

# **DETALJNI URBANISTIČKI PLAN PLATAMUNI-TRSTENO**

PREDLOG, novembar 2006.

NARUČILAC: OPŠTINA KOTOR  
DIREKCIJA ZA UREĐENJE I IZGRADNJU KOTORA

OBRAĐIVAČ: Centar za planiranje urbanog razvoja  
MonteCEP Kotor

RADNI TIM:

Rukovodilac izrade plana:  
Milan Popović, dipl. inž. arh.  
Radni tim:  
Saša Karajović, dipl.prostorni planer  
Slobodanka Milošević, arh.  
Djordjije Kalezić, dipl.inž.arh.  
Katarina Pandurov, inž.mat.  
saobraćaj:  
Milan Pavićević, dipl. inž. saob.  
ozelenjavanje:  
Jelena Franović, dipl. inž. pejz. arh.  
hidrotehničke instalacije:  
Branislav Manojlović, dipl. inž. građ.  
elektroenergetika:  
Zoran Bjelkaš, dipl. inž. el.  
telekomunikacije:  
Darko Čelanović, dipl. inž. el.  
saradnici:  
Jovanka Markuc, arh. teh.  
Vladana Stanojević, arh.teh.  
  
direktor MonteCEP-a:  
Ljubina Stefanović Tasić, dipl. inž. arh.

novembar 2006.

## SADRŽAJ PLANA

### 1. OPŠTI DEO

- 1.1. Pravni osnov
- 1.2. Povod i cilj izrade plana
- 1.3. Obuhvat i granice plana

### 2. POSTOJEĆE STANJE

- 2.1. Prirodne karakteristike
  - topografija
  - inženjersko-geološke karakteristike
  - seizmičke karakteristike
  - hidrološke karakteristike
  - klimatski uslovi
  - ocena sa aspekta prirodnih uslova
- 2.2. Karakteristike postojećeg stanja
- 2.3. Numerički pokazatelji post. stanja

### 3. STEČENE URBANISTIČKE OBAVEZE

- 3.1. Izvod iz Izmjena i dopuna PPO Kotor
- 3.2. Izvod iz predloga PPPPN Morsko dobro
- 3.3. Kontaktne zone
- 3.4. Rezultati ankete korisnika prostora

### 4. REŠENJE DUP-a

- 4.1. Osnovna koncepcija rešenja
- 4.2. Prostorna organizacija

### 5. USLOVI ZA UREĐENJE PROSTORA

- 5.1. Uslovi u pogledu planiranih namena
- 5.2. Uslovi za regulaciju i nivelaciju
- 5.3. Uslovi za parcelaciju i preparcelaciju
- 5.4. Tretman postojećih objekata
- 5.5. UTU za izgradnju novih objekata
- 5.5.1. UTU za izgradnju objekata turističke namene
  - hoteli
  - vile
  - ugostiteljstvo (country club)
  - SPA centar
  - komercijalno-tehnički punkt
- 5.5.2. UTU za izgradnju objekata i površina sportsko-rekreativnih sadržaja
  - tenis klub
  - rekreativna zona
- 5.5.3. UTU za uređenje obala
  - uređene plaže - kupališta
  - male plaže
  - prirodna obala
  - privezište
- 5.5.4. UTU za ostale objekte
- 5.6. Uslovi u odnosu na zaštitu prirodnih i stvorenih vrednosti
- 5.7. Uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica

- 5.8. Uslovi i mere zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda i uslovi od interesa za odbranu
- 5.9. Uslovi za racionalnu potrošnju energije
- 5.10. Uslovi za zaštitu i unapređenje čovekove sredine
- 5.11. Uslovi za korišćenje prostora do privođenja nameni
- 5.12. Uslovi za etapnost realizacije
- 5.13. Uslovi za dalju razradu Plana
- 5.14. Uputstvo za korišćenje i sprovođenje Plana

### 6. ANALITIČKI PODACI

- Urb. pokazatelji po parcelama
- Urb. pokazatelji po namenama
- Urb. pokazatelji - saobraćajne površ.

### 7. INFRASTRUKTURA

- 7.1. Saobraćaj
- 7.2. Ozelenjavanje
- 7.3. Hidrotehnička infrastruktura
- 7.4. Elektroenergetska mreža
- 7.5. Telekomunikacije

### GRAFIČKI PRILOZI

- 01. Izvod iz PP-a
- 02. Geodetska podloga
- 03. Analiza postojećeg stanja
- 04. Plan namene površina
- 05. Plan parcelacije i preparcelacije
- 06. Plan saobraćaja sa nivelacijom i regulacijom
- 07. Kompozicioni plan
- 08. Plan ozelenjavanja
- 09. Plan vodovoda i kanalizacije
- 10. Plan elektroinstalacija
- 11. Plan Telekomunikacija

# 1. OPŠTI DEO

### 1.1. PRAVNI OSNOV

Ovaj plan je rađen na osnovu:

- ◆ Odluke o izradi DUP-a Platamuni - Trsteno, donesene od strane predsjednika Opštine Kotor (april 2006);
- ◆ Ugovora o izradi navedenog DUP-a potpisanog od strane Naručioca - Opština Kotor i Direkcija za uređenje i izgradnju Kotora, s jedne strane i Obradivača - preduzeća MonteCEP iz Kotora;
- ◆ Zakona o planiranju u uređenju prostora (Sl. list RCG br.28/05),
- ◆ Izmjena i dopuna PPO Kotora (jul 2006.).

### 1.2. POVOD I CILJ IZRADE PLANA

Opštini Kotor se obratio vlasnik zemljišta u široj zoni Trstena i širem području Platamuna "K.P.M. Limited", sa inicijativom za stvaranje planskih i urbanističkih pretpostavki za ostvarivanje značajnih ulaganja na tom području Opštine Kotor.

U toku je i postupak Izmjena i dopuna PPO Kotor za lokalitet Platamuni - Trsteno, koji je predviđen za turističke kapacitete.

Cilj izrade DUP-a Platamuni-Trsteno je sagledati stvarne potencijale i prirodne resurse lokacije, čime bi se definisali realni kapaciteti turističke namjene koja ne narušava sklad prirodnog okruženja.

Planom treba da se ponude rješenja kojima bi se izašlo u susret novim potrebama korišćenja prostora uzimajući u obzir prirodne i ambijentalne vrijednosti i ograničenja.

### 1.3. OBUHVAT I GRANICE PLANA

Granica Plana je utvrđena Programskim zadatkom i Odlukom o izradi DUP-a.

Na istoku granica Plana ide granicom parcele 542/2 do iznad puta Jaz - Trsteno, na severu granica Plana prati put Jaz - Trsteno; na zapadu granica ide slobodnim prostorom preko brda uključujući parcelu 1135 do mora; južna granica Plana je Jadransko more.

Površina Plana je 105,5ha.

Precizna granica je data na grafičkom prilogu br.02 „Geodetska podloga”. Koordinate granice Plana su date u grafičkom prilogu 05 „Plan parcelacije i preparcelacije”.

## **2. POSTOJEĆE STANJE**

## 2.1. PRIRODNE KARAKTERISTIKE

### TOPOGRAFIJA

Predmetna lokacija obuhvata prostor od nivoa mora, do najviše kote od 138 metara nadmorske visine sa padom ka jugoistoku na području Platomuna, i veoma strmim padinama od uvale Trsteno do rta Jaz u pravcu jugozapada.

### GEOMORFOLOŠKE KARAKTERISTIKE

Litološka građa, geotektonska struktura i eroziono djelovanje egzogenih agenasa usloveli su, na prostoru Crne Gore, formiranje više reljefnih cjelina, među kojima se jasno izdvaja područje Crnogorskog primorja.

Reljef Crnogorskog primorja, predodređen raznovrsnošću i složenošću geološkog sastava i građe terena, veoma je dinamičan, sa naglim hipsometrijskim promjenama na relativno malom prostoru.

Od Rta Oštro, na ulazu u Boku Kotorsku, do ušća Bojane izgled obale najslikovitije odražava sastav stijena. U mekšim glinovitim sedimentima stvoreni su zalivi, zatoni i uvale, a u tvrdim krečnjačkim stijenama brojni klifovi, potkapine i pećine.

Poluostrvo Luštica i područje Donjeg Grblja, izgrađeni su bankovitim i slojevitih krečnjaka, a rjeđe i dolomita gornje krede. U središnjem dijelovima imaju karakter zatalasane zaravni sa više vrtača i uvala. Obala na otvorenom moru je predstavljena je brojnim klifovima, rtovima i uvalama (poput Trstena i Jaza).

Utvrđeni **genetski tipovi reljefa**, koji karakterišu geomorfološku građu Crnogorskog primorja su: fluviudenudacioni, fluvioakumulacioni, kraški i marinski reljef.

**Na području Donjeg Grblja je zastupljen kraški reljef, koji je formiran na lako rastvorljivim karbonatnim stijenama trijasko, jurske i naročito kredne starosti, koje su korozionim procesima u dužem periodu karstifikovane. Osnovna karakteristika ovog reljefa je pojava brojnih vrtača, škrapa, skaršćenih depresija, kao i dobro razvijenih dolina između kojih su zaostali najčešće uski i oštri grebeni.**

**Marinski reljef** nastao je dejstvom abrazionih i akumulacionih procesa na kontaktu mora i kopna, pri čemu abrazioni oblici, po broju i raznovrsnosti, preovlađuju u odnosu na akumulacione.

Abrazioni oblici, karakteristični za kamenite obale na otvorenom moru, izgrađene od klastičnih stijena tercijarnog fliša i karbonatnih sedimenata trijasko, jurske i kredne starosti, na izvesnim odsjecima stvaraju klifove, koji su tipični i za obalu Donjeg Grblja. Na stvaranje abrazionih oblika uticali su pored morske erozije, kretanje masa i rasjedna neotektonika, što pokazuje da je pretežni dio obalnog reljefa polimorfne

geneze.

Akumulacioni oblici predstavljeni su pjeskovito-šljunkovitim plažama. Nastali uz niske obale od nekonsolidovanog materijala, koje izgrađuju aluvijumi, proluvijalni konusi i zastori, predstavljeni su plažama i prevlakom Sv. Stefana. Tipične pjeskovite plaže se nalaze se u uvalama Trsteno i Jaz.

## INŽENJERSKO - GEOLOŠKE KARAKTERISTIKE

### Geološke karakteristike

Crnogorsko primorje pripada jugoistočnom dijelu spoljašnjih Dinarida, koji se odlikuju vrlo složenom geološkom građom i tektonskim sklopom, koji se mogu podijeliti na tri geotektonske jedinice - Paraautohton, zona Budva i zona Visoki krš.

**Geotektonska jedinica Paraautohton** obuhvata djelove Primorja u području zapadno od Herceg Novog, Mrčevo i Grbaljsko polje, Lušticu i Donji Grbalj, kao i područje od Bara do rijeke Bojane, tj. prostor između mora i tektonske jedinice zone Budva, odnosno zone Visoki krš. U građi ove jedinice učestvuju karbonatni sedimenti gornje krede (mastiht) i foraminiferski krečnjaci srednjeg eocena, flišni sedimenti srednjeg i gornjeg eocena i sedimenti srednjeg miocena.

Na predmetnoj lokaciji Platomuni - Trsteno razvijeni su **sedimenti gornje krede**, koji su predstavljeni sivim, bjeličastim i mrko-žučkastim krečnjacima, vapnovitim i bituminoznim dolomitima, dolomitičnim krečnjacima, laporovitim krečnjacima sa proslojcima i muglama rožnaca, karbonatnim brečama i brečastim krečnjacima. Ovi litološki članovi se međusobno smjenjuju i postepeno prelaze jedni u druge. Krečnjaci sadrže dosta bogatu mikrofaunu (*Accordiella conica*, *Rotalina cayeuxi*, *Microcidium elegans*, *Lapeirouseia crateformis* i dr.) i oskudniju makrofaunu.

Tektonska jedinica Paraautohton se odlikuje generalnim padom svih formacija prema sjeveroistoku, sa blagim i srednjim padnim uglovima, mada se u karbonatnim sedimentima zapažaju naborne strukture sinklinala i antiklinala manjih dimenzija sa jugozapadnom divergencom.

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

**Nanosi plaža** su relativno česti na čitavoj dužini obale Crnogorskog primorja. Ove pretežno pjeskovite, a često i šljunkovito-pjeskovite plaže nastale su na mjestima gdje je more prodrlo u mekše stijene i izgradilo pogodan prostor za akumulaciju produkata svog erozionog rada.

## GEOSEIZMIČKE KARAKTERISTIKE

Podaci vezani za statističku obradu zemljotresa, na teritoriji Crne Gore, ukazuju na vrlo izraženu seizmičku aktivnost prostora Crnogorskog primorja. Ta aktivnost je genetski vezana ne samo za evoluciju različitih struktura, već i za fizička svojstva geoloških sredina, odnosno položaje dubokih razloma. Reinterpretacija geofizičkih podataka, geomagnetnih, gravimetrijskih, kao i rezultata dubokog seizmičkog sondiranja, rezultirala je Seizmotektonskom kartom Crne Gore, sa položajem seizmogenih zona, na kojoj se ističe pet dubokih regionalnih rasjeda.

Za prostor Crnogorskog primorja od značaja je rasjed uslovno nazvan "primorski", koji od Ulcinja nastavlja priobalnim dijelom u pravcu sjeverozapada. Sjeveroistočno od ovog rasjeda debljina zemljine kore je od 34 do 40 km, sve do granice prema zetsko-nikšićkom rasjedu.

Utvrđeno je da je seizmičnost primorskog pojasa genetski povezana sa pokretima blokova, u ovom dijelu kore, koji su formirani poslije glavne faze ubiranja Dinarida (Iaramijska tektonska faza), kao posledica permanentne subdukcione aktivnosti jadranske mase u graničnoj zoni prema Dinaridima. Pri tome su seizmički najaktivniji tektonski šavovi, odnosno zone dubokih rasjeda, koje su aktivne u dužem periodu vremena.



Kompleksna sagledavanja dobijenih podataka ukazuju na postojanje više seizmogenih zona, od kojih su za prostor Primorja posebno važne one na južnom dijelu Crne Gore tj: Skadarska zona, zona Ulcinja i zona Budve. U navedenim zonama dešavaju se snažni zemljotresi, čiji se maksimalni intezitet kreće oko 9<sup>0</sup> MCS skale.

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

## HIDROLOŠKE KARAKTERISTIKE

Na predmetnom području nema stalnih vodotoka.

## KLIMATSKI USLOVI

**Maksimalna temperatura vazduha** ima srednje mjesečne maksimalne vrijednosti u najtoplijim mjesecima (jul i avgust) oko 29°C, dok u najhladnijim (januar i februar), iznosi od 12 do 13°C. Učestalost maksimalnih temperatura pokazuje da je koncentracija najviših dnevnih temperatura tokom avgusta.

**Minimalna temperatura vazduha** u zimskim mjesecima ima prosječnu vrijednost oko 5°C, dok u ljetnjim mjesecima ta vrijednost iznosi oko 20°C.

**Srednje mjesečne temperature vazduha** pokazuju veoma pravilan hod sa makisumom tokom jula-avgusta i minimumom tokom januara-februara. Godišnje kolebanje u prosjeku iznosi oko 16°C. Ni u jednom mjesecu srednja temperatura nije ispod 8°C. Srednja mjesečna temperatura iznad 10°C počinje relativno rano, već u martu i završava se u novembru. Srednja mjesečna temperatura vazduha za Budvu iznosi 15,8°C.

**Ekstremne mjesečne temperature vazduha** pokazuju znatno pomjeranje granica. Apsolutno najviše vrijednosti temperature tokom zimskog perioda su oko 17°C, a ekstremno najniže oko 0°C, dok u ljetnjem periodu ekstremno visoke temperature imaju vrijednost oko 34°C, a ekstremno najniže oko 16°C.

Apsolutni maksimum javlja se u mjesecu avgustu 38,2°C, a minimum se javlja u mjesecu februaru -4,2°C.

**Ljetnjih dana**, kada najviša dnevna temperatura dostigne 25°C i više, na području stanice Budve u prosjeku bude oko 104 godišnje (prosjek za Primorje je 107), pri čemu je najveći broj ovih dana u julu i avgustu (oko 29 dana mjesečno).

**Tropskih dana**, kada najviša dnevna temperatura dostigne 30°C i više, na području stanice Budve u prosjeku godišnje ima oko 22,5 (prosjek za Primorje je 29). Tropski dani su registrovani uglavnom u junu, julu, avgustu i septembru.

**Mraznih dana**, kada se najniža temperatura tokom 24 h spusti ispod 0°C, na području stanice Budve prosječno ima oko 5 godišnje (prosjek za Primorje je 10), čija pojava karakteriše mjesec decembar, januar i februar, a u rijetkim slučajevima i mart.

**Opšti režim padavina** na Crnogorskom primorju odlikuje se maksimumom tokom zimskog i minimumom tokom ljetnjeg perioda godine. U ukupnoj godišnjoj količini padavina najveći doprinos imaju mjeseci oktobar, novembar i decembar sa oko 30-40%, a najmanji juni, juli i avgust sa svega oko 10%.

Tokom zimskog perioda dnevni prosjek padavina iznosi prosječno 5-8 l/m<sup>2</sup>, mada najveće dnevne količine mogu dostići vrijednosti preko 40 l/m<sup>2</sup>. U ljetnjem periodu, dnevni prosjek padavina iznosi svega oko 1 l/m<sup>2</sup>.

Prostorna raspodjela srednjih godišnjih količina padavina pokazuje relativno dobru homogenost u zoni neposredno uz more.

**Srednja godišnja količina padavina** za Budvu iznosi 1188,8 l/m<sup>2</sup>.

**Ekstremne 24 h padavine** za povratni period od 100 godina (procjenjene po modelu GUMBELA) za Primorje se mogu očekivati na nivou od 234 l/m<sup>2</sup>, a za Budvu 237,63 l/m<sup>2</sup>.

**Relativna vlažnost vazduha** pokazuje veoma stabilan hod tokom godine. Maksimum srednjih mjesečnih vrijednosti javlja se tokom prelaznih mjeseci (april-maj-juni i septembar-oktobar), a minimum uglavnom

tokom ljetnjeg perioda, u nekim slučajevima i tokom januara-februara.

Vrijednosti *srednje godišnje relativne vlažnosti vazduha* iznose za Budvu 69,1 % (min 63,5 % u julu, max 72,7 % u maju).

Povećane vrijednosti oblačnosti su karakteristika zimskog dijela godine, nasuprot ljetnjem periodu kada su ove vrijednosti male. Na Primorju je tokom godine u prosjeku 4,2 desetine (42%) neba pokriveno oblacima. Oblačnost u ljetnjem periodu je manja u odnosu na prosječnu godišnju za oko 40 %.

*Srednja godišnja oblačnost* iznosi za Budvu 4,26 (min 1,9 u julu i avgustu, max 5,9 u decembru).

Prosječno godišnje Primorje ima oko 2455 časova *osunčavanja*, od kojih 931 čas u ljetnjim mjesecima (jun, jul i avgust), tj. oko 40% godišnjeg osunčavanja pripada jednoj četvrtini godine. Zimi osunčavanje je znatno smanjeno. Tokom januara Primorje ima svega oko 125 časova, što predstavlja 5% godišnje vrijednosti.

Dnevno, tokom čitave godine Primorje ima u prosjeku oko 7 časova sijanja sunca, sa dnevnim oscilacijama od +/- 3,5 časova.

*Srednja mjesečna vrijednost osunčavanja* iznosi za Budvu 192,18 (max 327,7 u julu).

Primorje u cjelini karakterišu, kao dominantni, *vjetrovi* iz pravca sjeveroistoka i jugozapada, dok se za stanicu Budva ističu: tišine (60,6%), vjetrovi iz pravca juga (14,4%), jugozapada i sjeveroistoka (po 4,5%).

Za čitavo Primorje *maksimalne brzine* imaju vjetrovi iz sjevernog i južnog kvadranta, čije prosječne brzine ne prelaze 5m/s. Za stanicu Budva, sjeveroistočni vjetar najveću ima srednju brzinu (4,2 m/s) kao i najveću maksimalnu brzinu (27,5 m/s).

## OCENA S ASPEKTA PRIRODNIH USLOVA

Sa aspekta prirodnih uslova, ovo područje ima niz povoljnosti za izgradnju.

Najveći dio terena je u blagom padu kao i dobra stabilnost terena su karakteristike koje idu u prilog gradnje.

Sa druge strane postoje ograničenja u pogledu očuvanja ambijentalnih i pejzažnih vrijednosti.

## 2.2. KARAKTERISTIKE POSTOJEĆEG STANJA

Područje predmetnog plana je nenaseljen prostor. Od sadržaja treba pomenuti bivšu vojnu bazu na parceli 1136 i dve relativno uređene plaže: Trsteno i Ploče - Platamuni.

Vojna baza zauzima parcelu od 19415m<sup>2</sup>, na kojoj se nalaze montažni objekti magacinskog tipa. Plaža Trsteno, smeštena u dno uvale Trsteno, je šljunčana sa uskim krilnim pojasom koji je kaskadno obrađen kamenom i betonom. Na ovim delovima plaže su montažni, privremeni sadržaji kao što su otvoreni bar i riblji restoran. Plaža Ploče - Platamuni je stenovita plaža od velikih masivnih kamenih ploča. Obađena je u kaskadnom stilu kamenom i betonom i opremljena bazenima i otvorenim barovima.

Saobraćajna opremljenost je veoma skromna i svodi se na dva puta sa asfaltnim zastorom: put od Jaza do vojnog kompleksa i odvajanje za plažu Platamuni. Širina ovih puteva je od 4 do 5m. Ostali putevi su sa primitivnim kolovoznim zastorima tipa tucanik ili samo utabana zemlja. Saobraćajna povezanost teritorije plana sa širim okruženjem je samo preko puta za Jaz i odvajanja ka Donjem Grblju, oba kraka se nalaze na severnoj strani teritorije Plana. Celo južno krilo Plana, od uvale Trsteno do krajnjeg juga plana je praktično izolovano, što je i posledica lokacije vojne baze.

