

- Nacrt plana -

## DETALJNI URBANISTIČKI PLAN PRČANJ



Tekstualni dio





PREDMET: Detaljni urbanistički plan Prčanj

NARUČILAC: OPŠTINA KOTOR

OBRAĐIVAČ: „AG Infoplan“ d.o.o. Nikšić,  
PJ „AG Infoplan“ Budva

DIREKTOR: Predrag Milović

RUKOVOĐILAC TIMA: Zoran Todorović, dipl.ing.arh,  
odgovorni planer

STRUČNI TIM:  
Dragana Mihić, dipl. ing. arh.  
Biljana Jovanović, dipl. ing. arh.  
Marija Milojević, dipl. ing. arh.  
Olivera Rakić, spec. urb. man.  
Dragan Milojević, dipl. ing. arh.  
Nikola Vasiljević, dipl. ing. arh.  
Dijana Maričić, dipl. ing. arh.  
Lidija Dimić, dipl. ing. arh.  
Jovica Dimić, dipl. ing. arh.  
Oliver Stojanović, dipl. ing. građ.  
Petar Nikolić, dipl. ing. el.  
Mihailo Vojinović, dipl. ing. građ.  
Slavica Vojinović, dipl. ing. građ.  
Đuro Milić, dipl. ing. građ.







## SADRŽAJ:

## TEKSTUALNI DIO

1.	UVOD .....	9
2.	OPŠTE ODREDBE .....	9
2.1.	Pravni osnov za izradu i donošenje DUP-a .....	9
2.2.	Planski osnov za izradu i donošenje DUP-a .....	13
	PROGRAMSKI ZADATAK .....	15
3.	GRANICA DUP-a .....	23
4.	CILJEVI IZRADE DUP-a .....	23
	<b>POSTOJEĆE STANJE – ANALIZE I OCJENE</b> .....	27
5.	ANALIZA I OCJENA STANJA PLANIRANJA I STEČENIH OBAVEZA .....	27
5.1.	Izvod iz Prostornog plana Republike Crne Gore do 2020.godine .....	27
5.2.	Izvod iz Prostornog plana područja posebne namjene za područje morskog dobra (2007.godina) .....	29
5.3.	Izvod iz Izmjena i dopuna Prostornog plana opštine Kotor (izmjene i dopune iz 1995.godine) .....	29
5.4.	Izvod iz prethodnog Plana uređenja manjeg naselja Prčanj (1994.godina) .....	33
5.5.	Izvod iz Studije zaštite graditeljskog nasljeđa Prčnja (1990.godina) .....	33
6.	GRAĐEVINSKO PODRUČJE PREMA VREMENU NASTAJANJA I PRIRODNE I GRADITELJSKE VRIJEDNOSTI .....	34
6.1.	Istoriografski podaci .....	34
6.2.	Morfologija i geneza naselja .....	34
6.3.	Prirodne vrijednosti .....	35
6.4.	Graditeljske vrijednosti .....	36
7.	ANALIZA I OCJENA POSTOJEĆEG STANJA I RAZVOJNE MOGUĆNOSTI .....	46
7.1.	Analiza uticaja kontaktnih zona .....	46
7.2.	Analiza prirodnih uslova .....	46
7.3.	Analiza postojećih fizičkih struktura .....	52
7.4.	Analiza postojeće infrastrukture .....	55
7.5.	Socio-ekonomski pokazatelji .....	58
7.6.	Podjela na planske cjeline .....	61
7.7.	Urbanistički pokazatelji po blokovima .....	65
7.8.	Ocjena razvojnih mogućnosti .....	66
8.	DEFINICIJA POJMOVA U DUP-U .....	69
	<b>PLANSKO RJEŠENJE IZGRADNJE I UREĐENJA PROSTORA</b> .....	73
9.	OSNOVNI PLANERSKI PRINCIPI .....	73
10.	PODJELA NA JAVNE I OSTALE POVRŠINE .....	74
11.	DETALJNA NAMJENA POVRŠINA .....	75
11.1.	Površine za stanovanje .....	77
11.2.	Površine za centralne djelatnosti .....	78
11.3.	Površine za poslovne djelatnosti .....	79
11.4.	Površine za školstvo .....	80
11.5.	Površine za zdravstvo .....	80
11.6.	Površine za kulturu .....	80
11.7.	Površine za vjerske objekte .....	81
11.8.	Površine za sport i rekreaciju .....	82
11.9.	Površine za turizam .....	84
11.10.	Površine za pejzažno uređenje naselja .....	86
11.11.	Površine saobraćajne infrastrukture .....	88
11.12.	Površine ostale infrastrukture .....	89
11.13.	Površine za poljoprivredu .....	90
11.14.	Šumske površine .....	90
11.15.	Površine mora .....	91
11.16.	Ostale vodene površine .....	91
11.17.	Ostale prirodne površine .....	92
11.18.	Površine za obradu, sanaciju i skladištenje otpada .....	92
12.	BILANS NAMJENE POVRŠINA .....	92
13.	MREŽA SAOBRAĆAJNICA I VODOTOKOVA .....	97
14.	MREŽA I OBJEKTI KOMUNALNE INFRASTRUKTURE .....	100
14.1.	Vodosnabdijevanje .....	100
14.2.	Odvođenje otpadnih voda .....	102
14.3.	Odvođenje atmosferskih voda .....	104
14.4.	Elektroenergetika .....	105
14.5.	Telekomunikaciona infrastruktura .....	113
15.	PARCELACIJA .....	115
15.1.	Opšta pravila urbanističke parcelacije .....	115

16. PRAVILA GRAĐENJA.....	116
16.1. Opšti urbanističko-tehnički uslovi.....	116
16.2. Posebni urbanističko-tehnički uslovi.....	123
16.3. Urbanističko-tehnički uslovi za stambeno-turističke objekte.....	125
16.4. Urbanističko-tehnički uslovi za stanovanje u zoni graditeljskog naslijeđa - BLOK 1.....	127
16.5. Urbanističko-tehnički uslovi za stanovanje u zoni ambijentalne izgradnje - BLOK 4.....	135
16.6. Urbanističko-tehnički uslovi za stanovanje pod posebnim uslovima u okviru BLOK-a 8.....	140
16.7. Urbanističko-tehnički uslovi za objekte poslovanja.....	141
16.8. Urbanističko-tehnički uslovi za javne objekte i površine.....	142
16.9. Urbanističko-tehnički uslovi za objekte sporta i rekreacije.....	149
16.10. Urbanističko-tehnički uslovi za turističke objekte i komplekse.....	151
16.11. Pravila za izgradnju mreže i objekata javne infrastrukture.....	157
17. KONCEPT PEJZAŽNOG UREĐENJA.....	159
17.1. Zelene površine ograničenog korišćenja.....	162
17.2. Zelene površine javnog korišćenja.....	165
17.3. Zelene površine specijalne namjene.....	168
17.4. Zaštitne šume.....	170
17.5. Površine za poljoprivredu.....	170
17.6. Opšti prijedlog sadnog materijala.....	171
17.7. Urbani mobilijar.....	172
18. PRAVILA I USLOVI ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE, ZAŠTITE PRIRODNIH I NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA, ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I RATNIH RAZARANJA.....	172
18.1. Zaštita prirodnih i nepokretnih kulturnih dobara.....	172
18.2. Mjere kontrole i smanjenja seizmičkog rizika.....	179
18.3. Zaštita od elementarnih nepogoda.....	182
18.4. Mjere zaštite od značaja za odbranu zemlje.....	183
18.5. Uslovi za racionalnu potrošnju energije.....	184
19. SPROVOĐENJE DUP-a, PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE.....	185
19.1. Smjernice za primjenu i sprovođenje DUP-a.....	185
19.2. Smjernice urbanističkog oblikovanja gradnje na parceli.....	185
19.3. Smjernice arhitektonskog oblikovanja.....	186
19.4. Uslovi za faznu realizaciju.....	188

#### TABELARNI PRIKAZ URBANISTIČKIH PARAMETARA PO PARCELAMA

#### LITERATURA

#### OPŠTA DOKUMENTACIJA

#### GRAFIČKI DIO

01 – GEODETSKA PODLOGA SA GRANICOM OBUHVATA.....	1:1000
02 – IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA OPŠTINE.....	1:5000
03 – NAMJENA POVRŠINA – POSTOJEĆE STANJE.....	1:1000

#### Plansko rješenje

04 – PLAN NAMJENE POVRŠINA.....	1:1000
05 – PLAN SAOBRAĆAJA.....	1:1000
06 – PLAN PARCELACIJE, REGULACIJE I NIVELACIJE.....	1:1000
07 – URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI.....	1:1000
08 – PLAN TELEKOMUNIKACIJA I ELEKTROINSTALCIJA.....	1:1000
09 – PLAN VODOVODA I KANALIZACIJE.....	1:1000
010 – PLAN PEJZAŽNOG UREĐENJA I ZAŠTITE PROSTORA.....	1:1000
011 – KARTA INICIJATIVE GRAĐANA.....	1:1000



**Tekstualni DIO**





## 1. UVOD

Detaljni urbanistički plan Prčanj (u daljem tekstu: DUP) sastoji se od:

- tekstualnog dijela (sveska - 1) i
- grafičkog dijela (sveska - 2).

Aktivnosti na izradi DUP-a počinju donošenjem Odluke o izradi Detaljnog urbanističkog plana „Prčanj“, br. 01-3118 dana 04.04.2008. godine, a nastavljaju se potpisivanjem Ugovora o izradi Detaljnog urbanističkog plana Prčanj br. 01-8139 dana 29.07.2008. godine.

Izrada ovog dokumenta povjerena je „AG Infoplan“-u d.o.o. Nikšić, PJ „AG Infoplan“ Budva (u daljem tekstu: Obradivač), a na osnovu gore navedenog Ugovora.

„AG Infoplan“ d.o.o. saraduje sa Urbanističkim zavodom Republike Srpske,a.d. iz Banja Luke na izradi ovih planskih dokumenata, na osnovu Joint Venture ugovora.

Postupak izrade DUP-a sproveden je je u skladu s odredbama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl. List RCG br. 51/08), a sadržaj ovog dokumenta je u skladu s odredbama člana 26. Zakona.

Izrada ovog planskog dokumenta uključuje analizu postojećeg stanja područja (fizičku komponentu prostora, ekološke, ekonomske, socijalne pokazatelje, razvojne tendencije prostora, potencijale...) kako bi se donijelo odgovarajuće rješenje lokacije, odnosno, rješenje kojim će se ostvariti postavljeni ciljevi.

## 2. OPŠTE ODREDBE

### 2.1. Pravni osnov za izradu i donošenje DUP-a

Pravni osnov za izradu i donošenje DUP-a je:

- Zakon o uređenju prostora i izgradnji objekata- «Službeni list CG», broj 51/08;
- Odluka o izradi Detaljnog urbanističkog plana „Prčanj“, br. 01-3118 od 04.04.2008. godine;
- Ugovor o izradi Detaljnog urbanističkog plana Prčanj br. 01-8139 od 29.07.2008. godine.

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





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

**ODLUKU**  
o izradi Detaljnog urbanističkog plana Prčanj

**Član 1.**

Ovom odlukom pristupa se izradi Detaljnog urbanističkog plana Prčanj ( u daljem tekstu: Plan).

**Član 2.**

Izradom Plana obuhvaćeno je područje naselja Prčanj, a granice zahvata određene su grafičkim prilogom koji čini sastavni dio Programskog zadatka.

**Član 3.**

Finansijska sredstva potrebna za izradu ovog Plana obezbjediće se iz budžeta Direkcije za uređenje i izgradnju Kotora.

**Član 4.**

Poslovi na izradi ovog Plana obaviće se u roku od šest mjeseci i to:

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

**Član 5,**

Plan se donosi za period od pet godina.

**Član 6.**

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

**Član 7.**

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



**Član 8.**

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

**Član 9.**

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u Sl.listu CG.

Broj: 01-3118  
Kotor, 04.04.2008.

PREDSJEDNIK OPŠTINE,

*Marija Čatović*





## 2.2. Planski osnov za izradu i donošenje DUP-a

Planski osnov za izradu i donošenje DUP-a je:

- Prostorni plan Republike Crne Gore do 2020.godine
- Prostorni plan posebne namjene za područje morskog dobra iz 2007.godine
- Izmjene i dopune Prostornog plana opštine Kotor iz 1995.godine

Osnov za izradu DUP-a je i Programski zadatak, koji je sastavni dio Odluke o izradi DUP-a Prčanj.





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

***PROGRAMSKI ZADATAK***

*za izradu DUP –a Prčanj*

*Kotor, januar 2008.godine*





## I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Programskog zadatka za izradu DUP-a Prčanj, sadržan je u članu 31. stav 4. i članu 34. Zakona o planiranju i uređenju prostora ("Sl.list RCG" br.28/05), kao i Jednogodišnjem programu planiranja i uređenja prostora opštine Kotor za 2008.godinu ("Sl.list 6/07).

## II POVOD ZA IZRADU PLANA

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

Jednogodišnjim programom planiranja i uređenja prostora, koji je usvojila Skupština opština Kotor, predviđeno je donošenje DUP-a Prčanj.

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

## III POSTOJEĆA PLANSKA DOKUMENTACIJA

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

Obzirom da Opština Kotor ima obimnu plansku dokumentaciju i da su uglavnom svi djelovi Opštine pokriveni nekom vrstom planova njihovo sprovođenje se nije vršilo iz najmanje dva razloga: prvi razlog je što dio planova ima projekcije razvoja neprimjerene današnjem trenutku, a drugi razlog predstavljaju nejasno uspostavljene veze između vlasnika i korisnika prostora u najširem smislu počev od morskog dobra do pojedinačnih parcela. U sklopu izmjene i dopuna Prostornog plana Opštine Kotor analizirani su postojeći planovi kao i radne verzije planova koji su bili u postupku revizije. Gdje god je to bilo moguće poštovana su i preuzimana rješenja data u tim planskim aktima, tako da oni ostaju na snazi, dok se u nekoliko slučajeva ipak predvijela kompletna revizija ili izmjene i dopune u pojedinim djelovima a u skladu sa nastalim okolnostima.

Obrađivač izmjena i dopuna DUP-a Prčnja treba da preuzme sve elemente i smjernice iz Prostornog plana koji se odnose na prostor Prčnja, kao i da eventualno preuzme neka rješenja iz važećeg DUP-a Prčnja.

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



#### IV CILJ IZRADE

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

Planom bi se riješili osnovni problemi ovog prostora: razvoj visokog turizma umjesto bespravne gradnje, loš tretman vrijednih ambijentalnih cjelina i objekata i njihovo aktiviranje uključivanjem u raznorodnu turističku ponudu, kao i kvalitetno infrastrukturno opremanje.

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

#### V OBUHVAT I GRANICE PLANA

Ovim Programskim zadatkom data je granica obuhvata izrade DUP-a Prčanj, detaljno prikazana na katastarskoj podlozi u razmjeri 1:1000.

Programskim zadatkom je predviđena orijentaciona površina plana cca 95 ha na kopnu i neophodni sadržaji u okviru priobalnog dijela morskog dobra, što će biti tačno definisano u toku izrade a u dogovoru sa naručiocem i investitorom.

#### VI METODOLOGIJA

U postupku izrade DUP-a Prčanj treba obezbjediti slijedeći planerski pristup:

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

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

#### VII PROSTORNI MODEL

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

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



## A. OSNOVNI ELEMENTI ZA DETALJNU RAZRADU

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

Imajući u vidu da se Prčanj nalazi u okviru granica prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, koje je zbog svojih univerzalnih vrijednosti 1979.godine upisano na UNESCO-vu Listu svjetske prirodne i kulturne baštine, sve intervencije koje se planiraju na prostoru ovog naselja podliježu kriterijumima za očuvanje, zaštitu i prezentaciju Svjetskog naslijeđa.

Novu stambenu ili turističku izgradnju projektovati povučeno u odnosu na regulaciju ulice uz obalu, sa obaveznom predbaštom, na terasastima parcelama u zaleđu i širim prostorima na višim kotama u okviru planirane građevinske zone.

Naslijeđeno tkivo, koje podrazumjeva horizontalnu i vertikalnu regulaciju, potporne zidove terasastih parcela, vrijedna stabla i spontano formirane komunikacije poštovati i uklapati u nova urbanistička i arhitektonska rješenja.

U arhitekturi, a posebno u izgledima, nove objekte projektovati u skladu sa principima naslijeđene arhitekture i autentičnim ili tehnološki prilagođenim modernim materijalima ( ovaj princip podrazumjeva prostor razvijene porodične kuće, jednostavan gabarit, dvovodan krov pokriven mediteran crijepom, tj. kanalicom, kamene ili svijetlo bojene fasade, sa manjim proporcionalnim otvorima i griljama na njima; popločani platoi i pergole.

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

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

U okviru Morskog dobra predvidjeti mandračće, ponte, kupališta po uzoru na tradicionalni način gradnje.

Imajući u vidu da se Prčanj nalazi u okviru granica područja koje je upisano na UNESCO-vu Listu svjetske prirodne i kulturne baštine, neophodno je u toku izrade nacrtu Plana zatražiti uslove Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture kao i njihovo učešće u izradi Plana .

## B. INFRASTRUKTURA

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

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

Planirati funkcionalni protivpožarni sistem, javnu rasvjetu, hidrantsku mrežu.

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



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

#### C.SAOBRAĆAJ

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

#### D. HORTIKULTURA

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

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

#### E. NIVELACIJA I REGULACIJA

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

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

Obaveza je otpočetak izrade planske dokumentacije obezbjediti za izradu izmjena i dopuna DUP-a Prčanj geodetske podloge u razmjeri 1:1000 .

#### F. PARCELACIJA

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

Grafički prikaz urbanističkih parcela sa objektima mora biti na svim grafičkim priložima, sa jasno definisanim granicama urbanističke parcele, odnosno prema susjednim parcelama i jasnim granicama pripadnosti zemljišta saobraćajnica.

#### G. LIKOVNI IZRAZ

Kod planiranja izgleda ovog prostora voditi računa o vizuelnoj slici prostora koji zahvata predmetna lokacija.U tom smislu voditi računa o materijalizaciji objekata (izgledu objekta, krovne ravni).

Oblikovati ukupan prostor (glavna saobraćajnica, pješačka zona, prilazi oko objekata) u hortikulturnom smislu, čime bi se unaprijedila ambijentalna slika naselja.

U sklopu urbanističkih parcela osmisliti karakteristične elemente parterne arhitekture i urbanog mobilijara.





## H. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA I UREĐENJE PROSTORA

Dokument plana shodno zakonskim odredbama mora sadržati :

- urbanističko – tehničke uslove za izgradnju objekata i uređenje prostora
- smjernice i tehničke uslove urbanističkog oblikovanja prostora sa smjernicama za uređenje zelenih i drugih površina. Grafički prilog dokumenta plana mora sadržati građevinske linije za svaki od objekata sa nivelacionim kotama objekata i odgovarajućim prikazima i analitičkim podacima o planiranoj izgradnji ( orijentacioni horizontalni i vertikalni gabariti maksimalne spratnosti tri nadzemne etaže).

Potrebno je da se planom daju konkretni uslovi za gradnju, a u načelu se oni odnose na :

- lociranje turističkih i uslužnih sadržaja na konkretne terene
- strogu regulaciju površina što omogućava pravilno i trajno gazdovanje, odnosno brigu o prostoru, bez zona koje su »opšte dobro«
- limite u izgrađenosti za individualnu izgradnju, iskorišćenost zemljišta do kojih budući investitor treba i može da troši prostor i opterećuje ga infra i suprastruktrom
- način izgradnje, odnosno preporuke u projektovanju i gradnji tako da se očuvaju ambijentalne vrijednosti za konkretne lokacije
- faznu realizaciju turističkih i ostalih sadržaja
- uređenje slobodnih i zelenih površina
- uređenje obale i kontakt sa morem
- uputstva za uređenje specifičnih zona (snabdijevački punktovi i centri, rekreativni sadržaji)
- regulacione linije i granice parcele radi neophodne operativnosti u realizaciji
- u naselju treba predvidjeti mjesnu kancelariju, stanicu javne bezbjednosti, vatrogasno društvo, poštu i banku
- planirani su kombinovana dječija ustanova, zdravstvena stanica i apoteka, Centar za kulturu, biblioteka, bioskop, univerzalna sala za kulturne aktivnosti planira se u okviru Mjesne zajednice, sportski centar sa terenima, ugostiteljski objekti, mješovite i specijalizovane trgovine
- turistički kapaciteti predviđeni su adaptacijom postojećih kuća i palata, kao i u hotelima planiranim u turističkom naselju Lekovina.

## I. FAZA REALIZACIJE I OCJENE TROŠKOVA

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

Predloženu fazu realizacije plana obavezno bazirati na ekonomskim pokazateljima plana.



## VIII PLANSKA DOKUMENTACIJA

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

Plan detaljan razrade lokacije treba da sadrži:

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

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

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

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

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

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

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

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo  
i stambeno-komunalne poslove  
Sekretar Snežana Raičević, dipl.ing.građ.



### 3. GRANICA DUP-a

Prčanj je jedno od longitudinalnih naselja duž Kotorsko-risanskog zaliva, na području opštine Kotor. Nalazi se na 42°27'27" s.g.š. i 18°44'27" i.g.d.

Područje za koje se izrađuje DUP nalazi se na teritoriji opštine Kotor, k.o. Prčanj I, na površini od 95ha. Područje plana čini jedinstvenu cjelinu i obuhvata katastarske parcele prikazane detaljno na Grafičkom prilogu br.1 „Geodetska podloga sa granicom obuhvata“.

Sjeverna granica DUP-a su k.p. 17,19,18,20,21,22,23,28,29,30,33,39, odnosno granica sa katastarskom opštinom Stoliv I. Zapadna i jugozapadna granica, vode granicom sa k.o. Prčanj II, većim dijelom pješačkim putem na parceli 1318/1. Iznad je šumska zona Vrmca. Južna granica je kolsko-pješački put uz potok Mondov, od navedene planinske staze do postojećeg puta Kotor-Lepetani uz obalu. Sa sjeveroistočne strane granicu plana čini Kotorsko-risanski zaliv i saobraćajnica duž obale.

### 4. CILJEVI IZRADE DUP-a

Ciljevi izrade DUP-a su stvaranje uslova za planski razvoj naselja, poboljšanje infrastrukturne opremljenosti, očuvanje i unaprjeđenje postojeće urbane matrice i karakterističnog ambijenta, u skladu sa urbanističkim parametrima definisanim na urbanističkim planovima višeg reda i odredbama Programskog zadatka.

Plansko rješenje treba da na osnovu analiza i ocjene postojećeg stanja, kao i prikupljenih podataka, uslova i mišljenja od nadležnih organa i organizacija, omogući rješavanje osnovnih problema prostora, pronalaženjem najboljeg rješenja za izgradnju, odnosno rekonstrukciju objekata i izvođenje radova, revitalizaciju ambijentalnih cjelina u turističke svrhe i stvaranje podloge za razvoj visokog turizma.

Navedeni činiooci su osnov za izradu DUP-a kojim se:

- Određuju blokovi sa istim urbanističkim parametrima prema planskim, istorijsko-ambijentalnim, oblikovnim i morfološkim karakteristikama;
- U okviru definisanog građevinskog područja Prostornog plana opštine Kotor određuje detaljna namjena površina;
- Vršiti podjela građevinskog područja na javne i ostale površine;
- Određuje lokacija za objekte od javnog interesa;
- Izvrši sanacija terena na prostorima gde su izgrađeni objekti ili je u toku izgradnja objekata koji se svojim volumenom i oblikom ne uklapaju u ambijent naselja;
- Definišu urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju, odnosno rekonstrukciju objekata i izvođenje radova, kao i uređenje prostora;
- Regulaciono i nivelaciono definiše saobraćajna i vodoprivredna infrastrukturna mreža sa neophodnim analitičko-geodetskim elementima za obeležavanje;
- Definišu objekti i mreže komunalne infrastrukture.

Izradu DUP-a determinišu sljedeće činjenice:

- predmetni prostor se nalazi na UNESCO Listi svjetske baštine
- opredjeljenje države kao ekološke države pojačava svijest o tretiranju pitanja prirodne sredine
- tretiranje pitanja razvoja turizma kao vodeće ekonomske kategorije
- integrisanje postupka prostornog planiranja i pitanja zaštite životne sredine, ekonomske isplativosti i socijalne prihvatljivosti.

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





**POSTOJEĆE stanje**





## POSTOJEĆE STANJE – ANALIZE I OCJENE

### 5. ANALIZA I OCJENA STANJA PLANIRANJA I STEČENIH OBAVEZA

Prostorni i urbanistički planovi koji su na snazi, a donijeti su od strane republičke ili opštinske skupštine na način propisan zakonom, a zahvataju teritoriju naselja Prčanj i daju smjernice za izgradnju i uređenje prostora su:

- Prostorni plan Republike Crne Gore do 2020 godine; (2008.godine)
- Prostorni plan posebne namjene za područje morskog dobra; (2007.godine)
- Izmjene i dopune Prostornog plana opštine Kotor. (1995.godine)

Osim navedene planske i urbanističke dokumentacije koje daju smjernice za izradu DUP-a, obavezujući činilac kod planiranja i korišćenja prostora, kao i izgradnje objekata su usvojeni zakonski propisi iz različitih oblasti koji propisuju, usmjeravaju ili ograničavaju izgradnju objekata ili uređenje prostora na pojedinim dijelovima teritorija ili pojedinačnim lokacijama.

Među njima je i Studija zaštite graditeljskog nasljeđa Prčnja iz 1990.godine, budući da se prostor nalazi na teritoriji opštine Kotor u okviru granica prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, upisanog 1979.godine na UNESCO-vu Listu svjetske prirodne i kulturne baštine.

#### 5.1. Izvod iz Prostornog plana Republike Crne Gore do 2020.godine

Prostorni plan Republike Crne Gore definiše politiku prostornog razvoja na osnovu podjele prostornih cjelina na regione i zone. Stoga se naselje Prčanj nalazi u okviru Primorskog regiona, razvojna zona Boka Kotorska, podzona Kotor.

##### Podzona KOTOR

Sa područjima specifične problematike obuhvata: unutrašnji dio Zaliva, sa gradom Kotorom i drugim naseljima (Perast, Risan, Prčanj i dr. (A); Grbaljsko i Mrčevo polje (B) i priobalje opštine uz otvoreno more sa naseljima Trsteno, Žukovica i Bigovo (C).

Resursi i potencijali: Veliki broj kulturno-istorijskih spomenika, grad Kotor sa statusom kulturnog dobra svjetskog značaja i kapaciteti specijalizovanih zdravstvenih institucija, tehnički građevinski kamen (A); formirane proizvodne i društvene funkcije, servisi i opremljenost područja, uključujući lučke kapacitete, i dobru povezanost sa aerodromom u Tivtu (A); kompleksi plodnog poljoprivrednog zemljišta (B).

Prioriteti razvoja: Turizam, uključujući specifičan vid zdravstvenog turizma u području Prčnja; pomorstvo i pomorska privreda; tehnološki visokospecijalizovana i neškodljiva industrija, intenzivna poljoprivredna proizvodnja s orijentacijom na izvoz (koristeći blizinu aerodroma Tivat); turizam i specijalizovana poljoprivreda (C).

Zdravstveni i wellness turizam razvijaće se u okviru programa "Sunčana obala zdravlja", koji omogućava iskorišćavanje smještajnih kapaciteta tokom čitave godine.

Odgovarajuće lokacije za zdravstveni i wellness turizam uključuju Igalo, Prčanj, Petrovac sa perspektivom razvoja ovih vidova turizma u oblasti Solila (ukoliko je ovo u skladu sa strogim režimima zaštite) i Ulcinj.

Smjernice prostornog plana za razvoj naselja, koje se odnose na primorski region, pored generalnih smjernica za razvoj infrastrukturnih sistema, vezane za preporuke u razvoju turizma ogledaju se i u smanjenju prostora za kampovanje, što implicira uklanjanje takvih lokacija iz planova nižeg reda.

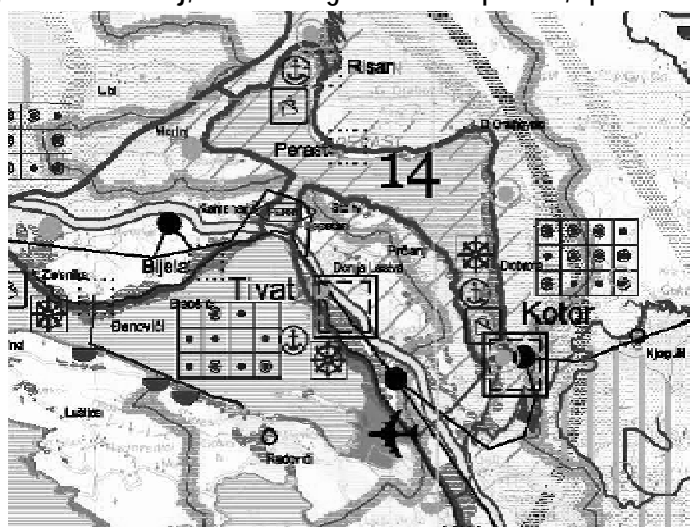
**Ograničenja:** Ograničenje stambene, turističke i druge izgradnje koja ugrožava prepoznate vrijednosti kulturno-istorijskog nasljeđa i vrijednosti. Dalje ograničavanje razvoja industrijskih i prerađivačkih funkcija, izuzimajući lokalne zanatske pogone – mala privreda (A). Ograničenje izgradnje objekata koji na bilo koji način mogu ugroziti visoku vrijednost prirodnog i kulturnog pejzaža (C).

**Konflikti:** U čitavoj podzoni postoji opšti konflikt između potreba razvoja, s jedne, i zaštite sredine i prirodnog i kulturnog pejzaža Boke Kotorske, s druge strane. Konflikt između potreba saobraćaja i ograničenja izgradnje glavnih veza, s jedne, i pejzažnih vrijednosti Boke Kotorske, s druge strane.

Dosadašnjim razvojem uspostavljeni su konflikti između: intimnosti istorijskih urbanih ansambala i potreba tranzitnog saobraćaja; konflikti između jedinstvene mješavine prirodnih i kroz istoriju stvorenih pejzaža, s jedne, i modernih obrazaca razvoja i arhitektonskih/građevinskih oblika, s druge strane; konflikt između zahtjeva zaštite kulturno-istorijskih vrijednosti (i oblika) i modernih funkcionalnih zahtjeva; konflikt između interesa i naglašenih želja privatnih vlasnika objekata i zemljišta, s jedne, i širih društvenih interesa u smislu pravilnog upravljanja i održavanja istorijskih obilježja, s druge strane; konflikt između oskudne količine zemljišta i potreba (i ambicija) razvoja (A), konflikt između aerodroma i privredne infrastrukture podignute van industrijske zone, posebno uz Jadransku magistralu i zaštite okruženja (B).

**Pragovi:** Modernizacija i ekspanzija čitavog urbanog sistema i razvoj prioritarnih funkcija, zavisi od izgradnje kompleksnog sistema vodosnabdijevanja i kanalizacije - koji usmjerava otpadne vode u otvoreno more. Opšti prag za prostorni i funkcionalni razvoj svih sistema u Boki Kotorskoj, ogleda se u kapacitetu postojeće saobraćajne mreže. Taj, veoma ograničeni kapacitet, povećava seizmičku povredljivost svih primorskih funkcionalnih i privrednih sistema. Operativne potrebe aerodroma, nameću pragove u odnosu na proširenje i obrasce razvoja industrijske zone .

**Zahtjevi okruženja:** zaštita morske vode od zagađivanja, zaštita tla od kontaminacije otpadom, smanjenje nivoa buke i zaštita prirodnog i kulturnog pejzaža. Preporučena je integralna zaštita prostornih cjelina i posebnih objekata i kompleksa sa karakteristikama kulturne baštine, odnosno determinisanje kulturnog pejzaža.



**Kontrola seizmičkog rizika, tehničkih akcidenata i elementarnih nepogoda:** Primjena svih mjera preporučenih za podzonu Herceg-Novi, i mjera formulisanih od UNESCO-a, za Stari grad Kotor i njegovu neposrednu okolinu.



## 5.2. Izvod iz Prostornog plana područja posebne namjene za područje morskog dobra (2007.godina)

PPPPN za morsko dobro daje smjernice i preporuke po zonama i sektorima u granicama morskog dobra za dalji prostorni razvoj područja:



broj sektora 17	Muo - Glavati
osnovne namjene	izgrađena obala – lungo mare sa pristaništima, hotelski kompleks "Splendid"; izgrađena obala Glavati i komercijalno privezište marina "Kordić"; neizgrađena obala;
smjernice za kupališta	javna - djelimično uređena kupališta (lungo mare); hotelsko uređeno kupalište ("Splendid").
smjernice za zaštitu	prostor na listi Svjetske prirodne i kulturne baštine; obnavljanje starih i izgradnja novih ponti i mandrača upotrebom tradicionalnih tehnika i materijala u ambijentalnoj cjelini Mua koja ima prethodnu zaštitu; očuvanje ponti za izvlačenje ribarskih mreža.
broj sektora 18	Prčanj – Markov rt
osnovne namjene	izgrađena obala – lungo mare sa pristaništima; naseljska struktura; turistički kompleks Markov rt-zdravstveni turizam; uređenje šetališta i obale u Prčnju; formiranje više manjih nautičkih punktova.
smjernice za kupališta	javna - djelimično uređena kupališta (lungo mare) hotelsko uređeno kupalište ("Zavod-Vrmac")
smjernice za zaštitu	prostor na listi Svjetske prirodne i kulturne baštine obnavljanje starih i izgradnja novih ponti i mandrača upotrebom tradicionalnih tehnika i materijala u ambijentalnoj cjelini Prčnja koja ima prethodnu zaštitu očuvanje ponti za izvlačenje ribarskih mreža

## 5.3. Izvod iz Izmjena i dopuna Prostornog plana opštine Kotor (izmjene i dopune iz 1995.godine)

Prostornim planom opštine Kotor planskim smjernicama predviđena je izrada urbanističkog plana naselja Prčanj.

### Pravci razvoja

Glavni ciljevi razvoja opštine su:

- ujednačen razvoj svih prostora opštine sa ravnomjernijom dispozicijom privrednih, uslužnih i javnih sadržaja te infrastrukturom;
- ravnoteža između razvoja i prirodne sredine pažljivim izborom zona sa pojedinim namjenama te izborom i strogim pridržavanjem modela zaštite prirode i istorijskog nasljeđa;



- razvoj tercijalnih djelatnosti sa postizanjem nivoa usluga koje su u skladu sa renomeom Svjetske baštine;
- adekvatan razvoj neprivrednih djelatnosti;
- razvoj važnijih regionalnih infrastrukturnih objekata kroz usku saradnju sa susjednim opštinama.

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

- urbanizacija i izgradnja naselja na terenima koji su manje vrijedni za poljoprivrednu proizvodnju a pri tom i seizmički najpovoljnija;
- revitalizacija i obnova urbanih sredina i kulturno-istorijskih spomenika prvenstveno u obuhvatu Svjetske baštine;
- izgradnja sistema regionalne kanalizacije sa ciljem daljeg sprječavanja zagađenja vode zaliva čime će se doprineti daljem razvoju turizma i omogućiti marikulturalna proizvodnja;

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

U okviru prve makrocjeline, obalni pojas unutrašnjeg zaliva, nalazi se granica obuhvata ovog DUP-a.

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

Prčanj je identifikovan kao zdravstveni centar i kao lokacija pogodna za razvoj visokog turizma.

Realizacija je moguća kroz sljedeće aktivnosti:

- maksimalna racionalizacija površina preko zaustavljanja svake linearne novogradnje pored mora i eventualne gradnje u zaleđu kroz pažljivo pogoščavanje postojećeg tkiva;
- razvoj visokog turizma – bez veće gradnje novih smeštajnih kapaciteta (osim na odabranim lokacijama) već adaptacijom "kapetanskih palata" i sa dokategorizacijom postojećih objekata;
- zdravstveni objekti i stacionari (Risan, Prčanj) kao deo specifične turističke ponude;
- kontrolisani razvoj nautičkog turizma i celokupnog prometa u zalivu, koje se tretira kao jezero i jedna velika marina sa manjim punktovima, privezištima i pristanima po posebnom programu;
- razvoj ne samo stacioniranog već i tranzitno-izletničkog turizma kroz osmišljenje programe, čija je osnova kulturna i prirodna baština u samom zalivu, ali i u zaleđu i planinskom dijelu opštine;
- ekskluzivna trgovačka i ugostiteljska ponuda kao i tradicionalni zanati, naročito u starim gradskim jezgrima Kotora, Perasta, Risna i Prčnja sa izradom i prodajom karakterističnih suvenira;
- održavanje kulturnih i sportskih manifestacija visokog renomea;
- uvođenje linija lokalnog morskog saobraćaja za olakšano povezivanje naselja unutar zaliva,
- lungo mare i biciklistička staza od Ljute do Stoliva;
- osposobljavanje postojećeg puta iznad naselja (naročito Dobrote i Kotora) kao obilaznice;
- povezivanje svih naselja na jedinstven kanizacioni sistem;
- komunalno opremanje i uređenje plaža (postavljanje pontona, opravka postojećih ponti i mandrača);
- organizovanje škole jedrenja i ronjenja te najma sportske opreme;
- proglašenje Zaliva za otvorenu botaničku baštu.



### Namjena površina

Prčanj se nalazi u urbanoj zoni opštine Kotor. Prema planu namjene površina PPO, područje obuhvata plana je označeno kao naselje. Naselja su prema osnovnoj podjeli prostora opštine klasifikovana kao izgrađene površine. Detaljnu razradu granica građevinskog područja, režima i korišćenja prostora PPO predviđa u planovima nižeg reda.

U gornjem pojasu iznad naselja, u jugozapadnoj zoni obuhvata DUP-a su poljoprivredne površine (voćnjaci, maslinjaci, vinogradi i dr. vidovi mediteranske poljoprivrede) i u malom dijelu, šumska zona. (Grafički prilog br.2 "Izvod iz PP opštine").

Prčanj je u PP opštine Kotor definisan kao lokalni centar, čime su određeni sadržaji koje kao takav treba da posjeduje, a to su:

- Mjesna zajednica,
- Mjesna kancelarija,
- Stanica javne bezbjednosti,
- Područna osnovna škola,
- Ambulanta,
- Apoteka,
- Kombinovana dječja ustanova,
- Univerzalna sala,
- Biblioteka,
- PTT-ispostava,
- Mješovite prodavnice,
- Zanatske radionice i usluge,
- Sportski tereni.

### Stanovništvo

Projekcija razvoja stanovništva za naselje Prčanj, za period do 2001.godine po ovom planskom dokumentu je do 1.500 stanovnika, u 484 domaćinstva, bez tendencije značajnijeg rasta. Prosjek je 3.1 član domaćinstva.

### Saobraćaj

Istim planom je predviđena izgradnja regionalnog puta na višim kotama iznad naselja zaliva. PPO predviđa uspostavljanje biciklističke staze Ljuta-Stoliv i očuvanje koridora pješačkih staza. Predviđeno je minimalno jedno parking mjesto po stanu za objekte porodičnog stanovanja. Preporučeni broj parking mjesta po PP opštine na 1000 m<sup>2</sup>:

namjena	br.parking mjesta		min	max
	korisnici i zaposleni	posjetioci		
stanovanje	12	3	12	18
školstvo	30	0	10	37
administracija	25	5	10	40
trgovina	8	52	40	80
hoteli	4	26	20	40
restorani	20	100	40	200
bioskopi	0	250	80	400

Iznad Prčnja je locirano nekoliko pješačkih staza na trasama starih austrougarskih zemljanih puteva. Pješačke trase povezuju Muo, Prčanj i Donji Stoliv. U blizini naselja Prčanj i Risan istim planom utvrđene su lokacije za žičare, koje vode na dva vidikovca, Sveti Ilija i Lovci. U Prčnju je žičara planirana u dijelu šumske zone u obuhvatu DUP-a, uz primarni saobraćajni koridor.



#### Vodovod

Od rezervoara "Škaljari" je izgrađen cjevovod prečnika 300 mm prema naseljima Muo, Prčanj i Stoliv i dalje ka tivatskom vodovodu. Predlaže se saniranje postojeće mreže i dovođenje vode iz regionalnog vodovoda.

#### Kanalizacija

U Prčnju je izgrađena kanalizacija samo na lokalitetu "Markov rt" sa kratkim ispustom. Previđena je izgradnja regionalnog kanalizacionog sistema sa glavnim kanalom uz obalu i lokalnim crnim stanicama.

#### Elektro mreža

Planom je predviđena izgradnja TS 110/10kV Kotor-Tabačina uz postojeću TS 110/35 KV Mrčevac od 2x20MVA. Konzumno područje TS 35/10 kV Prčnja bi pripadalo TS 110/35/10 kV Kotor-Tabačina. Ukupno vršno opterećenje za naselje Prčanj za planirani broj stanovnika i domaćinstava po PPO je 1.936,00 kW i 579,15 kW za planirane turističke kapacitete.

#### Mala privreda i trgovina

Na teritoriji predmetnog naselja predviđene su zanatske djelatnosti i mala privreda uslužnog tipa. Prema PPO u Prčnju je planiran trgovački snabdjevački centar.

Za područje opštine Kotor je predviđeno usluživanje 37.000 stanovnika i 5.000 turista i ukupno 25.000m<sup>2</sup> uslužnog prostora sa 2.500 m<sup>2</sup> skladišta, što je 1,34 m<sup>2</sup> ukupnog prostora po stanovniku.

#### Kultura

Poseban akcenat stavljen je na zaštitu i revitalizaciju kapetanskih palata. U okviru doma kulture planirana je univerzalna sala. Potreban je adekvatan prostor za biblioteku.

#### Zdravstvo

Predviđeno je povećanje kapaciteta Zavoda za nespecifična plućna oboljenja "Vrmac" sa postojećih 450 ležajeva, u skladu sa opredjeljenjem za razvoj zdravstvenog turizma. U sklopu zavoda organizovano je 24-časovno dežurstvo.

#### Sport

Zatvoreni bazen lociran je u okviru rehabilitacionih centra "Vrmac" u kontaktnoj zoni između naselja Prčanj i Stoliv. Predviđena je izgradnja otvorenog igrališta, poligoni za regate i veslačke staze u zoni morskog dobra.

#### Turizam

U Prčnju je predviđena izgradnja hotela, na lokaciji određenoj prema planu naselja i dokategorizacija postojećih kapaciteta Instituta "Vrmac" na Markovom rt-u.

U funkciji visokog turizma predviđena je rekonstrukcija nekoliko vila: hotel "Glavati", odmaralište "Kikinda", odmaralište "Nikšić", palate "Verona" i "Luković", kompleks "Verona", vila "Njegoš", "Rivijera", "Stari Vrmac", "Karmen", "Cvilidreta".

Planirani turistički kapaciteti Prčnja su:

- Hoteli ..... 420
- Vile ..... 500
- Privatni smještaj.....600
- Kamp..... 100

Ukupno 1520 ležaja i 1620 gostiju.

U zoni morskog dobra planirane su marina sa 150+10 suvih vezova na više lokacija (Glavati, Lekovina i dr.) i niz privezišta i pretvaranje dijela mandrača u komercijalne vezove.

Ekskluzivni ugostiteljski sadržaji predviđeni su u centralnoj zoni Prčnja.





### Zaštita prirode i kulturnog i graditeljskog nasljeđa

U PPO date su zone pod posebnim režimom zaštite prirodne, kulturne i graditeljske baštine.

Uže zone zaštite su definisane kao:

- zone graditeljske baštine
- zone ambijentalnih cjelina i
- zone seoskih naselja

Zona zaliva je u cjelosti spomenik kulture prve kategorije. Zona zaštite je nešto šira od građevinskog reona datog planom namjene. Podrazumijeva zaštitu prirode, mora, graditeljskog, arhitektonskog i kulturnog nasljeđa. Zona Vrmca predložena je PPO za Regionalni park prirode.

Smjernicama je određeno zadržavanje morfologije postojećih naselja uz more, bez tendencije njihovog međusobnog spajanja izgradnjom između njih.

U planiranju je predviđeno prvenstveno korišćenje postojećih objekata i njihova revitalizacija u zavisnosti od boniteta i poštovanje postojećih spontano formiranih komunikacija. Novogradnja se dozvoljava isključivo sa predbaštom. Preporučena spratnost objekata u zoni zaliva je P+2+PK ili niže, u zavisnosti od nasljedene izgrađenosti. Specifični uslovi za gradnju su predviđeni DUP-om.

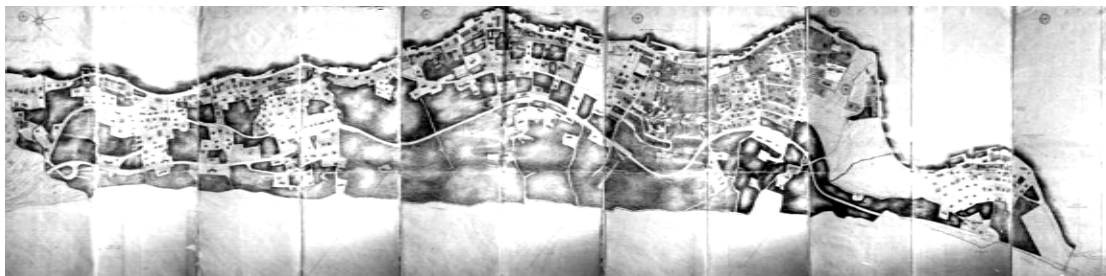
#### 5.4. Izvod iz prethodnog Plana uređenja manjeg naselja Prčanj (1994.godina)

Za područje K.O. Prčanj I je 1994. godine usvojen Plan uređenja manjeg naselja.

Plan velikim dijelom nije realizovan, što se prije svega ogleda u nerealizaciji saobraćajnica, kanalizacione i vodovodne mreže, centra mjesne zajednice, uređenih zelenih površina, revitalizaciji objekata u svrhu visokog turizma (revitalizacija objekata zavoda „Vrmac“, kapetanskih palata, itd.)

Predviđena izgradnja turističkog kompleksa „Lekovina“, „A“ kategorije, turističkog naselja na Glavatima, kao i uređenje kamp naselja Glavati, takođe nije sprovedena.

Izgrađeni objekti su u određenim zonama naselja poštovali odrednice plana, dok je u drugim građeno bez dozvole ili sa većim indeksima od dozvoljenih. Plan je obuhvatao cijelo područje k.o. Prčanj I, uključujući i područje Glavata.



Plan uređenja manjeg naselja iz 1994.godine – namjena površina

#### 5.5. Izvod iz Studije zaštite graditeljskog nasljeđa Prčnja (1990.godina)

Smjernice studije zaštite graditeljskog nasljeđa za DUP Prčanj su u sljedećim tezama:

- Prčanj je mjesto sinteze prirodnih i graditeljskih vrijednosti, sa dugom istorijom i treba ga oblikovati u tom smislu – kao naselje sjedinjeno sa prirodnim okruženjem;
- Istorijski profil naselja u kome su se diferencirale urbana, ruralna i prirodna zona, sa centralnom zonom oko župske crkve, predstavlja matricu za trajno očuvanje. Urbanu zonu čine nizovi kuća i barokni ansambli sa vrtovima iza njih, ruralnu kamene kuće sa poljoprivrednim zemljištem na terasastim parcelama, a prirodnu šumski pojas Vrmca;
- Svaki objekat mora imati pogled na more.
- Novogradnja je moguća u obalnom pojasu, sa obaveznim predbaštama, što omogućava izbjegavanje neprekinutog fronta zgrada duž obale, i na terasastim parcelama u zaleđu pojedinačni, dvojni ili objekti u kraćem nizu.
- Obavezno očuvanje kamenih potpornih zidova, razvijenih stabala i uslovljavanje sađenja voćnjaka i ukrasnog bilja na okućnicama.



- Na višim položajima je prostor koji može biti iskorišćen za stambene jedinice za povremeni odmor, rekreaciju.
- Jednostavni gabariti objekata, sa dvoslivnim krovom, svijetlo bojene fasade, popločani platoi.
- Zone za zdravstveni i komercijalni turizam su Markov rt, Lekovina i Glavati
- Revitalizacija graditeljskog nasljeđa i baroknih vrtova
- DUP mora sadržati pored globalnih rješenja i uslove za sve značajne istorijske građevine i ansamble.

## 6. GRAĐEVINSKO PODRUČJE PREMA VREMENU NASTAJANJA I PRIRODNE I GRADITELJSKE VRIJEDNOSTI

### 6.1. Istoriografski podaci

Prva naselja na području crnogorskog Kotorsko-risanskog zaliva su se razvila u antičkom periodu. Arheološki lokaliteti iz antičkog perioda na području Prčnja, o kojima postoje pisani izvori, nisu još uvijek istraženi.

Naziv Prčnja (Perzano, Parzana, Perzagno, Parzagno) se pojavljuje u dokumentima počevši od XIV vijeka. Oko 1420. godine Kotor i Prčanj padaju pod vlast Mletačke republike, što je uslovalo dolazak mletačkih porodica (Florio, Markaze, Verona i dr.), koje podižu palate i zgrade bratstava na ovom području.

Početkom XVIII vijeka Prčanj dobija status autonomne pomorske opštine od strane Mletačke republike, što je i period najvećeg uspona Prčnja. U 17. vijeku postojalo je 60 kuća u naselju. Krajem XIX vijeka vlast nad primorjem preuzima Austro-Ugarska monarhija. Završetkom I svjetskog rata ovo područje je ušlo u sastav Kraljevine SHS. Nakon toga, nalazi se u sastavu SFRJ, čijim raspadom ulazi u sastav SRJ, zatim i SCG. Danas pripada Republici Crnoj Gori.

### 6.2. Morfologija i geneza naselja

Prčanj (Perzagno) je dio mreže naselja koja čine jedinstvenu cjelinu sa Kotorom, uvrštenu zbog svojih specifičnosti na UNESCO-vu Listu svjetske prirodne i kulturne baštine. Cijelo područje naselja je na terenu u padu, nagiba 10 - 35° između kota +2.00 do +120.00m nadmorske visine.

Najstarije naselje se razvilo na padinama Vrmca, iznad današnjeg Prčnja, oko stare župne crkve. Uz obalu su se nalazile samo manje kapele i objekti vezani za trgovačku djelatnost. Od pada pod vlast Mletačke republike počinje intenzivno naseljavanje Prčnja.

Zbog turskog osvajanja dijela Boko-kotorskog zaliva od Risna do Herceg-Novog, krajem XV vijeka, naselje se zadržalo u višim brdskim predjelima. Razvoj longitudinalnog naselja na obali, u pravcu jugoistok-sjeverozapad, počinje od XVI vijeka.

Naselje se dalje razvijalo, uz brdske puteve i skaline, formirajući longitudinalne nizove, tako da lice svake kuće ima pogled ka moru, odnosno ka sjeveroistoku.

Od obale do vrha Vrmca izdvaja se nekoliko karakterističnih zona, obrazujući poprečni profil naselja:

- Gusto izgrađena priobalna zona
  - objekti u nizu, veće spratnosti, sa ograđenim vrtovima iza, ispred ili pored objekata. Ispred njih su ponte i mandrači sa manipulativnim platoima.
  - U priobalnoj zoni oko unutrašnjih uličica, bratstva su formirala skupove objekata.
  - Na dominantnoj poziciji nalazi se Bogorodičin hram, uz koji je manastirski kompleks sa crkvom sv. Nikole. Oko ovog sakralnog ansambla je oformljen centar naselja.

Stara putna mreža se sastojala od puta na brdu, sa kog su se upravno spuštale staze ka moru. U XIX vijeku obalom prolazi put i odvaja ponte i mandraće od kuća vlasnika. Nekoliko kuća i palata je ostalo uz obalu i pripadajuće ponte.



- Terasaste parcele u zaleđu,
  - parcele sa kamenim potpornim zidovima na kojima se nalazi drugi tip objekata sa voćnjacima i maslinjacima oko njih:
  - niske ruralne kuće sa predbaštama i ekonomskim objektima,
  - zona maslinjaka, voćnjaka i pašnjaka.

### 3. Brdska zona:

- zona četinarske šume.

Podužni profil naselja obrazuju stambene zone sa neizgrađenim zelenim površinama i šumskim pojascima između njih. U skorije vrijeme, u Prčnju su obrazovani potesi različitog karaktera, gustine izgrađenosti i kvaliteta gradnje. Najgušće su naseljeni potesi Šarena Gomila i Dančulovo i potes Naselje, uz južnu granicu DUP-a, sa pretežno stambenom novogradnjom.

Markov rt je zona na granici sa k.o. Stoliv i male je gustine izgrađenosti, izuzimajući granični pojas sa Stolivom.

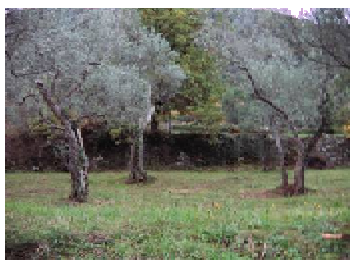
Centralna ambijentalna zona Prčnja uz obalu i zona ruralnog tipa u zaleđu, sa objektima na terasastim parcelama sa malom gustinom izgrađenosti su jedine zadržale prvobitne morfološke karakteristike. Lekovina i potes Sveti Toma su slobodne, neizgrađene površine obrasle šumom.

### 6.3. Prirodne vrijednosti

Mnogobrojni maslinjaci su jedno od najvećih prirodnih bogatstava ovog naselja. Od vrha Vrmca (765 m) prema Prčnju spušta se četinarska šuma, ispod koje su maslinjaci i livade. Između prvog i drugog pojasa su međusobno udaljene kamene kuće. Maslinjaci i domaćinstva u zaleđu su formirani na karakterističnom terasastom tlu.

