negativnih pojava na području obuhvata granica DUP-a ili u neposrednom okruženju potrebno je postupiti na način propisan zakonom.

7.1. Opis i analiza prirodnih vrijednosti

Kotorsko-Risanski zaliv upisan je 1979. godine u UNESCO-v spisak Svjetske kulturne i prirodne baštine na osnovu Konvencije o zaštiti Svjetske kulturne i prirodne baštine. Odredbe ove Konvencije su implementirane u republičko zakonodavstvo (Zakon o životnoj sredini, Zakon o zaštiti prirode, Zakon o planiranju i uređenju prostora itd).

Područje unutrašnjeg Bokokotorskog zaliva svojim geografskim položajem pripada jugoistočnom dijelu Jadranskog primorja, a jugozapadnom dijelu Crne Gore i obuhvata površinu od oko 470km². Od spoljašnjeg dijela zaliva (topljsko tivatskog) odvojeno je grebenom Devesilje na sjeverozapadu i Vrmcem na jugoistoku. Ova dva zaliva spojena su u jedinstven splet zaliva i prodora čiji su pravci pružanja upravni jedni na druge.



Slika 9 – Morinj

Sa geomorfološkog aspekta kotorsko risanski zaliv je veoma razgranat. Njega sačinjavaju tri manja zaliva, od kojih se morinjski i risanski nalaze na sjeverozapadu, a kotorski na njegovom jugoistočnom dijelu. Prva dva zaliva ne zalaze duboko u kopno, dok se treći tj. kotorski zavlaci veoma duboko u karstnu masu zaleđa. Proširenje prema Orahovcu daje ovom zalivu izgled trougla, čija se tjemena mogu označiti, na sjeverozapadu linijom koja spaja Verige i Perast, a na jugoistoku Kotorom. Osim u horizontalnom, ovo područje je naročito raščlanjeno u vertikalnom pravcu. Idući od jugozapada ka sjeveroistoku visina udolina stalno se povećava a naročito u tim pravcima raste visina okolnih grebena i otsjeka, kojima je zaliv oivičen sa svih strana. Tako njegovu sjevernu granicu predstavlja otsjek i greben koji se pružaju od zapada ka istoku. Južno od ovog otsjeka leži morinjsko-kamenska udolina, koja se takođe pruža od zapada ka istoku. Južno od morinjsko-kamenske udoline pruža se svetonikoljski greben, koji se preko više vrhova (Varda 613m, Jeremino brdo 716m i Rid 558m), strmo spušta prema Verigama, dok se istočno od ovog prodora nastavlja greben Vrmca sa vrhovima Boljun (487m), Velji vrh (712m), Vrmac (765m) i Čisti vrh (616m) koji zatvaraju Kotorški zaliv sa južne i jugoistočne strane. Sa pomenutih visova spuštaju se strmi otsjeci gotovo do same obale mora.

S obzirom na dominantni uticaj mediteranske klime u florističkom i vegetacijskom pogledu Bokokotorski zaliv predstavlja veoma raznovrsno i specifično područje, ne samo u Crnoj Gori, već i šire u odnosu na istočnu obalu Jadranskog mora. Florističke specifičnosti ovog područja još su naglašenije usljed visokih planina koje ograničavaju Bokokotorski zaliv. To dalje uslovljava vertikalnu stratifikaciju florinih i vegetacijskih elemenata, od nivoa mora do najvećih vrhova okolnih planina.

U biljnogeografskom pogledu, područje Boke Kotorske, a u okviru njega i područje Morinja, nalazi se na prelazu između zone eumediteranske zimzelene vegetacije i zone termofilne submediteranske listopadne vegetacije. Takav položaj kao i veoma raznorodni fiziografski uslovi, doprinijeli su da se na ovom, relativno malom prostoru, razvije veći broj biljnih zajednica. Floristički sastav ovih zajednica i njihovo stanje, odnosno stepen očuvanosti ili degradacije, je veoma heterogen.



Slika 10 – Morinj

Dugogodišnja istraživanja osolikih muva (Diptera: Syrphidae) su pokazala da se u okviru ovog biotopa izdvaja Morinjski zaliv, kao stanište sa dobro očuvanom, autohtonom, mediteranskom faunom. Republički zavod za zaštitu prirode je na istraživanom području Morinja od svega nekoliko kvadratnih kilometara registrovao 132 vrste osolikih muva, od ukupno 192 do sada publikovanih vrsta u mediteranskoj zoni Balkanskog poluostrva. Osam vrsta je novih za faunu zemalja u okruženju, a 16 za područje Crne Gore. Osim osolikih muva (Diptera: Syrphidae), florističko faunističke specifičnosti Morinja se ogledaju u slijedećem:

- različita mikrostaništa na malom prostoru (zajednice pitomog kestena i lovora *Lauro Castanetum sativae*; grablja i kostrike *Rusco-carpinetum orientalis*; makija kao degradacioni stadijum zajednice česmине i crnog jasena *Orno-Quercetum ilicis* itd. Pored toga važno je napomenuti prisustvo vlažnih, skoro močvarnih staništa koja su izuzetno rijetko prisutna u drugim djelovima zaliva, uz to što su ta staništa dobro ukomponovana u sačuvane ostatke navedenih šumskih zajednica i njihovih degradacionih stadijuma;
- pogodna mikroklima sa mnogo više vlage i padavina nego u sličnim staništima, što je najverovatnije omogućilo opstanak brojnim vrstama koje su tu živjele u davnoj geološkoj prošlosti (tercijer) kada je klima u mediteranu bila tropska.

Rezultati ukazuju ne samo na izuzetno bogatstvo Morinjskog zaliva florističko faunističkim vrstama, već i na značaj ovog područja kao refugijuma endema i endemo-relikata. Ako se analizira sastav faune on je rijetka kombinacija mediteranskih i submediteranskih vrsta, tercijarnih relikata, vrsta mezofilnih šuma srednje Evrope i Balkana.

8. URBANISTIČKI POKAZATELJI

Tabela 1 - Postojeće javne i ostale površine

	Javne i ostale površine	Površina [ha]	Učešće u DUP-u [%]
1	Javne površine	10,28	16,59
2	Ostale površine	51,70	83,41
	UKUPNO	61,98	100,00

Tabela 2 - Postojeće građevinsko područje po blokovima

BLOK	Površina bloka [ha]	Učešće u DUP-u [%]	GRADJEVINSKO PODRUČJE		
			Površina izgrađena objektima - 1 [ha]	Površina pod saobraćajnicama i vodotokovima - 2 [ha]	UKUPNA POVRŠINA 1 + 2 [ha]
A	19,51	31,47	1,59	1,22	2,81
B	6,11	9,86	1,86	0,52	2,38
C	16,60	26,78	0,21	0,90	1,11
D	9,23	14,89	1,0	1,45	2,45
E	10,52	17,00	0,82	1,60	2,42
UKUPNO	61,98	100	5,48	5,69	11,17

Tabela 3 - Postojeći urbanistički parametri po blokovima

BLOK	Površina Parcela [ha]	Učešće u DUP-u [%]	Područje izgrađeno objektima [ha]	URBANISTIČKI PARAMETRI			
				Koeficijent zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Odnos izgrađenih prema neizgrađenim površinama	Spratnost (preovlađujuća)
A	19,51	31,47	1,59	0,25	0,50	23 / 77	3S
B	6,11	9,86	1,86	0,70	0,80	64 / 36	1S
C	16,60	26,78	0,21	0,20	0,40	4 / 96	2S
D	9,23	14,89	1,0	0,40	1,00	18 / 82	3S
E	10,52	17,00	0,82	0,30	0,70	16 / 84	3S
UKUPNO	61,98	100					

Grafički prilog: Namjena površina – postojeće stanje

9. DEFINICIJA POJMOVA U DUP-U

(Izvod iz Pravilnika o formi planskih dokumenata, kategorijama namjena površina, elementima urbanističke regulacije i grafičkim simbolima)

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

Pojedini pojmovi /izrazi upotrebljeni u Detaljnom urbanističkom planu Morinja imaju sledeće značenje:

- vertikalni gabarit objekta se definiše brojem etaža i/ili maksimalnim visinama iskazanim u metrima. Maksimalna visina označava mjeru koja se računa od najniže kote okolnog terena ili trotoara do najviše kote sljemena ili ravnog krova;
- vertikalni gabarit se definiše i za nadzemne i za podzemne etaže. Etaže se definišu njihovim nazivima koji proističu iz njihovog položaja u objektu: podzemna etaža, prizemlje, sprat, potkrovlje);
- podzemna etaža (Po) je dio zgrade koji je sasvim ili do 2/3 svoje visine ispod zemlje;
- prizemlje (P) je nadzemna etaža čija se visina određuje planom u zavisnosti od namjene,
- sprat (1,2,...) je nadzemna etaža iznad prizemlja;
- potkrovlje (Pk) je dio zgrade ispod kosog krova koji se koristi u skladu sa njenom (ukupnom ili pretežnom) namjenom i funkcijom, a čija je svijetla visina na najvišem mjestu 180cm.
- tavan je prostor ispod krova koji se može koristiti samo za odlaganje stvari.

PLANSKO RJEŠENJE

1. PODJELA PROSTORA NA BLOKOVE I KARAKTER BLOKOVA

Prilikom određivanja granica blokova težilo se nalaženju cjelina koje su u funkcionalnom i morfološkom pogledu homogene, kako bi se određeni režimi očuvanja, izgradnje, rekonstrukcije i uređenja mogli lakše sprovesti.

U okviru prostora, u obuhvatu granica Plana, izdvaja se 5 blokova koji se razlikuju po svom karakteru, tipologiji i morfologiji. Valorizacijom područja kategorizovane su blokovi A, B, C, D i E (grafički prilog: *Katastarsko - topografska podloga sa granicama*). Ovi blokovi podjeljeni su na podblokove koje karakterišu isti urbanistički parametri i ista gustina gradnje

Napomjena: Pre bilo kakve gradnje u okviru DUP-a Morinj potrebno je da Investitor, u sklopu Glavnog građevinskog projekta izradi geomehanički elaborat, analizu podzemnih voda i način zaštite objekta od istih, sanaciju i regulaciju bujičnih kanala na svojoj parceli kao i projekat parternog uređenja urbanističke parcele koji će rešiti na kvalitetan način odvođenje površinskih voda.

1.1. Blok A

Blok A se sa istočne strane oslanja na Jadranski put, a u njegovom sjeverozapadnom dijelu je u toku izgradnja magistralnog puta Risan – Žabljak. Blok A je najvećim dijelom neizgrađen. Postojeći objekti namijenjeni su individualnom stanovanju, zastupljeni su u priobalnom dijelu – duž Jadranskog puta i spratnosti su od P do P+2. U sjeverozapadnom dijelu bloka su slobodne zelene površine i šume (grafički prilog br. 3: *Postojeće stanje Namjena Površina*).

Planskim rešenjem data je preparcelacija gdje se težilo formiranju parcela približno jednake kvadrature uz maksimalno poštovanje postojećih katastarskih parcela (grafički prilog: *Plan parcelacije i način korišćenja zemljišta*). Blok A podjeljen je na 10 podblokova.



Slika 11 – Blok A

Svaki podblok karakteriše određena namjena, gustina gradnje i urbanistički parametri i_z ¹ i i_i ² datih u tabeli 24.

Podblokovi A1, A2, A7, A8, A9 karakterišu parcele površine do 1000m² sa obaveznim zelenilom 35% površine parcele.

Urbanistički parametri za gradnju sa definisanom namjenom površina za svaku urbanističku parcelu prikazani su u tabeli Pregled urbanističkih parametara po blokovima i parcelama, koja je sastavni dio tekstualnog dijela Plana.

¹ i_z - index zauzetosti (površina parcele pod objektom u odnosu na površinu parcele)

² i_i - indeks izgrađenosti (odnos zbir površina svih korisnih etaža i površine parcele)

1.2. Blok B

Blok B oivičen je postojećim saobraćajnicima: sa istočne strane Jadranskom magistralom, sa sjeverne kolskom, a sa južne kolsko pješačkom saobraćajnicom.

U postojećem stanju blok B zauzima centralni dio naselja Morinj. Većina parcela je izgrađena stambenim objektima različitog boniteta. Preovlađuju parcele površina od 400m² do 1000m², a postojeći objekti su spratnosti od P do P+2+Pk.

U istočnom dijelu bloka nalazi se kamp naselje. Od objekata koji imaju kulturno–istorijski značaj u bloku B nalazi se crkva Sv. Save na k.p.¹ 1348, stari mlin porodice Vojvodić na k.p. 1311 i kuće Berberović (grafički prilog br. 3).

Na osnovu planirane namjene površina, blok B je podijeljen na podblokove B1, B2, B3, B4 i B5.



Slika 12 – Blok B

Urbanistički parametri za gradnju sa definisanom namjenom površina za svaku urbanističku parcelu prikazani su u tabeli „Pregled urbanističkih parametara po blokovima i parcelama“, koja je sastavni dio tekstualnog dijela Plana.

1.3. Blok C

Blok C se nalazi u krajnjem zapadnom dijelu prostora obuhvaćenog Planom. U okviru bloka najzastupljenije su površine pod šumom, slobodne zelene površine, a u manjem procentu zastupljene su površine namijenjene stanovanju (severni dio bloka).

Preovlađuju parcele površine preko 1000m², a izgrađeni objekti su spratnosti P+Pk do P+1+Pk.

Od objekata sa kulturno–istorijskim obilježjem u bloku nalazi se gumno na k.p. 1946/1.



Slika 13 – Blok C

Planskim rješenjem blok C podijeljen je na podblokove C1, C2, C3, C4 i C5.

Urbanistički parametri za gradnju sa definisanom namjenom površina za svaku urbanističku parcelu prikazani su u tabeli „Pregled urbanističkih parametara po blokovima i parcelama“, koja je sastavni dio tekstualnog dijela Plana.

¹ k.p. - katastarska parcela

1.4. Blok D

Blok D je definisan u prostoru izgrađenim saobraćajnim površinama i obalom i nalazi se u centralnom dijelu prostora obuhvaćenog DUP-om Morinj. U ovom bloku u postojećem stanju zastupljene su površine pod šumom, slobodne zelene površine, površine namijenjene stanovanju i površine pod objektima društvenog karaktera (pošta i škola).

Od objekata koji imaju kulturno-istorijska obilježja u ovom bloku nalazi se crkva Sv. Tripuna na k. p. 1267. Spratnost postojećih objekata je od P do P+1+Pk. U bloku preovlađuju parcele površine od 400m² do 1000m² i preko 1000m².



Slika 14 – Blok D

Planskim rešenjem blok D podijeljen je na podblokove D1, D2, D3 i D4.

Urbanistički parametri za gradnju sa definisanom namjenom površina za svaku urbanističku parcelu prikazani su u tabeli „Pregled urbanističkih parametara po blokovima i parcelama“, koja je sastavni dio tekstualnog dijela Plana.

1.5. Blok E

Blok E se nalazi u južnom dijelu prostora obuhvaćenog planom. Njegovu sjevernu granicu čini postojeća saobraćajnica, a istočnu granicu čini Jadransko more. U okviru bloka, u postojećem stanju, zastupljene su površine pokrivene šumom, slobodne zelene površine, površine namijenjene stanovanju, površine sa komercijalnim sadržajem i površine za sport i rekreaciju.



Slika 15 – Blok E

Objekti sa kulturno-istorijskim obilježjem u ovom bloku su mlinovi porodica Ćatović i Milinović.

Spratnost postojećih objekata kreće se od P do P+2. U bloku preovlađuju parcele površina od 400m² do 1000m² i preko 1000m².

Planskim rešenjem blok E podeljen je na podblokove E1, E2, E3 i E4.

Urbanistički parametri za gradnju sa definisanom namjenom površina za svaku urbanističku parcelu prikazani su u tabeli „Urbanistički parametri po blokovima i parcelama“, koja je sastavni dio tekstualnog dijela Plana.

2. PODJELA NA JAVNE I OSTALE POVRŠINE

Područje dijela naselja Morinj, koje je u granicama obuhvata DUP-a, na kome su izgrađeni ili planirani objekti podijeljeno je na:

- javne površine i
- ostale površine.

Javne površine čine prostor na kome su izgrađeni objekti čije je korišćenje od opšteg interesa. Tu spadaju:

- javne saobraćajne površine
 - kolske,
 - pješačke,
 - površine za parkiranje,
- uređene zelene površine (pjacete, skverovi),
- površine za objekte javne namjene (obrazovanje, sjedište mjesne zajednice, pošta, ambulanta, javna garaža, amfiteatar, muzej),
- površine za vjerske objekte i
- obala.

Ostale površine čine prostor od pojedinačnog, privatnog interesa.

Tabela 4 - Postojeće javne i ostale površine

Javne i ostale površine		Postojeće stanje		Plansko rešenje	
		Površina [ha]	Učešće u DUP-u [%]	Površina [ha]	Učešće u DUP-u [%]
1	Javne površine	10,28	16,59	11,79	19,02
2	Ostale površine	51,70	83,41	50,19	80,98
UKUPNO		61,98	100,00	61,98	100,00

Grafički prilog: Plan parcelacije i način korišćenja zemljišta

3. DETALJNA NAMJENA POVRŠINA

Detaljna namjena površina upućuje na organizaciju prostora u granicama obuhvata DUP-a Morinj.

Planskim rješenjem, formiraće se cjeline (blokovi i podblokovi) sa adekvatnom infrastrukturnom opremljenošću, tako da naselje Morinj, uz uvažavanje stečenih obaveza poprimi novi oblik uređenog naselja.

Tabela 5 – Planirano građevinsko područje¹ po blokovima

BLOK	Površina bloka [ha]	Učešće bloka u DUP-u [%]	GRADJEVINSKO PODRUČJE		
			1	2	1 + 2
			Površina parcela za izgradnju objekata [ha]	Površina pod saobraćajnicama i vodotokovima [ha]	UKUPNA POVRŠINA [ha]
A	19,51	31,47	7,61	3,01	10,62
B	6,11	9,86	4,15	0,75	4,90
C	16,60	26,78	2,07	1,39	3,46
D	9,23	14,89	6,15	2,14	8,29
E	10,52	17,0	3,89	1,47	5,36
UKUPNO	61,98	100,00	23,87	8,76	32,63

3.1. Stanovanje

Stanovanje je preovlađujuća namjena u granicama obuhvata DUP-a Morinj.

Postojeći izgrađeni objekti za stanovanje su različite spratnosti, kvaliteta gradnje, kao i načina korišćenja od stalnog do povremenog (turističkog). Ukupna postojeća površina parcela koje zauzimaju objekti namijenjeni svim vidovima stanovanja u granicama obuhvata DUP-a iznosi 55479m².

Planskim rešenjem se predviđa povećanje površina parcela za izgradnju objekata namijenjenih stanovanju. Takođe, se povećava i bruto građevinska površina (BGP²) stambenih objekata sa 10110m² na 66230m² i bruto razvijena građevinska površina objekata (BRGP³) sa 22362m² na 180122m² (Tabela 6).

Površine za stanovanje su prvenstveno namijenjene stanovanju.

¹ Građevinsko područje – površina parcela za izgradnju objekata (postojeće i planirano stanje) + površina saobraćajnica i vodotokova.

² BGP- Bruto građevinska površina predstavlja površinu parcele pod objektom

³ BRGP- Bruto razvijena građevinska površina predstavlja zbir površina svih korisnih etaža

Odnos BGP i površine parcele predstavlja koeficijent zauzetosti parcele - i_z

Odnos BRGP i površine parcele predstavlja indeks izgrađenosti parcele - i_i

U površinama za stanovanje, osim stambenih objekata, dopuštaju se:

- sport (welfare center) na urb. par. a105 i a105'
- ugostiteljstvo na a105, a105', a31, c21, c23, e3, e5, e6, e8, e86, e86', e88, e98, e99 i e100.

Tabela 6 – Površine za stanovanje po blokovima

BLOK	POVRŠINE ZA STANOVANJE					
	Postojeće stanje			Plansko rešenje		
	Površina parcela [m ²]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]	Površina parcela [m ²]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]
A	15894	2170	5554	76094	22828	59401
B	23297	4095	7500	35028	8959	25794
C	1401	243	634	20019	4649	15476
D	7261	1807	4364	60888	18266	48710
E	7626	1795	4310	38426	11528	30741
UKUPNO	55479	10110	22362	217611	66230	180122

3.2. Mlinovi

Mlinovi predstavljaju tradicionalno nasljeđe Morinja, pa su parcele pod kojima se oni nalaze obuhvaćeni gradnjom pod posebnim uslovima. Gradnja pod posebnim uslovima podrazumijeva da je za sve izmjene u prostoru neophodna saglasnost nadležnih organa tj. Zavod za zaštitu spomenika kulture.

U granicama obuhvata DUP-a Morinj nalaze se sledeći mlinovi:

- Čatovića mlina (Blok „E“) – postojeća namjena je ugostiteljstvo, koja se planom ne mijenja
- Milinovića mlina (Blok „E“)
- Vojvodića mlina (Blok „B“).

Tabela 8 - Mlinovi po blokovima

BLOK	MLINOVI					
	Postojeće stanje			Plansko rešenje		
	Površina parcela [m ²]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]	Površina parcela [m ²]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]
A	/	/	/			
B	482	65	65	482	65	65
C		/	/		/	/
D						
E	466	239	583	466	239	583
UKUPNO	1007	304	648	1270	304	648

3.3. Javni objekti i površine

Postojeći javni objekti u granicama obuhvata DUP-a su: pošta, škola, centar mjesne zajednice. Trenutni javni sadržaji ne zadovoljavaju potrebe lokalnog stanovništva, tako da se planskim rešenjem predviđa povećanje površina parcela sa ovom namjenom, tako da ukupno iznosi 5838m² (tabela 9).

Planskim rješenjem predviđene su lokacije na kojima će se javiti:

- objekti kulturno–istorijskog karaktera (muzej),
- objekti državne uprave (sjedište mesne zajednice, pošta) i
- objekti obrazovnog sadržaja (škola - može se javiti u okviru površine namijenjene državnoj upravi).

Tabela 9 - Javni objekti i površine po blokovima

BLOK	JAVNI OBJEKTI I POVRŠINE					
	Postojeće stanje			Plansko rešenje		
	Površina parcela [m ²]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]	Površina parcela [m ²]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]
A	29	/	/	29	/	/
B	/	/	/	5148	2059	8235
C	661	/	/	661	95	95
D	637	375	870	/	/	/
E	/	/	/	/	/	/
UKUPNO	1327	375	870	5838	2154	8330

Grafički prilog: Planirano stanje Namjena površina

3.4. Vjerski objekti

Vjerski objekti se nalaze u bloku B i D i to su:

- Crkva „Svetog Save“ iz XIX vijeka (u bloku B) i
- Crkva „Svetog Tripuna“, sa početka XVIII vijeka (u bloku D).

Tabela 10 - Vjerski objekti po blokovima

BLOK	VJERSKI OBJEKTI					
	Postojeće stanje			Plansko rešenje		
	Površina parcela [m ²]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]	Površina parcela [m ²]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]
A	/	/	/	/	/	/
B	850	194	194	850	194	194
C	/	/	/	/	/	/
D	626	45	45	626	45	45
E	/	/	/	/	/	/
UKUPNO	1476	239	239	1476	239	239

Ukupna površina parcela koje zauzimaju vjerski objekti u granicama obuhvata DUP-a iznosi 1476m². Planskim rješenjem se ne predviđa povećanje površine namijenjene za posebne objekte, ali se u okviru pripadajućih parcela mogu pored hrama graditi i pomoćni objekti. Sve intervencije u prostoru, odnosno na parcelama na kojima su izgrađeni vjerski objekti, rade se uz pribavljeno mišljenje nadležnog organa, na način propisan zakonom.

3.5. Površine komunalne infrastrukture

Predviđa se izgradnja garaže u okviru javne površine u bloku B, podblok B2 (S+P+2), na parceli površine 1951m² sa cca 200 parking mjesta, a planirani prilaz se ostvaruje sa postojeće regulisane saobraćajnice, po principu uliv-izliv.

U obuhvata plana postoji groblje, koje se nalazi na urbanističkoj parceli b78.

Prema Strateškom master planu za upravljanje otpadom RCG-e, predviđen je sistem upravljanja komunalnim otpadom, zasnovan na mreži deponija, izgrađenih po standardima Evropske Unije. Ovaj sistem podrazumijeva postepeno zatvaranje postojećih lokacija za odlaganje otpada, što predstavlja osnov za razvoj aktivnosti recikliranja uz postojanje namjenskih postrojenja, a podržava se predloženim sistemom dostupnih lokacija i mjesta prikupljanja. U skladu sa tim, a po dogovoru sa nadležnom komunalnom službom, isplaniran je sistem prikupljanja komunalnog otpada u obuhvatu granica DUP-a Morinj.