Ono što je najupečatljivija karakteristika teritorije Plana je živopisna priroda sastavljena od tipičnog rastinja za ovo klimatsko podneblje - makije, smeštene na veoma pokrenutom i brdovitom terenu. Brdo iznad plaže Platamuni je na 138m nadmorske visine dok je brdo na rtu Jaz na 64m nadmorske visine, što u urbanističko-ambijentalnom vidu čini ovaj teren veoma atraktivnim ali i tehnički veoma zahtevnim.

Obala je uglavnom strma i stenovita, osim blagog dela gde je smeštena plaža Ploče - Platamuni i velike blage amfiteatralne kotline uz uvalu Trsteno koja je ujedno i veoma bogato ozelenjena.

Generalno posmatrano, teritorija Plana je u turističkom smislu veoma skromno iskorišćena za potrebe povremenih kupaca koji dolaze morem ili kopnom iz susednih turističkih zona na plaže Trsteno i Ploče - Platamuni u potrazi za čistim morem i lepom prirodom. Specifičan prirodni ambijent pruža velike mogućnosti za razvoj turizma ali ograničenja koja nameću prirodni faktori nalažu krajnje pažljivo dimenzionisanje budućih turističkih kapaciteta i stručno preispitivanje i reviziju zadatih kapaciteta iz Programskog zadatka.

### 2.3. NUMERIČKI POKAZATELJI POSTOJEĆEG STANJA

Za teritoriju celog plana od 105,5ha osnovni urbanistički pokazatelji su sledeći:

◆ površina vojnog kompleksa	19415 m <sup>2</sup>
◆ površina uređenih plaža	9668 m <sup>2</sup>
◆ površina prirodnog zelenila	867017 m <sup>2</sup>
◆ površina prirodne obale	95903 m <sup>2</sup>

### **3. STEČENE URBANISTIČKE OBAVEZE**

### 3.1. IZVOD IZ IZMJENA I DOPUNA PROSTORNOG PLANA OPŠTINE KOTOR (2006)

#### NAMJENA PROSTORA

Na predmetnom prostoru predvidja se *formiranje turističke zone* tako što će se turistički smještaj organizovati u vilama i hotelima, sa mogućnošću aktivne rekreacije i svim pratećim sadržajima uz ostvarenje kompletne porodične individualnosti, naročito u zoni vila.

Planiraju se *prateći sadržaji (komercijalni, servisni, informacije, komunikacije, ugostiteljstvo)* koji su grupisani tako da zadovolje standarde visokog turizma. Pripadajuće parcele uz smještajne kapacitete treba da zadovoljavaju najviši nivo boravka i aktivne rekreacije.

Predviđeni su i sportski objekti i tereni kao što su tereni za golf, košarku, odbojku, tenis, spa centar i teretane. Takodje se planiraju biciklističke i sportske staze za šetnju i džoging.

Predviđaju se i najatraktivnije lokacije kao vidikovci i odmorišta odnosno ljetnjakovi otvorenog tipa, sa pristupnim pješačkim saobraćajnicama.

Turistički objekti su pokriveni i sa adekvatnim zelenim površinama i saobraćajnica sa površinama i objektima za saobraćaj u mirovanju.

*Zelene površine* treba da dominiraju prostorom, a planovima nižeg reda treba obraditi teren sve do obale obuhvatajući i *morsko dobro* (kupališta, sportsko rekreativne površine, mikrolokacije sezonskog pristaništa - privezišta).

Planira se fazna izgradnja objekata kao i kompletne infrastrukture.

\*\*\*

U **zoni Platamuni – Trsteno** predvidja se neznatna korekcija planiranih površina:

<u>namjena</u>	<u>PPO (1995.)</u>	<u>Izmjene i dopune PPO (2006.)</u>
turizam	43,87 ha	45,15 ha
sport i rekreacija	14,75 ha	14,06 ha
<u>vegetacija na slabim tlima</u>	<u>48,38 ha</u>	<u>47,79 ha</u>
ukupno	107 ha	107 ha

Ovim izmjenama i dopunama se predvidja promjena distribucije planiranih kapaciteta, tako da se u zoni Platamuna predvidja **do 200 ležaja u ekskluzivnim vilama i hotel sa depandansom (do 500 ležaja)**, a na padini prema rtu Jaz **hotel sa 400 ležaja**, što je **ukupno 1100 ležaja**.

Ostali dio kapaciteta predviđenih za pojas Platamuni – Trsteno – Rt Jaz (oko 200 ležaja) se predvidja na padini prema Jaškoj rijeci.

## INFRASTRUKTURA

### Hidrotehnička infrastruktura

Upoređujući planirane potrebe u vodi prema važećem Prostornom planu opštine Kotor koje su proračunate na 250,00 l/sec, nova preraspodjela turističkih kapaciteta na lokaciji Platamuni-Trsteno ne zahtijeva dodatne količine vode.

Udaljena naselja i turistički kompleksi u Grblju (uključujući one u zoni Platamuni – Trsteno) koristeće lokalne separatne sisteme sa uređajima za tretman otpadnih voda.

U PK «Radanovići» je planirana pumpna stanica iz koje bi se voda prepumpavala za istočna sela i turističke kapacitete Donjeg Grblja. Sa odvojka «Jaz» planirano je snabdijevanje zapadnih sela Donjeg Grblja i turističkih kapaciteta u zaleđu Jaza, Trstena i Platamuna.

Do konačnog rješenja sa puštanjem u rad Regionalnog vodovoda, predmetna lokacija će se snabdjevati iz adekvatnog rezervoara u koji će se voda dopremati (iz rezervoara budvanskog vodovoda na Prijevoru ili cistjernama) a onda distribuirati po objektima.

U narednom periodu, posebnu pažnju treba obratiti na istraživačke radove, kaptiranje potencijalnih izvorišta i njihovoj sanitarnoj zaštiti.

Na području Gornjeg i Donjeg Grblja kanalisanje upotrebljenih voda vršiće se preko septičkih jama i upojnih bunara.

Kanalisanje atmosferskih voda treba vršiti otvorenim rigolima uz saobraćajnice i upuštati ih u regulisane bujične potoke. Neregulisane bujične potoke treba regulisati i permanentno održavati.

### Elektroenergetska infrastruktura

BTS 160kVA Platamuni se koristila za napajnje Vojne baze Platamuni, koja će biti izmještena sa ovog područja i ista se može koristiti za napajanje jednog dijela novih potrošača.

Na predmetnom području potrebno je izgraditi novu MBTS 10/0.4V 630kVA «Platamuni I» koja će biti postavljena nešto bliže moru. MBTS «Platamuni I» treba povezati sa BTS 10/0.4kV160kVA «Platamuni».

U zoni Platamuna su predviđeni hotel sa depadansima sa ukupno 500 ležaja, vile sa kapacitetom od 200 ležaja, sportsko – rekreativni sadržaji i komercijalno – tehnički punkt. Za njihovo napajanje je predviđena MBTS 10/0.4kV 630kVA «Platamuni I» (traforeon 1), koja će se postaviti na lokaciji datoj u grafičkom prilogu. Sa BTS 10/0.4kV 160kVA «Platamuni» predvidjeti da se napaja manji dio potrošača. Ukupna snaga konzuma iznosi 542.84kVA. Snaga KS na sabirnicama 10kV je 250kVA.

Na ponti iznad uvale Trsteno je predviđen hotel sa 400 ležaja, za čije je napajnje predviđena MBTS 10/0.4kV 630kVA «Trsteno III» (traforeon 2), što u ukupnoj snazi konzuma iznosi 178.95kVA

Predvidja se povezivanje MBTS „Platamuni I“ i MBTS «Trsteno III» sa kablom 10kV najmanjeg presjeka Al 150 mm<sup>2</sup> kako je dato u grafičkom dijelu projekta. Takođe se planira povezivanje MBTS «Trsteno III» sa planiranom MBTS 10/0.4kV 630kVA «Trsteno» II koju dalje treba povezati sa TS 10/0.4kV 250kVA, «Lastva Grabljska» kako bi se omogućilo dvostrano napajanje predmetnog područja tj. povezivanje 10kV mreže u prsten.

Predviđa se izgradnja nove NN 0,4kV kablovske mreže koja će se izvesti sa kablovskim vodovima u skladu sa potrebama potrošača. Predvidja se javnu rasvjeta duž prilaza i trotoara, odnosno rasvjeta saobraćajnica, pješačkih komunikacija i parking prostora

### Telekomunikacije

Predloženo rješenje telefonije za lokaciju Trsteno-Platamuni (u isto vrijeme treba da doprinese i budućem brzom rješavanju ostalih bliskih lokacija) predvidja polaganje optičkog kabla od magistralnog puta Budva – Kotor i montažu IPS (izdviženog pretplatničkog stepena) dovoljno velikog kapaciteta koji bi bio vezan ili na

komutacioni centar Budva ili Kotor.

Kada je samo ova lokacija u pitanju kapacitet komutacije i mikro lokacija IPS bi mogla uslovno da bude proizvod sledećih razmatranja:

- kapacitet od 280 do 400 parica se dobio kao posledica definisanih potreba po sadržajima i objektima na lokaciji (hotelske potrebe: 50 do 80 parica, depandansi: 30 do 50 parica, vile: 80 do 100 parica, ljetnikovci: 20 do 30 parica, SPA centar: 20 do 30 parica, plaže: 30 do 50 parica, komunalno- tehnički punkt: 20 do 50 parica).
- potrebna centrala bi trebala biti smještena u objektu komercijalno - tehničkog punkta gdje bi bio doveden optički kabl, kao primar, i odakle bi se polagali pretplatnički kablovi koji bi činili sekundarnu - pretplatničku mrežu,
- sekundarna mreža bi mogla biti rađena kablovima TK ali bi mogla biti rađena takođe optičkim kablovima malog presjeka što bi moglo da značajno podigne kvalitet, sadržaj i obim datih usluga .
- predloženo rješenje krije u sebi i jednostavno uključivanje potreba lokalnog stanovništva u moderan telefonski sistem ,
- ovim rješenjem se ne narušava koncepcija razvoja telefonije ovog područja koje u osnovi sugerije PP opštine Kotor bez obzira na proteklo vrijeme od usvajanja ovog dokumenta ali naravno prilagođeno današnjim tehnološkim uslovima.

### Saobraćajna infrastruktura

Kako je to važećim PPO predviđeno, na prostorima u Donjem Grblju gde su planirani novi turistički sadržaji posebno je vodjeno računa da svaka pojedina lokacija ima svoj pristup. Ovakav koncept saobraćajnica u vidu "češlja" manje ugrožava sredinu i bolje je prilagodjen terenu.

Kod izbora položaja ovih saobraćajnica vodilo se računa i o postojećim nekategorisnim putevima i njihove trase su korišćene gde god je to bilo moguće. Sve buduće saobraćajnice moraju imati komforne tehničko-eksploatacione elemente prilagodjene namjeni.

Primarna veza predmetne lokacije je od strane Jaza, postojećim lokalnim putem do uvale Trsteno, odakle put dalje ide prema Petoselicama. Ovim putem su povezani novoplanirani hoteli sa depadansom i kompleks sa ekskluzivnim vilama. Ovaj put, koji je nekada vodio do bivše vojne baze, dalje ide ka Krimovici.

Turistički kompleksi treba da budu opremljeni adekvatnim površinama i objektima za mirujući saobraćaj, a saglasno visokoj kategoriji.

Cijelo predmetno područje treba da bude opremljeno mrežom pješačkih staza koji vode od vidikovaca i smještajnih kapaciteta do pratećih sportsko-rekreativnih sadržaja i kupališta.

U uvali Trsteno, shodno preporukama i smjernicama iz Prostornog plana područja posebne namjene za morsko dobro Crne Gore, predviđja se sezonsko pristanište – privezište sa svim potrebnim sadržajima.

### SMJERNICE ZA DETALJNU RAZRADU

Prema Zakonu o planiranju i uredjenju prostoru iz 2005. godine, razrada Prostornog plana opštine se obavlja nizom lokalnih planskih dokumenata – GUP, DUP, UP i lokalna studija lokacije.

Ovim izmjenama i dopunama PPO Kotor, pojas Platamuni – Trsteno – Rt Jaz se predviđja za dalju razradu preko **dva DUP-a**, koja će obuhvatiti **zone Platamuni - Trsteno i Rt Jaz sa padinom prema Jaškoj rijeci**.

Naime, cijeneći potrebe planskog povezivanja područja Trstena (bez rta Jaz - ponta) i Platamuna pokazala se opravdanost da se za ovo područje uradi jedan planski dokument (DUP) koji će obuhvatiti i zemljište opštinskog vlasništva i drugog privatnog vlasništva sa granicama koje čine prostorno geografsku cjelinu. Ova izmjena opravdava se i činjenicom da je u uvali Jaz (većim dijelom na teritoriji Budve) predviđeno veliko turističko naselje, te je neophodno ovu zonu sa padinom Jaška rijeka rješavati simultano i u pogledu

sadržaja i infrastrukture sa lokalitetom Jaz. Za ovaj lokalitet će se uraditi poseban DUP kada se za to ukaže potreba.

### Osnovni elementi za detaljnu razradu

Prilikom izrade Plana posebno obratiti pažnju na sledeće:

- da osnovni urbanistički parametri koji određuju i kapacitete budu formirani tako da se zemljište racionalno koristi a istovremeno poštuju prirodna ograničenja terena
- da se turistički kompleks formira i organizuje tako da se parametri i organizacija uklope u Pravilnik o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata, SI.list RCG br. 02/03
- plaže maksimalno uklopiti u postojeći ambijent kako ne bi došlo do većih intervencija na terenu
- da spratnost objekta bude usklađena sa konfiguracijom terena i kapacitetom hotela, a za vile P+1
- da se u okviru kompleksa obezbijedi bezbjedan kolski pristup i adekvatne površine za mirujući saobraćaj
- da se za tehničku infrastrukturu predvide savremena tehnološka rješenja koja zadovoljavaju standarde očuvanje životne sredine
- da se posebno propišu i uslovi oblikovanje objekata i posebno hortikulturno rješenje zbog atraktivnosti lokacije, izložena pogledima sa mora
- preporuka ovog plana je da se kapaciteti maksimalno prilagode konfiguraciji terena i slobodnim vizurama ka otvorenom moru - objekte je potrebno uklopiti u okruženje.
- hotele projektovati na istutenim kotama, koje se sagledavaju sa mora i pri tom imaju odlične vizure.
- vile, visoke kategorije treba da imaju slobodne arhitektonske forme, luksuzniju obradu i adekvatno hortikulturno uređenje parcele sa mogućnošću izgradnje malih bazena.
- u okviru hotela obezbijediti potrebne kapacitete u pratećim sadržajima i sportskim terenima
- predvidjeti sistem pješačkih pristupa do najatraktivnijih lokacija i vidikovaca,
- vezu zone ostvariti preko puta koji se kod Jaza odvaja od Jadranske magistrale, kao i preko sistema lokalnih puteva u Donjem Grblju.
- sa stanovišta zaštite pejzaža i prirode zabranjena je gradnja u neposrednoj blizini mora i uvala koje su jedini prirodni kontakt sa morem; u zaledju Trstena moguće je smjestiti samo sadržaje i djelatnosti vezane za rekreaciju i zabavu
- predviđeno je i sezonsko privezište, pri čemu je potrebno izvršiti detaljna istraživanja mikrolokacije, s obzirom na južne vjetrove.
- ovim planom je moguće obuhvatiti sportsko rekreativnu zonu sjeverno-zapadno od uvale Trsteno, kako bi se provjerile prostorne mogućnosti za specifične rekreativne sadržaje u zelenilu ili turističke sadržaje.
- ukoliko bude zainteresovanih investitora ova zona se naročito preporučuje za podizanje golf igrališta.
- prije utvrđivanja lokacija za plaže uraditi analizu zaštite morskog dobra (analiza morskih strujanja sa podacima gdje se nalaze zaštićene zone)

### 3.2. IZVOD IZ PREDLOGA PROSTORNOG PLANA ZA PODRUČJE POSEBNE NAMJENE MORSKOG DOBRA (2005)

**Prostorni plan za područje posebne namjene Morskog dobra** (čije je usvajanje u toku) primjenjivaće se adekvatnom razradom na nižim nivoima ili direktnom primjenom odredbi ovog plana.

Na osnovu prostornih karakteristika, utvrđenih potencijala i ograničenja, razvojnih pravaca, definisane mreže naselja i centara, predložena podjela prostora na sektore - manje jedinice (koje imaju dužinu po nekoliko kilometara), u kojoj završni, a pri tom i bazični nivo, predstavlja prostor Morskog dobra kako na kopnu tako i u akvatoriju.

Ovako koncipirane zone i sektori predstavljaju jedinice značajne za sprovođenje plana tj. razradu sa šireg, republičkog i regionalnog na lokalni nivo.

Za svaki od 68 sektora je dat: pregled osnovnih namjena prostora sa smjernicama i napomenama, smjernice



za tipove kupališta kao i smjernice zaštite i smjernice za sprovođenje ovog plana.

<b>broj sektora: 41</b>	<b>Rt Platamuni - Uvala Trsteno - Rt Jaz</b>
osnovne namjene	<b>izletnički punkt u uvali Trsteno sa pristaništem neizgrađena obala (stijene i makija)</b>
smjernice za kupališta	<b>javno – uređeno kupalište (Ploče – Platamuni, Trsteno)</b>
smjernice za zaštitu	<b>očuvanje prirodnog izgleda stjenovite obale i mediteranske vegetacije</b>
smjernice za sprovođenje	<b>uslovi PPPNMD za kupališta i šetališta (direktno sprovođenje)</b>

Na području Platamuna i Trstena u zoni morskog dobra su predviđene slijedeće *namjene površina*: neizgrađena obala, vegetacija na slabim tlima, kupalište i pristanište u uvali Trsteno.

*Neizgrađena obala* uglavnom podrazumijeva visoku, klifovsku obalu, mahom ogoljelu ili stjenovitu, nepristupačnu i nepogodnu za gradnju. Na određenim lokacijama ta neizgrađenost je posljedica vojno-strateškog značaja tog dijela obale.

Na pojedinim dijelovima ovakve obale, ukoliko to nije zabranjeno, moguće je uz minimalne intervencije formirati pristupne staze i kupališta za turističke komplekse koji se nalaze u zaledju.

*Vegetacija na slabim tlima* podrazumijeva: makiju, razne sekundarne degradirane šikare, antropogene trnjike, stalno-zelene garige i listopadne šibljake.

Naročito je zastupljena na Luštici i Donjem Grblju.

### 3.3. KONTAKTNA PODRUČJA

Područje DUP "Platamuni - Trsteno" nalazi se na krajnjem jugu Donjeg Grblja. Susjedna, kontaktna područja su: Krimovica, vikend naselje za koje se već nekoliko godina radi plan te Rt i uvala Jaz, za koje će se prema smjernicama PPO Kotor i PPO Budva raditi adekvatni urbanistički plan.

### 3.4. REZULTATI ANKETE KORISNIKA PROSTORA

Zbog nenastanjenosti prostora Plana nije rađena klasična anketa korisnika prostora, već je, prilikom izrade rešenja Plana uspostavljena saradnja sa najvećim korisnikom prostora "K.P.M. Limited", kao i sa građanima putem pismenih zahteva koje su uputili opštinskim organima.

## **4. REŠENJE DUP-a**

#### 4.1. OSNOVNA KONCEPCIJA REŠENJA

Razvoj turizma na terenu kao što je područje DUP-a „Platamuni - Trsteno”, u potpunosti neurbanizovano, sa zahtevnom konfiguracijom terena i dosta nepristupačnom obalom ali, s druge strane, sa, bezmalo, netaknutom prirodom, specifične lepote, sa fantastičnim pogledima i čistim morem, pokreće dve osnovne teme:

- Odnos prema prirodnom okruženju;
- Problem kapacitiranja prostora u skladu sa njegovim karakteristikama i mogućnostima.

Jasno je da su prirodne, ambijentalne vrednosti terena "adut" budućeg razvoja turizma i da se na njih mora obratiti posebna pažnja. Sve intervencije u prostoru moraju prolaziti kroz filter uklapanja u prirodni ambijent, a tu se pre svega misli na svođenje kolske saobraćajne na neophodni nivo, i maksimalno korišćenje već postojećih saobraćajnih koridora. Graditeljske intervencije u prostoru moraju biti osmišljene tako da nepovređuju prirodu već se uklapaju u nju i dopunjuju je. U krajnjim bilansima površina morala bi da dominira namena - prirodno zelenilo.

Po pitanju određivanja optimalnih kapaciteta turističkih sadržaja, s jedne strane postoje zahtevi najvećih korisnika zemljišta, Opštine Kotor i preduzeća "K.P.M. Limited", a sa druge strane stvarne, preispitane i prostudirane mogućnosti koje nudi prirodni kontekst. Prema Programskom zadatku, ukupno je predviđeno da se na teritoriji Plana obezbedi 1300 ležaja u hotelima i vilama. Imajući u vidu merodavne standarde koji prate kapacitiranje turističkih sadržaja (potrebna površina smeštajnih kapaciteta, potrebna površina slobodnih prostora po ležaju, potrebna površina plaže po kupaču i sl.), proističe da je broj od 1300 ležaja predimenzioniran i da bi "zagušio" prostor. U svakom slučaju Plan treba, na osnovu navedenih normativa, da odredi maksimalne kapacitete. Maksimalni, limitirani ali fleksibilni, kapaciteti i mogućnost etapne izgradnje će, kroz vreme izgradnje i eksploatacije, dati odgovor koji su to optimalni kapaciteti lokacije.

Specifičnost turističke izgradnje koja mora biti reprezentativna, uzbuđljiva, neobična i maštovita nalaže Planu da prema prostoru zauzme veoma fleksibilan stav, ostavljajući velike mogućnosti daljeg kreativnog rada u procesu projektovanja. Plan ovakvog tipa mora dati "viziju" razvoja prostora i jasne limite preko kojih se ne može preći.

#### 4.2. PROSTORNA ORGANIZACIJA

Saobraćajna matrica Plana je proistekla iz položaja postojećih koridora, konfiguracije terena, potrebnih turističkih kapaciteta i opredeljenja ka što manjem ataku na prirodno okruženje.

Glavna saobraćajnica u planu je put Jaz-Platamuni koja se proteže duž celog Plana ka Krimovici.