Oko kulturnih kompleksa su zasađene aleje čempresa i palme. U privatnim vrtovima uspijevaju citrusi i mediteranske voćke (nar, smokva).

Uz obalu se nalaze kraći nizovi mediteranskih biljaka. Dijelovi kulturnog pejzaža na području zaštićenog prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora su šume kestjenja, lovorike, hrastova, oleandra, borova, čempresa, pitosfora.





U taksonomskom spektru flore na području Boke Kotorske najzastupljenije su familije Fabaceae, Poaceae, Asteraceae, Laminaceae, Brassicaea, Apiaceae i rodovi Trifolium, Vicia, Euphorbia, Carex, Satureja, Medicago.

Zaštićene i ugrožene vrste u akvatoriju Kotorsko-risanskog zaliva su: Magnoliophyta-Posidonia oceanica, Zostera nolti, Phaeophyta-Cystosira spinosa, Porifera-Geodia cydonium, Mollusca-Litophaga lithophaga, Luria lurida, Pinna nobilis, Tonna galea.

Rješenjem o stavljanju pod zaštitu rijetkih, endemičnih i ugroženih biljnih vrsta na zaštićenom području Boko-kotorskog zaliva se nalaze sljedeće:

- Hermodactylus tuberosus,
- Rod Ophrys
- Hrast medunac (Quercus pubescens) u Donjem Orahovcu
- Lovor (Laurus nobilis) i oleandar (Nerium oleander) iznad vrela Sopot kod Risna

Šume na području primorja su, uglavnom, niskoproduktivna područja, obrasla izdanačkim šumama, šikarama, šibljacima i ostalim degradacionim stadijumima koje zauzimaju 73% ukupne površine šuma ovog područja. Ove šume imaju pretežno zaštitnu ulogu.

Područja na nižim kotama Prčnja su obrasla niskim i visokim rastinjem sa karakteristikama šumske vegetacije manjeg kvaliteta. Kvalitetna šumska područja su na najvišim kotama, u zoni Vrmca, van obuhvata DUP-a.

Pored biljnih vrsta, na području Kotora nalaze se i mnogobrojne zaštićene životinjske vrste, identifikovane u „Sl.listu SR CG, br.36/1982“, čija su staništa ugrožena prekomjernom urbanizacijom, a koja se na području Prčnja pojavljuju, u zoni akvatorija zaliva, odnosno na području šumske zone Vrmca.

#### 6.4. Graditeljske vrijednosti

##### Urbani sklop

Kao područje u sklopu zaštite UNESCO-a, naselje ima zaštićenu cijelu urbanu matricu, sklop naselja i ambijent, koji predstavlja raritet i tipičan je za naselja Bokokotorskog zaliva.

U naseljima Prčanj i Stoliv, osnovni elementi poprečnih profila naselja su akvatorij sa pristanima(mola) i sidrištima(mandraći) ispred privatnih kuća, gusto izgrađene kuće u nizu na obali sa baštama iza njih i ruralne kamene kuće na terasastim parcelama sa voćnjacima na kamenim podzidama.

Sistem ponti i mandrača u Prčnju i drugim mjestima zaštićenog područja zaliva, oslikava originalan način uređenja obale i načina života stanovništva.



Centar naselja formiran je oko ansambla sakralnih građevina, Bogorodičine crkve i crkve Sv.Nikole sa samostanom. Uređenje slobodnih prostora i prostora oko istorijskih građevina karakterišu popločana dvorišta i površine sa stazama, pergolama i kamenim klupicama, sa visokim kamenim ogradama.





Karakterističan sklop čini i ulična matrica koja se sastoji od puta na brdu sa kog se spuštaju sekundarni pravci ka moru. Ovaj sistem ulica je narušen izgradnjom saobraćajnice uz obalu i usmjeravanjem svog saobraćaja sa viših kota, na pomenutu saobraćajnicu. Dio kulturnog pejzaža su i staze koje vode do crkvenih zdanja na brdu.

#### Objekti graditeljske baštine

Među registrovanim spomenicima kulture u obuhvatu plana zastupljene su sve vrste objekata i sve kategorije spomenika (I kategorija - spomenici od izuzetnog značaja, II - kategorija spomenici od velikog značaja, III - kategorija značajni spomenici). Devastirana je većina spomenika kulture na teritoriji Prčnja.

U UNESCO-ovoj konvenciji o prirodnom i kulturno-istorijskom području Kotora iz 1979.godine, područje Prčnja se spominje kao stara pomorska opština, sa značajnim crkvenim građevinama kao što su Bogorodičin hram, franjevački samostan Sv.Nikole sa crkvom, ostaci crkve Sv. Tome i ansamblom baroknih palata.

Pored sakralnih, u Prčnju se nalazi i znatan broj vrijednih objekata civilnog graditeljstva. Najstariji objekat u Prčnju predstavljaju ostaci crkve Sv.Tome iz IX vijeka, na zemljištu u privatnom vlasništvu pored osnovne škole.

Iz najstarijeg perioda razvoja naselja, pored jezgra župne crkve, sačuvana je starija faza crkve sv. Ivana Krstitelja i palata »Tre Sorelle« , tada u posjedu kotorskih plemića iz porodice Buća.

Većina građevina uz obalu podignuta je u periodu od XVI -XVIII vijeka u stilu baroknih palata, koje imaju suteran i dva sprata. Uz kuće su često građene porodične kapele. Kuće su jednostavnih pravougaonih gabarita.

Fasade su od tesanika korčulanskog kamena, fugovane uskim trakama maltera isturenim iz ravni fasade, sa završetkom od kamenih ploča, bez ili sa malo vanjskih ukrasnih elemenata.

Otvori su profilisani. Iznad ulaza u kuću je često balkon ograđen balustradom. Iza kuće i sa bočnih strana su bili ograđeni vrtovi.

Nagib krovne ravni kreće se od 15 - 22°. Stepenište je unutrašnje, mada se na nekim objektima javlja i vanjsko stepenište, koje vodi do prvog sprata, izrađeno od kamenih ploča.

Skupovi kuća bratstava su oko unutrašnjih uličica ili dvorišta. Najveći broj kuća podizan je u tradicionalnim oblicima kamene arhitekture primorja i srodan je sa tipovima palata, samo bez jasne oznake stilske pripadnosti i vremena nastajanja. Fasade takvih objekata su od priklesanih blokova, sa bočnim fasadama u crvenom malteru.

Kuće na brdu pripadaju ruralnom tipu. Sa ekonomskim objektima formiraju niz. Prepoznatljivu tipološku posebnost ruralnih kuća Kotorskog zaliva predstavljaju krovne badže „videlice“. Inače mali dvovodni krovovi nad „videlicama“ ponekad prerastaju u poseban poprečno postavljen krov, čije sljeme nadvišava glavno sljeme kuće.

Objekti iz perioda austro-ugarske vladavine su skromne profilacije, sa malterisanim fasadama. Od kamena su samo kordon vijenci i okviri otvora. Balkonske ograde, u ovom periodu, su od livenog željeza.

Navedene strukturalne karakteristike, određuju visoku pejzažnu, ambijentalnu i formalnu vrijednost urbanih naselja Bokokotorskog zaliva.

U PPO iz 1987.godine na području Prčnja evidentirano je 14 spomenika graditeljske baštine, 6 sakralnih, 5 palata, 3 spomenika NOB-a. Kao istorijski ansambl označena je centralna zona Prčnja oko župske crkve. U spomenike prve kategorije, po istom planskom dokumentu, uključeno je 7 objekata, druge kategorije 2, treće 3 i četvrte 2 objekta.

Prema „Studiji zaštite graditeljskog nasljeđa“ iz 1990.godine u Prčnju su evidentirani objekti sa karakteristikama kulturnog nasljeđa, od kojih, prema istoj studiji , 16 uživa prethodnu zaštitu.

U Regionalnom zavodu za zaštitu spomenika kulture evidentirano je 12 pojedinačnih spomenika kulture i jedna ambijentalna cjelina na području naselja Prčanj, od kojih se 10 spomenika i ambijentalna cjelina nalaze u obuhvatu DUP-a ili neposredno uz granicu plana. Dva spomenika koji nisu u obuhvatu DUP-a Prčanj, su crkva sv.Ane i palata „Tri sestre“, koji se nalaze u obuhvatu LSL Glavati-Prčanj.



## Zaštićeni objekti:

### Crkve:

#### 1. Parohijalna crkva Bogorodičin hram – I kategorija



Najveća crkva u Prčnju, oko koje je obrazovan centar naselja, na dominantnom položaju u zalivu, je Bogorodičin hram. Gradnja je započela u XVIII vijeku, 1789. godine, a završena je početkom XX vijeka.

Crkva arhitekta Bernardina Makarucija je stilski kombinacija renesanse i baroka. Na fasadi ove trobrodne bazilike je korčulanski kamen. Na ukrštanju transepta i glavnog broda podignuta je kupola sa lanternom sa baroknim volutama.

Ispred crkve su biste Ive Vizina, Petra I Petrovića Njogoša i drugih znamenitih ličnosti

vezanih za istoriju Prčnja. Monumentalno stepenište ispred crkve je naknadno izvedeno. Hram je okružen terasastim platoima, bogatim zelenilom. Naspram bočnog zida crkve je ulaz na groblje, koje je svojevrsan prirodni i kulturno-istorijski spomenik, sa velikim procentom zelenih zasada i grobovima značajnih istorijskih ličnosti Prčnja. Crkva je spomenik kulture I kategorije.

Sa svojim okruženjem je najvrijedniji dio kulturnog pejzaža naselja.



Bogorodičin hram



#### 2. Crkva sv.Nikole sa manastirrom – II kategorija

Crkva i samostan su osnovani 1728.godine. Crkva zidana u kamenu ima visok zvonik na preslicu i veliku kamenu rozetu na pročelju. Na uglovima timpanona su statue sv.Nikole i Franje Asiškog.

Samostan sa klausterom s bunarom u središtu je izgrađen 1735.godine.

U samostanu su postojale osnovna i pomorska škola, apoteka, stan župnika, župski ured, stara biblioteka, čitaonica i zdravstvena zadruga. U zaleđu manastira su pripadajući vrtovi. Nalazi se na obali u centru naselja uz groblje i Bogorodičin hram. Kompleks je evidentiran kao spomenik kulture II kategorije.



Crkva i samostan sv.Nikole



Pored glavnog sakralnog kompleksa u Prčnju se nalazi veliki broj porodičnih kapela, koje su građene uz kuće ili palate imućnijih porodica.



Crkva sv. Antona Padovanskog

### 3. Crkva sv. Antonija (Sv. Anton Padovanski)- III kategorija

Crkva pripada porodici Lazari. Podignuta je krajem XVII vijeka u nizu objekata uz obalu. Sve porodične kapele u naselju su jednobrodni objekti jednostavnih gabarita, sa dvovodnim krovom i zvonikom na preslicu. Trijem dozidan u XIX vijeku zaklanja prvobitno pročelje crkve. Crkva ima ambijentalnu i istorijsku vrijednost.

4. Crkva sv. Jovana Krstitelja – III kategorija  
Srednjovjekovna crkva sa zvonikom na preslicu i rozetom, podignuta je 1397.godine. Vlasništvo je porodice Đurović. Sagrađena je uz skup kuća bratstva Đurović sa kojima čini ambijentalnu cjelinu. Nije u upotrebi.



Crkva sv. Jovana Krstitelja

### 5. Crkva sv. Ane-III kategorija

Nalazi se na Glavatima, na izolovanom položaju u šumi. Posjeduje visok zvonik na preslicu, romanički prozor na fasadi i uski duguljasti prozor iznad ulaznih vrata. Podignuta je u srednjem vijeku. Pripada porodici Sbutega. Nalazi se van obuhvata plana.

### 6. Ostaci crkve sv.Tome, IX vijek – II kategorija

Lokacija na kojoj se nalaze ruševine crkve sv.Tome Apostola je na privatnom zemljištu, evidentiranom i u prethodnom planu uređenja naselja za Prčanj. Lokacija je obrasla vegetacijom, zapuštena je i neuređena.

Sačuvana je apsida i južni zid ove starohrišćanske bazilike 15mx6m. U XX vijeku je vršeno istraživanje lokaliteta, nakon čega je na pronađene ostatke vraćen uklonjeni sloj zemlje.

Osim dijelova originalnih zidova, otkriveni su kapiteli, fragmenti stubova, kao i kamena ploča sa ornamentom tročlanog prepleta.

Arheološki lokalitet na kom su ostaci ove crkve iz IX vijeka je evidentiran kao spomenik kulture II kategorije.



### 7. Stara župna crkva - III kategorija

Nalazi se na izolovanom položaju u brdu, na spoljašnjoj granici obuhvata DUP-a Prčanj. Predstavlja ostatke najstarijeg jezgra Prčnja. Prvi put se pominje 1339.godine.

Crkva je podignuta kao utvrđenje ograđeno zidinama. Zid oko crkve

posjeduje strelnice.

Barokna osmougaona kapela sa kupolom je dograđena 1740. godine. Oštećena je u zemljotresu 1979.godine, nakon čega nije izvršena sanacija. Do crkve vodi nekoliko neuređenih pješačkih staza.





U crkvi se nalaze tri grobnice. U dvorištu crkve je groblje, u kome je vršeno sahranjivanje do 1827.godine. Na ovom groblju nalazi se grobnica st.Jeronima Muzaća iz XVIII vijeka sa bareljefom, Ive Vizina, kontraadmirala Marka Eugena Floria i dr.



### Palate:

#### 8. Palata Verona-III kategorija

Palata Verona se nalazi u sklopu grupacije kuća koje su pripadale bratstvu Verona, smještene na lokalitetu "Grasovo" sa sjeverne strane Župne crkve u Prčnju. Podignuta je 1790.godine. Trgovačka kuća Verona bila je jedna od ekonomski najmoćnijih u Boki.Porodica Verona se doselila u Boku 1478. godine iz Skadra, gdje se prvo nastanila u Kotoru, a kasnije je prešla na Prčanj.

Porodica Verona imala je na Prčnju oko 10 kuća i veliku palatu koju je sagradio kapetan Anton Verona između 1780. i 1790. godine. Palata Verona je bila najveća palata na Prčnju, izgrađena po uzoru na barokne palate u drugim mjestima Boke.

Palata ima prizemlje, dva sprata i belveder na četvrtoj etaži. Građena je od fino klesanog kamena. Na drugom spratu ima centralno postavljen balkon sa baroknim balusterima. Na prvom i drugom spratu se nalazio po jedan veliki salon, sa četiri sobe sa strane. Salon i sobe prvog sprata bile su ukrašene malternom štuko dekoracijom.



Palata Verona



Palata Beskuća

#### 9. Vila Njegoš (palata Beskuća)-III kategorija

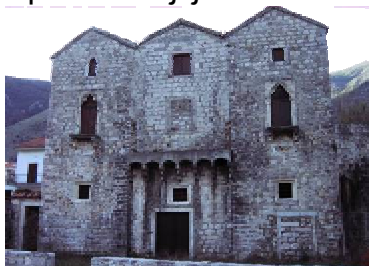
Vila Njegoš je palata sa kraja XVIII v.

Fasada sa odlikuje belvederom i balkonom. Izrađena je od fino tesanog korčulanskog kamena. U ovoj zgradi je ljetovao Njegoš 1844.godine. Jedna je od rijetkih palata koje su ostale na obali nakon izgradnje puta.



### 10. Vila Tre Sorelle- II kategorija

Nalazi se u jugoistočnom dijelu obale Prčnja, na Glavatima. Nekadašnji dvorac porodice Buća je gotička građevina iz tri dijela, visoka i uska, sa tri krova. Ostaci balkona su na fasadi srednje kuće. Na bočnim kućama su zazidani gotički prozori. Grb porodice Buća na prozorima čine dva ljljana u gornjem i zvijezda u donjem dijelu grba. Sa sjeverne strane je crkvice sv. Jeronima-privatna kapela. Prilazi joj se kroz lučni otvor ograde. Palata je građena u XV vijeku.



### 11. Ambijentalna cjelina - Kuće Lukovića na Glavatima –II kategorija

Skup kuća Lukovića čine kuće u nizu sa balkonima sa bogatom kamenom profilacijom, nastalih u XVII-XVIII vijeku. Kuće su povezane pjacetom i unutrašnjim uličicama.

Ulica Luković oslikava karakteristične načine života naselja. Izvršena je djelimična sanacija i restauracija ove ambijentalne cjeline.

Fasade su brižljivo obrađene, sa baroknim balustradama na balkonima, a očuvana je i prvobitna spratnost i unutrašnji raspored prostorija, dok su u dvorištima iza kuća autentične pomoćne zgrade, bistijerne i vrtovi.

U sklopu ovog niza je i crkva Gospe od Karmena iz XVII vijeka sa starim porodičnim grobnicama. Očuvane ambijentalne vrijednosti i originalna prostorna i arhitektonska rješenja ove cjeline čine je spomenikom kulture od velikog značaja.

Najveća palata u ovoj grupaciji je palata Luković. Kompleks palate Luković nastao je povezivanjem u jedinstvenu cjelinu dvije zgrade, jedne nastale u XVII vijeku i druge sredinom XVIII vijeka. Početkom XX vijeka još je bila sačuvana unutrašnjost palate sa originalnim rasporedom prostorija, obradom enterijera i namještajem.

Sredinom XX vijeka palata Luković je pretvorena u školu, čime je došlo do promjene njenog autentičnog izgleda, a nakon zemljotresa 1979. godine palata je ostala bez funkcije.



*Kuće Lukovića*

## 12. Kuća Andrije i Filipa Lukovića –III kategorija

Ovo je najstarija prčanjska kuća pri moru i predstavlja interesantan sklop stambenih i fortifikacionih funkcija. Kule stražare su na uglovima kuće i okrugli prozori u potkrovlju. Podignuta je u periodu od XVI-XVII vijek. Kuća ima renesansni portal sa grbom na kome lav sa lukom i strijelom gađa guštera. Ispred kuće je dvorište ograđeno zidom. Kasnije su dograđene kuće Sbutega i Marasi.



*Kuća Andrije i Filipa Lukovića*

## 13. Palata Florio-Luković – II kategorija

Sagrađena je u XVIII vijeku. Do profiliranog portala na ulazu u palatu vode stepenice od korčulanskog kamena. Glavna fasada, kojom dominira barokni balkon na prvom spratu, okrenuta je prema moru. Bočne fasade su u crvenom malteru, karakterističnim za naselja zaliva. Vrt sa bočne strane objekta je ograđen visokom kamenom ogradom.

U objektu je muzej koji sadrži privatnu zbirka oružja, vlasnika konta Maria Lukovića. Uz kuću se, u vrtu, nalazi kapela Marijinog pohoda, iz XVIII vijeka.



*Palata Florio- Luković*





Evidentirani značajni objekti:



14. Crkva Gospe od Karmena  
Pripada porodici Luković, čiji je grb na fasadi. Izgrađena je u XVII v. Nalazi se u okviru ambijentalne cjeline ulice Lukovića. U njoj se nalaze najstarije grobnice u Prčnju. Ispred crkve je popločani plato. Ima ambijentalnu, istorijsku vrijednost i vrijednost starine.

*Crkva Gospe od Karmena*

15. Crkva sv. Petra

Crkva Sv. Petra je XVII-o vijekovna rotonda zidana od kamena. Podignuta je na groblju. Pripada pravoslavnoj crkvi.



16. Kuća Lazzari

U blizini kuće su ruševine crkve, od koje su sačuvana dva zida. Iznad vrata je grb Jakonja sa natpisom „Pauce rosae into multas spinas“ 1577.godina. Dvokrilno kameno stepenište uz istočnu fasadu je jedinstveno u Prčnju.

*Grb na kući Lazzari*

17. Kuća Lovrijenca Sbutege



Kuća ima karakterističan balkon na uglu i na gornjem nivou okrugle prozore. Nalazi se u ambijentalnoj cjelini kuća Lukovića. Izgrađena je u XVII-om vijeku.

*Kuća Lovrijenca Sbutege*



18. Ambijentalna cjelina - Skup kuća porodica Đurović /Frančila/

Dvadeset metara iznad mora iza crkve sv. Jovana, formiran je skup kuća bratstva Đurović.

Kuće su povezane svodovima, stepenicama i zidom, sa karakterističnim bunarom. Predstavljaju karakterističan skup kuća jednog bratstva, obrazovanog oko unutrašnjih uličica. Do kompleksa se pristupa stepeništem iza crkve.

*Pristup kućama bratstva Đurović*

### 19. Skup kuća bratstva Verona

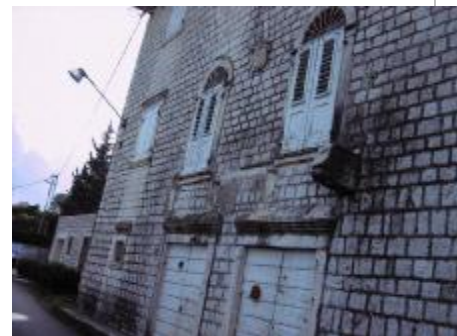
Skup kuća bratstva Verona formiran je oko unutrašnje ulice sa kućama sa balkonima. U dvorištu između kuća su balustrada i bunar. Potiče iz XVII i XVIII vijeka. Snažnim masama podsjeća na venecijanske kastele.



*Skup  
kuća  
bratstva  
Verona*



### 20. Kuća Đurovića (Špaka)



Pored osnovne škole je nedovršeno pročelje zgrade od korčulanskog kamena sa tri ulaza. Veliki portal ka dvorištu je porušen. Objekat je podignut u osamnaestom vijeku.

*Kuća Đurovića*

### 21. Opštinski dom

Sagrađen oko 1704.godine.Osamdesetih godina je dograđen drugi sprat i uklonjena loža(trijem). Nalazi se na trgu u centru naselja.

Spomen objekti:

22. Kuća Ive Vizina, prvog Slovena koji je oplovio svijet;
23. Kapela Đurović na groblju;
24. Kuća u kojoj je osnovan prvi odbor NOB-a.



*Kapela Đurovića na groblju*





Tipičan element kuće je kameni okvir otvora, čak i na seoskim kućama. Otvori su u proporcijama 4:3, 7:5, 3:2. Bočne strane ka jugu su omalterisane crvenim malterom. Oblikovni elementi su kamene konzole oko otvora, zvekir na vratima, dimnjaci, prozor sa „škurama“. Prozori u prizemnom dijelu objekta su u odnosu širine i visine 1.5:1 do 2:1.



Arheološki lokalitet oko ostataka crkve sv. Tome na k.p. 396,397,398,399/1 je djelimično istažen, dok ostala potencijalna arheološka nalazišta na teritoriji Prčnja, nisu istražena.

U baznoj studiji „Zaštita graditeljskog nasljeđa Prčanja“ evidentirani su ostaci sljedećih objekata: ruševine crkava sv. Maksime koja je na planu naselja iz 1802.godine, sv. Mihaila Arhanđela na lokalitetu Arhanđelovo, predio Kučevo, 200m od obale, zatim ruševine crkve Uznesenja Bogorodice u blizini kuće Lazzari, crkve sv. Tripuna na Markovom rtu, 500 m od obale, kapela sv.Pavla Apostola, koja je takođe na planu Prčnja iz 1802. godine, te crkva Preobraženja Aristovog.



## 7. ANALIZA I OCJENA POSTOJEĆEG STANJA I RAZVOJNE MOGUĆNOSTI

### 7.1. Analiza uticaja kontaktnih zona

Sa ostalim naseljima u nizu, Prčanj čini jedinstvenu ambijentalnu cjelinu duž Risanskog zaliva. Najbliža susjedna naselja su Muo i Stoliv, sa Kotorom kao gravitacionim centrom. Plan naselja usaglašen je sa planovima za susjedna naselja i cjeline Muo, Glavate i Stoliv.

Područje Glavata, je dio naselja Prčanj van obuhvata DUP-a, sa južne strane potoka Mondova i kolsko-pješačke saobraćajnice na granici obuhvata plana. Glavati su planirani kao naselje poslovno-turističkog karaktera, sa centralnom stambenom zonom. Na području Glavata postoji marina sa 10 zimskih i 10 ljetnih (muring) vezova, 20 priključaka za vodu i struju, 18 T, Boat Lift servis i Boat Taxi.

Područje Prčnja graniči na sjeveru sa područjem Stoliva. U kontaktnoj zoni između dva naselja je kompleks zavoda „Vrmac“, centar za liječenje nespecifičnih plućnih oboljenja, predviđen za dokategorizaciju i povećanje broja ležajeva, u cilju razvoja zdravstvenog turizma.

U graničnim cjelinama Prčnja, u dodiru sa prethodno navedenim susjednim zonama, zastupljena je stambena novogradnja.

Na zapadu i jugozapadu, iznad pješačke staze koja vodi do stare župne crkve na brdu, je šumska zona. Crkva se nalazi na spoljašnjoj granici zahvata plana u šumskoj zoni Vrmca, na izolovanom položaju, utvrđena zidinama. Istaknutim položajem iznad naselja predstavlja prostorni reper. Izolovana lokacija stvara specifičan ambijent i prostor sa koga se pruža vizura na cijeli zaliv.

Vežu Prčnja sa Kotorom i okolnim naseljima čini postojeća saobraćajnica Kotor-Lepetani uz more. Ranijom planskom dokumentacijom predviđena je obilaznica iznad naselja Muo, Prčanj i Stoliv, kategorisana kao regionalni put. Iznad planiranog puta, po PP opštine, predviđena je izgradnja žičare i pratećih sadržaja, radi animacije planinske zone u turističke svrhe.

Plato za odlaganje otpada, sa kontejnerima se nalazi na području k.o. Stoliv, na granici zahvata DUP-a Prčanj, uz prilazni put i k.p. 17,18,19,20.

### 7.2. Analiza prirodnih uslova

Inženjerske i hidrogeološke karakteristike

Tlo je u priobalnom području Prčnja antropogeno terasasto nosivosti 120-200 kN/ m<sup>2</sup>. Podloga tla u ovoj zoni, prosječne širine 300 m, je karbonatno-silikatna. Više zone su podložne eroziji i nosivosti su 100-150 kN/ m<sup>2</sup>. Tlo je smeđe na vapnenačkoj podlozi.

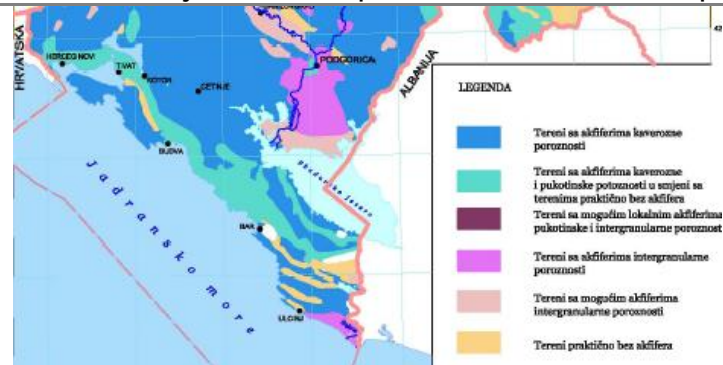
Radi relativno brzog oticanja kroz tlo, bilans voda nije povoljan, pa se u kritičnim periodima (vegetacioni period i period turističke sezone) javlja nedostatak vode.

Najveća količina voda otiče u more kroz krašku podlogu podzemnim putevima, koji su vrlo složeni i još nedovoljno istraženi, a veliki dio se uliva ispod površine mora (vrulje). Rezultat ovakvog oticanja voda je relativno siromaštvo Primorja površinskim - tekućim i stajaćim vodama. Bujične tokove karakteriše periodičnost pojavljivanja i kratak tok. Pored mora se javljaju bočati izvori.

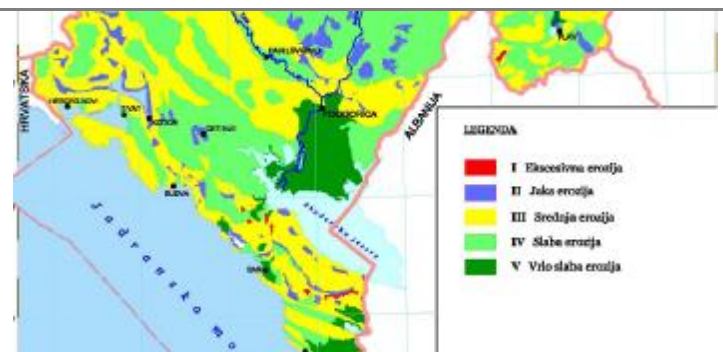


itološko-stratigrafska karta

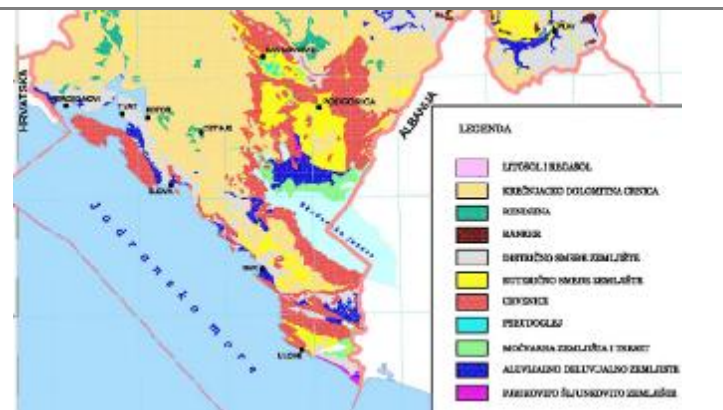
Litološki kompleks cukali zone, karbonati trijasa, jure i krede, fliš, vulkanske i vulkansko-sedimentne stijene nastale u periodu mezozoika tvore tlo predmetnog područja.



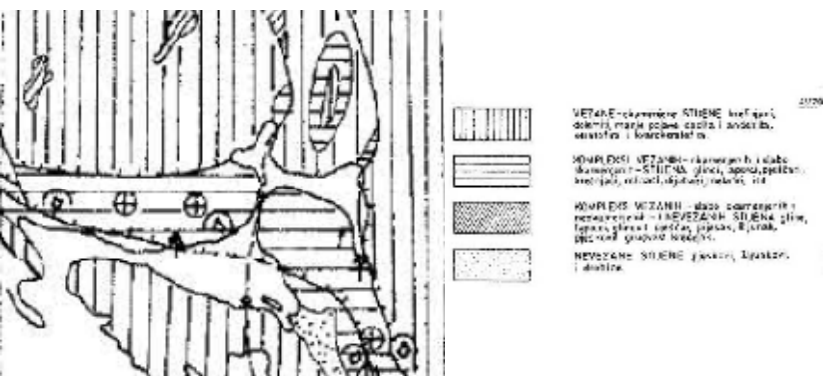
Hidrogeološka klasifikacija stijena



Erozija



Pedološka karta



Inženjersko-geološka karta



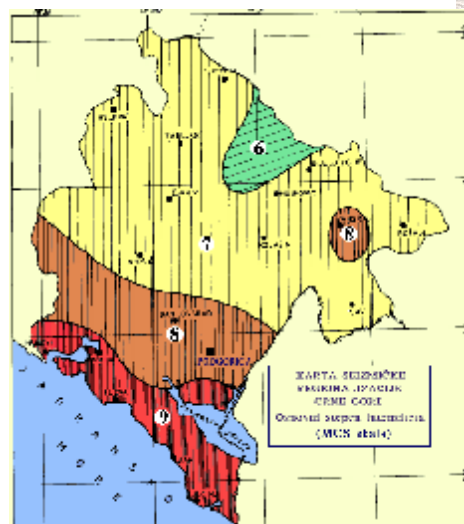
### Seizmika i stabilnost terena

Ovaj dio prostora opštine Kotor nema jače izraženih uzdužnih, poprečnih i dijagonalnih rasjeda. Gotovo cijelo područje opštine se nalazi u zoni 9 stepena Merkalijeve skale za povratni period od 100 godina.

Zemljotres zabilježen 1979.godine, oštetio je mnogobrojne objekte na području Prčnja, koji nisu imali aseizmička ojačanja, te su nakon toga vršene asanacije konstruktivnog sklopa objekata.

Kartom seizmičke rejonizacije teritorije Crne Gore, koja sadrži parametar osnovnog stepena seizmičkog intenziteta, izraženi su osnovni prirodni seizmički potencijali prostora.

Na karti se izdvaja nekoliko karakterističnih seizmogenih zona koje su se tokom istorije manifestovale na specifičan način: primorski region sa skadarskom depresijom, zatim Budvanska i Bokokotorska zona, koje se odlikuju vrlo visokim nivoom seizmičke aktivnosti, sa mogućim maksimalnim intenzitetom (u uslovima srednjeg tla) od devet stepeni MCS skale, itd.



Kotorsko područje odražava fluvioakumulacioni tip reljefa, karakterističan za padine sa nagibom od oko 30° ili većim, formiran na vodonepropusnim stijenama kredno-paleogenog i paleogenog fliša geotektonske jedinice zona Budva.

Predstavljen strmim odsjecima, eskarpmanima, rječnim dolinama oblika "V", uskim ostrim ili zaobljenim grebenima, brojnim jarugama i vododerinama, izdvojen je u okviru posebnih pojaseva od Igala, preko Boke Kotorske, Budve i Bara, pa sve do Ulcinja.

Jaki denudacioni i erozioni procesi u ovom genetskom tipu reljefa, potencirani i seizmotektonskim događanjima, imaju za posledicu brojne oblike kretanja masa (klizišta, odroni, sipari), pojave piraterije i laktasto skretanje vodenih tokova.

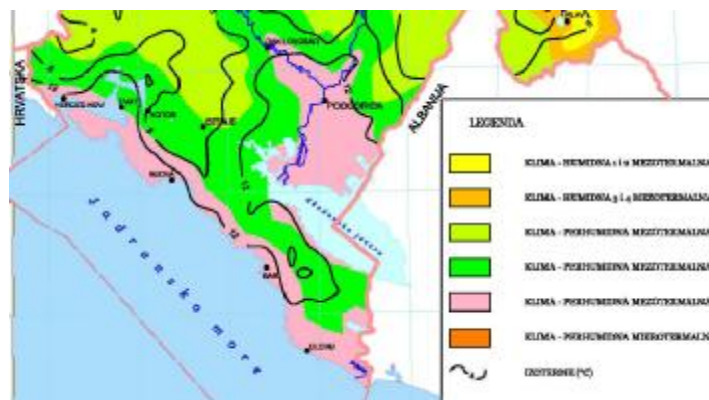
### Bioklimatske karakteristike

Ultrahumidna klima bokeljskog primorja, sa sušnim ljetima i velikom količinom padavina u toku godine, različita od kontinentalne srednjoevropske i mediteranske klime, najsljednija je monsunskom tipu subtropske klime.

Blaga klima, sa velikim procentom joda i drugih medikamenata u vazduhu, izdvaja Prčanj od drugih naselja u zalivu. Male su temperaturne razlike između najhladnijeg i najtoplijeg mjeseca.

Najhladniji mjesec je januar sa prosječnom temperaturom 7.4°C, a najtopliji juli sa prosječnom temperaturom 25°C.

Preko 140 dana temperatura je veća od 18°C. Srednja godišnja temperatura u Prčnju je 15.4°C. Ljeta su topla i sušna, a jeseni i zime blage i kišovite, sa visokom prosječnom oblačnošću. Prema apsolutnim količinama padavina područje



opštine Kotor primi 2000 mm kiše godišnje, što ga čini jednim od najkišovitijih naselja na Jadranu. Dominantni vjetar je jugo, koji je topao i vlažan, jer duva s mora.

Insolacija na području Prčnja traje ljeti 8h 56min, zimi 4h 20min, a u proljeće i jesen 6h 36min.

Tabela 2 - Srednja vrijednost kvaliteta padavina (mg/l) u 2006 g.

Stanica	PARAMETRI										
	pH	Ep µS/cm	Sulfati	Nitrati	Hloridi	Bikar- bonati	Amoni- jum	Natri- jum	Kali- jum	Kalci- jum	Magnezi- jum
Kotor	6.54	66	7.94	3.38	6.98	15.92	1.51	4.13	0.54	2.82	1.46
Br. podataka	95	95	94	94	78	66	94	95	94	59	58

## Procjena stanja životne sredine

Kvalitet vazduha

Rezultati svih mjerenja sumpor dioksida i ukupnih azotnih oksida na području Kotora bili su ispod GVZd. Koncentracija prizemnog ozona u martu i julu kao C max. prelazi GVZd. Koncentracija dima i čađi u februaru mjesecu kao Cmax. prelazi GVZd. Vrijednosti lebdećih čestica prelaze zakonom propisane norme kao Cmax. na lokaciji u Kotoru.

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

Tabela 3 - Srednje godišnje vrijednosti imisijskih kocentracija osnovnih zagađujućih materija u Kotoru

Kotor	Csr. SO <sub>2</sub>	Cmax. SO <sub>2</sub>	C 95 SO <sub>2</sub>	Csr. NO <sub>x</sub>	Cmax. NO <sub>x</sub>	C 95 NO <sub>x</sub>	Csr. O <sub>3</sub>	Cmax. O <sub>3</sub>	C 95 O <sub>3</sub>
RK"Kamelija"	µg/m <sup>3</sup>								
	1.40	5.36	1.22	4.92	13.39	4.59	36.72	122.37	32.66
GVZd	110			150**			125		

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

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

Tabela 4 - Sadržaj teških metala (olova i kadmijuma) i PAH-ova u lebdećim česticama Srednje i maksimalno izmjerene godišnje koncentracije

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

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

\*\*-vrijednosti zagađenosti vazduha preuzete iz Pravilnika republike Srbije

Tabela 5 - Sadržaj teških metala (arsena, žive, nikla, bakra, cinka i mangana) u lebdećim česticama Srednje i maksimalno izmjerene godišnje koncentracije

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

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



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

#### Kvalitet morske vode

Analiza morske vode u periodu od 1997. do 2003. godine, na nekoliko lokaliteta u Kotoru, shodno Uredbi o klasifikaciji voda, obavljena je za sledeće fizičko-hemijske parametre: temperatura, el. provodljivost, mutnoća vode, salinitet, rastvoreni kiseonik, koncentracija vodonikovih jona, boja, mineralna ulja, površinske aktivne supstance, fenoli, providnost, zasićenost kiseonikom, plivajuće otpadne materije i amonijak; i sledeće toksične parametre: živa, kadmijum, arsen, olovo, hrom, cijanidi, nitrati, fosfati, pesticidi, druge kancerogene, teratogene i mutagene supstance, vidljiva masnoća i nitriti.

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

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

#### Stepen eutrofikacije

Proces antropogene eutrofikacije (obogaćivanje mora hranljivim solima djelovanjem čovjekovih aktivnosti sa kopna) je danas jedan od najčešćih zagađivanja priobalnog mora. Posljedica antropogene eutrofikacije su povećanje organske produkcije promjene u sastavu i odnosima među vrstama i u planktonu i u bentosu, smanjenje providnosti, izmijenjena boja mora, trend opadanja kiseonika u slojevima pri dnu uz istovremeno povećanje kiseonika na dubinama kao i pojava učestalih cvjetanja fitoplanktona. Naročito je ugrožen najplići i u kopno najuvučeni dio, Kotorski zaliv. To je posebno vidljivo u ljetnjim mjesecima kada je izmjena vodenih masa unutrašnjeg i spoljašnjeg djela Bokokotorskog zaliva slabo izražena.

Na osnovu međunarodne klasifikacije stepena eutrofikacije, vršena su sljedeća mjerenja: providnost, boja mora, zasićenje kiseonikom, količina fosfata i nitrata, praćen je sastav i biomasa fitoplanktona, zooplanktona i bakterija.

Na osnovu rezultata praćenja i analize ovih parametara pokazalo se da se u Kotorskom zalivu javljaju karakteristike eutrofnih područja i to: niska providnost mora (3 - 6 m); promjena uobičajene boje do zelene, žute i žuto smeđe; visoka zasićenost kiseonikom na površini (preko 160%); visoka koncentracija mikrofitoplanktona (103 - 106 dm<sup>3</sup>); porast ukupne biomase zooplanktona, a i uobičajenog ritma sezonskih oscilacija sa maksimumom kroz ljeto umjesto u proleće i jesen i visoke koncentracije bakterija (>104 dm<sup>3</sup>).

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

#### Zagađivanje mora kanalizacijom

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

Od 36 registrovanih ispusta u Kotorskom i Risanskom zalivu koji su u stvari i ispusti za prelivne vode iz septičkih jama većina se završava na relativno malim dubinama. Poseban vid



zagađenja priobalne vode specifičan je za ovo područje i dešava se periodično u ljetnjoj turističkoj sezoni. Ovo dodatno zagađenje dešava se u najnepovoljnijim meteorološkim i ekološkim uslovima čime je njegov značaj i efekat toliko teži.

Generalno gledano, kanalizacioni sistem Kotora je koncipiran tako da se glavnim gradskim sistemom, koji bi se nalazio na samoj obali zaliva, otpadna voda pojedinih naselja (istočnom obalom zaliva do Orahovca i južnom do Stoliva) sakupljala i glavnom pumpnom stanicom „Peluzica“ transportovala do tunela „Vrmac“.

Od tunela cjevovod „prati“ saobraćajnicu prema Radovićima, zatim kroz hidro tehničke tunele „Banje“ i „Grude“ do zaliva Trašte gdje se nalazi podmorski ispušt. Na ovaj sistem je priključen i kanalizacioni sistem industrijske zone, koji trenutno nije u funkciji. Evidenciju o rasutim ispuštima (jedan ili više objekata) nemamo i takav registar je teško uraditi.

Tabela 6 - Koncentrisani kanalizacioni ispusti na području opštine Kotor prema poslednjim zvaničnim podacima

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

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

Tabela 7 - Mjerodavne vrijednosti kvaliteta morske vode na lokacijama opštini Kotor u periodu od 2003- 2006. godine

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

Postoje lokacije na području Kotorsko - Risanskog zaliva sa dobrim i izuzetnim kvalitetom morske vode, posebno na potezu od Orahovca do Perasta i u nenaseljenim djelovima, međutim, u

svim urbanizovanim mjestima primjetan je opadajući trend kvaliteta morske vode, što govori o konstantnom uvećanju priliva otpadnih voda. Rješavanjem problema ispuštanja kanalizacionih voda u zaliv, poboljšao bi se kvalitet mora za kupanje, a opština Kotor bi dobila i plaže sa Plavom zastavicom (zahtjevano 80 % uzoraka I klase), čime bi se značajno unaprijedila upotrebna vrijednost ovog područja.

### 7.3. Analiza postojećih fizičkih struktura

#### Funkcije

Prčanj je naselje stambeno-turističkog karaktera, sa potencijalom za razvoj zdravstvenog turizma zbog specifičnih klimatskih karakteristika, u koju svrhu je na području naselja smješten centar za liječenje nespecifičnih plućnih oboljenja zavoda „Vrmac“.

Nekoliko kuća i vila je adaptirano u manje hotele, dok je dominantni način smještaja turista u privatnim stambenim objektima.

Centar naselja ima prolazni karakter sa žižnom tačkom oko župne crkve. Svojevrsan trg čini plato ispred opštinskog doma. Centralne funkcije su nerazvijene. Od centralnih djelatnosti Prčanj posjeduje PTT ispostavu, mjesnu zajednicu i mjesnu kancelariju smještene u centru naselja.

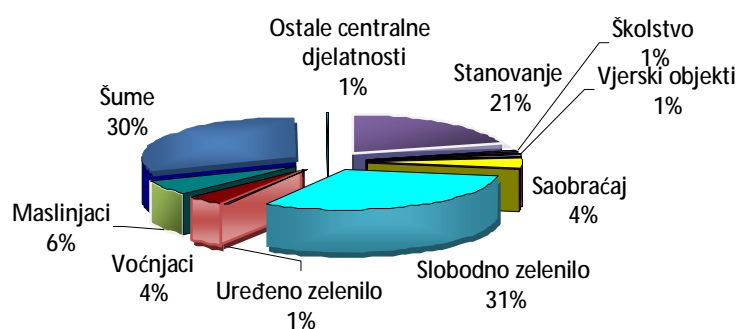
Uz područnu osnovnu školu i kombinovanu dječju ustanovu je igralište, jedini sportski teren u naselju.

Pored pošte, u zoni morskog dobra, nalazi se ugostiteljski objekat aktivan tokom cijele godine. Ostali ugostiteljski sadržaji, konobe i restorani su sezonskog tipa. Zimi su u funkciji jedna ili dvije prodavnice mješovite robe.

U kući-mlinu Lazari nalazi se antikvarnica i muzej. Karakter naselja zahtijeva razvoj sadržaja tog tipa i zanatske radionice, sa starim zanatima, u skladu sa tradicijom odvijanja kulturnih manifestacija u naseljima kotorske opštine.

Evidentan je nedostatak zona za kulturne aktivnosti i sportsko-rekreativnih zona. Na prostoru Prčnja, van obuhvata DUP-a, na Glavatima, postoji izgrađena marina „Kordić“.

Groblje, sa dvije kapele u funkciji, je smješteno u centru naselja, uz Bogorodičin hram i postojećim kapacitetima ne ispunjava dugoročne potrebe naselja, te mu je potrebno proširenje.



Bilans postojeće namjene površina

#### Bonitet suprastrukture

Okvirna procjena kvaliteta postojećeg graditeljskog fonda, izvršena je na osnovu stanja građevina, kvaliteta gradnje, očuvanosti, ambijentalnog kvaliteta, kako starijih objekata, tako i novogradnje i mogućnosti za revitalizaciju.

Objekti su prema navedenim kriterijumima podijeljeni u nekoliko grupa. Prvu grupu čine objekti graditeljskog nasljeđa. Drugu grupu obrazuju objekti uz more i starije kamene kuće u brdu, ambijentalnog karaktera. Treća grupa su objekti novogradnje, među kojima se izdvajaju rješenja koja odgovaraju karakteru i ambijentu naselja, od neadekvatnih objekata i nekvalitetnog građevinskog fonda.





### Objekti graditeljskog nasljeđa:

Ova grupa objekata je uglavnom koncentrisana uz obalu. Nekoliko kuća i palata je sanirano ili je u toku sanacija i adaptacija. Objekti nisu održavani, pa se nalaze u zapuštenom stanju. Diferencirali su se objekti u upotrebi, objekti kojima je potrebna manja sanacija i objekti bez krova i u ruševinama, koji se nalaze u stanju rapidnog propadanja. Crkve su solidno očuvane.

Stara župna crkva na brdu, oštećena u zemljotresu, nema krov nad brodom crkve, prednja fasada je napukla cijelom visinom i potrebna joj je obimna sanacija i rekonstrukcija. Neke od palata i kuća su u upotrebi, uglavnom u funkciji stanovanja ili turizma.

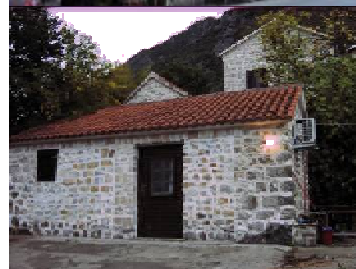
Kvalitetan građevinski fond objekata graditeljskog nasljeđa nije u potpunosti iskorišćen i uključen u kulturno-turističku ponudu naselja.



### Objekti ambijentalnih vrijednosti:

U okviru ove grupe su objekti, koji su manjih vrijednosti od evidentiranih objekata graditeljskog nasljeđa, a koji su svojim ambijentalnim kvalitetom, zajedno sa njima, stvorili lik naselja. Najveći broj ovih objekata se nalazi uz obalu.

Na terasastim parcelama u zaleđu su ostaci kamenih kuća ruralnog tipa, koje su sa svojim okućnicama sastavni dio ambijenta naselja. Ruralne seoske kuće evidentirane su u zaleđu centralne zone naselja na potezima Grasovo, Gramborovi i Dančulovo i pojedinačne na Markovom rtu. One formiraju drugu, ruralnu zonu. Neki od ovih objekata su u ruševinama, koje bi zbog kvaliteta gradnje trebalo rekonstruisati i adaptirati u postojećim gabaritima adekvatno savremenim uslovima stanovanja i turizma.





### Novogradnja:

Na potesu Naselje, na granici sa Glavatima, kao i na dijelu Šarene Gomile, razvila se usljed nekontrolisane gradnje, pregusto izgrađena zona. Samo mali broj novoizgrađenih objekata u Prčnju se materijalizacijom, oblikovanjem i proporcijama uklapa u ambijentalnu sliku naselja.

Objekti sa velikim brojem balkona, stubova, prevelikih otvora, neadekvatne materijalizacije i forme i prenaplašenog kolorita narušavaju ambijentalnu sliku Prčnja.

Tri objekta izgrađena na jugoistočnoj strani Bogorodičine crkve, svojim gabaritima, formom i materijalizacijom grubo narušavaju njenu baroknu koncepciju i nepoštujući načelo kontekstualizacije degradiraju neposrednu okolinu zaštićenog spomenika kulture.

### Urbanistički pokazatelji

Površina parcela na kojima su izgrađeni objekti je 22,245 ha, dok je ukupna postojeća bruto građevinska površina (BGP) 52.318 m<sup>2</sup>, i ukupna bruto razvijena građevinska površina (BRGP) 118.886 m<sup>2</sup>. Prosječna spratnost objekata iznosi P+1+Pk.

Prosječni indeks zauzetosti u okviru granica plana je Iz=24 %, a prosječan indeks izgrađenosti li=0,54.

Tabela 8 - Postojeće javne i ostale površine

	Javne i ostale površine	Površina [ha]	Učešće u DUP-u [%]
1	Javne površine	7.46	7.82
2	Ostale površine	87.99	92.18
	UKUPNO	95.45	100.00

Tabela 9 – Bilans postojeće namjene površina

	Javne i ostale površine	Površina [ha]	Učešće u DUP-u [%]
1	Stanovanje	19.62	20.56 %
2	Centralne djelatnosti	0.09	0.09 %
3	Poslovne djelatnosti	0.08	0.08 %
4	Školstvo	0.58	0.61 %
5	Turizam	0.24	0.25 %
6	Vjerski objekti	0.53	0.55 %
7	Groblja	0.48	0.50 %
8	Sport i rekreacija	0.09	0.09 %
9	Saobraćajna infrastruktura	5.37	5.63 %
10	Ostala infrastruktura	0.14	0.15 %
11	Površine ograničenog korišćenja	30.35	31.80 %
12	Voćnjaci	3.33	3.49 %
13	Maslinjaci	7.81	8.19 %
14	Šume	26.39	27.66 %
15	Vodotok	0.26	0.27 %
16	Arheološka nalazišta	0.08	0.08 %
	UKUPNO	95.45	100.00



## 7.4. Analiza postojeće infrastrukture

### 7.4.1. Komunalna opremljenost

Prčanj karakteriše izrazito loša komunalna opremljenost. Postojeći kanalizacioni sistem se zasniva na septičkim jamama i kratkim ispuštima u more. Riješena je samo primarna vodovodna mreža, dok je sekundarna u lošem stanju. Postojeće stanje komunalne opremljenosti je dijametralno u odnosu na težnju za razvojem visokog i zdravstvenog turizma.

Rješavanje ovog problema je prioritetni zadatak u procesu obnove naselja.

#### Vodosnabdijevanje

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

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

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

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

U zimskom periodu vodosnabdijevanje područja u obuhvatu DUP-a vrši se preko rezervoara Škaljari I (2 000 m<sup>3</sup>, 74/78 mm), iz izvorišta u tunelu Vrmac, izvorišta u Tabačini, a dijelom i iz gornjegrbaljskih izvora. Voda se iz rezervoara Škaljari I transportuje tranzitnim cjevovodom DN300 AC i pored ostalih, snabdijeva rezervoare P1 i P2 na Prčanju. Iz ovih rezervoara se veznim cjevovodima voda odvodi do distributivnog cjevovoda na priobalnom putu i dalje ka potrošačima.

Ovo područje je moguće snabdijevati direktno iz rezervoara Škaljari I, za vrijeme manje potrošnje (npr. zimi), s obzirom na kapacitet ovog rezervoara.

U ljetnjem periodu dolazi do zaslanjenja izvorišta u Tabačini, kao i smanjenja izdašnosti izvorišta u tunelu i tada se vodosnabdijevanje Prčanja vrši iz orahovačkih izvora. Voda se iz pumpne stanice Orahovac tranzitnim cjevovodom Ø315 transportuje do Sv. Stasija, zatim podmorskim cjevovodom DN200 PEHD do Prčanja i dalje tranzitnim cjevovodom DN300 AC do rezervoara, odnosno priobalnim distributivnim cjevovodom Ø160 PVC do potrošača.

Zbog nedovoljnih količina pitke vode u ljetnjem periodu, znatnih gubitaka u vodovodnom sistemu, kao i transporta vode preko ovog područja za Risan vodosnabdijevanje se vrši uz uvođenje restrikcija.

Na području u obuhvatu DUP-a Prčanj nalaze se dva rezervoara po 500 m<sup>3</sup>: P 1 („Bajo“) 60/64 mm i P 2 („Šarena gomila“) 56/60 mm.

Od cjevovoda na ovom području se nalazi dio tranzitnog cjevovoda Škaljari – Verige – DN300 AC, distributivni cjevovod na priobalnom putu Ø125 PVC, vezni cjevovodi od rezervoara do priobalnog puta Ø160 PVC.

#### Odvodjenje otpadnih voda

Kanalizacioni sistem Kotora se sastoji od sistema Kotor – Trašte, glavnog gradskog sistema na obali i sekundarnih, odnosno lokalnih kanalizacionih sistema pojedinih naselja. Lokalni sistemi su uglavnom stari sistemi, dok glavni gradski sistem i sistem Kotor – Trašte predstavljaju noviji dio



sistema koji je pušten u rad 2001. godine. Glavni gradski sistem je do sada izgrađen od Peluzice do Kampa.

Na području Prčanja ne postoji javni kanalizacioni sistem. Odvođenje otpadne vode vrši se septičkim jamama sa upojnim bunarom kod starih objekata, odnosno vodonepropusnim septičkim jamama kod novijih objekata. Pojedini objekti imaju individualne ispuste koji obično nisu adekvatnih dimenzija. Jedan dio otpadne vode kišnim kanalima ili kroz tlo takođe dospijeva u more.