Na teritoriji, koja je obuhvaćena DUP-om Morinj, planira se povećanje broja kontejnera i to sa postojećih dvanaest, smještenih na lokacijama 1, 2, 3 (grafički prilog *Komunalna služba – postojeće stanje*), na četrnaest kontejnera uvođenjem još dva na lokaciji 4 (grafički prilog *Komunalna služba – planirano stanje*). Takođe, predviđaju se i dva mjesta za reciklažu na lokacijama 1 i 3 sa po tri kontejnera.

Tabela 11 – Površine komunalne infrastrukture po blokovima

BLOK	POVRŠINE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE					
	Postojeće stanje			Plansko rešenje		
	Površina parcela [m ²]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]	Površina parcela [m ²]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]
A	/	/	/	/	/	/
B	1224	/	/	3175	1561	4682
C	/	/	/	/	/	/
D	/	/	/	/	/	/
E	/	/	/	/	/	/
UKUPNO	1224	/	/	3175	1561	4682

Komunalni objekti planirani za potrebe vodovodne, kanalizacione i elektroenergetske mreže opisani su u delu poglavlja 5, planskog rešenja „Mreža i objekti komunalne infrastrukture“.

3.6. Površine za saobraćaj

Javne saobraćajne površine su podijeljene na :

- kolske,
- pješačke (šetalište, staze, prolazi, stepeništa),
- površine za parkiranje i
- šetalište.

Ove površine definisane su u grafičkom prilogu *Rješenje saobraćajnih površina sa analitičko geodetskim elementima i poprečnim profilima ulica*.

Postojeći prostor za saobraćaj i saobraćajne površine u granicama obuhvata DUP-a zauzima površinu od 39724m². Planskim rešenjem se predviđa povećanje površine namijenjene saobraćaju za 26898m² (tabela 12). Planirana je izgradnja saobraćajnica (kolskih, kolsko-pješačkih i pješačkih), kao i rekonstrukcija postojećih saobraćajnica, gdje prostorne mogućnosti dozvoljavaju širenje regulacije (grafički prilog: *Rješenje saobraćajnih površina sa analitičko geodetskim elementima i poprečnim profilima ulica*).

Magistralni putevi koji predstavljaju osnov saobraćajne mreže su :

- Magistralni put M-2 - Jadranska magistrala koja se pruža uz samo Jadransko more u dužini od 1320m na području obuhvaćenog DUP-om Morinj.
- Magistralni put Risan- Žabljak, dionica Sopot – Morinj u dužini od 546m na području obuhvaćenom DUP-om Morinj.

Ostalu mrežu puteva čini mreža lokalnih i nekategorizovanih puteva.

Postojeći priključni putevi na Jadransku magistralu u okviru granica DUP-a su neadekvatni, pa se radi bezbjednog i nesmetanog odvijanja saobraćaja planira njihova rekonstrukcija.

3.6.1. Kolske saobraćajne površine

Dato plansko rešenje saobraćaja je nastalo kao rezultat kompromisa sa prethodnim DUP-om i Prostornim Planom Opštine Kotor, uz izmjene onih djelova koji nijesu mogli da se realizuju.

Rješenje saobraćaja se zasniva na rekonstrukciji postojećih saobraćajnica i izgradnji nove mreže, koja u potpunosti povezuje sve djelove Planom predviđene za izgradnju.

Planirana je izgradnja dva priključka na magistralni put Risan-Žabljak, od kojih prvi ima funkciju dvosmjerne silazne saobraćajnice ka centralnoj zoni naselja, a drugi ostvaruje vezu sa gornjim dijelom naselja.

Predviđena su dva priključka na Jadransku magistralu.

Prvim priključkom ostvaruje se veza zaleđa sa Jadranskom magistralom. Planom se predviđa regulacija Suvog Potoka uz saobraćajnicu, kao i uređenje njegovog korita. Regulacijom ovog potoka omogućeno je planiranje izgradnje tri mosta za kolski saobraćaj, koji povezuju datu saobraćajnicu sa unutrašnjom uličnom mrežom u bloku D.

Drugim priključkom, u centralnoj zoni naselja Morinj, ostvarena je artikulacija unutrašnjeg saobraćaja. Prijedlogom ovog Plana u centralnom dijelu naselja predviđena je izgradnja javne garaže sa cca 200 parking mjesta, kao i tri parking prostora sa ukupno 95 parking mjesta, kako bi se otklonio problem parkiranja.

Unutrašnja saobraćajna mreža bazira se na verifikaciji postojeće regulacije i izgradnji novih saobraćajnih površina.

Za svaki planirani individualni stambeni objekat obezbijeđen je adekvatan kolski pristup uz maksimalno poštovanje trasa već izgrađenih prilaza.

Kolovozna konstrukcija novoprojektovanih saobraćajnih površina dimenzionisana je u odnosu na važeće propise i očekivano saobraćajno opterećenje sa kolovoznim zastorom od asfalt-betona. Na djelovima saobraćajnica sa većim nagibom i opasnim krivinama gornji habajući sloj mora biti od mikro asfalta ili agregata eruptivnih svojstava. Planirana je izgradnja trotoara uz saobraćajnice od prefabrikovanih elemenata. Na planiranim otvorenim parking površinama kolovozna konstrukcija je od prefabrikovanih elemenata beton-trava, sa mjestima za sadnice.

Na kraju svake slijepe ulice planiran je manevarski prostor za polukružno okretanje vozila.

Planom nisu predviđene odvojene biciklističke staze, već se ovaj vid saobraćaja odvija po kolovozu.

U okviru bloka D predviđa se još jedno autobusko stajalište iz pravca Herceg Novi – Kotor.

Grafički prilog Rješenje saobraćajnih površina sa analitičko-geodetskim elementima i poprečnim profilima ulica

3.6.2. Pješačke površine

Formiranjem regulacije saobraćajnica stvorili su se uslovi za izgradnju trotoara duž većine saobraćajnica širine min. 1,0m.

Po preporuci J.P. Morsko Dobro kao planeri prihvatamo predlog izgradnje šetališta uz Jadransku magistralu sa njene istočne strane, minimalne širine 2,0m sa popločanjem.

Zadržane su komunikacije, staze i stepeništa u postojećem obliku, a planirane su i nove pješačke.

Predviđena je i izgradnja šetališta duž Suvog potoka i Morinjske rijeke minimalne širine 2,0m.

Ovom pješačkom površinom ostvarena je veza sa sabirnom pješačkom ulicom – šetalište uz plažu.

Mrežom pješačkih staza kao i trotoarima, obezbijeđen je kontinuitet pješačkog saobraćaja u svim djelovima naselja.

Grafički prilog Rješenje saobraćajnih površina sa analitičko-geodetskim elementima i poprečnim profilima ulica

3.6.3. Površine za parkiranje

Parkiranje vozila u granicama obuhvata Plana rešava se na više načina:

- u okviru parcela,
- u okviru regulacione širine saobraćajnica,
- u okviru planiranih parking prostora i
- u okviru planirane javne garaže.

Planom je predviđeno da novoprojektovani stambeni objekti svoje potrebe za stacioniranjem vozila rešavaju unutar svoje građevinske parcele, bilo u garaži, u sklopu samog objekta, ili u sklopu same parcele.

Za nove objekte obavezno je u okviru pripadajuće parcele obezbijediti parkiranje ili garažiranje motornih vozila prema normativima u poglavlju 6.

Tabela 12 – Površine za saobraćaj po blokovima

BLOK	POVRŠINE ZA SAOBRAĆAJ					
	Postojeće stanje			Plansko rješenje		
	Površina parcela [m ²]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]	Površina parcela [m ²]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]
A	14600	/	/	29733	/	/
B	6632	/	/	7299	/	/
C	3096	/	/	7461	/	/
D	8428	/	/	15161	/	/
E	6968	/	/	6968	/	/
UKUPNO	39724	/	/	66622	/	/

3.7. Površine za urbano zelenilo

Površine za urbano zelenilo predstavljaju uređene zelene površine i javljaju se u vidu parkova, skverova, površina za sport i rekreaciju, drvoreda duž saobraćajnih površina, zelenila u okviru stanovanja, zelenila na parkinzima i zelenila uz obalu.

Skverovi su manje uređene zelene površine u okviru građevinskog područja.

U postojećem stanju ima 3531m² uređenih zelenih površina, a u planskom rešenju planira se njihovo povećanje za 19485m², tako da se predviđa da zauzimaju površinu od 23036m² u granicama DUP-a Morinj.

Tabela 13 – Površine za urbano zelenilo po blokovima

BLOK	POVRŠINE ZA URBANO ZELENILU					
	Postojeće stanje			Plansko rešenje		
	Površina parcela [m ²]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]	Površina parcela [m ²]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]
A	/	/	/	10034	/	/
B	/	/	/	1846	/	/
C	/	/	/	102	/	/
D	/	/	/	420	/	/
E	3551	/	/	10634	/	/
UKUPNO	3551	/	/	23036	/	/

3.8. Slobodne zelene površine

Postojeće slobodne zelene površine zauzimaju prostor u okviru obuhvata DUP-a od 184950m². Uvidom u postojeće stanje konstatovano je da je površina od navedenih „slobodnih zelenih površina“ u iznosu od 129376 m² neuređena tj. veoma zapuštena, stoga planskim rješenjem predviđeno je da ukupna površina pod slobodnim zelenilom iznosi 56611m² (tabela 14). Ove površine se javljaju u okviru bloka A, C i E.

Tabela 14 – Slobodne zelene površine po blokovima

BLOK	SLOBODNE ZELENE POVRŠINE					
	Postojeće stanje			Plansko rešenje		
	Površina parcela [m ²]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]	Površina parcela [m ²]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]
A	23452	/	/	10520	/	/
B	17820	/	/	/	/	/
C	65208	/	/	41639	/	/
D	46704	/	/	/	/	/
E	31766	/	/	4452	/	/
UKUPNO	184950			56611		

3.9. Šume

Prostor pod šumom u okviru granica DUP-a na osnovu katastarske evidencije iznosi 287620m², dok je uvidom u postojeće stanje na terenu zabeležena površina pod šumama za 31% manja od katastarskih podataka, te se stoga planom zadržava postojeća površina pod šumom. (tabela 15).

Tabela 15 - Šume po blokovima

BLOK	ŠUME					
	Postojeće stanje			Plansko rešenje		
	Površina parcela [m ²]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]	Površina parcela [m ²]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]
A	137062	/	/	64627	/	/
B	10265	/	/	6732	/	/
C	89758	/	/	89758	/	/
D	18937	/	/	6355	/	/
E	31598	/	/	30101	/	/
UKUPNO	287620			197573		

Napomjena: Uslovi za uređenje zelenih površina dati su u poglavlju „Koncept pejzažnog uređenja“.

3.10. Vodene površine

Postojeća površina pod vodotokovima iznosi 21202m². Novim planskim rešenjem predviđa se zadržavanje svih postojećih vodotokova i njihovo uređenje, tačnije uređenje korita Morinjske rijeke, Suvog Potoka i bujičnih kanala. Njihovom regulacijom stvoreni su uslovi za izgradnju šetališta.

Tabela 16 – Vodene površine po blokovima

BLOK	VODENE POVRŠINE					
	Postojeće stanje			Plansko rešenje		
	Površina parcela [m ²]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]	Površina parcela [m ²]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]
A	316	/	/	316	/	/
B	225	/	/	255	/	/
C	5933	/	/	6417	/	/
D	7032	/	/	6229	/	/
E	7696	/	/	7696	/	/
UKUPNO	21202			20883		

3.11. Obala

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

4.BILANS NAMJENE POVRŠINA

Uporedni pregled namjene površina u granicama obuhvata DUP-a postojećeg stanja i planskog rješenja dat je u sljedećoj tabeli.

Tabela 18 -Bilans namjene površina u bloku A

Namjena		Postojeće stanje		Plansko rešenje	
		Površina parcela [m ²]	Učešće u bloku [%]	Površina parcela [m ²]	Učešće u bloku [%]
1	Površine za stanovanje	15894	8,15	76094	39,0
2	Površine za ugostiteljstvo	/	/	/	/
3	Javni objekti i površine	29	0,01	29	0,01
	1 Državni organi i uprava	29	/	29	/
	2 Kulturno-istorijski objekti	/	/	/	/
4	Površine sa vjerskim objektima	/	/	/	/
5	Mlinovi	/	/	/	/
6	Površine komunalne infrastrukture	/	/	/	/
7	Površine za urbano zelenilo	/	/	10034	5,14
	1 Sport i rekreacija	/	/	2247	/
	2 Parkovi i skverovi	/	/	7787	/
8	Slobodne zelene površine	23452	12,02	10520	5,39
9	Šume	137062	70,25	64627	33,12
10	Vodene površine	316	0,16	316	0,16
11	Površine za saobraćaj	14600	7,48	29733	15,25
12	Obala	3757	1,93	3757	1,93
UKUPNO		195110	100,00	195110	100,00

Tabela 19 - Bilans namjene površina u bloku B

Namjena		Postojeće stanje		Plansko rešenje	
		Površina parcela [m ²]	Učešće u bloku [%]	Površina parcela [m ²]	Učešće u bloku [%]
1	Površine za stanovanje	23297	38,11	35028	57,31
2	Površine za ugostiteljstvo	339	0,55	339	0,39
3	Javni objekti i površine	/	/	5148	8,48
	1 Državni organi i uprava	/	/	5148	/
	2 Kulturno-istorijski objekti	/	/	/	/
4	Površine sa vjerskim objektima	850	1,39	850	1,39
5	Mlinovi	482	0,79	482	0,79
6	Površine komunalne infrastrukture	1224	2,00	3175	5,19
7	Površine za urbano zelenilo	/	/	1846	3,02
	1 Sport i rekreacija	/	/	/	/
	2 Parkovi i skverovi	/	/	1846	/
8	Slobodne zelene površine	17820	29,15	/	/
9	Šume	10265	16,79	6732	11,01
10	Vodene površine	225	0,37	225	0,37
11	Površine za saobraćaj	6632	10,85	7299	12,05
12	Obala	/	/	/	/
UKUPNO		61124	100,00	61124	100,00

Tabela 20 - Bilans namjene površina u bloku C

Namjena		Postojeće stanje		Plansko rešenje	
		Površina parcela [m ²]	Učešće u bloku [%]	Površina parcela [m ²]	Učešće u bloku [%]
1	Površine za stanovanje	1401	0,84	20019	12,06
2	Površine za ugostiteljstvo	/	/	/	/
3	Javni objekti i površine	661	0,40	661	0,40
	1 Državni organi i uprava	322	/	322	/
	2 Kulturno-istorijski objekti	339	/	339	/
4	Površine sa vjerskim objektima	/	/	/	/
5	Mlinovi	/	/	/	/
6	Površine komunalne infrastrukture	/	/	/	/
7	Površine za urbano zelenilo	/	/	102	0,06
	1 Sport i rekreacija	/	/	/	/
	2 Parkovi i skverovi	/	/	102	/
8	Slobodne zelene površine	65208	39,27	41639	25,08
9	Šume	89758	54,05	89758	54,05
10	Vodene površine	5933	3,57	6417	3,86
11	Površine za saobraćaj	3096	1,87	7461	4,49
12	Obala	/	/	/	/
UKUPNO		166057	100,00	166057	100,00

Tabela 21 - Bilans namjene površina u bloku D

Namjena		Postojeće stanje		Plansko rešenje	
		Površina parcela [m ²]	Učešće u bloku [%]	Površina parcela [m ²]	Učešće u bloku [%]
1	Površine za stanovanje	7261	7,87	60888	65,96
2	Površine za ugostiteljstvo	/	/	/	/
3	Javni objekti i poršine	637	0,69	/	/
	1 Državni organi i uprava	637	/	/	/
	2 Kulturno-istorijski objekti	/	/	/	/
4	Površine sa vjerskim objektima	626	0,68	626	0,68
5	Mlinovi	/	/	/	/
6	Površine komunalne infrastrukture	/	/	/	/
7	Površine za urbano zelenilo	/	/	420	0,46
	1 Sport i rekreacija	/	/	/	/
	2 Parkovi i skverovi	/	/	420	/
8	Slobodne zelene površine	46704	50,59	/	/
9	Šume	18937	20,52	6355	6,88
10	Vodene površine	7032	7,62	6229	6,75
11	Površine za saobraćaj	8428	9,18	15161	16,42
12	Obala	2628	2,85	2628	2,85
UKUPNO		92307	100,00	92307	100,00

Tabela 22 - Bilans namjene površina u bloku E

Namjena		Postojeće stanje		Plansko rešenje	
		Površina parcela [m ²]	Učešće u bloku [%]	Površina parcela [m ²]	Učešće u bloku [%]
1	Površine za stanovanje	7626	7,25	25582	24,30
2	Površine za ugostiteljstvo	911	0,87	4683	4,45
3	Javni objekti i površine	/	/	/	/
1	Državni organi i uprava	/	/	/	/
2	Kulturno-istorijski objekti	/	/	/	/
4	Površine sa vjerskim objektima	/	/	/	/
5	Mlinovi	466	0,44	466	0,44
6	Površine komunalne infrastrukture	/	/	/	/
7	Površine za urbano zelenilo	3551	3,37	10634	10,10
1	Sport i rekreacija	3551	/	/	/
2	Parkovi i skverovi	/	/	10634	/
8	Slobodne zelene površine	31766	30,18	4452	4,24
9	Šume	31598	30,02	30101	28,60
10	Vodene površine	7696	7,31	7696	7,31
11	Površine za saobraćaj	6968	6,62	6968	6,62
12	Obala	14673	13,94	14673	13,94
UKUPNO		105255	100,00	105255	100,00

Tabela 23 - Bilans namjene površina u granicama DUP-a

Namjena		Postojeće stanje		Plansko rešenje	
		Površina parcela [m ²]	Učešće u DUP-u [%]	Površina parcela [m ²]	Učešće u DUP-u [%]
1	Površine za stanovanje	55479	8,95	217611	35,10
2	Površine za ugostiteljstvo	1250	0,20	5022	0,81
3	Javni objekti i površine	1327	0,21	5838	0,94
1	Državni organi i uprava	988	0,16	5499	0,89
2	Kulturno-istorijski objekti	339	0,05	339	0,05
4	Površine sa vjerskim objektima	1476	0,24	1476	0,24
5	Mlinovi	948	0,15	948	0,15
6	Površine komunalne infrastrukture	1224	0,20	3175	0,51
7	Površine za urbano zelenilo	3551	0,57	23036	3,72
1	Sport i rekreacija	3551	0,57	2247	0,36
2	Parkovi i skverovi	/	/	20789	3,36
8	Slobodne zelene površine	184950	29,84	56611	9,13
9	Šume	287620	46,40	197573	31,87
10	Vodene površine	21202	3,42	20883	3,37
11	Površine za saobraćaj	39724	6,41	66622	10,75
12	Obala	21058	3,41	21058	3,41
UKUPNO		619853	100,00	619853	100,00

5. MREŽA I OBJEKTI KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

Problem vodosnabdijevanja opštine Kotor, generalno gledano uzrokovan je nedovoljnim raspoloživim količinama pitke vode u izvorištima u ljetnjem periodu, kao i cjevovodima neadekvatnog kapaciteta u pojedinim dijelovima Opštine.

Završetkom regionalnog vodovoda i dovođenjem vode iz Skadarskog jezera očekuje se da će problem nedostajućih količina vode biti riješen. Problem cjevovoda nedovoljnog kapaciteta posebno je izražen pri snabdijevanju naselja na području od Risna do Veriga. U tu svrhu planirana je izgradnja magistralnog cjevovoda Orahovac–Risan, kako bi se obezbijedila dovoljna količina vode za ovo područje, naročito u ljetnjem periodu. Pored toga, potrebno je ispitati stanje postojećeg magistralnog cjevovoda. Ukoliko se pokaže da je cjevovod u lošem stanju te da nemože da obavi svoju funkciju, biće potrebno zamijeniti postojeći magistralni cjevovod novim, većeg prečnika. Posebna pažnja treba da se obrati na uslove polaganja (pored mora, neposredno uz magistralni put) pa prema tome odabirati materijale koji su manje osjetljivi na uslove polaganja cjevovoda (npr. duktilni cjevovod).

Kanalizacioni sistem Kotor–Trašte projektovan je za odvođenje otpadnih voda iz Kotora i Tivta, pa je i buduće postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda predviđeno kao zajedničko postrojenje. S obzirom na relativnu veliku udaljenost Morinja od naselja za koja je predviđena gradnja kanalizacionog sistema neophodno je predvidjeti izgradnju kanalizacionog sistema sa sopstvenim uređajem za prečišćavanjem otpadnih voda, koje će se nakon prečišćavanja ispuštati kroz ispust u zaliv.

5.1. Vodosnabdijevanje

Problem vodosnabdijevanja opštine Kotor, generalno gledano uzrokovan je nedovoljnim raspoloživim količinama pitke vode u izvorištima u ljetnjem periodu, kao i cjevovodima neadekvatnog kapaciteta u pojedinim dijelovima Opštine.

Završetkom regionalnog vodovoda i dovođenjem vode iz Skadarskog jezera očekuje se da će problem nedostajućih količina vode biti riješen. Problem cjevovoda nedovoljnog kapaciteta posebno je izražen pri snabdijevanju Risna, kao i naselja na području od Risna do Veriga. U tu svrhu planirana je izgradnja magistralnog cjevovoda Orahovac – Risan, kako bi se obezbijedila dovoljna količina vode za ovo područje, naročito u ljetnjem periodu. Pored toga, potrebno je ispitati stanje postojećeg magistralnog cjevovoda. Ukoliko se pokaže da je cjevovod u lošem stanju te da nemože da obavi svoju funkciju, biće potrebno zamijeniti postojeći magistralni cjevovod novim, većeg prečnika. Posebna pažnja treba da se obrati na uslove polaganja (pored mora, neposredno uz magistralni put) pa prema tome odabirati materijale koji su manje osjetljivi na uslove polaganja cjevovoda (npr. duktilni cjevovod).

Kanalizacioni sistem Kotor – Trašte projektovan je za odvođenje otpadnih voda iz Kotora i Tivta, pa je i buduće postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda predviđeno kao zajedničko postrojenje. S obzirom na relativnu veliku udaljenost Morinja od naselja za koja je predviđena gradnja kanalizacionog sistema neophodno je predvidjeti izgradnju kanalizacionog sistema sa sopstvenim uređajem za prečišćavanjem otpadnih voda, koje će se nakon prečišćavanja ispuštati kroz ispust u zaliv.

Vodosnabdijevanje područja u obuhvatu DUP-a vršiće se i dalje preko magistralnog cjevovoda Verige – Risan, DN250. Pored postojećeg načina vodosnabdijevanja Morinja u zimskom periodu iz pravca Veriga, izgradnjom magistralnog cjevovoda Orahovac – Risan postojaće mogućnost vodosnabdijevanja iz izvorišta Tabačina iz pravca Risna, a nakon završetka

regionalnog vodovoda očekuje se da će opština Kotor biti snabdjevena dovoljnim količinama pitke vode.

Povećanjem broja potrošača vode izgradnjom novih objekata u obuhvatu DUP-a Morinj, biće neophodno izgraditi novi distributivni sistem. Da bi se obezbijedilo optimalno vodosnabdijevanje ovog područja potrebno je izgraditi rezervoar zapremine 600 m³ na koti cca 70 mm. Punjenje rezervoara vršiće se novim potisnim cjevovodom DN200 i novom pumpnom stanicom, koja će zahvatati vodu iz tranzitnog cjevovoda Verige – Risan. Za potrebe potrošača koji se nalaze na višim kotama predvidjeti prepumpavanje iz novog rezervoara (npr. buster stanicom ili u postojeći rezervoar Svrčak).

Izgradnjom rezervoara na ovoj koti, formiraju se dvije visinske zone vodosnabdijevanja. Donja zona vodosnabdijevanja se nalazi između 0 i 60 mm, gdje se nalazi većina planiranih objekata, snabdijevaće se gravitaciono iz rezervoara. U gornjoj zoni u sjevernom dijelu područja obuhvaćenog DUP-om, iznad magistralnog puta Risan – Nikšić nalazi se 23 objekta i za njih je predviđen poseban cjevovod od rezervoara i snabdijevaće se buster stanicom u smještenom u rezervoar. Poseban cjevovod predviđen je za punjenje postojećeg rezervoara Svrčak, koji će služiti za snabdijevanje objekata u obuhvatu DUP-a u blizini novog rezervoara kao i postojeće objekte iznad novog rezervoara, van obuhvata DUP-a.