U grubom zoniranju prostora, izdvajaju se tri zone:

- Zona vila;
- Zona hotela i
- Zona obale

Zona vila zahvata južno krilo Plana a sastoji se iz četiri luksuzne vile koje su pozicionirane na padini brda sa prelepim pogledom ka moru. U sklopu kompleksa vila se nalaze i dodatni sadržaji kao što su SPA centar i Tenis klub (u blizini plaže Platamuni), tri ugostiteljska objekta poluzatvorenog ili zatvorenog tipa - „country club“, Komercijalno-tehnički punkt koji je namenjen kao recepcioni i tehničko-tehnološko-uslužni punkt i Rekreativna zona na padini brda iznad vila gde se mogu organizovati sportovi koji koriste prirodni ambijent kao što su terenska vožnja „mountain bike“, trim staze i ostali sadržaji sličnog tipa.

Vile su smeštene na veoma velike parcele (2.0, 2.5, 2.9 i 2.0 ha) koje svojim prirodnim zelenilom obezbeđuju mir i intimnost. Predviđa se da će tip izgradnje vila i uređenja okolnog prostora biti na najluksuznijem nivou.

Kao najekskluzivniji deo Plana, ova zona je blago odvojena od ostalog prostora pre svega saobraćajnim rešenjem koje u vidu "češlja" zalazi do vila i na taj način čuva potpunu sigurnost i mir u zoni.

Prostor zone vila je povezan sa plažom Platamuni, vidikovcima i otvorenim paviljonom - pešačkim stazama i stepeništima položenim organski po terenu. Do dva „country cluba“ na brdu se dolazi serpentinom (širine 3m) koja može da primi i kolski saobraćaj.

U blizini svake vile na obali je predviđena po jedna mala plaža sa pontom da primi gliser ili manju jahtu.

Zona hotela se sastoji se iz dva hotela, radno nazvana: Hotelski kompleks "Vidikovac" i Hotel "Rt Jaz" Oba hotela su locirana uz glavnu saobraćajnicu Jaz - Trsteno.

Hotelski kompleks "Vidikovac" se sastoji iz hotela i dependansa koncipiranog više kao apartmansko naselje. Lokacija hotela je na obronku brda iznad Platamuna odakle se pružaju lepe vizure na more.

Prostor hotelskog kompleksa je zamišljen kao koncept izgrađenih struktura u bogatom zelenilu

Hotelski kompleks "Vidikovac" je kategorije tri zvezdice, koliko mu omogućava raspoloživ slobodni prostor, u skladu sa Pravilnikom o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Sl. list RCG, br. 23/2005).

Hotel "Rt Jaz" je specifičan po svojoj lokaciji na veoma strmom terenu i organizaciji koja podseća na hotele „As“ u Perazića Dolu i „Excelsior“ u Dubrovniku.

Ispred hotela, uz put Jaz-Trsteno, je veliki prilazni trg sa kojeg se ulazi u prizemni deo hotela namenjen recepciji i ostalim javnim namenama hotela. Svi ostali sadržaji hotela su u etažama ispod koje se kaskadno spuštaju niz liticu, zatvarajući je na način kao da građevina izvire iz stene. Sadržaji bazena, sportskih terena i zabave se organizulu na isturenim terasama hotela u nižim spratovima.

Ovaj hotel po svojoj arhitekturi mora predstavljati „landmark“ obale.

Sva potrebna parking mesta su smeštena u podzemnim etažama hotela.

Iz hotela se do plaže dolazi otvorenim stepeništem ali je moguće izgraditi i neku vrstu električnog tramvajauspinjače.

Zona obale je površinski najmanja ali predstavlja veoma važan - vezivni element Plana.

Sadržaji zastupljeni u ovoj zoni su, zapravo, pažljivo uređeni delovi obale uklopljeni u prirodni kontekst. To su: tri uređene plaže - kupališta, 10 malih plaža, sezonsko privezište i šetalište uz obalu.

Od tri predviđene plaže, dve su već u funkciji. Predviđa se njihovo proširenje i uređenje po već započetom konceptu.

Treća plaža je u potpunosti nova, namenjena je gostima hotela "Rt Jaz" i sastoji se iz "tvrdog" dela na postojećoj obali (uređuje se kaskadno) i dodatka koji u vidu prstiju zalazi u akvatorijum. Ova plaža, kao i ceo hotel, bi trebala imati u sebi nešto specifično, alternativno, kao što je veza sa ekstremnim sportovima ili sl.

Celokupni kapacitet uređenih plaža dovoljan je da pokrije potrebe domicilnih i pristiglih kupaca, po normativu iz PPPPN Morsko dobro, međutim taj normativ je veoma skroman (4 do 8m<sup>2</sup> plaže po kupacu) i bazira se više na konceptu velikih pešćanih plaža nego na potrebama specifičnih stenovitih plaža. Zbog povećanja kupališne površine i kvantitativnog i kvalitativnog poboljšanja kupališne ponude u Planu je predviđena mreža malih plaža (do 20m dužine obale), disperzno raspoređenih po obali i povezanih šetnom

stazom duž obale. Male plaže su delimično uređene i namenjene su onima koji vole intimnije i mirnije ambijente.

Na povoljnom mestu, između plaža Trsteno i Platomuni, je locirano sezonsko privezište čamaca, namenjeno za najviše 20 plovila i na ovom mestu se može organizovati stanica za turističke brodiće. Privezište je povezano pešačkim stazama sa plažama Trsteno i Platomuni a kolski sa glavnim kolskim koridorom u Planu. Generalno, cela uvala je izložena južnim vetrovima pa je dominantna namena ovog privezišta - sezonska.

Šetalište uz obalu povezuje sve tri velike plaže i prostire se od plaže Platomuni do istočne granice Plana. Ovo šetalište nije striktno definisano Planom (parcelom) već je zamišljeno kao organski deo prirodne obale, nastala sa što manjim intervencijama i materijalizacije koja će je učiniti sastavnim delom obale.

## **5. USLOVI ZA UREĐENJE PROSTORA**

## 5.1. USLOVI U POGLEDU PLANIRANIH NAMENA

Sve pojedinačne urbanističke parcele definisane su za određene namene tako da je celokupan prostor podeljen po funkcijama koje se na njemu odvijaju. Pojedinačne namene za urbanističke parcele date su kroz posebne uslove za uređenje prostora i u grafičkim priložima.

Osnovne namene površina na prostoru ovog plana su:

- ◆ turizam
  - hotel
  - vila
  - ugostiteljstvo ("country club")
  - spa centar
  - komercijalno-tehnički punkt
- ◆ sport i rekreacija
  - tenis klub
  - rekreativna zona
- ◆ zelenilo
  - prirodno zelenilo
  - kultivisano zelenilo uz turističke sadržaje
- ◆ obala
  - prirodna obala
  - uređena plaža - kupalište
  - mala plaža
  - privezište za čamce
- ◆ saobraćajne površine
  - saobraćajne površine
  - pešačke staze po terenu

## 5.2. USLOVI ZA REGULACIJU I NIVELACIJU

Instrumenti za definisanje osnovnog sistema regulacija

### 1. Regulaciona linija

Regulaciona linija je linija koja deli javnu površinu od površina namenjenih za druge namene.

### 2. Građevinska linija

Građevinska linija se utvrđuje ovim Detaljnim urbanističkim planom u odnosu na regulacionu liniju a zaokružuje zonu u kojoj je dozvoljena gradnja.

### 3. Visinska regulacija

Visinske regulacije definisane su označenom spratnošću na svim objektima.

## 5.3. USLOVI ZA PARCELACIJU I PREPARCELACIJU

Nova parcelacija je predstavljena u grafičkom prilogu 05 „Plan parcelacije i preparcelacije“.

Ceo prostor Plana je podeljen na urbanističke parcele sa jasno definisanom namenom i numeracijom. Saobraćajne površine su posebno označene.

Urbanističke parcele dobijene preparcelacijom su geodetski definisane u grafičkom prilogu 05 „Plan parcelacije i preparcelacije“. Ukoliko, na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, merodavan je postojeći katastar.

## 5.4. TRETMAN POSTOJEĆIH OBJEKATA

Jedini trajni objekti na teritoriji Plana se nalaze u okviru vojne baze. Pošto je sadašnja funkcija objekata u potpunoj suprotnosti sa budućom namenom, nije za očekivati njihovo uključivanje u novo rešenje niti bilo kakav drugi status sem rušenja.

## 5.5. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU NOVIH OBJEKATA

### 5.5.1. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA TURISTIČKE NAMENE

Turistička namena u ovom Planu je podeljena na pet podnamena: hotel, vila, ugostiteljstvo („country club“), spa centar, komercijalno-tehnički punkt.

#### HOTELI

Planom je predviđena izgradnja dva hotela: Hotelski kompleks "Vidikovac" na brdu iznad Platamuna i hotel "Rt Jaz", uz put Jaz - Platamuni.

#### HOTELSKI KOMPLEKS "VIDIKOVAC"

Hotelski kompleks "Vidikovac" se sastoji iz hotela i depandansa;

Minimalna planirana kategorija hotelskog kompleksa je "tri zvezdice", shodno Pravilniku o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Sl. list RCG, br. 23/2005);

Planirani kapaciteti:

	P parcele (m <sup>2</sup> )	P gabarita (m <sup>2</sup> )	spratnost	BRGP (m <sup>2</sup> )	broj soba (kom)	broj kreveta (kom)
hotel	29563	2000	P+2	5400	67	180
depandansi		2000	P+1	4000	80	320
ukupno	29563	4000		9400	147	400

Hotelski deo je dimenzionisan na osnovu sledećih planskih parametara:

- Ukupna Bruto razvijena površina po smeštajnoj jedinici iznosi 80m<sup>2</sup>



- Prosečan (obračunski) broj kreveta po smeštajnoj jedinici iznosi 2,2
- Potrebna površina slobodnog prostora parcele je 60m<sup>2</sup>/krevetu

Depandansi su dimenzionisani na osnovu sledećih planskih parametara:

- Ukupna Bruto razvijena površina po smeštajnoj jedinici iznosi 50m<sup>2</sup>
- Prosečan (obračunski) broj kreveta po smeštajnoj jedinici iznosi 3,1
- Potrebna površina slobodnog prostora parcele je 60m<sup>2</sup>/krevetu

Moguće je i povećanje kategorije hotela ili depandansa, uz smanjenje kapaciteta kako bi se ispunili svi traženi parametri.

Hotelski deo je dimenzioniran prema uobičajenim standardima za hotele sa punim hotelskim programom za navedenu kategoriju, a prosečan broj kreveta u sobi se bazira na većini standardnih dvokrevetnih soba sa manjim brojem "suitova".

Depandansi se baziraju na većini "suitova" i apartmana, pa su i planski parametri prilagođeni ovoj situaciji.

Sve vrednost navedene u tabeli su maksimalne, i u zavisnosti od potrebe investitora mogu biti i manje;

Dozvoljena je fazna gradnja kompleksa, čak je i preporučljiva, jer se u faznoj gradnji i u korišćenju kompleksa kroz vreme može doći do tačnih, izbalansiranih kapaciteta kompleksa, koji daju najpovoljniji ekonomski i turistički efekat.

Izvođenjem svake faze mora se urediti i pripadajuća površina parcele kako bi i faze delovale kao funkcionalna celina (uređenje slobodnih površina, pristupnih puteva, parkiranja i sl.)

#### PRAVILA ZA UREĐENJE PARCELE

Glavni pristup hotelu je sa puta Jaz -Platamuni;

Zgradu hotela pozicionirati uz pristupni plato, a grupaciju depandansa desno od hotela;

Parkirni kapaciteti za potrebe hotelskog kompleksa se obezbeđuju na parceli, u garažama i na otvorenom;

Potrebno je obezbediti minimum 50 parking mesta za potrebe hotelskog kompleksa (1PM na 3 sobe)

Slobodne površine rešavati tako što će se u ambijent uredenog parkovskog zelenila inkorporirati sadržaji namenjeni sportu, rekreaciji, zabavu i druženju;

Za hotelski kompleks od ukupno 400 kreveta, prema normativu iz Pravilnika o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Sl. list RCG, br. 23/2005), potrebno je obezbediti 24 000m<sup>2</sup> slobodnog prostora (400x60). Parcela hotelskog kompleksa bez gabarita zgrade iznosi 25563m<sup>2</sup>, što zadovoljava potrebe.

#### PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKATA

Predviđena izgradnja se vrši u okviru zona za izgradnju koju definišu građevinske linije;

Gabariti objekta u grafičkim priložima su samo orijentacioni i ne predstavljaju obavezu.

Glavni ulaz u hotel je sa pristupnog platoa;

Spratnost hotela je P+2, a planirani kapaciteti podrazumevaju samo nadzemne etaže. Dozvoljena je izgradnja podrumskih prostorija za potrebe hotela, parking prostora i sl, ukoliko mogućnosti terena to dozvoljavaju. Sadržaj hotela prilagoditi Pravilniku o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Sl. list RCG, br. 23/2005) a osnovni elementi su:

- Smeštajni kapaciteti, bazirani na većini dvokrevetnih soba;
- Javni - ulazni prostor, sadrži Lobi, uključujući recepciju, suverirnicu i sl, "back office", javni WC/WC za invalide;
- Sadržaji hrane i pića, podrazumevaju glavni hotelski restoran, eventualno nacionalni ili riblji restoran, aperitiv bar i sl.
- M&C, sadrži banket salu, sobe za sastanke, "boardroom", sadržaji uz otvoreni hotelski bazen i sl;
- „Bach of House“, sadrži administraciju, prostore za zaposlene, domaćinstvo sa perionicom, skladišta, prostor za prijem robe, prostor za otklanjanje smeća, eventualno kotlarnica i sl.

Arhitektura hotela (spoljašnja i unutrašnja) mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent po mogućnosti uz korišćenje tradicionalnih materijala i elemenata na savremen način.

Deo kompleksa sa depandansima, prilikom projektovanja, tretirati kao kompozicionu celinu, uklopljenu u bogatu vegetaciju, sa smeštajnim jedinicama tipa "suit" i apartman sa zasebnim ulazima i punim komforom.

Depandansi sadrže samo smeštajne prostore, dok se za ostale potrebe koriste hotelski kapaciteti;

Arhitektura depandansa mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent po mogućnosti uz korišćenje tradicionalnih materijala i elemenata na savremen način; prilikom projektovanja dozvoljen je slobodan pristup (u smislu stvaranja ambijenta starih ribarskih naselja i sl.);

#### HOTEL "RT JAZ"

Hotel "Rt Jaz" se nalazi na sredini između rta Jaz i uvale Trsteno, uz put, na veoma strmom, stenovitom terenu;

Minimalna planirana kategorija hotela je "tri zvezdice", shodno Pravilniku o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Sl. list RCG, br. 23/2005);

Planirani kapaciteti:

	P parcele (m <sup>2</sup> )	P gabarita (m <sup>2</sup> )	spratnost	BRGP (m <sup>2</sup> )	broj soba (kom)	broj kreveta (kom)
hotel	23012	3300	P-4(6)	15000	150	330

Hotel je dimenzionisan na osnovu sledećih planskih parametara:

- Ukupna Bruto razvijena površina po smeštajnoj jedinici iznosi 80m<sup>2</sup>
- prosečan (obračunski) broj kreveta po smeštajnoj jedinici iznosi 2,2
- Potrebna površina slobodnog prostora parcele je 60m<sup>2</sup>/krevetu

Hotelski deo je dimenzioniran prema uobičajenim standardima za hotele sa punim hotelskim programom za navedenu kategoriju, a prosečan broj kreveta u sobi se bazira na većini standardnih dvokrevetnih soba sa manjim brojem "suitova".

Moguće je i povećanje kategorije hotela, uz smanjenje kapaciteta kako bi se ispunili svi traženi parametri. Zbog izuzetno strmog okolnog terena, parametar od 60m<sup>2</sup> slobodnog prostora bi mogao da bude uslovno primenjen.

Sve vrednosti navedene u tabeli su maksimalne, i u zavisnosti od potrebe investitora mogu biti i manje;

Spratnost hotela je specifična jer se kreće od prizemlja na dole uz padinu, a tačnu spratnost (koja može biti između 4 i 6 etaža ispod prizemlja) će odrediti projekat;

Ovaj hotel predstavlja tehnološku, graditeljsku i turističku celinu i nije moguća njegova fazna izgradnja.

## PRAVILA ZA UREĐENJE PARCELE

Glavni pristup hotelu je sa puta Jaz - Platomuni, preko većeg pristupnog trga;

Parkirni kapaciteti za potrebe hotelskog kompleksa se obezbeđuju u podzemnim etažama hotela;

Potrebno je obezbediti minimum 50 parking mesta za potrebe hotelskog kompleksa (1PM na 3 sobe)

Specifičnost hotela na litici nalaže da se sve slobodne površine namenjene sportu, rekreaciji, zabavi i druženju organizuju kaskadno na terasama kao sastavni deo zgrade hotela;

Slobodni prostor parcele hotela urediti ali sa minimalnim intervencijama na prirodni ambijent. U slobodnom prostoru je moguće urediti manje poligone za ekstremne sportove („free climbing“ i sl.)

Za hotel od 330 kreveta, prema normativu iz Pravilnika o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Sl. list RCG, br. 23/2005), potrebno je obezbediti 19800m<sup>2</sup> slobodnog prostora (330x60). Parcela hotelskog kompleksa bez gabarita zgrade iznosi 19905m<sup>2</sup>, što zajedno sa parcelom plaže iznosi i više od planiranog minimuma.

## PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKATA

Predviđena izgradnja se vrši u okviru zona za izgradnju koju definišu građevinske linije;

Gabariti objekta u grafičkim prilogima su samo orijentacioni i ne predstavljaju obavezu.

Glavni ulaz u hotel je sa puta Jaz - Platomuni;

Spratnost hotela je P+4(6) i kreće se od prizemlja koje predstavlja javni - ulazni prostor na dole ka moru (sličan koncept imaju hoteli „As“ u Perazića dolu i „Excelsior“ u Dubrovniku). Tačnu spratnost (koja može biti između 4 i 6 etaža ispod prizemlja) će odrediti projekat;

Sadržaj hotela prilagoditi Pravilniku o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Sl. list RCG, br. 23/2005) a osnovni elementi su:

- Smeštajni kapaciteti, bazirani na većini dvokrevetnih soba;
- Javni - ulazni prostor, sadrži lobi, uključujući recepciju, suvernicu i sl, "back office", javni WC/WC za invalide;
- Sadržaji hrane i pića, podrazumevaju glavni hotelski restoran, eventualno nacionalni ili riblji restoran, aperitiv bar i sl.
- M&C, sadrži banket salu, sobe za sastanke, "boardroom", sadržaji uz otvoreni hotelski bazen i sl;
- „Bach of House“, sadrži administraciju, prostore za zaposlene, domaćinstvo sa perionicom, skladišta, prostor za prijem robe, prostor za otklanjanje smeća, eventualno kotlarnica i sl.

Sve sobe hotela moraju biti okrenute ka moru a sadržaji tipa otvoreni sportski tereni, bazeni, terase se kaskadno organizuju na donjim spratovima.

Arhitektura hotela (spoljašnja i unutrašnja) mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent a budući da zauzima veoma specifičan i zahtevan položaj mora biti "lokalna atrakcija".

Posebnu pažnju obratiti na vezu arhitekture hotela sa prirodnim okruženjem, ona mora biti organska, iskonska, a hotel kao da izvire iz litice.

## VILE

Na teritoriji Plana predviđene su četiri vile i to jedna na parceli bivše vojne baze a tri uz kolskopešačku saobraćajnicu 6;

Vile u ovom Planu predstavljaju veoma luksuzne turističke objekte poluzatvorenog i zatvorenog tipa, koje služe za odmor jedne ili više porodica sa potrebnim osobljem i vrhunskim komforom;

Planirani kapaciteti:

	P parcele (m <sup>2</sup> )	P gabarita (m <sup>2</sup> )	spratnost	BRGP (m <sup>2</sup> )	broj soba (kom)	broj kreveta (kom)
vila 1	19574	2000	P+1	4000	25	50
vila 2	23876	2000	P+1	4000	25	50
vila 3	27566	2000	P+1	4000	25	50
vila 4	20350	2000	P+1	4000	25	50
ukupno	91366	8000		12000	100	200

Sve vrednosti navedene u tabeli su date kao maksimalni limiti koji se ne mogu premašiti. Međutim to ne znači da sve četiri vile moraju biti iste veličine i kapaciteta, zbog specifičnog luksuznog tretmana krajnji izgled i kapacitet vila (u okviru zadatih parametara) se ostavlja investitoru;

Spratnost vila je maksimum prizemlje i sprat a može, po potrebi, biti i manja;

### PRAVILA ZA UREĐENJE PARCELE

Do vila vode kolskopešačke saobraćajnice;

Parkirni kapaciteti za potrebe vila se obezbeđuju u okviru parcele u sklopu objekta ili na slobodnom prostoru;

Slobodni prostor parcele urediti kaskadno u terasama a u okvirima zone za građenje koja ujedno i predstavlja zonu uređenog, kultivisanog zelenila, hortikulture obrade na najvišem nivou;

Mogući sadržaji uz vile su svi koje dozvoljava predmetni prostor i konfiguracija terena a koji su u funkciji luksuznog odmora, rekreacije i zabave (bazeni, barovi, tereni za tenis ili neke male sportove, parkovi, fontane, vodokoci, senici, arboretumi isl.);

Nije preporučljivo ograđivanje parcele vila, već se intimnost postiže veličinom parcela koje su većim delom pod prirodnim zelenilom - makijom, karakterističnom za ovo podneblje;

Vile su spletom pešačkih i kolskopešačkih staza povezane sa morem gde su organizovane male, otvorene plaže.

### PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKATA

Predviđena izgradnja se vrši u okviru zona za izgradnju koju definišu građevinske linije;

Gabariti objekta u grafičkim priložima su samo orjentacioni i ne predstavljaju obavezu;

Objekat može biti monolitan ili iz više delova kao grupacija. Sve izgrađene površine zajedno ne smeju preći planirane kapacitete;

Spratnost vila je max. P+1, a može biti i manja - P, P+Pk, P+Ps ili kombinacija ovih spratnosti;

Planirani kapaciteti podrazumevaju samo nadzemne etaže. Dozvoljena je izgradnja podrumskih prostorija ukoliko postoji potreba i tehničke mogućnosti terena to dozvoljavaju.