Neki od novih objekata opremljeni su individualnim uređajima za prečišćavanje tako da se otpadna voda nakon prečišćavanja ispušta kroz podmorski ispust u zaliv.

### Odvođenje atmosferskih voda

U obuhvatu DUP-a Prčanj ne postoji sistem atmosferske kanalizacije. Atmosferske vode sa ovog i šireg područja odvođe se bujičnim kanalima.

Neki od bujičnih kanala, koji su odvodili atmosferske vode sa šireg područja (područje iznad obuhvata DUP-a), već ranije su pretvoreni u saobraćajnice, tko da se sada pri jakim padavinama dio vode odvodi samim ulicama.

### Elektroenergetika

Postojeće napajanje mreža trafo-stanica vrši se iz TS 35/10KV Škaljari. Na predmetnom prostoru nalaze se TS 10/0,4KV.

U predmetnoj zoni postoji niskonaponska mreža 0,4KV, odnosno NKRO izvodi koji zadovoljavaju postojeće stanje.

Osnovno napajanje riješeno je preko 35/10 kV trafo-stanice Škaljari. Samo naselje napaja se preko 10 distributivnih trafo-stanica 10/04 kV snage od 160- 630 kVA koje su preko 10 kV kablova priključene na napojnu TS 35/10 Škaljari. Napojne TS 10/04 kV raspoređene su po cijelom naselju Prčanj, kako je prikazano u grafičkom prilogu. Kapacitet položenih 10 kV kablova zadovoljavaju trenutne potrebe što ne znači da se u planskom roku ne treba planirati polaganje 10 kV kablova u cilju povećanja prenosne moći srednjenaponske mreže.

Postojeće trafo-stanice su tipa MBTS, BTS i jedna savremena u privatnom vlasništvu tipa DTS. Neke od ovih TS su predviđene za zamjenu savremenijim TS. S obzirom na lokalitet naselja gdje je razvijen turizam potrošnja el. energije znatno je veća, a vršno opterećenje dostiže i do 13 kW po stambenoj jedinici o čemu se mora voditi računa u planskom dijelu ovog dokumenta.

Niskonaponska mreža u naselju izvedena je kao podzemna sa relativno velikim presjecima napojnih vodova, ali i pored toga ne zadovoljava potrebe potrošača jer su neke napojne TS jako udaljene od potrošača pa su NN vodovi jako dugi, što ima za posljedicu velike gubitke.

Jadranskom magistralom je ove godine postavljen trožilni 10 kV kabal.

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

Na području DUP-a javnu rasvjetu opslužuju tri objekta. JR Prčanj I opslužuje centar naselja i sastavljena je uglavnom od fenjera, postavljenih na fasadama objekata.

- JR Prčanj I ima mjesečnu potrošnju 1.500kWh, sa instalisanom snagom od 5.0 kW, i 33 rasvjetna tijela;
- JR Prčanj II mjesečne potrošnje 1.000kWh, sa 22 rasvjetna tijela, instalisane snage 3.3 kW;
- JR Prčanj III, bilježi mjesečnu potrošnju 800 kWh, na 18 rasvjetnih tijela instalisane snage 2.7kW.
- JR Markov rt, mjesečne potrošnje 600kWh, instalisane snage 2.0 kW sa 13 rasvjetnih tijela



## Telekomunikacije

Telekomunikaciona mreža na ovom području je savremena, urađena 2002.godine, kablovima tipa TK59GM. Telekomunikaciona mreža kapaciteta 900 pari pripada udaljenom pretplatničkom stepenu PRČANJ (kapacitet 512 PSTN, 32 ISDN, 264 ADSL/IPTV), a jednim dijelom udaljenom pretplatničkom stepenu MARKOV RT (kapaciteta 384 PSTN, 32 ISDN, 180 ADSL/IPTV) i to kablom TK59 100x4x0.4, koji su povezani na glavnu centralu Kotor.

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

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

Najveći trend razvoja ima pristup globalnoj mreži – Internetu.

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

Kapacitet postojeće kanalizacije koja je postavljena u dijelu magistrale Kotor-Stoliv sa lijeve strane, od kojih je u jednoj položen optički kabal Tivat-Kotor, a u drugoj mrežni kapaciteti Prčanj i Markov rt, je dvije PVC cijevi Ø110 mm. U većem dijelu naselja iznad magistrale nema PVC cijevi.

Raspoloživi kapaciteti su takvi da za sada dosta uspješno zadovoljavaju zahtjeve za dodatnim telefonskim priključcima, ali u planskom rješenju bi trebalo povećati kapacitete.

Grafički prikaz postojeće fiksne telekomunikacione mreže u predmetnom obuhvatu dat je u grafičkom prilogu „Telekomunikaciona infrastruktura“.

Pokrivenost prostora, je dobra, a kako je mobilna telefonija u stalnom porastu, situacija se stalno popravlja.

### 7.4.2.Saobraćajna mreža

#### Kolsko-pješački saobraćaj

Glavna saobraćajnica koja povezuje Prčanj sa susjednim naseljima ide od Kotora prema Lepetanu uz more. Odvijanje saobraćaja ovom trasom je znatno otežano zbog uskog profila saobraćajnice, tako da je mimoilaženje na pojedinim tačkama problematično. Uz saobraćajnicu širine 4-5m, koja nema trotoar, se nalazi frontalni niz kuća u Prčnju i na morskoj strani ponte i madrači.

Zbog izgrađenih vrijednosti poteza, ne postoji mogućnost proširenja. Postojeća širina saobraćajnice je u stvari i regulaciona širina. Ova saobraćajnica onemogućava integraciju obale i naselja i ograničava uslove za razvoj visokog turizma. Autobuske linije gradskog i prigradskog saobraćaja takođe prolaze ovom trasom.

Naselje se dalje prostire na padinama u nagibu 10°-35° i većina postojećih saobraćajnica ne ispunjava ni minimalne tehničke uslove. Izlazi na glavni put su nepregledni, a nagibi prelaze 15%. Širine ovih prilaznih puteva su 2.5-4.0m. Putevi unutar naselja su sa betonskim zastorom ili makadamski.

#### Mirujući saobraćaj

Na teritoriji Prčnja ne postoji organizovano javno parkiranje. Parkiranje se obavlja uz obalu, na proširenjima puta i u okviru parcela. Neke parcele imaju garaže u okviru stambenog objekta ili kao zaseban objekat. Problem parkiranja je naročito izražen ljeti, u vrijeme turističke sezone.





## Pješački saobraćaj

Pješačko kretanje odvija se kolsko-pješačkim putevima, stepeništima i pješačkim stazama. Pješački putevi su dosta strmi i uski. Neki imaju klizav betonski zastor, ali su većinom zemljani putevi. Pješačka staza Vrmac je na većem dijelu uska i teško prohodna. Nekoliko pješačkih puteva vode do stare župne crkve na brdu. Na pojedinim dionicama su zarasli u teško prohodno žbunje.

Pješačke komunikacije, kao i kolske saobraćajnice, zahtijevaju rekonstrukciju.

## Vizure

Zahvaljujući specifičnoj terasastoj konfiguraciji terena, ostvarene su izvanredne vizure sa svake parcele na cijeli Risanski zaliv. Pogled na cijelo naselje i na širu okolinu pruža se sa platoa stare župne crkve na brdu.

Budući da stara crkva pored svojih kulturno-istorijskih vrijednosti, predstavlja prostorni reper šire okoline, trebalo bi revitalizovati planinske pješačke puteve i oformiti ovu tačku u atraktivan kulturno-prirodni vidikovac.

## 7.5. Socio-ekonomski pokazatalji

Prema popisu stanovnika iz 2003.godine u Prčnju je bilo 1244 stanovnika u 418 domaćinstava, bez tendencija većeg rasta. Po PPO je predviđen eventualni rast do 1500 stanovnika. Prosječan broj članova po domaćinstvu je 3.0 člana. Punoljetnih građana je 957, sa prosjekom od 37.9 godina starosti.

Stanovništvo je etnički heterogeno. U skorije vrijeme veliki broj stranih investitora, prvenstveno Engleza i Rusa, je otkupio objekte i zemljište za izgradnju turističkih i stambenih objekata u Prčnju.

Stanovništvo se u prošlosti bavilo moreplovstvom, dok je u današnje vrijeme osnovna djelatnost, turizam. U Prčnju postoje dvije kategorije zgrada: za stalno i sezonsko stanovanje.

## Struktura stanova

Tabela 10. - Broj i površina stanova prema korišćenju, druge nastanjene prostorije i nastanjena lica

	Broj stanova i površina u m <sup>2</sup>	Stanovi							Druge nastanjene prostorije		Broj lica	
		UKUPNO	za stalno stanovanje			koji se koriste			nastanjene poslovne prostorije	prosto rije nastanjene iz nužde	u stanovima	u drugim nastanjenim prostorijama
			nastanjeni	nenastanjeni		za odmor i rekreaciju	u vrijeme sezonskih radova u poljoprivredi	u kojima se isključivo obavlja djelatnost				
				privremeni	napušteni							
<b>PRČANJ</b>	broj m <sup>2</sup>	668 49059	394 28591	51 3404	9 628	204 15893	- -	10 543	9 496	5 106	1206 -	47 -

Tabela 11. – Stanovi za stanovanje i površina prema vrsti stana, opremljenosti instalacijama i pomoćnim prostorijama i broju stanova u svojini fizičkih lica

	Broj stanova i površina u m <sup>2</sup>	UKUPNO	Vrsta stana						Opremljenost instalacijama		Opremljenost pomoćnim prostorijama		Stanovi u svojini fizičkih lica
			posebne sobe	garsonjere i 1-sobni	2-sobni	3-sobni	4-sobni	5 i više sobni	vodovodna	elektro	kupatilom	nužnikom	
<b>PRČANJ</b>	broj m <sup>2</sup>	454 32623	1 23	37 1168	148 8192	161 12136	72 6506	35 4598	454 32623	454 32623	424 30988	424 31217	433 31755

## Stanovništvo

Tabela 12. – Upredni pregled broja stanovnika

Naziv i tip naselja	Broj stanovnika									
	po metodologiji ranijih popisa								po metodologiji popisa 2003.	
	1948	1953	1961	1971	1981	1991	2003	1991	2003	
<b>PRČANJ</b>	619	965	896	1007	1211	1213	1289	1202	1244	

Tabela 13. – Stanovništvo prema polu i starosti

	Pol	ukupno	Starost									
			0-4	5-9	10-14	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49
<b>PRČANJ</b>	s	1244	56	75	97	100	107	81	71	65	103	98
	m	617	26	44	64	49	58	39	33	24	50	49
	ž	627	30	31	33	51	49	42	38	41	53	49

	Pol	Starost								Pre-dškolska djeca	Punoletno stanovništvo	Prosječna starost
		50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	75-79	80 i više	nepoznato			
<b>PRČANJ</b>	s	98	54	54	56	56	38	28	7	81	957	37,9
	m	48	32	21	29	22	15	10	4	38	457	36,1
	ž	50	22	33	27	34	23	18	3	43	500	39,6



Tabela 14. – Uporedni pregled broja domaćinstava

Naziv i tip naselja	Broj domaćinstava								Broj stanova po popisima				
	po metodologiji ranijih popisa								po metod. popisa 2003.	1971	1981	1991	2003
	1948	1953	1961	1971	1981	1991	2003						
<b>PRČANJ</b>	188	252	271	299	361	363	418	415	296	288	358	668	

Tabela 15. – Porodice prema tipu i broju dece

Naziv i tip naselja	Ukupno	Porodice prema broju djece						Porodice sa djecom mlađom od 25 godina	Djeca mlađa od 25 godina, ukupno
		bez djece	1	2	3	4	5 i više		
<b>PRČANJ</b>	332	59	98	118	52	4	1	215	417
Bračni par bez djece	59	59	-	-	-	-	-	-	-
Bračni par sa djecom	206	-	61	96	44	4	1	174	343
Majka s djecom	58	-	31	20	7	-	-	35	64
Otac s djecom	9	-	6	2	1	-	-	6	10

Tabela 16. – Podaci o djelatnosti i polu aktivnog stanovništva koje obavlja zanimanje

Naziv i tip naselja	pol	Ukupno	Pojgoprivreda, lov i šumarstvo	Ribarstvo	Vađenje ruda i kamena	Prerađivačka industrija	Proizvodnja i snabdevanje električnom energijom, gasom i vodom	Građevinarstvo	Trgovina: opravka motornih vozila, motocikala i predmeta za ličnu upotrebu i domaćinstvo	Hoteli i restorani
	<b>PRČANJ</b>	s	301	5	-	-	21	2	11	69
m		155	4	-	-	11	1	10	35	10
ž		146	1	-	-	10	1	1	34	11





Naziv i tip naselja	pol	Saobraćaj, skladištenje i veze	Finansijsko posredovanje	Aktivnosti u vezi sa nekretninama i rentiranjem	Državna uprava	Obrazovanje	Zdravstveni i socijalni rad	Ostale komunalne, držštvene i lične uslužne aktivnosti	Privatna domaćinstva sa zaposlenim licima	Eksteritorijalne organizacije i tela	Nepoznato
PRČANJ	s	35	3	5	33	23	56	12	-	-	5
	m	28	-	2	21	8	12	10	-	-	3
	ž	7	3	3	12	15	44	2	-	-	2

### 7.6. Podjela na planske cjeline

U skladu sa nasljeđenom izgrađenošću, morfološkim i prirodnim karakteristikama i potencijalima za razvoj naselja diferenciralo se nekoliko prostornih cjelina, odnosno blokova. Postojeće stanje u tim prostornim cjelinama obrađeno je u ovom poglavlju.

#### Blok 1

Blok 1 obrazuje gusto izgrađen niz kuća uz obalu, sa centralnom zonom oko Bogorodičinog hrama.

U ovom bloku su zaštićeni objekti graditeljskog nasljeđa, sa okolnim ambijentalnim objektima, koji formiraju lice naselja.

Granice bloka su formirane osom saobraćajnice Kotor-Tivat uz obalu i ivicama parcela, tako da bloku pripadaju frontalni niz stambenih i turističkih objekata uz ulicu, sa pripadajućim baštama i voćnjacima u zaleđu. Obuhvat je proširen oko zone centralnih djelatnosti, odnosno oko centra naselja, formiranog oko dominantnog Bogorodičinog hrama.



Postojeću saobraćajnu mrežu u bloku čini glavna lokalna saobraćajnica uz obalu, na koju se spuštaju poprečni pješački i kolski putevi sa brda. Izlaz na glavnu saobraćajnicu sa poprečnih pravaca i iz privatnih dvorišta je, u većini slučajeva, nepregledan i neadekvatno regulisan.

Ovaj blok je najgušće izgrađen, sa izraženim ambijentalnim vrijednostima.

Pojedini spomenici graditeljskog nasljeđa su obilježeni, adekvatno tretirani i uključeni u život naselja i turističku ponudu, dok je ostalima potrebna rekonstrukcija i revitalizacija.

U bloku se nalazi groblje, sa vrijednim stablima čempresa i maslinama.

Spratnost objekata u ovom bloku je veća u odnosu na ostale blokove, uglavnom od Su+P+Pk do Su+P+2+Pk. Blok je gotovo u potpunosti izgrađen, sa najvećim brojem izgrađenih parcela u odnosu na ukupnu površinu bloka.

Frontovi parcela su uski, prosječne širine oko 10-12m. Preovlađuju objekti u nizu izgrađeni u cijeloj širini parcele, ispred, iza ili pored kojih se nalaze bašte. Objekti su izgrađeni uglavnom na regulacionoj liniji. Najbrojnije su parcele površine od 200-300 m<sup>2</sup> i parcele manje od 200 m<sup>2</sup>.



### Blok 2

Blok 2 je naselje na granici obuhvata DUP-a sa Glavatima, sa pretežno stambenom novogradnjom. Dominantna namjena bloka je stanovanje. Mreža saobraćajnica je razvedena do šumske zone. Postojeći kolski pristupi bloku 2 su dva uska prolaza širine od 2,3m do 3,5m, koji se u gornjoj zoni proširuju. Ulice u naselju su većinom slijepe, strme i izrazito uske.

Prohodna pješačka šumska staza iz ovog dijela naselja vodi do kapele i crkve na brdu.



Zastupljeno je, što nije karakteristično za Prčanj, i individualno i kolektivno stanovanje.

Prosječna veličina parcele je od 200-400 m<sup>2</sup>. Parcele su uglavnom pravilnog pravougaonog i kvadratnog oblika, širine frontova preko 15m.

Objekti su povučeni u odnosu na regulacionu liniju sa betoniranim pretprostorom koji služi za parkiranje. Manji je broj objekata sa predbaštama. Prosječna spratnost objekata je P+1 do P+1+Pk. Objekti kolektivnog stanovanja su spratnosti Su+P+1+Pk.

### Blok 3

Blok 3 je neizgrađeno područje Lekovina, obraslo šumskom vegetacijom na strmim dijelovima terena i sa neuređenim zelenim površinama na ravnijem terenu.

Tangiraju ga pješački putevi i staze. Prema moru, graniči sa blokom 1, a sa gornje strane sa šumskim pojasom. Kolski pristup do bloka postoji kroz blokove 2 i 4.

Prema ranijem planu uređenja naselja iz 1994.godine, ova zona je namijenjena za turističko naselje Lekovina.

Postojeće katastarske parcele u bloku su pretežno velike, veličine do nekoliko hiljada kvadratnih metara, nepravilnih, znatno izlomljenih ivica.



#### Blok 4

Teritorija koju obuhvata blok 4 se nalazi iznad centra naselja. Predstavlja ruralnu ambijentalnu cjelinu Prčnja i zajedno sa priobalnom zonom Bloka 1, čini jezgro urbanog sklopa naselja. Karakteristični terasasti teren, sa kamenim podzidama, omogućio je formiranje platoa za izgradnju kamenih objekata ruralnog tipa, sa okolnim pomoćnim objektima, voćnjacima i obradivim površinama. Mediteranska vegetacija je rasprostranjena i mnogobrojna. Vegetacija šumskog tipa je manjeg kvaliteta.

Blok karakteriše mala gustina izgrađenosti. Saobraćajna mreža se sastoji od strmih pješačkih pravaca koji se upravno spuštaju ka moru. Kolski pristup postoji do dijela lokacije.

Parcele su veličine 500-1000m<sup>2</sup> i preko 1000 m<sup>2</sup>. Prosječna veličina parcela je oko 1000m<sup>2</sup>. Oblici i veličine parcela su proizašli iz dimenzija terasastih platoa.

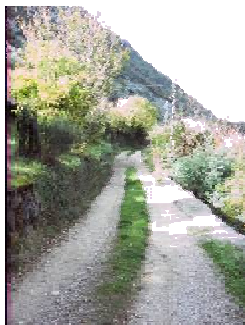


#### Blok 5

Blok 5 čini pretežno neizgrađeno i neuređeno zemljište u zoni iza osnovne škole. Granice bloka su pješačke komunikacije. Kolski pristup je preko puta na parceli 1320. Unutar bloka ne postoje saobraćajne površine.

Rijetki stambeni objekti u bloku se nalaze na velikim terasastim parcelama, okruženi niskim i visokim rastinjem.

Postojeće katastarske parcele u bloku su veličine od preko 1000 do čak 12000 kvadratnih metara. U višim zonama bloka su maslinjaci i šumska vegetacija.



#### Blok 6



U bloku 6 je pretežno neizgrađeno, obraslo zemljište, sa tangentnim kolskim i pješačkim saobraćajnicama.

Teren obrazuju grebeni i uvale. U bloku se nalaze tri stambena objekta na manjim

parcelama. Ostale parcele su veličine preko 1000 m<sup>2</sup>.



## Blok 7



Ovaj blok obuhvata prostor od Šarene gomile do Markovog rta. Ispresjecan je saobraćajnicama od kojih većina ne zadovoljava ni minimalne tehničke uslove. Zastor puteva je makadamski ili betonski.

Stambena novogradnja različitog kvaliteta sa pokojom starom kamenom kućom čini građevinski fond bloka. Objekti su građeni bez regulacije, često i bez dozvola za gradnju.



Neke grupacije objekata su tako zgusnute, da je nemoguće ostvariti kolski pristup pojedinim objektima.

Dio bloka uz obalu karakteriše veći stepen urbanističke regulacije u odnosu na ostatak bloka. Objekti su povučeni u odnosu na regulacionu liniju, sa predbaštama.

Blok je bogat maslinjacima i voćnjacima, naročito u višim zonama.



## Blok 8

Blok osam predstavlja zonu poljoprivrednih površina koje obrazuju maslinjaci i voćnjaci, i na višim kotama, šumsku zonu Vrmca.

Stambeni objekti u bloku su uglavnom na velikim parcelama okruženi maslinjacima, šumom i obradivim površinama. Stanovanje je locirano u kontaktnim zonama sa susjednim blokovima.

Šuma u bloku osam, u neposrednoj okolini župne crkve na brdu, na području označenom u PPO Kotor kao šumska površina, je najvrijednija šumska vegetacija u obuhvatu DUP-a. U bloku je uz granicu sa područjem Glavata smješten rezervoar za vodu.



### 7.7. Urbanistički pokazatelji po blokovima

Područje DUP-a obuhvata 938200 m<sup>2</sup> ha pod parcelama, odnosno 95.45 ha sa dijelom saobraćajnice uz obalu u obuhvatu plana, bez područja morskog dobra.

Područje izgrađeno objektima zauzima 21.90 ha. Površina pod saobraćajnicama i vodotokovima iznosi 5.63 ha. Slobodne površine obuhvataju 67.92 ha. Prosječna spratnost u naselju se razlikuje od bloka do bloka.

Dominantna namjena parcela u Prčnju je stanovanje, sa stanovanjem u funkciji turizma.

Tabela 17 - Postojeće građevinsko područje po blokovima

BLOK	Površina bloka [ha]	Učešće u DUP-u [%]	GRADJEVINSKO PODRUČJE		
			Površina izgrađena objektima - 1 [ha]	Površina pod saobraćajnicama i vodotokovima - 2 [ha]	UKUPNA POVRŠINA 1+2 [ha]
1	13.29	13.93	7.50	2.04	9.50
2	5.25	5.50	3.00	0.65	3.65
3	5.96	6.24	0.11	0.06	0.17
4	6.46	6.77	1.24	0.07	1.31
5	4.53	4.75	1.14	0.17	1.31
6	4.66	4.88	0.08	0.09	0.17
7	27.73	29.05	8.11	1.37	9.48
8	27.57	28.88	0.63	1.18	1.63
UKUPNO	95.45	100	21.81	5.63	27.44

Tabela 18 - Postojeći urbanistički parametri po blokovima

BLOK	Površina Parcela [ha]	Učešće u DUP-u [%]	Područje izgrađeno objektima [ha]	URBANISTIČKI PARAMETRI			
				Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Odnos izgrađenih prema neizgrađenim površinama	Spratnost (preovladujuća)
1	13.29	13.93	7.50	47 %	1.14	58 : 42	Su+1+Pk
2	5.25	5.50	3.00	28 %	0.55	55 : 45	P+1
3	5.96	6.24	0.11	25 %	0.40	3 : 97	P+Pk
4	6.46	6.77	1.24	28 %	0.61	19 : 81	P+1
5	4.53	4.75	1.14	12 %	0.26	25 : 75	P+1
6	4.66	4.88	0.08	38 %	0.82	2 : 98	Su+P
7	27.73	29.05	8.11	28 %	0.62	29 : 71	P+1+Pk
8	27.57	28.88	0.63	35 %	0.51	2 : 98	P+Pk
UKUPNO	95.45	100	21.81			24:76	



Indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti u tabeli 18 predstavljaju postojeće prosječne indekse na izgrađenim parcelama u bloku.

Tabela 19 – Postojeći bilans namjene površina po blokovima

	Namjena površina	BLOK 1	BLOK 2	BLOK 3	BLOK 4	BLOK 5	BLOK 6	BLOK 7	BLOK 8
Površina [ha]	Stanovanje	5.63	3.09	0.11	1.24	0.81	0.08	8.03	0.63
	Centralne djelatnosti	0.09	/	/	/	/	/	/	/
	Poslovne djelatnosti	0.08	/	/	/	/	/	/	/
	Školstvo	0.34	/	/	/	0.24	/	/	/
	Arheološka nalazišta	0.08	/	/	/	/	/	/	/
	Turizam	0.24	/	/	/	/	/	/	/
	Vjerski objekti	0.53	/	/	/	/	/	/	/
	Groblja	0.48	/	/	/	/	/	/	/
	Sport i rekreacija	/	/	/	/	0.10	/	/	/
	Saobraćajna infrastruktura	2.04	0.65	0.06	0.07	0.17	0.09	1.29	1.00
	Ostala infrastruktura	/	/	/	/	/	/	0.06	0.08
	Površine ograničenog korišćenja	2.97	0.69	2.40	4.20	2.09	1.93	8.44	7.63
	Voćnjaci	0.34	0.09	/	0.49	0.64	0.30	1.44	0.03
	Maslinjaci	0.11	/	/	0.25	/	/	2.66	4.79
	Šume	0.36	0.73	3.39	0.21	0.48	2.26	5.73	13.23
	Vodotok	/	/	/	/	/	/	0.08	0.18
	UKUPNO		13.29	5.25	5.96	6.46	4.53	4.66	27.73

### 7.8. Ocjena razvojnih mogućnosti

Višim planskim dokumentima su definisane smjernice i ograničenja razvoja, identifikovani resursi i potencijali predmetnog prostora, čime je Prčanj određen kao centar zdravstvenog turizma, sa bogatim kulturno-istorijskim nasljeđem.

Ocjena razvojnih mogućnosti predmetnog naselja temeljila se na osnovnim principima održivog razvoja. Predmetni prostor se mora razvijati u skladu sa nosivim kapacitetima prostora, kako bi se očuvao za buduća pokoljenja. Susjedna naselja i okolni prostori zajedno posmatrani moraju biti integrisani tako da neometano funkcionišu.

U određivanju nosećeg kapaciteta prostora i stanja životne sredine, pri izradi planskog dokumenta, detaljno su istraženi i ocijenjeni činioci vezani za sljedeće relacije:

- Koncept razvoja – kulturni pejzaž
- Namjena zemljišta – životna sredina
- Sistemi/problemi od interesa za plan – životna sredina i zaštita nasljeđa
- Odnos izgrađenog i neizgrađenog prostora.

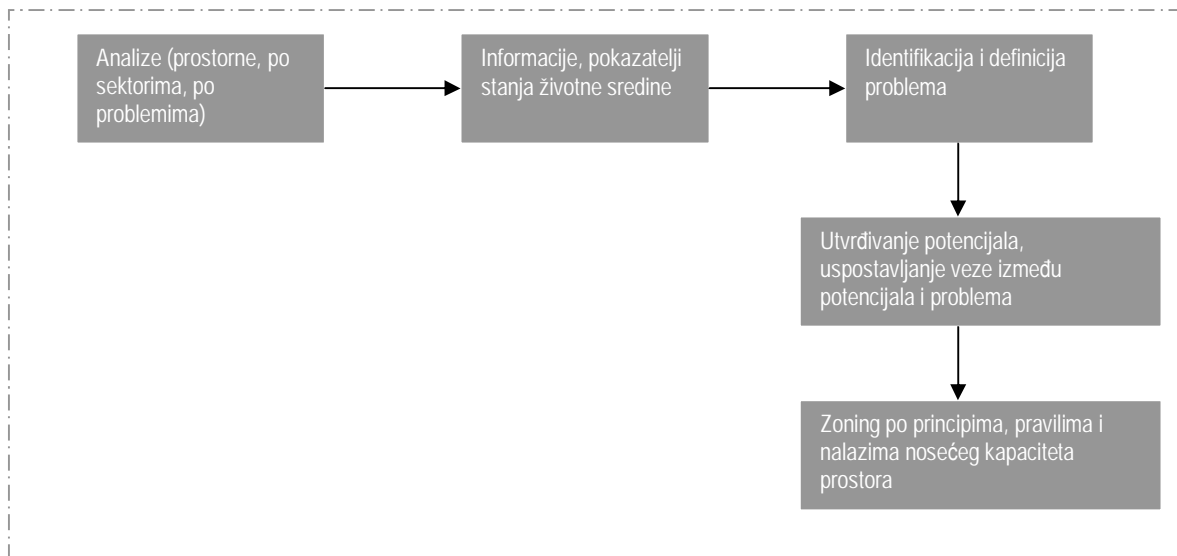
Svaka od ovih relacija proizvodi grupu podataka koji se uzimaju u obzir pri izradi plana: podaci o prirodnim resursima, podaci o stvorenim resursima, podaci o prirodnim rizicima, podaci o rizicima proizišlim iz delovanja čoveka, podaci o namjeni zemljišta, podaci o relevantnim urbanim sistemima/podsistemima, ograničenja i granične vrijednosti za sve relevantne kategorije.



Odnos izgrađenih i neizgrađenih površina naselja 24:76, determiniše moguće proširenje građevinske zone naselja, u skladu sa principima održivog razvoja do 16% postojeće površine.

Sprovedenom analizom gore navedenih podataka u okviru stvaranja analitičke dokumentacione osnove za izradu plana došlo se do ključnih elemenata za ocjenu postojećeg stanja životne sredine u okviru granica obuhvata plana, identifikaciju ključnih problema pitanja životne sredine, postavljanja ciljeva zaštite životne sredine i sprovođenje mjera kroz plan za smanjenje i otklanjanje negativnog uticaja na životnu sredinu.

Analiza navedenih podataka omogućila je definisanje ključnih grupacija za plan:



Prve dvije kategorije (prostorna-urbanistička analiza po sektorima i pokazatelji stanja životne sredine) koje su obrađene u dokumentacionoj osnovi za izradu ovog plana omogućile su da se odrede :

- intezitet korišćenja zemljišta,
- tip i kapacitet namjena/sistema koji okruženje može da podrži,
- tip i obim izgradnje koja neće ugroziti definisani nivo kvaliteta životne sredine.

Nakon toga, uslijedila je faza identifikacije trenutnih problema na predmetnoj teritoriji, gdje su se zaključno izdvojili sljedeći:

- područje se nije ravnomjerno razvijalo
- prisutna je nekontrolisana tj. neplanska gradnja
- zastarjela planska dokumentacija
- veoma loše stanje infrastrukturnih sistema
- nesavjestan odnos građana prema prirodnoj sredini
- loš tretman vrijednih ambijentalnih cjelina
- nerazvijenost centralnih funkcija.

Ovi problemi pokazuju da kvalitet životne sredine u ovom području nije zadovoljavajući prema kriterijumima komfora, higijene, sigurnosti i očuvanja životne sredine i kulturnog naslijeđa.

Identifikovano je nekoliko zona različitog karaktera u kojima su analizirani postojeći parametri. Na osnovu postojećih kapaciteta cjelokupnog prostora, kapaciteta pojedinih prostornih cjelina i gore navedenog izvršeno je zoniranje teritorije naselja podjelom na blokove.

U Prčnju je evidentiran obiman neiskorišćeni postojeći građevinski fond, odnosno zaštićene palate i kuće koje nisu adekvatno uključene u kulturni život naselja, a predstavljaju potencijal za



razvoj turizma visokog kvaliteta i potrebno ih je na adekvatan način revitalizovati u kulturne ili turističke svrhe (hotele visoke kategorije ili turističke vile), u skladu sa preporukama Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Kotor.

Kao potencijalna turistička zona, koja je kao takva okarakterisna i ranijim planovima, kao i programskim zadatkom, identifikovana je zona Lekovine i neizgrađeni prostor u zoni Markov rt. Izuzetno povoljna konfiguracija terena, sa terasastim platoima i otvorenim vizurama sa svake parcele, čini ovo naselje izuzetno atraktivnim za turističku i stambenu izgradnju, ograničenu strogim uslovima.

Prčanj kao zona visokog turizma, ima karakter naselja predviđenog za miran odmor i relaksaciju, bez bučnih sadržaja, lokala i trgovačkih radnji za prodaju robe široke potrošnje, što mu omogućava neposredna blizina većeg gradskog centra.

Prostor za lociranje trgovačkih djelatnosti, postoji u perifernim zonama naselja i u prizemljima objekata u obalnom nizu naselja, sa zadržavanjem malog broja postojećih koje su u funkciji cijele godine u priobalnoj zoni naselja. Centralne i kulturne djelatnosti koncentrisane oko centralne zone i ističu značaj centra, kao kulturne žiže, čime bi doprinijela i revitalizacija ambijentalnih objekata.

Animiranje „enterijera“ naselja ostvarivo je planiranjem u poprečnim pješačkim ulicama zanatskih djelatnosti, antikvarnica, prodaju lokalnih zanatskih i poljoprivrednih proizvoda, a barokni vrtovi predstavljaju potencijal za formiranje otvorenih ugostiteljskih ili hotelskih bašti.

Mogućnosti za lociranje biblioteke postoje u okviru škole, ili na susjednim slobodnim parcelama u sastavu centra obrazovne zone naselja.

Velike slobodne, neizgrađene površine omogućavaju smještanje neophodne sportsko-rekreativne zone u blizini turističkih i centralnih zona.

Osnovu zdravstvenog turizma čini zavod „Vrmac“ na granici sa Stolivom.

U skladu sa zahtjevima zdravstvenog turizma, naselje treba da zadrži veći procenat zelenila i zaštitnih zelenih pojaseva.

Izuzetno loša putna mreža zahtijeva rekonstrukciju, prekategoriizaciju i izgradnju novih odgovarajućih saobraćajnica.

Ovaj plan rezerviše koridor za glavnu saobraćajnicu Muo-Prčanj-Stoliv-Verige, paralelno starom putu i ne predstavlja osnovu za njenu realizaciju.

Poprečne pravce saobraćajnica u skladu sa postojećom saobraćajnom mrežom završavati slijepim ulicama, sa bočnim parkiranje i omogućiti prilaz centru.

Postojeći glavni saobraćajni pravac Kotor-Lepetani treba rasteretiti od automobilske saobraćajnice, sa tendencijom ka formiranju pješačke zone sa prolazom za vozila snabdijevanja i stanovnika, i vremenski ograničenim prolazom za ostala vozila. Svi pješački tokovi usmjereni su prema centralnoj zoni.

Navedeni potencijali prostora i ocjene mogućih pravaca razvoja naselja, u skladu sa determinisanim karakterom zona, odnosno blokova, su osnova za odabir metodologije za izradu plana.





## 8. DEFINICIJA POJMOVA U DUP-U

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

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

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

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

Iz index (procenat) zauzetosti

Pg površina pod gradnjom

Pgz površina jedinice građevinskog zemljišta

Indeks zauzetosti zemljišta se računa za urbanističku parcelu.

Indeks izgrađenosti zemljišta predstavlja urbanističku veličinu koja pokazuje intenzitet izgrađenosti građevinskog zemljišta.

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

$$Ii = Pbr. / Pgz$$

Ii index izgrađenosti (iskorišćenosti)

Pbr. površina nadzemnih etaža gradnje

Pgz površina jedinice građevinskog zemljišta

Indeks izgrađenosti zemljišta se računa za urbanističku - građevinsku parcelu.

Vertikalni gabarit objekta se definiše brojem etaža i/ili maksimalnim visinama iskazanim u metrima. Vertikalni gabarit se definiše i za nadzemne i za podzemne etaže. Etaže se definišu njihovim nazivima koji proističu iz njihovog položaja u objektu: podzemna etaža, prizemlje, sprat, potkrovlje);

Podrum (Po) je podzemna etaža čiji pod se nalazi ispod površine terena na dubini većoj od 1m.

Suteren je podzemna etaža čiji pod se nalazi ispod površine terena na dubini do 1m, kao i da je najmanje jednim svojim pročeljem izvan terena.

Prizemlje (P) je nadzemna etaža čija se visina određuje planom u zavisnosti od namjene,

Sprat (1,2,...) je nadzemna etaža iznad prizemlja;

Potkrovlje (Pk) je dio zgrade ispod kosog krova koji se koristi u skladu sa njenom (ukupnom ili pretežnom) namjenom i funkcijom, a čija je svjetla visina na najnižem mjestu maksimalno 120cm.

Tavan je prostor ispod krova koji se može koristiti samo za odlaganje stvari.

Bruto razvijena građevinska površina (BRGP) parcele (bloka, lokacije) je zbir bruto površina svih nadzemnih etaža objekta a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova. Bruto površina podzemnih etaža se uzima ili ne uzima u obzir zavisno od njene namjene:

- ukoliko je namjena podzemnih etaža poslovna (trgovina, ugostiteljstvo ili neka druga namjena čija funkcija opterećuje parcelu infrastrukturom) onda se u ukupno bruto građevinsku površinu računa i površina podzemne etaže;
- ukoliko je namjena podzemne etaže garaža, ostava ili instalaciona etaža, onda se njena površina ne uračunava u ukupnu bruto građevinsku površinu.

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



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

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

Građevinsko zemljište može biti:

- javno građevinsko zemljište i
- ostalo građevinsko zemljište.

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

Urbanistička parcela je dio prostora formiran na osnovu plana parcelacije ili smjernica koje se utvrđuju planskim dokumentom, a koji obuhvata jednu ili više katastarskih parcela ili njihovih dijelova i koji zadovoljava uslove izgradnje propisane planskim dokumentom;

Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene;

Građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode definisana grafički i numerički, do koje je dozvoljeno građenje;

Zaštitne zone su površine zemljišta, vodne površine ili vazdušni prostor koji su definisani planskim dokumentom i namijenjeni za zaštitu života i zdravlja ljudi, bezbjednost i funkciju građevina, površina ili prostora, u skladu sa odredbama posebnih propisa.

U slučaju da su indeksi zauzetosti i izgrađenosti parcele već izgrađenih objekata sa građevinskom dozvolom veći od maksimalnih vrijednosti datih Planom za taj blok, zadržavaju se parametri dati građevinskom dozvolom bez mogućnosti uvećanja, ali u slučaju zamjene objekta novim, ili bilo kakvom intervencijom na objektu, moraju se poštovati indeksi zauzetosti i izgrađenosti dati ovim Planom.

Sve građevinske dozvole izdate u skladu sa važećom planskom dokumentacijom smatraju se stečenim obavezama.

Rekonstrukcija je izvođenje građevinskih i drugih radova na postojećem objektu, kojima se vrši: nadogradnja; dogradnja; zamjena instalacija, uređaja, postrojenja i opreme kojima se mijenja postojeći kapacitet; utiče na stabilnost i sigurnost objekta; mijenjaju bitni konstruktivni elementi; mijenja tehnološki proces; mijenja spoljni izgled koji je određen uslovima za uređenje prostora, utiče na bezbjednost susjednih objekata, saobraćaja i životne sredine, mijenja režim voda; mijenjaju uslovi zaštite prirodne i nepokretne kulturne baštine, dobara koja uživaju prethodnu zaštitu i zaštitu njihove zaštićene okoline;

Adaptacija je izvođenje radova na održavanju objekta i radova koji nisu od uticaja na stabilnost objekta, odnosno pojedinih njegovih dijelova, koje se ne smatra građenjem objekta;

Održavanje objekta je tehničko osmatranje objekta u eksploataciji i obezbjeđenje adekvatnog korišćenja objekta tokom njegove eksploatacije, zamjena instalacija, uređaja, postrojenja i opreme kojima se ne mijenja postojeći kapacitet, kao i tekuće održavanje objekata putne i željezničke infrastrukture, elektroenergetskih, vodovodnih, kanalizacionih, telekomunikacionih i ostalih objekata;

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



**PLANSKO rješenje**





## PLANSKO RJEŠENJE IZGRADNJE I UREĐENJA PROSTORA

Uređenje prostora zasniva se na načelima: usklađenog ekonomskog, socijalnog, ekološkog, energetskog, kulturnog razvoja prostora Crne Gore; održivog razvoja; podsticanja ravnomjernog ekonomskog razvoja prostora Crne Gore; racionalnog korišćenja i zaštite prostora i prirodnih resursa; usaglašenosti sa evropskim normativima i standardima; zaštite integralnih vrijednosti prostora; policentričnosti; konkurentnosti i kohezije; decentralizacije; zaštite i unaprjeđenja - stanja životne sredine; zaštite kulturne baštine; usaglašavanja interesa korisnika prostora i prioriteta djelovanja u prostoru; javnog interesa; privatnog interesa ali ne na štetu javnog interesa; javnosti u postupku uređenja prostora; uspostavljanja informacionog sistema o prostoru u cilju efikasnijeg uređenja prostora; aseizmičkog planiranja ( Član 5. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG", br. 51/08), u skladu sa načelima i posebnim propisima iz oblasti definisanih zakonom.

### 9. OSNOVNI PLANERSKI PRINCIPI

Plansko rješenje zasniva se, prvenstveno, na očuvanju i revitalizaciji postojećih kapaciteta naselja, na zaokruživanju i rekonstrukciji već izgrađenih cjelina, te kroz pažljivo biranje lokacija za novu gradnju. Jedan od osnovnih preduslova za rekonstrukciju i obnovu naselja je očuvanje zelenih pojaseva između i unutar stambenih blokova i uspostavljanju kvalitetne saobraćajne mreže u skladu sa postojećom uličnom matricom. Postojeća pješačka matrica je očuvana i uvezana sa glavnim saobraćajnim tokovima.

Plansko rješenje mora imati realne uslove za realizaciju, kako bi se omogućio skladan razvoj urbanog sistema uz uzimanje u obzir prihvatljivog kapaciteta životne sredine, te uz omogućavanje zdravog stanovanja, odnosno zaštite prirodne i kulturne baštine.

Na osnovu analiza postojećeg stanja i ocjene razvojnih mogućnosti planiran je prostor i uspostavljeni su urbanistički parametri i uslovi za pojedine prostorne cjeline.

Prostor je izdjeljen na osam blokova u skladu sa karakteristikama poteza i njihovom planiranom namjenom. BLOK 1 čini obalni niz objekata u koji je zaštićen od svake dalje nepromišljene intervencije budući da su u ovom bloku obavezni konzervatorski uslovi za građenje i rekonstrukciju svih objekata. U poprečnom profilu naselja na prvom nizu parcelama iza ovog bloka uspostavljen je zeleni zaštitni pojas i zabranjena je svaka gradnja.

U BLOK-u 4 takođe vrijede strogi uslovi građenja i rekonstrukcije objekata, budući da ovaj blok obuhvata grupacije objekata u neposrednom zaleđu Bogorodičinog hrama. Obavezni konzervatorski uslovi za sve građevinske intervencije u ovom BLOK-u imaju za zadatak da spriječe dalju degradaciju neposrednog okruženja ovog spomenika, budući da je savremenom gradnjom u neposrednoj blizini hrama trajno uništen istorijski kontekst spomenika i kao i vizure na Bogorodičin hram. Svaku ovakvu intervenciju treba osuditi i spriječiti u budućnosti.

Ovaj plan rezerviše koridor za prolazak saobraćajnice Muo-Prčanj-Stoliv-Verige i ne predstavlja osnovu za njenu realizaciju. Ova trasa će biti preispitana kroz PUP opštine Kotor, čija je izrada u toku.

Potez iznad ovog koridora označen je kao BLOK 8 i u njemu je zabranjena svaka novogradnja. Urbanističke parcele koje figuriraju u ovom bloku su one na kojima postoje izgrađeni objekti i parcele za koje je izdata građevinska dozvola.

U blokovima 2,3,6, i 7 dozvoljena je kontrolisana urbanizacija. U Bloku 3 i Bloku 7 planirana je izgradnja neophodnih turističkih sadržaja zahtjevanih programskim zadatkom. BLOK 5 predstavlja sportsko rekreativnu i kulturnu zonu pozicioniran tako da je podjednako dostupan posjetiocima turističkih zona, a u neposrednoj je vezi sa sportskim terenima u okviru obrazovne zone u naselju. Na ovaj način omogućena je disperzija saobraćaja u naselju.



Osnovni princip formiranja saobraćajne mreže kao polaznu tačku uzima rasterećenje obale od preintenzivnog kolskog saobraćaja, u skladu sa osnovnim opredjeljenima za razvoj naselja, uz poštovanje glavnih spontano formiranih pješačkih komunikacija i dominantnih pravaca kretanja.

Postojeća mreža saobraćajnica ne omogućava međusobno povezivanje dijelova naselja, a pojedini blokovi imaju samo jedan pristup, sa Jadranske magistrale.

Koncept planskog rješenja, prema datim smjernicama, zasniva se na principima formiranja turističkog naselja, kvalitetnog kulturnog pejzaža, sa većim procentom zelenih površina, i omogućenim uslovima za izgradnju neophodnih turističkih sadržaja visokog i zdravstvenog turizma.

U skladu sa principima održivog razvoja, akcenat je stavljen na revitalizaciju i remodelaciju postojećih prirodnih, izgrađenih i kulturnih kapaciteta prostora.

Zoniranjem teritorije Prčnja podjelom na blokove obrazovane su koherentne cjeline i stvoreni uslovi za plansko usmjeravanje daljeg blokovskog i naseljskog rasta.

Karakter naselja kao stambeno-turističkog, sa usmjerenjima za razvoj u centar zdravstvenog i visokog turizma, determinisan je višim planskim dokumentima. Osnovu postojećih turističkih kapaciteta čini privatni smještaj, pa je prema smjernicama Prostornog plana Republike, potrebno razviti veći nivo usluga i smještaja povećanjem broja hotela i uređenih turističkih naselja.

Putem određivanja dominantnih namjena i karaktera blokova prema nosećim kapacitetima prostora, stečenim obavezama i u sintezi sa karakterom susjednih blokova, naselja i kontaktnih zona omogućeno je fazno sprovođenje plana.

Planiranjem i uređenjem prostora u naselju obezbijedena je prostorna organizacija kojom su stvoreni kvalitetniji životni uslovi matičnog stanovništva i preduslovi za dalji održivi razvoj.

Prilikom izrade planskog rješenja vodilo se računa o očuvanju i unaprjeđenju ukupnog graditeljskog naslijeđa, tradicije graditeljstva, urbanog sklopa i stvorenih vrijednosti. Akcenat je stavljen na očuvanje kulturnog pejzaža formiranjem zelenih pojaseva koji u poprečnom profilu naselja razdvajaju novoplanirane stambene zone, od istorijskog dijela naselja.

U skladu sa mnogobrojnim zahtjevima vlasnika katastarskih parcela u Prčnju za izgradnjom na predmetnom području i u cilju kontrolisanja prekomjerne bespravne gradnje, koja je znatno izražena na ovom području i prijeti ugrožavanju vrijednosti kulturnog pejzaža Prčnja, planskim rješenjem uređene su postojeće stambene zone. Planeri su u cilju oplemenjivanja prostora predvidjeli minimalnu urbanizaciju.

## 10. PODJELA NA JAVNE I OSTALE POVRŠINE

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

- javne površine
- ostale površine.

Javna površina je prostor utvrđen planskim dokumentom za objekte čije je korišćenje, odnosno izgradnja od opšteg interesa.

Skupu javnih površina za objekte i aktivnosti od opšteg interesa pripadaju sljedeće namjene:

- Komunalne djelatnosti i infrastrukturne površine
- Sport, sportski objekti i kompleksi
- Groblja
- Dječije ustanove
- Osnovne škole
- Oblast obrazovanja-standardni nivo
- Ustanove primarne medicinske zaštite
- Specijalizovana zdravstvena zaštita
- Državne ustanove





- Kultura
  - Vjerski objekti
- Skupu javnih površina za parkove i javno zelenilo pripadaju sljedeće namjene:
- Parkovi
  - Skverovi
  - Zaštitno zelenilo
- Skupu javnih površina za saobraćaj pripadaju sljedeće namjene:
- Saobraćaj i saobraćajne površine
  - Pristanište
- Skupu javnih površina za vodene površine i retenzije pripadaju sljedeće namjene:
- Vodene površine
  - Retenzija-planirani sistem kanaliziranja atmosferskih i otpadnih voda
- Ostale površine čine prostor od pojedinačnog, privatnog interesa.

Tabela 20 - Planirane javne i ostale površine

	Javne i ostale površine	Postojeće stanje		Plansko rješenje	
		Površina [ha]	Učešće u DUP-u [%]	Površina [ha]	Učešće u DUP-u [%]
1	Javne površine	7.46	7.82	18.76	20
2	Ostale površine	87.99	92.18	76.69	80
	UKUPNO	95.45	100.00	95.45	100.00

## 11. DETALJNA NAMJENA POVRŠINA

U skladu sa postojećim urbanističkim pokazateljima, potencijalima za razvoj naselja, programiranim funkcijama i planiranim namjenama definisani su planirani urbanistički parametri po blokovima.

Kategorije detaljne namjene površina definisane grafičkim prilogom „Plan namjene površina“ u DUP-u Prčanj su:

1. površine za stanovanje
2. površine centralnih djelatnosti
3. površine poslovnih djelatnosti
4. površine za školstvo
5. površine za kulturu
6. površine za vjerske objekte
7. površine za sport i rekreaciju
8. površine za turizam (stambeno-turističke vile, hotelski objekti i kompleksi, objekti zdravstvenog turizma sa pratećim sadržajima)
9. površine za pejzažno uređenje, koje se dijele na površine javnog korišćenja, ograničenog korišćenja i specijalne namjene
10. površine saobraćajne infrastrukture
11. površine ostale infrastrukture
12. površine za poljoprivredu koje se dijele na površine voćnjaka i vinograda i površine za maslinjake
13. površine šuma, koje su u Prčnju okarakterisane kao zaštitne šume
14. površina mora
15. površine ostalih voda



Osnovna djelatnost u Prčnju je turizam i većina postojećih stambenih objekata ima stambeno-turističku namjenu, pa su u skladu s tim i „Pravilnikom o sadržini i formi planskih dokumenata, kategorijama namjena površina, elementima urbanističke regulacije i grafičkim simbolima“, DUP-om određene i djelatnosti koje mogu da se jave u okviru osnovnih namjena površina u Prčnju.

Programskim zadatkom je zahtijevano stvaranje planskih uslova za izgradnju poslovno-turističkih objekata i pratećih sadržaja visokog turizma, uključivanje vrijednih ambijentalnih cjelina u turističku ponudu i kvalitetno infrastrukturno opremanje.

Evidentirani su i zahtjevi vlasnika katastarskih parcela za ovo područje za izgradnju stambeno-turističkih objekata i turističkih kompleksa. Naselje je okarakterisano kao isključivo stambeno-turističko.

Definisano je da naselje treba da ima mjesnu kancelariju, stanicu javne bezbjednosti, vatrogasno društvo, poštu i banku, kombinovanu dječju ustanovu, zdravstvenu stanicu i apoteku, Centar za kulturu, biblioteku, bioskop. Univerzalna sala za kulturne aktivnosti je planirana u okviru Mjesne zajednice.

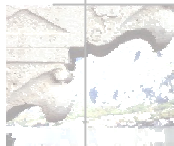
Planiran je sportski centar sa terenima, ugostiteljski objekti, mješovite i specijalizovane trgovine. Turistički kapaciteti su predviđeni adaptacijom postojećih kuća i palata i u hotelima kao i u turističkim naseljima Lekovina i Markov rt.

Osnovni problem naselja, parkiranje, treba riješiti dovoljnim brojem parking mjesta i garažiranjem.

Tabela 21 - Planirano građevinsko područje po blokovima

BLOK	Postojeće stanje			Plansko rješenje		
	GRADJEVINSKO PODRUČJE			GRADJEVINSKO PODRUČJE		
	Površina izgrađena objektima - 1 [ha]	Površina pod saobraćajnicama i vodotokovima - 2 [ha]	UKUPNA POVRŠINA 1+2 [ha]	Površina izgrađena objektima - 1 [ha]	Površina pod saobraćajnicama i vodotokovima - 2 [ha]	UKUPNA POVRŠINA 1+2 [ha]
1	7.50	2.00	9.50	8.46	2.18	10.64
2	3.00	0.65	3.65	4.00	0.81	4.81
3	0.20	0.05	0.25	1.26	0.64	1.90
4	1.24	0.07	1.31	2.82	0.82	3.64
5	1.14	0.17	1.31	2.43	0.78	3.21
6	0.08	0.09	0.17	0.60	0.33	0.99
7	8.11	1.37	9.48	11.81	2.56	14.37
8	0.63	1.00	1.63	1.51	1.95	3.46
UKUPNO	21.90	5.40	27.30	32.89	10.07	42.96

Povećanje površine građevinske zone naselja iznosi manje od 20% ukupne površine naselja, što je u skladu sa smjernicama održivog razvoja.



## 11.1. Površine za stanovanje

Površine za stanovanje su površine koje su prvenstveno namijenjene za stanovanje, a na području plana zastupljene su male gustine stanovanja:

- mala gustina je do 120 stanovnika/ha bruto gustine stanovanja

U površinama za stanovanje mogu se dozvoliti i:

- ugostiteljski objekti i manji objekti za smještaj (sobe za iznajmljivanje i apartmani);
- prodavnice i zanatske radnje, koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima, isključivo u prizemljima i baštama objekata, odnosno u okviru pripadajućih parcela.

Prčanj je naselje individualne stambene izgradnje, sa malim brojem objekata kolektivnog stanovanja. Njegov dalji razvoj planiran je u tom smislu.

Gotovo svi stambeni objekti pružaju usluge privatnog smještaja turista, te su samo luksuzniji objekti označeni kao objekti u funkciji turizma, odnosno stambeno-turističke vile i označeni u okviru turističke namjene. Postojeći broj isključivo stambenih objekata, u odnosu na stambene objekte za pružanje usluga privatnog smještaja je bilo nemoguće utvrditi.