Uslovi za projektovanje nove vodovodne mreže:

- Vodovodne cjevovode postavljati u saobraćajnice i druge javne površine, kad god je to moguće.
- Za materijal cjevovoda koristiti PE100, odnosno duktil za veće prečnike (DN250 i veće).
- Na glavnim distributivnim cjevovodima predvidjeti na najvišim tačkama vazdušne ventile, odnosno ispuste za ispiranje na najnižim tačkama cjevovoda.
- Duž saobraćajnica u naselju na odgovarajućoj udaljenosti predvidjeti protivpožarne hidrante.
- Jedna katastarska parcela, po pravilu može imati jedan priključak na vodovodnu mrežu.

Procjena potreba u vodi

Potrebe za vodom za različite kategorije potrošača planirane su:

- stalno stanovništvo 300 l/kap/din
- posetioци 200 l/kap/din

Uzimajući u obzir restorane, sport, ugostiteljstvo i ostale sadržaje, procenjuje se maksimalan broj stanovnika i posetilaca oko 3500.

Specifična maksimalna dnevna potrošnja za stalnih stanovnika iznosi 200 l/stanovnik/dan, a za apartmane 300 l/stanovnik/dan (nije predviđena izgradnja hotela).

Prema tome, maksimalna dnevna potrošnja naselja će iznositi :

$$Q_{\max} = 3500 \times 0,25 = 875 \text{ m}^3/\text{dan}$$

$$Q_{\max} = 875 \text{ m}^3/\text{dan}$$

$$q_{\max} = 10,13 \text{ l/sec.}$$

S obzirom da distributivna mreža treba da obezbijedi maksimalnu časovnu potrošnju naselja, koja je uglavnom zavisna od broja priključenih objekata, odnosno potrošača, veličina časovnog koeficijenta neravnomjernosti

$$K_h = 2.3$$

Shodno navedenom koeficijentu, maksimalna časovna potrošnja u zoni zahvaćenoj DUP-om iznosi:

$$Q_{\max.h} = 10,13 \times 2.3 = 23.3 \text{ l/s.}$$

Svi prikazani cjevovodi su DN100, osim ako nije drugačije označeno, a precizniji hidraulički proračun radit će se u sljedećim fazama projektovanja.

5.2. Odvođenje otpadnih voda

Za sistem kanalizacije prihvaćen je osnovni koncept, kao za cijelo područje Kotor, tzv. separadni sistem sa potpuno nezavisnim sistemima fekalne i atmosfenske kanalizacije.

Cjelokupno područje zahvaćeno DUP-om gravitira prema moru tako da će se koristiti gravitacioni sistem odvođenja otpadnih voda (osim kod transporta do postrojenja za prečišćavanje). Zbog nagiba terena otpadna voda naselja u sjevernom dijelu posmatranog područja sakupljaće se u posebnoj pumpnoj stanici (PS2), odakle će se transportovati prema glavnoj pumpnoj stanici (PS1).

Objekte pumpne stanice moraju biti opremljene havarijskim ispustima. Kroz ispust kod PS1 ispuštat će se istovremeno i prečišćena otpadna voda, koja će se iz PPOV do ispusta PS1 transportovati posebnim gravitacionim cjevovodom.

Glavni kolektori u ovoj zoni planirani su prečnika do 300mm, dok je minimalni prečnik uličnog cjevovoda 200 mm. U gornjem dijelu naselja, gdje su padovi veći koristiti kaskade, dok će u donjem dijelu naselja biti potrebna veća dubina ukopavanja cjevovoda i mali padovi.

Objekti na parcelama c54 i c55, koje su udaljene od kanalizacionog sistema mogu da imaju sopstvene uređaje za prečišćavanje otpadne vode umjesto izgradnje kanalizacionog cjevovoda do PPOV.

Uslovi za projektovanje kanalizacionog sistema:

- Posebnu pažnju obratiti na vodonepropusnost, s obzirom na velike količine padavina, podzemnih voda i blizinu mora (dio sistema se nalazi ispod nivoa mora). Šahtovi moraju da budu izrađeni iz jedne cjeline, ako se rade od betona debljina zida minimalno 20cm sa odgovarajućim spojnica između šahta i cijevi.
- Koristiti cjevovode od polipropilena (PP), korugovane cijevi od polietilena (PE), cijevi od centrifugalnolivenog poliestera (GFUP) ili tvrdog PVC-a.
- Trase cjevovoda planirati u saobraćajnicama i drugim javnim površinama, uvijek kad je to moguće.
- Na svim horizontalnim i vertikalnim lomovima trase, na mjestima spjanja dva ili više cjevovoda, kao i na mjestu kaskade obavezno predvidjeti revizioni šaht. Maksimalna udaljenost između šahtova može da iznosi 50m.
- Svaka katastarska parcela treba da ima jedan kanalizacioni priključak.
- Poželjno je da se priključenja objekata izvode u šahtu. Ako se priključak izvodi preko kose račve direktno na cijev, šaht na priključnom vodu nesmiye biti udaljen više od 5m od priključka.

Proračun količina otpadnih voda

Za stalno stanovništvo je prihvaćena norma od 200 l/stanovnik/dan, kao dnevni maksimum, a za apartmane 250 l/stanovnik/dan. Od ukupne količine pitke vode uzima se da 85% dopijeva u kanalizacioni sistem.

Prema tome maksimalna dnevna količina otpadnih voda iznosi:

$$Q_{\max.\text{dan}} = 3500 \times 0,25 \times 0,85 = 743,75 \text{ m}^3/\text{dan}$$

$$q_{\max.\text{dan}} = 8,61 \text{ l/s}$$

Proračun maksimalnih časovnih protoka, mjerodavnih za dimenzionisanje kanalizacionih objekata takodje zavisi od koeficijenta časovne neravnomjernosti,

$$K_h = 2,3$$

Na osnovu prednjih vrijednosti maksimalni časovni protok za cijelo područje obuhvaćeno DUP-om iznosi :

$$Q_{\max.h} = 8,61 \times 2,3 = 19,8 \text{ l/sec.}$$

Prečišćavanje otpadnih voda

Prečišćavanje otpadnih voda ima utoliko veći značaj što se radi o relativno plitkom dijelu bokokotorskog zaliva koji je dosta udaljen od otvorenog mora (slabo strujanje morske vode), a planirani razvoj visokog turizma u području sa očuvanom prirodnom okolinom predstavlja još jedan razlog više.

Otpadna voda se sakuplja u pumpnoj stanici u centralnom dijelu priobalnog područja, odakle će se transportovati do postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda (PPOV). PPOV mora biti dislocirano sa obale, kako zbog atraktivnosti priobalnog područja, tako i zbog eventualne pojave neprijatnih mirisa. Ovakav koncept predstavlja nešto veće eksploatacione troškove, ali se nameće kao jedino racionalno rješenje.

Transport otpadne vode od pumpnih stanica vršiće se relativno dugačkim potisnim cjevovodima, što za posledica ima dugo zadržavanje otpadne vode unutar zatvorenog cjevovoda (posebno za vrijeme manjih količina otpadne vode). Usled odvijanja (anaerobnih) biohemijskih procesa u cjevovodu nakon isticanja otpadne vode iz dugačkih cjevovoda dolazi do pojave neprijatnih mirisa, pa se mora voditi računa o položaju ovih krajnjih tačaka potisnih cjevovoda (posebno za PS1).

Potrebno je da PPOV ispunjava određene uslove:

- Da nema nepovoljnih uticaja na životnu sredinu
- Procenat prečišćenosti otpadne vode mora biti visok
- Postrojenje mora biti kompaktno, smješteno unutar objekta
- Objekat treba maksimalno uklopiti u planirani ambijent
- Emisija neprijatnih mirisa minimalna
- Da može efikasno da vrši funkciju pri velikim količinama otpadne vode (ljeti), kao i pri malim količinama (zimi)

Transport vode od postrojenja do ispusta vrši se posebnim gravitacionim cjevovodom. Savladavanje uspona nedaleko od PS1 može se izvršiti sifonom.

5.3. Odvođenje atmosferskih voda

Atmosferske vode sa budućih saobraćajnica prihvaćaću se uličnim slivnicima i sistemom cjevovoda odvoditi u postojeće bujične kanale, preko kojih se dalje disponiraju u more kao konačni recipijent. Bujični kanali će osim oborinske vode sa urbane zone prihvatiti i značajne količine vode sa visočijih gravitirajućih zona. U tom smislu iste treba tretirati kao osnovni recipijenti za prihvatanje oborinskih voda te u sklopu uređenja zona izvršiti i njihovo uređenje odnosno regulaciju.

Na ulicama koje se nalaze uz bujične kanale vodu iz slivnika odvesti odgovarajućim cjevovodima u kanal. Za ostale ulice predvidjeti rigole i cjevovode kojima će se oborinska voda sakupljati i odvoditi naniže do kanala. Na dužim cjevovodima predvidjeti revizione šahtove na maksimalnoj udaljenosti 50 m.

Pri proračunu atmosferske kanalizacije voditi računa o obilnim kišama u zimskom periodu (godišnja količina taloga iznosi preko 3429 mm).

Kao materijal cjevovoda koristiti korugovane cijevi od polietilena (PE) ili cijevi od tvrdog PVC-a.

Razmještaj instalacija

U području obuhvata DUP-a projektovane su ulice unutar kojih treba smjestiti instalacije: kablove visokog i niskog napona, telefonski kabl, vodovod, fekalnu i atmosfersku kanalizaciju. Kao načelan raspored za polaganje hidrotehničkih instalacija može se prihvatiti :

- fekalnu kanalizaciju u trupu saobraćajnica (sredinom, ako se priključuju objekti sa obje strane ulice)
- vodovodnu mrežu polagati uglavnom u trotoarima sa jedne ili druge strane ulice u zavisnosti od priključaka objekata ili u trupu saobraćajnica (za transportne cjevovode)
- atmosfersku kanalizaciju polagati u trupu saobraćajnica.

Grafički prilog: Vodovodna i kanalizaciona mreža – planirano stanje

5.4. Elektroenergetika

5.4.1. Podaci o vrsti, sadržaju i konceptu projektovanih objekata

Planom je predviđena sledeća namjena površina odnosno novoizgrađenih objekata:

- stanovanje-ugostiteljstvo,
- stambene jedinice i
- zajedničke površine.

Stanovanje-ugostiteljstvo

Objekat	Namjena	Spratnost	Max. BGP [m ²]	Max. BRGP [m ²]	Broj soba	Broj ležaja
1	Stanovanje	S+P+1+Pk	2300	4500	125	350
5	Stanovanje-ugostiteljstvo	G+P+2+Pk	2000	5400	200	500
Ukupno						850

Stambene jedinice

Objekat	Namjena	Spratnost	Max. BGP [m ²]	Max. BRGP [m ²]
10	Stambene jedinice	S+P+1+Pk	250	500
Ukupno				500

Zajedničke površine

Objekat	Namjena	Spratnost	Max. BGP [m ²]	Max. BRGP [m ²]
	Ulice + prilazi		41300	41300
	Staze		13080	13080
	Privezište		350	350
	Pristani - plaze		3000	3000
Ukupno			57730	57730

5.4.2. Analiza konzuma

Ukupna potrebna snaga je data u sledećim tabelama.

Stanovanje-ugostiteljstvo

Kapaciteti	Stanovanje		Ležaja	kW/ležaj	Faktor jednovrem.	Ukupno [kW]
	ugostiteljstvo		500	0,7	0,6	210
	ugostiteljstvo		300	0,7	0,6	126
		stanovanje	50	0,7	0,6	21
Ukupno	800	50	850	0,7	0,6	462

Stambene jedinice

Objekat	Namjena	BRGP [m ²]	kVA/m ²	kVA
	Kom. teh. punkt	570	0,3	171
Ukupno				171

Zajedničke površine

Objekat	Namjena	BRGP [m ²]	kVA/m ²	kVA
	Ulice + prilazi	41300	0,001	41,30
	Staze	13080	0,001	13,08
	Privezište	350	0,01	3,50
	Pristani - plaze	3000	0,001	3,00
Ukupno				60,88

Potrebna snaga za cjelokupni predmetni reon iznosi:

Namjena	Snaga
Stanovanje-ugostiteljstvo	462,00
Stambene jedinice	171,00
Zajedničke površine	60,88
Ukupno	693,88
K – koeficijent uzajamnosti	0,60
Jednovremena snaga [kVA]	883,73

5.4.3. Rješenje 10kV mreže i TS 10/0,4 kV

U predmetnoj zoni je potrebno postaviti nove DTS 10/0,4kV 630kVA i to 9 TS raspoređenih kako je dato u grafičkom prilogu br. 18. Postojeće BTS 10/0,4 250 kVA i STS 10/0,4kVA 100kVa treba zamijeniti sa DTS 10/0,4kV 630kVA.

Takođe, za stanovanje u zoni Morinjske rijeke predviđena je NDTs10/0,4 kVA Mlini II.

Predvidjeti povezivanje svih trafostanica – ulaz-izlaz sa DV10kV podzemnim kablom tipa XHP 41Al 3x150mm. Takođe, predvidjeti koridore za polaganje kablovskog DV10kV prema TS10/0,4 Risan i planiranoj TS 10/0.4kV Kostanjica. Detaljna analiza konzuma po trafostanica je data u poglavlju 5.4.4. NN mreža 0,4kV.

5.4.4. NN mreža 0,4kV

Planom je predviđena izgradnja NN kablovskih mreža u 10 trafostanica koji gravitiraju respektivno DTS 10/0.4 kako je dato na grafičkom prikazu.

Planom se predviđa izgradnja nove NN 0,4kV kablovske mreže koja će se izvesti sa kablovskim vodovima tipa PP 00 odgovarajućeg presjeka u skladu sa potrebama potrošača. Kablovska mreža treba da bude trofazna, radijalnog tipa. Tip korišćenih kablova i njihovi presjeci, sistem zaštite u mrežama treba da su usklađeni sa zahtjevima stručne službe Elektrodistribucije Kotor. Dati su minimalni presjeci PP 00 kablova i pozicije NKRO u skladu sa predviđenim potrebama na ovim trafostanica.

5.4.5. Javna rasvjeta

Projekat predviđa javnu rasvjeta duž prilaza i trotoara, odnosno rasvjeta saobraćajnica pješačkih komunikacija i parking prostora, te pristaništa i uredjenih plaža. Mora se obezbijediti da osvijetljenje javnih površina omogući kretanje i sigurnost učesnika kao i da ima svoju dekorativnu funkciju. Zbog veće ekonomičnosti se može koristiti osvijetljavanje sa natrijumovim sijalicama visokog pritiska.

U instalacijama osvijetljanja parking prostora pristaništa se preporučuje korištenje metal-halogenih sijalica. Pri izboru svjetiljki treba voditi računa o tipizaciji radi lakšeg održavanja. Svjetiljke treba da budu sa metalnim kućištem sa stepenom zaštite ne manjim od IP65. Napajanje javne rasvjete izvoditi kablovski (podzemno), uz primjenu standardnih kablova PP 00 4x25 0,6/1kV za ulično osvijetljanje i PP 00 3(4)x16 0,6/1kV za osvijetljanje u sklopu uređenja terena, pristaništa, plaže i prilaza.

Maksimalni dozvoljeni pad napona u instalaciji osvjjetljenja može biti 5% kod izvedene instalacije moraju u potpunosti biti primjenjene mjere zaštite od električnog udara. U tom cilju se mora izvesti polaganje zajedničkog uzemljivača svih metalnih stubova polaganjem trake Fe-Zn 25x4mm i povezivanjem sa stubovima i uzemljenjem napojnih TS. Obezbijediti selektivnu zaštitu napojnog voda kao i pojedinih svjetiljki.

Plan predviđa da se saobraćajnice osvetle na sledeći način:

Mreža: Podzemna kablovska
 Stub: Željezni, visine 5-8m
 Svjetiljka: Slična tipu Opalo 3
 Izvor svjetla: Natrijum visokog pritiska

Plan predviđa da se pješačke staze i parking prostori osvetle na sledeći način:

Mreža: Podzemna kablovska
 Stub: Željezni, visine 3-4m, Amiga
 Svjetiljka: OLA - prisma
 Izvor svjetla: VTF ili metal halogeni

Plan predviđa da se pristanište i uređene plaže osvetle na sledeći način:

Mreža: Podzemna kablovska
 Stub1: Željezni, visine 3-4m, Amiga
 Svjetiljka1: OLA - prisma
 Izvor svjetla: VTF ili metal halogeni
 Stub2: Željezni, visine 8m
 Svjetiljka2: Reflektor
 Izvor svjetla: Metal – halogeni

Grafički prilog: Elektroenergetika – planirano stanje

5.5. Telekomunikaciona infrastruktura

U skladu sa savremenim trendovima razvoja telekomunikacija imamo veoma širok spektar telekomunikacionih servisa kao i različit pristup pojedinih telekomunikacionih i kablovskih operatera.

U telekomunikacionoj pristupnoj mreži, koja je predmet ovog projekta, koristiće se kablovi tipa TK 59-GM i gradiće se kablovska kanalizacija sa cijevima PVC Ø110mm i pE Ø40mm odgovarajućih kapaciteta, koji će omogućiti dugoročni razvoj telekomunikacionih servisa na ovom području. Do svakog kablovskog razdjelnika (KROS ormar) projektovana je kablovska kanalizacija sa minimalno 1xPVC Ø110mm i privodnim oknom unutrašnjih dimenzija 60x60x90 cm.

5.5.1. Planirana TK kanalizacija

Projektant se opredijelio da dimenzioniše novu TK kanalizaciju unutar zone predmetnog DUPa i odredio da ista bude povezana na TK kanalizaciju RSS Morinj.

U zoni je predviđena izgranja objekata komercijalnog sadržaja kao, objekata za stanovanji i turističko apartmanskih objekata kako je dato u Grafikom dijelu projekta.

Planirana je TK kanalizacija od PVC cijevi Ø110mm od kojih su 8 planirane za potrebe Crnogorskog Telekom a dvije za potrebe KDS operatera i druge potrebe.

Ukupna dužina planirane TK kanalizacije:

- 10PVC cijevi Ø 110mm iznosi 40m
- 5PVC cijevi Ø 110mm iznosi 900m
- 3PVC cijevi Ø 110mm iznosi 1450m
- 2PVC cijevi Ø 110mm iznosi 1000m

Uz izgradnju TK kanalizacije planirana je izrada 137 novih tk okana sa lakim poklopcima. Trasu planirane kanalizacije potrebno je uklopiti uz trase trotoara, saobraćajnica ili zelenih površina jer bi se da se okna rade u trasi saobraćajnica ili parking prostora morali ugrađivati teški poklopci sa ramom i u skladu sa tim raditi i ojačanja TK okana što bi bile neekonomično.

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

Izradnjom nove TK kanalizacije je treba da budeomogućeno maksimalno iskorištenje planiranih TK i KDS kablova. Projektima za pojedine objekte u zoni obuhvata treba definisati plan i način priključenja svakog pojedinačnog objekta. Pojedinačnim projektima treba planirati privodnu TK kanalizaciju od tk okana do samih objekata i to sa Alkaten cijevima 2X PE Ø40mm.

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

Kućnu TK instalaciju u svim prostorijama izvoditi sa instalacionim kablovima FTP Cat5 4P 24AWG ili sa kablovima sličnih karakteristika koji se provlače kroz gibljive PVC cijevi u odgovarajući broj prolaznih kutija i vode do ITO LI.

Za poslovne prostore predvidjeti instalaciju za 4 tk priključka dok za stambene objekte treba predvidjeti instalaciju za 2 tk priključka. Takodje treba predvidjeti i mogućnost za montažu javnih telefonskih govornica.

Grafički prilog: Telekomunikaciona infrastruktura – planirano stanje

6. PARCELACIJA

6.1. Uslovi za formiranje urbanističke parcele

6.1.1. Položaj parcele

Položaj parcele utvrđen je regulacionom linijom u odnosu na javne površine i razdjelnim granicama parcele prema susjednim parcelama i prelomnim tačkama, koje su definisane analitičko–geodetskim elementima (Grafički prilog br. 9: *Plan parcelacije*).

Parcela po pravilu ima približno pravougaoni ili trapezasti oblik i bočnim stranama je postavljena upravno na osovину saobraćajnice ili druge javne površine.

Parcela mora imati neposredan kolski ili pješački pristup na javnu saobraćajnu površinu.

6.1.2. Veličina i formiranje parcele

Svaka katastarska parcela, koja odgovara pravilima parcelacije, postaje urbanistička parcela.

Veličina novoformiranih parcela je najmanje 400m² u skladu sa programskim zadatkom, dok parcele na kojima su izgrađeni objekti, a manje su od propisane veličine, zadržavaju se u postojećem stanju. Ukoliko vodovi komunalne infrastrukture prolaze kroz parcele, površina zaštitnog koridora infrastrukture se ne uračunava u ukupnu površinu parcele.

Nove parcele su formirane uz poštovanje postojećih granica katastarskih parcela i imovinsko-pravnih odnosa. Sve parcele imaju izlaz na saobraćajnice ili druge javne površine, odnosno trajno obezbjeđen pristup na saobraćajnice.

U okviru granica DUP-a na grafičkom prilogu *Plan parcelacije* izvršena je numeracija svih urbanističkih parcela po blokovima.

7.URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

7.1. Opšti urbanističko-tehnički uslovi

Pravila građenja data su za sve parcele, na kojima je planirana gradnja.

Građenje i rekonstrukcija objekata dozvoljeni su na svim parcelama za koje je planom definisana građevinska linija i urbanistički parametri pripadajućeg podbloka (grafički prilog: *Urbanističko – tehnički uslovi za izgradnju objekata i uređenje prostora*).

Postojeća zgrada, izgrađena na osnovu građevinske dozvole (koja nije privremena), čiji parametri nijesu u skladu sa parametrima datim ovim Planom, zadržava postojeće parametre, koji se ne tretiraju kao stečena obaveza prilikom zamjene zgrade, već se izgradnjom novog objekta primjenjuju urbanistički parametri propisani za pripadajući blok.

7.1.1. Objekat

Površina objekta

BRGP objekta je ukupna bruto površina svih korisnih etaža.

Položaj i broj objekata na parceli

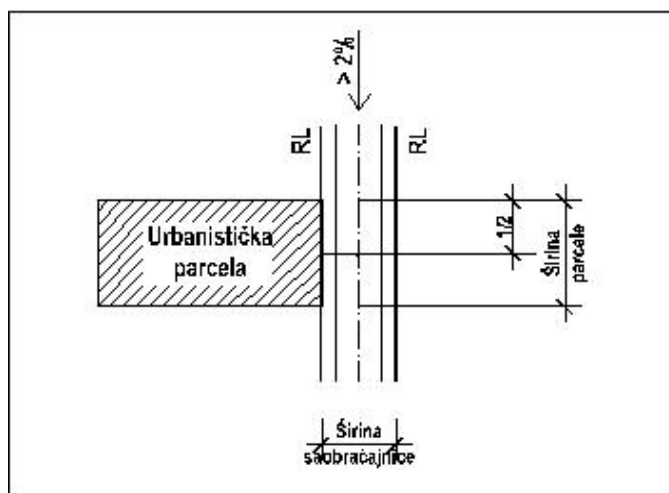
Objekti na urbanističkoj parceli postavljaju se kao:

- Slobodnostojeći – objekat ne dodiruje ni jednu granicu parcele,
- Objekat u nizu – objekat dodiruje jednu ili dvije bočne granice parcele.

Položaj objekta određen je građevinskom linijom prema javnoj površini i prema granicama susjednih parcela, tj. objekat se postavlja prednjom fasadom na građevinsku liniju, odnosno unutar prostora ovičenog građevinskom linijom.

Građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode do koje je dozvoljeno građenje, a predstavlja rastojanje od regulacione linije, odnosno od saobraćajnice ili druge javne površine.

Regulaciona linija (RL) je linija koja razgraničava javno građevinsko zemljište od parcela koje imaju drugu namjenu, tj. koje nisu za površine ili objekte od opšteg interesa.



Građevinska linija prema javnoj površini definisana je grafički i numerički na grafičkom prilogu *Plan regulacije i nivelacije*.

Za slobodnostojeći objekat, rastojanje osnovnog gabarita objekta (bez ispada) od granice parcele sa bočnim susjedom je:

- Minimalno 1.5m, sa tim da je visina parapeta na otvorima naspramnih fasada min. 1.5m, ili
- Minimalno 2.5m, sa tim da je visina parapeta na otvorima naspramnih fasada min. 0.0m.

Za dvojne objekte i objekte u prekinutom nizu, minimalno rastojanje od granice susjedne građevinske parcele na bočnom dijelu dvorišta je 3.0m.

Za prvi ili posljednji objekat u neprekinutom nizu najmanje dozvoljeno rastojanje osnovnog gabarita objekta od granice parcele bočnog susjeda je 1.5m.