Sadržaj vila je slobodan, treba da odgovori na svaku turističku potrebu konkretnog investitora;

Arhitektura vila (spoljašnja i unutrašnja) mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent po mogućnosti uz korišćenje tradicionalnih materijala i elemenata na savremen način.

### **UGOSTITELJSTVO (COUNTRY CLUB)**

„Country club“ je specifična turistička namena i predstavlja ugostiteljski objekat poluzatvorenog i zatvorenog tipa;

Na teritoriji Plana je predviđeno pet lokacija za „Country clubove“ i sve su u zoni vila i zauzimaju isturene i atraktivne položaje;

Country clubovi 4 i 5 se nalaze na parceli 26, uz pešački prolaz ka plaži, nisu limitirani parcelom već se postavljaju na najpogodnijim mestima - vidikovcima. Ovi CC su otvorenog tipa.

Planirani kapaciteti:

	P parcele (m <sup>2</sup> )	P gabarita (m <sup>2</sup> )	spratnost	BRGP (m <sup>2</sup> )
CC 1	1665	60	P	60
CC 2	5636	60	P	60
CC 3	4797	60	P	60
CC4	na parceli 26	60	P	60
CC5		60	P	60
ukupno		300		300

Sve vrednosti navedene u tabeli su date kao maksimalni limiti koji se ne mogu premašiti;

„Country clubovi“ su isključivo prizemni objekti;

#### **PRAVILA ZA UREĐENJE PARCELE**

Do „Country clubova“ vode kolskopešačke saobraćajnice minimalnog profila za jednosmerni saobraćaj kako bi se što manje narušio prirodni kontekst;

Parkirni kapaciteti za potrebe vila se obezbeđuju u okviru parcele i iznose 2-3 PM po klubu;

Slobodni prostor parcele je u funkciji uživanja u pogledu i vezi sa prirodom;

Nije dozvoljeno ograđivanje parcela „Country clubova“;

#### **PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKATA**

Predviđena izgradnja se vrši u okviru zona za izgradnju koju definišu građevinske linije;

Gabariti objekta u grafičkim prilogima su samo orjentacioni i ne predstavljaju obavezu;

Spratnost je P;

Sadržaj „Country clubova“ je ugostiteljskog tipa i to za pružanje usluge ishrane i pića. Nisu predviđene usluge smeštaja;

Pored zatvorenog dela objekta važan element predstavljaju otvoreni i zatvoreni tremovi ka lepim pogledima;

Arhitektura „Country clubova“ je pre svega orjentisana ka prirodi i skladu sa njom. Materijali su obavezno tradicionalni, lokalni kao i arhitektonski izraz.

## **SPA CENTAR**

SPA je skraćenica od latinske izreke "Salus per aquam", što u prevodu znači lečenje uz pomoć vode.

Planirani SPA centar sa nalazi u blizini plaže Ploče - Platamuni i sastavni deo je kompleksa vila;

Planirani kapaciteti:

	P parcele (m <sup>2</sup> )	P gabarita (m <sup>2</sup> )	spratnost	BRGP zatvorenih i otvorenih prostora (m <sup>2</sup> )	BRGP zatvorenih prostora (m <sup>2</sup> )
SPA centar	8502	1400	P	1400	700

Sve vrednosti navedene u tabeli su date kao maksimalni limiti koji se ne mogu premašiti;

### **PRAVILA ZA UREĐENJE PARCELE**

Glavni pristup SPA centru je sa saobraćajnice 7;

Parkirni kapaciteti za potrebe SPA centra se obezbeđuju na parking u neposrednoj blizini;

Zbog nagiba terena potrebno je SPA centar organizovati u nekoliko terasa kaskada;

Preporučljivo je da se izgradnja objekata vrši uz novonastale škarpe kako bi se objektom blokirali pogledi ka "ranjenoj prirodi";

Slobodni prostor parcele urediti sa što manje intervencija na prirodnom zelenilu;

Nije predviđeno ograđivanje parcele SPA centra.

### **PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKATA**

Predviđena izgradnja se vrši u okviru zona za izgradnju koju definišu građevinske linije;

Gabariti objekta u grafičkim prilogima su samo orjentacioni i ne predstavljaju obavezu;

Spratnost je P, objekat zbog svoje funkcije ima velike površine pod tremovima;

Zatvorene delove objekta locirati prema brdu a tremove i otvorene vizure ka moru;

Orjentacioni sadržaj SPA centra je:

- Dva bazena, po pravilu jedan bi trebao biti unutrašnji i grejan, a drugi spoljni - nepravilnog ovalnog oblika s barom)
- Hidromasažeri
- Saune, finske i turske
- Fitnes studio
- Dvorana za tretmane/masaže
- Soba za meditaciju

- Odgovarajući sanitarni prostor

Ovaj program se može sprovesti u potpunosti sa klasičnim SPA funkcijama a moguća je i njegova redukcija na SPA funkcije prilagođene sezonskom (letnjem) korišćenju, u skladu sa potrebama investitora.

Arhitektura SPA centra mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent po mogućnosti uz korišćenje tradicionalnih materijala i elemenata na savremen način.

### **KOMERCIJALNO-TEHNIČKI PUNKT**

Komercijalno tehnički punkt je specifični turistički objekat u ovom Planu i najvećim delom je namenjen funkcionisanju kompleksa vila, kao recepcioni i tehničko-tehnološko-uslužni punkt;

Komercijalno-tehnički punkt se nalazi na račvanju saobraćajnica koje, odavde, u vidu "češlja" zalaze u dubinu kompleksa vila;

Planirani kapaciteti:

	P parcele (m <sup>2</sup> )	P gabarita (m <sub>2</sub> )	spratnost	BRGP (m <sub>2</sub> )
KTP	2321	750	P	750

Sve vrednosti navedene u tabeli su date kao maksimalni limiti koji se ne mogu premašiti;

#### **PRAVILA ZA UREĐENJE PARCELE**

Parkirni kapaciteti za potrebe KTP se obezbeđuju u okviru parcele;

Preporučljivo je da se izgradnja objekata vrši uz novonastale škarpe kako bi se objektom blokirali pogledi ka "ranjenoj prirodi";

Nije predviđeno ograđivanje parcela KTP;

#### **PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKATA**

Predviđena izgradnja se vrši u okviru zona za izgradnju koju definišu građevinske linije;

Gabariti objekata u grafičkim priložima su samo orjentacioni i ne predstavljaju obavezu;

Spratnost je P;

Sadržaj KTP podrazumeva sledeće funkcije:

- Blok za vođenje domaćinstva, namenjen kompleksu vila - ima sve potrebne opslužno-tehničke funkcije;
- Garaža za opslužna vozila za kompleks vila, kapacitet garaže je oko 10 garažnih mesta;
- Recepcija sa stanom za čuvara kompleksa vila;
- Trgovina tipa mini market;
- Sanitarni blok
- Telefonska centrala za cijeli kompleks

Arhitektura KTP, shodno isturenom položaju koji zauzima, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent po mogućnosti uz korišćenje tradicionalnih materijala i elemenata na savremen način.

Posebnu pažnju obratiti da se objekat vešto i skladno uklopi u, neminovnu, intervenciju na postojećem terenu, kako bi prirodni ambijent ostao što manje narušen.

### 5.5.2. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA I POVRŠINA SPORTSKO-REKREATIVNIH SADRŽAJA

Površine i objekti namenjeni sportsko-rekreativnoj funkciji, u ovom Planu, su: Tenis klub i Rekreativna zona na obronku brda iznad saobraćajnice 4 kao i ozelenjena dolina u zaleđu uvale Trsteno.

#### TENIS KLUB

Tenis klub sa nalazi u blizini plaže Platamuni i sastavni je deo kompleksa vila;

Planirni kapaciteti:

	P parcele (m <sup>2</sup> )	P gabarita (m <sub>2</sub> )	spratnost	BRGP (m <sub>2</sub> )
SPORT - T	12941	300	P	300

Sve vrednosti navedene u tabeli su date kao maksimalni limiti koji se ne mogu premašiti;

#### PRAVILA ZA UREĐENJE PARCELE

Glavni pristup Tenis klubu je sa kolskopske saobraćajnice 4;

Parkirni kapaciteti se obezbeđuju u okviru parcele i iznose 2-3 PM po Clubu;

Zbog nagiba terena klub je potrebno organizovati u nekoliko terasa kaskada;

Slobodni prostor parcele urediti sa što manje intervencija na prirodnom zelenilu;

Ograđivanje parcele Tenis kluba je moguće samo niskom živom ogradom;

#### PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKATA

Predviđena izgradnja se vrši u okviru zona za izgradnju koju definišu građevinske linije;

Gabariti objekta u grafičkim priložima su samo orjentacioni i ne predstavljaju obavezu;

Spratnost je P;

Sadržaj Tenis kluba je dva terena za tenis i prateći sadržaji kao što su: klupske prostorije, svlačionice, restoran-bar sa baštom;

Arhitektura tenis kluba (spoljašnja i unutrašnja) mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent po mogućnosti uz korišćenje tradicionalnih materijala i elemenata na savremen način.

#### REKREATIVNA ZONA

Rekreativna zona podrazumeva sadržaje koji nisu vezani za bilo kakvu izgradnju, već se baziraju na sportovima koji koriste prirodni ambijent na najmanje invazivan način. Pre svega ovde se misli terensku vožnju „mountain bike“, trim staze i ostale sadržaje sličnog tipa.

Staza se trasira po terenu bez većih zemljanih radova, bez asfaltiranja i narušavanja prirodne makije i reljefa.



Realizacija staza se radi na osnovu Idejnog rešenja sa opisom radova, koje mora biti overeno od strane nadležnog opštinskog organa.

Rekreativna zona u zaleđu uvale Trsteno (parcela 9) je u funkciji turizma (plaža Trsteno9. Nije dozvoljena izgradnja objekata u njoj već samo sportsko-rekreativnih sadržaji maksimalno uklopljeni u zelenilo.

### 5.5.3. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA UREĐENJE OBALA

Obala na teritoriji Plana je specifične, divlje lepote. Zbog morfologije i sastava terena ne pruža velike mogućnosti za organizovanje masovnih kupališta. Dve povoljne lokacije za razvoj plaža, Trsteno i Ploče - Platamuni, su već angažovane a za nove nema povoljnih većih uvala sa relativno blagim terenom i odgovarajućim materijalom za plaže (bilo da su to kamene ploče, šljunak ili pesak).

U okviru namene površina, ovim Planom, obala se tretira kroz četiri grupe podnamena: prirodna obala, uređene plaže, male plaže i sezonsko privezište za čamce.

Prirodna obala ne podrazumeva nikakve građevinske intervencije sem eventualno trasiranje pešačkih staza.

### UREĐENE PLAŽE - KUPALIŠTA

Uređeno kupalište je izdvojena organizaciona cjelina koja u funkcionalnom, estetskom i ekološkom smislu omogućava boravak kupaca;

Optimalan raspored funkcija na uređenom kupalištu je sledeći:

- na samom ulazu u kupalište treba rasporediti ugostiteljske, zabavne, sportske, sanitarno-higijenske i ostale neophodne sadržaje;
- centralna zona plaže sa definisanim prostorom za postavljanje suncobrana i ležaljki;
- zona neposredno uz more (min. 5m) treba da bude slobodna za kretanje, ulazak i izlazak kupaca iz mora.

U kapacitiranju prostora i sadržaja koristiti normativ od 4-8m<sup>2</sup> po kupacu, u zavisnosti od nivoa usluga na kupalištu. Na 1000m<sup>2</sup> površine ili 100m dužine uređenog kupališta treba postaviti minimum dva sanitarna čvora, dva tuša i kabine za presvlačenje.

Na uređenim kupalištima na teritoriji Plana nije dozvoljena izgradnja stalnih objekata već se sva izgradnja za potrebe funkcionisanja plaže tretira kao privremeni objekti i definiše godišnjim planom za postavljanje privremenih objekata.

Na teritoriji Plana su predviđena tri uređena kupališta: plaža Trsteno, plaža Ploče - Platamuni i plaža hotela "Rt Jaz".

### PLAŽA TRSTENO

Plaža Trsteno je predviđena kao javno kupalište;

Prvenstveno će ovu plažu koristiti gosti hotelskog kompleksa "Trsteno" ali i jedan broj dnevnih gostiju - kupaca koji dolazi morem ili kopnom. Parkirni kapaciteti za pridošle kupce su obezbeđeni iznad desnog krila kupališta;

Predviđeno je proširivanje postojeće plaže u dubinu (parcele 538/2 i 543/2) i na krajnjim krilima (1170/1 i 543/3);

Površina novoformirane urbanističke parcele plaže Trsteno je oko 3000m<sup>2</sup> i po normativima iz PPPPN Morsko dobro ona može primiti između 750 i 375 kupaca; no, uzevši u obzir konkretnu organizaciju i

morfologiju plaže, obračunska vrednost kapaciteta plaže ne treba da bude veća od 450 kupača (oko 6,7m<sup>2</sup> po kupaču).

Centralni deo plaže je namenjen prostoru za postavljanje suncobrana i ležaljki, dok su krilni prostori namenjeni ugostiteljskim i rekreativnim sadržajima koji podrazumevaju jedan restoran (riblji) i jedan otvoreni bar sa pratećim i sanitarnim prostorijama, na ovom prostoru treba organizovati pristan za turistički (izletnički) brodić kao i neki od odgovarajućih rekreativnih sadržaja;

Plaža Trsteno mora imati tri sanitarno-higijenska bloka, dva i krilnim delovima plaže i jedan u centralnom delu;

Tehnika proširivanja kupališta podrazumeva: za centralni deo plaže - nasipanje autohtonim šljunkom; za krilne delove plaže - pažljivim modeliranjem postojećeg stenovitog ili kamenitog prostora i njihovim prilagođavanjem za nove potrebe, koristeći autohtoni kamen i beton, u što manjoj meri; takođe je moguća izgradnja montažnih pontona za kupače ali ne veće površine od 100m<sup>2</sup>;

### PLAŽA PLATAMUNI

Plaža Ploče - Platamuni je predviđena kao javno kupalište;

Ovu plažu će koristiti posetioci kompleksa vila i kupači koji su došli morem ili kopnom iz drugih mesta. Parkirni kapaciteti za pridošle kupače su obezbeđeni neposredno iznad kupališta;

Predviđeno je proširivanje postojeće plaže;

Površina novoformirane urbanističke parcele plaže je 19632m<sup>2</sup>, po normativima iz PPPPN Morsko dobro ona može primiti između 4900 i 2450 kupača ; međutim, uzevši u obzir morfologiju i sastav plaže (položene kamene ploče), kao i specifičnu organizaciju plaže, obračunska vrednost kapaciteta plaže ne bi trebalo da prelazi 2000 kupača (oko 10m<sup>2</sup> po kupaču).

Urbanistička parcela 34 po nameni pripada uređenoj plaži - kupalištu i služi kao tampon sloj između saobraćajnice i same plaže.

Centralni deo plaže je namenjen prostoru za postavljanje suncobrana i ležaljki, dok su na ulazu u kupalište predviđeni ugostiteljski zabavni, sportski, sanitarno-higijenski i ostali prostori;

Organizacija plaže koja je započeta na terenu može biti polaz za krajnje uređenje plaže. Sadržaji kao bazeni, otvoreni bar, usluge iznajmljivanja rekvizita za sportove na vodi, i sl. su poželjni ali ne u meri koja bi ugrozila prirodne vrednosti ove plaže. Na krajnjem delu kupališta, kao zasebna celina moguće je organizovati ostale sportske aktivnosti (tobogani, skijanje na vodi, banane, panoramsko letenje, skuteri isl.) ali tako da svojom aktivnošću ne ometaju sigurnost i komfor kupača.

Plaža Platamuni mora imati tri sanitarno-higijenska bloka;

Tehnika proširivanja kupališta podrazumeva pažljivo modeliranje postojećeg stenovitog ili kamenitog prostora i njihovo prilagođavanje za nove potrebe, koristeći autohtoni kamen i beton, u što manjoj meri.

### PLAŽA HOTELA "RT JAZ"

Plaža hotela "Rt Jaz" je predviđena kao hotelsko kupalište;

Ovu plažu će prvenstveno koristiti gosti hotela "Rt Jaz";

Ova plaža je u potpunosti nova i treba da bude, kao i zdanje hotela, neobična i atraktivna. Teren na kome je predviđena je relativno nepristupačan i strm;

Površina novoformirane urbanističke parcele plaže je 24060m<sup>2</sup>, zahvata deo parcele 543/3. Ova površina plaže za kapacitet hotela od 330 ležajeva, zadovoljava kriterijum od 6m<sup>2</sup>, međutim ako se ukaže potreba višak plažnog prostora se može potražiti proširenjem površine plaže manjim zalaženjima u akvatorijum.

Tehnika izgradnje kupališta je dvojaka i podrazumeva:

- za "tvrdi" deo plaže, na obali - pažljivo modeliranje postojećeg stenovitog prostora u terase i njihovo prilagođavanje za potrebe kupaca, koristeći autohtoni kamen i beton,
- opciono za prostor plaže koji zalazi u akvatorijum je predviđena izgradnja sezonskih, montažnih (plovećih) pontona namenjenih za kupanje.

"Tvrdi" deo plaže je namenjen prostoru za postavljanje suncobrana i ležaljki, manjem otvorenom baru i sanitarno-higijenskom bloku, dok je pontonski deo malo neformalniji i može biti baza za sportove na vodi (vožnja skutera, ronjenje, skijanje na vodi, banane, panoramsko letenje i sl.);

Veza plaže sa hotelom je postignuta stepeništima kroz prirodni ambijent makije ali opciono može biti i neka vrsta električnog eskalatora ili tramvaja-uspinjače.

## MALE PLAŽE

Male plaže su delimično uređena kupališta koja predstavljaju dodatnu ponudu (manjeg, intimnijeg ambijenta) i dodatnu površinu kupališnog prostora na nivou Plana;

Male plaže ovim Planom nisu striktno definisane (ne poseduju urbanističke parcele i strogu regulaciju) već su deo sistema koji zajedno sa šetnim stazama uz more, dobrim mikrolokacijskim pozicioniranjem mogu dodati kvalitetan element turističkoj ponudi područja Platomuni - Trsteno;

Kod ovih plaža najvažniji je ekološki momenat pa sve intervencije na prirodu moraju biti odmerene i skromne, nije dozvoljeno betoniranje velikih površina, niti veći radovi na terenu, već samo dorada prirodnog ambijenta za potrebe sunčanja i kupanja;

Male plaže se izrađuju metodom pažljivo modeliranje postojećeg stenovitog prostora i njihovo prilagođavanje za potrebe kupaca, koristeći autohtoni kamen i beton, u što manjoj meri;

Mreža malih plaža je data načelno i može trpeti mikrolokacijsko pomeranje ali sa zadržavanjem planiranog broja i globalne lokacije;

Ovaj tip plaže, pojedinačno, ne može zauzimati više od 20m<sup>1</sup> obale;

U južnom delu Plana, četiri male plaže u zoni kompleksa vila mogu imati mali pristan (pontu) za gliser ili manju jahtu.

## PRISTANIŠTE I PRIVEZIŠTE

**Pristaništa** su izgradjeni delovi obale koja obezbeđuje uslove za vez izletničkih i nautičkih plovila odnosno ukrcaja i iskrcaj putnika.

Preporuka je da pristanište bude na kraju plaže, kako ne bi ometalo kupališne aktivnosti. Preporuka je da se grade kao privremeni objekti – na šipovima od drveta, metala ili betona. Dubina gaza mora biti takva, da plovni objekti dok su privezani budu u plutajućem stanju.

Mjesta za pristajanje plovnih objekata sa vodene strane moraju biti obilježena, ograđena i označena međusobno povezanim bovama, koje formiraju lijevak od obale ka otvorenom moru.

**Privezišta** su posebno izgrađeni i uređeni obalni prostori za privez plovila, uz turističke komplekse i sadržaje.

Pristaništa i privezišta treba raditi u skladu sa propisanim tehničkim rješenjima, pri čemu rubove tj. ivicu

horizontalne hodne površine i vertikalne koja uranja u more predvidjeti od blokova kamena sa zaobljenim rubom. Sve vidne površine popločati kamenim pločama u betonskoj podlozi.

#### **5.5.4. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA OSTALE OBJEKTE**

Pod ostalim objektima se podrazumevaju vidikovci i otvoreni paviljoni u zoni kompleksa vila, na mestima sa kojih se pružaju prelepi pogledi;

Ove građevine su otvorenog tipa (nadstrešnice) smeštene u prirodni ambijent, napravljene su od prirodnih i autohtonih materijala i služe kao stanice u šetnji ili pikniku.

Površina otvorenog paviljona ne sme preći 32m<sup>2</sup>.

#### **5.6. USLOVI U ODNOSU NA ZAŠTITU PRIRODNIH I STVORENIH VREDNOSTI**

Ovim planom se razrešavaju pitanja infrastrukture cele teritorije plana i time se stvaraju uslovi za onemogućavanje narušavanja kvaliteta životne sredine.

Poboljšanju uslova će takođe doprineti i adekvatno očuvanje ambijenta i plansko ozelenjavanje slobodnih površina adekvatnim vrstama zelenila.

Na teritoriji Plana nema objekata zaštićenih Zakonom o zaštiti spomenika kulture.

#### **5.7. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA**

Neophodno je obezbediti prilaze svim javnim objektima i površinama u nivou bez stepenika. Sve denivelisane površine u parteru koje se normalno savladavaju stepenicama moraju imati i rampe nagiba maks. 15%.

#### **5.8. USLOVI I MERE ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH I DRUGIH VEĆIH NEPOGODA I USLOVI OD INTERESA ZA ODBRANU**

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

Uslovi za odbranu zemlje podrazumevaju zaštitu ljudi i materijalnih dobara u slučaju rata i neposredne ratne opasnosti. Osnovna mera zaštite je izgradnja skloništa u skladu sa pravilnikom.

#### **5.9. USLOVI ZA RACIONALNU POTROŠNJU ENERGIJE**

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

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

podneblja.

Klimatski uslovi predmetnog prostora su veoma pogodni za korišćenje sunčeve energije, pogotovu u vidu pasivnog solarnog sistema.