Stambeni objekti, koji zadovoljavaju uslove prema „Pravilniku o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata“ ("Službeni list RCG", br.23/2005), mogu imati stambeno-turističku namjenu. Kao stambene zone tretirane su i zone vikend-stanovanja. Stambene zone u Prčnju su u zavisnosti od blokova kojima pripadaju, stečenih obaveza i planiranih urbanističkih parametara različito tretirane u okviru poglavlja „Pravila građenja“.

### Zone male gustine stanovanja

Za izgradnju od P do P+1+Pk planira se sa gustinama do 120 st/ha. Zone male gustine stanovanja u obuhvatu DUP-a su zone individualnog stanovanja, sa maksimalno četiri stambene jedinice po objektu. Minimalna površina stana je 95 m<sup>2</sup>. Maksimalna dozvoljena spratnost objekata stambene namjene je do tri nadzemne korisne etaže. Planirani Indeksi izgrađenosti su od 0.6-0.8.

### Zone posebnih uslova stanovanja

U Bloku 8 u zoni maslinjaka, dozvoljena je samo rekonstrukcija postojećih objekata i izgradnja objekata koji su do utvrđivanja predloga ovog plana dobili građevinsku dozvolu u skladu sa važećim DUP-om, odnosno dozvoljni su posebni uslovi stanovanja. Ovim planom nije predviđena izgradnja novih objekata u Bloku 8. Uslovljava se očuvanje stabala maslina i minimalna površina parcele pod zelenim površinama od 45%. Indeksi zauzetosti u ovoj zoni je 25% -30%, a izgrađenosti od 0.6 do 0.8.

Tabela br.22 Površine za stanovanje po blokovima

BLOK	POVRŠINE ZA STANOVANJE					
	Postojeće stanje			Plansko rješenje		
	Površina parcela [m <sup>2</sup> ]	BGP [m <sup>2</sup> ]	BRGP [m <sup>2</sup> ]	Površina parcela [m <sup>2</sup> ]	BGP [m <sup>2</sup> ]	BRGP [m <sup>2</sup> ]
1	56326	18547	46866	51761	18130	45579
2	30936	7712	16251	39917	11749	31030
3	1079	500	800	2161	648	1729
4	12388	1748	4017	28141	8464	17850

5	8074	1895	3986	9522	2867	5733
6	798	254	549	6026	1808	5789
7	80250	15150	34496	100815	29728	78718
8	6258	3759	5351	15068	3392	7540
UKUPNO	196109	49565	112316	253411	76786	193968

## 11.2. Površine za centralne djelatnosti

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

Dozvoljeni su:

- poslovni i kancelarijski objekti,
- objekti za upravu, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti za društvene djelatnosti.

Potrebni sadržaji definisani programskim zadatkom su:

- mjesna kancelarija
- stanica javne bezbjednosti
- vatrogasno društvo
- pošta
- banka.

Na površinama centralnih djelatnosti u obuhvatu DUP-a Prčanj već postoje površine za mjesnu zajednicu, poštu i banku. Pošta i banka se nalaze u zoni morskog dobra, te su uslovi za njihovo uređenje regulisani PPPPN Morsko dobro.

Objekat mjesne zajednice se nalazi u Bloku 1 i dozvoljena je njegova rekonstrukcija u skladu sa uslovima Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Kotor. U okviru mjesne zajednice planirana je univerzalna sala za kulturne aktivnosti.

Na prostoru Bloka 7 definisani su prostori namijenjeni za stanicu javne bezbjednosti i vatrogasnu stanicu, sa planiranim pripadajućim parking prostorom uz dobru saobraćajnu povezanost sa svim dijelovima naselja. Saobraćajnica uz koju su planirane vatrogasna stanica i stanica javne bezbjednosti ima realne osnove za skoriju realizaciju.

Vatrogasnu stanicu i stanicu javne bezbjednosti projektovati prema posebnim uslovima datim u poglavlju „Pravila građenja“.

Tabela br.23 Površine za centralne djelatnosti po blokovima

BLOK	POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI					
	Postojeće stanje			Plansko rješenje		
	Površina parcela [m <sup>2</sup> ]	BGP [m <sup>2</sup> ]	BRGP [m <sup>2</sup> ]	Površina parcela [m <sup>2</sup> ]	BGP [m <sup>2</sup> ]	BRGP [m <sup>2</sup> ]
1	981	416	416	981	416	416
2	0	0	0	0	0	0
3	0	0	0	0	0	0



4	0	0	0	0	0	0
5	0	0	0	0	0	0
6	0	0	0	0	0	0
7	0	0	0	1694	762	1694
8	0	0	0	0	0	0
UKUPNO	981	416	416	2675	1178	2110

### 11.3. Površine za poslovne djelatnosti

Površine za poslovne djelatnosti su površine koje su namijenjene pretežno smještanju trgovačkih centara i privrednih preduzeća, koja ne predstavljaju značajnu smetnju za okolinu. Poslovne djelatnosti djelimo na pretežno uslužne, pretežno trgovačke, komunalno servisne i dr.

Dozvoljeni su:

- trgovački centri, privredni objekti, javna preduzeća, administracija
- komunalno servisni objekti

Na području u obuhvatu plana poslovne djelatnosti planirane su kao samostalni objekti ili u okviru stambenih objekata ili parcela namijenjenih stanovanju.

Trgovina

Prema PPO u Prčnju je planiran trgovački snabdjevački centar. Za područje cijele opštine Kotor je predviđeno usluživanje 37.000 stanovnika i 5.000 turista i ukupno 25.000m<sup>2</sup> uslužnog prostora sa 2.500 m<sup>2</sup> skladišta, što je 1,34 m<sup>2</sup> ukupnog prostora po stanovniku.

Polazni parametri za Prčanj su 1.500 stanovnika uz dodatak 20% na vikend stanovanje. U Prčnju je, stoga, potrebno 2.412 m<sup>2</sup> BRGP uslužnog prostora.

Planirani su snabdjevački punktovi u okviru prizemlja stambenih jedinica u skladu sa potrebama naselja, u okviru Bloka 1.

Poslovanje

Na teritoriji Prčnja predviđene su zanatske djelatnosti (antikvarnice, prodavnice nakita, lokalnog zanatstva..) i mala privreda uslužnog tipa u sklopu objekata stanovanja, kao i administracija u Bloku 1.

Tabela br.24 Površine za poslovne djelatnosti po blokovima

BLOK	POVRŠINE ZA POSLOVNE DJELATNOSTI					
	Postojeće stanje			Plansko rješenje		
	Površina parcela [m <sup>2</sup> ]	BGP [m <sup>2</sup> ]	BRGP [m <sup>2</sup> ]	Površina parcela [m <sup>2</sup> ]	BGP [m <sup>2</sup> ]	BRGP [m <sup>2</sup> ]
1	1086	217	737	284	85	227
2	0	0	0	0	0	0
3	0	0	0	0	0	0
4	0	0	0	0	0	0
5	0	0	0	0	0	0
6	0	0	0	0	0	0
7	0	0	0	0	0	0
8	0	0	0	0	0	0
UKUPNO	1086	217	737	284	85	227



#### 11.4. Površine za školstvo

Površine za školstvo su površine koje su namijenjene prvenstveno obrazovanju.

Dozvoljeni su:

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

Postojeći školski kapaciteti zadovoljavaju potrebe područja te nisu planirani novi ili povećani kapaciteti. Planirani su dopunski sadržaji školstva, kao što je sportska dvorana uz školu, sportski teren u zaleđu i biblioteka.

Tabela br.25 Površine za školstvo po blokovima

BLOK	POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO					
	Postojeće stanje			Plansko rješenje		
	Površina parcela [m <sup>2</sup> ]	BGP [m <sup>2</sup> ]	BRGP [m <sup>2</sup> ]	Površina parcela [m <sup>2</sup> ]	BGP [m <sup>2</sup> ]	BRGP [m <sup>2</sup> ]
1	3375	975	1834	3375	975	1834
2	0	0	0	0	0	0
3	0	0	0	0	0	0
4	0	0	0	0	0	0
5	2382	0	0	0	0	0
6	0	0	0	0	0	0
7	0	0	0	0	0	0
8	0	0	0	0	0	0
UKUPNO	5757	975	1834	3375	975	1834

#### 11.5. Površine za zdravstvo

Potrebni sadržaji na području obuhvata plana su:

- zdravstvena stanica (ambulanta)
- apoteka

Zdravstvena stanica i apoteka planirane su u okviru postojećeg objekta zdravstva na Markovom rt-u.

#### 11.6. Površine za kulturu

Potrebni sadržaji:

- centar za kulturu
- bioskop
- biblioteka
- univerzalna sala za kulturne aktivnosti u okviru mjesne zajednice.

Ovi sadržaji planirani su u centralnoj zoni i kontaktnoj zoni obrazovnih ustanova prema principu grupisanja kompatibilnih funkcija.

Površine za kulturu su površine koje su namijenjene prvenstveno razvoju kulture.





Dozvoljeni su sljedeći objekti:

- kulturne institucije,
- bioskopi,
- objekti i institucije za opsluživanje područja, koje prema posebnom propisu odgovaraju karakteristikama područja,

Površine za kulturu u obuhvatu DUP-a su: biblioteka, kulturni centar i bioskop. U okviru biblioteke planirane uz osnovnu školu, planirani su kulturni centar, bioskop i prateći sadržaji.

Objekat prilagoditi morfologiji terena (terasastim platoima) uz maksimalno očuvanje kamenih podzida. Oblikovanje objekta treba da je u skladu sa ambijentom, prema uslovima datim u "Pravilima građenja". Uz objekat biblioteke predviđen je parking prostor sa 20 parking mjesta.

Tabela br.26 Površine za kulturu po blokovima

BLOK	POVRŠINE ZA KULTURU					
	Postojeće stanje			Plansko rješenje		
	Površina parcela [m <sup>2</sup> ]	BGP [m <sup>2</sup> ]	BRGP [m <sup>2</sup> ]	Površina parcela [m <sup>2</sup> ]	BGP [m <sup>2</sup> ]	BRGP [m <sup>2</sup> ]
1	0	0	0	0	0	0
2	0	0	0	0	0	0
3	0	0	0	0	0	0
4	0	0	0	0	0	0
5	0	0	0	2653	796	1592
6	0	0	0	0	0	0
7	0	0	0	0	0	0
8	0	0	0	0	0	0
UKUPNO	0	0	0	2653	796	1592

#### 11.7. Površine za vjerske objekte

Površine za vjerske objekte su površine koje su namijenjene prvenstveno prostorima namijenjenim vršenju vjerskih obreda, manastirima, samostanima, koji imaju javni pristup.

Dozvoljeni su sljedeći objekti:

- vjerski objekti namijenjeni vršenju vjerskih obreda,
- manastiri,
- objekti i institucije za opsluživanje područja, koje prema posebnom propisu odgovaraju karakteristikama područja.

Vjerski objekti u obuhvatu plana su objekti graditeljskih vrijednosti pod zaštitom nadležnih institucija za zaštitu spomenika.

Najuže zone oko vjerskih objekata predstavljaju dio kulturnog pejzaža, koji se štiti integralno sa objektima. Ove zone je neophodno definisati u okviru akta o zaštiti kulturnog dobra.



Tabela br.27 Površine za vjerske objekte po blokovima

BLOK	POVRŠINE ZA VJERSKE OBJEKTE					
	Postojeće stanje			Plansko rješenje		
	Površina parcela [m <sup>2</sup> ]	BGP [m <sup>2</sup> ]	BRGP [m <sup>2</sup> ]	Površina parcela [m <sup>2</sup> ]	BGP [m <sup>2</sup> ]	BRGP [m <sup>2</sup> ]
1	5328	1674	2097	5328	1674	2097
2	0	0	0	0	0	0
3	0	0	0	0	0	0
4	0	0	0	0	0	0
5	0	0	0	0	0	0
6	0	0	0	0	0	0
7	0	0	0	0	0	0
8	0	0	0	0	0	0
UKUPNO	5328	1674	2097	5328	1674	2097

### 11.8. Površine za sport i rekreaciju

U okviru sportsko-rekreativne zone planiran je sportski centar sa terenima. Sportsko-rekreativne površine u okviru DUP-a čine sportsko-rekreativni centar i park, koji opslužuju stanovništvo u radijusu od 1.5 km.

Normativ za rekreaciju i sport je 3.m<sup>2</sup> po stanovniku od čega su korisne površine 1.3 m<sup>2</sup> po stanovniku, dok su prateće površine 1.7 m<sup>2</sup> po stanovniku.

Na planiranih 1500 stanovnika uz dodatak 20% na vikend stanovanje, potrebna površina sportsko-rekreativne zone Prčnja bi bila 5.400m<sup>2</sup>. Evidentne su velike razlike u potrebnim kapacitetima sportsko-rekreativnih površina u zimskim i ljetnim mjesecima.

Površine za sport i rekreaciju su površine koje su planskim dokumentom namijenjene prvenstveno razvoju sadržaja koji se odnose na sport i rekreaciju.

Dozvoljeni su objekti za opsluživanje područja, koje odgovaraju karakteristikama područja i to objekti otvorenog ili zatvorenog tipa, kao što su:

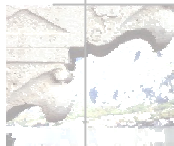
- dvorane
- sportski tereni
- bazeni/plivališta
- trim staze.

Ove površine planskim rješenjem predviđene su u Bloku 5 (grafički prilog „Plan namjene površina“).

U okviru sportsko-rekreativne zone planirani su neki od sljedećih sadržaja u skladu sa potrebama: bazen, teniski tereni, zatvoreno i otvoreno multifunkcionalno igralište, trim-staze.

Teniski tereni na otvorenom prostoru treba da budu postavljeni približno u pravcu sjever - jug. Teniski teren treba da uključuje i zid za treniranje i noćno osvjetljenje.

Uz teniske terene dozvoljena je izgradnja pratećeg objekta sa svlačionicama, kafeterijom i ostalim pomoćnim sadržajima, salom za pilates, aerobik, teretanom, zatvorenim skvoš-terenima



i slično, u skladu sa indeksima dozvoljenim za sportsko-rekreativne zone. Pored ovih mogu se naći i ugostiteljski sadržaji, kao npr. restoran, kafe-bar i dr.

Ukoliko se planira izgradnja otvorenih bazena uz njih je dozvoljena izgradnja objekata sa pratećim sadržajima, svlačionicama, saunama, spa-centrom, sanitarnim blokom, ugostiteljskim sadržajima.

Uz osnovnu školu predviđeni su otvoreni i zatvoreni sportski tereni. Predviđen je objekat sa svlačionicama, tuš kabinama, sanitarnim čvorovima i dr. Igrališta za djecu i prostori za njihovo čuvanje moraju biti prirodno osvijetljeni dnevnim svjetlom, dizajnirani i 100% korišćeni u tu svrhu.

Maksimalna BRG, BRGP i spratnost ovih objekata definisani su u tabelarnom prikazu urbanističkih parametara i na grafičkim priložima.

Urbanističko i projektantsko rješenje sportskih terena i pratećih objekata treba da poštuje konfiguraciju terena, uz očuvanje kamenih podzida i terasastog oblika platoa. Osnove objekata i gabarite igrališta prilagođavati veličini i obliku platoa.

Uz sportske terene planirani su parking prostori minimalnog kapaciteta oko 100 parking mjesta.

Zona namijenjena za trim staze, pješačke staze i mountain-bike urediti sa pratećom opremom, mobilijarom i adekvatnim osvjtljenjem.

Prilikom uređenja terena mora se voditi računa o postojećoj mediteranskoj vegetaciji kako se ne bi podstakla erozija. Glavne pješačke staze su maksimalno prilagođene reljefu širine 3,0m, dok su sekundarne pješačke staze širine 0,75 do 3,0m.

Za sve objekte u funkciji sporta i rekreacije planom su definisana pravila gradnje i urbanističko-tehnički uslovi (grafički prilog „Urbanističko-tehnički uslovi“).

Tabela br.28 Površine za sport i rekreaciju po blokovima

BLOK	POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU					
	Postojeće stanje			Plansko rješenje		
	Površina parcela [m <sup>2</sup> ]	BGP [m <sup>2</sup> ]	BRGP [m <sup>2</sup> ]	Površina parcela [m <sup>2</sup> ]	BGP [m <sup>2</sup> ]	BRGP [m <sup>2</sup> ]
1	0	0	0	0	0	0
2	0	0	0	0	0	0
3	0	0	0	0	0	0
4	0	0	0	0	0	0
5	990	0	0	12101	1547	1547
6	0	0	0	0	0	0
7	0	0	0	0	0	0
8	0	0	0	0	0	0
UKUPNO	990	0	0	12101	1547	1547

Za sve sportsko-rekreativne površine preporučuje se raspisivanje konkursa za idejno arhitektonsko-urbanističko rješenje.



## 11.9. Površine za turizam

U funkciji razvijanja visokog turizma predviđena je revitalizacija objekata graditeljskog nasljeđa, kapetanskih palata i ostalih objekata ambijentalnih vrijednosti i izgradnja turističkih kompleksa Lekovina i Markov rt.

Planirani turistički kapaciteti Prčnja su:

- Hoteli ..... 420
- Vile ..... 500
- Privatni smještaj..... 600

Ukupno 1520 ležaja.

Površine za turizam su površine koje su namijenjene prvenstveno za objekte za pružanje usluga smještaja i za objekte za pružanje usluge ishrane i pića.

Dopušteni su objekti za pružanje usluge smještaja, kao i objekti za pružanje usluga ishrane i pića, čija je klasifikacija definisana posebnim propisom.

Na površinama za turizam dopuštene su stambeno-turističke vile, apartmani, mali hoteli, apart hoteli, moteli i pansioni u skladu sa „Pravilniku o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata“ ("Službeni list RCG", br.23/2005), kao i prateći sadržaji turizma u skladu sa pravilnikom.

### Privatni turistički smještaj

Privatni turistički smještaj (kuće, apartmani i sobe za iznajmljivanje) definisan je u okviru zona stanovanja, kao stanovanje u funkciji turizma. U ovom poglavlju obrađene su stambeno-turističke vile u objektima graditeljskog nasljeđa.

Površine za turizam u Bloku 1 su objekti stanovanja, odnosno zaštićene palate i kuće kojima je u cilju revitalizacije i iskorišćenja potencijala u turističke svrhe dopunjena namjena.

Privatni smještaj planiran je u kućama za iznajmljivanje, odnosno arhitektonski i funkcionalno autonomnim zgradama koje se nalaze na privatnom posjedu, kao i u apartmanima i sobama za iznajmljivanje.

Kuća za iznajmljivanje je arhitektonski i funkcionalno autonomna zgrada sa sopstvenim dvorištem, koja se isključivo izdaje kao cjelina, pojedincu ili grupi turista na određeno vrijeme.

Apartmenti mogu biti dvosobni, jednosobni i studio apartmani prosječne površine prema „Pravilniku o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata“ ("Službeni list RCG", br.23/2005).

Soba za iznajmljivanje je građevinski dio stambene zgrade ili privatne kuće u kojem se turistima pružaju usluge smještaja, u skladu sa gore navedenim pravilnikom.

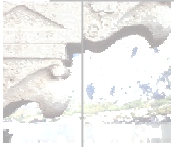
### Vile

Stambeno-turistička vila je prestižna, luksuzna kuća koja se iznajmljuje turistima kao jedna jedinica, sa kompletnim ugostiteljskim sadržajem i poslugom.

Za revitalizaciju u turističke svrhe, predviđene su vile, tj. palate i kuće pod zaštitom ili objekti evidentirani kao objekti ambijentalnih karakteristika, od kojih su neki već u funkciji.

Preporučuje se revitalizacija stambenih objekata graditeljskog nasljeđa u stambeno-turističke vile.

Hotelski kapaciteti raspoređeni su na turistička naselja, hotele i zdravstveni hotel, budući da bi izgradnja hotelskog kompleksa koji se sastoji od objekata velikih gabarita ugrozila ambijentalnu cjelinu naselja.



Turistički kompleksi i zdravstveni hotel na području Prčnja planirani su sa ukupnom BRGP oko 25.000 m<sup>2</sup>. Smještajne jedinice čine 60% ukupne BRGP, odnosno oko 15.000 m<sup>2</sup>, sa planiranih 75m<sup>2</sup>/smještajnoj jedinici, odnosno ukupno 205 smještajnih jedinica sa prosječno 2 ležaja, odnosno ukupno 410 ležaja, dok je ostala površina rezervisana za prateće sadržaje.

Navedena veličina smještajne jedinice predstavlja prosječnu veličinu za turističke komplekse na teritoriji naselja, a može biti i manja ili veća u zavisnosti od kategorije apartmana i planiranog broja ležaja po smještajnoj jedinici, u skladu sa „Pravilnikom o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata“ ("Službeni list RCG", br.23/2005).

#### Turistička naselja

Turističko naselje je specifična vrsta ugostiteljskog objekta koji u svom sastavu obuhvata više odvojenih funkcionalnih građevinskih jedinica sa najmanjim kapacitetom od 50 smještajnih jedinica, restoranom, barom, prodavnicom i raznim drugim turističkim sadržajima. Kao minimalni zahtjev, pored smještajnog kapaciteta, turističko naselje mora imati centralnu recepciju i hol, kao i prostoriju za ručavanje sa kuhinjom.

Gostima u turističkom naselju, usluge smještaja se pružaju u smještajnim jedinicama koje su po pravilu sobe, a mogu biti i hotelski apartmani, junior apartmani, studio apartmani, smješteni u grupi različitih vrsta zgrada, uključujući i bungalove.

Na području Prčnja planirana su turistička naselja u Bloku 3 i Bloku 7, čime je omogućena disperzija turističke ponude u naselju.

#### Hoteli i zdravstveni hoteli

Površine namijenjene zdravstvenom turizmu u obuhvatu DUP-a su smještajni objekti sa pratećim sadržajima, prema opredjeljenju za pravac razvoja naselja.

U skladu sa „Pravilnikom o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata“ ("Službeni list RCG", br.23/2005), definisani su uslovi koje treba da ispunjavaju objekti za smještaj sa zdravstvenim i rekreacionim kapacitetima.

Zdravstveno-turistički kompleks u Bloku 1, površine 4.960 m<sup>2</sup>, obezbjeđuje smještaj za 72 ležaja.

Zdravstveni hotel pruža usluge i kapacitete za tretmane za liječenje i rekonvalescenciju, prirodno ozdravljenje i preventivnu medicinu, uključujući klasične i medicinske tretmane sa lokalnim metodama liječenja, vodenom terapijom, kineziterapijom, elektroterapijom, Kneipp terapijom, gimnastikom i ostalim metodama liječenja. Zdravstveni hotel je moguće organizovati u vidu spa-centra sa više manjih objekata ili jednim jedinstvenim objektom.

Minimalna ukupna neto površina hotelskih zdravstvenih i rekreacionih centara treba da iznosi 200 m<sup>2</sup> za kapacitet do 150 kreveta, plus 0,5 m<sup>2</sup> za svaki dodatni krevet.

Hoteli su planirani i u revitalizovanim palatama i kapetanskim kućama u skladu sa konzervatorskim uslovima.

Objekte namijenjene za smještaj turista planirati u skladu sa odredbama Pravilnika o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Sl.list RCG“, br. 23/2005).



Tabela br.29 Površine za turizam po blokovima

BLOK	POVRŠINE ZA TURIZAM					
	Postojeće stanje			Plansko rješenje		
	Površina parcela [m2]	BGP [m2]	BRGP [m2]	Površina parcela [m2]	BGP [m2]	BRGP [m2]
1	2390	1287	4043	17016	7261	19862
2	0	0	0	0	0	0
3	0	0	0	10439	3654	10439
4	0	0	0	0	0	0
5	0	0	0	0	0	0
6	0	0	0	0	0	0
7	0	0	0	14442	5007	14254
8	0	0	0	0	0	0
UKUPNO	2390	1287	4043	41897	15922	44555

#### 11.10. Površine za pejzažno uređenje naselja

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

Objekti javnog korišćenja: parkovi (gradski, vangradski, višefunkcionalni, sportski, dječji, akva parkovi, zabavni itd.), zone rekreacije, park šume, uređenje obala, parkovi prirode; skverovi; trgovi; zelenilo uz saobraćajnice.

Objekti ograničenog korišćenja: slobodne površine stambenih objekata i blokova, slobodne površine administrativnih i poslovnih objekata.

Objekti specijalne namjene: groblja, arheološko-istorijski predjeli, zaštitni pojasevi, vertikalno zelenilo i drugo.

Potrebna površina zelenih površina u starim urbanim cjelinama je prema normativima 5-15m<sup>2</sup>/stanovniku.

Orijentacija Prčnja ka razvoju zdravstvenog turizma uslovljava potrebe za većim površinama pod zelenilom, odnosno prema normativu od 15m<sup>2</sup>/ stanovniku, tj. na 1500 stanovnika uz dodatak 20% na vikend stanovanje ukupno minimalno 2.7ha zelenih površina.

Javne uređene površine planirane su kao skverovi i zone rekreacije, sa obavezom izrade projekta uređenja terena i pejzažne arhitekture.

Skverovi su manje zelene površine javnog korišćenja, frekventne, namijenjeni kratkotrajnom odmoru stanovnika ili dekorativnom oformljenju gradskih prostora.

Površina pod stazama i platoima iznosi 35% teritorije skvera.

Površina pod zelenilom je 60-65% a pod objektima 0-5%.

Zone rekreacije su javne površine namijenjene rekreaciji u prirodnom okruženju, uz mogućnost uređenja odmorišnih punktova, trim staza, vidikovaca.

Objekti ograničenog korišćenja su zelene površine u okviru administrativnih i poslovnih objekata, zdravstvenih objekata, zelene površine stambenih objekata i blokova. Planskim rješenjem ove cjeline formiraju tampon-zone između površina različitih namjena i omogućavaju bolju provjetrenost blokova.





Objekti specijalne namjene u obuhvatu plana su groblje arheološki lokalitet sv.Toma označen kao „arheološko-istorijski predio“, u skladu sa smjernicama nadležnih institucija zaštite graditeljskog nasljeđa.

Za uređenje ovog lokaliteta moguće je raspisivanje konkursa u skladu sa preporukama i smjernicama datim od strane nadležnih institucija za zaštitu spomenika kulture.

Na arheološkim lokalitetima nije dozvoljeno građenje, neodobreno prekopavanje, istraživanje i druge radnje koje nisu u skladu sa zakonom. Arheološko-istorijski predio u Bloku 1 prostire se na površini od 849 m<sup>2</sup>.

Pri određivanju veličine groblja uzima se u obzir više faktora: broj stanovnika koji gravitiraju groblju, stopu smrtnosti stanovništva i grobni ciklus (rotacioni tonus).

Veličina grobnog mjesta je 2 m<sup>2</sup> a bruto površina je 3.38 m<sup>2</sup> za klasično sahranjivanje a za smještaj urni – neto površina je 0.64m<sup>2</sup>, a bruto površina 1.22 m<sup>2</sup>.

Groblje je uređeno kao pejzažna kompozicija, sa većim procentom zelenila i zaštitnim zelenim pojasom. Na groblju postoji pravoslavna crkva sv.Petra i kapela za ispraćaj.

Odnos površina za sahranjivanje prema površinama ostalog sadržaja je 40:60% kod pejzažne kompozicije.

Ova funkcionalna podjela se sastoji u sljedećim odnosima: 60% površine namijenjene grobnim mjestima, 20% zeleni pojas i parkovski oblikovan prostor, 16% površine za pješačke staze i saobraćajnice, 3 % trg za ispraćaj sa objektima kapele, i 1 % ostali sadržaji.

Prethodnim planom uređenja naselja je planirano proširenje groblja, što je sprovedeno i u ovom planskom aktu, sa korekcijom potrebne veličine za određeni planski period.

Potrebna površina za proširenje groblja je 3.750 m<sup>2</sup>, dobijena prema normativima po živom stanovniku = 2,5m<sup>2</sup>.

Ukupna površina groblja, sa površinama za pejzažno uređenje, zaštitnim pojasevima, površinama za kapele i parking prostorom u funkciji groblja iznosi 10.016 m<sup>2</sup>.

Zaštitni zeleni pojasevi formirani su uz vodotokove u minimalnoj širini od 2,0 m, uz saobraćajnice na gusto izgrađenim potezima i uz objekte komunalne infrastrukture.

Površine za pejzažno uređenje specijalne namjene:

- Arheološko-istorijski predio
- Groblja
- Zaštitni pojasevi

Tabela br.30 Površine za pejzažno uređenje po blokovima

BLOK	POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE					
	Postojeće stanje			Plansko rješenje		
	Površina parcela [m <sup>2</sup> ]	BGP [m <sup>2</sup> ]	BRGP [m <sup>2</sup> ]	Površina parcela [m <sup>2</sup> ]	BGP [m <sup>2</sup> ]	BRGP [m <sup>2</sup> ]
1	29840	239	239	30926	239	239
2	6841	21	21	1472	0	0
3	24032	0	0	2724	0	0
4	42032	0	0	20275	0	0
5	20907	0	0	6849	0	0
6	19301	0	0	0	0	0
7	84406	0	0	16219	0	0
8	76293	0	0	7037	0	0
UKUPNO	303652	260	260	85502	239	239



## 11.11. Površine saobraćajne infrastrukture

Površine saobraćajne infrastrukture namijenjene su infrastrukturi kolskog i pješačkog saobraćaja. Vodni saobraćaj tretiran je u PPPPN Morsko dobro.

Osim osnovnih infrastrukturnih objekata, takođe su dopušteni prateći sadržaji saobraćajne infrastrukture koje se dijele na:

- Funkcionalne sadržaje saobraćaja na trasi koji služe za održavanje, upravljanje i omogućavanje bržeg, sigurnijeg, udobnijeg i pouzdanijeg prevoza robe i putnika, baze i objekti namijenjeni za održavanje, kontrolu i upravljanje svih vrsta saobraćaja, kao i za naplatu putarine i drugo,

Saobraćajnu infrastrukturu Prčnja čini putna mreža sa parkinzima i žičara.

Dato plansko rješenje saobraćaja je nastalo kao rezultat kompromisa sa prethodnim DUP-om i Prostornim Planom Opštine Kotor, uz izmjene onih djelova koji nisu mogli da budu realizovani.

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

Formiranjem regulacije saobraćajnica stvorili su se uslovi za izgradnju trotoara duž većine saobraćajnica širine 1,2m.

Profili saobraćajnica definisani su grafički i analitički. Rekonstrukcija ulica podrazumijeva adekvatan kolovozni zastor, urbani mobilijar i rasvjetu.

Zadržane su komunikacije, staze i stepeništa u postojećoj širini, a planirane su i nove pješačke trase.

Mrežom pješačkih staza kao i trotoarima, obezbijeđen je kontinuitet pješačkog saobraćaja u svim dijelovima naselja. Gdje god je bilo moguće formirana je regulacija pješačkih ulica u širini do 3,0m.

Pješačke ulice treba da budu predmet projekta uređenja terena i pejzažne arhitekture, sa adekvatnim parternim uređenjem.

Žičara je planirana u Bloku 8, sa pripadajućim javnim parkingom.

Parkiranje vozila u granicama obuhvata Plana riješeno je na više načina: u okviru granica urbanističke parcele, u okviru regulacione širine saobraćajnica i u okviru planiranih parking prostora.

Planom je predviđeno da novoprojektovani stambeni objekti svoje potrebe za stacioniranjem vozila rješavaju unutar svoje građevinske parcele, bilo u garaži, u sklopu samog objekta ili u sklopu same parcele. Predviđeno je minimalno jedno parking mjesto po stanu za objekte porodičnog stanovanja.

Za hotele je potrebno obezbijediti minimalno 1 parking mjesto/smještajnoj jedinici.

Parking koji opslužuje groblje planiran je na slobodnoj parceli u okviru groblja, do koje već postoji kolski pristup.

Uz sportsko-rekreativne komplekse planirana su javna parking mjesta. Uz biblioteku i kulturni centar u Bloku 5 takođe.

Centralne djelatnosti u Bloku 7, odnosno vatrogasnu stanicu i stanicu javne bezbjednosti, opslužuje parking sa 20 parking mjesta.

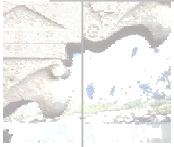


Tabela br.31 Površine za saobraćaj po blokovima

BLOK	POVRŠINE ZA SAOBRAĆAJ					
	Postojeće stanje			Plansko rješenje		
	Površina parcela [m <sup>2</sup> ]	BGP [m <sup>2</sup> ]	BRGP [m <sup>2</sup> ]	Površina parcela [m <sup>2</sup> ]	BGP [m <sup>2</sup> ]	BRGP [m <sup>2</sup> ]
1	20002	0	0	21782	0	0
2	6505	0	0	8121	0	0
3	507	0	0	6444	0	0
4	747	0	0	8262	0	0
5	1701	0	0	7827	0	0
6	892	0	0	3347	0	0
7	12976	0	0	25894	0	0
8	10018	0	0	19529	582	1163
UKUPNO	53348	0	0	101206	582	1163

#### 11.12. Površine ostale infrastrukture

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

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

Tabela br.32 Površine za infrastrukturne objekte po blokovima

BLOK	POVRŠINE ZA INFRASTRUKTURU					
	Postojeće stanje			Plansko rješenje		
	Površina parcela [m <sup>2</sup> ]	BGP [m <sup>2</sup> ]	BRGP [m <sup>2</sup> ]	Površina parcela [m <sup>2</sup> ]	BGP [m <sup>2</sup> ]	BRGP [m <sup>2</sup> ]
1	60	0	0	127	0	0
2	0	0	0	77	0	0
3	0	0	0	40	0	0
4	0	0	0	40	0	0
5	0	0	0	40	0	0
6	0	0	0	0	0	0
7	638	0	0	1051	0	0
8	800	0	0	2238	0	0
UKUPNO	1448	0	0	3613	0	0



### 11.13. Površine za poljoprivredu

Površine za poljoprivredu su površine koje su namijenjene prvenstveno poljoprivrednoj proizvodnji. Na području obuhvata DUP-a poljoprivredne površine su maslinjaci, vinogradi i voćnjaci.

Poljoprivredno zemljište koristi se za poljoprivrednu proizvodnju, a izuzetno se poljoprivredno zemljište niže bonitetne vrijednosti može koristiti u nepoljoprivredne svrhe u slučajevima utvrđenim zakonom.

Dopušteni su objekti koji su u funkciji gazdovanja poljoprivrednim zemljištem u skladu sa zakonom. Poljoprivredne površine namijenjene su prvenstveno uzgoju maslina i drugih mediteranskih voćki. Strogo je zabranjeno sjeći i uništavati sadnice maslina.

Tabela br.33 Površine za poljoprivredu po blokovima

BLOK	POVRŠINE ZA POLJOPRIVREDU					
	Postojeće stanje			Plansko rješenje		
	Površina parcela [m <sup>2</sup> ]	BGP [m <sup>2</sup> ]	BRGP [m <sup>2</sup> ]	Površina parcela [m <sup>2</sup> ]	BGP [m <sup>2</sup> ]	BRGP [m <sup>2</sup> ]
1	4493	80	80	1373	0	0
2	898	42	42	0	0	0
3	0	0	0	0	0	0
4	7383	0	0	7908	0	0
5	6401	0	0	6264	0	0
6	3066	0	0	0	0	0
7	41040	0	0	52108	0	0
8	48181	159	254	152763	0	0
UKUPNO	111432	281	376	220416	0	0

### 11.14. Šumske površine

Šumske površine obuhvataju sve površine obrasle šumskim drvećem, odnosno površine na kojim je, zbog njihovih prirodnih osobina i ekonomskih uslova, najracionalnije da se uzgaja šumsko drveće, kao i površine koje su u neposrednoj prostornoj i ekonomskoj vezi sa šumom i čijem korišćenju služe.

Površine šuma mogu da se dijele na privredne šume, zaštitne šume, i šume sa posebnim namjenom.

Šume na području Prčnja su zaštitne šume, koje prvenstveno služe za zaštitu privrednih i drugih objekata, zemljišta, naselja, izvorišta, vodotoka i dr.

Šumom se ne smatraju: drvoredi; šumski rasadnici; brzorastuće plantaže lišćara i četinara podignute na poljoprivrednom zemljištu; poljozaštitni pojasevi; parkovi u naseljenim mjestima, kao i izolovane grupe šumskog drveća na površini do 5 ari, ograničene poljoprivrednim zemljištem.

Na šumskom području dozvoljene su šumske staze i putevi, i privremeni objekti u skladu sa Zakonom o šumama (Sl.list CG 55/00).

Promjena namjene površina pod šumama može se izvršiti samo kad to zahtijeva opšti interes utvrđen zakonom ili na osnovu zakona.



Tabela br.34 Šumske površine po blokovima

BLOK	ŠUMSKE POVRŠINE					
	Postojeće stanje			Plansko rješenje		
	Površina parcela [m <sup>2</sup> ]	BGP [m <sup>2</sup> ]	BRGP [m <sup>2</sup> ]	Površina parcela [m <sup>2</sup> ]	BGP [m <sup>2</sup> ]	BRGP [m <sup>2</sup> ]
1	3624	0	0	0	0	0
2	7322	0	0	2915	0	0
3	33939	0	0	37742	0	0
4	2072	0	0	0	0	0
5	4801	0	0	0	0	0
6	22568	0	0	37252	0	0
7	57251	0	0	64300	0	0
8	132297	68	68	77212	0	0
UKUPNO	263874	68	68	219421	0	0

#### 11.15. Površine mora

Površine mora su: površine unutrašnje morske vode, površine teritorijalnog mora, površine isključive ekonomske zone i epikontinentalnog pojasa.

Dozvoljeni su objekti koji se koriste u svrhu istraživanja, iskorišćavanja i zaštite očuvanja, unaprijeđenja prirodnih morskih bogatstava, uključujući i bogatstva na morskom dnu i u morskom podmorju i radi obavljanja drugih privrednih djelatnosti u skladu sa zakonom.

#### 11.16. Ostale vodene površine

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

DUP-om Prčanj prikazana su zaštićena (zaštitna područja u zoni izvorišta vodosnabdijevanja i prirodnih kupališta) i ugrožena područja (poplavna i erozivna), u skladu sa Zakonom o vodama, objekti vodne infrastrukture predviđeni planovima upravljanja vodama.

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

Objekti namijenjeni uređenju vodotoka i zaštiti od štetnog dejstva voda, objekti koji služe za monitoring voda, kao i prirodni i vještački vodotoci uključeni u vodni sistem čine vodnu infrastrukturu.



Tabela br.35 Vodne površine po blokovima

BLOK	VODNE POVRŠINE					
	Postojeće stanje			Plansko rješenje		
	Površina parcela [m <sup>2</sup> ]	BGP [m <sup>2</sup> ]	BRGP [m <sup>2</sup> ]	Površina parcela [m <sup>2</sup> ]	BGP [m <sup>2</sup> ]	BRGP [m <sup>2</sup> ]
1	0	0	0	0	0	0
2	0	0	0	0	0	0
3	0	0	0	0	0	0
4	0	0	0	0	0	0
5	0	0	0	0	0	0
6	0	0	0	0	0	0
7	750	0	0	750	0	0
8	1816	0	0	1816	0	0
UKUPNO	2566	0	0	2566	0	0

#### 11.17. Ostale prirodne površine

Ostale prirodne površine su površine stjenovitih planinskih padina, stjenovitih obala, pješčanih plaža i drugih sličnih neplodnih površina.

Na ovim površinama dozvoljeni su objekti koji su u funkciji rekreacije, sporta i infrastrukture. Površine obala i plaža nalaze se u zoni morskog dobra i tretirani su PPPN za područje morskog dobra. Njihova površina iznosi 22235 m<sup>2</sup>.

#### 11.18. Površine za obradu, sanaciju i skladištenje otpada

Površine za skladištenje i odlaganje komunalnog otpada predviđaju se posebnim propisom. Na ovim površinama su dozvoljeni pripadajući objekti, u skladu sa posebnim zakonom. Plato sa kontejnerima za odlaganje otpada, koji koristi stanovništvo Prčnja je uz spoljašnju granicu obuhvata DUP-a na Markovom rt-u.

Tipovi ekonomskih platoa zavise od sistema komunalno-uslužnih tipova objekata, vrste, opreme platoa i dr. (15-100m<sup>2</sup>) a platoi za odlaganje smeća u kontejnerima su 4-20 m<sup>2</sup>.

## 12. BILANS NAMJENE POVRŠINA

Postojeća BRGP 123.153 m<sup>2</sup>;

Povećanje BRGP za 129.496 m<sup>2</sup>;

Ukupna planirana BRGP: 252.649 m<sup>2</sup>

Od planiranog povećanja BRGP, BRGP javnih objekata iznosi :

- (BLOK 1) Hoteli : BRGP 7.359 m<sup>2</sup>
- (BLOK 3) Turističko naselje :BRGP 10.439 m<sup>2</sup>
- (BLOK 7) Turističko naselje :BRGP 12.090 m<sup>2</sup>
- (BLOK 5) Biblioteka sa bioskopom:BRGP 1.592 m<sup>2</sup>
- (BLOK 5) Objekti u sklopu sporta i rekreacije: BRGP 1.547 m<sup>2</sup>.

Dakle, planirano povećanje BRGP stambene izgradnje iznosi 96.469m<sup>2</sup>. Planirano je 158 novih objekata u odnosu na 494 postojeća.



Tabela 36 – Broj postojećih i planiranih objekata

Blok	Broj postojećih objekata	Broj planiranih objekata	UKUPNO
1	191	9	200
2	86	10	96
3	5	18	22
4	26	24	50
5	9	8	17
6	3	4	7
7	152	81	233
8	21	6	27
UKUPNO	494	158	652

## Blok 1

Prostorna cjelina u obuhvatu Bloka 1 je ambijentalna zona rekonstrukcije i obnove, sa velikim procentom nasljeđene izgrađenosti. U bloku se nalaze sakralni i profani objekti graditeljskog nasljeđa i groblje. Odlikuje je tradicionalna gradnja u nizu, na parcelama malih površina sa velikim indeksom zauzetosti i izgrađenosti. Iza pojasa objekata uz obalu, gdje god je bilo moguće planiran je zeleni pojas kao tampon-zona u odnosu na blokove u zaleđini. Oko objekata graditeljskog nasljeđa, koji nisu u potpunosti okruženi izgrađenim tkivom, planiran je pojas niskog i visokog rastinja. Za navedeno područje graditeljskog nasljeđa Plan, kao osnovne mjere zaštite i očuvanja pomenutog lokaliteta, definiše izgradnju u poglavlju „Pravila građenja“. Za sve objekte u zoni graditeljskog nasljeđa Planom su definisani urbanističko-tehnički uslovi i pravila gradnje tabelarno i grafički (grafički prilog „Urbanističko-tehnički uslovi za sprovođenje plana“). Turistički kapaciteti u ovom bloku definisani su urbanističko-tehničkim uslovima i pravilima gradnje datih ovim Planom tabelarno po parcelama i grafički.

Tabela br.37

Namjena		Postojeće stanje		Plansko rešenje		
		Površina parcela [m <sup>2</sup> ]	Učešće u bloku (%)	Površina parcela [m <sup>2</sup> ]	Učešće u bloku (%)	
1	Površine za stanovanje					
	1	Stanovanje manje gustine	56326	42,3	51761	38,8
2	Površine za centralne delatnosti					
			980	0,7	980	0,7
3	Površine za poslovne djelatnosti					
			915	0,7	284	0,2
4	Površine za školstvo					
			3403	2,8	3373	2,8
5	Površine za kulturu					
			/	/	/	/
6	Površine za vjerske objekte					
			5328	4,0	5328	4,0
7	Površine za sport i rekreaciju					
			/	/	/	/
8	Površine za turizam					
	1	Hoteli	/	/	4402	3,3
	2	Zdravstveni hoteli	/	/	4960	3,7
	3	Ostale turističke površine	2390	1,8	7654	5,7
9	Površine za pejzažno uređenje naselja					
	1	Uređenje javnog korišćenja	/	/	2761	2,1
	2	Uređenje ograničenog korišćenja	24962	18,8	17022	12,8
	3	Uređenje specijalne namjene	10493	7,9	11109	8,3
10	Površine za saobraćajnu infrastrukturu					
			20002	15,0	21782	16,4
11	Površine ostale infrastrukture					
			/	/	127	0,1
12	Površine za poljoprivredu					
			4493	3,4	1373	1,1
13	Zaštitne šume					
			3624	2,6	/	/
UKUPNO			132916	100	132916	100



## Blok 2

Blok 2 je zona stanovanja, sa objektima pretežno izgrađenim na manjim parcelama. U skladu sa nasljeđenim obavezama i izgrađenošću, blok je planiran kao zaokružena stambena cjelina. Postojeća mreža uglavnom slijepih ulica, sa nemogućnošću povećanja profila je poštovana. Osnovna poboljšanja u strukturi bloka, ogledaju se u uređenju i rekonstrukciji postojećih ulica kojima je neophodan novi kolovozni zastor. Na potezima gdje je profil puta to dozvoljavao uspostavljen je trotoar. Kako cijeli blok ima samo jedan kolski pristup, uskog profila, planiran je još jedan kolski pristup sa primarne saobraćajnice.

Tabela br.38

Namjena		Postojeće stanje		Plansko rešenje		
		Površina parcela [m <sup>2</sup> ]	Učešće u bloku (%)	Površina parcela [m <sup>2</sup> ]	Učešće u bloku (%)	
1	Površine za stanovanje					
	1	Stanovanje manje gustine	30936	58,9	39917	76,0
2	Površine za pejzažno uređenje naselja					
	1	Uređenje javnog korišćenja	/	/	/	/
	2	Uređenje ograničenog korišćenja	6841	13,0	874	1,6
	3	Uređenje specijalne namjene	/	/	598	1,1
3	Površine za saobraćajnu infrastrukturu		6505	12,4	8121	15,5
4	Površine ostale infrastrukture		/	/	77	0,1
5	Površine za poljoprivredu		898	1,7	/	/
6	Zaštitne šume		7322	14,0	2915	5,7
UKUPNO			52502	100	52502	100

## Blok 3

Blok 3 je planiran kao turistička zona, sa uređenim hotelsko-turističkim kompleksom okruženim šumskim rastinjem. Turistički kapaciteti u ovom bloku definisani su urbanističko-tehničkim uslovima i pravilima gradnje datih ovim Planom tabelarno (Pregled urbanističkih parametara po blokovima i parcelama) i grafički (grafički prilog „Urbanističko-tehnički uslovi“).

Tabela br.39

Namjena		Postojeće stanje		Plansko rešenje		
		Površina parcela [m <sup>2</sup> ]	Učešće u bloku (%)	Površina parcela [m <sup>2</sup> ]	Učešće u bloku (%)	
1	Površine za stanovanje					
	1	Stanovanje manje gustine	1079	1,8	2137	3,6
2	Površine za turizam					
	1	Turistička naselja	/	/	10439	17,5
3	Površine za pejzažno uređenje naselja					
	1	Uređenje javnog korišćenja	/	/	1608	2,7
	2	Uređenje ograničenog korišćenja	24032	40,4	1116	1,9
	3	Uređenje specijalne namjene	/	/	/	/
4	Površine za saobraćajnu infrastrukturu		507	0,8	6444	10,8
5	Površine ostale infrastrukture		/	/	47	0,1
6	Zaštitne šume		33939	57,0	37766	63,4
UKUPNO			59557	100	59557	100



#### Blok 4

Blok 4 je zona ambijentalnog stanovanja. Planiran je sa manjim gustinama i manjom spratnosti od one definisane planom kao maksimalne za područje naselja. Budući da u bloku figuriraju stare kamene kuće ruralnog tipa sa ekonomskim objektima i kako predstavlja neposredno zaleđe Bogorodičinog hrama, spomenika I kategorije, maksimalna dozvoljena spratnost novoprojektovanih objekata u bloku je P+1. U zaleđu i neposrednoj okolini Bogorodičinog hrama nije dozvoljena izgradnja, kako bi se očuvala autentičnost prirodnog okruženja ovog spomenika kulture. Izgrađena grupacija objekata u neposrednom zaleđu Bogorodičinog hrama grubo narušava vrijednosti ovog spomenika i degradira prvorazredni kulturni pejzaž pod zaštitom UNESCO-a. Urbanističke parcele na ovom području i u njegovoj neposrednoj okolini koje figuriraju u ovom DUP-u su parcele na kojima se nalaze postojeći stari kameni objekti predviđeni za rekonstrukciju i sanaciju uz obavezne konzervatorske uslove. Objekti i parcele za koje postoji građevinska dozvola u skladu sa važećim planom, preuzeti su kao stečena obaveza i to u gabaritima definisanim građevinskom dozvolom. Planom nije dozvoljeno povećanje površine ovih objekata i njihova dogradnja i nadogradnja koja prevazilazi parametre date građevinskom dozvolom.

Tabela br.40

Namjena		Postojeće stanje		Plansko rešenje		
		Površina parcela [m <sup>2</sup> ]	Učešće u bloku (%)	Površina parcela [m <sup>2</sup> ]	Učešće u bloku (%)	
1	Površine za stanovanje					
	1	Stanovanje manje gustine	12388	19,2	28141	43,5
2	Površine za pejzažno uređenje naselja					
	1	Uređenje javnog korišćenja	/	/	1840	2,8
	2	Uređenje ograničenog korišćenja	42032	65,0	17153	26,5
	3	Uređenje specijalne namjene	/	/	1282	2,0
3	Površine za saobraćajnu infrastrukturu					
			747	1,2	8262	12,8
4	Površine ostale infrastrukture					
			/	/	40	0,1
5	Površine za poljoprivredu					
			7383	11,4	7908	12,3
6	Zaštitne šume					
			2072	3,2	/	/
UKUPNO			64626	100	64626	100

#### Blok 5

Povoljna terasasta konfiguracija terena, centralni položaj u naselju i neposredna blizina kompatibilnih funkcija, su bili osnovni preduslovi za plansko formiranje sportsko-rekreativne zone u Bloku 5. Uz osnovnu školu planirana je biblioteka sa kulturnim centrom. Stambeni objekti u bloku su dozvoljeni uz postojeće izgrađeno stambeno tkivo. Maksimalna dozvoljena spratnost novoprojektovanih objekata u bloku je P+1.

Tabela br.41

Namjena		Postojeće stanje		Plansko rešenje		
		Površina parcela [m <sup>2</sup> ]	Učešće u bloku (%)	Površina parcela [m <sup>2</sup> ]	Učešće u bloku (%)	
1	Površine za stanovanje					
	1	Stanovanje manje gustine	8074	17,8	9522	21,0
3	Površine za školstvo					
			2382	5,3	/	/
4	Površine za kulturu					
			/	/	2653	5,9
5	Površine za sport i rekreaciju					
			990	2,2	12101	26,7
Površine za pejzažno uređenje naselja						

6	1	Uređenje ograničenog korišćenja	20907	46,2	6849	15,1
7	Površine za saobraćajnu infrastrukturu		1701	3,8	7827	17,3
8	Površine ostale infrastrukture		/	/	40	0,1
9	Površine za poljoprivredu		6401	14,1	6264	13,9
10	Zaštitne šume		4801	10,6	/	/
UKUPNO			45256	100	45256	100

### Blok 6

Blok 6 predstavlja zeleni pojas između izgrađenog tkiva. Ovaj blok predstavlja jedini veći potez autentičnog kulturnog pejzaža sa neporemećenim imanjima stanovnika Prčnja. Jedina planirana novogradnja u ovom bloku je stambeni niz okružen šumskim rastinjem, uklopljen u okruženje.

Tabela br.42

Namjena			Postojeće stanje		Plansko rešenje	
			Površina parcela [m <sup>2</sup> ]	Učešće u bloku (%)	Površina parcela [m <sup>2</sup> ]	Učešće u bloku (%)
1	Površine za stanovanje					
	1	Stanovanje manje gustine	798	1,7	6026	12,9
2	Površine za pejzažno uređenje naselja					
	1	Uređenje ograničenog korišćenja	19301	41,4	/	/
3	Površine za saobraćajnu infrastrukturu		892	1,9	3347	7,2
4	Površine za poljoprivredu		3066	6,6	/	/
5	Zaštitne šume		22568	48,4	37252	79,9
UKUPNO			46625	100	46625	100

### Blok 7

Heterogena cjelina koju formira Blok 7 ima dominantnu stambenu namjenu. Loša saobraćajna infrastruktura bloka poboljšana je formiranjem dva saobraćajna prstena. Postojeće stambeno tkivo je zaokruženo, a novi stambeni nizovi planirani su uz novoplanirane saobraćajnice. Provetrenost blokova ostvarena je planiranjem uređenih zelenih površina unutar blokova. Oko vodenih tokova i uz saobraćajnice gdje je to bilo moguće planiran je zaštitni pojas. Planiran je turističko-apartmanski kompleks u zoni Markov rt.

Tabela br.43

Namjena			Postojeće stanje		Plansko rešenje	
			Površina parcela [m <sup>2</sup> ]	Učešće u bloku (%)	Površina parcela [m <sup>2</sup> ]	Učešće u bloku (%)
1	Površine za stanovanje					
	1	Stanovanje manje gustine	80250	28,9	100815	36,4
2	Površine za centralne delatnosti		/	/	1694	0,6
2	Površine za turizam					
	1	Turistička naselja	/	/	12090	4,4
	2	Ostale turističke površine	/	/	2352	0,8
3	Površine za pejzažno uređenje naselja					
	1	Uređenje javnog korišćenja	/	/	5845	2,1
	2	Uređenje ograničenog korišćenja	84406	30,4	6145	2,2
	3	Uređenje specijalne namjene	/	/	4229	1,5



4	Površine za saobraćajnu infrastrukturu	12976	4,7	25894	9,3
5	Površine ostale infrastrukture	600	0,2	1051	0,4
6	Površine za poljoprivredu	41040	14,8	52108	18,8
7	Zaštitne šume	57251	20,7	64300	23,2
8	Vodene površine	750	0,3	750	0,3
	UKUPNO	277273	100	277273	100

### Blok 8

Zona maslinjaka i šumske vegetacije obrazuje Blok 8. Stanovanje je planirano u rubnim zonama bloka. Urbanističke parcele u bloku su velike, planirane sa stambenim vilama okruženim šumskim rastinjem. Do lokaliteta sa ostacima crkve, vodi nekoliko pješačkih staza.