Građevinski elementi (erkeri, doksati, balkoni, ulazne nadstrešnice sa i bez stubova) mogu da pređu građevinsku liniju prema prednjem dvorištu (prema ulici) 1.2m, na visini iznad 3.0m, ali ukupna površina konzolnog dijela ne može preći 50% ulične fasade iznad prizemlja, i to samo u slučaju ako zgrada nije postavljena na regulaciji saobraćajnice, odnosno kad se građevinska i regulaciona linija poklapaju.

Indeks izgrađenosti urbanističke parcele

Indeks izgrađenosti urbanističke parcele (i_i) predstavlja količnik bruto razvijene izgrađene površine svih nadzemnih etaža korisnog prostora i površine urbanističke parcele.

Površina garaže ne ulazi u ukupnu površinu objekta, ukoliko visina garaže nije veća od 2,4m.

Maksimalna vrijednost indeksa izgrađenosti, za neizgrađene, novo-formirane urbanističke parcele data je u tabeli 24, za svaki blok posebno.

Indeks zauzetosti

Indeks zauzetosti (i_z) je odnos između bruto površine pod objektom i površine parcele.

Za novu izgradnju, za svaki blok je dat planirani odnos nove bruto površine pod objektom i površine urbanističke parcele, kao faktor ograničenja. (tabela 24).

Visina objekta i spratnost

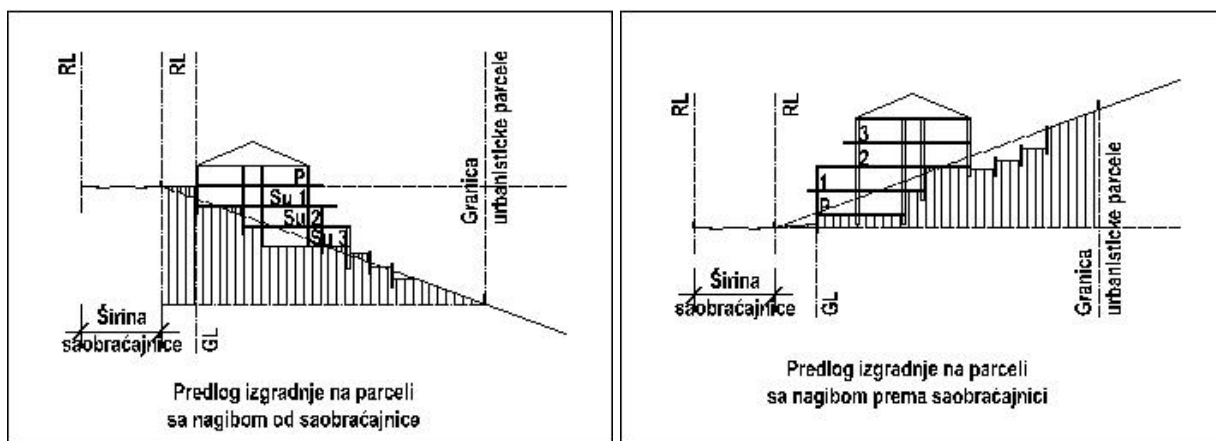
Kota prizemlja novog objekta na ravnom terenu ne može biti niža od kote nivelete pristupne saobraćajnice.

Kota prizemlja novog objekta može biti najviše do 1,2m viša od nulte kote, a za objekte koji u prizemlju imaju nestambenu namjenu (poslovanje) kota prizemlja je maksimalno 0,2m iznad kote trotoara. Svaka veća denivelacija, ali ne veća od 1,2m, savladava se unutar objekta.

Za objekte na strmom terenu (naniže), kad je nulta kota niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta, kota prizemlja može biti niža maksimalno 1,2m od kote nivelete javnog puta.

Maksimalna spratnost objekta, definisana ukupnim brojem svih etaža bez obzira da li su suterenske ili nadzemne (tabela 24 i grafički prilog *Plan regulacije i nivelacije*). Definisana je i minimalna spratna visina od 3,0m.

Krov objekta projektovati kao kos (viševodan) sa nagibom 16% do 23%.



Predlaže se na parcelama čiji je nagib veći od 10° izgradnja objekata koji kaskadno prate liniju terena bez zaklanjanja vizura. Takođe se predlaže i kaskadno uređenje parcele izgradnjom potpornih zidova od kamena kojima se formiraju terase širine od 3,0m do 5,0m.

U okviru blokova definisane su podblokovi za koje važi izgradnja pod posebnim uslovima.

Arhitektonska obrada objekta

Građenje novih objekata, kao i radovi na rekonstrukciji starih, treba da budu takvi da se sačuva tipična arhitektura Morinja i ostvari homogena izgradnja naselja. Shodno tome, fasade bi trebalo da budu tradicionalno jednostavne i neupadljive, bele ili obložene kamenom. Na novim zgradama mogu se upotrijebiti veći prozori, ili se može ugraditi više prozora odjednom, ali ih treba rasporediti vertikalno i simetrično ih integrisati u fasadu. Otvori za vrata trebalo bi da budu isključivo bijelih materijala, uz mogućnost postavljanja škura u bijeloj boji. Arhitektonska obrada objekta prikazana je detaljno u poglavlju 12.1.2. planskog rešenja.

7.1.2. Ograđivanje

Ograda prema ulici može da bude kamena, maksimalne visine 0,9m od kote trotoara, ili transparentna, maksimalne visine 1,40m. Vrata i kapije na uličnoj ogradbi ne mogu se otvarati van regulacione linije.

Susjedne građevinske parcele mogu se ograđivati živom zelenom ogradom, koja se sadi u osovini granice parcele, ili transparentnom ogradom maksimalne visine 1,4m, a sve to uz saglasnost susjeda. Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na zemljištu vlasnika parcele. Parcela čija je kote nivelete viša za 0,9m od susjedne može se ograđivati transparentnom ogradom do 1,4m visine, koja se može postaviti na podzid, čiju visinu određuje nadležni organ.

7.1.3. Parkiranje

Parkiranje ili garažiranje motornih vozila se obezbeđuje na parceli i izvan javnih površina prema sledećim kriterijumima:

- Za stanovanje – 1,5 PM po jednoj stambenoj jedinici.
- Ugostiteljstvo i stanovanje sa ugoditeljstvom – 5 PM na 100m^2 izgrađene površine.

Ukoliko stambena jedinica ima BRGP veću od 100m^2 , na svakih 50m^2 broj parking mjesta se povećava za 0,5.

7.1. 4. Evakuacija otpada

Sudovi za smeće moraju biti smješteni u okviru parcele u boksu ili niši, adekvatno ograđenoj kamenom, živom ogradom i sl.

7.1.5. Priključenje na infrastrukturnu mrežu

Objekte priključiti na infrastrukturnu mrežu uz uslove i saglasnost nadležnih komunalnih institucija.

7.2. Urbanističko-tehnički uslovi za stambene objekte po blokovima

Stambeni objekti u okviru obuhvata granica DUP-a grade se uglavnom kao slobodnostojeći objekti, osim kada je parcela veličine između 300-400m², na kojima se mogu graditi i objekti u nizu. Ako na parcelama preko 400m² se grade objekti u nizu, potrebna je saglasnost vlasnika - korisnika susjedne parcele, a urbanistički parametri se povećavaju do 10% u odnosu na parametre date za pripadajući blok.

U bloku D i E stambeni objekti se mogu javiti u obliku poluatrijumskog bloka .

U prilogu tekstualnog dijela DUP-a dat je tabelarni pregled urbanističkih parametara po parcelama i blokovima (tabela 24).

Završna obrada fasada objekata je malterisana površina bojena bijelom bojom ili zidana ili obložena kamenom.

7.3. Urbanističko-tehnički uslovi za javne objekte po blokovima

Za sve parcele, koje dobijaju javnu namjenu (grafički prilog *Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju i uređenje prostora*), dati su posebni urbanistički parametri (Tabela 24) za pripadajući podblok.

Kod oblikovanja javnih prostora treba paziti na primjenu elemenata koji pripadaju istoj cjelini (klupe za sjedenje, posude za cvijeće i biljke, zidovi, osvjetljenje...). U tom smislu, treba osvetljivati tipične lokalne materijale (npr. kamene zidove), ili estetski materijal, koji je u skladu sa ukupnim turističkim ciljem (npr. ulične svjetiljke od livenog gvožđa).

Kod formiranja zelenih površina i sađenja drveća i žbunova treba koristiti domaće - mediteranske biljke.

Zabranjena je izgradnja objekata privremenog i trajnog karaktera na javnim zelenim površinama, kao i promena njene namjene, osim za parcelu a101 gdje se dozvoljava izgradnja amfiteatra.

7.4. Urbanističko-tehnički uslovi za vjerske objekte po blokovima

Vjerski objekti u granicama obuhvata DUP-a se zadržavaju u postojećim gabaritima, sa mogućim proširenjem u funkciji korišćenja uz prethodno pribavljeno mišljenje nadležnog organa, a u skladu sa datim urbanističkim parametrima pripadajućeg podbloka (tabela 24).

7.5. Urbanističko-tehnički uslovi za saobraćajnice, saobraćajne površine

Postojeće i planirane trase saobraćajnica u granicama obuhvata DUP-a prikazane su na grafičkom prilogu: *Rješenje saobraćajnih površina sa analitičko-geodetskim elementima i poprečnim profilima ulica*.

Širine saobraćajnica u granicama obuhvata DUP-a date su na grafičkom prilogu: *Rješenje saobraćajnih površina sa analitičko geodetskim elementima i poprečnim profilima ulica* za svaku saobraćajnicu pojedinačno.

Poprečni nagib saobraćajnica je jednostran ili dvostran i iznosi 2,5%, što će se definitivno odrediti idejnim projektima.

Radijusi krivina saobraćajnica u granicama obuhvata DUP-a obilježeni su na grafičkom prilogu: *Rješenje saobraćajnih površina sa analitičko-geodetskim elementima i poprečnim profilima ulica* za svaku saobraćajnicu pojedinačno.

Sve saobraćajnice i saobraćajne površine su sa završnim – habajućim slojem od asfalt-betona, betonskih ili kamenih ploča.

7.7. Urbanističko-tehnički uslovi za mrežu komunalne infrastrukture

Izvođenje radova na mrežama komunalne infrastrukture potrebno je raditi u skladu sa važećim standardima i tehničkim normativima propisanim posebno za svaku infrastrukturu.

Sekundarna mreža infrastrukture (vodovod, kanalizacija, elektroenergetika, telekomunikacije) postavlja se u pojasu regulacije.

Za postavljanje sekundarne mreže infrastrukture u pojasu regulacije saobraćajnica potrebni su uslovi nadležnog organa, organizacije ili preduzeća.

Podzemni vodovi infrastrukture se mogu postavljati i na ostalim urbanističkim parcelama (izvan pojasa regulacije), uz prethodno regulisanje međusobnih odnosa sa vlasnikom-korisnikom urbanističke parcele.

Nadzemni vodovi infrastrukture se mogu postavljati i na ostalim urbanističkim parcelama (izvan pojasa regulacije), uz prethodno regulisanje međusobnih odnosa sa vlasnikom-korisnikom urbanističkih parcela.

Po izgradnji nadzemnih vodova infrastrukture zadržava se postojeći imovinski status na zemljištu, osim za stubna mjesta.

Radi obezbjeđenja funkcionisanja infrastrukturnog sistema obavezno se utvrđuje zaštitni pojas, u kome se ne mogu graditi objekti i vršiti radovi suprotno svrsi, zbog koje je zaštitni pojas uspostavljen. Širina zaštitnog pojasa se određuje prema vrsti infrastrukturnog sistema.

U zaštitnom pojasu se mogu postavljati drugi infrastrukturni sistemi, uz obavezu poštovanja uslova ukrštanja i paralelnog vođenja.

Tabela24

BLOK	Postojeće stanje			PODBLOK	Plansko rješenje		
	Broj etaža (preovlađujući)	Indeks zauzetosti i_z	Indeks izgrađenosti i_i		Broj etaža	Indeks zauzetosti i_z max.	Indeks izgrađenosti i_i max.
A	3S	0.25	0.5	A1	P+1+Pk	0.3	0.8
				A2	P+1+Pk	0.3	0.8
				A3	Su+P+1+Pk	0.35	1.0
				A4	G+Su+P+1+Pk	0.3	0.9
				A5	Su	0.2	0.2
				A6	G+Su+P+1+Pk	0.3	0.9
				A7	P+1+Pk	0.3	0.8
				A8	P+1+Pk	0.3	0.8
				A9	P+1+Pk	0.3	0.8
				A10	Su+P+1+Pk	0.3	0.8
B	1S	0.7	0.8	B1	Su+P+1+Pk	0.25	0.8
				B2	Su+P+2	0.8	2.4
				B3	Su+P+1+Pk	0.4	1.6
				B4	P+1+Pk	0.2	0.5
				B5	Su+P+1+Pk	0.25	0.8
C	2S	0.2	0.4	C1	Su+P+Pk	0.4	0.8
				C2	Su+P+1+Pk	0.3	0.8
				C3	Su+P+1+Pk	0.25	0.8
				C4	/	/	/
				C5	Su+P+1+Pk	0.35	0.9
D	3S	0.4	1	D1	P+2+Pk	0.25	0.8
				D2	P+1+Pk	0.35	0.9
				D3	P+1+Pk	0.3	0.8
				D4	/	/	/
E	3S	0.3	0.7	E1	P+1+Pk	0.2	0.5
				E2	P+2+Pk	0.25	0.8
				E3	G+P+2+Pk	0.35	1.2
				E4	P+1+Pk	0.3	0.8

8. ZAŠTITA PRIRODNIH I NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA

Zaštita graditeljske baštine Morinja mora se odvijati sa ciljem da se uspostave izvorne karakteristike i vrijednosti prostora, nastajalog u simbiozi mnogostrukih ljudskih djelatnosti i prirodnog okruženja. Ove vrijednosti su, pored ostalog, zbog odsustva brige i svijesti o značaju i kvalitetima baštine ovog prostora, bile dugo izložene višestrukim negativnim uticajima i djelovanjima i zbog čega su u značajnoj mjeri narušene.

Izgled Morinja do kraja 19. vijeka odražavao je funkcionalno i simboličko značenje pojedinih djelova prostora. Unikatni prostor polja u kome se javljaju živi izvori slatke vode, nadomak morske obale, pretvoren je ljudskom umješnošću, znanjem i radom u oblike najsvrsishodnije za život i privređivanje. Mlinovi u polju pominju se još u izvorima iz turskog perioda, koji su po prirodi stvari morali biti naslijeđene tvorevine srednjovjekovnog doba. Kompleks zemljišta u Morinju, pogodan za obradu zahvaljujući bogatstvu izvora i klimatskim pogodnostima, morao je biti poznat ljudima antičkog i srednjovjekovnog vremena. Tragovi prisustva ljudi u Morinju, tokom starijih istorijskih perioda, sreću se u neposrednoj blizini ove lokacije i to u vidu antičke građevine, sa podom od mozaika, na parceli južno od Naluke i u arhitekturi crkvice sv. Tripuna u blizini izvora Sutvare.

Morinj je prostor svjetske prirodne i kulturne baštine pod zaštitom UNESCO-a, što podrazumijeva da se u planiranju intervencija u okviru njegovih granica prvenstveno imaju na umu uslovi zaštite naslijeđenih prirodnih i graditeljskih vrijednosti i unapređivanje njihovog stanja, kao obaveze ovih prema budućim generacijama.

Obnovi graditeljskog nasljeđa Morinja treba pristupati u skladu sa karakterom pojedinih zona naselja, koje su oblikovane i prilagođavane potrebama ljudi, prenošenjem iskustava sa generacije na generaciju. U njima su sadržane formule koje su izdržale probu vremena. Stoga ideja vodilja za obnovu graditeljske baštine Morinja mora biti podređena očuvanju vrijednosti cjeline, odnosa prema prirodnom okruženju i unapređenju stanja graditeljske baštine u mjeri kojom će se zaustaviti nepovoljni trendovi i skrenuti pažnja na oblike korišćenja, koji su kompatibilni sa karakteristikama baštine.

Uslov za sprovođenje ideje o obnovi nasljeđa Morinja podrazumijeva svijest o značaju njegovih vrijednosti, kao i svijest o stanju u kome se sada nalazi i uzrocima takvog stanja.

8.1 Mjere zaštite

Mjere zaštite prirodnih dobara odnose se na očuvanje prirodnog ekosistema naselja Morinj, i podrazumjevaju:

- primenu planskog dokumenta;
- izradu Studije o procjeni uticaja na životnu sredinu pri izgradnji infrastrukturnih objekata;
- formiranjem svih kategorija naseljskog zelenila i zaštitnog zelenila duž saobraćajnica, oko komunalnih objekata i ostalim površinama u skladu sa propisanim uslovima u fazi pejzažne arhitekture ovog plana, u u svemu prema uslovima datim u plansko rešenju, dio "Koncept pejzažnog uređenja".
- prilikom izrade Glavnog građevinskog projekta potrebno je izraditi geomehanički elaborat, analizu podzemnih voda i način zaštite objekta od istih, sanaciju i regulaciju bujičnih kanala na urbanističkoj parceli kao i projekat parternog uređenja urbanističke parcele koji će rešiti na kvalitetan način odvođenje površinskih voda.

Mjere zaštite nepokretnih dobara podrazumjevaju:

- za evidentirane spomenike kulture postupanje u skladu sa odredbama člana 6.6. ovog plana i
- da svaka planirana intervencija u obuhvatu plana (gradnja, dogradnja, nadogradnja, itd) treba da bude usklađena sa tradicionalnom arhitekturom naselja.

9. KONCEPT PEJZAŽNOG UREDJENJA

U većem broju planskih dokumenata višeg reda u Crnoj Gori (Prostornom Planu Crne Gore, Prostornom planu za područje morskog dobra itd.), definisano je nekoliko principa odnosno ciljeva uređenja predjela koji se neposredno i posredno odnose i na šire područje Bokokotorskog zaliva:

- Raznovrsnost i posebnost pejzažnih oblika, kao sastavni dio tzv. "teritorijalnog kapitala" određenog područja, predstavlja osnovu za razvoj određenih privrednih grana (uključivši i turizam), u skladu sa principima održivog razvoja;
- Zaštitom drugih vrijednih prirodnih cjelina, sa izvornim mediteranskim biodiverzitetom, očuvaje se karakter pejzaža na Crnogorskom primorju i njegovom zaleđu;
- Zaštita i uređenje predjela vrši se kroz utvrđivanje zona, sa odgovarajućim režimom zaštite, gdje će se štititi osnovne prirodne vrijednosti, a time i pejzaž morskog dobra;
- Treba težiti zadržavanju autentičnih odlika pejzaža;
- Posebno treba voditi računa: o racionalnijem korišćenju već zauzetog prostora; što manjem zauzimanju novih prostora; korišćenju očuvanih prostora (uz minimum intervencija i maksimalno očuvanje prirodnog pejzaža); zaštiti mediteranske vegetacije, maslinjaka i šumskih kultura; očuvanju vrijednih grupacija egzota (naročito uz obale, saobraćajnice, šetališta i pristane); zadržavanju tradicionalnih arhitektonskih rješenja (kao dijelova autohtonog kulturnog pejzaža odnosno nasljeđa); zadržavanju autetičnosti pristana; zabrani izgradnje objekata čije funkcionisanje zagađuje sredinu i dr.;
- Naročito treba obratiti pažnju na zaštitu plaža, posebno u pogledu: a) zaštite od neplanske izgradnje hotela, stambenih objekata, saobraćajnica i druge infrastrukture; b) obezbjeđenja šireg zaštitnog pojasa zelenila, koji bi sa plažom činio veći rekreativni pojas (jer se usljed sve intezivnijeg korišćenja plaža nameće obaveza njihovog stalnog održavanja); i c) izbora biljnih vrsta, koji treba zasnivati na autohtonim vrstama uvažavajući ekološke karakteristike prostora;
- Posebno, pejzaž ovog područja predstavlja primjer pejzaža najviše (izuzetne) kategorije, koji sadrži veliki broj prirodnih, naseljskih, kulturnih, spomeničkih i drugih slojeva odnosno elemenata; i
- Uopšte uzev, pejzaž treba čuvati, unapređivati i koristiti kroz definisanje raznih opštih i posebnih planskih politika, u čemu naročito važnu ulogu imaju prostorno i urbanističko planiranje.

Predio Morinja

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

Zajednica grabića i kostrike pokriva djelove područja pod uticajem prelazne, maritimno-kontinentalne klime. Tipične sastojine ove zajednice, u kojima su optimalno zastupljeni grabić i hrast medunac, nalaze se na nešto položenijim terenima i u dolinama, kao što su: padine Vrmca, Škaljari, Donji Orahovac, Dobrota, Dražin Vrt, Strp i Morinj.

Specifičan identitet pejzažu daju naselja duž same obale (Kotor, Dobrota, Risan, Perast, Prčanj) sa bogatim graditeljskim naslijeđem, predstavljenim baroknim palatama, skladnim ribarskim kućama, ostacima srednjovjekovnih kula i zidina, mlinovi. Uz postojeće ruralne ansamble protkani su maslinjaci, zasadi agruma i mali porodični vrtovi "đardini". Egzotična flora naselja, skladno uklopljena u ambijent, upotpunjuje pejzažni izraz Kotorsko-Risanskog zaliva koji zrači neodoljivom ljepotom, sigurnošću i savršenom dovršenošću.

Bogata egzotična flora naselja, dobro prilagođena datim uslovima sredine, estetski obogaćuje i oplemenjuje pejzaž priobalnog dijela Bokokotorskog zaliva. U parkovima i vrtovima Boke Kotorske gaji se oko 170 stranih vrsta drveća, žbunja i povijuša, donijetih iz raznih krajeva svijeta.

U hidrogeološkom smislu karakteristiku ovom predjelu daju razbijene karstne izdani koje su formirane u terenima izgrađenim od hidrogeoloških kolektora sa pukotinskom i kaveroznom poroznošću. Ove izdani se hrane padavinama, a prazne preko vrulja, bočatnih izvora i izvora na kontaktima između izolatorskih i kolektorskih stijenskih masa. Izdan Morinja - površina slivnog područja oko 82 km² u neposrednom zaleđu Morinjskog polja i u njegovom dnu. Vode izdani se razdvajaju karstnim kanalima otvorenim u pravcu mora što uslovljava njihovo zaslanjivanje u periodu malih voda. Morinjski izvori u sušnom periodu imaju cikličnu izdašnost, između 550-650 l/s. Od ostalih hidrogeoloških pojava treba pomenuti vrulje. Ovi izvori, koji se javljaju ispod nivoa mora i donose velike količine slatke vode iz planinskog karstnog zaleđa, karakterišu posebno područje Kotorsko-risansko-morinjskog zaliva.

Krečnjačko-dolomitna crnica, poznata i pod narodnim nazivom buavica, je zemljište koje se obrazuje na čistim krečnjacima, ali u uslovima hladnije klime. Ovo zemljište javlja se na strmom terenu od Morinja do Risna, iznad Perasta i Dobrete. Strme krečnjačke litice ovog dijela Primorja, izloženi su jakoj eroziji usled obilja padavina, pa se spiranjem zemljište stalno obnavlja i ostaje u tzv. početnom stadijumu razvoja. Buavica je vrlo plitko zemljište, osim u vrtačama i uvalama koje se sporadično javljaju. Zemljište se odlikuje visokim procentom stjenovitosti (30 do 90 %) i kamenitosti, kao i veoma kržljivom vegetacijom.

Na strmom i jako strmom terenu, kao što su krečnjačke litice, grebeni i visovi od Morinja do Kotora, vegetacije praktično nema, te takav teren predstavlja tipični kamenjar.

Trajan kvalitet Morinja jeste njegov pejzaž u kojem se prožimaju oblici iskonske prirode i kulturni slojevi kao rezultat viševjekovnih ljudskih aktivnosti.

Unikatni prostor Morinja je južna strana prostranog polja u kome se javljaju izvori koji formiraju Morinjsku rijeku. Potreba da se ovaj podvodni teren preuredi u plodnu zonu tražila je vjekovni rad na modelovanju, izgradnji i uređenju prostora. Stvorena je vodena mreža od vodenih površina („jaže“) i kanala koji su snabdijevali više mlinova i služili za prevoz barkama. Mlinovi su postojali u okviru prizemlja kamenih kuća u kojima se živjelo kao na ostrvima.

Plodno Polje u ravnici Morinja, između obale i korita dvije rijeke, Velike rijeke i Nadpolja, tokom prošlosti korišćeno je jedino za obradu zemljišta. Tome cilju podređena je i trasa puta od Kostanjice prema Strpu i dalje prema Risnu, koja ga je presjecala tek na drugoj trećini dubine, ne uz obalu. Na toj trasi podignuta su dva kamena mosta za prelaz preko dviju rijeka, ali i jedan zidani bunar, namijenjen putnicima.