## **5.10. USLOVI ZA ZAŠTITU I UNAPREĐENJE ŽIVOTNE SREDINE**

Koncepcija optimalnog korišćenja prostora, koja treba da je rezultat svakog detaljnog plana u osnovi predstavlja akt zaštite životne sredine. Naime, životnu sredinu štitimo koristeći je na adekvatan način i pod odgovarajućim uslovima. Prostorno rešenje DUP-a rađeno je na osnovu principa očuvanja životne sredine. Za osnovne zahteve sa ovog stanovišta uzeti su:

- da se voda, zemljište i vazduh liše svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture, a da aktivnosti na prostoru DUP-a ne ugrožavaju životnu sredinu
- da se postigne optimalan odnos izgrađenog i slobodnog prostora
- da se postigne potrebna količina zelenila za optimalnu zaštitu vazduha
- da se izvrši zaštita frekventnih koridora saobraćaja

Za sve objekte koji su predmet ovog DUP-a, a koji mogu da dovedu do zagađivanja životne sredine, obavezna je izrada Procene uticaja zahvata na životnu sredinu, shodno odredbama Zakona o životnoj sredini.

## **5.11. USLOVI ZA KORIŠĆENJE PROSTORA DO PRIVOĐENJA NAMENI**

Prostor Detaljnog urbanističkog plana danas se koristi za određene delatnosti i funkcije (kupališta), manje ili više sezonski. Do privođenja planiranoj nameni treba omogućiti nesmetano korišćenje ovog prostora za postojeće namene, ali ne i njihovo proširivanje ili menjanje namena van onih propisanih Planom.

Na delu neizgrađenog prostora predviđenog za određene sadržaje, do privođenja nameni nije dozvoljena bilo kakva gradnja.

## **5.12. USLOVI ZA ETAPNOST REALIZACIJE**

Veoma nizak nivo postojećeg urbaniteta na samom početku opredeljuju ovaj plan ka tipu "razvojnog plana" koji, u urbanističkom smislu, transformiše prostor.

Prva faza u realizaciji Plana je opremanje zemljišta pre svega, neophodnim saobraćajnicama i tehničkom infrastrukturom.

Izgradnja turističkih i sportsko-rekreativnih sadržaja se može odvijati fazno pod uslovom da svaka faza predstavlja funkcionalnu i estetsku celinu. Planirani kapaciteti su dati kao krajnji limiti, što ostavlja investitorima fleksibilnost prilikom planiranja.

## **5.13. USLOVI ZA DALJU RAZRADU PLANA**

U razradi plana za svaku lokaciju se izdaje REŠENJE O LOKACIJI. U ovaj dokument se ugrađuju uslovi iz Detaljnog urbanističkog plana sa bližim podacima o lokaciji.

Za veće planirane komplekse i javne sadržaje treba uraditi idejna rešenja koja bi orijentaciono definisala prostor i bila ulaz za izradu tehničke dokumentacije.

#### **5.14. UPUTSTVO ZA KORIŠĆENJE I SPROVOĐENJE PLANA**

Uslovi su urađeni po namenama planiranog prostora, što daje mogućnost jednostavnijeg tumačenja i primene Plana.

Urbanistička parcela je osnovni prostorni elemenat Plana na kome se najdetaljnije mogu sagledati mogućnosti konkretnog prostora. Sve parcele su posebno numerisane.

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

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

## **6. ANALITIČKI PODACI**

## ANALITIČKI PODACI

U prvoj tabeli koja sledi prikazani su podaci o prostoru za svaku urbanističku parcelu posebno.

### OBJAŠNJENJA ZA SVAKI TIP PODATAKA

**Broj parcele:** Ovaj broj označava broj urbanističke parcele i obeležen je arapskim brojevima od 1 do n. Ovaj podatak je upisan u svakoj parceli.

**Namena parcele:** Ovaj podatak je označen šifrom i predstavlja planiranu funkciju određene parcele. U grafičkom prilogu ovaj podatak je predstavljen različitim šrafurama.

Šifre namena::

TUR-H	-turizam - hotel
TUR-V	-turizam - vila
TUR -CC	-turizam - ugostiteljstvo (country club)
TUR-SPA	-turizam - spa centar
TUR-KOM	-turizam - komercijalno-tehnički punkt
SPORT-T	-sport i rekreacija - tenis klub
SPORT-R	-sport i rekreacija - rekreativna zona
ZEL-A	-zelenilo - autohtono
OB-PO	-obala - prirodna obala
OB-UP	-obala - uređena plaža
OB-MP-obala	- mala plaža
OB-P	-obala - privezište

Bliži podaci o ovim namenama nalaze se u poglavlju 5. Uslovi za uređenje prostora.

### Površina parcele

Ovaj broj predstavlja ukupnu površinu urbanističke parcele i izražen je u m<sup>2</sup>.

### Površina pod objektom

Podatak predstavlja bruto površinu pod objektima na parceli i izražen je u m<sup>2</sup>.

### Index spratnosti

Podatak označava maksimalnu spratnost objekta na parceli; svaka etaža se vrednuje sa 1,0. Ukalkulisane su samo nadzemne etaže, podrumski prostori nisu uračunati.

### Ukupna BRGP (bruto razvijena građevinska površina)

Podatak predstavlja ukupnu bruto razvijenu građevinsku površinu svih nadzemnih etaža objekta na parceli, izraženo u m<sup>2</sup>.



**BRGP turistički sadržaji**

Podatak predstavlja ukupnu bruto razvijenu građevinsku površinu turističkih sadržaja, izraženo u m<sup>2</sup>.

**BRGP sportsko-rekreativni sadržaji**

Podatak predstavlja ukupnu bruto razvijenu građevinsku površinu sportsko-rekreativnih sadržaja, izraženo u m<sup>2</sup>.

**Broj soba**

Podatak predstavlja ukupan broj smeštajnih jedinica u turističkim sadržajima, izraženo u kom.

**Broj kreveta**

Podatak predstavlja ukupan broj kreveta u turističkim sadržajima, izraženo u kom.

**Indeks zauzetosti**

Podatak predstavlja odnos površine parcele i gabarita zgrade.

**Indeks izgrađenosti**

Podatak predstavlja odnos površine parcele i bruto-razvijene površine zgrade.

**Gustina stanovanja**

Podatak predstavlja broj turista po hektaru.

Tabela Urbanistički pokazatelji - saobraćajne površine prikazuje saobraćajne parcele i saobraćajne elemente po ulicama.

**TABELE**

**DUP PLATAMUNI-TRSTENO**

PLATAMUNI - TRSTENO, Urbanistički pokazatelji po parcelama

br parcel e	namena parcele	povrsina parcele	povrsina pod objekto m	spratno sti	BRGP ukupno	BRGP turistički sadržaji	BRGP sportski sadržaji	broj soba	broj kreveta	indeks zauzeto sti	indeks izgrađen osti	gustin a stanov anja
1	ZEL-P	9863										
1a	ZEL-P	3256										
2	ZEL-P	20255										
3	TUR-H	23012	3300	P-4(6)	15000	15000		150	330	0.15	0.68	149
4	ZEL-P	2075										
5	OB-PO	2722										
6	OB-UP	2406										
7	OB-PO	16378										
8	ZEL-P	61863										
9	SPORT-R	20693										
10	OB-UP	3007										
11	ZEL-P	4612										
12	SPORT-R	214983										
13	ZEL-P	37855										
14	SPORT-R	23665										
15	TUR-KOM	2321	750	P	750	750				0.32	0.32	
16	OB-PO	9219										
17	OB-P	4492										
18	ZEL-P	50856										
19	ZEL-P	5677										
20	OB-PO	21056										
21	ZEL-P	34085										
22	ZEL-P	43250										
23	TUR-V	20350	2000	P+1	4000	4000		25	50	0.10	0.20	24
24	TUR-V	27566	2000	P+1	4000	4000		25	50	0.07	0.14	17
25	TUR-V	23876	2000	P+1	4000	4000		25	50	0.08	0.16	20
26	ZEL-P	59499	120	P	120	120						
27	ZEL-P	1987										
28	TUR -CC	5636	60	P	60	60				0.01	0.01	
29	TUR -CC	4797	60	P	60	60				0.01	0.01	
30	TUR-H	29563	4000	P+2	9400	9400		147	400	0.16	0.38	160
31	ZEL-P	7898										
32	TUR-V	19574	2000	P+1	4000	4000		25	50			
33	ZEL-P	86756										
34	OB-PO	30478										
35	TUR-SPA	8502	1400	P	1400	1400				0.16	0.16	
36	OB-UP	3594										
37	OB-UP	19632										
38	SPORT-T	12941	300	P	300		300			0.02	0.02	
		980250										
SAOB		74647										
<b>PLAN</b>		<b>1054897</b>	<b>17990</b>		<b>43093</b>	<b>42790</b>	<b>300</b>	<b>397</b>	<b>930</b>	<b>0.02</b>	<b>0.04</b>	<b>10</b>

**DUP PLATAMUNI-TRSTENO**

ŠIFRE NAMENA:

TUR-H	-turizam - hotel
TUR-V	-turizam - vila
TUR-CC	-turizam - ugostiteljstvo (country club)
TUR-SPA	-turizam - spa centar
TUR-KOM	-turizam - komercijalno-tehnički punkt
SPORT-T	-sport i rekreacija - tenis klub
SPORT-R	-sport i rekreacija - rekreativna zona
ZEL-P	-zelenilo - prirodno zelenilo
OB-PO	-obala - prirodna obala
OB-UP	-obala - uređena plaža
OB-MP-obala	- mala plaža
OB-P	-obala - privezište

PLATAMUNI - TRSTENO Urbanistički pokazatelji - po namenama

Namena	površina parcele (m2)	površina pod objektom (m2)	BRGP ukupno (m2)
Turizam	165197	17690	42790
Sport i rekreacija	272282	300	300
Zelenilo - prirodno	429387	-	-
Obala	113384	-	-
uređene plaže	29039		
privezište	4492		
prirodna obala	79853		
Saobraćaj	74647	-	-
<b>UKUPNO</b>	<b>1054897</b>	<b>17990</b>	<b>43090</b>

PLATAMUNI - TRSTENO Urbanistički pokazatelji - saobraćajne površine

Saobraćajnica	saobrać. parcela	površina m2	širina kolovoza	širina trotoara	br parking mesta	Napomena
Put Jaz-Platamuni	101	41042	9,0	2,0	274	Parkiranje u dva nivoa, Trotoar jednostran
Saob. 12			6,0			
			5,5			
Put za Višnjevo	102	524	5,0	-	-	
Put za kamenolom	103	1091	6,0			
Saob. 1	201	2027	6,0	-	54	
Saob. 2	202	1377	5,5	-	28	
Saob. 3	203	1806	5,0	-	-	Prilaz privezištu za čamce
Saob. 4	204	6253	5,5	-	-	Prilaz plaži Platamuni, trotoar jednostran
Saob. 6	206	3119	5,0	-	-	Prilaz vilama 2, 3 i 4
Saob. 5	207	10094	6,0	2,0	261	Parkiralište za posetioce plaže, tenis kluba i SPA centra; Okretnica
Saob. 7						
Saob. 11						
Saob. 8	208	575	3,0	-	-	pešačko-kolska
Saob. 9	209	1734	3,0	-	-	pešačko-kolska sa vidikovcem
Saob. 10	210	4032	3,0	-	-	pešačko-kolska, pristup Country clubovina na brdu
Pešačka 1	301	98	-	3,0	-	Prilaz plaži Trsteno
Pešačka 1	302	295	-	3,0	-	Prilaz plaži Trsteno
Pešačka 1	303	362	-	2,5	-	Veza
Pešačka 1	304	218	-	-	-	Vidikovac

DUP PLATAMUNI-TRSTENO					
-----------------------	--	--	--	--	--

UKUPNO		74647			617
--------	--	-------	--	--	-----

## 7. INFRASTRUKTURA

## 7.1. SAOBRAĆAJ

### Postojeće stanje

S obzirom na konfiguraciju terena i na trenutne potrebe povezivanja postojećih aktivnosti može se reći da je mreža saobraćajnica zadovoljavajuća. Glavna saobraćajnica je put Jaz - Trsteno - bivši vojni objekti, koji je celom dužinom asfaltiran, širine u rasponu od 4,0-5,0 m i dužine 3200 m. Od njega se odvajaju par puteva ka atraktivnim lokacijama na obali, do plaže Trsteno, jedan asfaltni prosečne širine 4,5 m, dužine oko 200 m i jedan zemljani sa suprotne strane uvale. Do postojećeg malog pristana vodi zemljani put u dužini od 300 m. Do plaže Ploče vodi asfaltni put širine 3,0-4,0 m u dužini od oko 800 m. Ostali putevi su zemljani i bili su u funkciji vojnog objekta. Svi asfaltni putevi su u lošem stanju i zahtevaju rekonstrukciju. Sem njih, ka okruženju vode putevi ka Krimovici i Višnjevu (asfaltirani) i ka kamenolomu sa tucaničkom podlogom. Na području plaže Trsteno nema organizovani parking dok je na plaži Platamuni (Ploče) zakupac priobalja obezbedio posebnu površinu za stacioniranje vozila.

### Planirano stanje

#### Saobraćajna mreža

Planirana saobraćajna mreža je zasnovana na postavkama Prostornog plana Opštine Kotor iz 1995. god. i Prostornog plana za područje posebne namene Morskog dobra iz 2005. god.

Primarna saobraćajnica u okviru mreže u okviru plana se poklapa sa postojećim putem koji vodi od Jadranske magistrale do područja Trstena i Platamuna i dalje ka naseljima Grblja: Krimovici, Kovači, Kubasi, Pobrđe i drugi. Ova saobraćajnica je osovina na koju se vezuju ostale saobraćajnice kojima se snabdeva ovo područje i prostire se od granice plana od Jaza ka bivšem vojnom objektu i dalje ka Krimovici.

Ostale saobraćajnice su lokalnog karaktera i služe za pristup formiranim namenama.

Saobraćajnice 1, 2 i 4 su glavni prilazni pravci javnim plažama Trsteno i Ploče (Platamuni). Prilaz pristaništu se odvija saobraćajnicom 3. Glavni parkinzi su formirani uz saobraćajnice 1, 2, 7, 11 i 12. Na krajevima tih saobraćajnica formirane su okretnice kako bi se omogućio nesmetan povratak vozila koji nisu u mogućnosti da se parkiraju. Uz put Jaz - Platamuni, na više mesta, formirani su parkinzi duž puta, paralelno osi kolovoza za prihvatanje vozila korisnika koji gravitiraju malim plažama.

Ostale saobraćajnice služe za pristup planiranim vilama i pod posebnim su režimom saobraćaja (restriktivan pristup).

Elementi planirane saobraćajne mreže u okviru plana:

	širina kolovoza (m)	širina trotoara (m)	bankina/berma (m)	broj parkinga	dužina (m)	najveći podužni nagib (%)	poprečni profil
Put Jaz-Platamuni	6,0 (9,0 na krivini kod hotela Rt Jaz)	1 x 2,0 + 3,0 (stajalište BUS)	jednostrana 1,0 / obostrana 1,0	112	3379	5,2	1-1, 1a-1a, 2-2, 13-13
Saobraćajnica 1	6,0 (5,0 okretnica)	1 x 2,0		47	199	11,3	4-4, 5-5
Saobraćajnica 2	5,5		obostrana 1,0	28	175	5,7	6-6, 7-7
Saobraćajnica 3	5,0		obostrana 1,0		320	11,1	8-8
Saobraćajnica 4	5,5	1 x 2,0	jednostrana 1,0		826	4,8	9-9
Saobraćajnica 5	8,0				18	8,3	
Saobraćajnica 6	5,0		obostrana 1,0		484	6,3	14-14
Saobraćajnica 7	6,0 (5,0 okretnica)	1 x 2,0		89	270		10-10, 11-11, 12-12
Saobraćajnica 8	3,0		obostrana 1,0		166	15,6	15-15
Saobraćajnica 9	3,0		obostrana 1,0		280	14,5	16-16
Saobraćajnica 10	3,0		obostrana 1,0		807	4,7	17-17
Saobraćajnica 11	6,0	3,5 (stajalište BUS)		162 + 4 BUS	314	5,3	11-11, 12-12
Saobraćajnica 12	6,0	1 x 2,0 + 3,0 (stajalište BUS)		147 + 4 BUS	331	3,1	2-2, 3-3
Put za Višnjevo	5,0		obostrana 1,0		112	14,3	14-14
Put za kamenolom	6,0		obostrana 1,0		165	6,8	18-18

Osnovni elementi poprečnih profila saobraćajnica dati su u grafičkom prilogu br. 06 (Plan saobraćaja sa regulacijom i nivelacijom).

Pravila građenja saobraćajnih površina

- Glavni pravac, put Jaz - Platamuni, s obzirom da povezuje atraktivne plaže, planiran je sa trotoarom širine 2,0 m, jednostrano na strani puta ka moru, za kretanje pešaka. Celom dužinom trotoara obavezno je postaviti ogradu ka moru kao zaštitu od ispadanja;
- Svi putevi koji nemaju trotoar planirani su sa bankinom odnosno bermom širine 1,0 m. Bankine izvesti stabilizovane kako bi kod užih puteva bilo omogućeno nesmetano mimoilaženje vozila;
- Trase rekonstruisanih i novoprojektovanih saobraćajnica u situacionom i nivelacionom planu prilagoditi terenu i kotama izvedenih saobraćajnica sa odgovarajućim padovima;
- Saobraćajnicu Jaz - Platamuni na delu trase kod hotela Rt Jaz, proširiti na tri trake kako bi se omogućilo bezbedna leva skretanja, ptenstveno iz krivine, na manipulativni plato hotela;
- Kolovoznu konstrukciju rekonstruisanih i novoprojektovanih saobraćajnica dimenzionisati shodno rangu saobraćajnice, očekivanom opterećenju i strukturi vozila koja će se njome kretati;
- Nivelaciju novih kolskih i pešačkih površina uskladiti sa okolnim prostorom i sadržajima kao i sa potrebom zadovoljavanja efikasnog odvodnjavanja atmosferskih voda;
- Odvodnjavanje atmosferskih voda rešavati slobodnim padom površinskih voda u slobodnu površinu putem rigola i propusta;

- Kolovozne zastore svih planiranih i postojećih - zadržanih saobraćajnica raditi sa asfaltnim materijalima;
- Površine za mirujući saobraćaj na otvorenim parkiralištima raditi sa zastorom od asfalt-betona ili od prefabrikovanih betonskih ili beton-trava elemenata u zavisnosti od koncepcije parterne obrade;
- Površinsku obradu trotoara izvesti sa završnom obradom od asfaltnog betona ili popločanjem prefabrikovanim betonskim elementima;
- Duž glavne saobraćajnice, puta Jaz - Platamuni, na mestima glavnih atrakcija, planirati stajališta sa zasebnim nišama;
- Oivičenje kolovoza, pešačkih površina i parkirališta izvesti ugradnjom betonskih prefabrikovanih ivičnjaka.

#### Parkiranje

Parkiranje u granicama plana rešavano je u funkciji planiranih namena.

Parkiranje je planirano na otvorenim parkiralištima uz saobraćajnice, na pojedinačnim parkinzima i garažama na pripadajućim parcelama i u podzemnim etažama u okviru hotelskih kompleksa ako nema dovoljno parkinga na otvorenim parkiralištima.

Uslov za izgradnju objekata je obezbeđivanje potrebnog broja parking mesta na pripadajućoj parceli, prvenstveno u podzemnim etažama objekta ili na slobodnoj površini parcele, prema datom normativu.

Potreban broj parking mesta se određuje prema sledećem normativu:

- |                         |                                |
|-------------------------|--------------------------------|
| ▪ hoteli                | 1 PM na 3 sobe                 |
| ▪ plaže                 | 1 PM na 3-8 kupača             |
| ▪ usluge                | 1 PM na 60 m <sup>2</sup> BRPG |
| ▪ ugostiteljski objekti | 1 PM na sto sa 4 stolice       |

Na području plana planirani su sledeći kapaciteti za stacioniranje vozila:

Hotel rt Jaz	Parkiranje prema normativu u podzemnim etažama
Plaža Trsteno	269 PM uz saobraćajnice
Plaža Platamuni (Ploče)	217 PM za korisnike plaže, 14 PM za korisnike SPA centra, 20 PM za korisnike Tenis kluba
Hotelski kompleks Vidikovac	Parkiranje prema normativu u podzemnim etažama
Komercijalno tehnički punkt	12 PM
Privezište	Na platou po potrebi
Vile i klubovi	Na pripadajućoj parceli na otvorenom ili garažama

Pravila za rešavanje parkiranja i projektovanje garaža u okviru parcele

- Potreban broj parking mesta rešiti u okviru građevinske parcele;
- Obavezno iskoristiti nagibe i denivelacije terena kao povoljnost za izgradnju garaža;
- Garaže u podzemnim etažama novih objekata mogu se izvesti kao klasične ili mehaničke;
- Podzemne garaže mogu biti jednoetažne ili višetažne;
- Obavezno ozeleniti prostor iznad podzemne garaže koja je nezavisan objekat u prostoru;
- Ukoliko se gradi klasična garaža rampa za ulaz u garažu mora početi od definisane građevinske linije;
- Pri projektovanju garaža poštovati sledeće elemente:
  - širina prave rampe po voznoj traci min. 2,25 m;
  - slobodna visina garaže min. 2,3 m;
  - dimenzije parking mesta min. 2,5 x 5,0 m sa minimalnom širinom prolaza od 5,4 m;
  - podužni nagib pravih rampi, maks. 12% za otkrivene i 15% za pokriveno;
- Parking mesta upravna na osu kolovoza predvideti sa dimenzijama 2,5 x 5,0 m, sa širinom prolaza 5,4 m do 6,0 m, a za podužna sa dimenzijama 5,5 m x 2,0 m, sa širinom prolaza 3,5 m;
- Otvorena parkirališta uz saobraćajnice obavezno ozeleniti primenom betonsko travnatih elemenata i sađenjem odgovarajućim stabala na svaka dva parking mesta.



Uz put Jaz - Platamuni, na lokaciji od Jaza do Trstena, projektovana su namenska 4 parkirališta sa po 20 parking mesta uz put za potrebe korisnika malih plaža duž obale.