Tabela br.44

Namjena		Postojeće stanje		Plansko rešenje	
		Površina parcela [m <sup>2</sup> ]	Učešće u bloku (%)	Površina parcela [m <sup>2</sup> ]	Učešće u bloku (%)
1	Površine za stanovanje				
	1 Stanovanje pod posebnim uslovima	6258	2,3	15068	5,5
2	Površine za pejzažno uređenje naselja				
	1 Uređenje javnog korišćenja	/	/	237	0,1
	2 Uređenje ograničenog korišćenja	76293	27,7	5295	1,9
	3 Uređenje specijalne namjene	/	/	1505	0,5
3	Površine za saobraćajnu infrastrukturu	10018	3,6	19529	7,1
4	Površine ostale infrastrukture	800	0,3	2238	0,8
5	Površine za poljoprivredu	48181	17,5	152763	55,4
6	Zaštitne šume	132297	48,0	77212	28,1
7	Vodene površine	1816	0,6	1816	0,6
	UKUPNO	275663	100	275663	100

## 13. MREŽA SAOBRAĆAJNICA I VODOTOKOVA

Postojeća saobraćajna matrica u granicama DUP-a definisana je u skladu sa Prostornim planom opštine Kotor, uz uvažavanje postojeće ulične mreže formirane realizacijom prethodno donijete planske i urbanističke dokumentacije ili stihijski (neplanski) nastale na terenu, uglavnom sa nedovoljnom širinom regulacije i velikim nagibom, tako da su u velikom broju neadekvatne za odvijanje kolskog saobraćaja.

Predloženi koridor saobraćajnice Muo-Prčanj-Stoliv-Verige, čije će se rješenje zbog uticaja koje ima na kulturni pejzaž područja i dalju urbanizaciju naselja, a koji prevazilaze okvire DUP-a, preispitati kroz PUP kotor čija je izrada u toku.

Trasiranje svih novih saobraćajnica mora biti planirano po principima ambijentalnog uklapanja sa kamenom obradom potpornih zidova u smislu imitacije kamenih terasa-suvozida i očuvanjem stabala i kamenih podzida terasastih parcela u okruženju, čime bi se očuvale kako vizure, tako i zaštićeno jezgro naselja.

Po funkcionalnom značaju i ulozi u prostornoj organizaciji grada, klasifikacija gradske putne mreže i ulica se zasniva na relativnom odnosu osnovnih funkcija kretanja i pristupa i dijeli se na primarnu i sekundarnu. Primarnu čine ulice I i ulice II reda, a sekundarnu stambene ulice, pristupne ulice i parkirališta.



U planskom rješenju mrežu saobraćajnica čine:

- Kolsko-pješačke saobraćajnice,
- Pješačke staze.

Profili saobraćajnica planirani su sa maksimalno dozvoljenim uzdužnim nagibom do 12%. Poprečni profili ulica planirani su u zavisnosti od toga da li je ulica primarna, sekundarna, stambena ili pristupna sa profilima od 9.4m, 7.9m, 6.9m, 5.5m, 4.5m i 4.0 m.

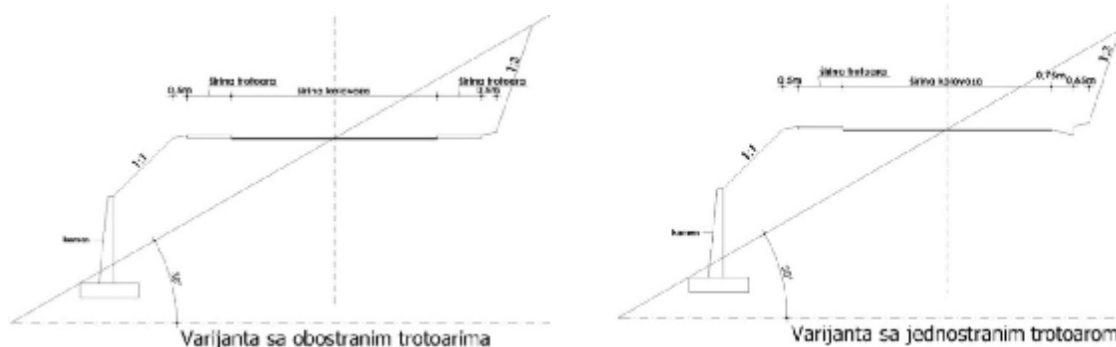
Postojeće dvosmjerne ulice profila 4.0m predviđene su za rekonstrukciju, sa obavezanim planiranjem proširenja prilikom projektovanja, gdje god to uslovi terena i postojeća izgrađenost dozvoljavaju.

Postojeće ulice veće frekventnosti su predviđene za rekonstrukciju, koja bi shodno uslovima na terenu omogućila smanjenje postojećih velikih nagiba (20-25%).

### Primarna putna mreža

Ulice prvog reda služe za povezivanje pojedinih dijelova grada sa centrima i zonama aktivnosti ili stanovanja. To su kapacitetni potezi namijenjeni javnom i individualnom putničkom saobraćaju. U odnosu na spoljnu putnu mrežu mogu se povezivati na puteve regionalnog dometa.

Poprečni profil sadrži kolovoz sa po jednom trakom po smjeru i obostrane trotoare. Regulaciona širina može iznositi od 8,4 - 9,4m.



Poželjno je pri planiranju ovih saobraćajnica predvidjeti šire regulacije od navedenih, pri čemu bi se obezbjedile ivične razdelne trake sa zelenilom, biciklističke staze i sl. Ukoliko to nije moguće, ove elemente obezbjediti u jedinstvenom poprečnom profilu, što će se definisati projektom.

Na ovim saobraćajnicama se može organizovati ivično parkiranje izvan kolovoza. Sa drugim ulicama ostvaruje veze u nivou.

Jedina ulica I reda planirana na teritoriji Prčnja je koridor Muo-Prčanj-Stoliv-Verige, za koju je ovim DUP-om rezervisan koridor i čije će se rješenje i profil detaljnije preispitati PUP-om opštine Kotor čija je izrada u toku. DUP Prčanj ne predstavlja osnovu za realizaciju ove saobraćajnice.

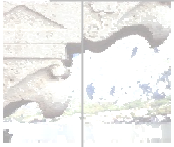
Ulice drugog reda predstavljaju vezni element između primarne i sekundarne putne i ulične mreže. Njihov zadatak je da vrše distribuciju saobraćaja u okviru određenih urbanističkih zona.

Poprečni profil sadrži kolovoz sa trakom po smjeru i obostrane trotoare. Regulaciona širina iznosi 6,9m – 7,9m. Šire regulacione mjere ovih saobraćajnica omogućavaju organizaciju parking površina van kolovoza i formiranje jednostranih ili obostranih drvodreda.

Raskrsnice sa drugim gradskim ulicama ostvaruje se u nivou sa uređenom vertikalnom ili horizontalnom signalizacijom.

Svaki od pomenutih funkcionalnih nivoa ostvaruje veze na raskrsnicama sa istim ili za jedan višim ili nižim funkcionalnim rangom. U određenim slučajevima moguće je ostvariti veze i sa ulicama sa dva stepena višim funkcionalnim rangom. Njihova ključna uloga je u povezivanju većih izgrađenih zona i turističkih naselja, sa glavnim saobraćajnim tokovima.





### Sekundarna putna mreža

Lokalna ulična mreža je najbrojnija kategorija gradskih ulica i čini je splet internih ulica i kolovoza koji služe za pristup do određenih ciljeva. Dije se na stambene ulice, pristupne ulice i parkirališta. Podjela je izvršena prema osnovnoj funkciji koju obavljaju (stambene, poslovne, trgovačke i sl.), a namijenjene stalnom i snabdevačkom saobraćaju, kao i parkiranju. Mogu biti sa razdvojenim površinama po pojedinim vidovima saobraćaja (trotoari, kolovoz i parkinzi) ili integrisanim, gdje se formira jedinstvena površina i koristi po kriterijumima pješaka. Moguće je da pojedine ulice sekundarne ulične mreže budu namijenjene kretanju isključivo jednog vida saobraćaja, ili da budu namijenjene za više vidova saobraćaja kao jedinstvena ulična površina.

Ulice sa umirenim saobraćajem se formiraju u pojedinim gradskim zonama u cilju smanjenja broja vozila i njihove brzine kretanja, a rješavaju se određenim režimskim i građevinsko-tehničkim mjerama.

Jednosmjerne kolsko-pješačke staze služe za pristup parcelama i kućama, prvenstveno u spontano nastalim naseljima. Ove ulice moraju da imaju najmanje na svakih 100m proširenje za zaustavljanje vozila, manipulaciju i sl.

Biciklističke trase, (trake i staze) mogu se voditi zajedno sa motornim saobraćajem u ulicama nižeg ranga, zajedno sa pješacima i izdvojeno od ostalih vidova saobraćaja. Ukoliko je obim motornog i pješačkog saobraćaja takav da može ugroziti bezbjednost odvijanja saobraćaja, biciklistički saobraćaj treba izdvojiti u posebne staze. Osnovni principi za provlačenje biciklističkih koridora su: koristiti mirne (stambene) ulice, izbjegavati ulice sa nepovoljnim nagibima, trase polagati kroz ozelenjene prostore, trasama povezivati zone stanovanja, rekreacije, i centralnih aktivnosti i u atraktivnim zonama planirati prostore za parkiranje bicikli. Minimalna širina jednosmjerne biciklističke staze je 1,0m (1,25m), a dvosmjerne 2,0m (2,5m). Ove površine planirane su i u okviru sportsko-rekreativnih površina u naselju.

Mirujući saobraćaj u granicama DUP-a organizovan je dvojako, i to na javnim površinama za parkiranje ili garažiranje motornih vozila ili u okviru pripadajućih parcela.

Na području Prčnja ne postoji organizovano javno parkiranje. Planom su predviđena 248 javna parking mjesta, uz uslov obezbjeđivanja adekvatnog broja parking mjesta u okviru parcele. Površina garaže u okviru suterenske etaže stambenih ili komercijalnih objekata, ne obračunava se pri utvrđivanju indeksa ili stepena izgrađenosti, odnosno stepena iskorišćenosti građevinske parcele.

Uslovi za kretanje hendikepiranih osoba u granicama DUP-a kod izgradnje saobraćajnica i pješačkih površina, kao i kod prilaza objektima za javno korišćenje (obrazovanje, socijalna i zdravstvena zaštita, kultura, državni organi i uprava, pošta, banka) su sljedeći:

- Trotoari i pešački prelazi mogu imati nagib do 5% (1:20), a izuzetno 8,3% (1:2);
- Najviše poprečni nagib trotoara na pravac kretanja iznosi 2%;
- Za savlađivanje visinske razlike između trotoara i kolovoza maksimalni nagib zakošenog dijela može iznositi 20% (1:5);
- Prilaz do objekata za javno korišćenje predvideti na dijelu objekta čiji je prizemni dio u nivou terena ili je manje uzdignut u odnosu na teren.

Ukupna dužina saobraćajnica na području DUP-a iznosi :

- Primarne gradske saobraćajnice
  - širine 9.4 m ..... 2.465 m
  - širine 7.9m..... 1.350 m
  - širine 6.9 m..... 1.397 m
- Sekundarne gradske saobraćajnice (stambene i pristupne ulice)
  - Ulice širine 5.5 m..... 1.947 m
  - Ulice širine 4.5 m ..... 2.865 m



- |                                    |         |
|------------------------------------|---------|
| ○ Ulice širine 4.0 m.....          | 3.475 m |
| ● Pješačke ulice, širine 3.0m..... | 3.335 m |

Na grafičkom prilogu br. 4 - «Plan saobraćaja » dati su svi neophodni podaci sa obilježavanjem saobraćajnica.

#### Mreža vodotokova

Povremeni vodotokovi bujičnog karaktera sa padina Vrmca se spuštaju prema zalivu.

- Bujični kanal „Mondo“ je djelimično uređen u dužini 180 m.
- Bujični kanal kod prodavnice „Napredak“ je neuređeno korito u dužini 65 m, otežanog protoka u slučaju velikih padavina,
- Bujični kanal kod kuće Ivanovića, sa zidovima zidanim u suvomeđi je dužine 35 m.
- Bujični kanal kod odmarališta „Vrmac“ uređenog je korita, dužine 45m.

Vodotokove uz koje je planirana izgradnja saobraćajnica je potrebno regulisati i sprovesti kroz zatvoreni sistem.

Ostale dionice povremenih vodotokova ostaju u svojim matičnim koritima, s tim što je neophodno vršiti njihovo redovno održavanje na način propisan zakonom.

Preporučuje se gdje god je to moguće regulaciju vodotoka sprovesti na način da se što više očuvaju prirodna svojstva i raznovrsnost oblika poprečnih i podužnih presjeka korita, uz izbor prirodnih materijala, kao što su, kamen, šiblje, autohtono rastinje i sl. Izbjegavati klasične principe regulacije vodotoka u smislu znatnog ispravljanja trase i pretvaranja prirodnih poprečnih presjeka u geometrijske, te oblaganja korita betonom i sl. Planirano je uređenje zidanjem u suvomeđi u skladu sa tradicijom naselja. Od vještačkih materijala preporučuje se upotreba onih koji se prilagođavaju prirodnom profilu korita, kao što je geotekstil i prefabrikovani betonski elementi sa otvorima za trave. Preporučuje se očuvanje i projektovanje vodopada, kaskada, brzaka i drugih sličnih vidova prečišćavanja vode i obogaćivanja kiseonikom.

## 14. MREŽA I OBJEKTI KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

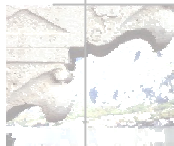
### 14.1. Vodosnabdijevanje

Problem vodosnabdijevanja opštine Kotor, generalno gledano, uzrokovan je nedovoljnim količinama pitke vode u izvorištima u ljetnjem periodu kao i neadekvatnim kapacitetom pojedinih dijelova vodovodnog sistema. Međutim, najveći problem vodosnabdijevanja opštine Kotor su gubici u vodovodnom sistemu.

Vodosnabdijevanje područja u obuhvatu DUP-a u zimskom periodu vršiće se preko rezervoara Škaljari I, koji se puni vodom iz različitih izvorišta (Škurda, tunel Vrmac, gornjegrbaljski izvori). Iz ovog rezervoara voda se tranzitnim cjevovodom Škaljari – Verige dovodi do rezervoara P1 i P2. S obzirom da je postojeći cjevovod izrađen od AC cijevi, potrebno je najkasnije prilikom izgradnje saobraćajnice Kotor – Verige ovaj cjevovod zamijeniti novim, od polietilenskih (PE) ili duktilnih cijevi. Novi cjevovod treba da bude prečnika DN400 mm, zbog povećane potrošnje usled izgradnje novih objekata. Isto tako, potrebno je zamijeniti postojeći cjevovod Ø125 PVC na priobalnom putu novim cjevovodom DN200.

U ljetnjem periodu, kada u izvorištu Škurda voda zaslani, vodosnabdijevanje će se vršiti iz orahovačkih izvora podmorskim cjevovodom Sv. Stasije - Prčanj DN200 PE, dok će se nedostajuće količine vode preuzimati iz sistema regionalnog vodovoda i distribuirati preko rezervoara Škaljari I.

Postojeći rezervoari neće moći obezbijediti dovoljne rezerve vode za sve planirane objekte pa će biti neophodno povećati njihov kapacitet na po 1000 m<sup>3</sup>. Pored toga, na kotama visočijim nego što su postojeći rezervoari predviđena je takođe izgradnja većeg broja objekata za koje će biti potrebno izgraditi još jedan rezervoar.



Da bi se obezbijedilo ekonomično vodosnabdijevanje potrebno je područje u obuhvatu DUP-a podijeliti u dvije visinske zone. Granica između zona vodosnabdijevanja biće buduća saobraćajnica Kotor – Verige. Donja zona vodosnabdijevanja je veća (sa više objekata) i nalazi se između 0 i cca 45 mnm. Biće podijeljena u dvije pod zone: prva pod zona će se snabdijevati iz rezervoara P1, druga iz P2.

Vodosnabdijevanje gornje zone vršiće se iz budućeg rezervoara P3,  $V = 600 \text{ m}^3$ ,  $K_d/K_p = 120/124 \text{ mnm}$ . U rezervoaru P2 nalaziće se pumpna stanica koja će prepumpavati vodu u rezervoar P3. Gornja zona se nalazi iznad 45 mnm.

Kao prelazno rješenje do izgradnje rezervoara P 3, i u rezervoarima P1 i P2 mogu biti ugrađene buster stanice za snabdijevanje objekata gornje zone.

Glavni cjevovodi za vodosnabdijevanje područja u obuhvatu DUP-a će biti:

- Tranzitni cjevovod Škaljari – Prčanj – Verige DN400, (umjesto postojećeg DN300 AC)
- Tranzitni podmorski cjevovod Sv. Stasije – Prčanj DN200 PE (postojeći),
- Distributivni cjevovod DN200 na priobalnom putu, (umjesto postojećeg Ø125 PVC)
- Distributivni cjevovod DN250 od rezervoara P1 do mora,
- Distributivni cjevovod DN250 od rezervoara P2 do mora
- Potisni cjevovod DN200 od rezervoara P 2 do rezervoara P 3,
- Distributivni cjevovod DN200 od rezervoara P3 do puta Kotor – Verige i
- Distributivni cjevovod DN150 za gornju zonu, duž puta Kotor – Verige.

Završetkom magistralnog cjevovoda Orahovac – Perast – Risan na suprotnoj strani zaliva, indirektno će se poboljšati vodosnabdijevanje naselja na području Muo – Prčanj – Stoliv, jer se sada u ljetnjem periodu na ovom području uvodi restrikcija zbog transporta vode za Risan.

Takođe završetkom regionalnog vodovoda i dovođenjem vode iz zaleđa Skadarskog jezera očekuje se da će biti riješen problem nedostajućih količina vode na području opštine Kotor pa time i na području u obuhvatu DUP-a Prčanj.

Uslovi za projektovanje nove vodovodne mreže:

- Vodovodne cjevovode, kad god je to moguće, postavljati u saobraćajnice i druge javne površine.
- Za materijal cjevovoda koristiti PE100, odnosno za veće prečnike duktil (DN300 i veće).
- Duž saobraćajnica u naselju na odgovarajućoj udaljenosti predvidjeti protivpožarne hidrante.
- Jedna urbanistička parcela, po pravilu može imati jedan priključak na vodovodnu mrežu.

Procjena potreba u vodi

Za specifičnu dnevnu potrošnju, prema kategoriji potrošača uzimaju se sledeće vrijednosti:

• stalni stanovnici	.....	200	l/st./dan
• sezonski potrošači	.....	250	"
• hoteli	.....	350 – 500	"
• odmarališta	.....	350	"
• kampovi	.....	200	"

S obzirom na strukturu turista može se uzeti prosječna vrijednost specifične dnevne potrošnje za turiste iznosi 350 l/st./dan.



Procjena broja korisnika vode (stalni stanovnici i turisti) izvršiće se prema ukupnim bruto razvijenim građevinskim površinama (BRGP) objekata.

Ukupna postojeća BRGP:	123 153 m <sup>2</sup>
Ukupno povećanje BGP:	129 496 m <sup>2</sup>
Ukupna BRGP:	<u>252 649 m<sup>2</sup></u>

Prosječan broj stanovnika u odnosu na BRGP objekata za Prčanj uzima se 3,3 ES na 100 m<sup>2</sup>, pa će broj stanovnika, kako povećanje stambene BRGP iznosi 94 469 m<sup>2</sup>, iznositi:

$$94\,469\text{ m}^2 / 100\text{ m}^2 * 3,3 = 3\,117\text{ ES}$$

odnosno, 3 120 ES.

Prosječan broj turista u odnosu na površinu objekata za Prčanj uzima se 1,7 ES na 100 m<sup>2</sup>, pa će broj turista iznositi:

$$252\,649\text{ m}^2 / 100\text{ m}^2 * 1,7 = 4\,295\text{ ES}$$

odnosno, 4 295 ES.

Prema tome, maksimalna dnevna potrošnja stalnih stanovnika će iznositi :

$$Q_{1\text{ max}} = 3\,120 \times 0,2 = 624\text{ m}^3/\text{dan}$$

a maksimalna dnevna potrošnja turista će iznositi:

$$Q_{2\text{ max}} = 4\,295 \times 0,35 = 1\,503\text{ m}^3/\text{dan}$$

ukupno:

$$Q_{\text{max}} = Q_{1\text{ max}} + Q_{2\text{ max}} = 624 + 1\,503 = 2\,127\text{ m}^3/\text{dan}$$

$$Q_{\text{max}} = 2\,150\text{ m}^3/\text{dan}$$

odnosno,

$$q_{\text{max}} = 24,88\text{ l/sec.}$$

S obzirom da distributivna mreža treba da obezbijedi maksimalnu časovnu potrošnju naselja, koja uglavnom zavisi od broja potrošača, veličina časovnog koeficijenta neravnomjernosti

$$K_h = 1.6$$

pa će maksimalna časovna potrošnja u zoni zahvaćenoj DUP-om iznositi:

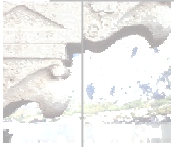
$$q_{\text{max.h}} = 24,88 \times 1.6 = 39,82\text{ l/s.}$$

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

#### 14.2. Odvođenje otpadnih voda

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

Planirano je da glavni gradski sistem (primarni sistem) ima dva kraka: istočni za područje Orahovac – Dobrota – Škaljari i južni krak za područje Stoliv – Prčanj – Muo. Oba kraka sistema će dovesti otpadnu vodu do PS Peluzica, odakle će se sistemom Kotor – Trašte transportovati u



otvoreno more. Sistem Kotor – Trašte je jednim dijelom zajednički sistem za Kotor i Tivat i na tom dijelu će se graditi zajedničko postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda. Do sada je glavni gradski sistem izgrađen od Peluzice do Kampa.

Južni krak glavnog gradskog sistema nalaziće se na priobalnom putu. Izgradnja ovako velikog sistema na priobalnom putu je komplikovana i skuplja je nego što bi bila npr. na budućoj saobraćajnici Kotor – Verige, ali s obzirom da će se prije započeti sa izgradnjom kanalizacionog sistema nego saobraćajnice, trasa na priobalnom putu ostaje kao jedina mogućnost.

Glavni sistem će biti gravitacioni cjevovod sa nizom prepumpnih stanica (lifting stations). Sistem će se nalaziti neposredno uz more i pad cjevovoda mora biti manji od uobičajenog (cca 2 – 4 ‰), kako bi ukupan broj pumpnih stanica bio što manji. S obzirom da će veliki dio cjevovoda glavnog sistema biti niži od nivoa mora, prilikom izgradnje sistema posebnu pažnju obratiti na vodonepropusnost sistema, kako cjevovoda tako i šahtova.

Preostali dio sistema treba projektovati da ima pad od 1% do 5%. Veliki pad (preko 10%) mogu da imaju samo kratke dionice, maksimalno do 10 m npr. kućni priključci. Savladavanje većeg pada izvoditi kaskadnim šahtovima.

Svaka pumpna stanica mora imati sopstveni havarni ispušt, kojim bi se u slučaju zastoja, otpadna voda ispuštala u zaliv na odgovarajuću dubinu. Prečnik cjevovoda glavnog sistema će logično, biti veći što se ide od Stoliva prema PS Peluzica. Da se, u slučaju kvara ne bi velika količina otpadne vode ispuštala kroz jedan havarni ispušt, tj. da havarni ispusti u nizvodnom dijelu ne bi morali biti velikih dimenzija, potrebno je upravljanje pumpnih stanica informaciono povezati (npr. SMS-om), tako da u slučaju kvara jedne pumpne stanice, sve uzvodne budu isključene.

Cjelokupno područje zahvaćeno DUP-om gravitira prema moru, tako da će se otpadna voda uličnim cjevovodima (sekundarni sistem) gravitaciono dovoditi do glavnog sistema na priobalnom putu.

#### Uslovi za projektovanje kanalizacionog sistema:

- Minimalni prečnik uličnog cjevovoda je Ø200, dok je glavni kolektor u ovoj zoni planiran prečnika Ø400 mm, odnosno Ø500 mm. Maksimalna ispunjenost cijevi 70%.
- Posebnu pažnju obratiti na vodonepropusnost, s obzirom na velike količine padavina, podzemnih voda i blizinu mora (dio glavnog sistema se nalazi ispod nivoa mora).
- Šahtovi takođe moraju da budu vodonepropusni, ako se rade od betona debljina zida mora biti minimalno 20 cm, a na glavnom sistemu uz more 25 cm, sa odgovarajućim spojnica između šahta i cijevi. Nije poželjno izvoditi šahtove dubine veće od 3 m.
- Za ulične cjevovode koristiti cijevi od polipropilena (PP), korugovane cijevi od polietilena (PEHD), cijevi od centrifugalno livenog poliestera (GFUP) ili tvrdog PVC.
- Uvijek kad je to moguće, trase cjevovoda planirati u saobraćajnicama i drugim javnim površinama,.
- Na svim horizontalnim i vertikalnim lomovima trase, na mjestima spjanja dva ili više cjevovoda, kao i na mjestu kaskade obavezno predvidjeti revizioni šaht. Između šahtova, po pravilu treba da bude prava cijev.
- Maksimalana udaljenost između šahtova može da iznosi 45 m (zbog uređaja za ispiranje).
- Svaka urbanistička parcela treba da ima jedan kanalizacioni priključak. Ako je parceli (objektu) pristup sa gornje strane, priključenje na kanalizacioni sistem se



može izvršiti naniže preko susjedne parcele (uz prethodnu saglasnost vlasnika) ili prepumpavanjem na gornji cjevovod.

- Priklučenja objekata se po pravilu izvode u šahtu. Ako se eventualno priključak izvodi preko kose račve direktno na cijev, priključni šaht (na priključnom vodu) nesmiye biti udaljen više od 5 m od priključka, a između priključnog šahta i račve mora biti prava cijev (bez krivina).

#### Proračun količina otpadnih voda

Od ukupne količine pitke vode uzima se da 85% dopijeva u kanalizacioni sistem. Prema tome maksimalna dnevna količina otpadnih voda od stalnih stanovnika iznosi:

$$Q_{1 \max} = 3\,120 \times 0,2 \times 0,85 = 530 \text{ m}^3/\text{dan}$$

a maksimalna dnevna količina otpadnih voda od turista će iznositi:

$$Q_{2 \max} = 4\,295 \times 0,35 \times 0,85 = 1\,278 \text{ m}^3/\text{dan.}$$

Ukupna maksimalna dnevna količina otpadnih voda iznosi:

$$Q_{\max} = Q_{1 \max} + Q_{2 \max} = 530 + 1\,278 = 1\,808 \text{ m}^3/\text{dan}$$

$$Q_{\max} = 1\,808 \text{ m}^3/\text{dan}$$

odnosno

$$q \text{ max dan} = 20,93 \text{ l/s.}$$

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

$$K_n = 2,4$$

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

$$q_{\max, h} = 20,93 \times 2,4 = 50,23 \text{ l/sec.}$$

Svi prikazani ulični cjevovodi su DN200, osim ako nije drugačije označeno, a precizniji hidraulički proračun radit će se u narednim fazama projektovanja.

#### Prečišćavanje otpadnih voda

Otpadna voda iz ovog dijela zaliva sakuplja se i odvodi u otvoreno more kanalizacionim sistemom Kotor – Trašte. Planirano je da se na ovom kanalizacionom sistemu sagradi postrojenje za prečišćavanje otpadne vode zajedničko za Kotor i Tivat (centralizovani sistem prečišćavanja otpadnih voda). Nakon izlaska iz postrojenja prečišćena otpadna voda će se i dalje ispuštati kroz podmorski ispust u zalivu Trašte.

#### 14.3. Odvođenje atmosferskih voda

Atmosferske vode sa budućih saobraćajnica prihvataće se rigolama, uličnim slivnicima i sistemom cjevovoda odvoditi u najbliže bujične kanale ili u more kao konačni recipijent. Bujični kanali će osim sa ovog područja, prihvatati i značajne količine atmosferske vode sa visočijeg





područja izvan obuhvata DUP-a. U tom smislu iste treba tretirati kao osnovni recipjenti za prihvat oborinskih voda te u sklopu uređenja zona izvršiti i njihovo uređenje odnosno regulaciju.

Posebnu pažnju obratiti na odvođenje atmosferske vode sa buduće saobraćajnice Kotor – Verige. Zbog relativno velikih dimenzija i malog uzdužnog nagiba kolovoza javljaće se velike količine vode koju je potrebno odvesti.

Pri proračunu atmosferske kanalizacije voditi računa o obilnim kišama u zimskom periodu (godišnja količina taloga iznosi preko 3500 mm).

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

Pri izgradnji saobraćajnica (posebno onih koje vode direktno ka moru) voditi računa da će se dio atmosferske vode pri jakim padavinama, zbog njihovog nagiba, odvoditi samim ulicama. U tom smislu posebnu pažnju obratiti načinu evakuacije atmosferske vode (poprečni pad ulice, rigole i slivnici)

### Razmještaj instalacija

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

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

## 14.4. Elektroenergetika

### 14.4.1. Planirano opterećenje

Prema namjeni površina i programskim elementima pored postojećih objekata u granicama obuhvata naselja Prčanj predviđena je izgradnja novih sadržaja (stanovanje, rad, površine za turizam, saobraćajne površine itd.), tako da je ukupna BRGP 252 649 m<sup>2</sup>.

Podaci o vrsti, sadržaju i konceptu planiranih objekata

Tabela br.45

Blok 1	Namjena	Spratnost	Max. BRGP [m <sup>2</sup> ]	Broj soba	Broj ležaja
	Stanovanje	P+1+Pk	2811.00		
	Ugostiteljstvo	P+2	7395.00	60	120
Ukupno			10206.00		120

Tabela br.46

Blok 2	Namjena	Spratnost	Max. BRGP [m <sup>2</sup> ]
	Stanovanje	P+1+Pk	15683.00
Ukupno			15683.00



Tabela br.47

Blok 3	Namjena	Spratnost	Max. BRGP [m <sup>2</sup> ]	Broj soba	Broj ležaja
	Stanovanje	P+1+Pk	929.00		
	Ugostiteljstvo	P+2	10439.00	78	156
Ukupno			11368.00		156

Tabela br.48

Blok 4	Namjena	Spratnost	Max. BRGP [m <sup>2</sup> ]
	Stanovanje	P+1	11112.00
Ukupno			11112.00

Tabela br.49

Blok 5	Namjena	Spratnost	Max. BRGP [m <sup>2</sup> ]
	Stanovanje	P+1	3899.00
	Biblioteka, bioskop	P+1	1592.00
	Sport i rekreacija	P	1547.00
Ukupno			7038.00

Tabela br.50

Blok 6	Namjena	Spratnost	Max. BRGP [m <sup>2</sup> ]
	Stanovanje	S+P+Pk – P+2+Pk	4839.00
Ukupno			4839.00

Tabela br.51

Blok 7	Namjena	Spratnost	Max. BRGP [m <sup>2</sup> ]	Broj soba	Broj ležaja
	Stanovanje	P+1+Pk	44272.00		
	Ugostiteljstvo	P+2	12090.00	98	196
Ukupno			56362.00		196

Tabela br.52

Blok 8	Namjena	Spratnost	Max. BRGP [m <sup>2</sup> ]
	Stanovanje	S+P+1+Pk	2189.00
Ukupno			2189.00

Tabela br.53 Zajedničke površine

	Namjena	Spratnost	Max. BRGP [m <sup>2</sup> ]
	Ulice + prilazi		103646.00
Ukupno			103646.00



## Analiza konzuma

Ukupna potrebna snaga je data u sljedećim tabelama.

Tabela br.54

Blok 1	Namjena	Ležaja	kW/ležaj	Faktor jednovrem.	Ukupno kVA
	ugostiteljstvo	120	0,7	0,6	50
	Namjena	BRGP [m <sup>2</sup> ]		kVA/m <sup>2</sup>	kVA
	stanovanje	2811.00		0,06	169
Ukupno					219

Tabela br.55

Blok 2	Namjena	BRGP [m <sup>2</sup> ]	kVA/m <sup>2</sup>	kVA
	stanovanje	15683.00	0,06	941
Ukupno				941

Tabela br.56

Blok 3	Namjena	Ležaja	kW/ležaj	Faktor jednovrem.	Ukupno kVA
	ugostiteljstvo	156	0,7	0,6	66
	Namjena	BRGP [m <sup>2</sup> ]		kVA/m <sup>2</sup>	kVA
	stanovanje	929.00		0,06	56
Ukupno					122

Tabela br.57

Blok 4	Namjena	BRGP [m <sup>2</sup> ]	kVA/m <sup>2</sup>	kVA
	stanovanje	11112.00	0,06	667
Ukupno				667

Tabela br.58

Blok 5	Namjena	BRGP [m <sup>2</sup> ]	kVA/m <sup>2</sup>	kVA
	stanovanje	3899.00	0,06	234
	biblioteka, bioskop	1592.00	0,005	8
	sport i rekreacija	1547.00	0,005	8
Ukupno				250

Tabela br.59

Blok 6	Namjena	BRGP [m <sup>2</sup> ]	kVA/m <sup>2</sup>	kVA
	stanovanje	4839.00	0,06	290
Ukupno				290



Tabela br.60

Blok 7	Namjena	Ležaja	kW/ležaj	Faktor jednovrem.	Ukupno kVA
	ugostiteljstvo	196	0,7	0,6	82
	Namjena	BRGP [m <sup>2</sup> ]	kVA/m <sup>2</sup>	kVA	
	stanovanje	44272.00	0,06	2656	
Ukupno					2738

Tabela br.61

Blok 8	Namjena	BRGP [m <sup>2</sup> ]	kVA/m <sup>2</sup>	kVA
	stanovanje	2189.00	0,06	131
Ukupno				131

Tabela br.62

Zajedničke površine	Namjena	BRGP [m <sup>2</sup> ]	kVA/m <sup>2</sup>	kVA
	Ulice + prilazi	101900.00	0,001	102
Ukupno				102

Potrebna snaga za cjelokupni predmetni reon iznosi:

Tabela br.63

Blokovi	Snaga
Blok 1	219
Blok 2	941
Blok 3	122
Blok 4	667
Blok 5	250
Blok 6	290
Blok 7	2738
Blok 8	131
Zajedničke površine	102
Ukupno	5460
K – koeficijent uzajamnosti	0,60
Jednovremena snaga [kVA]	3276

#### 14.4.2. Rješenje 10kV mreže i broj i tip distributivnih TS

Transformaciju električne energije sa srednjeg napona na niski distributivni napon vršiće se u trafo-stanicama koje su izgrađene ili će se izgraditi, a razmjestiće se u granicama obuhvata naselja Prčanj.



Ovim planom predviđa se izgradnja novih TS u planiranim objektima i slobodnostojećih TS snage do 630kVA sa opremom prema elektroenergetskoj saglasnosti.

U granicama obuhvata postoji u pogonu 10 distributivnih trafo-stanica:

1. TS "Tre sorelle" 250 kVA – u Bloku 2;
2. TS Prčanj II "Karmen" 250 kVA – u Bloku 1;
3. TS "Tre sorelle III" 630 kVA – u Bloku 8;
4. TS "Medifarm" 400 kVA – u Bloku 1;
5. TS Prčanj I "Kula" 250 kVA – u Bloku 1;
6. TS Prčanj III "Škola" 250 kVA – u Bloku 1;
7. TS "Šarena Gomila" 630 kVA – u Bloku 7;
8. TS "Medifarm" 630 kVA – u Bloku 7;
9. TS "Markov rt" 400 kVA – u Bloku 7;
10. TS "Markov rt II" 160 kVA – u Bloku 7;

U predmetnoj zoni je potrebno postaviti nove DTS 10/0,4kV 630kVA i to 7 TS raspoređenih kako je dato u grafičkom prilogu. Postojeće TS manjih snaga rekonstruisati u TS 10/0,4kV 630kVA. Povećanjem snaga postojećih TS, do 630kVA, dobila bi se dodatna snaga od ukupno 2450kVA, čija bi se snaga rasporedila po blokovima, shodno prostornom razmještaju trafo-stanica.

Predvidjeti povezivanje svih trafostanica – ulaz-izlaz sa DV10kV podzemnim kablom tipa XHP 41AI 3x150mm<sup>2</sup>, kao i poprečne veze postojećih i novoplaniranih TS. Novoplanirane i postojeće trafostanice napajaju se iz TS 35/10 Škaljari.

S obzirom da se radi o primorskom naselju sa velikim koeficijentom izgrađenosti sve nove distributivne trafo-stanice gradiće se uglavnom kao slobodnostojeće tipske trafo-stanice ili eventualno u objektima naponskog nivoa 10/04kV do 630kVA. U slučaju gradnje TS u objektima potrebno je posebnu pažnju posvetiti izolaciji od nejonizirajućeg zračenja „Službeni glasnik“ br. 112/05, član 6. stav 2. i zvučnoj izolaciji prostorije u koju će se graditi TS, Sl. list 53/02. Sve trafo-stanice opremiti opremom koju uslovi nadležna Elektrodistribucija kroz elektro-energetsku saglasnost.

#### 14.4.3. Obezbjedenje električne energije

Uslove za obezbjeđenje el. energije vršnog opterećenja od novih 15,1 MW propisaće nadležna Elektrodistribucija kroz odgovarajuće elektro-energetske saglasnosti. Ovim DU planom predviđa se izgradnja 7 novih distributivnih trafo-stanica i polaganje napojnih VN 10 kV kablova. Gradnja TS i polaganje VN kablova vršiće se paralelno sa izgradnjom novih planiranih sadržaja u granicama obuhvata ovog planskog dokumenta.

Najbliži veći izvor za obezbjeđenje el. energije za predmetno naselje je postojeća TS 35/10kV 8MVA Škaljari. Postojeća TS 35/10kV Škaljari u cilju napajanja naselja Škaljari, Muo i Prčanj zamijenice se TS 110/35/10kV. Prema tome, od glavne napojne TS Škaljari pa do planiranih TS po Prčnju potrebno je pored postojećih 10 kV kablova položiti još dva 10kV kabla odgovarajućeg kapaciteta. Polaganjem novih napojnog 10kV kablova potrebno je uvezati sve postojeće i novoplanirane TS u zatvorenu 10kV mrežu naselja. Uvezivanjem postojećih i planiranih TS u zatvorenu srednjenaponsku mrežu obezbjediće se veća sigurnost isporuke el. energije potrošačima.

Koncept razvoja srednjenaponske mreže i izgradnji novih trafo-stanica 10/04kV zasnivati na konceptu opterećenja elektroenergetskih postrojenja od 60% pa jedinicu transformacije i opterećenja kablovske mreže a u cilju zadovoljenja kriterija n-1 (da kod ispada jedne transformatorske jedinice ili kablovske veze preostali dio elektropostrojenja bude u mogućnosti preuzeti opterećenje bez prekida u napajanju potrošača).



#### 14.4.4. NN mreža

Kako je navedeno postojeća NN mreža je podzemna. Kroz namjenu površina planirana je izgradnja raznih sadržaja čija će se potrošnja svrstati u dvije kategorije i to domaćinstva i ostalu potrošnju, koja će se priključiti na distributivne trafo-stanice 10/04kV, ili će potrošač eventualno graditi svoju sopstvenu TS 10/04kV, gdje se mjerenje vrši na 10kV strani.

U kategoriji domaćinstava, pored potrošnje samih domaćinstava obuhvaćeno je i potrošnja turističke djelatnosti koja se obavlja u domaćinstvima kao i potrošnja u kućama, stanovima za odmor (potrošnja u turizmu). Na osnovu navedenih elemenata treba i proračunavati napojne niskonaponske vodove (mreže) za napajanje potrošača uz vođenje računa da se za glavne NN vodove koriste NN kablovi  $Cu4 \times 95mm^2$  ili  $Al4 \times 150mm^2$ . Glavne napojne kablove uglavnom polagati do NN razvodnih ormara sa odgovarajućim osiguračima koji će se postavljati u stambenim blokovima i sl. Od NN ormara razvodnu NN mrežu dimenzionirati na osnovu planiranih opterećenja. Napojne NN kablove kućne priključke uvoditi u objekte preko distributivnih razvodnih ormara u koje će se ugraditi odgovarajući osigurači. Planom je predviđena izgradnja NN kablovskih mreža koji gravitiraju respektivno DTS 10/0.4 kV kako je dato na grafičkom prikazu.

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

#### 14.4.5. Osvjetljenje ulica i javnih površina

Ulično osvjetljenje prilagoditi JUS standardima i JKO preporukama i uslovima za uređenje prostora.

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

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

Za osvjetljenje primarnih ulica tip svjetiljke Opal<sub>1</sub> ili slične, a za osvjetljenje sekundarnih ulica i manipulativnih površina svjetiljke Z<sub>1,2,3</sub> ili slične koje će se ugraditi na vrućocinčane kandelabere, dužine 8, odnosno 5m. U svjetiljke će se ugraditi natrij sijalice visokog pritiska, snage 150 do 250W odnosno 70W. Napajanje svjetiljki ostvariće se podzemnim NN kablovima određenog kapaciteta 4x16 ili 4x10. Ugradnju nosača svjetiljki izvesti u zelenim površinama između trotoara i regulacionih linija. Dozvoljeno je usvajanje i drugog odgovarajućeg tipa svjetiljki u sklopu projekta saobraćajnice.

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



Plan predviđa da se saobraćajnice osvijetle na sljedeći način:

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

Plan predviđa da se pješačke staze i parking prostori osvijetle na sljedeći način:

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

Plan predviđa da se pristanište i uređene plaže osvijetle na sljedeći način:

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

*Grafički prilog: Plan telekomunikacija i elektroinstalacija*

## 14.4.6. Uslovi za projektovanje i izvođenje

## Uslovi za izgradnju trafo-stanica

Kod izgradnje trafo-stanica u stambeno-poslovnim objektima potrebna je dodatna zvučna izolacija prostorije za trafo-stanicu jer nivo zvučne snage ne smije da pređe vrijednost od [40 dB (A)] danju i 30 [dB (A)] noću mjereno u stambenoj prostoriji pored i iznad prostorije trafo-stanice.

Prostorija za izgradnju trafo-stanica u stambeno-poslovnim objektima treba da bude dodatno izolovana od nejonizirajućeg zračenja, izvor frekventno zračenje SI. gl. 112/05 član 6 stav 2.

Sva oprema u novim trafo-stanicama mora biti isključivo za ugradnju za naponski nivo 10 kV, odnosno naponskog nivoa koji je uslovljen od nadležne distribucije.

U nove TS ugrađivati VN i NN opremu koji uslovi nadležna distribucija.

Trafo-stanica u objektu mora da bude bez iznimke u nivou terena (a ne nikako ispod nivoa terena), sa obezbjeđenim pristupom spolja u dio trafo-boksa i u razvodni dio postrojenja.

Za izgradnju trafo-stanica obavezni su sljedeći tehnički propisi:

- Pravilnik za zaštitu elektroenergetskih postrojenja i uređaja od požara (SI.list SFRJ broj 74/90).
- Pravilnik o tehničkim normativima za uzemljenje elektroenergetskih postrojenja nazivnog napona iznad 1000 V (SI.list SFRJ broj 61/95).
- Tehnički propisi o gromobranama (SI.list SFRJ broj 13/68).
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu elektroenergetskih vodova (SI.list SRJ broj 41/93).
- Pravilnik o mjerama zaštite pri rukovanju distributivnim trafo-stanicama 10(20)/04 kV sa kablovskim izvodima snage 630 do 1000 kVA.

## Uslovi za projektovanje i polaganje VN kablova

Prije početka radova potrebno je da investitor pribavi sve potrebne konačne saglasnosti od nadležnih institucija koje su propisane Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata.



Za izvođenje radova potrebno je izraditi glavni projekat za polaganje VN kabla (pri čemu se mora uzeti u obzir Elektroenergetska saglasnost koju investitor mora obezbijediti u toku pripreme novih radova.

Kod projektovanja voditi računa o koridoru kablovske trase, tj. kablovsku trasu usaglasiti sa ostalom infrastrukturom.

Za napajanje planiranih distributivnih trafo-stanica upotrebiti 10 kV kablove.

Projektovanje trase VN kabla izvršiti na osnovu važećih tehničkih propisa za projektovanje, izgradnju i održavanje VN kablovske mreže Sl. list SFRJ br. 7/71, 43/66, 45/61 i SRJ 6/92.

Određivanje kablovske trase – trasiranje VN kabla treba da izvrši stručno lice na osnovu UTU-a, glavnog projekta i Elektroenergetske saglasnosti. Kod određivanja kablovske trase voditi računa da se kabl polaže u bankinu saobraćajnice ili u putno zemljište.

Prije otpočinjanja radova na iskopu kanala obavezno obavijestiti nadležne komunalne radne organizacije koje će uputiti svog predstavnika da nadgleda iskop kanala.

Kod prekopavanja ulica i bušenja trupa ulica, izvođač radova dužan je prije početka izvođenja radova izvršiti sve pripremne radnje, postaviti odgovarajuće saobraćajne znakove u oba pravca u skladu sa Zakonom o bezbjednosti saobraćaja na putevima gdje se traži da izvođač prije početka izvođenja radova obavijesti nadležno opštinsko odjeljenje.

Izvođač radova mora obezbijediti nesmetano odvijanje saobraćaja za svih 24 časa, Zakon o obezbjeđenju saobraćaja. Nije dozvoljeno da kabl u rovu preko noći ostane nezatrpan.

Kod polaganja viskonaponskog kabla po privatnim parcelama treba prvenstveno riješiti imovinsko-pravne odnose, a trasu po pravilu odrediti granicama (međama) parcela.

Investitor, odnosno izvođač radova, dužan je poduzeti sve mjere radi osiguranja objekta na kojem vrši radove, te susjednih objekata, javnih instalacija, radnika i prolaznika, te osigurati nesmetano odvijanje javnog saobraćaja.

Sva ukrštanja i paralelna vođenja VN kabla sa ostalom infrastrukturom moraju se izvesti u skladu sa važećim tehničkim propisima, (Sl.list SFRJ, br. 48/69, 43/66 i SRJ 6/92) itd.

Kod paralelnog vođenja i ukrštanja VN kabla sa TT vodovima radove izvesti u skladu propisa navedenih u PTT vjesniku br. 6/73 i tehničkih propisa (Sl. list SFRJ br. 64/73, 34/51, 67/52 i 13/60).

Kablovska trasa mora biti označena sa propisanim kablovskim oznakama na cijeloj dužini.

Sva oštećenja ostalih instalacija prilikom izvođenja radova izvođač je dužan opraviti o svom trošku.

Kopanje rova mora se izvesti prema planiranoj trasi. Dubina rova mora biti tolika da se VN kabl položi na dubini od 0,9 do 1m.

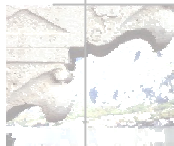
Podloga za VN kabl i prvi sloj zatrpavanja mora se izvesti pijeskom 2×10cm.

Prije početka zatrpavanja kanala – rova, investitor je dužan obratiti se Komunalnom preduzeću koje će odrediti mjesto i uslove deponovanja viška zemlje i otpadnog građevinskog materijala sa gradilišta.

Izvođač radova dužan je kod izvođenja radova obezbijediti da ne dođe do prljanja i oštećenja saobraćajnih površina, odnosno gradskih ulica i trotoara, a u slučaju da do tog dođe dužan je odmah o svom trošku izvršiti popravku, odnosno pranje i čišćenje istih.

Prije zatrpavanja rova kablovske kanalizacije i kablovskog rova investitor je dužan obezbijediti tačnu snimku svih izvedenih podzemnih instalacija i objekata u duhu Zakona o katastru komunalnih uređaja, a koji podaci će služiti za vođenje katastra podzemnih instalacija i objekata.

Investitor je dužan pribaviti saglasnost za zatrpavanje podzemnih instalacija i objekata, koje izdaje Opštinski sekretarijat za geodetsko-katastarske poslove shodno Zakonu o katastru komunalnih uređaja Sl. gl.



Po završetku radova, odnosno objekata, investitor je dužan rasčistiti gradilište i neposrednu okolinu, te izvesti i popraviti sve prilazne komunikacije i sve potrebne prateće komunalne objekte koji su oštećeni kod izvođenja radova na polaganju VN kabl.

#### Uslovi u odnosu zaštite na radu

Kod navedenih radova izvođač je dužan da ispoštuje slijedeće propise:

- Opšti pravilnik o higijensko tehničkim mjerama zaštite pri radu (Sl.list SFRJ br. 16/47, 36/50, 17/47, 56/51, 52/57, 17/67, 2/67, 35/69, 21/71 i 29/71);
- Pravilnik o opštim mjerama i normativima zaštite na radu, na oruđima za rad i uređajima (Sl.list SFRJ br. 55/65);
- Pravilnik o zaštiti na radu pri utovaru tereta u teretna motorna vozila i istovaru tereta iz takvih vozila (Sl.list SFRJ br. 17/66);
- Pravilnik o zaštiti na radu u građevinarstvu (Sl.list SFRJ br. 42/68 i 45/68);
- Pravilnik o sredstvima lične zaštite na radu i ličnoj zaštitnoj opremi (Sl.list SFRJ br. 35/69);
- Pravilnik o opremi i postupku za pružanje prve pomoći i organizaciji službe spašavanja u slučaju nesreće na radu (Sl.list SFRJ br. 21/71);
- Kanal u kolovozu preko ulice pristupnog puta ne smije ostati nezatrtan preko noći.

#### 14.5. Telekomunikaciona infrastruktura

Za svako planiranje telekomunikacione mreže od presudne važnosti je početno stanje te mreže. Na osnovu planirane izgradnje stambenog, stambeno-poslovnog i drugih pratećih sadržaja izgradnja nove i proširenje postojeće infrastrukture iz oblasti telekomunikacija nameće se kao imperativ.

Na osnovu uslova „Crnogorskog Telekom“ na području DUP-a planiran je razvoj tk kanalizacije sa minimalno 2xPVC cijevi Ø 110mm i tk oknima od oba udaljena pretplatnička stepena „Prčanj“ i „Markov rt“.

Potrebno je planirati razvoj telekomunikacione kanalizacije sa minimumom dvije PVC cijevi Ø110/100mm (za telefonske kablove) + dvije okitene cijevi Ø50/46mm, po mogućnosti različitih boja, (za informacioni sistem i kablovsku televiziju).

TK kanalizacija je planirana u skladu sa planskim rješenjima za izgradnju saobraćajnica i trasirana u trotoarskim i zelenim površinama. Duž saobraćajnica u naselju potrebno je planirati minimum dvije PVC cijevi.

Kanalizacione privode na posljednjem potezu TK okana do izvodnog ormara planirati sa minimum dvije PE cijevi Ø40 mm ili Ø60 mm.

Da bi se obezbijedile što kvalitetnije telefonske veze, a u skladu sa potrebama, u planu je postavljanje i dodatnih isturenih telefonskih stepena (RSS-ova) koji bi se kao privodi spojili sa postojećim optičkim kablom. Udaljenost korisnika od RSS-a treba biti u okviru 1,5km. Za postavljanje RSS-ova, gdje god je to moguće, koristili bi se već postojeći objekti.

Da bi se dobio zadovoljavajući prosjek telefonskih priključaka po stambenoj jedinici u predmetnom obuhvatu, planira se proširenje kapaciteta postojeće telefonske centrale. Proširenje TT kanalizacije kao i polaganje novih telefonskih kablova će pratiti dinamiku izgradnje pojedinih dijelova naselja.

Izgradnju TT kanalizacije koja se planira trasom postojećih telefonskih kablova kao i izgradnju TT okana, izvoditi u svemu prema važećim propisima i preporukama ZJ PTT iz ove oblasti.

Sa porastom broja stanovnika i sa modernizacijom u svim oblastima života na ovom području, kao nužnost se nameće potreba za stvaranje i razvoj jedinstvenog telekomunikacijskog saobraćaja.

Današnje vrijeme donosi sa sobom značajan porast zahtjeva za prenosom novih usluga do korisnika kao što su istovremeni prenos govora i podataka, brzi Internet, digitalna kablovska



televizija, video na zahtjev i sl. Da bi se prilagodili ovim potrebama, operatori javnih telefonskih mreža sa komutiranim uslugama moraju biti fleksibilni tj. mreža mora da prihvata hibridna rješenja, čiji su putevi zasnovani na tehnologiji koja npr. po jednom optičkom kablju prenosi podatke iz različitih izvora, različitim bitskim brzinama i različitim protokolima (WDM).

Ugradnjom npr. opreme za optičku infrastrukturu koja podržava različite topologije mreže (linijsku, prstenastu, mješovitu ) i lagan prelaz sa jedne arhitekture na drugu, kao i integrisano upravljanje mrežom, pored većeg kapaciteta i sigurnosti može se postići smanjenje neiskorištenih kapaciteta i otklanjanje uskih grla u javnim telefonskim mrežama.

Osim toga telekomunikaciona mreža treba da ima mogućnost korištenja ISDN (Integrated Services Digital Network).

Digitalni pristup obezbjeđuje brzo uspostavljanje kvalitetne veze, malo grešaka u prenosu, a sam govorni signal je bez smetnji i šuma.

U zavisnosti od toga da li se radi o baznom ili primarnom ISDN priključku može se imati dvije ili trideset veza u istom trenutku po različitim uređajima.

Instaliranjem savremenih digitalnih centrala na širem području stvaraju se široke mogućnosti u govornoj komunikaciji, prenosu podataka velikom brzinom, te prenosu zvuka za audiofrekvenciju, radio i TV prenos.