Nepristupačna strma kosina na južnoj strani puta, prema višim zonama naselja, nikada nije obrađivana. Obrasla samoniklom vegetacijom u neposrednoj blizini stare aglomeracije kaskadno poređanih kamenih kuća sa uređenim dvorištima, klupama za odmor, stablima voćaka i ogradnim zidovima, predstavlja kontrast kakav se rijetko sreće. Sličan kontrast, kao odraz racionalnog i estetskog, postoji između širokog, prostranog kaskadnog podzidima i kamenim ogradnim zidovima oivičenog imanja na južnoj padini Svrčka i netaknute prirode unaokolo.

Postignuti sklad između graditeljstva i prirodnog okruženja u Morinju rezultat je duge tradicije u više ljudskih djelatnosti. Obrada zemlje na svim površinama pogodnim za gajenje

raznih kultura, razvijena gradnja u kamenu, razvijeno pomorstvo, zanatstvo i umjetnost i razgranata trgovina već po sebi su podrazumijevali visok stepen društvene organizacije.

Morinj je izložen sagledavanjima iz raznih pravaca i okolnih mjesta na suprotnoj obali zaliva od Perasta do Risna, posebno iz raznih pozicija sa mora. Najšire vizure na Morinj ima Perast, kao što se iz Morinja sagledavaju brda iznad Perasta i sam grad sa naspramnim ostrvima.

Topografske karakteristike Morinja čine njegovu izuzetnu prirodnu vrijednost. Linija obale sa poljem u visini mora i kaskadno formirano naselje na padini duž puta, koji vodi prema Gornjem Morinju i dalje prema Herceg Novom, ističu se u panorami u kojoj dominiraju zelenilom obrasle padine Orjena i stjenoviti masiv u drugom planu.

Nekoliko kuća u obalnom pojasu, lanac starih mlinova sa patiniranim fasadama i krovovima, vegetacija svojstvena jezerima i rijekama u prožimanju sa mediteranskim voćnjacima i arhitekturom naselja, te raskoš jednog nepreglednog izuvijanog kaskadnog imanja na Svrčku, koje u potpunosti prati linije i topografiju terena, čine panoramu Morinja nesagledivom iz jednog ugla i na prvi pogled.

Pogled sa viših kota na Polje, sa vodenim površinama i kućama-mlinovima, orjentisanim u skladu sa zakonitostima vodene mreže, modelovane i oblikovane kroz više stoljeća, predstavlja jedan od posebnih kvaliteta Morinja.

Široke vizure prema moru, Perastu i Dobroti, ostrvima ispred Perasta i dalje ka Lovćenu pružaju se iz gotovo svih kuća-nizova, postavljenih duž puta u višim zonama naselja, posebno u Svrčku. Svaka od kuća posjeduje vidikovce u vidu popločanih terasa, dvorišta ili gumna, nadnesenih nad kosinu na sjeverozapadnoj strani rječnog korita do kojih dopire hućanje rijeke.

Luksuz posmatranja zaliva iz gotovo svih privatnih ambijenata, izolovanih od ostalih kuća u mjeri koja se može mjeriti antičkim mjerilima, predstavlja neprevaziđeni kvalitet Morinja. Tom kvalitetu doprinosi tišina i neporemećena priroda u kojoj su ostvarene mnoge oaze sa kultivisanim vrtovima, voćnjacima, maslinjacima i vegetacijom kao okvirom kuća, puteva i crkava.

Plansko rješenje

Plansko rješenje je zadržalo optimalan odnos izgrađenih i zelenih površina nakon izvršenog funkcionalnog zoniranja zelenih površina. Funkcija zelenila na području DUP-a Morinj je da stvori povoljnije mikroklimatske i sanitarno-higijenske uslove i da doprinese dekorativnom i estetskom doživljaju prostora.

Opšti koncept pejzažnog uređenja usklađen je sa:

- postojećem stanju površina pod zelenilom,
- uslovima sredine,
- planiranoj namjeni površina,
- normativima za površine pod zelenilom (stepen ozelenjenosti i nivo ozelenjenosti),
- usklađivanju zelenog obrasca naselja sa namjenom površina,
- funkcionalnom zoniranju površina podzelenilom,
- uspostavljanju optimalnog odnosa između izgrađenih i površina pod zelenilom,
- usklađivanju ukupnih površina pod zelenilom sa brojem stanovnika,
- upotrebi biljnih vrsta otpornih na ekološke uslove sredine i u skladu sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima.

Smjernice za realizaciju planskih rješenja treba da doprinesu poboljšanju sanitarno – higijenskih uslova, boljim uslovima za odmor i rekreaciju svih starosnih grupa, estetskom oplemenjavanju sredine i vizuelnom identitetu naselja.

Opšte smjernice za uređenje zelenih površina:

- usklađivanje kompozicionog rješenja zelenila sa namjenom zelenih površina;
- maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog zelenila u nova urbanistička rješenja;
- U cilju očuvanja prirodne biološke i predione raznolikosti kao posebnu vrijednost treba očuvati područja prekrivena autohtonom vegetacijom, područja prirodnih vodotoka, obalno područje (prirodne plaže i stijene) te more i podmorje kao ekološki vrijedna područja, potrebno je podsticati obnovu zapuštenih vinograda i maslinika na tradicionalan način, poticati pčelarstvo i sl.
- Pri oblikovanju objekata treba koristiti materijale i boje prilagođene prirodnim obilježjima okolnog prostora i tradicionalnoj arhitekturi.
- Za planirane zahvate u predjelu, koji sami ili sa drugim zahvatima mogu imati bitan uticaj na ekološki značajno područje ili zaštićenu prirodnu vrijednost, treba ocijeniti, skladno Zakonu o zaštiti prirode, njihovu prihvatljivost za prirodu u odnosu na ciljeve očuvanja tog ekološki značajnog područja ili zaštićene prirodne vrijednosti.
- Za građenje i izvođenje radova, zahvata i radnji potrebno je zatražiti uslove zaštite prirode i/ili dopuštenje nadležnog tijela državne uprave skladno Zakonu o zaštiti prirode.
- Prirodna obala se treba očuvati, nasipanje i otkopavanje obale treba provoditi racionalno i kontrolisano.
- Formiranje pejzažnih terasa – vidikovaca na mjestima izvanrednih panoramskih vizura;
- Upotreba biljnih vrsta otpornih na ekološke uslove sredine i u skladu sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima;
- Ukoliko se pri izgradnji, rekonstrukciji i dogradnji objekata naiđe na prirodno dobro ili arheološko nasleđe, izvođač radova je dužan da obustavi radove i zaštiti prostor, kao i da o tome obavesti Regionalni zavod za zaštitu prirode.

Prilikom planiranja zelenih površina izvršena je podjela po slijedećim kategorijama zelenila:

Zelene površine javnog korišćenja

svojom slobodnom dostupnošću za sve stanovnike i načinom korišćenja ispunjavaju najvažnije socijalne funkcije. U ove prostore spadaju slijedeći planski elementi sistema zelenila:

- Linearno zelenilo (drvoredi);
- Parterno zelenilo;
- Zelenilo javnih objekata;
- Zelenilo parkova skverova i sadova;

Zelene površine ograničenog korišćenja

- Zelenilo postojećih ugostiteljskih objekata,
- Zelenilo mlinova,
- Zelenilo vjerskih objekata,
- Zelenilo stambenih objekata,
- Zelenilo stambenih objekata sa ugostiteljskom djelatnošću.

Zelene površine javnog korišćenja

Linearno zelenilo (drvoredi)

Duž saobraćajnica zelenilo treba rješavati linearno ili sa potrebnim prostornim akcentima koji bi prekidali monotone nizove drvoreda. Ovo se sprovodi na razne načine, promjenom sadnog materijala, kombinovanjem masiva različitih habitusa ili formiranjem prodora čime se otvara vizura prema okolini. Treba naglasiti da „linearno zelenilo“ ne podrazumijeva klasičan niz drvoreda, već niz manjih i raznovrsnijih grupacija zelenila čime se obezbjeđuje ritmika u prostoru, likovno bogatstvo prostora i njegovih boja kao i naizmjenična zasjena mjesta duž pravca kretanja.

Treba primijeniti sve tri kategorije zelenila (visoko, srednje i nisko). Prilikom izbora vrsta sadnog materijala treba odabrati one vrste koje su prvenstveno otporne na posolicu, prašinu, insolaciju, dominirajući vjetar kao i vrste koje zahtijevaju najmanja ulaganja oko održavanja, čime bi bile ekonomski opravdane. Pored ovih karakteristika odabrane vrste moraju da imaju pravilno formiran habitus, deblo visoko 2,5 do 3m. Ovakve sadnice starosti 10 do 15 godina saditi na razmaku od 7 do 9m u jame dimenzije 80x70cm. Obavezno treba koristiti sva postojeća stabla koja su u dobrom stanju.

U uslovima ovakvog prostora, drvoredi su jedinstven primjer kako minimum površine zemljišta osigurava maksimum zelenog fonda – zelena nervatura koja povezuje sve sadržaje duž obale. Bonifikacija povoljnih uticaja kojima oni ostvaruju značajne biološke funkcije u prostoru dolazi do punog izražaja. Bogatstvo zelene mase bitno doprinosi poboljšanju mikroklimatskih uslova (obnova kiseonika, povećanje vlažnosti, smanjenje temperaturnih ekstrema, povoljna strujanja vazduha).

Izloženost priobalja neposrednim uticajima mora pored opasnosti od mehaničkih oštećenja objekata i vegetacije prilikom jakih vremenskih nepogoda, ugrožena je i permanentnim nepovoljnim uticajima „posolice“. Mali je broj biljaka koje podnose neposrednu blizinu mora, a još je manji broj onih koje podnose sitne morske kapi koje vjetar, naročito bura, ponekad osnose i daleko na kopno. Pod uticajem mora, zemljište se zaslanjuje pa na njemu mogu uspjevati samo tzv. „halofitne biljke“ tj. one koje podnose visoku koncentraciju soli. Zbog toga je izbor bilja za ozelenjavanje i biološku revitalizaciju ovog prostora dosta ograničen, pa se kod svih intervencija mora strogo voditi računa da upotrijebljeni dendrološki materijal ima licencu o otpornosti na posolicu.

Parterno zelenilo

Predlaže se uvođenje ove kategorije zelenila na svim slobodnim površinama korišćenja kao što su: pješačka zona, razdjelne trake, uske travne trake duž ulica i trotoara. Za ozelenjavanje koristiti visokokvalitetne trave, jednogodišnje cvijeće, perene, dekorativne žbunaste vrste. Mogu se koristiti i piramidalne žbunaste forme.

Zelenilo javnih objekata, zelenilo parkova skverova i sadova

Projektovanje dekorativnih biljnih elemenata oko vodenih površina predstavlja veliki izazov za projektanta, a istovremeno zahtijeva studiozan rad s obzirom na specifičnost vrsta koje se primjenjuju. Posebno mjesto zauzima pitanje kompozicije zelenih zasada u pejzažima oko plaža. Linearnim zelenilom duž obale se grupacije ili pojedinačna stabla lociraju paralelno obalnoj liniji, pri čemu se formira lepeza perspektiva, koje se sagledavaju sa vidikovca na grebenu obale ili drugog istaknutog mjesta uz vodenu površinu. Ujedno to je čvrsta veza koja bitno utiče na poboljšanje sanitarno-higijenskih uslova, mikroklimatskih i estetskih karakteristika i vrijednosti. Duž biciklističke staze zelenilo treba rješavati linearno ili sa potrebnim prostornim akcentima koji bi prekidali monotone nizove drvoreda. Ovo se sprovodi na razne načine, promjenom sadnog materijala, kombinovanjem masiva različitih habitusa ili formiranjem prodora čime se otvara vizura prema okolini. Treba naglasiti da "linearno zelenilo" ne podrazumijeva klasičan niz drvoreda, već niz manjih i raznovrsnijih grupacija zelenila čime se obezbjeđuje ritmika u prostoru, likovno bogatstvo prostora i njegovih boja kao i naizmjenična zasjena mjesta duž pravca kretanja.

Potrebno je pravilnim njegovanjem i odabirom vrsta podici nivo kvaliteta zelenih površina i stvoriti ambijentalne cjeline.

- Potrebno je da postoji projekat pejzažne arhitekture u odgovarajućoj razmjeri sa precizno određenom granicom, unutrašnjim saobraćajnicama i površinama za rekreaciju;
- zelenilo treba da bude reprezentativno;
- planirati mjesta za postavljanje skulptura;
- planirati vodene površine (vještačka jezercica, fontane);
- sadržaji treba da budu koncentrisani (miran odmor, igra, rekreacija, sportski objekti i dr.);
- sadržaj treba da obuhvati sve starosne grupe;

Na postojećim zelenim površinama su predviđeni: sanitarna sječa stabala, nova sadnja, rekonstrukcija vrtno-arhitektonskih elemenata, rekonstrukcija staza, podizanje novih vrtno-arhitektonskih elemenata, podizanje Fontana i vodenih površina, rekonstrukcija i popravka raznih objekata, dječijih i sportskih igrališta. Zelene površine treba opremiti standardnom infrastrukturom i sistemom za navodnjavanje.

Naročito je značajno kroz razradu projektne dokumentacije valorizovati zelene površine i očuvati svako zdravo i dekorativno stablo na području DUP-a metodom pejzažne taksacije.

Zelene površine ograničenog korišćenja

Zelenilo postojećih ugostiteljskih objekata

Zelena površina oko poslovnog objekata obavezan je i neizostavan dio marketinške strategije. Površina ispred objekta prva će uspostaviti kontakt sa posmatračem - potencijalnim poslovnim partnerom, saradnikom...

Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina - reprezentativne površine oko ulaza. Predvidjeti dekorativne grupacije oko ulaza u objekat. Birati visoko dekorativne reprezentativne vrste. Predvidjeti fontanu ili skulpturu koja će dati poseban efekat u kombinaciji sa zelenilom. Napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima.

Za ozelenjavanje koristiti visokokvalitetne trave, jednogodišnje cvijeće, perene, dekorativne žbunaste vrste. Mogu se koristiti i piramidalne žbunaste forme u kombinaciji sa cvjetnicama i patuljastim četinarima. Prilikom izrade projektne dokumentacije uraditi studiju boniteta postojećeg zelenog fonda i novim projektom sačuvati i uklopiti svako zdravo i dekorativno postojeće stablo.

Vrste otporne na isparenja i izduvne gasove saditi oko objekta ka saobraćajnicama. Predvidjeti gustu sadnju kako bi pored vizuelne pružili i pružili budućim posjetiocima i zaštitu od aerozagadjenja kao i najbolju dekorativnu vizuru ka okolini.

Zelenilo mlinova

Područja izdvojena kao osobito vrijedni predjeli prirodnog i kultivisanog pejzaža su ona na kojima se nalaze mlinovi. Uraditi pejzažnu taksaciju postojećeg zelenila. Novo pejzažno uređenje, svojom veličinom i funkcijom te oblikovanjem, bojom i materijalom moraju biti primjereni predjelu i tradicionalnoj pejzažnoj arhitektura ovog područja, kako ne bi utjecali na promjenu njegovih obilježja zbog kojih je određen posebno vrijednim. Posebno forsirati podizanje zasada maslina na ovim površinama.

Potrebno je pravilnim negovanjem i odabirom vrsta podici nivo kvaliteta zelenih površina i stvoriti ambijentalne cjeline.

Zelene površine vjerskih objekata

Reprezentativnost vjerskih objekata, uređenje terena sa elementima tradicionalnog uređenja i posebno briga o održavanju zelenila, doprinijet će da ono ima pored zaštitne i veliku estetsko dekorativnu funkciju, gdje se na malim površinama mogu naći i divna i velika drvoredna stabla, soliterna stabla lišćara i četinara, ukrasno grmlje, perene, žive ograde i travnjaci sa sezonskim cvijećem.

Zelenilo stambenih objekata

Stanovanje ovoj kategoriji daje multifunkcionalan karakter tj. na istoj površini će se sublimirati pored estetsko-dekorativno-higijenskog karaktera zelene površine i funkcionalan karakter. Potrebno je formirati dio zelene površine koji će zadovoljiti potrebe ljudi koji žive u ovim objektima. To su prije svega prostori za miran odmor, rekreaciju kao i dječja igralista.

Treba obezbijediti optimalnu raznovrsnost sadnog materijala ali pri tome ne izgubiti mjeru - pronaći prostor za slobodne travne površine za igru, odmor i šetnju. Dvorištu treba dati živost tokom čitave godine - prelivanje perioda cvjetanja, listanja i plodonošenja. U tom smislu birati vrste sa najdužim vegetacijskim periodom, otpornim na antropogeni faktor, forsirati vrste sa pojačanim fitocidnim i baktericidnim svojstvima.

Zelenilo stambenih objekata sa ugostiteljskom djelatnošću

Bilo da se radi o kombinaciji stambenog prostora kuće s poslovnim prostorom (koji može koristiti ista porodica, ili drugi korisnik u najmu), s ugostiteljskim dijelom (restoran, kafana i sl.), neminovno dolazi do odstupanja u interesima različitih korisnika vrta, pa je stoga poželjno unaprijed predvidjeti i razdvojiti navedene dijelove koliko god je to moguće. Tako je poželjno, u najmanju ruku, fizički razdvojiti ulaze u pojedine dijelove. Ukoliko prostor dozvoljava, valjalo bi unutar vrta razdvojiti i cjelinu ulaza i prilaznih puteva, od terase i prostora za boravak u vrtu.

Svakako valja voditi računa da se svaki od korisnika objekta ne osjeća suvišnim ili nedobrodošlim na "tuđem posjedu", te površinu vrta raspodijeliti prema uslovima parcele i neposrednog okruženja, kao i prema stvarnim potrebama korisnika. Tako će, na primjer uz ugostiteljski objekat vrt biti većim dijelom "žrtvovan" za terasu restorana ili kafane, no i u takvom slučaju bi trebalo barem jedan kutak ostaviti i izdvojiti za porodični boravak u vrtu.

Prostor za odmor obično se locira dalje od objekta, tamo gdje se može smjestiti paviljon, pergola i sl. Ovdje su dobrodošli detalji, kao fontana, bazenčić, česma...

Ova vrsta zelenih površina, koja se nalazi neposredno uz i oko kuća za stanovanje u kompozicionom smislu predstavlja jednu cjelinu. Svojim postojanjem doprinose u prvom redu stvaranju povoljnijih mikroklimatskih uslova sredine. Zeleni nasadi predviđeni su od voćaka i dekorativnih vrsta. (*Olea europea*, *Magnolia grandiflora*, *Magnolia liliflora*, *Gardenia jasminoides*, *Juniperus horisontalis* var. *Glauca*, *Rosa Marlena*, *Pinus mugo* var. *mugus*, *Pittosporum tobira* itd.) koje će kompoziciono proizaći iz arhitekture i želje samih vlasnika. Granica parcela određena je živom ogradom *Pittosporum tobira*, *Prunus laurocerasus*, *Lavandula sp.*, *Thuja orientalis* visine 80-100 cm ili odgovarajućom ogradom.

URBANI MOBILIJAR

Urbani mobilijar predstavlja važan element pejzažnog oblikovanja i da bi dali elemente urbanog, preporuka je da on bude savremenog dizajna sa elementima tradicionalnog u kombinaciji materijala metal-kamen-drvo.

Posebnu pažnju je potrebno posvetiti osmišljavanju ljetnih terasa i staza, vodenih sistema (fontane, česme, vodokoci i sl.), urbanog mobilijara (klupe, oglasni panoji, kante za otpatke, osvjetljenje). Osvjetljenju je potrebno dati multifunkcionalan karakter i ostvariti igru svjetlosti sa krošnjama drveća kao i osvjetljenje terasa koje će se uklopiti u prirodan karakter ovog prostora.

Opšti predlog sadnog materijala

Nabrojani lišćarski i četinarski rodovi i vrste služe samo kao predlog za pojedinačni izbor prilikom detaljnog planskog uređenja prostora - izvođački projekat.

Vrste koje treba da posluže kao dopuna biološke osnove i za pojačanje učinka vegetacijskog potencijala su slijedeći:

Ukrasno drveće

- | | |
|------------------------------|----------------------|
| • <i>Eucaliptus cinereo</i> | - Eukaliptus |
| • <i>Laurus nobilis</i> | - Lovorika |
| • <i>Olea europea</i> | - Maslina |
| • <i>Quercus ilex</i> | - Česmina |
| • <i>Pinus halepensis</i> | - Alepski bor |
| • <i>Pinus pinea</i> | - Bor pinjol |
| • <i>Pinus maritima</i> | - Primorski bor |
| • <i>Ginkgo biloba</i> | - Ginko |
| • <i>Cupressus sp.</i> | - Primorski čempres |
| • <i>Cupressus arizonica</i> | - Arizonski čempres |
| • <i>Cedrus atlantica</i> | - Atlantski kedar |
| • <i>Cedrus libanii</i> | - Libanski kedar |
| • <i>Magnolia purpurea</i> | - Purpurna magnolija |
| • <i>Prunus pisardi</i> | - Ukrasna šljiva |

Ukrasno grmlje

- *Pittosporum tobira* - Pitospor
- *Tamarix sp.* - Tamaris
- *Viburnum tinus* - Lemprika
- *Taxus baccata* - Tisa
- *Juniperus sp.* - Juniperus
- *Camellia japonica* - Kamelija
- *Pyracantha coccinea* - Ognjeni trn
- *Lagerstroemia indica* - Indijski jorgovan
- *Prunus lauracerasus* - Lovor višnja

Ljekovito bilje

- *Salvia officinalis* - Kadulja
- *Origanum vulgare* - Vranilova trava
- *Hypericum perforatum* - Kantarion
- *Satureia montana* - Vrijesak
- *Achillea millefolium* - Hajdučka trava
- *Mentha piperita* - Nana
- *Lavanda officinalis* - Lavanda
- *Mellisa officinalis* - Matičnjak
- *Valeriana officinalis* - Valerijana

Kao bilošku osnovu za formiranje vegetacijskog potencijala duž plaže, pored već predloženih biljaka, posebno koristiti vrste koje podnose i posolicu i to: *Pittosporum tobira* – Pitospor; *Tamarix sp.* – Tamaris; *Nerium oleander* – Oleander; *Myrtus communis* – Mirta; *Vitex agnus castus* – Konopljika; *Pistacia lentiscus* – Tršlja; *Atriplex hallimus* – Slana pepeljuga; *Arbutus unedo* – Maginja; *Vuburnum tinus* – Lemprika i dr.

Smjernice za uređenje ovih površina po tipovima zelenih površina dati su na grafičkom prilogu: „Plan zelenila“.

10. ZAŠTITA OD ELEMENTARNIH NEPOGODA

Područje u granicama obuhvata DUP-a, kao i neposredno okruženje, sa svojim stanovništvom, materijalnim dobrima-prirodnim i stvorenim, postojećim i predviđenim fizičkim strukturama izloženo je opasnosti od zemljotresa, poplava i bujica, atmosferskih nepogoda (olujni vjetrovi), odronjavanja i klizanja zemljišta, suše, požara i eksplozija, saobraćajnih nezgoda, epidemija, zaraznih bolesti i pojava štetočina. Navedene pojave većih razmjera, a prema Zakonu o zaštiti od elementarnih i drugih većih nepogoda, mogu da ugroze živote i zdravlje ljudi ili prouzrokuju velike materijalne štete.

10.1. Mjere zaštite od zemljotresa

Područje u granicama obuhvata DUP-a, kao i cijela zona priobalnog pojasa opštine Kotor duž Jadranskog mora, je jako tektonizovana, tako da se mjere zaštite od zemljotresa sprovode:

- Kod projektovanja i gradnje objekata moraju se primjenjivati adekvatne mjere za obezbjeđenje stabilnosti terena (padine) i susjednih objekata;
- Na visokom stjenovitim odsjecima ili na prostoru sa nagibom terena većim od 20% pri projektovanju i gradnji objekata neophodni su posebni uslovi izgradnje koji se definišu za svaki novoplanirani objekat posebno u skladu sa Detaljnim geološkim istraživanjima, izrađenim posebno za svaku lokaciju za izgradnju. Primjenom odgovarajućih sanacionih mjera, nivelacijom terena i orijentacijom objekta - zgrada niz padinu, odnosno upravno na izohipse, padinu je moguće privesti predviđenoj namjeni;
- Saobraćaj na dijelu terena sa nagibom većim od 20% prilagoditi terenu uz, što je moguće više, poštovanje izohipsi. Prilikom izgradnje saobraćajnica drobina koja se nalazi na površini terena može se koristiti kao posteljica saobraćajnica uz adekvatnu primjenu podtla. Kolovoznu konstrukciju planirati u skladu sa seizmičkim rizikom, koji se može očekivati;
- Prilikom projektovanja komunalne infrastrukturne mreže na terenima sa nagibom većim od 20% zbog visokog seizmičkog rizika zahtijeva, i to: kod vodovodnih i kanizacionih mreža, da se snabdijevanje i odvođenje vrši gravitaciono, da se za izradu infrastukturanih vodova koriste fleksibilne veze, koje mogu da izdrže deformacije u tlu, da se za postavljane glavnih vodova komunalne infrastrukturne mreže izbjegava nasut i nestabilan teren, kao i da se iskopi dublji od 1,0m moraju obavezno podgrađivati.
- Pri izradi tehničke dokumentacije obavezna je izrada geomehaničkog elaborata koji mora biti u skladu sa seizmičkim parametrima dejstva zemljotresa za urbanističko planiranje, izdatih od strane instituta za zemljotresno inženjerstvo i inženjersku seizmologiju.