#### Pešački saobraćaj

Površine rezervisane za kretanje pešaka planirane su jednostrano uz saobraćajnice koje prihvataju najveće pešačke tokove a to su saobraćajnice u okviru kompleksa velikih plaža Trsteno i Ploče. Sem njih, uz glavnu saobraćajnicu, put Jaz - Platamuni i uz Saobraćajnicu 4, planiran je trotoar kako bi se omogućila pešačka komunikacija ka i između javnih plaža. Svi trotoari su širine 2,0 m. Izuzetak je trotoar uz Saobraćajnice 11 i 12 gde su planirana stajališta autobusa koja imaju širinu 3,5 m odnosno 3,0 m.

Pešačke staze su planirane od parkinga do plaže Trsteno i između luksuznih vila i plaže Platamuni (Ploče). Te staze se mogu koristiti i za interventni pristup vozila.

Pešačke komunikacije su planirane na slobodnim površinama svuda duž obale kao veza malih plaža i vidikovaca sa okruženjem i putnim pravcima. Ove pešačke staze se trasiraju po slobodnom terenu prateći konfiguraciju, bez velikih građevinskih intervencija i od tradicionalnih, autohtonih materijala. Preporučena širina staza je 2,5m a minimalna širina je 1,2m.

Za pešačke pravce od puteva ka moru, veliku denivelaciju savladati serpentinskim načinom vođenja staza, kombinovanjem staze i stepenišnih delova.

#### Biciklistički saobraćaj

Biciklistički saobraćaj je dozvoljen na svim kolskim saobraćajnim površinama. Vožnja mauntin bajkom za zahtevnije korisnike dozvoljeno je po obroncima padine iznad kompleksa Ploče.

#### Javni prevoz

S obzirom na značaj i atraktivnost plaža na području plana, planiran je na svakoj od lokacija i pristup autobusa. Duž glavne saobraćajnice Jaz - Platamuni formirane su niše sa stajalištima u oba smera na lokacijama: hotel Rt Jaz, između ovog hotela i plaže Trsteno, kod komercijalno tehničkog punkta i kod hotela Vidikovac. Niše su širine 3,0 m kao i trotoar odnosno stajališta uz njih. Zasebne niše nisu formirane na strani saobraćajnice gde su već planirani platoi hotela i punkta koji se ujedno koriste i kao stajališta javnog prevoza. Na lokaciji hotela Rt Jaz i hotela Vidikovac, plato ispred hotela se koristi za izlaz/ulaz turista i po potrebi kao okretnica. Na lokaciji Trsteno, saobraćajnica 12, formirana od povezana dva nivoa omogućava prilaz i povratak autobusa i stacioniranje 4 autobusa uz planirano BUS stajalište. Takođe, na lokaciji Platamuni, projektovanjem paralelne saobraćajnice 11 uz saobraćajnicu 7 formirana je okretnica sa BUS stajalištem i mogućim stacioniranjem 4 autobusa.

Za taksi saobraćaj, tokom sezone, na lokacijama Trsteno i Platamuni, na planiranim parkinzima odvojiti po 5 mesta za stacioniranje taksi vozila.

#### Pristanište - privezište

Privezište za čamce i brodice formirano je u uvali između Trstena i Platamuna sa 24 veza za plovila do 10 m dužine.

Spoljni deo privezišta je ujedno pristanište za pristajanje turističkih brodića i većih plovila.

## 7.2. ZELENILLO

### Postojeće stanje

Pojas Platamuna pripada eumediteranskom tipu vegetacije. U uslovima mediteranske perhumidne klime, na klimazonalnom tipu zemljišta terra rossa, kao klimazonalni tip vegetacije razvija se gusta i neprohodna šikara, koja se razvila na mjestu gdje su nekada bile šume crnike. Po florističkom sastavu makija pripada asocijaciji Orno – Quercetum ilicis. Makiju čine zimzelene biljke tvdog lišća kao što su: *Myrtus communis*, *Arbutus unedo*, *Juniperus phoenicea*, *Pistacia lentiscus*, *Quercus ilex* itd.

Morska obala je uglavnom strma, nepristupačna, u grebenima. Tipične biljke za ovaj dio su *Statices angustifolium*, *Crithmu marimum*, *Capparis spinosa*, *Centranthus ruber*.

U zaleđu makija postepeno prelazi u listopadne šume, koje čine: *Quercus pubescens*, *Carpinus orientalis*, *Fraxinus ornus*, *Prunus spinosa*, *Pyrus amygdaliformis*.

### Planirano stanje

Pejzaž Platamuna je karakterističan i prepoznatljiv i zato se intervencije u prostoru moraju izvesti veoma pažljivo sa tendencijom uklapanja i što većeg očuvanja postojećeg prostora. Prepoznavanje vrijednosti prostora, njegovih ambijentalnih karakteristika, tradicionalnog načina gradnje, predstavlja potencijal za isplative ekonomske aktivnosti, prije svega turizam. Prioritet treba da se da razvijanju oblika visoko kvalitetnog i održivog turizma, koji zahtjeva temeljno poznavanje prostora kao prostorno-ekološku, turističku i kulturnu cjelinu. Iako su razvojne tendencije u mnogo čemu narušile posebnost I specifičnost pejzaža, ipak bi mu visoko kvalitetni turizam dao novu funkciju preko koje bi se mogao obnavljati, kontrolisati I zaštititi.

Smjernicama za uređenje zelenih površina date su sledeće kategorije:

- prirodni predio (autohtono zelenilo), zahvata 45ha
- antropogeni predio, u okviru kojeg prepoznajemo:
  - sportsko – rekreativne površine (uz SPA centar I ljetnjikovce, zahvata 32ha)
  - parkovsko zelenilo (uz buduće hotele I komercijalno – tehnički punkt, zahvata 5,5ha)
  - zelenilo vila (zahvata 4,9ha)

Prema kategorizaciji sportsko - rekreativne površine spadaju u zelene površine ograničenog korišćenja, a parkovsko i zelenilo vila spada u zelenilo javnog korišćenja.

*Prirodni predio* je postojeće zatečeno zelenilo. Postojeće zelenilo ima veliki uticaj na buduća rešenja, jer predstavlja osnovu za buduće stanje. Treba ga sačuvati I zaštititi kao ambijentalnu vrijednost prostora. Kroz cijeli prostor su protkane šetnice koje vode do mora.

*Sportsko – rekreativne površine* se nalaze uz budući SPA centar i ljetnikovce. Zelenilo ovih površina uglavnom ostaje prirodno, onako kako jeste, osim malih intervencija u smislu funkcionalnijeg korišćenja prostora. U ovoj zoni su smješteni ljetnikovci, koji predstavljaju punktove za odmorišta. Ovi punktovi imaju i ulogu vidikovaca, sa kojih se pružaju pogledi ka pučini. Biciklističke staze su postavljene tako da prate teren i povezuju dva ljetnikovca. U zavisnosti od sadržaja u ljetnikovcima, formirati i zelenilo. Zelenilo treba da prati arhitekturu zgrade i da doprinese prijatnom ambijentu. Koristiti karakteristične autohtone vrste. Od parkovnog mobilijara za ovu zonu su značajne informativne table i osvjjetljenje. Osvjetljenje omogućava da se biciklističke staze upotrebljavaju i noći.

*Parkovno zelenilo* se nalazi uz buduće hotele i komercijalno - tehnički punkt. Kompoziciono oblikovanje zavisi od veličine slobodnog prostora. Za ovu zonu je takođe značajan parkovni mobilijar, koji ostvaruje bolju funkcionalnost i organizaciju prostora (klupe, česme, kandelabri, informativne table, kante za otpatke). Prilikom izbora biljnog materijala voditi računa o kompoziciji, koloritu, odnosu svijetla i sjenke. Prije svega koristiti autohtonu vegetaciju. Osmisliti prostor da bude prijatan za šetnju i odmorište u vrelim ljetnim danima. Komercijalno – tehnički punkt riješiti parterno.

*Zelenilo u okviru vila* predstavlja tampon između kuće I autohtonog zelenila. Pri formiranju budućeg rješenja osim funkcionalnosti, ne smijemo zaboraviti ni estetsku komponentu. Kompozicija vrta stilski treba da je

usklađena sa arhitekturom vile, sa sredinom u kojoj se nalazi, da ističe postojeće prirodne elemente. Upotreba lokalnih vrsta kamena za izradu staza, stepenica i drugih elemenata vrta najbolje doprinose uklapanju vrta u okolni predio. Kompoziciju vrta čine različite kategorije biljnih vrsta, građevinski i vrtno – arhitektonski elementi (terasa, dekorativni potporni zidovi, staze, platoi, stepenice, ograde, pergole, paviljoni, vodene površine, skulpture, vrtno osvetljenje) i mobilijar. Kada se biraju vrste drveća i šiblja treba voditi računa o opštim uslovima sredine, dimenzijama u odnosu na vrtni prostor, boji, oblicima. Za pergolu vezujemo posebnu grupu biljaka - puzavice. Mogu se koristiti i za ozelenjavanje fasade kuće, potpornih zidovova i drugih vertikalnih elemenata u vrtu.

Vrste koje se preporučuju za ozelenjavanje:

Četinari visoki i niski:

- Cupressus arizonica »Fastigiata«
- Pinus exelsa
- Pinus pinea
- Juniperus horizontalis »Glauca«
- Juniperus sabina »Tamaricifolia«
- Juniperus chinensis »Pfit.aurea«
- Juniperus shimensis »Glauca«
- Juniperus communis »Repanda«
- Juniperus phoenicea

Visoki lišćari:

- Eucalyptus cinereo
- Cytisus laburnum
- Acer negundo »Fleming«
- Carpinus betulus »Piramidalis«
- Paulownia tomentosa
- Quercus ilex
- Albizzia julibrissin

Lišćari niski (žbunje)

- Callistemon citrinus
- Cotinus coccinea »Royal Purple«
- Buddleia davidii »Charming«
- Deutzia gracilis
- Erica mediterranea
- Forsythia »Linwood gold«
- Atriplex hallimus
- Calycanthus floridus
- Chaenomeles jap. »Falconnet charlet«
- Feijoa sellowiana
- Lavandula angustifolia
- Pittosporum tobira »nana«
- Photinia fraseri »Red robin«
- Pieris andromeda »Forest flame«
- Weigelia »New port red«

Penjačice:

- Bougainvillea »Barbara Carst«
- Bougainvillea »California gold«
- Bougainvillea »Brilliant«
- Bougainvillea »Sandreiana«
- Bougainvillea »Jamaica White«
- Clematis »Ville de Lyon«
- Clematis »Rouge Cardinal«
- Clematis »Docteur Ruppel«
- Wisteria chinensis »Alba«
- Wisteria chinensis »Rosea«
- Partenocissus tric. »Weitchii«

Perene:

- Gazania repens
- Santolina viridis
- Santolina chamaecypariss
- Festuca glauca
- Arundo donax
- Canna indica
- Iris germanica
- Helichrysum bracteatum
- Rossmarinus officinalis
- Cineraria maritima
- Lavandula officinalis
- Verbena hybrida
- Mesebrianthemum edule
- Iberis sempervirens
- Armeria maritima
- Cerastium bilbersteinum
- Lippia citriodora
- Phlox paniculata
- Vinca minor
- Alyssum saxatile
- Lobelia erinus
- Portulaca grandiflora
- Hemerocallis flava

### **7.3. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA**

#### **POSTOJEĆE STANJE**

##### **SNABDJEVANJE VODOM**

Područje Opštine Kotor se snabdjeva higijenski ispravnom vodom, za piće i druge potrebe iz nekoliko lokalnih izvora: Škurda, Orahovački izvori, izvor u tunelu Vrmac, iz gornjogrbaljskih izvora, Spila u Risnu, Simiš u Radanovićima, Studenac u Lastvi Grbaljskoj.

Predmetno područje obuhvaćeno DUP-om je potpuno bezvodno područje, nenaseljeno i neurbanizovano. Okolna naselja se snabdijevaju iz lokalnih bistijerni koristeći kišnicu ili dovoženjem vode kamioncistjernama iz vodovoda Budva ili Kotor.

##### **KANALISANJE UPOTREBLJENIH VODA**

Područje Opštine Kotor odvodnju upotrebljenih voda obavlja na razne načine zavisno od naseljenosti, urbanizacije i lokacije.

Realizacijom dijela Regionalnog kanalizacionog sistema Kotor-Trašte, od Dobrote do Škaljara, zatim kroz putni tunel Vrmac i Tivatsko polje do zaliva Trašte stvorena je mogućnost evakuacije većeg dijela upotrebljenih otpadnih voda iz kotorskog zaliva. Na ovaj kanalizacioni sistem priključeni su korisnici iz dijela Dobrote (Plagenti, Sveta Vrača) i dio Škaljara (Rakite i Novo naselje).

Postojeće stanje kanisanja upotrebljenih voda posebno u Bokokotorskom zalivu ne zadovoljava osnovne principe sanitarne zaštite, posebno što je u zalivu relativno zatvoreno i plitko more. Postoji realna opasnost od eutrofikacije morskog akvatorija .

Na području Gornjeg i Donjeg Grblja kanisanje upotrebljenih voda se vrši preko septičkih jama i upojnih bunara.

Područje razmatrano DUP-om, kao nenaseljeno područje, nije imalo potrebu za kanisanjem upotrebljenih voda, jer istih nije ni bilo.

##### **ODVODNJA ATMOSFERSKIH VODA**

Konfiguracija terena i lokacija područja Opštine Kotor je po položaju nagnuta prema moru i prošarana prirodnim bujičnim potocima koji su u većem dijelu i regulisani i u potpunosti prihvataju atmosferske vode i sprovode ih u more.

Na području DUP-a postoje prirodne uvale u kojima se u toku velikih kiša formiraju mali bujični tokovi, ali kako je teren obrastao niskim rastinjem ovi tokovi su skoro neprimjetni.

#### **KRITERIJUMI ZA DIMENZIONISANJE**

##### **VODOSNABDJEVANJE**

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

Prema Studiji vodosnabdijevanja koja je rađena za Prostorni plan Opštine Kotor, sadašnji i potencijalni potrošači su podijeljeni u više osnovnih grupa: stanovništvo, turisti prema kategorijama hotela i smještaja, privredni korisnici, specijalni potrošači i komunalne potrebe.

Da bi se provjerila opravdanost predviđenih tehničkih rješenja i izbjegle veće greške u investicionim zahvatima vezanim za objekte vodosnabdijevanja, značajno je utvrditi perspektivne potrebe za vodom. Kao polazni podatak za određivanje normi potrošnje, uzeti su elementi iz Projekta regionalnog vodovoda Crnogorskog primorja, Prostornog plana Opštine Kotor, Nacrta Master plana vodosnabdijevanja Crnogorskog primorja i Cetinja i Dugoročnog rješenja vodosnabdijevanja Crnogorskog primorja (Cost-Benefit analiza).

Analizom potencijalnog konzuma, kao i navedene dokumentacije, došlo se do slijedećih normi potrošnje (uzete kao srednje dnevnu potrošnju u danu maksimalne potrošnje vode):

Stanovništvo	350 l / kor / dan
Turisti u hotelima	550 l / kor / dan
Turisti u vilama	550 l / kor / dan
Turisti u kampovima	250 l / kor / dan
Privreda u službi turizma	50 l / kor / dan

Koeficijent satnih varijacija potrošnje je 2,0.

Koeficijent dnevne neravnomjernosti usvaja se  $K = 1,37$  za specifičnu potrošnju u danu maksimalne potrošnje.

Protivpožarna količina vode je uzeta sa 16 l / sec po glavnom dovodu ili zoni vodosnabdijevanja.

Gubici u mreži procjenjuju se na 15 % i ukalkulisani su u proračunu.

#### **KANALISANJE UPOTEREBLJENIH VODA**

Usvojene jedinične potrebe u vodi predstavljaju bruto specifične potrebe za pojedine kategorije, a to znači da su to količine na izvoru i da one uključuju i gubitke u mreži koji se procjenjuju da bi u normalnoj novoj mreži iznosili 15% i da pored ovog umanjavanja u kanalizacioni sistem neće doći vode namjenjene za zalijevanje zelenih površina, ulica i dio voda koje isparavaju.

Na osnovu prednje iznijetog bruto vrijednosti su umanjuju i dobijaju se količine koje treba kanalisati po kategorijama:

Stanovništvo	200 l / kor / dan
Turisti u hotelima	350 l / kor / dan
Turisti u vilama	350 l / kor / dan
Turisti u kampovima	160 l / kor / dan
Privreda u službi turizma	30 l / kor / dan

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

#### **KANALISANJE ATMOSFERSKIH VODA**

Koristeći podatke iz Vodoprivredne osnove Republike Crne Gore o visini godišnjih padavina na području Budve, Tivta i Donjeg Grblja, usvojena je vrijednost od 1.400 mm.

Za dimenzionisanje kanalizacije za atmosferske vode mjerodavan je intezitet kratkotrajnih padavina koje su često prisutne u priobalnom području. Za kiše trajanja 5 min i povratnog perioda 100 godina padavine se kreću u rasponu od 5 do 17 mm, dok za kiše trajanja od 6 sati kratkotrajne padavine su u rasponu od 90 do 230 mm.

## PLANIRANO RJEŠENJE

### VODOSNABDIJEVANJE

#### PRORAČUN POTREBA U VODI

Kako se DUP Platamuni radi isključivo za turističko ekskulzivno naselje i njemu se planira gradnja: dva hotela sa 900 ležaja (500+400) visoke kategorije, četiri vile sa po 50 ležaja takođe visoke kategorije, komercijalno tehnički punkt sa vidikovcem, trgovinama, barom, garaže i otvoreni parkinzi, četiri vidikovca sa restoranima i kantri klubovima, sportsko rekreacioni centar sa bazenima, hidromasaža, fitnes klub, kafe i sl, privezište za plovila, tri velike uredjene plaže sa otvorenim šankovima, ribljim restoranima i bazenima, sedam manjih plaža.

Za planirane kapacitete treba obezbjediti dovoljne količine pitke vode:

- turisti u hotelima	900 x 550 l/kor/dan	=	495,00 m <sup>3</sup> / dan
- turisti u vilama	200 x 550 l/kor/dan	=	110,00 m <sup>3</sup> / dan
- stalno stanovništvo			
zaposleno u naselju	900 x 350 l/kor/dan	=	315,00 m <sup>3</sup> / dan
- uslužne djelatnosti	900 x 50 l/kor/dan	=	45,00 m <sup>3</sup> / dan
- zelene površine			100,00 m <sup>3</sup> / dan
- komunalne potrebe			100,00 m <sup>3</sup> / dan
	<b>U K U P N O</b>		<b>1.165,00 m<sup>3</sup> / dan</b>

- specifična dnevna potrošnja je 13,50 l/sec

- protiv požarne potrebe 6,50 l/sec

specifična dnevna potrošnja 20,00 l/sec

- maksimalna časovna potrošnja 40,00 l/sec

Vodu za podmirenje maksimalne dnevne potrošnje od 20,00 l/sec i podmirenje maksimalne časovne potrošnje od 40,00 l/sec, treba obezbjediti iz najbližeg vodovoda kao prelazno rješenje.

Ukoliko nije moguće obezbjediti sve potrebne količine vode iz Budvanskog vodovoda, vrijedno je pomena da postoji mogućnost da se istražnim bušenjima u Mrčevu polju, koje je u zaleđu Trstenog mogu obezbjediti određene količine vode. Ovako dobijene vode bi se pumpanjem na višu kotu dopremale do rezervoara u naselju.

Trajno rješenje vodosnabdijevanja je iz Regionalnog vodovoda Crnogorskog primorja. Do konačnog rješenja sa puštanjem u rad Regionalnog vodovoda, predmetna lokacija će se snabdjevati iz adekvatnog rezervoara u koji će se voda dopremati (iz rezervoara budvanskog vodovoda na Prijevoru ili cistjernama), a onda distribuirati po objektima. Moguće je u prvoj fazi imati i posebne bistjerne uz pojedine objekte.

U narednom periodu, posebnu pažnju treba obratiti na istraživačke radove, kaptiranje potencijalnih izvorišta i njihovoj sanitarnoj zaštiti.

#### RAZVOJ DISTRIBUTIVNE MREŽE

Područje obuhvaćeno DUP-om ne raspolaže vodovodnim instalacijama, pa je potrebno isprojektovati separatan vodovodni sistem za naselje.

Centralni objekat novog vodovodnog sistema treba da bude rezervoar na odgovarajućoj koti iz koga bi se razvela distributivna mreža do objekata. Rezervoar Platamuni treba da bude kapaciteta 1000 m<sup>3</sup> i lociran na koti cca 150 mm, što će tačno odrediti projekat vodovoda u daljoj razradi.

Voda se doprema u rezervoar i iz njega distribuira po objektima.

Magistralni distributivni cjevovod je trasiran uz postojeći put i od njega bi se odvajali ogranci do objekata. Materijal za cjevovode je PHD visoke čvrstoće. Profil cjevovoda je od 150 mm za glavne vodove i 100 mm

za priključne štrangove

Hidrate za protivpožarnu zaštitu locirati u blizini objekata i priključiti na glavni cjevovod.

## **KANALISANJE UPOTREBLJENIH VODA**

### **PRORAČUN KOLIČINA UPOTREBLJENIH VODA**

Na osnovu usvojenih količina upotrebljenih voda l/kor/dan, po proračunu specifične dnevne potrošnje, dobili smo ukupne količine upotrebljenih voda, koje treba kanalisati i upustiti u primarni kanalizacioni kolektor. Proračunom maksimalne potrošnje od 20,00 l/sec i maksimalne časovne potrošnje od 40,00 l/sec, korigovano za umanjenje količina koje se ne ulijevaju u kanalizaciju, dobio sam količine upotrebljenih voda koje treba kanalisati 13,00 l/sec, a količina na koju treba dimenzionisati kanalizacionu mrežu je 25,00 l/sec.

### **RAZVOJ KANALSKE MREŽE**

Na predmetnom području ne postoji kanalizaciona mreža.

Potrebno je izgraditi separatan kanalizacioni sistem sa uređajem za tretiranje otpadnih voda i dugim podmorskim ispustom nakon tretmana upustiti u more na lokaciji zapadno od naselja.

Oceanografska istraživanja morskih struja i valova ukazaće na najpogodniju lokaciju za podmorski ispust.

Uređaj za tretiranje voda treba da obezbjedi da prečišćena voda može da se bez ugrožavanja kvaliteta morske vode upusti u more.