Pri planiranju, projektovanju i izvođenju telefonskih instalacija potrebno je stvoriti mogućnost proširenja kapaciteta kako u telefonskim kablovima, tako i u kablovima za kablovsku televiziju, kablovima za informacioni sistem i sl. Drugim riječima, gradska mreža mora prihvatati korisnike sa različitim saobraćajnim zahtjevima, omogućiti im čak privremene kapacitete, npr. za posebne događaje, kao i podešavanje kapaciteta prema dobu dana i sl.

Za kvalitetnije pokrivanje predmetnog područja signalom mobilne telefonije, pored već instaliranih baznih stanica, potrebno je planirati postavljanje dodatnih baznih stanica, a sve prema mjerenjima koja izvrše ovlašćeni radioplaneri. Razvoj mobilne telefonije koncipirati na tri tipa baznih stanica zavisno od lokacije: INDOOR, OUTDOOR i MICRO bazne stanice, u skladu sa ETSI standardom ETS 300 019, u pogledu klimatskih i mehaničkih zahtjeva, IEC 68-2-57 u pogledu zaštite od zemljišta, a u pogledu elektromagnetske kompatibilnosti bazne stanice treba da ispunjavaju EMC preporuke EU (89/336/EEC). Pri projektovanju baznih stanica uz ispunjavanje urbanističkih uslova, pridržavati se Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu (Sl. list RCG 80/05) i Zakona o životnoj sredini (Sl. list RCG 12/96 i 55/00).

Najveći trend razvoja ima globalna mreža – Internet. Implementacija bežičnog Interneta u hotelima, restoranima, plažama i trgovinama omogućava pristup Internetu van domova i kancelarija. Razvoj bežičnog pristupa Internetu mora biti zasnovan na WiFi tehnologiji, bilo WiMax tehnologiji za koju su dodeljene licence ili WiFi tehnologiji gde bi Opština ušla u partnerstvo, kao što je slučaj u nekim gradovima u okruženju.

Unapređenje telekomunikacione infrastrukture treba prilagoditi razvoju tehnologije i najsavremenijim i strateškim trendovima razvoja telekomunikacione infrastrukture i servisa , kao što su FTTH i all IP servisi.

Za obezbjeđenje što kvalitetnijeg prijema RTV signala u predmetnom obuhvatu potrebno je planirati kablovsku televizijsku mrežu.

U fiksnoj telefoniji trend je da se postojeće pristupne mreže unaprijede da odgovore na zahtjeve za tzv. širokopolasnim pristupom, posebno rekonstrukcijom i izgradnjom novih komutacionih elemenata, sa povećanjem broja ISDN i ADSL priključaka, zatim proširenjem i izgradnjom novih optičkih pravaca, kako bi optičko vlakno došlo bliže korisnicima (FTTx).

Posebnu pažnju posvetiti izgradnji opštinskog teleinformacionog sistema, kao podrške budućeg „E-government“ sistema, i njegovim centralizovanim povezivanjem na internet, omogućavajući povezivanje svih lokacija van gradskog jezgra i republičkih organa.



## 15. PARCELACIJA

### 15.1. Opšta pravila urbanističke parcelacije

#### 15.1.1. Definicija urbanističke parcele

Urbanistička parcela je najmanji dio prostora obuhvaćenog planom koji zadovoljava uslove za izgradnju propisane planom i koji je namijenjen za građenje.

Urbanistička parcela je planom obrazovana na zemljištu koje je planom predviđeno za izgradnju i koje odgovara uslovima sadržanim u pravilima građenja.

Urbanistička parcela je utvrđena regulacionom linijom u odnosu na javne površine u razdjelnim granicama prema susjednim parcelama.

Urbanistička parcela mora imati pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. Svaka parcela, u principu, treba da je direktno oslonjena na javnu površinu ulice sa koje je obezbeđen pristup, a izuzetak predstavljaju one parcele koje se ne graniče sa javnom saobraćajnicom ili javnom površinom, ali imaju trajno obezbeđen indirektni privatni pristup u širini od najmanje 3,0m i parcele koje su u skladu sa prethodno važećim planom dobile građevinsku dozvolu, a istim planom nisu imale obezbeđen kolski pristup.

Urbanistička parcela mora imati površinu i oblik koji omogućava izgradnju i korišćenje parcele u skladu sa planskim dokumentom.

Urbanistička parcela namjenjena za građenje, nezavisno od namjene, treba po pravilu da ima oblik pravougaonika ili trapeza.

Izuzetno se za gradnju mogu koristiti i parcele nepravilnog oblika i u tom slučaju će se izgradnja objekta na parceli prilagoditi obliku parcele u skladu sa uslovima određene zone, uličnog poteza ili lokacije.

#### 15.1.2. Veličina parcele

Veličina urbanističke parcele utvrđena je prema namjeni i vrsti, odnosno načinu postavljanja objekta na parceli, a u skladu sa pravilima građenja definisanim za određenu zonu, kojima su uvažene specifičnosti i zatečeni način korišćenja prostora u zoni.

Širina urbanističke parcele utvrđena je prema načinu postavljanja objekta na parceli, koji treba da je usaglašen sa preovlađujućim načinom postavljanja postojećih objekata u bloku, odnosno uličnom potezu, a prema uslovima koje parcela mora da ispuni za građenje objekta određene namjene.

Postojeće katastarske parcele na kojima su izgrađeni objekti u skladu sa građevinskom dozvolom ovim planom postaju urbanističke. Planom izvršena dioba katastarske parcele na kojoj se nalazi postojeći objekat, izvršena je uz uslov da postojeća zgrada i posle diobe parcele ispunjava sve date parametre, predviđene planom, a u skladu sa zakonom.

Urbanističke parcele definisane planom nastale su spajanjem ili dijeljenjem dve ili više katastarskih parcela, cijelih ili dijelova, sa maksimalnom veličinom parcele 1.200 m<sup>2</sup>.

Formiranje urbanističke parcele planom je izvršeno tako da je urbanistička parcela nastala diobom ili spajanjem više katastarskih parcela morala da ispuni uslove prikazane u sledećoj tabeli.

Tabela br 64. – Minimalni uslovi za formiranje urbanističke parcele

Tip objekta	Minimalna površina parcele [m <sup>2</sup> ]	Minimalna širina fronta [m]
Slobodnostojeći objekat	400	15
Objekat u nizu	300	10

Izgradnja objekata u nizu dozvoljena je samo u Bloku 1, sa obaveznom predbaštom.



Objekti na urbanističkoj parceli se organizuju , odnosno postavljaju u odnosu na granice parcele, u skladu sa načinom korišćenja objekata i prostora, a prema pravilima utvrđenim u odnosu na vrstu i namenu planiranih objekata, uz uvažavanja zatečenog načina organizacije parcela u zoni – bloku.

Za izvođenje radova na polaganju podzemnih i vazdušnih vodova za elektroenergetske, PTT, vodovodne, kanalizacione, toplovodne i gasne instalacije ne vrši se parcelacija i preparcelacija građevinskog zemljišta.

U ulicama i na mjestima gde nije uspostavljena planirana regulaciona širina, prilikom izgradnje objekata prethodno uspostaviti punu regulacionu širinu.

## 16. PRAVILA GRAĐENJA

### 16.1. Opšti urbanističko-tehnički uslovi

Opšta pravila građenja i uređenja su definisana po blokovima i namjenskim zonama i grupisana kao skup uslova parcelacije i regulacije za određenu vrstu i namjenu objekata koji se mogu graditi u toj zoni.

Prostor obuhvaćen planom, prema preovlađujućoj namjeni, a u skladu sa svojim specifičnostima podijeljen je na sljedeće namjenske zone za koje su propisana pravila građenja:

- površine za stanovanje
- površine za turizam
- površine za sport i rekreaciju
- zona javne namjene (javne površine i objekti i površine od opšteg interesa) u okviru kojih su:
  - vatrogasna stanica
  - stanica javne bezbjednosti
  - kompleks za centralne djelatnosti (mjesna zajednica)
  - zone zelenila
  - arheološko-istorijski predio
  - javne saobraćajne površine (kolske, pješačke i površine za mirujući saobraćaj)
  - površine ostale infrastructure
  - površine za školstvo
  - površine za kulturu
  - površine vjerskih objekata

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

Pravila građenja ne utvrđuju pravila za izgradnju na pojedinačnoj katastarskoj parceli, već na urbanističkim parcelama utvrđenim ovim planom.

Pravila građenja su osnov za izdavanje izvoda iz Plana radi dobijanja odobrenja za izgradnju na lokacijama gde su jasno definisane regulacije ulica i za koje Planom nije propisana dalja razrada urbanističkim projektima i konkursima.

U okviru lokacije bez obzira na vrstu i namjenu objekta kao i načina gradnje, moraju biti ispoštovani svi urbanistički pokazatelji Indeks zauzetosti (Iz) i Indeks izgrađenosti (Ii) i sva propisana pravila građenja.

Građenje i rekonstrukcija objekata dozvoljeni su na svim parcelama za koje je planom definisana građevinska linija i pripadajući urbanistički parametri (grafički prilog br. 07: *Urbanističko – tehnički uslovi*).

Izgradnja planiranih objekata dozvoljena je unutar regulacionih linija urbanističke parcele, odnosno utvrđenih građevinskih linija objekata prema pravilima uređenja i građenja utvrđenih Planom.





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

Sve građevinske dozvole izdate u skladu sa važećim planom smatraju se stečenim obavezama.

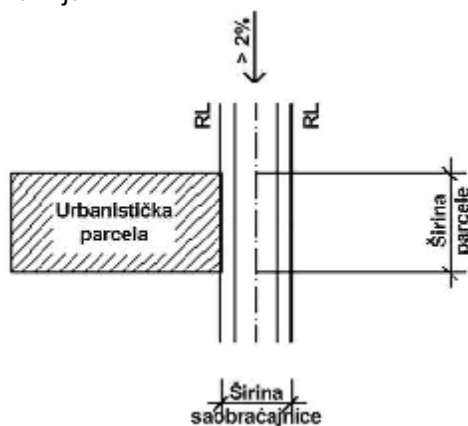
U regulaciji ulica nije dozvoljena izgradnja objekata, izuzev onih koji spadaju u saobraćajne, komunalne objekte i urbanu opremu (nadstrešnice javnog prevoza, reklamni panoi i sl.) i objekata i mreže javne saobraćajne i komunalne mreže infrastrukture.

U zaštitnim zonama infrastrukturnih koridora i objekata nije dozvoljena izgradnja objekata bilo koje vrste.

### 16.1.1. Regulaciona linija

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

Šematski prikaz regulacione linije



(1) Kada se regulaciona i građevinska linija poklapaju, na zgradama se mogu predvidjeti erkerna ispuštanja, sa maksimalnom širinom  $\frac{2}{3}$  širine trotoara i to na visini od minimum  $H=2,60$  m iznad trotoara.

(2) Erkerna ispuštanja na zgradama dozvoljena su i u okviru urbanističke parcele pod istim uslovima, uz poštovanje minimalnog udaljenja od granica susjednih parcela.

(3) Rastojanje između dvije regulacione linije definiše profil saobraćajno infrastrukturnog koridora, a određuje se u zavisnosti od ranga saobraćajnice.

(4) Minimalno rastojanje regulacionih linija za kategorije ulica i puteva predviđenih planom, u svrhu zaštite od buke, date su sljedeće ukupne širine zelenih pojaseva, koji se nalaze u granicama regulacionih linija ulice:

- gradska saobraćajnica minimum 8.8 m
- sekundarna putna mreža minimum 8.3 m

Minimalno rastojanje između građevinske i regulacione linije za sve objekte čija je izgradnja dozvoljena ovim Planom je 2,0m.

Minimalno rastojanje između građevinske i regulacione linije, za objekte u okviru kojih je u nadzemnoj ili podzemnoj etaži uličnog fronta planiran ulaz u garažu je 3,0m.



### 16.1.2. Građevinska linija

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

Podzemna građevinska linija ne mora se poklapati sa nadzemnom, ali ne može da pređe regulacionu, bočnu i zadnju granicu parcele prema susjedu.

(5) Građevinska linija na zemlji je linija na kojoj se postavlja nadzemni objekat. Građevinska linija za zgradu označava položaj zgrade prema ulici ili njenoj regulacionoj liniji.

(6) Zgrada se svojim fasadnim zidom – pročeljem na terenu postavlja na građevinsku liniju.

(7) Građevinska linija i regulaciona linija ulice kod ivične izgradnje čine opštu regulacionu liniju.

(8) Prema načinu izgradnje odnosi se na zgradu ili ogradu.

(9) Za podzemne etaže zgrade sa namjenom skloništa, podrumskih ostava i podzemnih garaža dozvoljena je gradnja do regulacione linije ukoliko ne ugrožava infrastrukturne objekte, a u unutrašnjosti urbanističke parcele na udaljenosti od 1m prema susjednim granicama.

(10) Građevinska linija iznad zemlje je linija kojom se utvrđuje pojas regulacije za nadzemne objekte od opšteg interesa (nadzemni pješački prelazi, nadzemne pasarele, kao i veze dva objekta i dr.)

(11) Građevinska linija ispod zemlje je linija kojom se utvrđuje pojas regulacije za podzemne objekte (podzemni pješački prolazi, podzemni garažni prolazi, komunalni objekti i dr.)

(12) Građevinska linija ispod vode je linija kojom se utvrđuje pojas regulacije za podvodne objekte.

(13) Planom se može za pojedine urbanističke parcele definisati minimum jedna jedinstvena građevinska linija, dvije ili sve.

(14) Građevinska linija koja je orijentisana prema javnoj površini mora biti prikazana grafički sa numeričkim podacima i opisno dok građevinske linije prema susjednim parcelama mogu biti definisane opisno (kao odstojanja u odnosu na susjedne objekte ili granicu pripadajuće parcele) ili grafički.

(15) Ovim planskim dokumentom date je građevinska linija prema javnoj površini unutar koje se mora graditi. Građevinska linija prema javnoj površini definisana je grafički na grafičkom prilogu „Urbanističko-tehnički uslovi“.

(16) Ostale građevinske linije date su opisno.

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

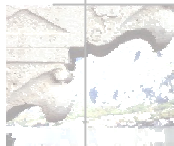
- minimalno 1,5m, s tim da je visina parapeta na otvorima naspramnih fasada minimalno 1,5m, ili
- minimalno 2,5m, s tim da je visina parapeta na otvorima naspramnih fasada minimalno 0,0m.

Za dvojne objekte i objekte u prekinutom nizu, minimalno rastojanje od granice susjedne građevinske parcele na bočnom dijelu dvorišta je 3,0m.

Za prvi ili posljednji objekat u neprekinutom nizu najmanje dozvoljeno rastojanje osnovnog gabarita objekta od granice parcele bočnog susjeda je 1,5m.

### 16.1.3. Indeks izgrađenosti

Indeks izgrađenosti urbanističke parcele (I<sub>i</sub>) predstavlja količnik bruto razvijene izgrađene površine svih korisnih etaža i površine urbanističke parcele izražene u istim mjernim jedinicama.



Površina garaže i pomoćnih prostorija (ostave, kotlarnice i sl.) ne ulazi u ukupnu površinu objekta.

Maksimalna vrijednost indeksa izgrađenosti, za neizgrađene urbanističke parcele data je u poglavlju „Tabelarni prikaz urbanističkih parametara po blokovima i parcelama“, za svaku parcelu posebno.

#### 16.1.4. Indeks zauzetosti

Indeks zauzetosti ( $I_z$ ) je odnos između bruto površine pod objektom i površine parcele izražene u istim mjernim jedinicama.

Za novu izgradnju, za svaku parcelu je dat planirani odnos nove bruto površine pod objektom i površine urbanističke parcele, kao faktor ograničenja (poglavlje „Tabelarni prikaz urbanističkih parametara po blokovima i parcelama“).

#### 16.1.5. Površina objekta

Bruto razvijena građevinska površina (BRGP) objekta je ukupna bruto površina svih korisnih etaža.

#### 16.1.6. Položaj i broj objekata na parceli

Objekti na urbanističkoj parceli postavljaju se kao:

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

Položaj objekta određen je građevinskom linijom prema javnoj površini i prema granicama susjednih parcela, tj. objekat se postavlja prednjom fasadom na građevinsku liniju, odnosno unutar prostora ovičenog građevinskom linijom (grafički prilog „Urbanističko-tehnički uslovi“). Objekti ne smiju svojim gabaritima zaklanjati u potpunosti pogled ka moru susjednim objektima, odnosno položaj i visina objekta mora biti takva da je susjednom objektu omogućeno da minimalno sa nivoa najviše etaže ima u potpunosti otvorene vizure ka moru, tj. sljeme nižeg objekta može imati maksimalnu visinu 1m iznad kote poda posljednje etaže objekta koji se nalazi u pozadini.

Za neizgrađene novoformirane parcele, prema ovom planu, dozvoljena je izgradnja samo jednog glavnog objekta na jednoj urbanističkoj parceli, uz mogućnost izgradnje pomoćnog objekta ukoliko su ispoštovani propisani maksimalni indeks zauzetosti i izgrađenosti, kao i ispunjeni uslovi međusobne udaljenosti objekata tako da su ispoštovani i uslovi protivpožarne zaštite.

#### 16.1.7. Visina i spratnost objekta

Visina objekta je rastojanje od kote saobraćajnice ili nulte kote objekta do kote vijenca objekta.

Ukoliko je saobraćajnica ili druga javna površina u nagibu, u odnosu na širinu parcele, kota nivelete saobraćajnice se uzima na mjestu polovine širine parcele.

Nulta kota objekta je tačka presjeka ose objekta sa presjekom linije terena.

Za objekte na strmom terenu (naniže), kad je nulta kota niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta, kota prizemlja može biti niža maksimalno 1,5m od kote nivelete javnog puta.

Maksimalna spratnost objekta, definisana je ukupnim brojem svih etaža bez obzira da li su suterenske ili nadzemne (poglavlje „Tabelarni prikaz urbanističkih parametara po blokovima i parcelama“ i grafički prilog „Plan parcelacije, regulacije i nivelacije“).

Maksimalne visine vijenca stambene zgrade od nulte kote iznose:

- za prizemnu zgradu (P): 3,5 m
- za prizemnu zgradu s podrumom (P0+P): 4,0 m
- za prizemnu zgradu sa stambenim potkrovljem (P+Pk): 4,0 m



- za prizemnu zgradu s podrumom i stambenim potkrovljem (P0+P+Pk): 5,0 m
- za spratnu zgradu (P+1): 6,5 m
- za spratnu zgradu s podrumom (P0+P+1): 7,0 m
- za spratnu zgradu s podrumom i stambenim potkrovljem (P0+P+1+Pk): 8,0 m
- za dvospratnu zgradu (P+2): 9,5 m
- za dvospratnu zgradu s podrumom (P0+P+2): 10,0 m
- za dvospratnu zgradu sa stambenim potkrovljem (P+2+Pk): 10,5 m
- za visokoprizemnicu (S+VP): 5,0 m
- za visokoprizemnicu sa stambenim potkrovljem (S+VP+Pk): 6,0 m
- za visokoprizemnicu s spratom (S+Vp+1): 8,0 m.
- za visokoprizemnicu s spratom i stambenim potkrovljem (S+VP+1+Pk) 10,0 m
- za izgradnju na kosom terenu kod smaknutih etaža vrijedi sljedeći uslov za visinu građevine:
  - ukupna visina građevine (projekcija u pogledu) od nulte kote do vijenca može iznositi najviše 12 m.

Definisana je i minimalna spratna visina od 2,8m. Krov objekta projektovati kao kos (viševodan) sa nagibom 15 - 22°, ili ravan.

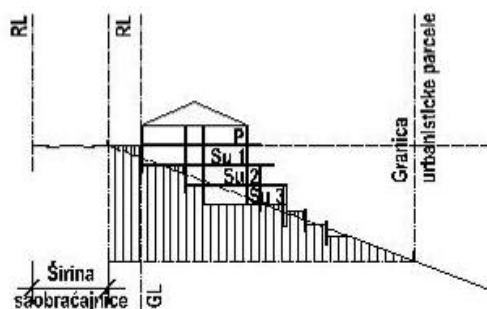
Osim minimalne visine etaže, koja za stambene objekte iznosi 2,8m, a za poslovanje 3,0m, ovim planom su usvojene i maksimalne visine etaža, u zavisnosti od namjene i iznose:

- za stambene objekte do 3,5m,
- za poslovne objekte do 4,5m i
- izuzetno, za osiguranje pristupa za intervencijska i dostavna vozila, najveća visina prizemne etaže izosi 4,5m.

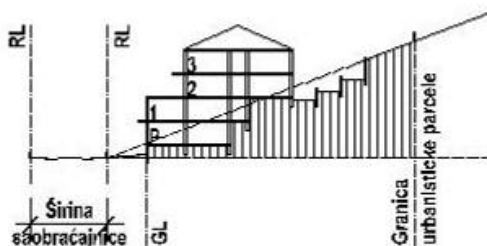
Kota prizemlja novog objekta na ravnom terenu ne može biti niža od kote nivelete pristupne saobraćajnice.

Kota poda prizemlja novog objekta može biti najviše do 1,5m viša od nulte kote, a za objekte koji u prizemlju imaju nestambenu namjenu (poslovanje) kota prizemlja je maksimalno 1,2m iznad kote trotoara. Svaka veća denivelacija, savladava se unutar objekta.

Predlog izgradnje na parceli sa nagibom od saobraćajnice



Predlog izgradnje na parceli sa nagibom prema saobraćajnici





Na parcelama čiji je nagib veći od  $10^\circ$  objekti treba da kaskadno prate liniju terena bez zaklanjanja vizura. Uređenje parcele planirati izgradnjom potpornih zidova od kamena kojima se formiraju terase. Maksimalna dozvoljena visina jedne kaskade potpornog zida je 3.0m, a minimalna dubina kaskadne terase je 0.6m. Osnovu objekta prilagoditi konfiguraciji terena, uz maksimalno očuvanje morfologije terasastih platoa i kamenih potpornih zidova.

#### 16.1.8. Arhitektonska obrada objekta

Građenje novih objekata, kao i radovi na rekonstrukciji starih, treba da budu takvi da se sačuva tipična arhitektura naselja i ostvari homogena izgradnja.

Osnova objekta treba da ima pravilan pravougaoni oblik, ili razvijenu formu osnovnog oblika u skladu sa tradicijom mjesta.

Kompozicija fasade, otvora i ukrasa na fasadi treba da bude jednostavna sa pravougaonim otvorima. Izbjegavati zaobljene forme objekata ili dijelova objekata koje nisu u skladu sa tradicijom mjesta. Broj, kompoziciju, dimenzije i oblik balkona prilagoditi susjednim objektima, odnosno u skladu sa tradicionalnim principima oblikovanja u naselju.

Materijalizacija glavnih fasada je dozvoljena savremenim i tradicionalnim (kamen) materijalima neutralnih boja (nijanse bijele, bež, zagasito bijele do sivo bijele boje). Bočne fasade mogu biti obložene kamenom, bojene bež, zagasito bijele do sivo bijele boje, ili u zagasitim zemljanim tonovima, u skladu sa tradicijom mjesta.

Otvori za vrata trebalo bi da budu od materijala neutralnih boja, uz mogućnost postavljanja šкура i grilja u zelenoj i bijeloj boji. Arhitektonska obrada objekta prikazana je detaljno u poglavlju „Smjernice za arhitektonsko oblikovanje objekata“.

Novogradnja treba da oslikava vrijeme u kom je nastala, ali sa poštovanjem prostorno-vizuelne komponente starog dijela naselja, tj. ne smije biti nametljiva. Objekti treba da koriste principe tradicionalne arhitekture i da ih reinterpetiraju u nova rješenja.

#### 16.1.9. Intervencije na objektu

Postojeći objekat na parceli može se dograditi ili nadzidati do maksimalnih parametara definisanih ovim planom. Ukoliko se postojeći objekat dograđuje ili nadziđuje, postojeći i dograđeni, nadzidani dio objekta moraju da predstavljaju skladnu arhitektonsku funkcionalnu i oblikovnu cijelinu.

Kod izgrađenih objekata zadržavaju se postojeće kote ulaza. Potkrovlje objekta ili povučeni sprat može se koristiti za stanovanje odnosno dozvoljena je rekonstrukcija ravnih krovova u kose i rekonstrukcija postojećih kosih krovova sa mogućnošću korišćenja potkrovlja za proširenje postojećeg stanovanja u okviru planom definisanih indeksa. Dogradnja objekta moguća je samo unutar utvrđene građevinske linije prema unutrašnjosti parcele i bočno prema susjedu.

Isključena je mogućnost nadogradnje, dogradnje i nadziđivanja za postojeće objekte tradicionalnog graditeljstva u svim zonama naselja.

Dio stambenog prostora može se pretvoriti u prostor za obavljanje poslovnih, turističkih i komercijalnih djelatnosti, pod uslovom da vrsta djelatnosti ne ugrožava kvalitet stanovanja i životne sredine, u smislu rukovanja zapaljivim i hazardnim materijama, aerozagađenja, zagađenja bukom i sl, ali pod uslovom da odnos stanovanja i druge nestambene namjene bude u odnosu maksimalno 60:40.

Za sve spomenike kulture, kao i za sve objekte sa karakteristikama tradicionalnog graditeljstva (stare kamene kuće), kao i za rekonstrukcije ruševnih objekata i kućišta na području cijelog DUP-a u svim urbanističkim blokovima obavezni su uslovi i saglasnost Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Kotor.



#### 16.1.10. Slobodne i zelene površine

„Obavezno zelenilo“ u okviru urbanističke parcele, ovim Planom je analitički definisano, za sve parcele na kojima je predviđena nova izgradnja. Za svaku namjenu dat je minimalni procenat zelenih površina na parceli.

Zelena površina može da se smanji ukoliko investitor izrazi želju da gradi bazen.

„Ostalo zelenilo“ na parceli može se ređati slobodno, sadnjom autohtone primorske vegetacije kao što su masline, citrusi i mediteranske voćke (nar, smokva), stabla čempresa, palme, oleandra, borova, čempresa, lovorike i formiranjem vrtova. Očuvati kamene obrade terasastih parcela i suvomeđe. Uređenje dvorišta sprovesti u skladu sa tradicijom mjesta, sa klupama, pergolama, stazama između zelenih površina.

Sačuvati i zaštititi sva kvalitetna postojeća stabla, a projekat budućih objekata usaglasiti sa postojećom vegetacijom. Prilikom otvaranja gradilišta obavezno fizički zaštititi sva kvalitetna stabla od mehanizacije i voditi računa da se prilikom zemljanih radova ne ogoli ili ošteti korenov sistem.

Pejzažno – parkovno i blokovsko zelenilo stambenih zona - uređeni spoljašnji prostor, u savremenom shvatanju standarda stanovanja, predstavlja proširenu stambenu površinu koja stanaru omogućuje zadovoljenje njegovih osnovnih estetskih, rekreativnih i bioloških potreba.

Obezbijediti pješački pristup objektima sa okolnih saobraćajnica i parkinga izgrađenih od dekorativnih materijala, lakih za održavanje, u skladu sa ambijentom, koji omogućavaju bezbjedno kretanje tokom različitih atmosferskih padavina i klimatskih prilika.

#### 16.1.11. Ograđivanje

Ograda prema ulici može da bude zidana (kamena ili u kombinaciji betona sa kamenom, gdje bi kamen bio dominantni materijal sa zastupljenošću min 60%), minimalne visine 0.6m od kote trotoara, ili transparentna. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije. Ograde svojim položajem i visinom ne smiju zaklanjati pogled susjednih parcela ka moru. Maksimalna dozvoljena visina ograde je 2.20m.

Susjedne građevinske parcele mogu se ograđivati živom zelenom ogradom, koja se sadi u osovini granice parcele, ili transparentnom ogradom minimalne visine 0.6m, a sve to uz saglasnost susjeda. Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na zemljištu vlasnika parcele. Parcela čija je kota nivelete viša za 0,9m od susjedne može se ograđivati ogradom do 1,4m visine, koja se može postaviti na podzid, čiju visinu određuje nadležni organ.

Za ograde visine preko 1.4m potrebna je saglasnost susjeda, tako da zidovi ograde budu na zemljištu vlasnika ograde.

Ograde na terenu u nagibu, u zavisnosti od nagiba izvesti kaskadno, tako da njihova visina na najvišem dijelu ne prelazi visinu od 2.0 m.

#### 16.1.12. Parkiranje

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

- Za stanovanje – 1,1 PM po jednoj stambenoj jedinici ili turističkom apartmanu
- Ugostiteljstvo i stanovanje sa ugostiteljstvom – 1 PM na 50m<sup>2</sup> izgrađene površine;
- Hoteli – 1PM na 2 do 4 kreveta, u zavisnosti od kategorije;
- Trgovina 1 PM na 80m<sup>2</sup> prodajnog prostora;
- Administrativno-poslovni objekti – 1PM na 80m<sup>2</sup> neto etažne površine;

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





Uslovi za kretanje hendikepiranih osoba u granicama DUP-a kod izgradnje saobraćajnica i pješačkih površina, kao i kod prilaza objektima za javno korišćenje (obrazovanje, socijalna i zdravstvena zaštita, kultura, državni organi i uprava, pošta, banka) su sljedeći::

- Najviše poprečni nagib trotoara na pravac kretanja iznosi 2%;
- Za savlađivanje visinske razlike između trotoara i kolovoza maksimalni nagib zakošenog dijela može iznositi 20% (1:5);
- Prilaz do objekata za javno korišćenje predvideti na dijelu objekta čiji je prizemni dio u nivou terena ili je manje uzdignut u odnosu na teren.

#### 16.1.13. Evakuacija otpada

Potrebno je obezbijediti direktan i neometan pristup lokacijama za smeće, pri čemu maksimalno rastojanje od pretovarnog mjesta do komunalnog vozila iznosi 15m (maksimalno ručno guranje kontejnera) po ravnoj podlozi bez stepenica.

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

#### 16.1.14. Inženjersko-geološki uslovi

Za sve objekte na padini ili koji se ukopavaju više od 4m od linije terena do kote fundiranja, neophodno je u okviru idejnog i glavnog projekta uraditi tehničko-tehnološki projekat i organizaciju rješenja za izgradnju projekata, a u skladu sa članovima 16, 18. i 19. Zakona o geološkim istraživanjima („Sl. list RCG", br. 28/93, 27/94, 42/94, 26/07).

Za svaki novoplanirani objekat uraditi detaljna istraživanja koja će definisati tačnu kotu i način fundiranja objekta.

#### 16.1.15. Priključenje na infrastrukturnu mrežu

Objekte priključiti na infrastrukturnu mrežu uz uslove i saglasnost nadležnih komunalnih institucija. Površinske vode sa jedne građevinske parcele ne smiju se usmjeravati prema drugoj parceli.

### 16.2. Posebni urbanističko-tehnički uslovi

Potrebno je naglasiti da su u ovom poglavlju izuzeta tri posebna tipa stanovanja za koje pored opštih uslova važe preciznije definisani posebni uslovi:

- stanovanje u zoni graditeljskog naslijeđa u Bloku 1– za ovaj tip stanovanja važe posebna pravila građenja, data u poglavlju 16.4.
- stanovanje u zoni ambijentalne izgradnje u Bloku 4, obrađeno u poglavlju 16.5.
- stanovanje pod posebnim uslovima 16.6.

#### 16.2.1. Urbanističko-tehnički uslovi za stanovanje definisani po blokovima

##### Blok 1

U zoni stanovanja Bloka 1, planirani urbanistički parametri za objekte bez karakteristika kulturnog dobra su:

- Indeks zauzetosti (Iz) do 30% ;
- Indeks izgrađenosti (Ii) do 0,80 ;
- Spratnost do P+1+Pk (prizemlje + sprat+potkrovlje).
- Minimalni procenat zelenih površina na parceli je 35%.

Posebni uslovi stanovanja u BLOKU 1 definisani su poglavljem 16.4.



## Blok 2

U Bloku 2, planirani urbanistički parametri su:

- Indeks zauzetosti (Iz) do 30% ;
- Indeks izgrađenosti (Ii) do 0,80 ;
- Spratnost do P+1+Pk (prizemlje + sprat+potkrovlje).
- Minimalni procenat zelenih površina na parceli je 35%.

Uslovi stanovanja u bloku 2 definisani su poglavljem 16.3.

## Blok 3

Na parcelama namijenjenim stanovanju u Bloku 3 planirani urbanistički parametri su:

- Indeks zauzetosti (Iz) do 30% ;
- Indeks izgrađenosti (Ii) do 0,80;
- Spratnost do P+1+Pk (prizemlje + sprat+potkrovlje).
- Minimalni procenat zelenih površina na parceli je 35%.

## Blok 4

U zoni stanovanja Bloka 4 planirani urbanistički parametri su:

- Indeks zauzetosti (Iz) do 30% ;
- Indeks izgrađenosti (Ii) do 0,60;
- Spratnost do P+1 (prizemlje + sprat).
- Minimalni procenat zelenih površina na parceli je 35%.

Posebni uslovi stanovanja u bloku 4 definisani su poglavljem 16.5.

## Blok 5

U zoni stanovanja Bloka 5 planirani urbanistički parametri su:

- Indeks zauzetosti (Iz) do 30% ;
- Indeks izgrađenosti (Ii) do 0,60;
- Spratnost do P+1 (prizemlje + sprat).
- Minimalni procenat zelenih površina na parceli je 35%.

## Blok 6

U Bloku 6, planirani urbanistički parametri su:

- Indeks zauzetosti (Iz) do 30% ;
- Indeks izgrađenosti (Ii) od 0,80 do 1,00 ;
- Spratnost do P+1+Pk do P+2+Pk (prizemlje + dva sprata+potkrovlje).
- Minimalni procenat zelenih površina na parceli je 35%.

## Blok 7

U Bloku 7, planirani urbanistički parametri su:

- Indeks zauzetosti (Iz) do 30% ;
- Indeks izgrađenosti (Ii) do 0,80 ;
- Spratnost do P+1+Pk (prizemlje + sprat+potkrovlje).
- Minimalni procenat zelenih površina na parceli je 35%.

## Blok 8

U Bloku 8, planirani urbanistički parametri su:

- Indeks zauzetosti (Iz) od 25% do 30% ;
- Indeks izgrađenosti (Ii) 0,60 do 0.8;

- Spratnost od P+1 do P+1+Pk (prizemlje + sprat+potkrovlje).
- Minimalni procenat zelenih površina na parceli je 45%.

Posebni uslovi stanovanja u bloku 8 definisani su poglavljem 16.6. i tabelarnim prikazom po urbanističkim parcelama. U kontaktnoj zoni sa postojećim građevinskim područjem, u cilju pretvaranja neformalnih grupacija objekata u formalne, odnosno definisanje i prostorno zaokruživanje postojećih grupacija objekata bez planski utvrđene regulacije.

### 16.3. Urbanističko-tehnički uslovi za stambeno-turističke objekte

Stambeni objekti u okviru obuhvata granica DUP-a grade se uglavnom kao slobodnostojeći objekti. Izgradnja objekata u nizu dozvoljena je samo u okviru Bloka 1 sa obaveznom predbaštom.

Za izgradnju objekata u nizu, potrebna je saglasnost vlasnika – korisnika susjedne parcele.

U tekstualnom dijelu ovog DUP-a dat je pregled urbanističkih parametara po parcelama i blokovima (poglavlje „Tabelarni prikaz urbanističkih parametara po blokovima i parcelama“).

Završna obrada glavnih fasada objekata je malterisana površina bojena bež, zagasito bijele do sivo bijele boje usklađene sa bojom kamena, zidana kamenom ili obložena kamenom. Bočne fasade mogu da budu iste materijalizacije kao glavne fasade ili svijetlo bojene neutralnim tonovima (bež, zagasito bijele do sivo bijele boje) ili u zemljanim tonovima u skladu sa tradicijom mjesta. U pogledu veličine i širine parcele za zonu stanovanja važe sljedeći uslovi:

- za slobodnostojeći porodični stambeni objekat minimalna površina parcele je 400m<sup>2</sup>, a minimalna širina parcele 12,0m;
- za dvojne stambene objekte minimalna površina parcele je 700m<sup>2</sup> (dvije po 350m)
- za objekte u neprekinutom nizu, minimalna površina parcele je 300m<sup>2</sup>, a minimalna širina parcele 10m;
- za objekte u prekinutom nizu, minimalna površina parcele je 400m<sup>2</sup>, a minimalna širina parcele 12m;

Dozvoljene djelatnosti koje se mogu planirati u okviru stambene namjene su iz oblasti:

- turizma
- trgovine (prodavnice za prodaju prehrambene i robe široke potrošnje i dr.),
- uslužnog zanatstva (pekarske, poslastičarske, obučarske, krojačke, frizerske, fotografske radnje i dr.),
- uslužnih djelatnosti (knjižara, kopirnica, videoteka, hemijska čistionica i dr.),
- ugostiteljstva (restoran, taverna, čajdžinica, caffe bar, pizzeria i sl.),
- zdravstva (apoteka, opšte i specijalističke lekarske ordinacije i sl.),
- socijalne zaštite (servisi za čuvanje djece, vrtići, obdaništa, igraonice za djecu, smeštaj i nega starih i iznemoglih lica i sl.),
- kulture (galerije, biblioteke, čitaonice, bioskopske i pozorišne sale i sl.),
- zabave (bilijar saloni, saloni video igara, kladionice),
- sporta (teretane, vežbaone, aerobik, fitnes, bodibilding i sl.),
- poslovno-administrativnih djelatnosti (filijale banaka, pošte, predstavništva, agencije, poslovni biro i sl.),
- i druge djelatnosti uz uslov da ne ugrožavaju životnu sredinu i uslove stanovanja, odnosno da su predviđene mjere kojima se u potpunosti obezbjeđuje okolina od zagađenja, da imaju obezbijeđene uslove priključka na komunalnu infrastrukturnu mrežu, i da se u skladu sa namjenom i kapacitetima može obezbijediti potreban, propisan broj parking mjesta za korisnike.

U zoni stanovanja nije dozvoljena:

- izgradnja proizvodnih objekata, odnosno proizvodnih pogona



- izgradnja benzinskih stanica, gasnih stanica zanatskih radionica (bravarskih, automehaničarskih, autolimarskih, autopraonica, vulkanizer drvara i sl.).

Odnos stambene i nestambene namjene u objektu može biti najviše 60% : 40%.

U zoni stanovanja, planirani urbanistički parametri su:

- Indeks zauzetosti (Iz) od 20% do 30% ;
- Indeks izgrađenosti (Ii) od 0,60 do 0,80 ;
- Spratnost od P+1 do P+1+Pk (prizemlje + sprat+potkrovlje).
- Minimalni procenat zelenih površina na parceli je 35%.

#### 16.3.1. Položaj objekta

Minimalno rastojanje građevinske i regulacione linije za novoplanirane stambene objekte je 2,0m.

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

- minimalno 1,5m, s tim da je visina parapeta na otvorima naspramnih fasada minimalno 1,5m ili
- minimalno 2,5m, s tim da je visina parapeta na otvorima naspramnih fasada minimalno 0,0m.

Za dvojne stambene objekte i objekte u prekinutom nizu, minimalno rastojanje od granice susjedne građevinske parcele na bočnom dijelu dvorišta je 3,0m.

Za prvi ili posljednji objekat u neprekinutom nizu najmanje dozvoljeno rastojanje osnovnog gabarita objekta od granice parcele bočnog susjeda je 1,5m.

Dozvoljena je izgradnja podrumске i suterenske etaže ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode. Površina suterenske etaže ne ulazi u obračun BRGP ukoliko se koristi kao garažni prostor, ostava ili tehnička etaža. Ukupna visina objekta ne smije da prelazi maksimalnu visinu datu planom.

#### 16.3.2. Uslovi za izgradnju drugih objekata na parceli

Ukoliko je planirana izgradnja porodičnog stambenog objekta (stambeno-poslovnog, stambeno-turističkog i sl.), na parceli se mogu graditi i drugi objekti maksimalne visine vijenca 3,5m:

- prateći objekat – garaža
- pomoćni objekti – ostave i sl.
- ljetnje kuhinje

Pomoćni objekti mogu biti postavljeni kao slobodnostojeći ili uz glavni objekat, u skladu sa opštim urbanističko-tehničkim uslovima plana.

Otvorene spoljne stepenice mogu se postavljati na objekat (prednji deo) ako je građevinska linija 3,00 m uvučena u odnosu na regulacionu liniju i ako savlađuju visinu do 0,90 m.

Stepenice koje savlađuju visinu preko 0,90 m ulaze u gabarit objekta, odnosno u obračun. Stepenice koje se postavljaju na bočni ili zadnji dio objekta ne mogu ometati prolaz i druge funkcije dvorišta.

Pomoćni objekti (ukoliko im je namjena garaža ili tehnička prostorija) ne uračunavaju se u indekse izgrađenosti i zauzetosti na urbanističkoj parceli. Ukoliko na urbanističkim parcelama i u zonama druge namjene postoje pomoćni objekti dozvoljena je njihova rekonstrukcija. Ukoliko su pomoćni objekti zidani u kamenu, za njihovu rekonstrukciju obavezni su konzervatorski uslovi Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Kotor.

#### 16.3.3. Ograđivanje

U skladu sa opštim urbanističko-tehničkim uslovima plana.

#### 16.3.4. Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

Pristup parceli po pravilu treba da je riješen sa javnog puta-ulice i to kada je parcela direktno oslonjena na javnu površinu, ili indirektnom vezom sa javnim putem, preko privatnog prolaza, s tim da njegova širina ne može biti manja od 2,5m.

U cilju obezbjeđivanja uslova pristupa dvorištu parcele i objektima izgrađenim u zaleđu parcele, obezbijediti na dijelu bočnog dvorišta prolaz pored objekta minimalne širine 2,5m (preporučeno 3,0m).

Pristup zadnjem dvorištu parcele, kod porodičnih stambenih objekata, se može ostvariti kroz prolaznu garažu u okviru objekta.

Uslov za obezbjeđenje prostora za parkiranje vozila na sopstvenoj građevinskoj parceli, izvan površine javnog puta je 1,1 parking mjesto po jednoj stambenoj jedinici ili apartmanu.

Ukoliko iz opravdanih razloga, na parceli nije moguće obezbediti dovoljan broj parking ili garažnih mjesta, moguće je maksimalno 30% parking ili garažnih mjesta obezbijediti na javnom parkingu ili garaži, uz uslov da investitor finansira izgradnju tih parking mjesta.

#### 16.4. Urbanističko-tehnički uslovi za stanovanje u zoni graditeljskog naslijeđa - BLOK 1

Zonom graditeljskog naslijeđa definisana je izgrađena zona obnove i rekonstrukcije neposredno uz morsku obalu, koju odlikuje tradicionalna gradnja na parcelama malih površina i ne rijetko velikim indeksom zauzetosti i izgrađenosti u odnosu na ostalo, gradsko tkivo. Preovlađuju kuće u nizu i slobodnostojeće, koje su u najvećoj mjeri starijeg datuma. Osnovni zadatak je očuvanje i zaštita nasleđenog graditeljskog tkiva.

Objekti graditeljskog naslijeđa i njihova zaštita i revitalizacija, zajedno sa njihovom neposrednom okolinom, obrađeni su u posebnom poglavlju "Pravila za zaštitu prirode i nepokretnih kulturnih dobara". Svi radovi na izgradnji i rekonstrukciji objekata u ovoj zoni zahtijevaju prethodne uslove i saglasnost Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Kotor.

Za zonu obnove i rekonstrukcije definisani su sljedeći slučajevi:

- Obnova tradicionalne kuće;
- Rekonstrukcija starog kućišta izgradnjom nove kuće;
- Obnova kuće koja nema ambijentalnu vrijednost.
- Izgradnja nove kuće u nizu sa objektima tradicionalnog graditeljstva - Interpolacija

Obnova tradicionalne kuće podrazumijeva slijedeće vrste intervencija:

- očuvanje i obnovu postojeće arhitekture partera (denivelacija terena, suvomeđa, stepenica, popločanih i kaldrmisanih dijelova dvorišta, ograda, kapija, podzida, odrina, bunara i sl.) je obavezna tokom obnove kuće.
- očuvanje postojećih stabala maslina;
- konstruktivnu sanaciju kuće (temelji, zidovi, međuspratne konstrukcije);
- sanitarno-tehničko opremanje kuće (izgradnja sanitarnih prostorija, uvođenje savremenih instalacija);
- nadogradnja, dogradnja i nadziđivanje kuće (podizanje spratne visine u potkrovlju, izgradnja sprata) nisu dozvoljeni.
- očuvanje oblika i nagiba krova;
- uklanjanje dograđenih aneksa koji nemaju odobrenje za gradnju, a svojom pozicijom, oblikovanjem i materijalizacijom narušavaju izgled tradicionalne gradnje;
- rehabilitacija poremećenih ili djelimično uništenih elemenata istorijske arhitekture u enterijerima, na pročeljima.

## Uređenje partera

- Prilikom obnove tradicionalne kuće obavezna je i obnova partera sa svim sačuvanim elementima. Obavezno je očuvanje svih postojećih elemenata partera tradicionalne primorske kuće, što podrazumijeva popločanje, zelenilo, razvijena stabla, kamene klupe, odrine, pergole, i ostale elemente primorske vrtne arhitekture.
- Dopuna očuvanih elemenata uređenja partera dozvoljena je pod uslovom da se ne naruši sklad izvornog parternog uređenja.
- Materijalizacija partera dozvoljena je uz primjenu tradicionalnih i savremenih materijala koji čine skladnu cjelinu sa očuvanim elementima partera.
- Prilikom izgradnje pergola nije dozvoljena upotreba betonskih pseudoimitacija nekih od klasičnih stilskih redova.



- Materijali koji se koriste za uređenje partera moraju biti u skladu sa materijalizacijom glavnog objekta.
- Obavezno je očuvanje terasastih podzida i ograda u suvomeđi, te denivelacija terena.
- Obavezna je obnova i očuvanje starih bunara, klupa, odrina i sl. u izvornom obliku.
- Ograde u suvomeđi očuvati u originalnim gabaritima ili ukoliko je dio ograde uništen, izvršiti doziđivanje do prvobitne visine, u skladu sa tehnikom zidanja suvomeđe od kamena iste vrste, boje i dimenzija.
- Obavezno je očuvanje razvijanih stabala.
- Osnovni gabariti objekta moraju biti povučeni u odnosu na regulacionu liniju sa obaveznim predbaštama.

## Osnovni sklop objekta

Tradicionalna kuća primorja karakteristična je po jednostavnim pravougaonim gabaritima, Najveći broj karakterišu skromni stilski elementi ili nepostojanje istih.

- Prilikom obnove kuće mora se voditi računa o očuvanju svih karakterističnih elemenata kuće, što uključuje konstruktivni sklop, odnose u prostoru, proporcije, materijalizaciju.
- Konstruktivnom sanacijom kuće ne smije se narušiti forma objekta ni osnovni odnosi u prostoru. Konstruktivne elemente je dozvoljeno mijenjati ukoliko originalni više nisu u stanju da vrše svoju funkciju i nije ih moguće sanirati ni ojačati. Pozicija novih konstruktivnih elemenata treba da bude identična poziciji onih koji se mijenjaju. Ukoliko su neophodna dodatna konstruktivna ojačanja, ona ni na koji način ne smiju biti vidljiva u unutrašnjosti ili u spoljašnjem izgledu građevine. Gdje god je to moguće očuvati originalne konstruktivne elemente ili ih sanirati na način koji neće ugroziti njihov originalni izgled (npr. očuvati spoljašnji izgled konstruktivnog elementa, a unutrašnjost ojačati savremenim nosačima, prema uslovima institucija zaštite u skladu sa konzervatorskom praksom).



- Zamjena instalacija i uvođenje novih radi obezbjeđivanja savremenih uslova stanovanja dozvoljena je na način da ne narušava unutrašnji ni spoljašnji izgled objekta.
- Obnova kuće podrazumijeva zadržavanje osnovnog horizontalnog i vertikalnog gabarita objekta bez nadogradnji.

## Krov

- Obavezno je očuvanje osnovnog oblika i nagiba krova.
- Osnovni oblik krova je dvoslivni sa kalkanima nagiba 15-22°. Ponegdje se javlja i četvoroslivni krov istih maksimalnih nagiba.
- Krovne konstrukcije su drvene.
- Pokrivanje objekta izvršiti kanalicama.
- Kamene ploče formiraju strehu. Postaviti kamene ploče strehe na mjestima gdje nedostaju.
- Ukoliko postoje viđelice na krovovima nad podužnim zidovima, obavezna je i njihova obnova. Za eventualnu izgradnju novih viđenica zatražiti uslove Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Kotor.
- Dimnjake obnoviti u prvobitnom obliku, sa dimnjačkom kapom ukoliko je postojala.



## Materijalizacija

- Obnova kuće podrazumijeva upotrebu istih materijala koji su upotrebljeni prilikom izgradnje kuće. Poželjno je prilikom zamjene kamenih blokova koristiti kamen iz istih kamenoloma ili neki drugi autohtoni čije karakteristike odgovaraju prvobitno upotrebljenom kamenu.
- Prilikom malterisanja fasada preporučuje se ispitati sastav i boju prvobitnog maltera te upotrebiti malter istog ili sličnog

sastava i analogne boje.

- Dozvoljeno je malterisanje isključivo onih fasada koje su prvobitno bile malterisane, dok malterisanje kamenih fasada nije dozvoljeno.
- Prilikom zamjene svih elemenata obavezna je upotreba istih ili srodnih materijala.
- Za sve elemente sekundarne plastike na fasadama upotrebiti jednak materijal (stepeništa, balustrade, konzole, strehe, okvire otvora..).
- Nije dozvoljena upotreba opeke na fasadi.
- Dozvoljene boje upotrebljene na fasadama su bež, zagasito bijele do sivo bijele boje i izuzetno zemljani tonovi na bočnim fasadama.

## Otvori

- Prilikom obnove kuće obavezno je očuvanje ili obnova kamenog okvira otvora.
- Poželjna je upotreba škura ili grilja od drveta u zelenoj ili bijeloj boji.
- Očuvati proporcije i dimenzije otvora stare kuće. Nije dozvoljeno probijanje novih otvora koji bi narušili proporcije i sklad fasade. Nove otvore moguće je formirati samo uz odgovarajuće konzervatorske uslove Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Kotor.



### Ostali elementi fasada

- Prilikom obnove kuće obavezna je obnova konzola, balkona i spolješnjih stepeništa, balustrada i ostalih elemenata sekundarne plastike u skladu sa prvobitnim oblikom i materijalizacijom.
- Balkone i spoljašnje stepenište obnoviti sa balustradama od kamena ili željeznom ogradom, u izvornom obliku i dimenzijama.
- Novi balkoni, stepeništa i ostali elementi sekundarne plastike nisu dozvoljeni ukoliko narušavaju osnovni izgled građevine.
- Sve elemente sekundarne plastike u spoljašnjem izgledu građevine izraditi od istih materijala.
- Oluci ne smiju narušavati izgled građevine, odnosno moraju biti neupadljivi ili prikriveni.
- Nije dozvoljena upotreba stubova i polustubova na fasadi.



### Aneksi

- Prilikom obnove objekata tradicionalne arhitekture poželjna je obnova i aneksa.
- Moguća je prenamjena aneksa koji nema stambenu namjenu u stambenu, odnosno u prateće sadržaje stanovanja u kojem slučaju ulazi u obračun Indeksa zauzetosti i izgrađenosti. Aneks ne ulazi u obračun samo pod uslovom da je u funkciji garaže ili tehničkih prostorija (kotlovnice i sl.).
- Pod aneksom se podrazumijeva novi dodatni dio čija je visina za jednu etažu niža od visine kuće, a u osnovi zauzima najviše polovinu površine osnove kuće. Aneks može da bude trijem iznad koga je terasa, terasa ispod koje su prostorije, prostorija sa kosim krovom koja može da bude ostava, stambeni prostor, apartmanski prostor, garaža, sanitarne prostorije i sl.
- Oblikovanje aneksa mora da slijedi principe oblikovanja i materijalizaciju glavnog objekta.

### Rekonstrukcija starog kućišta izgradnjom nove kuće:

U slučajevima, gdje su stare kamene kuće činile niz ili grupaciju, ili gdje su bile pojedinačni objekti od kojih su sačuvani fragmenti zidova ili dijelovi objekata, moguća je izgradnja potpuno nove kuće ali uz poštovanje horizontalnih i vertikalnih gabarita stare kuće.

### Uređenje partera

Za uređenje partera važe isti uslovi kao i prilikom obnove kuće

### Osnovni sklop objekta

- Prilikom rekonstrukcije starog kućišta obavezno je poštovanje horizontalnih i vertikalnih gabarita stare kuće.
- Ukoliko nije sačuvan dovoljan broj elemenata koji ukazuju na prvobitnu spratnost kuće, dozvoljena je rekonstrukcija u skladu sa parametrima planske cjeline u kojoj se kućište nalazi.
- Građevinska stabilnost susjednih kuća, njihova upotrebljivost, ispravnost instalacija i sl. kao i javnih površina i drugih objekata u susjedstvu, ne smije da bude narušena izgradnjom nove kuće kojom će se rekonstruisati staro kućište.
- Postojećim objektima koji svojim parametrima prelaze maksimalne dozvoljene indekse zone u kojoj se nalaze dozvoljena je rekonstrukcija u postojećim ili prvobitnim gabaritima, u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima plana.



## Krov

- Osnovni oblik krova je dvoslivni ili rjeđe četvoroslivni sa kalkanima nagiba 15-22°.
- Krovne konstrukcije su drvene.
- Dozvoljena je izgradnja ravnih krovova na dijelovima objekta.
- Pokrivanje objekta izvršiti kanalicama ili srodnim materijalima vodeći računa o uklapanju u ambijentalnu sliku naselja.
- Kamene ploče formiraju strehu.
- Dozvoljena je gradnja viđelica nad podužnim zidovima za čiji broj, raspored i dimenzije je obavezno zatražiti uslove Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Kotor.