10.2. Mjere zaštite od poplava i bujica

Mjere zaštite od poplava i bujica sprovode se:

- Uređenjem vodotokova predviđeno ovim DUP-om, odnosno realizacijom zacjevljenja povremenih vodotokova;
- Redovnim održavanjem korita povremenih vodotokova;
- Zabranom bacanja čvrstog komunalnog otpada u korita povremenih vodotokova.

10.3. Mjere zaštite od požara i eksplozija

Mjere zaštite od požara i eksplozija se sprovode:

- Poštovanjem propisanih udaljenja između objekata različitih namjena;
- Izgradnjom saobraćajnica propisane širine tako da omoguće prolaz vatrogasnim vozilima do svih parcela i objekata na njima, manevrisanje vatrogasnih vozila, kao i nesmetani saobraćajni tok;
- Izgradnjom hidrantske mreže sa pravilnim rasporedom nadzemnih hidranata;
- Uvlačenjem zelenih pojaseva prema centralnoj zoni naselja i povezivanjem sa šumskim zelenilom, osim visokovredne komponentne uređenja prostora, dobijaju se privremjene saobraćajnice u vanrednim prilikama za evakuaciju stanovništva i kretanje operativnih jedinica.

11. FAZNOST REALIZACIJE PLANA

Kada se pokuša sagledati kompleksnost i broj oblasti u koje zadiru realizacija koncepcije DUP-a, teško je reći kojim slijedom prioriteta se predviđa fazna realizacija Plana. Osim toga, tu se radi i o poslovima koji mogu teći paralelno. Ipak, naš je prijedlog fazne realizacije Plana sledeći:

1. faza: Rješavanje imovinsko-pravih odnosa za sve javne površine unutar DUP-a;
2. faza: Izgradnja infrastrukture sa saobraćajnicama po blokovima;
3. faza: Realizacija izgradnje u građevniskim područjima odviaće se po blokovima, a po zahtjevima Investitora.

12. SPROVODJENJE DUP-A I PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

12.1. Smjernice za primjenu i sprovođenje DUP-a

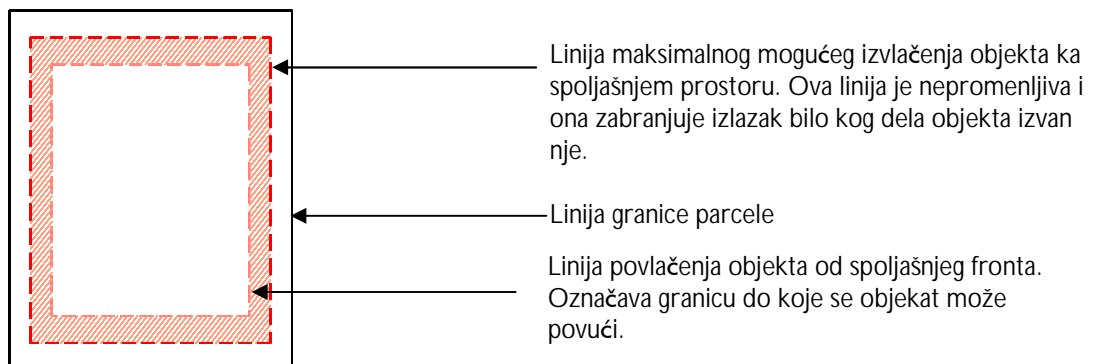
Ovaj plan je pravni i planski osnov za izdavanje rešenja o lokaciji za izgradnju, zamjenu, dogradnju i rekonstrukciju objekata u granicama DUP-a.

Donošenjem DUP-a, kao i urbanističkih projekata na način propisan zakonom za lokacije definisane ovim DUP-om, utvrđuje se javni (opšti) interes za izgradnju planiranih objekata i uređenje prostora.

12.1.1. Smjernice urbanističkog oblikovanja blokovske gradnje

Cilj smernica za urbanističko oblikovanje je da formulišu način, postupak i pravila formiranja urbanističkih sklopova po urbanističkim uslovima definisanim planom.

Spoljašnja regulacija je data sa dvije građevinske linije i to minimalne i maksimalne građevinske linije, kao što je prikazano na sledećoj slici.



Zona između ove dvije linije je zona za oblikovanje sekundarnih formi, kao što su povučen front i natkriveni prostor. Oblici koji se mogu upisati mogu biti veoma različiti (kružni, mnogougao...), s tim da se ne može narušiti linija maksimalnog izvlačenja tj. van njenog okvira se ne može izaći.

12.1.2. Smjernice arhitektonskog oblikovanja

Primarni pravac djelovanja je jačanje mediteranskog karaktera grada tj, prepoznavanje tradicionalnih formi i njihova implementacija u novoformirano tkivo. Ovdje se pri tom ne misli na puko kopiranje prošlosti, već na racionalno prepoznavanje osnovnih zakonitosti lokalne graditeljske prakse.

Karakteristični elementi na primorskim kućama su masivni kameni zidovi i kosi dvovodni krovovi nagiba 16° - 23°.

U zoni rive prilikom oblikovanja objekta težiti svedenim jednostavnim formama po ugledu na zatečene tradicionalne forme kamenih kuća.

Sugerise se primjena prirodnih lokalnih građevinskih materijala – građevinskog kamena za oblikovanje fasada, zidanje prizemnih djelova objekata, podzida, stepeništa. Primjena kamena

očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli i prilikom uređenja šetališta pored mora i duž vodenih tokova. Primijenjeni materijali moraju biti kvalitetni trajni i vizuelno nenametljivi.

Arhitektonsko oblikovanje treba sprovesti pravilnom organizacijom osnove i korišćenjem elemenata kao što su tremovi, natkrivene terase, nadstrešnice, strehe itd.

Uslovi koja treba poštovati odnose se na sve objekte i sve ambijente naselja.

Poštovanje izvornog arhitektonskog stila

Postojeći arhitektonski stil se mora poštovati prilikom gradnje, nadgradnje, dogradnje, adaptacija i sl. Prilikom dodavanja bilo kakvih dijelova na postojeće građevine, ili prilikom njihove adaptacije - doziđivanje, nadziđivanje, zatvaranje i otvaranje raznih dijelova, mijenjanje krova i sl., potrebno je da svi novi dijelovi i radovi budu izvedeni u arhitektonskom stilu u kome je izgrađena postojeća zgrada. Nije dozvoljena promjena stila građenja.

Izvorna fasada se mora očuvati prilikom prerada i popravki. Arhitektonska i koloristička rješenja fasada, koja se predlažu prilikom rekonstrukcije moraju da odgovaraju izvornim rješenjima. Nije dozvoljena koloristička prerada, oživljavanje, dodavanje boja i ukrasa koji nisu postojali na originalnom objektu, izmišljanje nove fasade i sl.

Uljepšavanje dvorišnih fasada

U mnogim slučajevima dvorišne fasade i kalkani objekata učestvuju u formiranju slike naselja. Da bi se ovim ambijentima posvetilo više pažnje, potrebno je da dvorišne fasade i bočne vidne fasade budu na adekvatan način, u duhu ovih uslova obrađene.

Sprečavanje kiča

Novi ambijent, objekat i sl. ne smiju se formirati na bazi onih elemenata i kompozicija koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etnoelementi drugih sredina (balustrade, ukrasne figure i gipsarski radovi). Pseudoarhitektura zasnovana na prefabrikovanim stilskim betonskim, plastičnim, gipsanim i drugim elementima, dodavanje lažnih mansardnih krovova (takozvanih šubara, kapa), arhitektonski nasilno pretvaranje ravnih krovova u kose (takozvano ukrovljavanje) itd.

Upotreba korektivnog zelenila

Poželjna je upotreba korektivnog zelenila tamo gdje druge mjere nisu moguće. Upotreba zelenila za korekciju likovno arhitektonskih nedostataka postojećih objekata je prihvatljiva i preporučuje se. U tom smislu se podržava vertikalno ozelenjavanje, ozelenjavanje krovova, primjena puzavica i sl.

Upotreba materijala i boja

U obradi fasada koristiti svijetle prigušene boje, u skladu sa karakterističnim bojama podneblja (bijela i siva). Kod primjene materijala u završnoj obradi fasada voditi računa o otpornosti na atmosferske uticaje i povećan salinitet vazduha. Za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohtoni kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalni način.

Uljepšavanje javnih prostora

Potrebno je oslobađanje javnih prostora od neadekvatne, ružne, neukusne urbane opreme i sadržaja (na primjer kiosci i terase ugostiteljskih objekata neprimjereni prostoru u kome se nalaze).

12.2. Prelazne i završne odredbe

Stupanjem na snagu DUP-a prestaje da važi Detaljni Urbanistički Plan „Morinj“, usvojen 1980/83. godine, i to u granicama DUP-a.

DUP stupa na snagu osmog (8) dana od dana objavljivanja u „Službenom listu RCG“.

OPŠTA DOKUMENTACIJA



Republika Crna Gora

POTVRDA O REGISTRACIJI PROMJENE PODATAKA

DRUŠTVA SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU

Registarski broj **5 - 0097082 / 011**

Centralni registar Privrednog suda u Podgorici ovim potvrđuje da je

DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, GRAĐEVINARSTVO, PROMET, INŽENJERING I USLUGA "AG. INFOPLAN" D.O.O.- NIKŠIĆ

registrovalo promjenu podataka dana 22.03.2007 u 10:00 sati, u skladu sa odredbama Zakona o privrednim društvima (Sl. list RCG br.6/02), kao

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU

Izdato u Centralnom registru Privrednog suda u Podgorici, dana 27.03.2007

CRPS
CENTRALNI REGISTAR
Privrednog suda u Podgorici



Podaci o registraciji društva

Registarski broj: **5 - 0097082 / 011**

Datum registracije promjene: **22.03.2007** Matični broj: **02325926**
 Stari registarski broj: **1-19774-00**
 Sjedište uprave društva: **M. PEKOVIĆA P+5/60 NIKŠIĆ**
 Adresa za prijem službene pošte: **M. PEKOVIĆA P+5/60 NIKŠIĆ**
 Šifra djelatnosti: **45450 Ostali završni radovi**
 Datum donošenja osnivačkog akta: **07.02.2001** Datum promjena akta: **31.07.2006**
 Datum donošenja Statuta: **07.02.2001** Datum promjena Statuta: **31.07.2006**

Lica u društvu:

<p><i>Svojstvo:</i> Osnivač</p> <p>Ime i prezime: <u>PREDRAG MILOVIĆ</u></p> <p>Adresa: <u>N. TESLE 115/ I NIKŠIĆ</u></p> <p>Matični broj ili br. pasoša: <u>2002971260017</u></p>
<p><i>Svojstvo:</i> Izvršni direktor</p> <p>Ime i prezime: <u>PREDRAG MILOVIĆ</u></p> <p>Adresa: <u>N. TESLE 115/ I NIKŠIĆ</u></p> <p>Matični broj ili br. pasoša: <u>2002971260017</u></p>
<p><i>Svojstvo:</i> Ovlašćeni zastupnik</p> <p><i>Ovlašćenje:</i> pojedinačno</p> <p>Ime i prezime: <u>PREDRAG MILOVIĆ</u></p> <p>Adresa: <u>N. TESLE 115/ I NIKŠIĆ</u></p> <p>Matični broj ili br. pasoša: <u>2002971260017</u></p>



5 - 0097082 / 011

Trgovački naziv:	POSLOVNA JEDINICA "AG. INFOPLAN" BUDVA
Adresa i sjedište:	JADRANSKI PUT B.B., BUDVA
Šifra i naziv djelatnosti:	74201 Prostorno planiranje
Ovlašćeni zastupnik:	PREDRAG MILOVIĆ JMBG:2002971260017, N. TESLE 115/ I NIKŠIĆ
Trgovački naziv:	POSLOVNA JEDINICA "KM SECURITY SYSTEM" NIKŠIĆ
Adresa i sjedište:	UL. MILOVANA PEKOVIĆA BR. P+5/60, NIKŠIĆ
Šifra i naziv djelatnosti:	74600 Delatnost traženja lica i zaštite
Ovlašćeni zastupnik:	PREDRAG MILOVIĆ JMBG:2002971260017, N. TESLE 115/ I NIKŠIĆ

Finansijski izvještaj za godinu **2002** Finansijski izvještaj za godinu **2004**



REGISTRATOR
Dejan Terzić
DEJAN TERZIĆ

UPUTSTVO O PRAVNOM SREDSTVU: Protiv ovog akta može se izjaviti žalba Ministarstvu ekonomije, u roku od 15 dana od dana prijema istog, preko CRPS-a u tri primjerka.

REPUBLIKA CRNA GORA
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
PORESKA UPRAVA

Područna jedinica Nikšić

BROJ: 40-01-01176-1

NIKŠIĆ, 11.10.2006. godine

Na osnovu člana 27. Stav 3. i člana 33. Zakona o poreskoj administraciji ("Sl.list RCG", broj 65/01 i 80/04) i člana 207. Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl.list RCG", broj 60/03) Poreska uprava, **donosi**

Rješenje o registraciji

Naziv **DRUŠTVO ZA PROIZVODNJU, GRAĐEVINARSTVO, PROMET, INŽENJERING I USLUGE "AG. INFOPLAN" D.O.O. NIKŠIĆ**

Adresa **NIKŠIĆ
81400 NIKŠIĆ
MILOVANA PEKOVIĆA P+5/60**

Poreskom obvezniku je dodijeljen

PIB

02325926

(Matični broj)

400

(Šifra područne jedinice poreskog organa)

Datum upisa u registar **29.03.2003.** godine.

Ovim Rješenjem zamjenjuje se Rješenje broj 40-01-00360-2 od 29.03.2003. godine.

Poreski obveznik je dužan da obavijesti poreski organ o svim promjenama podataka iz registra poreskog obveznika (član 33. Zakona o poreskoj administraciji) u roku od 15 dana od dana nastanka promjene.



SAVJETNIK DIREKTORA

Slobodan Popović
Slobodan Popović



Republika Crna Gora

OBAVJEŠTENJE O NASTAVKU REGISTRACIJE

DRUŠTVA SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU

Registarski broj

5 - 0097082 / 012

Centralni registar Privrednog suda u Podgorici ovim potvrđuje da je

DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, GRAĐEVINARSTVO, PROMET, INŽENJERING I USLUGA "AG. INFOPLAN" D.O.O.- NIKŠIĆ

produžilo registraciju dana 27.03.2008 u 13:20 sati, u skladu sa odredbama Zakona
o privrednim društvima (Sl. list RCG br.6/02).

Obaveza sledećeg produženja je na da 27.03.2009 u skladu sa čl. 86. st. 8 i 9 Zakona o privrednim
društvima.



REGISTRATOR

Dejan Terzić

DEJAN TERZIĆ



CENTRALNI REGISTAR
Privrednog suda u Podgorici



Jadranski put bb, 85310 Budva – Crna Gora
tel/fax. +382 86 403 144, 403 140
e-mail: ag-infoplan@cg.yu
www.ag-infoplan.com

Predmet: Obaveštenje

Obaveštavamo Vas da je preduzeće promenilo naziv iz “Lego company” u “AG Infoplan d.o.o.”, a da su PIB, PDV i žiro račun ostali isti.

Direktor,
Predrag Milović

Republika Crna Gora
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
MINISTARSTVO ZAŠTITE ŽIVOTNE
SREDINE I UREĐENJA PROSTORA
Broj: 05-4043/05
Podgorica, 08.11.2005. godine

Ministarstvo zaštite životne sredine i uređenja prostora, na zahtjev Todorović Zorana, dipl.ing.arh., iz Nikšića, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za odgovornog planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata), na osnovu člana 36,37,38 Zakona o planiranju i uređenju prostora („Službeni list RCG“, br. 28/05) i člana 196 tačka I Zakona o opštem upravnom postupku („Službeni list RCG“, br. 60/03), donosi

RJEŠENJE

Utvrđuje se da Todorović Zorana, dipl.ing.arh., iz Nikšića, ispunjava Zakonom propisane uslove za izdavanje licence za odgovornog planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata).

Po pravosnažnosti ovog rješenja imenovanom će se od strane ovog ministarstva izdati licenca.

Obrazloženje

Uvidom u zahtjev broj 05-4043/05 od 21.09.2005. godine i priloženu dokumentaciju, podnijetu od strane Todorović Zorana dipl.ing.arh., iz Nikšića, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za odgovornog planera za izradu planskih dokumenata, na osnovu člana 37 Zakona o planiranju i uređenju prostora, utvrđeno je da imenovani:

- posjeduje visoku stručnu spremu – diplomirani inženjer arhitekture,
- ima više od pet godina radnog iskustva u struci,
- posjeduje odgovarajuće stručne rezultate na rukovođenju izradom više planskih dokumenata.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Republike Crne Gore, u roku od 30 dana, od dana prijema rješenja.

ПОМОЋНИК МИНИСТРА
Maja Velimirović Petrović



Republika Crna Gora
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
MINISTARSTVO ZAŠTITE ŽIVOTNE
SREDINE I UREĐENJA PROSTORA
Broj: 05-882/06-2
Podgorica, 02.10.2006. godine

Ministarstvo zaštite životne sredine i uređenja prostora, na zahtjev Društva za projektovanje, gradjevinarstvo, promet, inženjering i usluga „AG INFOPLAN“ D.O.O Nikšić, Poslovne jedinice „AG INFOPLAN“- Budva, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za izradu studije lokacije, detaljnog urbanističkog plana, urbanističkog projekta i lokalne studije lokacije, na osnovu člana 36,37,38 Zakona o planiranju i uređenju prostora („Službeni list RCG“, br. 28/05) i člana 196 tačka 1 Zakona o opštem upravnom postupku („Službeni list RCG“, br. 60/03), donosi

RJEŠENJE

Utvrđuje se da Društvo za projektovanje, gradjevinarstvo, promet, inženjering i usluga „AG INFOPLAN“ D.O.O Nikšić, Poslovna jedinica „AG INFOPLAN“- Budva, ispunjava Zakonom propisane uslove za izdavanje licence za izradu studije lokacije, detaljnog urbanističkog plana, urbanističkog projekta i lokalne studije lokacije.

Po pravosnažnosti ovog rješenja podnosiocu zahtjeva će se od strane ovog ministarstva izdati licenca.

Ovim rješenjem se zamjenjuje rješenje ovog ministarstva br. 05-4043/05-2 od 08.11.2005. godine.

Obrazloženje

Uvidom u zahtjev broj 05-882/06-2 od 12.10.2006. godine, za izmjenu naziva D.O.O i priložene dokumentacije, podnijete od strane Društva za projektovanje, gradjevinarstvo, promet, inženjering i usluga „AG INFOPLAN“ D.O.O Nikšić, Poslovne jedinice „AG INFOPLAN“- Budva, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za izradu navedenih planskih dokumenata, na osnovu člana 37 Zakona o planiranju i uređenju prostora, utvrđeno je da:

- Poslovna jedinica „AG INFOPLAN“- Budva, posjeduje potvrdu o registraciji kod Centralnog registra Privrednog suda u Podgorici, za obavljanje poslova prostornog planiranja, registarski broj 5-0097082/009,

- ima zaposlenog odgovornog planera, koji ispunjava Zakonom propisane uslove za rukovođenje izradom planskog dokumenta,

- ima zaposlenog planera koji ispunjava Zakonom propisane uslove za izradu planskog dokumenta.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Republike Crne Gore, u roku od 30 dana od dana prijema rješenja.

DOSTAVLJENO:

- Društvu za projektovanje, gradjevinarstvo, promet, inženjering i usluga „AG INFOPLAN“ D.O.O Nikšić, Poslovne jedinice „AG INFOPLAN“- Budva,
- Inspektoru za urbanizam,
- a/a.

POMOĆNIK MINISTRA
Maja Veljković-Petrović



Republika Crna Gora
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
MINISTARSTVO ZAŠTITE ŽIVOTNE
SREDINE I UREĐENJA PROSTORA
Broj: 05-882/06-3
Podgorica, 02.10.2006. godine

Ministarstvo zaštite životne sredine i uređenja prostora, na zahtjev Društva za projektovanje, građevinarstvo, promet, inženjering i usluga „AG INFOPLAN“ D.O.O Nikšić, Poslovne jedinice „AG INFOPLAN“- Budva, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za nosioca izrade prostornog plana Republike, prostornog plana područja posebne namjene, detaljnog prostornog plana, prostornog plana jedinice lokalne samouprave i generalnog urbanističkog plana, na osnovu člana 36,37,38 Zakona o planiranju i uređenju prostora („Službeni list RCG“, br. 28/05) i člana 196 tačka 1 Zakona o opštem upravnom postupku („Službeni list RCG“, br. 60/03), donosi

RJEŠENJE

Utvrđuje se da Društvo za projektovanje, građevinarstvo, promet, inženjering i usluga „AG INFOPLAN“ D.O.O Nikšić, Poslovna jedinica „AG INFOPLAN“- Budva, ispunjava Zakonom propisane uslove za izdavanje licence za nosioca izrade prostornog plana Republike, prostornog plana područja posebne namjene, detaljnog prostornog plana, prostornog plana jedinice lokalne samouprave i generalnog urbanističkog plana.

Po pravosnažnosti ovog rješenja podnosiocu zahtjeva će se od strane ovog ministarstva izdati licenca.

Ovim rješenjem se zamjenjuje rješenje ovog ministarstva br. 05-882/06 od 14.3.2006. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Uvidom u zahtjev broj 05-882/06-2 od 12.10.2006. godine, za izmjenu naziva D.O.O i priložene dokumentacije, podnijete od strane Društva za projektovanje, građevinarstvo, promet, inženjering i usluga „AG INFOPLAN“ D.O.O Nikšić, Poslovne jedinice „AG INFOPLAN“- Budva, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za izradu navedenih planskih dokumenata, na osnovu člana 37 Zakona o planiranju i uređenju prostora, utvrđeno je da:

- Poslovna jedinica „AG INFOPLAN“- Budva, posjeduje potvrdu o registraciji kod Centralnog registra Privrednog suda u Podgorici, za obavljanje poslova prostornog planiranja, registarski broj 5-0097082/009,

- ima zaposlenog odgovornog planera, koji ispunjava Zakonom propisane uslove za rukovođenje izradom planskog dokumenta,

- ima zaposlene planere, i to: diplomiranog inženjera arhitekture, diplomiranog građevinskog inženjera saobraćajnog smjera, diplomiranog elektrotehničkog inženjera i diplomiranog hidrograđevinskog inženjera, koji ispunjavaju Zakonom propisane uslove za izradu planskog dokumenta.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Republike Crne Gore, u roku od 30 dana od dana prijema rješenja.

DOSTAVLJENO:

- Društvu za projektovanje, gradjevinarstvo, promet, inženjering i usluga „AG INFOPLAN“ D.O.O Nikšić, Poslovne jedinice „AG INFOPLAN“- Budva,
- Inspektoru za urbanizam,
- a/a.