Glavni kanalizacioni kolektor treba trasirati tako da omogući nesmetano tečenje upotrebljenih voda prema uređaju.

Materijal za kanalizacione kolektore je od PVC profila od 150 mm do 300 mm.

## **UREĐENJE POTOKA I KANALISANJE ATMOSFERSKIH VODA**

Kanalisanje atmosferskih voda planirano je putem rigola uz saobraćajnice.

Nekih posebnih regulisanja bujičnih potoka nema, jer je teren obrastao u nisko rastinje i upijajuća moć zemljišta je velika te nema mogućnosti formiranja bujičnih tokova.

## 7.4. ELEKTROENERGETIKA

### POSTOJEĆE STANJE

Kompletno područje Grblja se napaja iz postojeće transformatorske stanice TS 35/10 kV, 2x4 MVA "Jugodrvno" u Sutvari (Radanovići). Kompletan konzum, izuzimajući Industrijsku zonu Grbalj, koja se napaja kablovskim 10 kV vodovima, napaja se nadzemnim 10 kV vodovima. Prema podacima, dobijenim iz nadležne Elektrodistribucije Kotor, pomenuti nadzemni vodovi su stariji od 35 godina i na njima su izraženi povećani gubici, kako zbog neadekvatnog presjeka uzadi, tako i zbog velike dužine vodova. Zbog nemogućnosti povezivanja u prsten (radijana veza), manipulacije na vodovima su znatno otežane. Osim toga, zbog intenzivne gradnje na području Grblja, vodovi su već preopterećeni. Iz navedenih razloga, priključenje novih potrošača na ovu mrežu je praktično nemoguće bez značajnijih ulaganja u elektroenergetske objekte.

### PRENOSNA MOĆ ELEKTROENERGETSKE MREŽE I KVALITET ELEKTROENERGETSKIH OBJEKATA SA KOJIH SE NAPAJA KONZUMNO PODRUČJE

Postojeće stanje u širem području Grblja, koji se napaja iz postojeće transformatorske stanice TS 35/10 kV, 2x4 MVA, "Jugodrvno" u Sutvari (Radanovići), je veoma loše. Takvo stanje datira već duži niz godina. Naime, na potezu duž magistralnog puta Radanovići – Lastva Grbaljska 10 kV elektroenergetska mreža je razgranata u obliku "riblje kosti". Mreža ni u jednom dijelu nije povezana u elektorenergetski prsten. Sa ovog pravca se jedan dio mreže grana prema Gornjem Grblju dalekovodom 10 kV Al-Fe 3x25 mm<sup>2</sup>. Konzumno područje, obuhvaćeno ovim planom, trebalo bi se napajati preko karaka mreže - dalekovoda 10 kV, Al-Fe 3x25 mm<sup>2</sup>, koji sada u nizu napaja transformatorske stanice 10/0,4 kV "Kovač", "Krimovica" i "Platamuni". Prenosna moć ove elektroenergetske mreže je ograničena i karakteriše je veoma loš kvalitet objekata sa kojih se napaja konzumno područje.

### 10 kV MREŽA

Postojeći potrošači, na području zahvaćenom ovim DUP-om, su priključeni na nadzemni 10 kV vod Grbalj II, ukupne dužine 17 km, u njegovoj krajnjoj tački. Sa tog dalekovoda se napaja veći dio potrošača u Grblju, od Radanovića do Lastve Grbaljske i to: područje Gornjeg Grblja (Šišići, Bratešići, Gorovići) i Donjeg Grblja (Kovači, Glavatičići, Krimovica i Platamuni); ukupno 29 transformatorskih stanica 10/0,4 kV, različitih snaga. Ovi podaci dovoljno govore da je dalekovod već preopterećen. Na dalekovodu nije bilo značajnijih zahvata zadnjih 15 godina. Do predmetne zone DUP-a u tački Rt Platamuni dolazi dalekovod DV 10 kV, koji povezuje krajnju transformatorsku stanicu 10/0,4 kV "Platamuni" u elektroenergetski sistem.

### TRAFOSTANICE 10/0,4 kV

Na području DUP-a nalazi se samo jedna transformatorska stanica STS 10/0,4 kV, 160 kVA, „Platamuni“. Trafostanica je napajala vojnu bazu Platamuni, koja će biti izmještena sa ovog područja kada se počne sa izgradnjom planiranih turističko-ugostiteljskih sadržaja. Trafostanica je dalekovodom 10 kV povezana na TS 10/0,4 kV 630 kVA "Krimovica" i dalje preko postojeće 10 kV mreže na TS 35/10 kV, 2 x 4 MVA, "Jugodrvno". U zoni DUP-a nema podzemnih 10 kV kablova.

### NISKONAPONSKA 0,4 kV MREŽA

U predmetnoj zoni ne postoji niskonaponska mreža, osim u dijelu Vojne baze „Platamuni“ i na istu ne treba računati.

### JAVNA RASVJETA

U zoni zahvaćenom DUP-om ne postoji izvedena javna rasvjeta, osim rasvjeta unutar vojne baze, na koju takođe ne treba računati.



## MOGUĆNOSTI I PERSPEKTIVE RAZVOJA

### PODACI O VRSTI, SADRŽAJU I KONCEPTU PROJEKTOVANIH OBJEKATA

Projektom je predviđena sledeća namjena površina odnosno novoizgrađenih objekata:

1. Turizam - Ugostiteljstvo
2. Sportsko - rekreativni sadržaji
3. Komercijalno – tehnički punkt
4. Zajedničke površine

#### 1. *Turizam-Ugostiteljstvo*

Objekat	Namjena	Spratnost	max. gabarit (m2)	max. BRGP(m2)	br. soba	br.ležaja
1	VILA 1	Su+P+1	2000	4000	25	50
2	VILA 2	Su+P+1	2000	4000	25	50
3	VILA 3	Su+P+1	2000	4000	25	50
4	VILA 4	Su+P+1	2000	4000	25	50
5	HOTEL	P+2	3500	10500	130	286
6	HOTEL	P-4(6)	3300	15000	150	400
7	COUNTRY CL.	Su+P	60	60		
8	COUNTRY CL.	Su+P	60	60		
<b>Ukupno</b>						<b>886</b>

#### 2. *Sportsko-rekreativni sadržaj*

Objekat	Namjena	Spratnost	max. gabarit (m2)	max. BRGP(m2)
10	TENIS KLUB	P	300	300
11	SPA CENTAR	P	1400	1400
<b>Ukupno</b>				<b>1700</b>

#### 3. *Komercijalno – tehnički punkt*

Objekat	Namjena	Spratnost	max. gabarit (m2)	max. BRGP(m2)
10	KOM. TEHN. PUNKT	Su+P	750	750

#### 4. *Bar , Riblji restoran*

Objekat	Namjena	Spratnost	max. gabarit (m2)	max. BRGP(m2)
	Bar , Riblji restoran	P	200	200.00

#### 5. *Zajedničke površine*

Objekat	Namjena	Spratnost	P u osnovi (m2)	BRGP(m2)
	ulice + prilazi		41300	41300
	staze		23080	23080
	marine		3500	3500
	pristani-plaže		3000	3000
<b>Ukupno</b>			<b>70880</b>	<b>70880</b>

ANALIZA KONZUMA

Ukupna potrebna snaga je data u sledećim tabelama:

1. *Turizam-Ugostiteljstvo*

Kapaciteti	Hoteli	Vile	Ostalo	Ležaja	KW / ležaj	Faktor jednovrem.	Ukupno (kW)
	P+2		0	286	0.7	0.6	120.12
	P-4(6)		0	400	0.7	0.6	168.00
		Vila 1	0	50	0.7	0.6	21.00
		Vila 2	0	50	0.7	0.6	21.00
		Vila 3	0	50	0.7	0.6	21.00
		Vila 4	0	50	0.7	0.6	21.00
<b>Ukupno</b>	<b>686</b>	<b>200</b>	<b>0</b>	<b>886</b>	<b>0.7</b>	<b>0.6</b>	<b>372.12</b>

Objekat	Namjena	BRGP(m2)	kVA/m2	kVA
	Country club	60	0.3	18.00
	Country club	60	0.3	18.00
<b>Ukupno</b>				<b>36.00</b>

2. *Sportsko-rekreativni sadržaj*

Objekat	Namjena	BRGP(m2)	kVA/m2	kVA
	Tenis klub	300	0.1	30.00
	SPA centar	1400	0.1	140.00
<b>Ukupno</b>				<b>170.00</b>

3. *Komercijalno-tehnički punkt*

Objekat	Namjena	BRGP(m2)	kVA/m2	kVA
	Kom.tehn. punkt	570	0.3	171.00
<b>Ukupno</b>				<b>171.00</b>

4. *Bar , Riblji restoran*

Objekat	Namjena	BRGP(m2)	kVA/m2	kVA
	Bar , Riblji restoran	200	0.3	60.00
<b>Ukupno</b>				<b>60.00</b>

5. *Zajedničke površine*

Objekat	Namjena	BRGP(m2)	kVA/m2	kVA
	Ulice i prilazi	41300	0.001	41.30
	Staze	23080	0.001	23.08
	Marine	3500	0.001	3.50
	Pristani - plaže	3000	0.001	3.00
<b>Ukupno</b>				<b>70.88</b>

Potrebna snaga za cjelokupni predmetni reon iznosi:

**DUP PLATAMUNI-TRSTENO**

Namjena	Snaga (kVA)
turizam-ugostiteljstvo	408.12
sport-rekreacija	170.00
komercijalno-tehn.punkt	171.00
bar,riblji restoran	60.00
zajedničke površine	70.88
<b>Ukupno(kVA)</b>	<b>880.00</b>

ANALIZA KONZUMA PO TRAFORONIMA

TRAFORON 1

Dio potrošača u zoni Rta Platamuni: dva Country cluba, Vila 1 sa ukupno 50 ležajeva i dio javne rasvjete će se napajati sa postojeće trafostanice BTS 10/0,4 kV, 160 kVA "Platamuni" (traforeon1)  
Snaga navedenih potrošača data je u sledećim tabelama:

1. Turizam-Ugostiteljstvo

Hoteli	Vile	Ostalo	Ležaja	KW / ležaj	Faktor jednovrem.	Ukupno (kW)
	Vila 1	0	50	0.7	0.6	21.00
	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>50</b>	<b>0.7</b>	<b>0.6</b>	<b>21.00</b>

  

Objekat	Namjena	BRGP(m2)	kVA/m2	kVA
	Country club	60	0.3	18.00
	Country club	60	0.3	18.00
<b>Ukupno</b>				<b>36.00</b>

2. Zajedničke površine

Objekat	Namjena	BRGP(m2)	kVA/m2	kVA
<b>Ukupno</b>				<b>10</b>

1. Vile 1

2. County club 1 i 2

3. Javne površina

Što u ukupnoj snazi konzuma iznosi 67.00 kVA

TRAFORON 2

U zoni Platamuna su predviđeni Hotel P+2 sa ukupno 286 ležaja, kao i Vile 2,3,4 sa kapacitetom od 150 ležaja. Za njihovo napajanje je predviđena trafostanica "Platamuni I" tip MBTS 10/0,4 kV, 1x630 kVA, koja će se postaviti na lokaciju datuj u grafičkom dijelu.

Snaga potrošača u planiranim objektima u traforeonu 2, data je u sledećim tabelama:

1. Turizam-Ugostiteljstvo

Kapaciteti	Hoteli	Vile	Ostalo	Ležaja	KW / ležaj	Faktor jednovrem.	Ukupno (kW)
	P+2		0	286	0.7	0.6	120.12
		Vila 2	0	50	0.7	0.6	21.00
		Vila 3	0	50	0.7	0.6	21.00
		Vila 4	0	50	0.7	0.6	21.00
<b>Ukupno</b>	<b>286</b>	<b>150</b>	<b>0</b>	<b>436</b>	<b>0.7</b>	<b>0.6</b>	<b>183.12</b>

2. Sportsko-rekreativni sadržaj

Objekat	Namjena	BRGP(m2)	kVA/m2	kVA
	Tenis klub	300	0.1	30.00
	SPA centar	1400	0.1	140.00
<b>Ukupno</b>				<b>170.00</b>

3. Zajedničke površine

Objekat	Namjena	BRGP(m2)	kVA/m2	kVA
<b>Ukupno</b>				<b>20</b>

1. Hotel P+2

2. Vile 1,2,3

3. Sportsko – rekreativni sadržaji

4. Javne površina

Što u ukupnoj snazi konzuma iznosi 373,12 kVA

TRAFOREON 3

Na potezu od Rta Platamuni do plaže Trsteno je predviđen Komercijalno-tehnički punkt koji se sastoji od vidikovca, trgovine, bara, recepcije i domaćinstva za potrebe vila. Na obali je predviđena izgradnja marine-privezišta. Za napajanje tih objekata (traforeon 3), predviđena je trafostanica “Platamuni II” tip MBTS 10/0,4 kV, 1x630 kVA, koja će se postaviti na lokaciju datu u grafičkom dijelu.

Snaga potrošača u planiranim objektima u traforeonu 3, data je u sledećim tabelama:

1. Komercijalno-tehnički punkt

Objekat	Namjena	BRGP(m2)	kVA/m2	kVA
	Kom.tehn. punkt	570	0.3	171.00
<b>Ukupno</b>				<b>171.00</b>

4. Zajedničke površine

Objekat	Namjena	BRGP(m2)	kVA/m2	kVA
<b>Ukupno</b>				<b>10</b>

1. Komercijalno-tehnički punkt

2. Javne površina

Što u ukupnoj snazi konzuma iznosi 181,00 kVA

TRAFOREON 4

U zoni plaže Trsteno je predviđen otvoreni bar, riblji restoran, plažna animacija kao i saobraćajnice i parking za vozila. Za njihovo napajanje je predviđena je trafostanica “Trsteno IV” tip MBTS 10/0,4 kV, 1x630 kVA, koja će se postaviti na lokaciju datu u grafičkom dijelu. MBTS 10/0,4 kV 160 kVA “Trsteno IV”(traforeon 4), koja će se postaviti na lokaciji datu u grafičkom dijelu.

Snaga potrošača u planiranim objektima u traforeonu 4, data je u sledećim tabelama:

1. Komercijalno-tehnički punkt

Objekat	Namjena	BRGP(m2)	kVA/m2	kVA
	Bar , Riblji restoran	200	0.3	60.00
<b>Ukupno</b>				<b>60.00</b>

5. Zajedničke površine

Objekat	Namjena	BRGP(m2)	kVA/m2	kVA
<b>Ukupno</b>				<b>10</b>

1. Bar, Riblji restoran

2. Javne površina

Što u ukupnoj snazi konzuma iznosi 70,00 kVA

TRAFOREON 5

Na ponti iznad uvale Trsteno je predviđen Hotel P-4(6) sa 400 ležaja, za čije je napajnje predviđena trafostanica "Trsteno III" tip MBTS 10/0,4 kV, 1x630 kVA, koja će se postaviti na lokaciju datu u grafičkom dijelu. (traforeon 5).

Snaga potrošača u planiranim objektima u traforeonu 5, data je u sledećim tabelama:

*1. Turizam-Ugostiteljstvo*

Kapaciteti	Hoteli	Vile	Ostalo	Ležaja	KW / ležaj	Faktor jednovrem.	Ukupno (kW)
	P-4(6)		0	400	0.7	0.6	168.00
<b>Ukupno</b>	<b>400</b>		<b>0</b>	<b>400</b>	<b>0.7</b>	<b>0.6</b>	<b>168.00</b>

*2. Zajedničke površine*

Objekat	Namjena	BRGP(m2)	kVA/m2	kVA
<b>Ukupno</b>				<b>20.88</b>

1. Hotel P-4(6)

2. Javne površine

Što u ukupnoj snazi konzuma iznosi 188,88 kVA

**RJEŠENJE 10 kV MREŽE**

Prostornim planom Gornji i Donji Grbalj, u okviru kojeg se nalazi i područje zahvaćeno ovim planom, predviđeno je značajno povećanje snage: za 1.266,38 kVA instalisane snage, odnosno jednodnevne za 759,83 kVA. Postojeći elektroenergetski objekti na tom području nemaju kapacitete da prenesu tu snagu.

Prema uslovu nadležne Elektro distribucije Kotor, da bi se na tom području mogli priključiti relativno veći potrošači električne energije, neophodno je izgraditi novu transformatorsku stanicu TS 35/10 kV, 1x4 MVA, "Gude Polje". Trafostanica bi bila locirana negdje na trasi postojećeg 35 kV vazdušnog voda Radanovići – Budva, tako da bi troškovi i tehnički uslovi priključenja bili minimalni. Ova pozicija je odabrana iz razloga što se na ovoj lokaciji ukrštaju postojeći dalekovodi 10 kV, pa se tu može najjednostavnije i najefikasnije izvesti rasplet elektroenergetske mreže.

Izgradnjom TS 35/10 kV, 1x4 MVA, "Gude Polje", rasteretila bi se TS 35/10 kV "Jugodrho" i pojačala prenosna moć elektroenergetske mreže sa koje se napaja konzumno područje. 10 kV elektroenergetska mreža na potezu od Radanovića do plaže Jaz bi se prebacila na novu TS 35/10 kV, 1x4 MVA, "Gude Polje"

Prema podacima i mišljenju Elektro distribucije Kotor i prenosna moć dalekovoda 10 kV Al-Fe 3x25 mm<sup>2</sup> kojim se napaja postojeća trafostanica BTS 10/0,4 kV „Platamuni“, ne može zadovoljiti potrebe novih potrošača na planom zahvaćenom području. Taj problem bi se riješio rekonstrukcijom postojećeg dalekovoda, odnosno zamjenom postojećih provodnika Al-Fe 3x25 mm<sup>2</sup> provodnicima Al-Fe 3x50 mm<sup>2</sup> + Fe35 mm<sup>2</sup>.

U zoni DUP-a do Rta Platamuni dolazi nadzemni vod 10 kV, koji povezuje postojeću trafostanicu BTS 10/0,4 kV 160 kVA "Platamuni" sa TS 10/0,4 kV 630 kVA "Krimovice", na način prikazan u grafičkom prilogu kao postojeće stanje. BTS 160 kVA Platamuni koja se do sada koristila za napajnje Vojne baze Platamuni, koja će biti izmještena sa ovog područja, može se koristiti za napajnje jednog dijela novih potrošača.

Na predmetnoj lokaciji potrebno je izgraditi novu MBTS 10/0,4 kV 630 kVA "Platamuni I" koja će biti postavljena na odgovarajućoj lokaciji između Hotela Vidikovac i VILE 3, kako je dato na grafičkom dijelu projekta. MBTS "Platamuni I" treba povezati sa BTS 10/0,4 kV 160 kVA "Platamuni" podzemnim kablom 10 kV. Tip kabla PP41/A 3x150 mm<sup>2</sup>.

Na lokaciji gdje se predviđa izgradnja komercijalno-tehničkog punkt potrebno je izgraditi novu MBTS 10/0,4 kV 630 kVA "Platamuni II" kako je dato u grafičkom dijelu projekta. Predvidjeti povezivanje MBTS "Platamuni I" i MBTS "Platamuni II" kablom 10 kV presjeka Al 150 mm<sup>2</sup> kako je dato u grafičkom dijelu projekta. Tip kabla PP41/A 3x150 mm<sup>2</sup>

U zaleđu plaže Trsteno izgraditi MBTS 10/0,4 kV 160 kVA "Trsteno IV" kako je dato u grafičkom dijelu projekta. Na lokaciji gradnje Hotela P-4(6) predvidjeti izgradnju MBTS 10/0,4 kV 630 kVA "Trsteno III" koju treba povezati sa MBTS 10/0,4 kV 160 kVA "Trsteno IV" podzemnim kablom PP41/A 3x150 mm<sup>2</sup>.

Takođe planirati povezivanje MBTS "Trsteno III" sa planiranom MBTS 10/0,4 kV 630 kVA "Trsteno II" koju dalje treba povezati sa TS 10/0,4 kV 250 kVA, "Lastva Grabljaska" kako bi se omogućilo dvostrano napajanje predmetnog područja t.j. povezivanje 10 kV mreže u prsten.

U kontaktnoj zoni Rta Platamuni se nalazi salo Krimovice gdje za sada nije predviđena neka značajnija gradnja, dok u kontaktnoj zoni uvale Traseno se nalazi Plaža Jaz gdje je predviđena izgradnja hotelskih kapaciteta kao i planirana MBTS 10/0,4 kV 160 kVA "Trsteno II" koja bi napajala to područje.

#### TRANSFORMATORSKE STANICE 10/0,4 kV

Planom je previđeno da se postojeća BTS "Platamuni" 10/0,4 kV, 160 kVA zadrži na postojeću lokaciju, a da se izgrade četiri nove trafostanice tip MBTS 10/0,4 kV, 1x630, na lokacijama, prikazanim u grafičkom dijelu plana i to:

- a. „Platamuni I“ izmneđu hotela Vidikovac i Vile 1
- b. „Platamuni II“ kod Komercijalno-tehničkog punkta
- c. "Trsteno IV" u zaleđu plaže Trsteno
- d. "Trsteno III" pored hotela „Rt Jaz“

Broj i lokacije transformatorskih stanica opredijeli su sledeći faktori: snaga potrošača, lokacija potrošača i dužine niskonaponskih vodova. Sa stanovišta potrebne snage, broj trafostanica je mogao biti i upola manji. Ali sa stanovišta dužine niskonaponskih vodova, koji prema tehničkim preporukama i projektantskom iskustvu nije poželjno da prelazi 400 do 500 metara, broj trafostanica nije mogao biti manji od planom predviđenog. Gradnjom planom predviđenih trafostanica dobiće se značajne rezerve u snazi, koje u narednom periodu mogu biti dragocjene.

Novu trafostanica tip MBTS čini tipsko, kompaktno montažno betonsko kućište, tipa NZ 173/283 ili slično u kome je ugrađena sljedeća oprema:

- jedan energetska transformator nazivnog prenosnog odnosa 10/0,4 kV i nazivne snage 630 kVA
- srednjenaponski distributivni sklopni blok tipa "Ring Main Unit" (RMU) sa 3 polja (1 transformatorsko polje i 2 vodna polja);
- sklopni blok niskonaponskog razvoda s jednim dovodnim poljem i 8 odvoda;
- sklopni blok javne rasvjete sa 2 odvoda, koji je integrisan u zajednički ormar s glavnim niskonaponskim razvodom.