## Materijalizacija

- Nije dozvoljena upotreba opeke na fasadi.
- Obrada fasada je upotrebom kamena svijetle neutralne boje ili malterom bež, zagasito bijele do sivo bijele boje ili boje usklađene sa bojom kamena na fasadi.
- Dozvoljene boje upotrebljene na fasadama su bež, zagasito bijele do sivo bijele boje i izuzetno zemljani tonovi na bočnim fasadama.
- Za sve elemente sekundarne plastike na fasadama upotrebiti jednak materijal (stepeništa, balustrade, konzole, strehe, okvire otvora..).

## Otvori

- Otvore nove kuće moguće je izvesti ka susjedu pod uslovom da se objekat koji se rekonstruiše ne nalazi na udaljenosti manjoj od 2.5 m od ivice susjedne parcele.
- Karakteristični element – kameni okvir otvora poželjno je rekonstruisati.
- Poželjna je upotreba škura ili grilja na otvorima u bijeloj ili zelenoj boji.
- Proporcije i broj otvora, kao i njihovo pozicioniranje uskladiti sa susjednim objektima tradicionalne arhitekture ili ukoliko je objekat slobodnostojeći za oblikovanje i dimenzionisanje otvora rukovoditi se principima i proporcijama korišćenim na tradicionalnim objektima.
- Otvori za prozore i vrata na drugoj i trećoj etaži treba da su po površini u skladu sa otvorima susjednih objekata.

## Ostali elementi fasada

- Sve elemente sekundarne plastike u spoljašnjem izgledu građevine izraditi od istih materijala.
- Broj, dimenzije i proporcije balkona ne smiju biti nametljivi. Ograde balkona i spoljašnjih stepeništa mogu biti od savremenih materijala ili u skladu sa tradicijom, na način da ne narušavaju cjelokupni izgled objekta i ambijentalnu sliku naselja.
- Nije dozvoljena upotreba stubova i polustubova na fasadi.



## Aneksi

Za obnovu i izgradnju aneksa važe isti uslovi kao i prilikom obnove kuće tradicionalnog graditeljstva.

Obnova kuće koja nema ambijentalnu vrijednost u ovom Bloku podrazumijeva opšte urbanističko-tehničke uslove i posebne urbanističko-tehničke uslove definisane poglavljem 16.1., 16.2. i 16.3., takođe uz saglasnost Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Kotor.

Postojećim objektima koji svojim parametrima prelaze maksimalne dozvoljene indekse za zonu dozvoljena je rekonstrukcija u postojećim ili prvobitnim gabaritima, sa obaveznim



preoblikovanjem fasade objekta u skladu sa opštim i posebnim urbanističko-tehničkim uslovima plana i smjernicama Regionalnog zavoda.

Izgradnja nove kuće – interpolacija u zoni strogo ograničenih intervencija, odnosno obnova kuće koja nema ambijentalnu vrijednost u nizu sa objektima tradicionalnog graditeljstva definisana je planiranim urbanističko-tehničkim parametrima u okviru ovog poglavlja i opštim i posebnim urbanističko-tehničkim uslovima.

Maksimalni parametri za interpolirane objekte su:

- indeks zauzetosti  $I_z = 30\%$ ;
- indeks izgrađenosti  $I_i = 0,8$ ;
- maksimalna spratnost P+1+Pk (prizemlje+sprat+potkrovlje).

Minimalni procenat zelenih površina na parceli je 35%.

Na parcelama koje su predviđene za gradnju dozvoljena je gradnja novih objekata koji svojim gabaritima, spratnošću, formom i materijalizacijom ne narušavaju ambijentalne karakteristike naselja i ni u čemu ne ometaju vizure postojećih objekata, kao ni opšti likovni izraz područja u skladu sa pravilima građenja i opštim i posebnim urbanističko-tehničkim uslovima ovog plana.

#### Uređenje partera

- Uređenje partera podrazumijeva korišćenje konfiguracije terena za formiranje terasa, platoa.
- Očuvati kamene podzide i terasastu konfiguraciju terena.
- Uređenje partera ostvariti kaskadnom denivelacijom terena.
- Kaskade zidati u suvomeđi ili osnovnu potpornu konstrukciju obložiti kamenom.
- Poželjno je koristiti autohtoni kamen za popločavanje i obradu potpornih zidova.
- Očuvati razvijena stabla na parceli i zasaditi nova u skladu sa planskim smjernicama za pejzažno uređenje.
- Ozelenjavanje parcele izvršiti u skladu sa smjernicama plana sa minimum 35% površine parcele pod zelenilom.
- Unutar zelenila formirati popločane staze.
- Poželjna je upotreba tradicionalnih elemenata kao što su odrine, pergole, bunari, kamene klupe.



#### Osnovni sklop objekta

Prilikom projektovanja se preporučuje reinterpretacija određenih tipoloških odlika u sprezi sa savremenim funkcionalnim, građevinskim, instalacionim, energetske i pejzažnim rješenjima.

- Broj etaža je 3, a broj međuspratnih konstrukcija je 2.
- Zadnja etaža treba da bude rađena kao potkrovlje.
- Oblikovanje novoizgrađenih objekata mora biti u skladu sa okolnim izgrađenim objektima, transponovanjem elemenata autentične stambene arhitekture u pogledu volumena, odnosa puno-prazno i sl.
- Dozvoljena je izgradnja podrumске i suterenske etaže ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode.
- Površina suterenske etaže ne ulazi u obračun BRGP ukoliko se koristi kao garažni prostor, ostava ili tehnička prostorija.
- Visina objekta – rastojanje od nulte kote objekta do kote vijenca je maksimalno 12,0 m.
- U dijelovima prostora u kojima je nasleđeni način građenja u tradicionalnom nizu, sa objektima postavljenim na ulični front (regulaciju) i izgrađenim na obe bočne



granice građevinske parcele, građenje novog objekta u pogledu visine uslovljeno je usaglašavanjem sa visinom vijenca susjednog, odnosno susjednih objekata.

- Osnova treba da bude pravilnog pravougaonog gabarita ili da nastane multipliciranjem osnovne forme.

#### Krov

- Dvoslivni krov pokriven kanalicama ili srodnim savremenim oblicima i materijalima koji ne narušavaju ambijentalnu sliku naselja.
- Osnovni oblik krova je dvoslivni ili rjeđe četvoroslivni sa kalkanima nagiba 15-22°.
- Dozvoljena je izgradnja ravnih krovova na dijelovima objekta.
- Dozvoljena je gradnja viđelica nad podužnim zidovima za čiji broj, raspored i dimenzije je obavezno zatražiti uslove Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Kotor.

#### Materijalizacija

- Nije dozvoljena upotreba opeke na fasadi.
- Obrada fasada je upotrebom kamena svijetle neutralne boje ili malterom bež, zagasito bijele do sivo bijele boje.
- Dozvoljene boje upotrebljene na fasadama su bež, zagasito bijele do sivo bijele boje i izuzetno zemljani tonovi na bočnim fasadama.
- Za sve elemente sekundarne plastike na fasadama upotrebiti jednak materijal (stepeništa, balustrade, konzole, strehe, okvire otvora..).



#### Otvori

- Otvore nove kuće moguće je izvesti ka susjedu pod uslovom da se objekat koji se rekonstruiše ne nalazi na udaljenosti manjoj od 2.5 m od ivice susjedne parcele.
- Poželjno je upotrebiti grilje ili škure na prozorima bijele ili zelene boje.
- Otvori za prozore i vrata na drugoj i trećoj etaži treba da su po površini u skladu sa otvorima susjednih objekata.



### Ostali elementi fasada

- Sve elemente sekundarne plastike u spoljašnjem izgledu građevine izraditi od istih materijala.
- Broj, dimenzije i proporcije balkona ne smiju biti nametljivi. Ograde balkona i spoljašnjih stepeništa mogu biti od savremenih materijala ili u skladu sa tradicijom, na način da ne narušavaju cjelokupni izgled objekta i ambijentalnu sliku naselja.
- Nije dozvoljena upotreba stubova i polustubova na fasadi.



### Aneksi

- Na istoj parceli, pored glavnog objekta, mogu se javiti i pomoćni prizemni objekti (garaža, ljetnja kuhinja), a maksimalna visina vijenca pomoćnih objekata je 3,5 m.

Postojećim objektima ambijentalnih vrijednosti koji svojim parametrima prelaze maksimalne dozvoljene indekse za zonu dozvoljena je rekonstrukcija u postojećim ili prvobitnim gabaritima.

Prilikom projektovanja se preporučuje reinterpretacija određenih tipoloških odlika u sprezi sa savremenim funkcionalnim, građevinskim, instalacionim, energetskim i pejzažnim rješenjima.

Izgradnja u ovoj zoni definisana je na sledeći način:

- Moguća je promjena namjene kompatibilnom namjenom, bez narušavanja spoljašnjeg izgleda objekta.
- Za svaku intervenciju (dogradnja, restauracija, adaptacija, rekonstrukcija), na objektima koji se nalaze u zoni graditeljskog nasleđa neophodno je poštovati smjernice za arhitektonsko oblikovanje.
- Na parcelama koje nisu izgrađene dozvoljava se gradnja objekata koji svojim gabaritima i spratnošću ni u čemu ne ometaju vizure postojećih objekata, kao ni opšti likovni izraz područja.

Izgrađeni objekti u zoni graditeljskog naslijeđa sa građevinskom dozvolom čiji su urbanistički parametri veći od propisanih ovim DUP-om, zadržavaju se u parametrima definisanim građevinskom dozvolom. U slučaju rušenja postojećeg objekta i izgradnje novog objekata, važe parametri dati ovim planom.

Ova odredba važi i za parcele sa objektima novijeg datuma na kojima je moguće vršiti rekonstrukciju, uz poštovanje navedenih parametara i spratnosti.

Dozvoljene djelatnosti u sklopu objekata u zoni graditeljskog nasleđa su iz oblasti:

- ugostiteljstva (pansion, restoran, taverna, kafe-bar, picerija)
- turizma (smještajni kapaciteti sa pratećim sadržajima)
- kulture (galerije, izložbeni paviljoni, biblioteke, čitaonice i sl.)
- poslovno-administrativnih djelatnosti (filijale banaka, pošte, predstavništva, agencije, poslovni biro i sl.),
- trgovine (prodavnice za prodaju prehrambene i robe široke potrošnje i dr.),
- uslužnog zanatstva (pekarske, poslastičarske, obučarske, krojačke, frizerske, fotografske radnje i dr.),
- uslužnih djelatnosti (knjižara, kopirnica, videoteka, hemijska čistionica i dr.),
- i druge djelatnosti uz uslov da ne ugrožavaju životnu sredinu i uslove stanovanja: bukom, gasovima, otpadnim materijama ili drugim štetnim dejstvima, odnosno da su predviđene mjere kojima se u potpunosti obezbjeđuje okolina od zagađenja, da imaju obezbjeđene uslove priključka na komunalnu infrastrukturnu mrežu, i da se u skladu sa



namjenom i kapacitetima može obezbijediti potreban, propisan broj parking mjesta za korisnike.

U tekstualnom dijelu DUP-a dat je pregled urbanističkih parametara za svaku urbanističku parcelu (poglavlje „Tabelarni prikaz urbanističkih parametara po blokovima i parcelama“).

Posebni uslovi ograđivanja, položaja objekta na parceli i dr. koji nisu definisani ovim poglavljem preuzimaju se iz poglavlja 16.1.

#### 16.5. Urbanističko-tehnički uslovi za stanovanje u zoni ambijentalne izgradnje - BLOK 4

Zonom ambijentalne izgradnje definisana je zona Bloka 4 u zaleđu Bogorodičinog hrama. Karakteristično za ovu zonu je tradicionalna gradnja u ruralnom stilu na parcelama velikih površina i sa malim indeksom zauzetosti i izgrađenosti. Niski parametri izgrađenosti zadržani su zbog očuvanja autentičnog ambijenta oko i iza Bogorodičinog hrama.

U bloku se nalaze ruralne kuće u nizu sa ekonomskim objektima i slobodnostojeće, u najvećoj mjeri starijeg datuma.

Svi radovi na izgradnji i rekonstrukciji objekata u ovoj zoni zahtjevaju prethodne uslove i saglasnost Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Kotor.

Za zonu ambijentalne izgradnje definisani su sljedeći slučajevi:

- Obnova tradicionalne ruralne kuće;
- Rekonstrukcija starog kućišta izgradnjom nove kuće;
- Izgradnja nove kuće;

Obnova tradicionalne ruralne kuće podrazumijeva slijedeće vrste intervencija:

- očuvanje i obnovu postojeće arhitekture partera (denivelacija terena, suvomeđa, stepenica, popločanih i kaldrmisanih dijelova dvorišta, ograda, kapija, podzida, odrina, bunara i sl.) je obavezna tokom obnove kuće.
- očuvanje postojećih stabala maslina;
- konstruktivnu sanaciju kuće (temelji, zidovi, međuspratnekonstrukcije);
- sanitarno-tehničko opremanje kuće (izgradnja sanitarnih prostorija, uvođenje savremenih instalacija);
- nadgradnja kuće (podizanje spratne visine u potkrovlju, ili izgradnja sprata, kao i dogradnja (proširivanje horizontalnih gabarita) tradicionalnih objekata nije dozvoljena);
- ukloniti dograđene anekse koji nemaju odobrenje za gradnju, a svojom pozicijom, oblikovanjem i materijalizacijom narušavaju izgled tradicionalne gradnje;
- očuvanje i obnova postojeće arhitekture partera (denivelacija terena, suvomeđa, stepenica, popločanih i kaldrmisanih dijelova dvorišta, ograda, kapija i sl.) je obavezna tokom obnove kuće.
- obnova ekonomskih i pomoćnih objekata u prvobitnim gabaritima sa obnovom fasada u tradicionalnom stilu.
- očuvanje oblika i nagiba krova;
- rehabilitacija poremećenih ili djelimično uništenih elemenata istorijske arhitekture u enterijerima, na pročeljima.

Uređenje partera

- Prilikom obnove tradicionalne kuće obavezna je i obnova partera sa svim sačuvanim elementima. Obavezno je očuvanje svih postojećih elemenata partera tradicionalne primorske kuće, što podrazumijeva popločanje, zelenilo, razvijena stabla, kamene klupe, odrine, pergole, i ostale elemente primorske vrtne arhitekture.



- Dopuna očuvanih elemenata uređenja partera dozvoljena je pod uslovom da se ne naruši sklad izvornog parternog uređenja.
- Materijalizacija partera dozvoljena je uz primjenu tradicionalnih i savremenih materijala koji čine skladnu cjelinu sa očuvanim elementima partera.
- Prilikom izgradnje pergola nije dozvoljena upotreba betonskih pseudoimitacija nekih od klasičnih stilskih redova.
- Materijali koji se koriste za uređenje partera moraju biti u skladu sa materijalizacijom glavnog objekta.
- Obavezno je očuvanje terasastih podzida i ograda u suvomeđi, te denivelacija terena.
- Obavezna je obnova i očuvanje starih bunara, klupa, odrina i sl. u izvornom obliku.
- Ograde u suvomeđi očuvati u originalnim gabaritima ili ukoliko je dio ograde uništen, izvršiti doziđivanje do prvobitne visine, u skladu sa tehnikom zidanja suvomeđe od kamena iste vrste, boje i dimenzija.
- Obavezno je očuvanje razvijenih stabala.
- Osnovni gabariti objekta moraju biti povučeni u odnosu na regulacionu liniju sa obavezanim predbaštama.

#### Osnovni sklop objekta

Tradicionalna ruralna kuća primorja karakteristična je po jednostavnim pravougaonim gabaritima, Najveći broj karakterišu skromni stilski elementi ili nepostojanje istih.

- Prilikom obnove kuće mora se voditi računa o očuvanju svih karakterističnih elemenata kuće, što uključuje konstruktivni sklop, odnose u prostoru, proporcije, materijalizaciju.
- Konstruktivnom sanacijom kuće ne smije se narušiti forma objekta ni osnovni odnosi u prostoru. Konstruktivne elemente je dozvoljeno mijenjati ukoliko originalni više nisu u stanju da vrše svoju funkciju i nije ih moguće sanirati ni ojačati. Pozicija novih konstruktivnih elemenata treba da bude identična poziciji onih koji se mijenjaju. Ukoliko su neophodna dodatna konstruktivna ojačanja, ona ni na koji način ne smiju biti vidljiva u unutrašnjosti ili u spoljašnjem izgledu građevine. Gdje god je to moguće očuvati originalne konstruktivne elemente ili ih sanirati na način koji neće ugroziti njihov originalni izgled (npr. očuvati spoljašnji izgled konstruktivnog elementa, a unutrašnjost ojačati savremenim nosačima, prema uslovima institucija zaštite u skladu sa konzervatorskom praksom).
- Zamjena instalacija i uvođenje novih radi obezbjeđivanja savremenih uslova stanovanja dozvoljena je na način da ne narušava unutrašnji ni spoljašnji izgled objekta.
- Obnova kuće podrazumijeva zadržavanje osnovnog horizontalnog i vertikalnog gabarita objekta bez nadogradnji i dogradnji.

#### Krov

- Obavezno je očuvanje osnovnog oblika i nagiba krova.
- Osnovni oblik krova je dvoslivni sa kalkanima nagiba 15-22°. Ponegdje se javlja i četvoroslivni krov istih maksimalnih nagiba.
- Krovne konstrukcije su drvene.
- Pokrivanje objekta izvršiti kanalicama.
- Kamene ploče formiraju strehu. Postaviti kamene ploče strehe na mjestima gdje nedostaju.
- Ukoliko postoje viđelice na krovovima nad podužnim zidovima, obavezna je i njihova obnova. Za eventualnu izgradnju novih viđenica zatražiti uslove Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Kotor.
- Dimnjake obnoviti u prvobitnom obliku, sa dimnjačkom kapom ukoliko je postojala.



### Materijalizacija

- Obnova kuće podrazumijeva upotrebu istih materijala koji su upotrebljeni prilikom izgradnje kuće. Poželjno je prilikom zamjene kamenih blokova koristiti kamen iz istih kamenoloma ili neki drugi autohtoni čije karakteristike odgovaraju prvobitno upotrebljenom kamenu.
- Prilikom malterisanja fasada preporučuje se ispitati sastav i boju prvobitnog maltera te upotrebiti malter istog ili sličnog sastava i analogne boje.
- Dozvoljeno je malterisanje isključivo onih fasada koje su prvobitno bile malterisane, dok malterisanje kamenih fasada nije dozvoljeno.
- Prilikom zamjene svih elemenata obavezna je upotreba istih ili srodnih materijala.
- Za sve elemente sekundarne plastike na fasadama upotrebiti jednak materijal (stepeništa, balustrade, konzole, strehe, okvire otvora..).
- Nije dozvoljena upotreba opeke na fasadi.
- Dozvoljene boje upotrebljene na fasadama su bež, zagasito bijele do sivo bijele boje i izuzetno zemljani tonovi na bočnim fasadama.

### Otvori

- Prilikom obnove kuće obavezno je očuvanje ili obnova kamenog okvira otvora.
- Poželjna je upotreba škura ili grilja od drveta u zelenoj ili bijeloj boji.
- Očuvati proporcije i dimenzije otvora stare kuće. Nije dozvoljeno probijanje novih otvora koji bi narušili proporcije i sklad fasade. Nove otvore moguće je formirati samo uz odgovarajuće konzervatorske uslove Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Kotor.

### Ostali elementi fasada

- Prilikom obnove kuće obavezna je obnova konzola, balkona i spoljernih stepeništa, balustrada i ostalih elemenata sekundarne plastike u skladu sa prvobitnim oblikom i materijalizacijom.
- Balkone i spoljašnje stepenište obnoviti sa balustradama od kamena ili željeznom ogradom, u izvornom obliku i dimenzijama.
- Novi balkoni, stepeništa i ostali elementi sekundarne plastike nisu dozvoljeni ukoliko narušavaju osnovni izgled građevine.
- Sve elemente sekundarne plastike u spoljašnjem izgledu građevine izraditi od istih materijala.
- Oluci ne smiju narušavati izgled građevine, odnosno moraju biti neupadljivi ili prikiveni.
- Nije dozvoljena upotreba stubova i polustubova na fasadi.

### Aneksi

- Prilikom obnove objekata tradicionalne arhitekture poželjna je obnova i aneksa.
- Dozidivanje novih aneksa nije dozvoljeno;
- Moguća je prenamjena aneksa koji nema stambenu namjenu u stambenu, odnosno u prateće sadržaje stanovanja u kojem slučaju ulazi u obračun Indeksa zauzetosti i izgrađenosti. Aneks ne ulazi u obračun samo pod uslovom da je u funkciji garaže ili tehničkih prostorija (kotlovnice i sl.).
- Pod aneksom se podrazumijeva novi dodatni dio čija je visina za jednu etažu niža od visine kuće, a u osnovi zauzima najviše polovinu površine osnove kuće. Aneks može da bude trijem iznad koga je terasa, terasa ispod koje su prostorije, prostorija sa





kosim krovom koja može da bude ostava, stambeni prostor, apartmanski prostor, garaža, sanitarne prostorije i sl.

- Oblikovanje aneksa mora da slijedi principe oblikovanja i materijalizaciju glavnog objekta.
- Ekonomski aneksi, staje, ostave, skladišta, silosi ne ulaze u indekse zauzetosti i izgrađenosti.
- Fasade ekonomskih objekta uskladiti sa glavnim objektom.

#### Rekonstrukcija starog kućišta izgradnjom nove kuće:

U slučajevima, gdje su stare kamene kuće činile niz ili grupaciju, ili gdje su bile pojedinačni objekti od kojih su sačuvani fragmenti zidova ili dijelovi objekata, moguća je izgradnja potpuno nove kuće ali uz poštovanje horizontalnih i vertikalnih gabarita stare kuće.

#### Uređenje partera

Za uređenje partera važe isti uslovi kao i prilikom obnove kuće

#### Osnovni sklop objekta

- Prilikom rekonstrukcije starog kućišta obavezno je poštovanje horizontalnih i vertikalnih gabarita stare kuće.
- Ukoliko nije sačuvan dovoljan broj elemenata koji ukazuju na prvobitnu spratnost kuće, dozvoljena je rekonstrukcija u skladu sa parametrima planske cjeline u kojoj se kućište nalazi.
- Građevinska stabilnost susjednih kuća, njihova upotrebljivost, ispravnost instalacija i sl. kao i javnih površina i drugih objekata u susjedstvu, ne smije da bude narušena izgradnjom nove kuće kojom će se rekonstruisati staro kućište.
- Postojećim objektima koji svojim parametrima prelaze maksimalne dozvoljene indekse zone u kojoj se nalaze dozvoljena je rekonstrukcija u postojećim ili prvobitnim gabaritima, u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima plana.

#### Krov

- Osnovni oblik krova je dvoslivni ili rjeđe četvoroslivni sa kalkanima nagiba 15-22°.
- Moguće je i formiranje ravnih krovnih terasa.
- Krovne konstrukcije su drvene.
- Pokrivanje objekta izvršiti kanalicama ili srodnim materijalima vodeći računa o uklapanju u ambijentalnu sliku naselja.
- Kamene ploče formiraju strehu.
- Dozvoljena je gradnja viđelica nad podužnim zidovima za čiji broj, raspored i dimenzije je obavezno zatražiti uslove Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Kotor.

#### Materijalizacija

- Nije dozvoljena upotreba opeke na fasadi.
- Obrada fasada je upotrebom kamena svijetle neutralne boje ili malterom bež, zagasito bijele do sivo bijele boje ili boje usklađene sa bojom kamena na fasadi.
- Dozvoljene boje upotrebljene na fasadama su bež, zagasito bijele do sivo bijele boje i izuzetno zemljani tonovi na bočnim fasadama.
- Za sve elemente sekundarne plastike na fasadama upotrebiti jednak materijal (stepeništa, balustrade, konzole, strehe, okvire otvora..).

#### Otvori

- Otvore nove kuće moguće je izvesti ka susjedu pod uslovom da se objekat koji se rekonstruiše ne nalazi na udaljenosti manjoj od 2.5 m od ivice susjedne parcele.
- Karakteristični element – kameni okvir otvora poželjno je rekonstruisati.
- Poželjna je upotreba škura ili grilja na otvorima u bijeloj ili zelenoj boji.

- Proporcije i broj otvora, kao i njihovo pozicioniranje uskladiti sa susjednim objektima tradicionalne arhitekture ili ukoliko je objekat slobodnostojeći za oblikovanje i dimenzionisanje otvora rukovoditi se principima i proporcijama korišćenim na tradicionalnim objektima.
- Otvori za prozore i vrata na drugoj i trećoj etaži treba da su po površini u skladu sa otvorima susjednih objekata.

#### Ostali elementi fasada

- Sve elemente sekundarne plastike u spoljašnjem izgledu građevine izraditi od istih materijala.
- Broj, dimenzije i proporcije balkona ne smiju biti nametljivi. Ograde balkona i spoljašnjih stepeništa mogu biti od savremenih materijala ili u skladu sa tradicijom, na način da ne narušavaju cjelokupni izgled objekta i ambijentalnu sliku naselja.
- Nije dozvoljena upotreba stubova i polustubova na fasadi.

#### Aneksi

Za obnovu i izgradnju aneksa važe isti uslovi kao i prilikom obnove kuće tradicionalnog graditeljstva.

Obnova kuće koja nema ambijentalnu vrijednost podrazumijeva opšte urbanističko-tehničke uslove i posebne urbanističko-tehničke uslove definisane poglavljem 16.1. i 16.3.

Postojećim objektima koji svojim parametrima prelaze maksimalne dozvoljene indekse za zonu dozvoljena je rekonstrukcija u postojećim ili prvobitnim gabaritima, sa obavezanim preoblikovanjem fasade objekta prilikom rekonstrukcije, odnosno adaptacije i sanacije, u skladu sa opštim i posebnim urbanističko-tehničkim uslovima plana i smjericama Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Kotor.

Izgradnja nove kuće, odnosno interpolacija, u zoni ambijentalne izgradnje definisana je planiranim urbanističko-tehničkim parametrima u okviru ovog poglavlja i opštim i posebnim urbanističko-tehničkim uslovima definisanim na nivou bloka.

- Prilikom projektovanja se preporučuje reinterpretacija određenih tipoloških odlika u sprezi sa savremenim funkcionalnim, građevinskim, instalacionim, energetskim i pejzažnim rješenjima.
- Broj etaža, posmatrajući sa najniže strane kuće je 2, a broj međuspratnih konstrukcija je 1.
- Otvori za prozore i vrata na drugoj i trećoj etaži treba da su po površini u skladu sa otvorima susjednih objekata.
- Na parcelama koje su predviđene za gradnju dozvoljena je gradnja novih objekata koji svojim gabaritima, spratnošću, formom i materijalizacijom ne narušavaju ambijentalne karakteristike naselja u skladu sa pravilima građenja i opštim i posebnim urbanističko-tehničkim uslovima ovog plana.
- Na parcelama koje nisu izgrađene dozvoljava se gradnja objekata koji svojim gabaritima i spratnošću ni u čemu ne ometaju vizure postojećih objekata, kao ni opšti likovni izraz područja.
- Dozvoljena je izgradnja podrumске i suterenske etaže ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode. Površina suterenske etaže ne ulazi u obračun BRGP ukoliko se koristi kao garažni prostor, ostava ili tehnička prostorija.
- Visina objekta – rastojanje od nulte kote objekta do kote vijenca je maksimalno 10,0 m.
- Na istoj parceli, pored glavnog objekta, mogu se javiti i pomoćni prizemni objekti (garaža, ljetnja kuhinja), a maksimalna visina vijenca pomoćnih objekata je 3,5m.



- Dozvoljena namjena objekata u Bloku 4 je stambeno-turistička.
- Posebni uslovi ograđivanja, položaja objekta na parceli i dr. koji nisu definisani ovim poglavljem preuzimaju se iz poglavlja 16.1.

Maksimalni parametri za ovu zonu su:

- indeks zauzetosti  $I_z = 30\%$ ;
- indeks izgrađenosti  $I_i = 0,6$ ;
- maksimalna spratnost P+1 (prizemlje+sprat).

Minimalni procenat zelenih površina na parceli je 35%.

Izgrađeni objekti sa građevinskom dozvolom u zoni ambijentalne izgradnje čiji su urbanistički parametri veći od propisanih ovim DUP-om, zadržavaju se u postojećem stanju. U slučaju rušenja postojećeg objekta i izgradnje novog objekata, važe parametri dati ovim planom.

Ova odredba važi i za parcele sa objektima novijeg datuma na kojima je moguće vršiti rekonstrukciju ili dogradnju, uz poštovanje navedenih parametara i spratnosti.

#### 16.6. Urbanističko-tehnički uslovi za stanovanje pod posebnim uslovima u okviru BLOK-a 8

Prostorna cjelina Bloka 8, predstavlja područje naselja u kome je planirano proširenje poljoprivrednih površina, odnosno zone mediteranskih kultura maslinjaka, citrusa i očuvanje kvalitetne šumske vegetacije. Maslina raste u priobalnom mediteranskom pojasu do nadmorske visine od 400 metara i simbol je Mediterana. Raste izuzetno sporo, zahtijeva njegu kroz nekoliko generacija, te je očuvanje svakog stabla od izuzetnog značaja.

Kako je Republika Crna Gora maslinjacima dala svojstvo dobra od opšteg interesa, to se ovim DUP-om poseban akcenat daje zaštiti maslina.

Identifikacija maslinjaka je izvršena na osnovu katastarsko-topografskog plana izrađenog za potrebe izrade ovog DUP-a, kao i obilaskom terena.

U unutrašnjosti bloka, planirana je rekonstrukcija postojećih kućišta i identifikovane su urbanističke parcele koje do utvrđivanja predloga ovog plana imaju validnu građevinsku dozvolu. Nikakva druga novogradnja nije dozvoljena i nije planirana ovim DUP-om.

Kroz smjernice za sprovođenje DUP-a propisana je obavezna izrada idejnih projekata za ove lokacije na način propisan zakonom koji obuhvataju i obaveznu pejzažnu taksaciju biljnog fonda na parceli prije početka projektovanja, prilog koji se obavezno prilaže uz investiciono-tehničku dokumentaciju, prilikom dobijanja građevinske dozvole, odnosno projekta uređenja terena i pejzažne arhitekture.

Taksacija obuhvata procjenu postojećeg zelenog fonda sa brojem, fotografijom, bonitetom, stepenom dekorativnosti, prečnikom i dr. podacima koje podrazumijeva taksacija biljnog fonda. To je dokument kojim se definišu razlozi za uklanjanje pojedinih biljnih vrsta ili plan za njihovo očuvanje, potkrepljen činjenicama.

Gradnja na površinama za stanovanje pod posebnim uslovima podrazumijeva sljedeće:

- Dozvoljava se gradnja slobodnostojećih objekata koji imaju građevinsku dozvolu i rekonstrukcija postojećih objekata na definisanim urbanističkim parcelama, gdje se, osim masline kao najznačajnijeg elementa prostora, štite i kaskade terasa kao karakterističnog primorskog presjeka.
- Kod projektovanja i izvođenja radova zahtijeva se prilagođavanje osnove i presjeka objekta terasastoj konfiguraciji terena.
- Spratnost objekata se iskazuje pojedinačno po etažama, kao kompozicija kaskadnih vertikalna (do 3 etaže).



- Terasaste kaskade na dijelu gde se formira objekat, moraju se prekriti slojem zemlje od 90-120cm, gde može da raste trava i sitno mediteransko rastinje.
- Prilikom gradnje objekata obavezno je očuvanje svakog pojedinačnog stabla masline.
- Stabla koja zbog gradnje moraju da se uklone presaditi neoštećena u skladu sa zakonom.
- Pored navedenih uslova građenja, zahtjeva se da kod svake lokacije sa maslinama, investitor mora da poštuje Zakon o maslinarstvu (Sl.List RCG br. 055/03).

Maksimalni parametri za ovu zonu su:

- indeks zauzetosti  $I_z = 25\%$ ;
- indeks izgrađenosti  $I_i = 0,6$ ;
- maksimalna spratnost  $P+1+P_k$  (prizemlje+sprat).

Minimalni procenat zelenih površina na parceli je 45%.

#### 16.7. Urbanističko-tehnički uslovi za objekte poslovanja

Objekti poslovanja dozvoljeni su isključivo u BLOK-u 1 i 7, kao samostalni objekti ili u sklopu objekata drugih namjena. Osim isključivo poslovnih objekata, u sklopu prizemlja stambenih objekata u cijelom naselju dozvoljena je poslovna djelatnost prema uslovima definisanim u ovom poglavlju.

Minimalna visine etaže za poslovne objekte iznosi 3,0m, dok maksimalna visina etaže za poslovne objekte iznosi 4,5m.

Izgradnja proizvodnih i skladišnih objekata je uslovljena minimalnom udaljenošću građevinske od regulacione linije 5,0m.

Kod izgradnje objekata kombinovanih namjena primenjuju se uslovi propisani za poslovne, odnosno proizvodne i skladišne objekte.

Minimalni procenat zelenih površina na parceli za poslovne delatnosti je 35%.

Maksimalni stepen iskorišćenosti parcele je 65% (računajući sve objekte visokogradnje i platoe sa saobraćajnicama i parkinzima).

Dozvoljena je izgradnja podruma i suterena ukoliko nema smetnji geotehničke ili hidrotehničke prirode.

Namjena etaža poslovnih objekata utvrđuje se u odnosu na funkciju i način korišćenja objekta:

- Podrum – za pomoćne, prateće prostorije, radne, odnosno poslovne delatnosti (kotlarnica, sklonište, garaža, skladište i sl.)
- Suteran – za pomoćne, prateće, izuzetno radne prostorije (kotlarnica, garaža, skladište, radionica i sl.)
- Prizemlje i sprat – za poslovne i radne prostorije prema vrsti djelatnosti.

Najmanja međusobna udaljenost objekata na parceli sa namjenom poslovne djelatnosti je 6.0m. Poslovni objekat ne smije direktno zaklanjati osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja.

Za svaki poslovni objekat mora se obezbediti kolski i pješački prilaz. Kolski prilaz parceli je min 5.0m širine, sa minimalnim unutrašnjim radiusom krivine 8.0m. Pješački prilaz je min. 1.5m širine.

Osim uređenja pješačkih i kolskih pristupa, kao i pristupa za nesmetano kretanje starih i invalidnih lica u okviru kompleksa koji su namijenjeni za javno korišćenje, podrazumijeva se izvođenje interne saobraćajnice, kao i potrebne manipulativne površine.

Slobodne površine na parceli se po pravilu ozelenjavaju i hortikulturno uređuju (travnjaci, cvetnjaci, drvoredi i sl.), opremaju urbanim mobilijarom (klupe, fontane,...) a u zavisnosti od veličine parcele i djelatnosti obogaćuju sportsko-rekreativnim sadržajima –teniski tereni, sportska igrališta, bazeni i dr.



Parking prostor za korisnike objekta po pravilu rješavati u okviru parcele, u skladu sa uslovima priključka na javnu saobraćajnicu, ili na parking prostoru formiranom u niši duž ulice.

Parking prostor se može oformiti i u prednjem delu parcele, u okviru prostora između regulacione i građevinske linije, ukoliko se postavljanjem objekata na većoj udaljenosti od građevinske linije ne narušava urbani red u uličnom potezu, bloku.

Tabela 65. – Kapaciteti parking mesta za komercijalne i poslovne delatnosti

Namjena	Broj PM
Trgovina	1 PM na 80m <sup>2</sup> prodajnog prostora
Administrativno-poslovni objekti	1 PM na 80m <sup>2</sup> neto etažne površine
Ugostiteljski objekti	1 PM na 50m <sup>2</sup>
Hoteli	1 PM na 2-4 kreveta zavisno od kategorije
Šoping molovi, hipermarketi	1 PM na 50m <sup>2</sup> prodajnog prostora

Ovdje se daju specifična pravila za poslovne objekte i objekte koji u svom sklopu imaju poslovanje.

Oblikovanje objekta prilagođava se karakteru ambijenta. U poslovno-stambenim objektima važe uslovi dati za poslovne objekte, a indeksi izgrađenosti i zauzetosti se definišu prema parametrima predmetnog Bloka za objekte stambene namjene.

Maksimalni parametri za objekte isključivo poslovnih namjena su:

- indeks zauzetosti  $I_z = 30\%$ ;
- indeks izgrađenosti  $I_i = 0,8$ ;
- maksimalna spratnost  $P+1+P_k$  (prizemlje+sprat+potkrovlje).

Minimalni procenat zelenih površina na parceli je 35%.

## 16.8. Urbanističko-tehnički uslovi za javne objekte i površine

### 16.8.1. Javni objekti

Od površina namijenjenih izgradnji objekata javne namjene, ovim planskim dokumentom su definisane:

- površine za kulturu,
- površine za centralne djelatnosti,
- površine za pejzažno uređenje, od kojih u javne površine spadaju uređene površine javnog korišćenja i uređene površine specijalne namjene,
- javne saobraćajne površine (kolske, pješачke i površine za mirujući saobraćaj).

Opšti uslovi za izgradnju javnih objekata kojih se treba pridržavati su:

- poštovanje lokacija svih planiranih sadržaja javne namjene (karakter objekta treba da bude javni, a korisnik se može mijenjati);
- javni objekti svojom arhitekturom i oblikovanjem predstavljaju repere u prostoru i daju prepoznatljiv pečat naselju;
- pored fizičkih struktura u formiranju prostorno-funkcionalnih cjelina važnu ulogu treba da imaju i otvoreni prostori, trгови i parkovi;

Postojeći javni objekti na području plana su objekti namijenjeni školstvu, mjesna zajednica, vjerski objekti.

## 16.8.2. Normativi za projektovanje

### Površine za centralne djelatnosti:

- U okviru planiranog kompleksa za centralne djelatnosti planirati : stanicu javne bezbjednosti i vatrogasnu stanicu.
- Uslovljava se izrada idejnog – arhitektonskog rješenja, preporučljivo putem javnog konkursa;
- Indeks zauzetosti (Iz) 45%, Indeks izgrađenosti (Ii) 1,00, spratnost P+1+Pk (prizemlje , sprat i potkrovlje);
- Minimalni procenat zelenih površina na parceli 35%;
- Neophodno je planirani objekat uklopiti u tradicionalno tkivo, vodeći računa da objekat svojom arhitekturom ne narušava opšti likovni izraz područja;

Vatrogasna stanica za lokalne intervencije pored ostalih pratećih sadržaja definisanih odgovarajućim propisima i pravilnicima za objekte te vrste, u funkciji osnovne djelatnosti treba obavezno da ima:

- stajalište minimalnih dimenzija 4.5x8.0m;
- svi izlazi moraju biti orijentisani ka ulici;
- interne saobraćajne površine na parceli moraju imati minimalni spoljni radijus krivine 10.5m;
- čista širina prolaza je min 3.5m za vatrogasna vozila.
- izuzetno vatrogasni toranj ima veću visinu definisanu projektom.
- oblikovanje krovova, fasada i otvora uskladiti sa ambijentom transponovanjem elemenata tradicionalne arhitekture.
- materijalizacija mora biti u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje objekata u naselju.

Tabela 66. – Urbanistički parametri

Urbanistički pokazatelji	Zone centralnih djelatnosti
Indeks izgrađenosti	1.00
Indeks zauzetosti	Max. 45%

Postojeće površine centralnih djelatnosti zadržavaju postojeće indekse i moguća je samo rekonstrukcija i sanacija u postojećim gabaritima.

Uslove za rekonstrukciju objekta mjesne zajednice u okviru BLOK-a 1 propisuje Regionalni zavod za zaštitu spomenika kulture Kotor.

Arhitektonska obrada objekata centralnih djelatnosti u svemu prema opštim pravilima građenja u skladu sa ambijentom, prema uslovima datim u "Pravilima građenja" i smjernicama za arhitektonsko oblikovanje.

### Površine za kulturu:

U okviru planiranog kompleksa za kulturne djelatnosti u Bloku 5, planirati : biblioteku, bioskop, centar za kulturu u sklopu istog objekta.

#### Biblioteka

- obuhvat 25% svih stanovnika preko 7 godina starosti
- 5 sjedišta na 1.000 turista
- 10 korisnika na 1.000 stanovnika
- 3m<sup>2</sup> po korisniku
- 1.500 knjiga na 1.000 stanovnika
- površina 80 knjiga/m<sup>2</sup>



- prateći prostor 10m<sup>2</sup> po zaposlenom
- parking 1 na 5 korisnika + 1 na 2 zaposlena

#### Bioskop

- 30 sjedišta na 1.000 stanovnika
- 5 sjedišta na 1000 sezonskih stanovnika
- 2-3m<sup>2</sup> / sjedištu (2,5)
- kompleks-parcela 7m<sup>2</sup> po korisniku
- sala 2m<sup>2</sup> po sjedištu
- radijus opsluživanja 1.500m
- jedno PM na 20 do 30 sedišta

#### Dom kulture

- opslužuje 5.000 stanovnika
- radijus opsluživanja 1.500m
- 40 mjesta na 1.000 stanovnika
- kompleks-parcela 10-14m<sup>2</sup> po korisniku
- sala 6m<sup>2</sup> po sjedištu-površina objekta
- kapacitet 1.000 do 1.300 korisnika - sala max. 200 mjesta
- jedno PM na 10 sedišta.

#### Univerzalna dvorana - multimedijalni, izložbeni i kongresni centar

- 10 sjedišta na 1000 stanovnika
- 5 sjedišta na 1000 turista
- površina objekata 7 m<sup>2</sup> po 1 sjed.

Tabela 67. – Urbanistički parametri

Urbanistički pokazatelji	Površine za kulturu
Indeks izgrađenosti	0.60
Indeks zauzetosti	Max. 30%

Maksimalna dozvoljena BRGP planiranog objekta kulture je 1.305 m<sup>2</sup>.

Objekat prilagoditi morfologiji terena (terasastim platoima) uz maksimalno očuvanje kamenih podzida.

Oblikovanje objekta treba da je u skladu sa ambijentom, prema opštim uslovima datim u "Pravilima građenja" i smjernicama za arhitektonsko oblikovanje. Poželjne su otvorene terase.

Uz objekat biblioteke predviđen je parking prostor sa minimalno 20 parking mjesta.

Parterno uređenje izvršiti kombinacijom popločanja odgovarajuće nosivosti i kvaliteta i zelenih površina. Minimalna površina pod zelenilom treba da bude 35% površine parcele.

Prema susjednim parcelama druge namjene predvidjeti zasade visokog zelenila, bez zaklanjanja vizura prema moru.

U vrtićima za djecu predškolskog uzrasta treba predvidjeti najmanje 15 m<sup>2</sup> po jednom djetetu. Za vrtić kapaciteta četiri vaspitne grupe sa ukupno 100 djece mora se obezbijediti najmanje 1500 m<sup>2</sup> otvorenog prostora namijenjenog djeci.

Veličina školskog dvorišta van centra grada treba da bude 25-35 m<sup>2</sup> po učeniku, uzevši u obzir samo jednu smjenu.

Svi javni objekti moraju biti izgrađeni u skladu sa pozitivnim zakonskim propisima, standardima za izgradnju pojedinih objekata.



Visina objekta i spratnost – za planirane javne objekte definisana je spratnost u zavisnosti od namjene, pri čemu je usvojena minimalna spratna visina 3,2m, dok je maksimalna visina u skladu sa odgovarajućom namjenom.

Slobodne površine na parceli se, po pravilu ozelenjavaju i hortikulturno uređuju (travnjaci, cvijetnjaci, drvoredi), oplemenjuju urbanim mobilijarom (fontane, skulpture, klupe).

Međusobna udaljenost naspramnih objekata mora da bude minimalno polovina visine višeg objekta, odnosno da objekat ne smije zaklanjati direktno osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja.

Kota prizemlja objekata određuje se u odnosu na kotu nivelete javnog, pristupnog puta, odnosno prema nultoj koti objekta. Kota prizemlja javnog objekta ne može biti niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta, odnosno treba da je u odnosu na nultu kotu objekta viša za najmanje 0,15m, a najviše 1,5m. Ukoliko hidrotehnički uslovi to dozvoljavaju, može se graditi podrumaska ili suterenska etaža, koja ukoliko se koristi za smještaj pomoćnih prostorija (kotlarnica, tehnička prostorija, ostava i sl.) ili garaža, ne ulazi u obračun BRGP objekta.

Moraju se ispoštovati uslovi za neometano kretanje starih, hendikepiranih i invalidnih lica.

Parking prostor za korisnike objekta rješavati, po pravilu u okviru kompleksa, a u skladu sa uslovima priključka na javnu saobraćajnicu. Broj parking mjesta odrediti po normativu 1 parking ili garažno mjesto na 70m<sup>2</sup> korisnog prostora, 1 parking mjesto za 4 korisnika. Od ukupnog broja planiranih parking mjesta za korisnike, 5% obezbijediti za parkiranje vozila lica sa invaliditetom. Smještaj službenih vozila rješavati isključivo na pripadajućoj parceli, u skladu sa uslovima organizacije i uređenja prostora unutar parcele. Izuzetno, ukoliko to prostorne mogućnosti dozvoljavaju, parkiranje riješiti na parking prostoru formiranom u niši duž ulice.

Kompleksi javne namjene mogu se ograđivati prema uslovima koje odredi nadležni organ radi kontrolisanog pristupa korisnika.

Za sve parcele, koje dobijaju javnu namjenu (grafički prilog „Urbanističko-tehnički uslovi“), dati su posebni urbanistički parametri tabelarno.

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

Kod formiranja zelenih površina i sađenja drveća i žbunova treba koristiti domaće -- mediteranske biljke, a predlog sadnog materijala dat je u poglavlju „Koncept pejzažnog uređenja“.

Zabranjena je izgradnja objekata privremenog i trajnog karaktera na javnim zelenim površinama, kao i promjena njene namjene.

### 16.8.3. Pravila za izgradnju javnih površina i ulica

- Postojeće saobraćajnice koje se ovim planom zadržavaju ukoliko prostorne mogućnosti to dozvoljavaju treba regulisati, a nove saobraćajnice treba formirati prema datom rješenju (grafički prilog „Plan saobraćaja“)
- Prilikom izgradnji i rekonstrukcija saobraćajnica i saobraćajnih površina voditi računa o očuvanju razvijenih stabala, kamenih podzida, suvomeđa i terasaste konfiguracije terena.
- Saditi drvorede gdje god to dozvoljava poprečni profil puta i postojeća izgrađenost;
- Prilikom izrade projektne dokumentacije i izvođenja planiranih saobraćajnica, voditi računa o očuvanju karakteristika predjela. Puteve prilagoditi terenu kako bi građevinskih radova bilo što manje (vijadukata, usjeka, zasjeka i nasipa). Za zaštitu iskopanih dijelova terena obavezno koristiti autohtono rastinje;
- Kolovozi i trotoari saobraćajnica treba da se izgrade sa savremenim zastorom;



- Odvod atmosferskih voda sa svih saobraćajnih površina riješiti zatvorenom kanalizacijom putem slivnika;
- Trotoare izgraditi korišćenjem savremenih materijala, a na mjestima većeg stepena atraktivnosti od kvalitetno i estetski oblikovanog popločanja, što će definisati nadležni organ uprave.
- Kolovoznu konstrukciju na gradskim saobraćajnicama II reda (glavna pristupna saobraćajnica za naselje) dimenzionisati minimalno za srednje teško saobraćajno opterećenje;
- Kolovoznu konstrukciju na sabirnim saobraćajnicama dimenzionisati za srednje saobraćajno opterećenje;
- Kolovoznu konstrukciju za stambene ulice i za površine za parkiranje dimenzionisati za lako saobraćajno opterećenje;
- Nove kolovoze u visinskom smislu prilagoditi nivelacionom rješenju koje je dato u ovom planu;
- Trotoare projektovati i graditi tako da su prilagođeni kretanju invalidnih lica u skladu sa standardima i pravilnicima;
- Nasipe, podzide i usjeke uz saobraćajnice obložiti kamenom.
- Svi elementi saobraćajnica dati su u grafičkom prilogu „Plan saobraćaja“;
- Parking prostore je moguće organizovati i na drugi način, ali uz obavezno poštovanje datog broja parking mjesta;
- Na parkiralištima obezbijediti 5% parking mjesta za parkiranje vozila osoba sa invaliditetom;
- Minimalno parking mjesto, kod upravnog parkiranja, za putničko vozilo je širine 2,30 m i dužine 4,80 m na otvorenom a kod garaža dubina parking mjesta je minimum 5,00, a parking mjesto koje sa jedne podužne strane ima stub, zid ili drugi vertikalni građevinski elemenat, ogradu ili opremu proširuje se za 0,30 do 0,60 m, zavisno od oblika i položaja građevinskog elementa.
- Minimalna širina komunikacije za pristup do parking mjesta pod uglom 90° je 5,50m.
- Za paralelno parkiranje, dimenzija parking mjesta je 2,00×5,50m a širina kolovoza prilazne saobraćajnice 3,50m.
- Kod kosog parkiranja, pod uglom 30/45/60° dubina parking mjesta (upravno na kolovoz) je 4,30/5,00/5,30m, širina kolovoza prilazne saobraćajnice 2,80/3,00/4,70m a širina parking mjesta 2,30m.
- Pješačke staze i ulice urediti na tradicionalni način, sa podzidama u suvomeđi, zemljanim zastorom ili popločanjem od autohtonih materijala.
- Mobilijar uz pješačke staze i na ostalim javnim površinama izvesti u duhu tradicije naselja, što detaljnije utvrđuje Sekretarijat za urbanizam i stambeno-komunalne poslove opštine Kotor.
- Preporučuje se da detaljnije smjernice za uređenje i ambijentalno uklapanje trase primarne saobraćajnice daje Regionalni zavod za zaštitu spomenika kulture Kotor.

Postojeće i planirane trase saobraćajnica u granicama obuhvata DUP-a prikazane su na grafičkom prilogu „Plan saobraćaja“.

Širine saobraćajnica u granicama obuhvata DUP-a date su na grafičkom prilogu: „Plan saobraćaja“ za svaku saobraćajnicu pojedinačno.

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

Radijusi krivina saobraćajnica u granicama obuhvata DUP-a obilježeni su na grafičkom prilogu: „Plan saobraćaja“ za svaku planiranu saobraćajnicu pojedinačno.

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





Kolsko-pješačku saobraćajnicu uz obalu, nakon izgradnje primarne saobraćajnice, uz odobrenje nadležnih institucija urediti kao integrisanu ulicu, sa metodama smirivanja saobraćaja interpolacijom različitih načina popločanja, ozelenjavanjem, uzdužnim parkiranjem.

Nova urbanistička, saobraćajna i infrastrukturna rješenja raditi prema principima urbanističke zaštite.

#### 16.8.4. Posebni uslovi kojima se javne površine i javni objekti od opšteg interesa čine pristupačnim osobama sa invaliditetom

U rješavanju saobraćajnih površina, prilaza objektima i drugih elemenata uređenja i izgradnje prostora i objekata, osigurati uslove za nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, djeci i starijim osobama na sledeći način:

- Na svim pješačkim prelazima visinsku razliku između trotoara i kolovoza neutralisati obaranjem ivičnjaka
- Kod projektovanja javnih, poslovnih, komercijalnih, turističkih objekata obezbijediti pristup licima sa posebnim potrebama na kotu prizemlja spoljnim ili unutrašnjim rampama, minimalne širine 90cm, i nagiba 1:20 (5%) do 1:12 (8%)
- U okviru svakog pojedinačnog parkirališta ili garaže obavezno predvidjeti rezervaciju i obeležavanje parking mjesta za upravno parkiranje vozila invalida, odnosno minimalno 5% od ukupnog broja parking mjesta, odnosno najmanje 1 parking mjesto;
- Kod upravnog parkiranja, širina parking mjesta za osobe sa invaliditetom iznosi 3.70m, odnosno na širinu parking mjesta od 2,30m dodaje se prostor za invalidska kolica, širine 1,40m (dubina ista kao kod parking mjesta). Kod dva susjedna parking mjesta može se dozvoliti da koriste isti prostor za invalidska kolica, odnosno da širina dva susjedna mjesta za osobe sa invaliditetom iznosi 6,00m (2,30+1,40+2,30m).
- Kod planiranja parking mjesta treba predvidjeti rampe u trotarima za silazak kolica za trotoara na kolovoz. Iste rampe moraju se predvidjeti i u raskrsnicama, odnosno na svim mjestima gdje je neophodno da se prelazi sa trotoara na kolovoz ili obrnuto.
- Parking mjesto mora biti smješteno najbliže pristupanom ulazu u objekat.
- površina parkirališnog mjesta mora biti izrađena od materijala koji ne otežava kretanje invalidskih kolica (šljunak, pijesak, zatravljena površina i sl.),
- Javna pješačka površina mora biti široka najmanje 150 cm i sa ostalim pješačkim površinama povezana bez prepreka,
- Sva komunalna oprema (klupe, stolovi, znakovi, rasvjetni stubovi, koševi, držači za bicikl, reklamne ploče i sl.) postavlja se uz ivicu javne pješačke površine, tako da ne predstavlja prepreku za slijepe i slabovide.
- Sve izbočine komunalne opreme na zidu objekta uz javnu pješačku površinu te sve druge izbočine na tim zidovima koje se nalaze u visini od 70 cm do 220 cm i istaknute su više od 10 cm, moraju biti izvedene u svojoj punoj dužini i širini sve do javne pješačke površine ili označene na način da se pješačka površina ispod njih povisi najmanje 3 cm u odnosu na okolni nivo.
- Kada se uz javnu pješačku površinu predviđa biciklistička staza ili parkiralište, potrebno je izvesti razgraničenje od javne pješačke površine denivelacijom od najmanje 3 cm, zelenom površinom, tipskim elementom ili sl.