POMOĆNIK MINISTRA
Maja Velimirović-Petrović



TABELARNI PREGLED URBANISTIČKIH PARAMETARA
PO BLOKOVIMA I PARCELAMA

Podblok A1	POSTOJEĆE STANJE						PLANIRANO STANJE					
Broj parcele	Površina parcele [m ²]	BGP [m ²]	Indeks zauzetosti	BRGP [m ²]	Index izgrađenosti	Spratnost	BGP [m ²]	Indeks zauzetosti	BRGP [m ²]	Index izgrađenosti	Spratnost	Namena
a37	441	0	0.00	0	0.00	/	132	0.30	353	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
a38	614	0	0.00	0	0.00	/	184	0.30	491	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
a39	590	0	0.00	0	0.00	/	177	0.30	472	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
a39'	458	0	0.00	0	0.00	/	137	0.30	366	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
a40	571	0	0.00	0	0.00	/	171	0.30	457	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
a40'	508	0	0.00	0	0.00	/	152	0.30	406	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
a41	572	0	0.00	0	0.00	/	172	0.30	458	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
a41'	453	0	0.00	0	0.00	/	136	0.30	362	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
a42	526	0	0.00	0	0.00	/	158	0.30	421	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
a42'	474	0	0.00	0	0.00	/	142	0.30	379	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
a43	520	0	0.00	0	0.00	/	156	0.30	416	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
a43'	467	0	0.00	0	0.00	/	140	0.30	374	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
a44	953	0	0.00	0	0.00	/	286	0.30	762	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
a45	659	0	0.00	0	0.00	/	198	0.30	527	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
a46	587	0	0.00	0	0.00	/	176	0.30	470	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
a47	635	0	0.00	0	0.00	/	191	0.30	508	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
a47'	683	0	0.00	0	0.00	/	205	0.30	546	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
a48	1629	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Šuma
a48'	550	0	0.00	0	0.00	/	165	0.30	440	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
a51	1381	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Šuma
a52	514	0	0.00	0	0.00	/	154	0.30	411	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
a57	647	0	0.00	0	0.00	/	194	0.30	518	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
a57'	568	0	0.00	0	0.00	/	170	0.30	454	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
a49	616	0	0.00	0	0.00	/	185	0.30	493	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
a50	658	0	0.00	0	0.00	/	197	0.30	526	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
a53	705	0	0.00	0	0.00	/	212	0.30	564	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
a54	280	77	0.28	231	0.83	P+2	84	0.30	224	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
a55	277	72	0.26	72	0.26	P	83	0.30	222	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
a56	604	0	0.00	0	0.00	/	181	0.30	483	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
a58	818	118	0.14	353	0.43	Su+P+Pk	245	0.30	654	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
a58'	809	118	0.15	353	0.44	Su+P+Pk	243	0.30	647	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
a59	860	98	0.11	293	0.34	Su+P+Pk	258	0.30	688	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
a60	667	0	0.00	0	0.00	/	200	0.30	534	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
a61	1047	93	0.09	278	0.27	Su+P+1	314	0.30	838	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
a64	924	0	0	0	0	/	231	0.3	739	0.8	P+1+Pk	Stanovanje
a65	752	120	0.2	480	0.6	Su+P+1+Pk	188	0.3	602	0.8	P+1+Pk	Stanovanje
a66	1200	91	0.1	181	0.2	P+1,P	300	0.3	960	0.8	P+1+Pk	Stanovanje

Urbanistička parcela

Podblok A2		POSTOJEĆE STANJE					PLANIRANO STANJE					
Broj parcele	Površina parcele [m ²]	BGP [m ²]	Indeks zauzetosti	BRGP [m ²]	Index izgrađenosti	Spratnost	BGP [m ²]	Indeks zauzetosti	BRGP [m ²]	Index izgrađenosti	Spratnost	Namena
a67	581	0	0	0	0	/	145	0.3	465	0.8	P+1+Pk	Stanovanje
a68	595	71	0.1	142	0.2	P+1	149	0.3	476	0.8	P+1+Pk	Stanovanje
a69	651	73	0.1	146	0.2	P+1	163	0.3	521	0.8	P+1+Pk	Stanovanje
a70	515	0	0	0	0	/	129	0.3	412	0.8	P+1+Pk	Stanovanje
a71	1234	0	0	0	0	/	309	0.3	987	0.8	P+1+Pk	Stanovanje
a72	294	72	0.2	144	0.5	P+1	74	0.3	235	0.8	P+1+Pk	Stanovanje
a73	444	44	0.1	44	0.1	p	111	0.3	355	0.8	P+1+Pk	Stanovanje
a74	411	78	0.2	234	0.6	P+2	103	0.3	329	0.8	P+1+Pk	Stanovanje
a75	156	0	0	0	0	/	0	0	0	0	/	Skver
a76	102	0	0	0	0	/	0	0	0	0	/	Prilazni put
a77	729	0	0	0	0	/	182	0.3	583	0.8	P+1+Pk	Stanovanje
a78	635	0	0	0	0	/	159	0.3	508	0.8	P+1+Pk	Stanovanje
a79	565	37	0.1	73	0.1	P+1	141	0.3	452	0.8	P+1+Pk	Stanovanje
a80	831	120	0.1	480	0.6	Su+P+1+Pk	208	0.3	665	0.8	P+1+Pk	Stanovanje
a81	340	0	0	0	0	/	0	0	0	0	/	Park
a82	426	0	0	0	0	/	107	0.3	341	0.8	P+1+Pk	Stanovanje
a83	410	93	0.2	278	0.7	P+1+Pk	103	0.3	328	0.8	P+1+Pk	Stanovanje
a84	590	0	0	0	0	/	148	0.3	472	0.8	P+1+Pk	Stanovanje
a85	634	0	0	0	0	/	159	0.3	507	0.8	P+1+Pk	Stanovanje
a86	560	0	0	0	0	/	140	0.3	448	0.8	P+1+Pk	Stanovanje
a87	467	0	0	0	0	/	0	0	0	0	/	Park
a88	517	0	0	0	0	/	129	0.3	414	0.8	P+1+Pk	Stanovanje
a89	532	218	0.4	435	0.8	P+1	133	0.3	426	0.8	P+1+Pk	Stanovanje
a90	409	84	0.2	335	0.8	Su+P+1+Pk	102	0.3	327	0.8	P+1+Pk	Stanovanje
a123	432	130	0.3	390	0.9	Su+P+PK	108	0.3	346	0.8	P+1+Pk	Stanovanje
a123'	574	130	0.2	0	0.0	Su+P+PK	144	0.3	459	0.8	P+1+Pk	Stanovanje
a124	1007	80	0.1	80	0.1	Su+P	252	0.3	806	0.8	P+1+Pk	Stanovanje

Podblok A3		POSTOJEĆE STANJE					PLANIRANO STANJE					
Broj parcele	Površina parcele [m ²]	BGP [m ²]	Indeks zauzetosti	BRGP [m ²]	Index izgrađenosti	Spratnost	BGP [m ²]	Indeks zauzetosti	BRGP [m ²]	Index izgrađenosti	Spratnost	Namena
a31	1843	0	0.00	0	0.00	/	645	0.35	1843	1.00	Su+P+1+PK	Stanovanje
a32	208	0	0.00	0	0.00	/	0	0	0	0	/	Park
a33	239	0	0.00	0	0.00	/	0	0	0	0	/	Park

Urbanistička parcela

Podblok A4		POSTOJEĆE STANJE					PLANIRANO STANJE					
Broj parcele	Površina parcele [m ²]	BGP [m ²]	Indeks zauzetosti	BRGP [m ²]	Index izgrađenosti	Spratnost	BGP [m ²]	Indeks zauzetosti	BRGP [m ²]	Index izgrađenosti	Spratnost	Namena
a106	830	0	0.00	0	0.00	/	249	0.30	747	0.90	G+Su+P+1+Pk	Stanovanje
a107	830	0	0.00	0	0.00	/	249	0.30	747	0.90	G+Su+P+1+Pk	Stanovanje
a108	830	0	0.00	0	0.00	/	249	0.30	747	0.90	G+Su+P+1+Pk	Stanovanje
a109	830	0	0.00	0	0.00	/	249	0.30	747	0.90	G+Su+P+1+Pk	Stanovanje
a110	830	0	0.00	0	0.00	/	249	0.30	747	0.90	G+Su+P+1+Pk	Stanovanje
a111	830	0	0.00	0	0.00	/	249	0.30	747	0.90	G+Su+P+1+Pk	Stanovanje
a112	830	0	0.00	0	0.00	/	249	0.30	747	0.90	G+Su+P+1+Pk	Stanovanje
a113	830	0	0.00	0	0.00	/	249	0.30	747	0.90	G+Su+P+1+Pk	Stanovanje
a114	830	0	0.00	0	0.00	/	249	0.30	747	0.90	G+Su+P+1+Pk	Stanovanje

Podblok A5		POSTOJEĆE STANJE					PLANIRANO STANJE					
Broj parcele	Površina parcele [m ²]	BGP [m ²]	Indeks zauzetosti	BRGP [m ²]	Index izgrađenosti	Spratnost	BGP [m ²]	Indeks zauzetosti	BRGP [m ²]	Index izgrađenosti	Spratnost	Namena
a101	1722	0	0.00	0	0.00	/	344	0.20	344	0.20	P	Park, amfiteatar
a104	2659	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Park
a125	2166	0	0.00	0	0.00	/	433	0.20	433	0.20	P	Sport i rekreacija

Podblok A6		POSTOJEĆE STANJE					PLANIRANO STANJE					
Broj parcele	Površina parcele [m ²]	BGP [m ²]	Indeks zauzetosti	BRGP [m ²]	Index izgrađenosti	Spratnost	BGP [m ²]	Indeks zauzetosti	BRGP [m ²]	Index izgrađenosti	Spratnost	Namena
a32'	174	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Skver
a105	1666	0	0.00	0	0.00	/	500	0.30	1499	0.90	G+Su+P+1+Pk	Stanovanje sa sport.
a105'	1666	0	0.00	0	0.00	/	500	0.30	1499	0.90	G+Su+P+1+Pk	Stanovanje sa sport.
a115	15	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Javno - DO

Podblok A7		POSTOJEĆE STANJE					PLANIRANO STANJE					
Broj parcele	Površina parcele [m ²]	BGP [m ²]	Indeks zauzetosti	BRGP [m ²]	Index izgrađenosti	Spratnost	BGP [m ²]	Indeks zauzetosti	BRGP [m ²]	Index izgrađenosti	Spratnost	Namena
a91	603	94	0.15	188	0.30	P+1	181	0.30	482	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
a92	186	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Skver
a93	875	0	0.00	0	0.00	/	263	0.30	700	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
a94	1138	192	0.10	383	0.20	P+1	341	0.30	910	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
a95	935	0	0.00	0	0.00	/	281	0.30	748	0.80	P+1+Pk	Stanovanje

Urbanistička parcela

Podblok A8	POSTOJEĆE STANJE						PLANIRANO STANJE					
	Broj parcele	Površina parcele [m ²]	BGP [m ²]	Indeks zauzetosti	BRGP [m ²]	Index izgrađenosti	Spratnost	BGP [m ²]	Indeks zauzetosti	BRGP [m ²]	Index izgrađenosti	Spratnost
a1	5664	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Slobodno zelenilo
a2	738	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Šuma
a3	1200	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Šuma
a4	2056	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Šuma
a5	438	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Šuma
a6	1401	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Šuma
a7	1947	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Šuma
a8	19182	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Šuma
a9	1520	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Šuma
a10	353	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Šuma
a11	1111	0	0.00	0	0.00	/	333	0.30	889	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
a12	591	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Šuma
a13	3245	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Šuma
a14	1146	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Šuma
a15	2171	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Šuma
a16	1544	0	0.00	0	0.00	/	463	0.30	1235	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
a17	1699	0	0.00	0	0.00	/	510	0.30	1359	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
a18	1197	114	0.10	228	0.19	P+1	359	0.30	958	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
a19	847	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Šuma
a20	526	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Šuma
a21	176	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Šuma
a22	204	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Šuma
a23	142	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Šuma
a24	435	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Šuma
a25	994	0	0.00	0	0.00	/	298	0.30	795	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
a26	181	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Šuma
a126	349	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Šuma
a128	989	0	0.00	0	0.00	/	297	0.30	791	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
a129	892	0	0.00	0	0.00	/	268	0.30	714	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
a130	848	0	0.00	0	0.00	/	254	0.30	678	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
a131	993	0	0.00	0	0.00	/	298	0.30	794	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
a132	2179	0	0.00	0	0.00	/	654	0.30	1743	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
a133	956	0	0.00	0	0.00	/	287	0.30	765	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
a134	1006	0	0.00	0	0.00	/	302	0.30	805	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
a135	985	0	0.00	0	0.00	/	296	0.30	788	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
a136	1483	0	0.00	0	0.00	/	445	0.30	1186	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
a137	985	0	0.00	0	0.00	/	296	0.30	788	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
a138	1011	0	0.00	0	0.00	/	303	0.30	809	0.80	P+1+Pk	Stanovanje

Urbanistička parcela

a139	1117	0	0.00	0	0.00	/	335	0.30	894	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
a140	893	0	0.00	0	0.00	/	268	0.30	714	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
a141	790	0	0.00	0	0.00	/	237	0.30	632	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
a142	750	0	0.00	0	0.00	/	225	0.30	600	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
a143	759	0	0.00	0	0.00	/	228	0.30	607	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
a144	691	0	0.00	0	0.00	/	207	0.30	553	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
a145	679	0	0.00	0	0.00	/	204	0.30	543	0.80	P+1+Pk	Stanovanje

Podblok A9		POSTOJEĆE STANJE					PLANIRANO STANJE					
Broj parcele	Površina parcele [m ²]	BGP [m ²]	Indeks zauzetosti	BRGP [m ²]	Index izgrađenosti	Spratnost	BGP [m ²]	Indeks zauzetosti	BRGP [m ²]	Index izgrađenosti	Spratnost	Namena
a27	3910	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Slobodno zelenilo
a29	296	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Slobodno zelenilo
a30	233	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Slobodno zelenilo
a34	1201	0	0.00	0	0.00	/	360	0.30	961	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
a35	853	0	0.00	0	0.00	/	256	0.30	682	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
a36	995	0	0.00	0	0.00	/	299	0.30	796	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
a146	1019	0	0.00	0	0.00	/	306	0.30	815	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
a147	968	0	0.00	0	0.00	/	290	0.30	774	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
a148	872	0	0.00	0	0.00	/	262	0.30	698	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
a149	969	0	0.00	0	0.00	/	291	0.30	775	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
a150	947	0	0.00	0	0.00	/	284	0.30	758	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
a151	15	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Javno - DO

PodblokA10		POSTOJEĆE STANJE					PLANIRANO STANJE					
Broj parcele	Površina parcele [m ²]	BGP [m ²]	Indeks zauzetosti	BRGP [m ²]	Index izgrađenosti	Spratnost	BGP [m ²]	Indeks zauzetosti	BRGP [m ²]	Index izgrađenosti	Spratnost	Namena
a96	304	0	0	0	0	/	76	0.3	243	0.8	Su+P+1+PK	Stanovanje
a97	3237	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Šuma
a98	1960	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Šuma
a98'	584	0	0.00	0	0.00	/	146	0.3	467	0.8	Su+P+1+PK	Stanovanje
a99	2125	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Slobodno zelenilo
a99'	533	0	0.00	0	0.00	/	133	0.3	426	0.8	Su+P+1+PK	Stanovanje
a100	1426	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Park
a100'	1053	0	0.00	0	0.00	/	263	0.3	842	0.8	Su+P+1+PK	Stanovanje
a102	2327	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Šuma
a103	2154	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Šuma

Urbanistička parcela

Podblok A11	POSTOJEĆE STANJE						PLANIRANO STANJE					
Broj parcele	Površina parcele [m ²]	BGP [m ²]	Indeks zauzetosti	BRGP [m ²]	Index izgrađenosti	Spratnost	BGP [m ²]	Indeks zauzetosti	BRGP [m ²]	Index izgrađenosti	Spratnost	Namena
a116	637	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Vodena površina
a117	637	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Javno - obala
a118	868	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Javno - obala
a119	1062	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Javno - obala
a120	323	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Javno - obala
a121	225	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Javno - obala
a122	459	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Javno - obala

Podblok B1	POSTOJEĆE STANJE						PLANIRANO STANJE						
	Broj parcele	Površina parcele [m ²]	BGP [m ²]	Indeks zauzetosti	BRGP [m ²]	Index izgrađenosti	Spratnost	BGP [m ²]	Indeks zauzetosti	BRGP [m ²]	Index izgrađenosti	Spratnost	Namena
b12	570	0	0.00	0	0.00	/	143	0.25	456	0.80	Su+P+1+Pk	Stanovanje	
b13	496	0	0.00	0	0.00	/	124	0.25	397	0.80	Su+P+1+Pk	Stanovanje	
b14	564	93	0.16	186	0.33	P+1	141	0.25	451	0.80	Su+P+1+Pk	Stanovanje	
b15	304	0	0.00	0	0.00	/	76	0.25	243	0.80	Su+P+1+Pk	Stanovanje	
b16	518	0	0.00	0	0.00	/	130	0.25	414	0.80	Su+P+1+Pk	Stanovanje	
b17	427	0	0.00	0	0.00	/	107	0.25	342	0.80	Su+P+1+Pk	Stanovanje	
b18	337	134	0.40	537	1.59	Su+P+1+Pk	84	0.25	270	0.80	Su+P+1+Pk	Stanovanje	
b19	84	39	0.47	39	0.47	P	21	0.25	67	0.80	Su+P+1+Pk	Stanovanje	
b20	167	50	0.30	201	1.20	Su+P+1+Pk	42	0.25	134	0.80	Su+P+1+Pk	Stanovanje	
b21	316	100	0.32	200	0.63	Su+P	79	0.25	253	0.80	Su+P+1+Pk	Stanovanje	
b22	340	151	0.44	302	0.89	P+1	85	0.25	272	0.80	Su+P+1+Pk	Stanovanje	
b23	226	125	0.55	498	2.20	P+2+Pk	57	0.25	181	0.80	Su+P+1+Pk	Stanovanje	
b24	263	97	0.37	387	1.47	P+2+Pk	66	0.25	210	0.80	Su+P+1+Pk	Stanovanje	
b25	316	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Park	
b26	569	0	0.00	0	0.00	/	142	0.25	455	0.80	Su+P+1+Pk	Stanovanje	
b27	450	0	0.00	0	0.00	/	113	0.25	360	0.80	Su+P+1+Pk	Stanovanje	
b28	502	107	0.21	107	0.21	P	126	0.25	402	0.80	Su+P+1+Pk	Stanovanje	
b29	547	0	0.00	0	0.00	/	137	0.25	438	0.80	Su+P+1+Pk	Stanovanje	
b30	740	0	0.00	0	0.00	/	185	0.25	592	0.80	Su+P+1+Pk	Stanovanje	
b31	475	116	0.24	116	0.24	P	119	0.25	380	0.80	Su+P+1+Pk	Stanovanje	
b32	505	71	0.14	71	0.14	P	126	0.25	404	0.80	Su+P+1+Pk	Stanovanje	
b33	593	59	0.10	59	0.10	P	148	0.25	474	0.80	Su+P+1+Pk	Stanovanje	
b34	512	0	0.00	0	0.00	/	128	0.25	410	0.80	Su+P+1+Pk	Stanovanje	
b35	557	75	0.13	224	0.40	Su+P+Pk	139	0.25	446	0.80	Su+P+1+Pk	Stanovanje	
b36	559	86	0.15	258	0.46	P+1+Pk	140	0.25	447	0.80	Su+P+1+Pk	Stanovanje	
b37	634	73	0.12	219	0.35	P+1+Pk	159	0.25	507	0.80	Su+P+1+Pk	Stanovanje	
b38	850	194	0.23	194	0.20	P	194	0.20	194	0.20	P	Verski objekat	
b39	978	0	0.00	0	0.00	/	245	0.25	782	0.80	Su+P+1+Pk	Stanovanje	
b40	1129	0	0.00	0	0.00	/	282	0.25	903	0.80	Su+P+1+Pk	Stanovanje	
b41	642	0	0.00	0	0.00	/	161	0.25	514	0.80	Su+P+1+Pk	Stanovanje	
b42	627	0	0.00	0	0.00	/	157	0.25	502	0.80	Su+P+1+Pk	Stanovanje	
b43	694	103	0.15	206	0.30	P+1	174	0.25	555	0.80	Su+P+1+Pk	Stanovanje	
b44	816	122	0.15	366	0.45	Su+P+1	204	0.25	653	0.80	Su+P+1+Pk	Stanovanje	
b45	592	0	0.00	0	0.00	/	148	0.25	474	0.80	Su+P+1+Pk	Stanovanje	
b46	378	52	0.14	104	0.28	P+1	95	0.25	302	0.80	Su+P+1+Pk	Stanovanje	
b47	726	152	0.21	457	0.63	P+2	182	0.25	581	0.80	Su+P+1+Pk	Stanovanje	
b48	526	0	0.00	0	0.00	/	132	0.25	421	0.80	Su+P+1+Pk	Stanovanje	
b49	805	140	0.17	560	0.70	Su+P+1+Pk	201	0.25	644	0.80	Su+P+1+Pk	Stanovanje	

Urbanistička parcela

b50	382	0	0.00	0	0.00	/	96	0.25	306	0.80	Su+P+1+Pk	Stanovanje
b51	382	62	0.16	186	0.49	P+1+Pk	96	0.25	306	0.80	Su+P+1+Pk	Stanovanje
b52	325	0	0.00	0	0.00	/	81	0.25	260	0.80	Su+P+1+Pk	Stanovanje
b53	385	0	0.00	0	0.00	/	96	0.25	308	0.80	Su+P+1+Pk	Stanovanje
b54	382	0	0.00	0	0.00	/	96	0.25	306	0.80	Su+P+1+Pk	Stanovanje
b55	540	0	0.00	0	0.00	/	135	0.25	432	0.80	Su+P+1+Pk	Stanovanje

Podblok B2		POSTOJEĆE STANJE					PLANIRANO STANJE					
Broj parcele	Površina parcele [m ²]	BGP [m ²]	Indeks zauzetosti	BRGP [m ²]	Index izgrađenosti	Spratnost	BGP [m ²]	Indeks zauzetosti	BRGP [m ²]	Index izgrađenosti	Spratnost	Namena
b11	1951	0	0.00	0	0.00	/	1561	0.80	4682	2.40	Su+P+2	Komunalni obj. - garaža

Podblok B3		POSTOJEĆE STANJE					PLANIRANO STANJE					
Broj parcele	Površina parcele [m ²]	BGP [m ²]	Indeks zauzetosti	BRGP [m ²]	Index izgrađenosti	Spratnost	BGP [m ²]	Indeks zauzetosti	BRGP [m ²]	Index izgrađenosti	Spratnost	Namena
b1	5147	0	0.00	0	0.00	/	2059	0.40	8235	1.60	Su+P+1+Pk	Javno - DO

Podblok B4		POSTOJEĆE STANJE					PLANIRANO STANJE					
Broj parcele	Površina parcele [m ²]	BGP [m ²]	Indeks zauzetosti	BRGP [m ²]	Index izgrađenosti	Spratnost	BGP [m ²]	Indeks zauzetosti	BRGP [m ²]	Index izgrađenosti	Spratnost	Namena
b2	1375	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Park
b3	482	65	0.13	65	0.13	P	96	0.20	96	0.20	P	Mlin
b4	210	0	0.00	0	0.00	/	42	0.20	105	0.50	P+1+Pk	Stanovanje
b5	466	129	0.28	387	0.83	Su+P+1	129	0.28	387	0.83	Su+P+1	Stanovanje
b8	203	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Prilazni put
b9	338	54	0.16	54	0.16	P	68	0.20	68	0.20	P	Ugostiteljstvo
b10	225	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Vodena površina

 Urbanistička parcela

Podblok B5	POSTOJEĆE STANJE						PLANIRANO STANJE					
	Broj parcele	Površina parcele [m ²]	BGP [m ²]	Indeks zauzetosti	BRGP [m ²]	Index izgrađenosti	Spratnost	BGP [m ²]	Indeks zauzetosti	BRGP [m ²]	Index izgrađenosti	Spratnost
b57	429	0	0.00	0	0.00	/	107	0.25	343	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
b58	623	0	0.00	0	0.00	/	156	0.25	498	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
b59	856	155	0.18	460	0.54	P+1+Pk	214	0.25	685	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
b60	895	0	0.00	0	0.00	/	224	0.25	716	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
b61	242	65	0.27	190	0.79	P+1+Pk	61	0.25	194	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
b62	889	97	0.11	380	0.43	P+2+Pk	222	0.25	711	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
b63	558	65	0.12	195	0.35	P+1+Pk	140	0.25	446	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
b64	752	142	0.19	280	0.37	Su+P+Pk	188	0.25	602	0.80	Su+P+1+Pk	Stanovanje
b65	187	90	0.48	90	0.48	P+?	47	0.25	150	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
b66	429	0	0.00	0	0.00	/	107	0.25	343	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
b67	528	0	0.00	0	0.00	/	132	0.25	422	0.80	Su+P+1+Pk	Stanovanje
b68	545	73	0.13	146	0.27	P+1	136	0.25	436	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
b69	376	0	0.00	0	0.00	/	94	0.25	301	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
b70	482	0	0.00	0	0.00	/	121	0.25	386	0.80	Su+P+1+Pk	Stanovanje
b71	963	0	0.00	0	0.00	/	241	0.25	770	0.80	Su+P+1+Pk	Stanovanje
b72	786	0	0.00	0	0.00	/	197	0.25	629	0.80	Su+P+1+Pk	Stanovanje
b73	341	62	0.18	124	0.36	P+1	62	0.18	273	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
b74	112	49	0.44	49	0.44	P	49	0.44	90	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
b75	262	189	0.72	378	1.44	P+1	189	0.72	378	1.44	P+1+Pk	Stanovanje
b76	234	69	0.29	138	0.59	P+Pk	69	0.29	187	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
b77	552	88	0.16	176	0.32	P+1	138	0.25	442	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
b78	1224	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Komunalni obj. - groblje
b79	4791	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Šuma
b80	1119	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Šuma
b81	767	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Šuma
b82	151	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Pešačka staza
b83	431	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Put
b84	578	0	0.00	0	0.00	/	173	0.30	520	0.90	G+Su+P+1+Pk	Stanovanje
b85	704	0	0.00	0	0.00	/	211	0.30	634	0.90	G+Su+P+1+Pk	Stanovanje