#### NISKONAPONASKA MREŽA

Planom je predviđena izgradnja niskonaponskih kablovskih mreža u 5 trafostanica, koji gravitiraju respektivno BTS "Platamuni", MBTS "Platamuni I", MBTS "Platamuni II", MBTS "Trsteno IV" i MBTS "Trsteno III".

Projekat predviđa izgradnju nove niskonaponske mreže, koja će se izvesti isključivo podzemno, kablovskim vodovima tipa PP00-A odgovarajućeg presjeka u skladu sa potrebama potrošača, a vodeći računa o ekonomskom aspektu. Kablovska mreža treba da bude trofazna, radijalnog tipa. Najduži niskonaponski vod ni u jednom trafostanici ne prelazi 400 m, što je u skladu sa tehničkom preporukom "TP-1b".

Tip korištenih kablova i njihove presjeke i sistem zaštite u mrežama treba da bude usklađen sa zahtjevima ED Kotor. Kablovski razvodni ormari treba da budu u poliesterskoj izvedbi, postavljeni na tipskim betonskim postoljima.

1. Sa BTS "Platamuni" 10/0,4 kV, 160 kVA treba razvesti NN kablovsku mrežu kako je dato u grafičkom dijelu projekta. Definisana je jedan kablovski pravac koji ide od BTS "Platamuni" do Vile 1:
  - I NN izvod BTS do BR.1 NKRO IV
2. Sa MBTS "Platamuni I" 10/0,4 kV, 630 kVA, treba razvesti NN kablovsku mrežu kako je dato u grafičkom dijelu projekta. Definisana su 4 kablovska pravca koji se prostiru dijelom duž pješačkih staza:
  - I NN izvod MBTS do BR.4 NKRO IV
  - II NN izvod MBTS do BR.2 NKRO IV - BR.2 NKRO IV do BR.3 NKRO IV
  - III NN izvod MBTS do BR.5 NKRO IV
  - IV NN izvod MBTS do BR.6 NKRO IV
3. Sa MBTS "Platamuni II" 10/0,4 kV, 630 kVA treba razvesti NN kablovsku mrežu kako je dato u grafičkom dijelu projekta. Definisana su 2 kablovska pravca koji se prostiru dijelom duž

pješaćkih staza:

I NN izvod MBTS do BR.9 NKRO III

II NN izvod MBTS do BR.7 NKRO VI - BR.7 NKRO VI do BR.8 NKRO III

4. Sa MBTS "Trsteno IV" 10/0,4 kV, 160 kVA treba razvesti NN kablovsku mrežu kako je dato u grafičkom dijelu projekta. Definisana su 2 kablovska pravca koji se prostiru dijelom duž pješaćkih staza:

I NN izvod MBTS do BR.10 NKRO IV – BR.10 NKRO IV do BR.11 NKRO III

II NN izvod MBTS do BR.12 NKRO III

5. Sa MBTS "Trsteno III" 10/0,4 kV, 630 kVA treba razvesti NN kablovsku mrežu, kako je dato u grafičkom dijelu projekta. Definisana su 2 kablovska pravca koji se prostiru dijelom duž pješaćkih staza:

I NN izvod MBTS do BR.14 NKRO IV – BR.14 NKRO IV do BR.15 NKRO III

II NN izvod MBTS do BR.13 NKRO III

#### JAVNA RASVJETA

Plan predviđa javnu rasvjeta duž saobraćajnica, prilaza i trotoara, pješaćkih komunikacija, parking prostora i pristaništa, plaža i marine. Dio javne rasvjete čini i rasvjeta terena oko planiranih većih objekata.

Po važećim preporukama CIE (Publikation CIE 115, 1995. god.), na području plana nema saobraćajnica veće važnosti sa aspekta grada, koje bi zahtjevale instalaciju osvetljenja svetlotehničke klase "M1" ili "M2". Iz tog razloga, instalacije osvetljenja saobraćajnica koje ograničavaju područje plana treba da zadovoljavaju svetlotehničku klasu "M3", dok ostale saobraćajnice treba da su osvetljene u skladu sa zahtjevima svetlotehničke klase "M4".

Kod pješaćkih staza i parkinga, unutar područja plana, obezbjediti osvetljenost prema svetlotehničkoj klasi "P2" (za pješaćki saobraćaj).

Kao nosače svetiljki koristiti metalne stubove, a napajanje instalacije osvetljenja mora biti kablovsko (podzemno). Zbog veće ekonomičnosti, za ulično osvetljenje koristiti natrijumove sijalice visokog pritiska. Pri svim rješenjima voditi računa da se dionice saobraćajnica uz područje plana ne mogu posmatrati nezavisno od ostalog dijela tih saobraćajnih pravaca.

U instalacijama osvetljenja prostora unutar plana, u sklopu uređenja terena oko planiranih većih objekata, preporučuje se i korištenje metal-halogenih sijalica. Posebnu pažnju treba obratiti na instalaciju osvetljenja unutar područja plana, rađenu u sklopu uređenja terena, gdje instalacija osvetljenja (svetiljke, stubovi) mora imati i estetsku vrijednost. To osvetljenje treba rešavati posmatranjem bloka kao cjeline, a ne samo kao uređenje terena oko jednog objekta.

#### **URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU ELEKTROENERGETSKIH OBJEKATA NA PODRUČJU PLANA**

#### ***URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU ELEKTROENERGETSKIH OBJEKATA U KONTAKTNIM ZONAMA***

Uslov za realizaciju ovog plana je izgradnja elektroenergetskih objekata u zoni Prostornog plana Gornji i Donji Grbalj:

- e. Trfostanica TS 35/10 kV, 1x4 MVA, "Gude Polje" sa pratećim visokonaponskim vodovima
- f. Rekonstrukcija nadzemnog voda 10 kV od buduće TS 35/10 kV, 1x4 MVA, "Gude Polje" do BTS 10/0,4 kV „Platamuni“.

Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju navedenih objekata biće definisani u detljinim planovima područja na kojima se ti objekti nalaze, odnosno prema uslovima nadležne Elektro distribucije Kotor.

#### ***URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU TRAFOSTANICA 10/0,4 kV***

Novoplanirane trafostanice, predviđene kao slobodnostojeći objekti (MBTS), biće smještene u tipskim građevinskim kućištima, izvedenim od montažno-betonskih prefabrikovanih elemenata. Svim trafostanicama projektima uređenja okolnog terena obezbjediti kamionski pristup, najmanje širine 3,0m

Opremu trafostanica predvidjeti u skladu sa preporukama donesenim od strane Sektora za distribuciju - Kotor, "Elektroprivrede Crne Gore", a.d. - Nikšić. Trenutno je na važnosti tehnička preporuka "TP-1b".

Promjena instalisane snage transformatorskih stanica, usled konkretnih zahtjeva iz elaborata i investiciono-tehničke dokumentacije za izgradnju planiranih objekata ne smatra se izmjenom plana ukoliko tim nije narušena osnovna elektroenergetska koncepcija na području plana.

Oprema transformatorske stanice 10/0,4 kV je ugrađena u tipsko, kompaktno montažno betonsko kućište, tipa NZ 173/283 u kome je ugrađena sljedeća oprema:

- jedan energetska transformator nazivnog prenosnog odnosa 10/0,4 kV i nazivne snage 630 kVA
- srednjenaponski distributivni sklopni blok tipa "Ring Main Unit" (RMU) sa 3 polja (jedno transformatorsko i 2 vodna polja);
- sklopni blok niskonaponskog razvoda s jednim dovodnim poljem i osam odvoda;
- sklopni blok javne rasvjete sa dva odvoda, koji je integrisan u zajednički ormar s glavnim niskonaponskim razvodom.

Snaga kratkog spoja na sabirnicama 10 kV je 250 kVA.

Investitori su dužni da obezbjede projektnu dokumentaciju za građenje planiranih trafostanica, kao i da obezbjede tehničku kontrolu tih projekata. Investitori su dužni da obezbjede potrebnu dokumentaciju za izdavanje građevinske dozvole, kao i stručni nadzor nad izvođenjem radova. Nakon završetka radova, investitor je dužan zahtjevati vršenje tehničkog pregleda i nakon njega podnijeti zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole.

### **URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU 10 kV KABLOVSKE MREŽE**

Kompletiranje planirane 10 kV mreže izvesti kablovima tipa i presjeka po zahtjevu stručne službe Elektrodistribucije - Kotor. Napominje se da je elektroenergetska 10 kV mreža planirana uz uslov da je najmanji presjek korištenih kablova Al - 150 mm<sup>2</sup>.

Kablove polagati slobodno u kablovskom rovu, dimenzija 0,4 x 0,8 m, a na mjestima prolaza kabla ispod kolovoza saobraćajnica, kao i na svim onim mjestima gdje se može očekivati povećano mehaničko opterećenje kabla (ili kabl treba izolovati od sredine kroz koju prolazi), kroz kablovsku kanalizaciju, položenu u rovu 0,60 x 1,0 m.

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

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

Umjesto izmještanja postojećih kablova, zbog novih urbanističkih rešenja, vršiti polaganje novih kablova po usaglašenoj trasi kabla.



Investitori su dužni da obezbjede projektnu dokumentaciju za izvođenje kablovskih 10 kV vodova, kao i da obezbjede tehničku kontrolu tih projekata. Investitori su dužni da obezbjede potrebnu dokumentaciju za izdavanje građevinske dozvole, kao i stručni nadzor nad izvođenjem radova. Nakon završetka radova, investitor je dužan zahtijevati vršenje tehničkog pregleda i nakon njega podnijeti zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole.

Zbog stanja u 10 kV mreži, kao posledici neažurnosti u realizaciji osnovnih postavki plana višeg reda (kašnjenje u izgradnji planiranih), stručna služba Elektrodistribucije Kotora može, uz tehničko obrazloženje, promijeniti predviđeni način uključivanja pojedinih planiranih TS 10/0,4 kV u 10 kV mrežu, a da se to ne smatra narušavanjem plana.

### ***URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU NISKO-NAPONSKIH DISTRIBUTIVNIH MREŽA***

Sve nove niskonaponske mreže i vodove izvesti kao kablovske (podzemne), uz korištenje kablova tipa PP 00-A (ili PP41, zavisno od mjesta i načina polaganja), ukoliko stručna služba Elektrodistribucije Kotor ne uslovi drugi tipa kabla. Mreže predvidjeti kao trofazne, radijalnog tipa. Sistem zaštite u niskonaponskim mrežama primjeniti u skladu sa zahtjevima stručne službe Elektrodistribucije.

Predvidjeti niskonaponski kablovski razvodni ormari u poliesterskoj izvedbi sa odgovarajućim postoljem (MB32). Uvod niskonaponskih kablova u NKRO izveden je kroz posebne kablovske uvodnice koje su ugrađene u betonsko postolje ormara.

Zbog potrebe vršenja preraspodjele potrošača po traforeonima, ne rešavati pojedine konkretne slučajeve odvojeno od cjeline, već sagledati uticaj svake izmjene na širi potrošački prostor. Što se tiče izvođenja niskonaponskih mreža i vodova, primjenjuju se uslovi već navedeni pri izgradnji kablovske 10 kV mreže.

### ***URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU JAVNE RASVJETE***

Prije izgradnje novih instalacija javne rasvjete obezbjediti fotometrijske parametre date međunarodnim preporukama (preporuke CIE), navedenim u okviru plana.

Sistem osvetljenja treba da bude cjelonoćni. Pri izboru svetiljki voditi računa o tipizaciji, radi lakšeg i jednostavnijeg održavanja. Svetiljke moraju biti sa metalnim kućištem, a njihov stepen zaštite od prodora prašine i vode ne može biti manji od IP 65.

Kao nosače svetiljki koristiti metalne dvosegmentne i trosegmentne stubove, predviđene za montažu na pripremljenim betonskim temeljima, tako da se po potrebi mogu demontirati. Napajanje javnog osvetljenja izvoditi kablovski (podzemno), uz primjenu standardnih kablova (PP00 4x25 0,6/1 kV za ulično osvetljenje i PP00 3(4)x16 0,6/1 kV za osvetljenje u sklopu uređenja terena). Posebnu pažnju treba obratiti na instalaciju osvetljenja unutar područja plana, rađenu u sklopu uređenja terena, gdje instalacija osvetljenja (svetiljke, stubovi) mora imati i estetsku vrijednost. To osvetljenje treba rešavati posmatranjem bloka kao cjeline, a ne samo kao uređenje terena oko jednog objekta.

Maksimalno dozvoljeni pad napona u instalaciji osvetljenja, pri radnom režimu, može biti 5%. Kod izvedene instalacije moraju biti u potpunosti primjenjene mjere zaštite od električnog udara (zaštita od direktnog i indirektnog napona). U tom cilju, mora se izvesti polaganje zajedničkog uzemljivača svih stubova instalacije osvetljenja, polaganjem trake Fe-Zn 25x4 mm i njenim povezivanjem sa stubovima i uzemljenjem napojnih trafostanica. Obezbjediti selektivnu zaštitu kompletnog napojnog voda i pojedinih svetiljki.

Obezbjediti mjerenje utrošene električne energije. Obezbjediti mogućnost automatskog i ručnog komando-vanja javnim osvetljenjem. Za polaganje napojnih vodova važe isti uslovi kao i kod polaganja ostalih niskonaponskih vodova.

#### *URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA SA ASPEKTA IZRADE ELEKTROINSTALACIJA*

Elektroinstalacija svih novih objekata mora biti izvedena u skladu sa tehničkim propisima i standardima koji će važiti u vrijeme njihove izgradnje. Projekat elektroinstalacije objekta mora biti sastavni dio projektne dokumentacije za izgradnju objekta. Za izradu projekta elektroinstalacije većih objekata (vršne snage preko 24 kW) mora se, prema "Upustvu o proceduri izdavanja dokumenata za priključenje na elektroenergetsku mrežu", donesenom od strane Sektora za distribuciju Elektroprivrede Crne Gore, pribaviti "Rješenje o izdavanju uslova za izradu tehničke dokumentacije" od strane Elektrodistribucije Kotor (na osnovu urađenog "Elaborata o potrebama u električnoj snazi i energiji"), a zatim obezbjediti Elektroenergetska saglasnost na urađenu projektну dokumentaciju. Odobrenje za građenje, kao i odobrenje za upotrebu se izdaje za kompletan objekat.

#### *POSEBNI USLOVI ZA NADGRADNJU I DOGRADNJU STAMBENIH OBJEKATA SA ASPEKTA ELEKTROINSTALACIJA*

Svi zajednički elementi elektroinstalacije postojećeg i nadgrađenog (dograđenog) dijela objekta (priključno mjesto, razvodni i mjerni ormani, usponski vodovi, elementi zaštite i dr.) moraju biti i u dijelu postojećeg objekta dovedeni u sklad sa sada važećim tehničkim propisima i standardima, za šta treba, u svakom pojedinom slučaju, izvršiti propisima tražene provjere. Bez ispunjenja ovog uslova ne može doći do nadgradnje (dogradnje) objekata.

Ista pravila treba da važe i kod pretvaranja podrumskog i stambenog prostora u poslovni prostor.

## 7.5. TELEKOMUNIKACIJE

### Postojeće stanje:

U Izmjenama Prostornog plana opštine Kotor u dijelu zaključna razmatranja date su smjernice a djelimično i kapaciteti telefonske mreže koja se može smatrati optimalnim rješenjem ne samo telefonije ovog turističkog lokaliteta već i telekomunikacija uopšte. U pomenutom dokumentu koji nije u koliziji sa ranije donesenim planskim dokumentima za Opštinu se sugeriše način rješavanja ove važne infrastrukture.

Kroz ovu detaljnu razradu kapaciteta, tehnoloških rješenja i vrsti opreme trebalo je zadovoljiti sve izraženije potrebe za pružanjem integriranih usluga kroz mrežu koja se predlaže koliko je to u ovoj fazi razvoja moguće a da to ne naruši sklad u prirodi ni želju da finansiranje projekta ima razumnu mjeru misleći prije svega na potrebna finansijska sredstva.

U ovom slučaju vrlo je jednostavno govoriti o postojećem stanju telefonske mreže na posmatranom području jer nje naprosto nema.

Međutim u samoj okolini, u Petoselici, postoji segment telefonske mreže tzv. ruralne telefonije za koju se ne može predložiti proširenje na ovu lokaciju kako iz razloga ograničenih kapaciteta tako ni sa aspekta kvaliteta. Zato treba raditi novo rješenje.

To novo rješenje mora da zadovolji postavljene kriterijume tj. mora u dovoljnoj mjeri i po kapacitetu i po kvalitetu da obezbijedi telefonske priključke ali mora takođe da obezbijedi priključenje budućih korisnika na teritoriji okolnih sela i buduće veliko turističko naselje na Jazu. Ovdje izraz "obezbijedi" treba shvatiti kao usklađenu aktivnost za buduće korisnike a ne kao ulaganje u njihove buduće potrebe.

### Predlog rješenja:

Predlog rješenja dovođenja telefonskih priključaka za ovu lokaciju može se podijeliti na:

- rješavanje tt kapaciteta do obrađivane zone ,
- rješavanje tt kapaciteta unutar lokaliteta Platamuni – Trsteno.

1. Do lokaliteta Platamuni – Trsteno treba položiti optički kabl od primorskog optičkog kabla duž magistralnog puta Budva – Tivat (Kotor) pored postojećeg puta kao spojni kabl – put od nadređene komutacije. Dužina kabla je cca 2,5 km a kabl bi takođe trebao da bude monomodni, kao i primorski, koji nosi oznake FO-U-SM38. Ovaj kabl zadovoljava i ranije pomenute zahtjeve u vezi sa razvojem okolnih potreba.

Kabl se završava na samoj lokaciji kod objekta označenim kao Komercijalno-tehnički punkt gdje se uvodi u objekat a tu se montira komutacija koja se priključuje na nadređenu komutaciju Kotor (ili Budva) koja upravlja njenim radom i preko nje se ostvaruju sve odlazeće i dolazeće telefonske veze.

Trasa primarnog kabla data je šemi na grafičkom prilogu br 12 .

Sama komutacija bi bila izdvojeni stepen nadređene komutacije kapaciteta 500 priključaka.

2. Na samoj lokaciji je definisano 23 izvoda koji u isto vrijeme znače i isto toliki broj grupisanih korisnika različitih potreba i sadržaja. Prostorni razmještaj izvoda dat je na grafičkom prilogu.

Kapaciteti po izvodima dati su u sledećoj tabeli :

broj	sadržaj	broj parica	broj	sadržaj	broj parica
1.	kom. tehn. punkt	20	14.	mala plaža	2
2.	pristanište	10	15.	mala plaža	2
3.	vila 4	30	16.	mala plaža	2
4.	mala plaža	2	17.	plaža Trsteno	20
5.	vila 3	30	18.	mala plaža	2
6.	country club	5	19.	mala plaža	2
7.	country club	5	20.	mala plaža	2
8.	vila 1	30	21.	hotel	150
9.	hotel	150	22.	mala plaža	2
10.	vila 2	20	23.	mala plaža	2
11.	plaža Platamuni	10			
12.	spa centar	20			
13.	tenis klub	10			

Pregled daje i orijentacioni kapacitet mreže i on iznosi 516 parica na izvodima. Naravno ovaj kapacitet može se postaviti i drugačije u fazi izrade projekta. Dakle, ovo je globalna potreba ovog lokaliteta po sadržajima.

3. Kapaciteti predviđeni gornjom tabelom mogu da se ostvare polaganjem kablova u sekundarnoj mreži datoj na grafičkom prilogu i to se postiže sa tri kabla i to :

- **kabl broj 1** koji napaja izvode broj : 3, 5, 10, 9, 8, 7 i 6 i to bi bio kabl TK 59 150 x 4 x 0,4 čija je dužina oko 3.000 metara ,
- **kabl broj 2** koji napaja izvode broj : 4, 13, 14, 11, 12, 15 i 16 i to je kabl TK 59 30 x 4 x 0,4 čija je dužina oko 2.500 metara ,
- **kabl broj 3** koji napaja izvode : 2, 17, 18, 19, 20, 21, 22 i 23 i to je kabl TK 59 100 x 4 x 0,4 čija je dužina oko 3.500 metara,
- **kablovi manjih kapaciteta** i manjih dužina koji bi se poslije račvanja odgranjavali do svakog izvoda treba projektom odrediti ali oni značajnije ne utiču na ukupnu vrednost potrebnih kablova.

4. Svi kablovi bi se polagali u cijevi i radi zaštite samih kablova ali i zbog ostavljene mogućnosti paralelnog polaganja i drugih telekomunikacionih kablova kada se za to ukaže potreba. Sama trasa cijevi – kablova bila bi isključivo duž novoizgrađenih saobraćajnica da bi se što više sačuvao postojeći ambijant a ionako to ne poskupljuje mnogo vrednost same investicije.

Orijentaciona dužina potrebnih cijevi presjeka 110 mm je 4 km (što znači oko 650 komada) dok ukupna potreba cijevi presjeka 40 mm iznosi oko 5 km. Kablovi bi uglavnom završavali i nastavljali se u objektima (kao primar i sekundar) te bi se time dobila elastična mreža ali bi se tako i značajno smanjio broj potrebnih okana. No i pored toga moralo bi se izgraditi cca 20. tt okana srednje veličine.

Objekat Komercijalno – tehnički punkt na ovaj način postaje najvažniji telekomunikacioni objekat na lokaciji jer se u njemu koncentrišu sva tri važna telekomunikaciona sadržaja i to: komutacija, primarni kabl i koncentracija sekundarnih kablova. Samim tim i niz drugih sadržaja (kao televizija, video nadzor, protiv provala, servis osoblja, itd.) bi bile skoncentrisane u ovaj objekat što umnogome pojednostavljuje tehničko uvezivanje a samim tim i obara ukupnu cijenu.

5. Ne treba ni isticati da za kvalitetno i brzo ostvarenje ove zamisli razvoja turizma nije moguće bez tijesne saradnje sa službama Telekomu Crne Gore kako u smislu dobijanja raznih saglasnosti tako i pravilnog usmjerenja ka odabiru pravih kapaciteta, naravno kada se za to steknu uslovi odnosno pri izradi projekata .