Urbanistička parcela

Podblok C1		POSTOJEĆE STANJE					PLANIRANO STANJE					
Broj parcele	Površina parcele [m ²]	BGP [m ²]	Indeks zauzetosti	BRGP [m ²]	Index izgrađenosti	Spratnost	BGP [m ²]	Indeks zauzetosti	BRGP [m ²]	Index izgrađenosti	Spratnost	Namena
c41	451	0	0.00	0	0.00	/	180	0.40	361	0.80	Su+P+Pk	Stanovanje
c42	750	0	0.00	0	0.00	/	300	0.40	600	0.80	Su+P+Pk	Stanovanje
c43	581	0	0.00	0	0.00	/	232	0.40	465	0.80	Su+P+Pk	Stanovanje
c44	933	0	0.00	0	0.00	/	373	0.40	746	0.80	Su+P+Pk	Stanovanje
c45	1115	145	0.13	295	0.26	P+1+Pk	446	0.40	892	0.80	Su+P+Pk	Stanovanje
c46	683	0	0.00	0	0.00	/	273	0.40	546	0.80	Su+P+Pk	Stanovanje
c47	647	95	0.15	150	0.23	P+Pk	259	0.40	518	0.80	Su+P+Pk	Stanovanje

Podblok C2		POSTOJEĆE STANJE					PLANIRANO STANJE					
Broj parcele	Površina parcele [m ²]	BGP [m ²]	Indeks zauzetosti	BRGP [m ²]	Index izgrađenosti	Spratnost	BGP [m ²]	Indeks zauzetosti	BRGP [m ²]	Index izgrađenosti	Spratnost	Namena
c21	1754	0	0.00	0	0.00	/	526	0.30	1403	0.80	Su+P+1+Pk	Stanovanje
c23	1483	0	0.00	0	0.00	/	445	0.30	1186	0.80	Su+P+1+Pk	Stanovanje

Podblok C3		POSTOJEĆE STANJE					PLANIRANO STANJE					
Broj parcele	Površina parcele [m ²]	BGP [m ²]	Indeks zauzetosti	BRGP [m ²]	Index izgrađenosti	Spratnost	BGP [m ²]	Indeks zauzetosti	BRGP [m ²]	Index izgrađenosti	Spratnost	Namena
c1	751	0	0.00	0	0.00	/	188	0.25	601	0.80	Su+P+1+Pk	Stanovanje
c2	277	95	0.34	95	0.34	P	95	0.34	95	0.34	P	Javno - DO
c6	971	0	0.00	0	0.00	/	243	0.25	777	0.80	Su+P+1+Pk	Stanovanje
c8	591	0	0.00	0	0.00	/	148	0.25	473	0.80	Su+P+1+Pk	Stanovanje
c9	629	0	0.00	0	0.00	/	157	0.25	503	0.80	Su+P+1+Pk	Stanovanje
c11	998	0	0.00	0	0.00	/	250	0.25	798	0.80	Su+P+1+Pk	Stanovanje
c12	807	0	0.00	0	0.00	/	202	0.25	646	0.80	Su+P+1+Pk	Stanovanje
c13	690	0	0.00	0	0.00	/	173	0.25	552	0.80	Su+P+1+Pk	Stanovanje

Urbanistička parcela

Podblok C4	POSTOJEĆE STANJE						PLANIRANO STANJE					
Broj parcele	Površina parcele [m ²]	BGP [m ²]	Indeks zauzetosti	BRGP [m ²]	Index izgrađenosti	Spratnost	BGP [m ²]	Indeks zauzetosti	BRGP [m ²]	Index izgrađenosti	Spratnost	Namena
c3	2138	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Šuma
c4	1050	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Šuma
c5	1836	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Šuma
c7	1526	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Šuma
c10	2846	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Šuma
c14	9300	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Slobodno zelenilo
c15	339	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Šuma
c16	1849	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Šuma
c17	662	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Šuma
c18	4158	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Šuma

Podblok C5	POSTOJEĆE STANJE						PLANIRANO STANJE					
Broj parcele	Površina parcele [m ²]	BGP [m ²]	Indeks zauzetosti	BRGP [m ²]	Index izgrađenosti	Spratnost	BGP [m ²]	Indeks zauzetosti	BRGP [m ²]	Index izgrađenosti	Spratnost	Namena
c19	981	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Šuma
c20	10909	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Šuma
c22	266	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Uređeno zelenilo
c24	266	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Šuma
c25	3822	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Šuma
c26	15	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Javno - DO
c27	339	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Javno - kultura
c28	3429	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Šuma
c29	2877	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Šuma
c30	30	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Javno - DO
c31	2720	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Šuma
c32	2047	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Šuma
c33	721	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Šuma
c34	2322	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Šuma
c35	2358	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Šuma
c36	3367	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Šuma
c37	1337	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Šuma
c38	10888	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Šuma
c39	4262	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Šuma

c40	881	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Šuma
c49	10637	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Slobodno zelenilo
c50	2975	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Šuma
c51	9164	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Šuma
c52	21052	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Slobodno zelenilo
c53	7882	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Šuma
c54	526	0	0.00	0	0.00	/	184	0.35	473	0.90	Su+P+1+Pk	Stanovanje
c55	491	0	0.00	0	0.00	/	172	0.35	442	0.90	Su+P+1+Pk	Stanovanje
c56	1172	0	0.00	0	0.00	/	410	0.35	1055	0.90	Su+P+1+Pk	Stanovanje
c57	1406	0	0.00	0	0.00	/	492	0.35	1265	0.90	Su+P+1+Pk	Stanovanje
c58	1386	0	0.00	0	0.00	/	485	0.35	1247	0.90	Su+P+1+Pk	Stanovanje
c59	1206	0	0.00	0	0.00	/	422	0.35	1085	0.90	Su+P+1+Pk	Stanovanje

 Urbanistička parcela

Podblok D1	POSTOJEĆE STANJE						PLANIRANO STANJE					
Broj parcele	Površina parcele [m ²]	BGP [m ²]	Indeks zauzetosti	BRGP [m ²]	Index izgrađenosti	Spratnost	BGP [m ²]	Indeks zauzetosti	BRGP [m ²]	Index izgrađenosti	Spratnost	Namena
d42	1234	0	0.00	0	0.00	/	309	0.25	987	0.80	P+2+Pk	Stanovanje
d43	893	89	0.10	179	0.20	P+Pk	223	0.25	714	0.80	P+2+Pk	Stanovanje
d44	926	0	0.00	0	0.00	/	232	0.25	741	0.80	P+2+Pk	Stanovanje
d45	506	147	0.29	294	0.58	Su+P	127	0.25	405	0.80	P+2+Pk	Stanovanje
d46	220	86	0.39	258	1.17	P+1+Pk	55	0.25	176	0.80	P+2+Pk	Stanovanje
d47	945	0	0.00	0	0.00	/	236	0.25	756	0.80	P+2+Pk	Stanovanje
d48	224	0	0.00	0	0.00	/	56	0.25	179	0.80	P+2+Pk	Stanovanje
d49	262	122	0.47	244	0.93	P+1	66	0.25	210	0.80	P+2+Pk	Stanovanje
d50	208	87	0.42	174	0.84	P+1	52	0.25	166	0.80	P+2+Pk	Stanovanje
d51	807	0	0.00	0	0.00	/	202	0.25	646	0.80	P+2+Pk	Stanovanje
d52	105	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Saobraćaj
d53	551	0	0.00	0	0.00	/	138	0.25	441	0.80	P+2+Pk	Stanovanje
d54	629	67	0.11	201	0.32	Su+P+1	157	0.25	503	0.80	P+2+Pk	Stanovanje
d55	1071	107	0.10	321	0.30	Su+P+1	268	0.25	857	0.80	P+2+Pk	Stanovanje
d56	294	137	0.47	274	0.93	Su+P	74	0.25	235	0.80	P+2+Pk	Stanovanje
d57	300	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Saobraćaj
d58	745	0	0.00	0	0.00	/	186	0.25	596	0.80	P+2+Pk	Stanovanje
d59	371	0	0.00	0	0.00	/	93	0.25	297	0.80	P+2+Pk	Stanovanje
d68	1140	0	0.00	0	0.00	/	285	0.25	912	0.80	P+2+Pk	Stanovanje
d69	390	94	0.24	188	0.48	P+1	98	0.25	312	0.80	P+2+Pk	Stanovanje
d70	1165	0	0.00	0	0.00	/	291	0.25	932	0.80	P+2+Pk	Stanovanje
d71	915	0	0.00	0	0.00	/	229	0.25	732	0.80	P+2+Pk	Stanovanje
d72	998	0	0.00	0	0.00	/	250	0.25	798	0.80	P+2+Pk	Stanovanje
d74	871	0	0.00	0	0.00	/	218	0.25	697	0.80	P+2+Pk	Stanovanje
d84	578	0	0.00	0	0.00	/	145	0.25	462	0.80	P+2+Pk	Stanovanje
d86	649	0	0.00	0	0.00	/	162	0.25	519	0.80	P+2+Pk	Stanovanje
d94	1017	0	0.00	0	0.00	/	254	0.25	814	0.80	P+2+Pk	Stanovanje
d96	949	0	0.00	0	0.00	/	237	0.25	759	0.80	P+2+Pk	Stanovanje
d97	643	0	0.00	0	0.00	/	161	0.25	514	0.80	P+2+Pk	Stanovanje

Urbanistička parcela

Podblok D2	POSTOJEĆE STANJE						PLANIRANO STANJE					
Broj parcele	Površina parcele [m ²]	BGP [m ²]	Indeks zauzetosti	BRGP [m ²]	Index izgrađenosti	Spratnost	BGP [m ²]	Indeks zauzetosti	BRGP [m ²]	Index izgrađenosti	Spratnost	Namena
d33*	653	0	0.00	0	0.00	/	229	0.35	588	0.90	P+1+Pk	Stanovanje
d34*	563	0	0.00	0	0.00	/	197	0.35	507	0.90	P+1+Pk	Stanovanje
d35*	1420	102	0.07	204	0.14	P+1	497	0.35	1278	0.90	P+1+Pk	Stanovanje
d36*	628	0	0.00	0	0.00	/	220	0.35	565	0.90	P+1+Pk	Stanovanje
d37*	718	0	0.00	0	0.00	/	251	0.35	646	0.90	P+1+Pk	Stanovanje
d38*	553	0	0.00	0	0.00	/	194	0.35	498	0.90	P+1+Pk	Stanovanje
d39*	758	0	0.00	0	0.00	/	265	0.35	682	0.90	P+1+Pk	Stanovanje
d40*	637	0	0.00	0	0.00	/	223	0.35	573	0.90	P+1+Pk	Stanovanje
d41*	751	0	0.00	0	0.00	/	263	0.35	676	0.90	P+1+Pk	Stanovanje
d60*	903	0	0.00	0	0.00	/	316	0.35	813	0.90	P+1+Pk	Stanovanje
d61*	524	0	0.00	0	0.00	/	183	0.35	472	0.90	P+1+Pk	Stanovanje
d62*	893	0	0.00	0	0.00	/	313	0.35	804	0.90	P+1+Pk	Stanovanje
d63*	638	0	0.00	0	0.00	/	223	0.35	574	0.90	P+1+Pk	Stanovanje
d64*	1000	0	0.00	0	0.00	/	350	0.35	900	0.90	P+1+Pk	Stanovanje
d65*	718	0	0.00	0	0.00	/	251	0.35	646	0.90	P+1+Pk	Stanovanje
d66*	974	0	0.00	0	0.00	/	341	0.35	877	0.90	P+1+Pk	Stanovanje
d67*	729	0	0.00	0	0.00	/	255	0.35	656	0.90	P+1+Pk	Stanovanje
d76*	783	0	0.00	0	0.00	/	274	0.35	705	0.90	P+1+Pk	Stanovanje
d77*	644	0	0.00	0	0.00	/	225	0.35	580	0.90	P+1+Pk	Stanovanje
d78*	521	0	0.00	0	0.00	/	182	0.35	469	0.90	P+1+Pk	Stanovanje
d79*	623	0	0.00	0	0.00	/	218	0.35	561	0.90	P+1+Pk	Stanovanje
d80*	541	0	0.00	0	0.00	/	189	0.35	487	0.90	P+1+Pk	Stanovanje
d81*	728	0	0.00	0	0.00	/	255	0.35	655	0.90	P+1+Pk	Stanovanje
d82*	566	0	0.00	0	0.00	/	198	0.35	509	0.90	P+1+Pk	Stanovanje
d83*	494	0	0.00	0	0.00	/	173	0.35	445	0.90	P+1+Pk	Stanovanje
d88*	850	0	0.00	0	0.00	/	298	0.35	765	0.90	P+1+Pk	Stanovanje
d89*	999	0	0.00	0	0.00	/	350	0.35	899	0.90	P+1+Pk	Stanovanje
d90*	996	0	0.00	0	0.00	/	349	0.35	896	0.90	P+1+Pk	Stanovanje
d91*	1000	0	0.00	0	0.00	/	350	0.35	900	0.90	P+1+Pk	Stanovanje
d92*	928	0	0.00	0	0.00	/	325	0.35	835	0.90	P+1+Pk	Stanovanje
d93*	999	0	0.00	0	0.00	/	350	0.35	899	0.90	P+1+Pk	Stanovanje
d98*	832	0	0.00	0	0.00	/	291	0.35	749	0.90	P+1+Pk	Stanovanje
d99*	810	0	0.00	0	0.00	/	284	0.35	729	0.90	P+1+Pk	Stanovanje
d100*	795	0	0.00	0	0.00	/	278	0.35	716	0.90	P+1+Pk	Stanovanje
d101*	741	0	0.00	0	0.00	/	259	0.35	667	0.90	P+1+Pk	Stanovanje
d102*	756	0	0.00	0	0.00	/	265	0.35	680	0.90	P+1+Pk	Stanovanje

* Za slučaj blokovske gradnje ovaj podblok tretirati kao jednu urbanističku parcelu površine 27450m² sa istim urbanističkim parametrima Kz=0.35, li=0.90 i P+1+Pk

Urbanistička parcela

Podblok D3	POSTOJEĆE STANJE						PLANIRANO STANJE					
Broj parcele	Površina parcele [m ²]	BGP [m ²]	Indeks zauzetosti	BRGP [m ²]	Index izgrađenosti	Spratnost	BGP [m ²]	Indeks zauzetosti	BRGP [m ²]	Index izgrađenosti	Spratnost	Namena
d7	637	232	0.36	464	0.73	P+1	191	0.30	510	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
d8	1068	154	0.14	308	0.29	P+1	320	0.30	854	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
d9	626	44	0.07	44	0.07	P	44	0.07	44	0.07	P	Verski objekat
d10	192	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Park
d11	228	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Skver
d12	552	151	0.27	452	0.82	P+1+Pk	166	0.30	442	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
d13	698	0	0.00	0	0.00	/	209	0.30	558	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
d14	1271	0	0.00	0	0.00	/	381	0.30	1017	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
d15	1070	0	0.00	0	0.00	/	321	0.30	856	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
d16	1336	0	0.00	0	0.00	/	401	0.30	1069	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
d18	90	90	1.00	270	3.00	P+1+Pk	27	0.30	72	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
d19	130	113	0.87	339	2.61	P+1+Pk	39	0.30	104	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
d21	229	46	0.20	92	0.00	P+1	69	0.30	183	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
d22	269	0	0.00	0	0.00	/	81	0.30	215	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
d23	1233	136	0.11	408	0.33	P+1+Pk	370	0.30	986	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
d24	626	0	0.00	0	0.00	/	188	0.30	501	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
d25	794	0	0.00	0	0.00	/	238	0.30	635	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
d26	1048	0	0.00	0	0.00	/	314	0.30	838	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
d27	677	0	0.00	0	0.00	/	203	0.30	542	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
d28	788	0	0.00	0	0.00	/	236	0.30	630	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
d30	631	0	0.00	0	0.00	/	189	0.30	505	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
d31	278	73	0.26	146	0.53	P+1	83	0.30	222	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
d32	352	108	0.31	0	0.00	P+1	106	0.30	282	0.80	P+1+Pk	Stanovanje

Podblok D4	POSTOJEĆE STANJE						PLANIRANO STANJE					
Broj parcele	Površina parcele [m ²]	BGP [m ²]	Indeks zauzetosti	BRGP [m ²]	Index izgrađenosti	Spratnost	BGP [m ²]	Indeks zauzetosti	BRGP [m ²]	Index izgrađenosti	Spratnost	Namena
d73	944	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Šuma
d75	822	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Šuma
d85	836	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Šuma
d87	1471	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Šuma
d95	2275	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Šuma

Podblok E1	POSTOJEĆE STANJE						PLANIRANO STANJE					
Broj parcele	Površina parcele [m ²]	BGP [m ²]	Indeks zauzetosti	BRGP [m ²]	Index izgrađenosti	Spratnost	BGP [m ²]	Indeks zauzetosti	BRGP [m ²]	Index izgrađenosti	Spratnost	Namena
e2	271	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Park
e3	378	101	0.27	253	0.67	P+1+Pk	76	0.20	189	0.50	P+1+Pk	Ugostiteljstvo
e4	3236	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Park
e5	1975	0	0.00	0	0.00	/	395	0.20	988	0.50	P+1+Pk	Ugostiteljstvo
e6	533	104	0.20	255	0.48	P+1+Pk	107	0.20	267	0.50	P+1+Pk	Ugostiteljstvo
e7	2210	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Vodena površina
e8	1797	0	0.00	0	0.00	/	359	0.20	899	0.50	P+1+Pk	Ugostiteljstvo
e9	274	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Park
e10	548	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Saobraćaj
e11	708	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Park
e12	314	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Park
e13	962	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Vodena površina
e14	2250	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Park
e15	319	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Park
e16	217	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Park
e17	527	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Park
e18	128	105	0.82	255	1.99	P+1+Pk	26	0.20	64	0.50	P+1+Pk	Mlin
e19	756	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Park
e20	457	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Park
e22	148	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Park
e23	152	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Park
e24	99	49	0.49	98	0.99	P+1	20	0.20	50	0.50	P+1+Pk	Mlin
e25	229	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Saobraćaj
e26	435	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Park
e34	93	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Park
e35	239	160	0.67	320	1.34	P+1	160	0.67	320	1.34	P+1	Mlin

Urbanistička parcela

Podblok E2	POSTOJEĆE STANJE						PLANIRANO STANJE						
	Broj parcele	Površina parcele [m ²]	BGP [m ²]	Indeks zauzetosti	BRGP [m ²]	Index izgrađenosti	Spratnost	BGP [m ²]	Indeks zauzetosti	BRGP [m ²]	Index izgrađenosti	Spratnost	Namena
e1	2697	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/		Šuma
e27	275	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/		Šuma
e28	2991	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/		Šuma
e29	424	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/		Šuma
e30	212	90	0.42	0	0.00	P+1	53	0.25	170	0.80	P+1		Stanovanje
e31	133	77	0.58	0	0.00	P+1	33	0.25	106	0.80	P+1		Stanovanje
e32	245	153	0.62	0	0.00	P+2	61	0.25	196	0.80	P+2		Stanovanje
e33	716	116	0.16	0	0.00	P+1	179	0.25	573	0.80	P+1		Stanovanje
e36	330	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/		Slobodno zelenilo
e43	532	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/		Slobodno zelenilo
e44	1414	0	0.00	0	0.00	/	354	0.25	1131	0.80	P+2+Pk		Stanovanje
e46	570	0	0.00	0	0.00	/	143	0.25	456	0.80	P+2+Pk		Stanovanje
e47	1287	0	0.00	0	0.00	/	322	0.25	1030	0.80	P+2+Pk		Stanovanje
e48	341	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/		Slobodno zelenilo
e49	580	128	0.22	0	0.00	P+1	145	0.25	464	0.80	P+2+Pk		Stanovanje
e51	912	0	0.00	0	0.00	/	228	0.25	730	0.80	P+2+Pk		Stanovanje
e52	907	0	0.00	0	0.00	/	227	0.25	726	0.80	P+2+Pk		Stanovanje
e56	768	0	0.00	0	0.00	/	192	0.25	614	0.80	P+2+Pk		Stanovanje
e57	969	0	0.00	0	0.00	/	242	0.25	775	0.80	P+2+Pk		Stanovanje
e60	777	0	0.00	0	0.00	/	194	0.25	777	1.00	P+2+Pk		Stanovanje
e62	668	0	0.00	0	0.00	/	167	0.25	534	0.80	P+2+Pk		Stanovanje
e65	926	0	0.00	0	0.00	/	232	0.25	741	0.80	P+2+Pk		Stanovanje
e66	1150	0	0.00	0	0.00	/	288	0.25	920	0.80	P+2+Pk		Stanovanje
e72	430	72	0.17	0	0.00	P+1	108	0.25	344	0.80	P+2+Pk		Stanovanje
e75	450	0	0.00	0	0.00	/	113	0.25	360	0.80	P+2+Pk		Stanovanje
e76	505	0	0.00	0	0.00	/	126	0.25	404	0.80	P+2+Pk		Stanovanje
e77	569	0	0.00	0	0.00	/	142	0.25	455	0.80	P+2+Pk		Stanovanje

Urbanistička parcela

Podblok E3		POSTOJEĆE STANJE					PLANIRANO STANJE					
Broj parcele	Površina parcele [m ²]	BGP [m ²]	Indeks zauzetosti	BRGP [m ²]	Index izgrađenosti	Spratnost	BGP [m ²]	Indeks zauzetosti	BRGP [m ²]	Index izgrađenosti	Spratnost	Namena
e82	401	0	0.00	0	0.00	0	140	0.35	401	1.00	P+1+Pk	Stanovanje
e83	807	138	0.17	0	0.00	P+1	282	0.35	807	1.00	P+1+Pk	Stanovanje
e84	404	140	0.35	0	0.00	P+1+Pk	141	0.35	404	1.00	P+1+Pk	Stanovanje
e85	418	97	0.23	0	0.00	P+1	146	0.35	418	1.00	P+1+Pk	Stanovanje
e85'	246	0	0.00	0	0.00	/	86	0.35	246	1.00	P+1+Pk	Stanovanje
e86	2983	0	0.00	0	0.00	/	1044	0.35	3580	1.20	G+P+2+Pk	Stanovanje sa ugost.
e86'	1129	0	0.00	0	0.00	/	395	0.35	1355	1.20	G+P+2+Pk	Stanovanje sa ugost.
e87	873	148	0.17	0	0.00	P+1+Pk	306	0.35	873	1.00	P+1+Pk	Stanovanje
e88	2720	0	0.00	0	0.00	/	952	0.35	3264	1.20	G+P+2+Pk	Stanovanje sa ugost.
e98	1100	0	0.00	0	0.00	/	385	0.35	1320	1.20	G+P+2+Pk	Stanovanje sa ugost.
e99	2414	0	0.00	0	0.00	/	845	0.35	2897	1.20	G+P+2+Pk	Stanovanje sa ugost.
e100	3156	0	0.00	0	0.00	/	1105	0.35	3787	1.20	G+P+2+Pk	Stanovanje sa ugost.

Podblok E4		POSTOJEĆE STANJE					PLANIRANO STANJE					
Broj parcele	Površina parcele [m ²]	BGP [m ²]	Indeks zauzetosti	BRGP [m ²]	Index izgrađenosti	Spratnost	BGP [m ²]	Indeks zauzetosti	BRGP [m ²]	Index izgrađenosti	Spratnost	Namena
e37	1276	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Slobodno zelenilo
e38	1500	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Šuma
e39	740	80	0.11	160	0.22	P+Pk	64	0.25	192	0.80	P+1+Pk	Stanovanje
e40	785	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Šuma
e41	329	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Slobodno zelenilo
e42	355	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Slobodno zelenilo
e45	165	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Šuma
e54	3788	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Šuma
e55	327	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Šuma
e58	689	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Šuma
e59	667	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Šuma
e61	1784	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Šuma
e63	1114	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Šuma
e64	594	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Šuma
e67	417	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Šuma
e68	265	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Šuma
e69	667	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Šuma
e70	525	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Šuma
e71	624	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Šuma
e73	619	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Šuma
e74	247	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Šuma
e78	665	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Šuma
e79	459	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Šuma
e83	3673	0	0.00	0	0.00	/	0	0.00	0	0.00	/	Šuma

Urbanistička parcela