#### 16.8.5. Pravila za izgradnju i uređenje javnih zelenih površina

- Formirati homogeni sistem zelenila
- Ulično zelenilo formirati i po mogućnosti zaštititi stabla, a gdje je moguće, uklopiti i nisko rastinje;
- Voditi računa o očuvanju, unapređenju, saniranju i održavanju formiranih zelenih površina;
- Podizati nove zelene površine po određenim principima i u planiranim odnosima prema namjeni;
- Sav sadni materijal treba da je kvalitetan, da ima odgovarajuću starost i da je prilagođen uslovima sredine;
- Od ukupne površine pod saobraćajnicama, oko 30% treba da je pod uličnim zelenilom;
- Cvijetnjake treba podizati samo na određenim mjestima (raskrsnice, pješački prelazi, skverovi, parkovi);
- Kod ozelenjavanja ulica voditi računa da zelenilo ne smije predstavljati smetnju za kretanje pješaka, osoba sa invaliditetom, starih i iznemoglih lica, kao i da ne smije smanjiti saobraćajnu preglednost;
- Radi bezbjednosti saobraćaja, drveće saditi 2m od ivice kolovoza, a šiblje 2m od ivice zelene trake;
- Pri izboru vrsta za ulično zelenilo treba voditi računa da osim dekorativnih svojstava budu prilagođene uslovima rasta u uličnim profilima (otpornost na zbijenost tla, vodni kapacitet zemljišta, prašinu, gasove i sl).

Skverovi su manje zelene površine javnog korišćenja, frekventne, namijenjeni kratkotrajnom odmoru stanovnika ili dekorativnom oformljenju gradskih prostora. Površina pod stazama i i platoima iznosi 35% teritorije skvera. Površina pod zelenilom je 60-65% a pod objektima 0-5%.

Pješačke komunikacije, staze i aleje na teritoriji stambenog bloka planiraju se u zavisnosti od intenziteta korišćenja, a njihova širina se dimenzioniše od 1,5 (za mimoilaženje dvije osobe) do 3 m (prema modulu od 0.75m).

Kompleksi arheološko-istorijskih predjela locirani su u zoni izolovanoj od izvora buke, od magistralnih saobraćajnica, industrije i sl, dostupni putem pješačkih komunikacija.

U kompleksu arheološko-istorijskih predjela, ukoliko se uređuju kao arheološki parkovi, što definišu nadležne institucije zaštite spomenika, izložbena zona zauzima 50-60%, zona za odmor posjetilaca 30-40% teritorije.

Ostatke građevina u arheološko-istorijskim predjelima konzervirati u skladu sa pravilima konzervatorske struke i na odgovarajući način prezentovati, u skladu sa preporukama nadležnih institucija za zaštitu spomenika i u skladu sa zakonom.

Glavne pješačke staze su maksimalno prilagodjene reljefu a njihova širina je minimum 3m. Sekundarne pješačke staze su širine 0.75-3.0m.

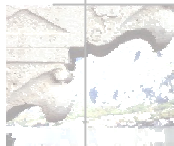
#### 16.8.6. Pravila za izgradnju žičare

Planirana spratnost polaznog objekta žičare je Podrum+Prizemlje+Sprat (Po+P+1). U podrumu objekta dozvoljene su sljedeće prostorije: skladišni prostor, sanitarni blok, te neophodne prostorije za održavanje. Podrumska etaža ne uračunava se u BRGP.

U prizemlju su dozvoljene sljedeće namjene: ulazni i izlazni hol, sanitarni blok, čekiranje karata, te višenamjenski prostor (kafe bar, prodavnica).

Na spratu su planirane sljedeće prostorije: ulazni i izlazni hol, radna i energetska soba za zaposlene i upravljanje žičarom, terasa i platforma za polazak i dolazak.

U skladu sa pravilima za projektovanje i izgradnju žičara koncept objekta u smislu namjenskih zona moguće je mijenjati. Planom je predviđen prateći parking uz polaznu stanicu žičare. Oblikovanje objekta polazne stanice sprovesti u skladu sa smjernicama plana.



## 16.9. Urbanističko-tehnički uslovi za objekte sporta i rekreacije

U okviru planiranih zona sporta i rekreacije, izgradnja objekata i sadržaja mora biti u skladu i prema važećim propisima i normativima s obzirom na broj korisnika, a prema planiranim sadržajima u okviru zatvorenih i otvorenih površina.

U zoni namijenjenoj sportu i rekreaciji mogu se graditi i turističko-ugostiteljski objekti, komercijalni, komunalni i poslovni objekti, s tim da njihova zastupljenost ne bude veća od 20% na nivou kompleksa. Planirana površina sportsko-rekreativne zone Prčnja iznosi 28.525 m<sup>2</sup>

Tabela 68. – Urbanistički parametri

Urbanistički pokazatelji	Zone sporta i rekreacije
Indeks izgrađenosti	0.10 - 0,20
Indeks zauzetosti	10 - 20% (računaju se samo objekti)

Ukupan indeks zauzetosti, računajući i objekte i otvorene sportske terene je maksimalno 60%.

Organizacija i uređenje kompleksa namijenjenog izgradnji objekata i pratećih sadržaja u funkciji sporta i rekreacije je uslovljeno vrstom planirane sportske aktivnosti, propisanim normativima za veličinu sportskih terena na otvorenom i zatvorenom prostoru, kao i max. brojem korisnika i gledalaca na tribinama.

Prilikom planiranja i projektovanja objekata moraju se ispoštovati svi uslovi za nesmetano kretanje djece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica; Svi kompleksi namijenjeni sportu i rekreaciji moraju biti adekvatno komunalno opremljeni.

Procenat učešća zelenila u sklopu sportsko-rekreativnih zona je minimalno 40%. Sve slobodne površine u sklopu zona sporta i rekreacije treba da su parkovski ozelenjene i uređene.

Maksimalna spratnost svih objekata koji prate sport i rekreaciju je P.(prizemlje). Dozvoljena je izgradnja podrumске ili suterenske etaže ukoliko nema smetnji geotehničke i hidrotehničke prirode.

Najmanja međusobna udaljenost objekata u ovoj zoni je 5,0m.

Kompleksi namijenjeni za sport i rekreaciju mogu se ograđivati transparentnom i zidanom ogradom, visine maksimalno 2,20m, odnosno prema uslovima koje odredi nadležni organ radi kontrolisanog pristupa korisnika.

Parking prostor za korisnike objekta, po pravilu rješavati u kompleksu ili u neposrednoj okolini na ostalom građevinskom zemljištu, uz uslov priključenja na javnu saobraćajnicu.

Za sportske objekte potrebno je obezbijediti uslov da na 4 korisnika bude jedno parking mjesto, dok je za poslovne objekte potrebno obezbijediti 1 parking ili garažno mjesto na 70,0m<sup>2</sup> korisnog prostora, ili 1 parking ili garažno mjesto na 2 zaposlena. Od ukupnog broja planiranim parking mjestima, 5% obezbijediti za osobe sa invaliditetom.

Smještaj službenih vozila rješavati isključivo na pripadajućoj parceli, a u skladu sa uslovima organizacije i uređenja parcele.

Prilikom izgradnje novih sportsko-rekreativnih kompleksa primjenjivati sljedeće normative i parametre:

- Tereni i objekti za rekreaciju
  - obuhvataju terene za male sportove i rekreaciju stanovništva u bloku
  - potrebna površina 5m<sup>2</sup> po stanovniku
  - sale za rekreaciju 0,8m<sup>2</sup> po stanovniku, ili 10m<sup>2</sup> po korisniku
- Sportska igrališta
  - teniski tereni 15m – 17m×8m - 9 m,
  - košarkaški teren 24m–28m×13m–15m (26×14m),
  - odbojka 18m×9m.



- Izletišta i trim staze
  - predstavljaju organizovane punktove za cjelodnevni odmor i rekreaciju stanovnika, pa se opremaju sadržajima koji će zadovoljiti potrebe svih starosnih grupa, tj. objektima za pasivnu i aktivnu rekreaciju i odmor.
  - minimalna površina je 50m<sup>2</sup> po izletniku

#### Sportski tereni i objekti u sklopu obrazovnih ustanova

Ove površine planskim rješenjem predviđene su u Bloku 5 (grafički prilog „Plan namjene površina“).

Uz osnovnu školu predviđeni su otvoreni i zatvoreni sportski tereni.

U sklopu zatvorenog terena za košarku i odbojku uz osnovnu školu, predviđen je objekat sa svlačionicama, tuš kabinama, sanitarnim čvorovima i dr.

Igrališta za djecu i prostori za njihovo čuvanje moraju biti prirodno osvijetljeni dnevnim svjetlom, dizajnirani i 100% korišćeni u tu svrhu.

Planirana BRGP sportske dvorane definisana je u tabelarnom prikazu urbanističkih parametara po parcelama i blokovima.

Zatvorena sportska dvorana planirana je u sklopu obrazovnog kompleksa, u gabaritima potrebnim da se smjesti multifunkcionalno igralište za odbojku, košarku, gimnastiku. Minimalna svijetla visina potrebna za ovakve objekte je 12.5 m.

Igrališta za djecu treba da su odvojena i ograđena od površina druge namjene. U slučaju eventualnog rentiranja sportskih objekata, obezbjeđen je pristup, nezavisno od školskog dvorišta.

#### Teniski tereni

Teniski teren treba da uključuje i zid za treniranje i noćno osvjjetljenje. Minimalna visina rasvjetnih tijela treba da je 10.0m.

Uz teniske terene dozvoljena je izgradnja pratećeg objekta sa svlačionicama, kafeterijom i ostalim pomoćnim sadržajima, salom za pilates, aerobik, teretanom, zatvorenim skvoš-terenima i u skladu sa indeksima dozvoljenim za sportsko-rekreativne zone. Pored ovih mogu se naći i ugostiteljski sadržaji, kao npr. restoran, kafe-bar i dr.

Oblikovanje objekta treba da je u skladu sa opštim uslovima za oblikovanje i projektovanje objekata.

Teniski tereni u Prčnju treba da su rekreativnog karaktera i uklopljeni u okruženje.

#### Spa-centar sa otvorenim bazenima

U sportsko-rekreativnoj zoni moguća je izgradnja otvorenih bazena uz koje je dozvoljena izgradnja objekta sa pratećim sadržajima, svlačionicama, saunama, spa-centrom, sanitarnim blokom, ugostiteljskim sadržajima, sa maksimalnom površinom definisanom tabelarno.

Minimalna površina otvorenih bazena je 0.30 m<sup>2</sup>/stanovniku, odnosno turisti. Planirana vodena površina ne treba da je manja od 1.000m<sup>2</sup>. Moguće je izgraditi jedan ili više bazena. Površina bazena ne ulazi u obračun BGP urbanističke parcele na kojoj je planiran.

Dizajn bazena prilagoditi konfiguraciji terena, uz maksimalno očuvanje kamenih podzida i terasastog profila parcela. Obavezno je očuvanje vizura ka moru.

Ozelenjavanje površine parcele ne smije biti ispod 40%. Urbanističko i projektantsko rješenje sportskih terena i pratećih objekata treba da poštuje konfiguraciju terena, uz očuvanje kamenih podzida i terasastog oblika platoa. Osnove objekata i gabarite igrališta prilagođavati veličini i obliku prirodne terase.

Za sve sportsko-rekreativne površine preporučljivo je raspisivanje konkursa za arhitektonsko-urbanističko rješenje.



## 16.10. Urbanističko-tehnički uslovi za turističke objekte i komplekse

Planom su definisani prostori čija je preovlađujuća namjena turizam i to:

- turistička naselja
- zdravstveni hoteli
- hoteli
- ostale turističke površine.

Na površinama za turizam dopuštene su stambeno-turističke vile, apartmani, hoteli, mali hoteli, apart hoteli, moteli i pansioni u skladu sa „Pravilniku o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata“ ("Službeni list RCG", br.23/2005), kao i prateći sadržaji turizma u skladu sa pravilnikom.

Turističke površine kojima je precizirana namjena koju isključivo mogu imati su:

- Površine za turističke komplekse
- Površine za zdravstvene hotele
- Površine za hotele

Broj postelja po smještajnoj jedinici obračunava se na sljedeći način, i to:

- smještajna jedinica u hotelima obuhvata 2 ležaja;
- smještajna jedinica u turističkom naselju obuhvata 3 ležaja;
- smještajna jedinica u vilama obuhvata 6 ležaja.

Prosječna bruto građevinska površina po jednom ležaju u hotelima (TH) je 100 m<sup>2</sup> u objektima sa 5 zvjezdica, 80 m<sup>2</sup> u objektima sa 4 zvjezdice i 60 m<sup>2</sup> u objektima sa 3 zvjezdice. Prosječna bruto građevinska površina po jednom ležaju u turističkim naseljima (TN) je 80 m<sup>2</sup> u objektima sa 5 zvjezdica, 60 m<sup>2</sup> u objektima sa 4 zvjezdice i 40 m<sup>2</sup> u objektima sa 3 zvjezdice.

U hotelima (TH) udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 70% u osnovnom objektu, a najviše 30% u "vilama" ili depadansima. Ukupna planirana površina prostora za osnovne objekte hotela je najmanje 70%, a ukupna planirana površina za depadanse ili "vile" je najviše 30%.

U turističkim naseljima (TN) udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 30% u osnovnom objektu, a najviše 70% u "vilama" ili depadansima. Ukupna površina prostora planirana za osnovne objekte hotela je najmanje 50%, a ukupna planirana površina za depadanse ili "vile" je najviše 50%.

Hotelski kapaciteti zahtjevani PPO Kotor raspoređeni su na turistička naselja i zdravstveni hotel i na hotele u revitalizovanim objektima u Bloku 1. Smještajne jedinice čine 60% ukupne BRGP sa planiranih 75m<sup>2</sup>/smještajnoj jedinici, odnosno ukupno 205 smještajnih jedinica sa prosječno 2 ležaja, odnosno ukupno 410 ležaja, dok je ostala površina rezervisana za prateće sadržaje.

Navedena veličina smještajne jedinice predstavlja prosječnu veličinu za turističke komplekse na teritoriji naselja, a može biti i manja ili veća u zavisnosti od kategorije apartmana i planiranog broja ležaja po smještajnoj jedinici, u skladu sa „Pravilnikom o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata“ ("Službeni list RCG", br.23/2005).

### Površine za turistička naselja

Turističko naselje je specifična vrsta ugostiteljskog objekta koji u svom sastavu obuhvata više odvojenih funkcionalnih građevinskih jedinica sa najmanjim kapacitetom od 50 smještajnih jedinica, restoranom, barom, prodavnicom i raznim drugim turističkim sadržajima. Kao minimalni zahtjev, pored smještajnog kapaciteta, turističko naselje mora imati centralnu recepciju i hol, kao i prostoriju za ručavanje sa kuhinjom. Gostima u turističkom naselju, usluge smještaja se pružaju u smještajnim jedinicama koje su po pravilu sobe, a mogu biti i hotelski apartmani, junior apartmani, studio apartmani, smješteni u grupi različitih vrsta zgrada, uključujući i bungalove.

Idejni projekat turističkih naselja mora obuhvatati cijeli kompleks. Planom je predložena parcelacija turističkih naselja, koja idejnim projektom može biti izmijenjena, ali uz



obavezno poštovanje parametara plana u smislu indeksa izgrađenosti, zauzetosti, ukupne BRGP i maksimalnog broja objekata.

Za sve urbanističke parcele sa namjenom-turistička naselja važi da je moguća fazna realizacija na način što će se moći izdati urbanističko-tehnički uslovi za dva ili više objekata, uz uslov da je neophodno za cijeli kompleks prethodno uraditi idejni projekat koji mora zadovoljiti urbanističke parametre propisane planom - indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, spratnost, maksimalna BRGP, maksimalno dozvoljeni broj objekata, minimalni broj parking mjesta, građevinska linija, uslove arhitektonskog oblikovanja i urbanističkog uređenja, te zaštite ambijenta, pejzaža i profila naselja.

Pristupi parcelama u okviru turističkog naselja ostvaruju se kolskim komunikacijama ili preko druge parcele u okviru turističkog naselja.

### Blok 3

Turističko-hotelski kompleks Lekovina, planiran je sa kapacitetima od 10.439 m<sup>2</sup> BRGP, od čega 60 % površine, čine smještajne jedinice, a 40 % prateći sadržaji. Za površinu smještajne jedinice od 75 m<sup>2</sup>, odnosno 78 smještajnih jedinica, sa prosječno 2 ležaja, planom je kapacitirano 156 ležajeva, što se projektom može promijeniti.

Planiran je turistički kompleks koji mogu da čine jedan ili više objekata, odnosno hotel kategorije četiri ili pet zvjezdica, sa svim pratećim sadržajima ili turističko naselje iste kategorije, u skladu sa „Pravilnikom o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata“ ("Službeni list RCG", br.23/2005).

Pristup kompleksu je preko dvije novoprojektovane saobraćajnice. Javni parking planiran je uz granicu lokacije. Na parceli je potrebno obezbjediti dodatna parking mjesta odnosno 1 parking mjesto/smještajnoj jedinici, tj. 78 parking mjesta.

### Blok 7

Turističko naselje Markov rt, u okviru Bloka 7, planiran je sa kapacitetima od 12.090 m<sup>2</sup> BRGP, od čega 60 % površine, čine smještajne jedinice, a 40 % prateći sadržaji. Planski kapaciteti za planiranu površinu smještajne jedinice od oko 70 m<sup>2</sup>, odnosno 98 smještajnih jedinica, sa prosječno 2 ležaja, čine 196 ležajeva.

Planiran je turistički kompleks koji mogu da čine jedan ili više objekata, odnosno turističko naselje kategorije četiri ili pet zvjezdica, sa svim pratećim sadržajima, u skladu sa „Pravilnikom o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata“ ("Službeni list RCG", br.23/2005).

Pristup kompleksu je obezbjeđen sa Jadranske magistrale, a izlaz je na novoplaniranu saobraćajnicu. Na parceli je potrebno obezbjediti 1 parking mjesto/smještajnoj jedinici.

Garažiranje predvidjeti u okviru kompleksa u podzemnim etažama.

Za turističke komplekse obavezna je izrada idejnog arhitektonsko-urbanističkog rješenja. Kompleks projektovati u skladu sa principima naslijeđene arhitekture i autentičnim ili tehnološki prilagođenim modernim materijalima.

Izbjeći masivne monolitne forme koje nisu primjerene lokaciji, i kompleks projektovati u jednostavnim umjerenijim gabaritima sa velikim otvorenim površinama i terasama, orijentisanim prema moru. Forme objekata treba da su pravolinijske i čiste, sa pravougaonim otvorima.

Navedeni broj smještajnih jedinica predstavlja maksimalni dozvoljeni broj. Broj ležaja i veličina smještajne jedinice su fleksibilni u zavisnosti od kategorije kompleksa i potreba korisnika.

Maksimalni parametri za turistička naselja su:

- indeks zauzetosti Iz= 35%;
- indeks izgrađenosti Ii= 1,0;
- maksimalna spratnost P+2 (prizemlje+dva sprata).



Minimalni procenat zelenih površina na parceli je 40%.

#### Površine za hotele i zdravstvene hotele

Površine namijenjene zdravstvenom turizmu u obuhvatu DUP-a su smještajni objekti sa pratećim sadržajima, prema opredjeljenju za pravac razvoja naselja.

U skladu sa „Pravilnikom o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata“ ("Službeni list RCG", br.23/2005), definisani su uslovi koje treba da ispunjavaju objekti za smještaj sa zdravstvenim i rekreacionim kapacitetima.

Zdravstveno-turistički kompleks u Bloku 1, površine 4.960 m<sup>2</sup>, i planirane BRGP 4.960 m<sup>2</sup>, sa površinom za 36 smještajnih jedinica, obezbjeđuje smještaj za 72 ležaja.

Zdravstveni hotel pruža usluge i kapacitete za tretmane za liječenje i rekonvalescenciju, prirodno ozdravljenje i preventivnu medicinu, uključujući klasične i medicinske tretmane sa lokalnim metodama liječenja, vodenom terapijom, kineziterapijom, elektroterapijom, Kneipp terapijom, gimnastikom i ostalim metodama liječenja.

Minimalna ukupna neto površina hotelskih zdravstvenih i rekreacionih centara treba da iznosi 200 m<sup>2</sup> za kapacitet do 150 kreveta, plus 0,5 m<sup>2</sup> za svaki dodatni krevet.

Osnovni zdravstveni i rekreacioni kapaciteti treba da uključuju:

- a. Hol, recepciju i prostor za relaksaciju,
- b. Gimnastičku i fitnes salu,
- c. Solarijum,
- d. Saunu sa tuševima i bazenom sa hladnom vodom,
- e. Bazen za plivanje,
- f. Svlačionice za žene i muškarce, sa tuševima i toaletima.

Minimalna veličina zatvorenih bazena treba da iznosi 0,30 m<sup>2</sup> po krevetu ili minimum 40 m<sup>2</sup>, u zavisnosti od toga što je veće.

Lokacija zdravstvenih i rekreacionih centara treba da bude pristupačna članovima i hotelskim gostima.

Zdravstveni hotel u oblikovnom smislu planirati u skladu sa opštim i posebnim pravilima definisanim ovim planom.

Hotel je objekat za pružanje usluge smještaja, po pravilu sa minimalnim kapacitetom od 7 smještajnih jedinica za noćenje, recepcijom i holom hotela, javnim restoranom sa kuhinjom.

Hotel može imati depandans. Depandans je građevinski samostalni dio hotela (spojen sa glavnom zgradom ili ne), u kojem se pružaju usluge smještaja u smještajnim jedinicama.

Svi zahtjevi u pogledu objekata i odgovarajućih standarda za smještajne jedinice hotela, primjenjuju se i na depandans hotela.

Recepcija, hol i restoranski kapaciteti su smješteni u glavnoj zgradi.

Garni-hotel je objekat za pružanje usluge smještaja koji pruža samo uslugu doručka.

Hoteli sa kategorijom 5 zvjezdica mogu koristiti oznaku Grand hotel ako objekat ima najmanje 100 soba.

Za ugostiteljske objekte za smještaj sa kapacitetom manjim od 25 soba (mali hotel), izuzeci od minimalnih uslova navedeni su u „Pravilniku o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata“.

Za hotele u naseljskim centrima, fasade i nadstrešnice/natpisi treba da su osnovni elementi raspoznavanja hotela.

Pješački, saobraćajni i prilaz za personal, treba da budu jasno odvojeni, označeni i kontrolisani.

U hotelima u gradskim centrima trebalo bi obezbjediti nekoliko parking mjesta, udaljenih od saobraćajnih linija, kako bi se obezbjedili što je moguće bolji uslovi za dolazak i odlazak gostiju.

Maksimalni parametri za hotele i zdravstvene hotele su:

- indeks zauzetosti Iz= 35%;
- indeks izgrađenosti Ii= 1,0;
- maksimalna spratnost P+2 (prizemlje+dva sprata).



### Minimalni procenat zelenih površina na parceli je 40%

Hoteli u objektima sa karakteristikama tradicionalnog graditeljstva, ambijentalnim objektima i spomenicima kulture konzervatorske uslove za revitalizaciju i rekonstrukciju moraju dobiti od Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Kotor.

Kod oblikovanja hotela posebnu pažnju treba obratiti na uklapanje sa okolinom, tj. težiti rješenju koje bi sa jedne strane isticalo kategoriju turističkog kompleksa (poželjno je da svi planirani turistički objekti budu visoke kategorije), a sa druge strane bi se skladno uklopilo sa okolnim prostorom.

Zavisno od uslova lokacije, turistički kompleksi planirani su kao poluotvoreni blok, sa mrežom pješačkih komunikacija i otvaranjem vizura prema moru, koristeći nagib terena. Osim smještajnih kapaciteta, obezbjediti prateće sadržaje (servisne službe, trgovina), ugostiteljske sadržaje, površine za sport i rekreaciju, kao i uređene zelene površine.

Oblik i veličina zgrade kao i kapacitet gradnje definisani su ovim planom i ograničeni su građevinskom linijom, maksimalnom spratnošću, indeksom zauzetosti i izgrađenosti kao i ostalim uslovima i pravilima građenja koji su dati ovim planom.

Minimalno rastojanje osnovnog gabarita objekta od granice susjednje urbanističke parcele je 5,0m.

Minimalno rastojanje građevinske i regulacione linije je 5,0m.

Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehnička svojstva terena na mikrolokaciji i prihvatljivi nivo seizmičkog rizika.

Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.

Krovovi ovih objekata su kosi, ili ravni, krovni pokrivači adekvatni nagibu koji iznosi do 22°. Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat.

Uređenja zelenila u okviru ovih parcela raditi na osnovu projekta uređenja terena i pejzažne arhitekture. Projektom predvideti rješenje kojim će se obezbijediti prepoznatljivost hotela, u odnosu na ostale turističke objekte.

Pri izboru sadnica voditi računa o vizurama i arhitekturi objekta, koloritu i dr. Prednost dati autohtonim vrstama (ruzmarin, lavanda, bršljan, kadulja).

Staze popločavati kamenim ili betonskim pločama a posebnu pažnju posvetiti osvjetljenju partera. Informacione table i reklamne panoe uklopiti sa zelenilom.

Arhitektonsko oblikovanje u skladu sa opštim i posebnim smjernicama plana, reinterpretacijom elemenata tradicionalne arhitekture.

### Ostale površine za turizam

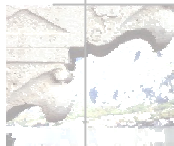
Površine turističke namjene (koje nisu isključivo hoteli, zdravstveni hoteli, turistička naselja) su površine i objekti označeni (T) planom u kojima se preferira neka turistička namjena ili namjena u funkciji turizma. Ovi objekti mogu imati stambeno-turističku namjenu.

Stambeni objekti, koji zadovoljavaju uslove prema „Pravilniku o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata“ („Službeni list RCG“, br.23/2005), mogu imati stambeno-turističku namjenu.

Privatni smještaj planiran je u kućama za iznajmljivanje, odnosno arhitektonski i funkcionalno autonomnim zgradama koje se nalaze na privatnom posjedu, kao i u apartmanima i sobama za iznajmljivanje.

Kuća za iznajmljivanje je arhitektonski i funkcionalno autonomna zgrada sa sopstvenim dvorištem, koja se isključivo izdaje kao cjelina, pojedincu ili grupi turista na određeno vrijeme.

Apartmani mogu biti dvosobni, jednosobni i studio apartmani prosječne površine prema „Pravilniku o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata“ („Službeni list RCG“, br.23/2005).



Soba za iznajmljivanje je građevinski dio stambene zgrade ili privatne kuće u kojem se turistima pružaju usluge smještaja, u skladu sa gore navedenim pravilnikom.

Stambeno-turistička vila je prestižna, luksuzna kuća koja se iznajmljuje turistima kao jedna jedinica, sa kompletnim ugostiteljskim sadržajem i poslugom.

Za revitalizaciju u turističke svrhe, predviđene su vile, tj. palate i kuće pod zaštitom ili objekti evidentirani kao objekti ambijentanih karakteristika, od kojih su neki već u funkciji.

Preporučuje se revitalizacija stambenih objekata graditeljskog nasljeđa u stambeno-turističke vile, odnosno male hotele, apartmane, i slično, kategorije 4-5 zvjezdica.

Na parceli se moraju obezbijediti uslovi za parkiranje i garažiranje vozila svih korisnika objekta, po normativu 1 parking ili garažno mjesto na 100 m<sup>2</sup> korisne površine objekta. Parking prostor se može oformiti i u prednjem dijelu parcele, između regulacione i građevinske linije, ukoliko se postavljanjem objekata na većoj udaljenosti od regulacione linije ne narušava urbani red u uličnom potezu.

Na parceli namjenjenoj izgradnji turističkih objekata ili rekonstrukciji u funkciji turizma može se graditi:

- stambeno-poslovni objekat (stambeni objekat sa sobama za izdavanje ili poslovnim sadržajima);
- poslovno-stambeni objekat
- poslovni (turistički) objekat (vila)
- drugi objekti na parceli (prateći, pomoćni objekti kao što su garaže, nadstrešnice za bazen, natkrivene terase i sl, maksimalne visine vijenca 3,5m)
- objekti proizvodnog zanatstva;

Nije dozvoljena izgradnja:

- komercijalnih objekata tipa robno-tržnih centara, veleprodajnih objekata;
- objekata servisno-uslužnih djelatnosti (benzinske stanice, perionice vozila i sl.)

Planirani urbanistički parametri za ostale parcele turističke namjene koje nisu kategorisane kao hoteli i turistička naselja su:

- Indeks zauzetosti (Iz) 30%,
- Indeks izgrađenosti (Ii) 0,8,
- spratnost P+1+Pk (prizemlje+sprat+potkrovlje); maksimalna visina sljemena objekta je 12 m, mjereno od nulte kote objekta.
- Minimalni procenat zelenih površina na parceli je 40%.

Ovi parametri se ne odnose samo na postojeće tradicionalne kamene kuće za čiju je rekonstrukciju neophodno zatražiti uslove nadležne institucije zaštite spomenika kulture.

Dozvoljena je izgradnja podrumskih i suterenskih prostorija čija površina ne ulazi u obračun BRGP objekta ukoliko se koriste kao pomoćne prostorije (ostave, tehničke prostorije i sl.), i ukoliko ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode;

Maksimalna dozvoljena spratnost drugog objekta na parceli je P (prizemlje), bez mogućnosti iskorišćenja potkrovlja. Maksimalna visina sljemena ovih objekata je 4,5m.

Visina unutrašnjih prostorija u kućama, apartmanima i privatnim sobama za izdavanje turistima ne smije biti niža od 2,40 m.

Najmanja moguća udaljenost objekata u zoni stambeno-turističke namjene i vila je 5 m, odnosno minimalno 1/2 visine višeg objekta. Objekat ne smije zaklanjati osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja.

Najmanje odstojanje osnovnog gabarita objekta i linije susjedne građevinske parcele je:

- Na dijelu bočnog dvorišta sjeverne orijentacije 2,5m
- Na dijelu bočnog dvorišta južne, odnosno istočne orijentacije 3,0m.

Građevinske parcele mogu da se ograđuju funkcionalnom i estetskom ogradom čija visina može maksimalno biti 2,2m. Ulična ograda se može postaviti na regulacionoj liniji ili na povučenoj prednjoj građevinskoj liniji objekta. U slučajevima kada se ograde postavljaju na regulacionoj



liniji, a građevinska linija je povučena u dubinu parcele, ograde treba da su transparentne (prozračne), s tim da parapet ograde do visine 0,6m (računajući od kote trotoara) može biti zidan (beton, kamen). Zidane i druge vrste ograda postavljaju se tako da ograda, stubovi ograde i kapija budu na građevinskoj parceli koja se ograđuje. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije, već isključivo prema dvorištu. Bočne i zadnja strana građevinske parcele se mogu ograđivati „živom“ zelenom ogradom i transparentnom ogradom maksimalne visine 1,6m, tako da „živa“ ograda, tj. stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika parcele koja se ograđuje.

Ograde parcela na uglu ne mogu biti više od 0,9m od kote trotoara zbog preglednosti raskrsnice.

Za svaku parcelu sa turističkom namjenom (vila) ili stambeno-turističkom namjenom, mora se obezbijediti kolski i pješački prilaz. Kolski prilaz parceli je minimalne širine 5,0m, sa minimalnim unutrašnjim radijusom krivine 6,0m. Pješački prilaz je minimalne širine 1,5m.

Slobodne površine na parceli se po pravilu ozelenjavaju i hortikulturno uređuju (travnjaci, cvjetnjaci i sl.) i oplemenjuju urbanim mobilijarom (fontane, klupe i sl.).

Urbanistički normativi i standardi za izgradnju turističkih kapaciteta propisani su „Pravilnikom o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata“ (Sl.list RCG, br. 23/2005).

Ugostiteljski objekti koji podliježu obavezi kategorizacije moraju ispunjavati i posebne uslove propisane za određenu kategoriju objekta.

Ugostiteljski objekti treba da budu dizajnirani, konstruisani i opremljeni na takav način da osiguravaju komfor, sigurnost i bezbjednost svih gostiju.

Ugostiteljski objekat gradi se, uređuje i oprema tako da omogućava racionalno korišćenje prostora, nesmetano kretanje gostiju i zaposlenog osoblja, higijensko rukovanje namirnicama, čuvanje robe od kvarenja, zaštitu zdravlja gostiju i zaposlenog osoblja, stručno i efikasno usluživanje gostiju, kao i zaštitu od štetnih uticaja koje obavljanje djelatnosti u ovim objektima može imati na životnu sredinu (buka, vibracije, zagađenje vazduha, voda i zemljišta, šuma i zaštićenih djelova prirode).

Ugostiteljski objekti, uređaji i oprema moraju da ispunjavaju uslove u pogledu gradnje, sanitarne, protivpožarne i uslove zaštite na radu, zaštite životne sredine i druge uslove propisane za tu vrstu i namjenu objekata, kao i da odgovaraju propisanim standardima, tehničkim normativima i normama kvaliteta.

Ugostiteljski objekat gradi se od materijala koji obezbjeđuje odgovarajuću toplotnu, zvučnu i hidroizolaciju.

Svaki objekat mora da održava atraktivan izgled u saglasnosti sa svojim prirodnim okruženjem i lokacijom.

Fasada hotela/restorana, zajedno sa natpisima i spoljašnjim osvjetljenjem, treba da odaje jasan arhitektonski izgled i kvalitet objekta.

Svi objekti treba da imaju adekvatne parking prostore u skladu sa svojim načinom i stilom poslovanja.

Otvoreni parking prostori treba da budu uređeni, dobro osvijetljeni, čuvani i zaštićeni od sunca. Neophodno je obezbijediti 1 parking mjesto na 2-4 kreveta-u zavisnosti od kategorije hotela. Glavni ulaz i spoljašnji natpisi objekta treba da odražavaju stil i kvalitet objekta.

Na glavnom ulazu u ugostiteljski objekat vidno se ističe vrsta i naziv objekta, a na glavnom ulazu u ugostiteljski objekat koji podliježe obavezi kategorizacije i oznaka vrste i kategorije.

Građevinski gabariti za ugostiteljske objekte treba da su tako projektovani da predviđaju minimalnu visinu enterijera, sa neophodnim prostorom za prolaz osoblja, instalacije i cjevovode, ukoliko nije drugačije propisano.

Unutrašnja visina prostorija u ugostiteljskom objektu (visina od poda do tavanice) iznosi:

- Sve javne prostorije 3,00 m minimum visine;

- Spavaće sobe i kancelarije 2,80 m minimum visine;
- Hodnici spavaćih soba 2,40 m minimum visine;
- Prizemne uslužne prostorije 4,00 m minimum visine;
- Kuhinja 3,00 m minimum visine;
- Parking u podzemnim garažama 2,20 m minimum visine.

Turistički sadržaji u objektima sa karakteristikama tradicionalnog graditeljstva, ambijentalnim objektima i spomenicima kulture konzervatorske uslove za revitalizaciju i rekonstrukciju moraju dobiti od Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Kotor.

#### 16.11. Pravila za izgradnju mreže i objekata javne infrastrukture

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

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

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

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

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

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

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

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

##### 16.11.1. Vodovod i kanalizacija

Priključenje na mrežu komunalne infrastrukture vrši se prema postojećim, odnosno planiranim tehničkim mogućnostima mreže, na način kako je predviđeno urbanističkim planom i tehničkom dokumentacijom, a na osnovu propisa i uslova javnih preduzeća.

Snabdijevanje vodom objekta rešiti priključenjem na naseljsku vodovodnu mrežu u svemu prema uslovima javnog komunalnog preduzeća „Vodovod i kanalizacija“.

Duž javne vodovodne mreže se ugrađuju protivpožarni hidranti i to nadzemni, gde god to uslovi dozvoljavaju, tj. gdje ne ometaju saobraćaj.

Prečnici javne vodovodne mreže su najmanje 100mm.

Svaki objekat treba priključiti na javnu vodovodnu i kanalizacionu mrežu nakon njene izgradnje.

Predvideti vodomjer za svakog potrošača zasebno. Vodomjer postaviti u betonskom ili zidanom šahtu minimalnih dimenzija 1x1m u skladu sa važećim propisima.

U slučaju da se na jednoj parceli smješta više potrošača, predvidjeti vodomjere za svakog potrošača posebno, a sve vodomere smjestiti u jedno vodomjerno okno. U ovim slučajevima se predviđa izgradnja razdvojene mreže za sanitarnu i protivpožarnu zaštitu. Obe mreže mogu se postavljati u isti rov.





Dozvoljeno je bušenje bunara na pojedinačnoj građevinskoj parceli za sopstvene potrebe. U zoni stanovanja bunar može zahvatiti samo vode prvog vodonosnog horizonta. U zonama poslovanja, rada, sporta i javnih namjena bunar može zahvatiti i vode drugog vodonosnog horizonta zavisno od potrebnih kapaciteta, u svemu prema uslovima nadležnog javnog vodoprivrednog preduzeća i važećih propisa za pojedine djelatnosti.

Priključenje na javnu kanalizacionu mrežu vršiti po mogućnosti u reviziona okna. Dno priključnog kanala (kućnog priključka) mora biti izdignuto od kote dna sabirnog kanala (po mogućnosti se u gornju trećinu).

Prilikom izgradnje javne kanalizacione mreže i kolektora predvideti reviziona okna na svim prelomima, priključcima i pravim dionicama trase na propisnim rastojanjima.

Odvođenje upotrebljenih i atmosferskih voda utvrđuje se nivelacionim rešenjem na nivou bloka.

Odvođenje upotrebljenih i atmosferskih voda rešiti priključenjem na naseljsku kanalizacionu mrežu, stim da ne dođe do okvašavanja zidova susjednih objekata ili plavljenja susjedne parcele.

Na mjestima gde javna kanalizaciona mreža nije izgrađena primjenjuju se vodonepropusne septičke jame.

Izgradnju vodonepropusnih septičkih jama vršiti prema sledećim uslovima:

- da su pristupačne za vozilo-autocisternu koja će ih prazniti,
- da su komore izrađene od vodonepropusnog betona,
- da su udaljene od svih susjednih objekata i međa minimalno 3,0m,
- da se lako mogu preorijentisati na javnu kanalizacionu mrežu nakon njene izgradnje,
- da su udaljene od bunara najmanje 8,0m.

Atmosferske vode se odvođe sa parcele slobodnim padom prema rigolama, odnosno prema ulici (kod regulisane kanalizacije-prema jarkovima). Atmosferske vode, sa jedne urbanističke parcele ne mogu se usmeravati prema drugoj parceli. Dio voda mogu da prime slobodne, odnosno zelene površine, zavisno od njihove veličine.

U slučaju izgradnje garaže u suterenu objekta, pad rampe za pristup garaži orijentisan je prema objektu, a odvođenje površinskih voda rešava se drenažom ili na drugi pogodan način.

#### 16.11.2. Objekti elektroenergetske i telekomunikacione mreže

Snabdijevanje objekata na prostoru obuhvaćenom planom, planirano je dijelom iz postojećih, odnosno iz novoplaniranih trafo-stanica odgovarajuće snage, koje će se izgraditi na obuhvaćenom prostoru u skladu sa fazama realizacije pojedinačnih objekata ili kompleksa.

Sve energetske vodove (VN i NN) izvesti putem podzemnih kablova. Kablove postavljati u zelenim površinama pored saobraćajnica i pješačkih staza na udaljenosti min. 1,0 m od kolovoza i za 0,5m od pješačkih staza. Dubina ukopavanja kablova ne sme biti manja od 0,8m. Kablove ispod kolovoza, trotoara ili betonskih površina polagati u zaštitne cevi ili kablovice sa rezervnim otvorima.

Za kablove iste namjene koji se polažu u istom pravcu obavezno je zadržati zajedničku trasu (rov, kanal).

Iznad trase kablova kod promjene pravca trase i drugih promjena, na 50m ravne linije treba postaviti kablovske oznake sa odgovarajućim simbolima.

Sve elektro radove izvesti prema važećim tehničkim propisima i normativima i JUS standardima vodeći računa o minimalnim dozvoljenim odstojanjima od ostalih instalacija i objekata.

Za zaštitu od atmosferskog pražnjenja na planiranim objektima predvideti klasičnu gromobranksku instalaciju i izvesti je prema važećim tehničkim propisima za gromobrankske instalacije.





Napajanje svjetiljki javne rasvjete rešiti putem niskonaponskih podzemnih kablova. Napajanje i upravljanje javnom rasvetom planirati iz posebnih slobodnostojećih ormara postavljenih u neposrednoj blizini trafo stanice.

Telefonski priključak riješiti sa postojeće TT ulične mreže prema uslovima nadležnog preduzeća. Telefonsku instalaciju objekta izvesti u svemu prema važećim tehničkim propisima.

Pri paralelnom vođenju energetskih i telekomunikacionih kablova najmanje rastojanje mora biti 0,5m za kablove napona do 10 kV, odnosno 1,0m za kablove napona preko 10 kV. Ugao ukrštanja treba da bude 90°.

Pri ukrštanju sa vodovodnom i kanizacionom mrežom, vertikalno rastojanje mora biti veće od 0,3m, a pri približavanju i paralelnom vođenju 0,5m.

Tabela 69. – Vrijednost minimalnih dozvoljenih rastojanja u odnosu na ukopane instalacije

Minimalna dozvoljena rastojanja	Ukrštanje	Paralelno vođenje
Vodovod, kanalizacija	0,2m	0,4m
Nisko i visokonaponski elektro kablovi	0,3m	0,6m
Telefonski kablovi	0,3m	0,5m
Tehnološka kanalizacija	0,2m	0,4m
Betonski šahtovi i kanali	0,2m	0,4m
Visoko zelenilo	-	1,5m
Temelj građevinskog objekta	-	1,0m
Lokalni putevi i ulice	1,0m	0,5m
Magistralni i regionalni putevi	1,3m	1,0m

## 17. KONCEPT PEJZAŽNOG UREĐENJA

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

- Raznovrsnost i posebnost pejzažnih oblika, kao sastavni dio tzv. "teritorijalnog kapitala" određenog područja, predstavlja osnovu za razvoj određenih privrednih grana (uključivši i turizam), u skladu sa principima održivog razvoja;
- Zaštitom drugih vrijednih prirodnih cjelina, sa izvornim mediteranskim biodiverzitetom, očuvaće se karakter kulturnog i prirodnog pejzaža na Crnogorskom primorju i njegovom zaleđu;
- Zaštita i uređenje predjela vrši se kroz utvrđivanje zona, sa odgovarajućim režimom zaštite, gdje će se štititi osnovne prirodne i kulturne vrijednosti;
- Treba težiti zadržavanju autentičnih odlika pejzaža;
- Posebno treba voditi računa: o racionalnijem korišćenju već zauzetog prostora; što manjem zauzimanju novih prostora; korišćenju očuvanih prostora (uz minimum intervencija i maksimalno očuvanje prirodnog pejzaža); zaštiti mediteranske vegetacije, maslinjaka i šumskih kultura; očuvanju vrijednih grupacija egzota (naročito uz obale, saobraćajnice, šetališta i pristane); zadržavanju tradicionalnih arhitektonskih rješenja (kao dijelova autohtonog kulturnog pejzaža odnosno



nasljeđa); zadržavanju autetičnosti pristana; zabrani izgradnje objekata čije funkcionisanje zagađuje sredinu i dr.;

- Naročito treba obratiti pažnju na zaštitu plaža, posebno u pogledu: a) zaštite od neplanske izgradnje hotela, stambenih objekata, saobraćajnica i druge infrastrukture; b) obezbjeđenja šireg zaštitnog pojasa zelenila, koji bi sa plažom činio veći rekreativni pojas (jer se usljed sve intezivnijeg korišćenja plaža nameće obaveza njihovog stalnog održavanja); i c) izbora biljnih vrsta, koji treba zasnivati na autohtonim vrstama uvažavajući ekološke karakteristike prostora;
- Pejzaž ovog područja predstavlja primjer pejzaža najviše (izuzetne) kategorije, koji sadrži veliki broj prirodnih, naseljskih, kulturnih, spomeničkih i drugih slojeva odnosno elemenata;
- Uopšte uzev, pejzaž treba čuvati, unaprjeđivati i koristiti kroz definisanje raznih opštih i posebnih planskih politika, u čemu naročito važnu ulogu imaju prostorno i urbanističko planiranje.

Pejzaž Bokokotorskog zaliva je, s obzirom na reprezentativnost i impresivnost pejzaža u cjelini, u PPPN Morsko dobro izdvojen i analiziran kao jedinstveni pejzažni tip.

Tu se cjelokupni prostor morskog dobra, sa neposrednim zaleđem, odlikuje izrazitim, jasno uočljivim strukturnim elementima koji mu daju poseban pejzažni identitet. Specifične i raznolike prirodne vrijednosti (orografske karakteristike, karakteristike autohtone vegetacije) i vrijedno graditeljsko naslijeđe međusobno se prožimaju, uz obilje detalja (alohtona flora), čineći jedinstvenu - harmoničnu cjelinu.

Posebnost ovog pejzažnog tipa ogleda se u skladu dvaju kontrastnih elemenata prirode zimzelene tvrdolisne vegetacije i stjenovitih, strmih krečnjačkih grebena. Zimzelena vegetacija obezbjeđuje živopisnost predjela tokom cijele godine.

Specifičan identitet pejzažu daju stare kuće u istorijskom dijelu naselja uz morsku obalu i na padinama naselja u zaleđu crkve.

Pored zimzelene vegetacije u sastav navedenih biljnih zajednica ulaze i neki listopadni fermofilni elementi balkansko – ilirske flore: grabić, crni jasen, crni grab, drače, medunac. isl.

Potpuno poznavanje strukture autohtone vegetacije značajno je sa aspekta pravilnog ozelenjavanja naselja. Ovaj značaj ogleda se prije svega u korišćenju biljnih vrsta prilagođenih ekološkim uslovima ovog područja. Jasno je da se očuvanje prirodnog karaktera predjela ovdje ne podrazumijeva u smislu podizanja novih zajednica makije ili garige, pa ni šuma crnike, već u smišljeno oblikovanom predjelu, čiju će strukturu činiti osnovne autohtone biljne vrste, kao i odgovarajuće alohtone i egzotične biljne vrste čija se ekološka amplituda poklapa sa ekološkim uslovima podneblja.

U slučaju naselja Prčanj, s obzirom da se nalazi pored mora koje već stvara povoljne ekološke uslove (velika produkcija kiseonika, visoka relativna vlažnost vazduha, i sl.) značaj sistema zelenih površina ogleda se u:

- zaštita naselja od vjetra;
- estetskom oblikovanju predjela;
- stvaranju sanitarno-higijenskih uslova;
- stvaranju mikroambijenta u naselju i van njega, koji istovremeno čine okvir mediteranskom načinu življenja autohtonog stanovništva.

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

Opšti koncept pejzažnog uređenja usklađen je sa:

- postojećem stanju površina pod zelenilom,
- uslovima sredine,

- planiranoj namjeni površina,
- normativima za površine pod zelenilom (stepen ozelenjenosti i nivo ozelenjenosti),
- funkcionalnom zoniranju površina pod zelenilom,
- uspostavljanju optimalnog odnosa između izgrađenih i površina pod zelenilom,
- upotrebi biljnih vrsta otpornih na ekološke uslove sredine i u skladu sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima.

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

#### Opšti uslovi za uređenje zelenih površina:

Da bi ozelenjivanje naselja u budućnosti dalo očekivane rezultate u budućnosti, nužno je:

- zadržati i podmladiti postojeće zelenilo u obuhvatu DUP-a, neophodno je očuvati što više postojeću vegetaciju i ugraditi u naseljsku strukturu, čime bi se formirao sistem zelenila obezbjeđen odgovarajućim mjerama nege i zaštite,
- poštovati prostorne dispozicije raznih kategorija zelenila definisanih DUP-om i planirati i uređivati zelene površine u svim zonama projektima projekta uređenja terena i pejzažne arhitekture, koji će determinisati precizan izbor sadnica, njihov prostorni raspored, tehniku sadnje, mjere nege i zaštite,
- izgradnja i uređenje zelenih površina mora da bude u sprezi sa urbanističko-arhitektonskim rješenjima zona, blokova, ulica i ambijenata, odnosno zelenilo sem osnovne zaštitne uloge mora da ima i ulogu arhitektonskih elemenata (zaklanjanje, isticanje, oslobađanje vizura...),
- pri formiranju zaštitnog zelenila u okviru javnih površina u regulacionoj širini saobraćajnica voditi računa o propisanim udaljenostima linijskog zelenila radi neometanog odvijanja saobraćaja,
- izbor sadnog materijala treba sprovesti autohtonim vrstama adaptiranim na vladajuće klimatske uslove.
- usklađivanje kompozicionog rješenja zelenila sa namjenom zelenih površina;
- maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog zelenila u nova urbanistička rješenja;
- U cilju očuvanja prirodne biološke i predione raznolikosti kao posebnu vrijednost treba očuvati područja prekrivena autohtonom vegetacijom, područja prirodnih vodotoka, obalno područje ( prirodne plaže i stijene) te more i podmorje kao ekološki vrijedna područja, potrebno je podsticati obnovu zapuštenih vinograda i maslinjaka na tradicionalan način, poticati pčelarstvo i sl.
- Pri oblikovanju objekata treba koristiti materijale i boje prilagođene prirodnim obilježjima okolnog prostora i tradicionalnoj arhitekturi.
- Za planirane zahvate u predjelu, koji sami ili sa drugim zahvatima mogu imati bitan uticaj na ekološki značajno područje ili zaštićenu prirodnu vrijednost, treba ocijeniti, skladno Zakonu o zaštiti prirode, njihovu prihvatljivost za prirodu u odnosu na ciljeve očuvanja tog ekološki značajnog područja ili zaštićene prirodne vrijednosti.
- Za građenje i izvođenje radova, zahvata i radnji potrebno je zatražiti uslove zaštite prirode i/ili dopuštenje nadležnog tijela državne uprave skladno Zakonu o zaštiti prirode.
- Prirodna obala se treba očuvati, nasipanje i otkopavanje obale treba provoditi racionalno i kontrolisano.
- Formiranje pejzažnih terasa – vidikovaca na mjestima izvanrednih panoramskih vizura;
- Upotreba biljnih vrsta otpornih na ekološke uslove sredine i u skladu sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima;



- Ukoliko se pri izgradnji, rekonstrukciji i dogradnji objekata naiđe na moguće arheološke ostatke, izvođač radova je dužan da obustavi radove i zaštiti prostor, kao i da o tome obavijesti Regionalni zavod za zaštitu spomenika kulture Kotor.

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

- Zelene površine ograničenog korišćenja
  - Zelenilo uz stanovanje;
  - Zelenilo uz turizam;
  - Zelenilo uz veće turističke komplekse;
  - Uređene zelene površine u okviru stambenog tkiva;
  - Zelenilo sportsko-rekreativnih površina;
  - Zelenilo uz objekte prosvete.
- Zelene površine javnog korišćenja
  - Skverovi ;
  - Pješačke ulice;
  - Zelenilo administrativnih površina ;
  - Zelenilo spomenika kulture sakralne namjene ;
  - Linearno zelenilo (drvoredi) i zelenilo u regulaciji saobraćajnica
- Zelene površine specijalne namjene
  - Groblje ;
  - Arheološko-istorijski predjeli;
  - Zaštitni pojasevi.
- Površine za poljoprivredu
- Zaštitne šume.

### 17.1. Zelene površine ograničenog korišćenja

#### 17.1.1. Zelenilo uz stanovanje

Za prostor Prčnja u sklopu parcela stanovanja karakteristične su predbašte, sa visokim kamenim ogradama, parternim uređenjem, pergolama, zasadima autohtonih biljaka.

U zaleđu u blokovima sa manjim indeksima zauzetosti parcele poželjno je formiranje voćnjaka, maslinjaka, vinograda u sklopu urbanističkih parcela.

Na urbanističkim parcelama sa stambenom namjenom obavezno je formiranje predbašte, ili bašte iza objekta u zavisnosti od orijentacije prema moru, sa poželjnom orijentacijom bašte ka južnoj strani. Bašte formiraju zelene pojase između izgrađenog tkiva.

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

Prostor za odmor obično se locira dalje od objekta, tamo gdje se može smjestiti paviljon, pergola i sl.

Treba obezbijediti optimalnu raznovrsnost sadnog materijala ali pri tome ne izgubiti mjeru - pronaći prostor za slobodne travne površine za igru, odmor i šetnju. Dvorištu treba dati živost tokom čitave godine - prelivanje perioda cvjetanja, listanja i plodonošenja. U tom smislu birati vrste sa najdužim vegetacijskim periodom, otpornim na antropogeni faktor, forsirati vrste sa pojačanim fitocidnim i baktericidnim svojstvima. S obzirom da u ovom području vladaju nepovoljni ekološki uslovi za većinu trava koje formiraju travnjake, ozelenjavanje treba zasnovati na dendrološkom materijalu. Izbor biljaka treba vezati za biljne vrste sa baktericidnim svojstvima, koje nemaju cvetove i plodove koji izazivaju alergije, ili čiji plodovi i listovi i cvetovi nisu otrovni, kao npr: melija, oleander, bršljan, divlji kesten, pasje grožđe, mehonija, itd. Zelene nasadi predviđeni su od voćaka i dekorativnih vrsta. (*Olea europea*, *Magnolia grandiflora*,



*Magnolia liliflora, Gardenia jasminoides, Juniperus horisontalis* var. *Glauca, Rosa Marlena, Pinus mugo* var. *mugus, Pittosporum tobira* itd.) koje će kompoziciono proizaći iz arhitekture i želje samih vlasnika.

Granica parcela određena je živom ogradom *Pittosporum tobira, Prunus laurocerasus, Lavandula sp., Thuja orientalis* visine 80-100 cm ili odgovarajućom ogradom. Minimalni procenat zelenih površina na parcelama u okviru stambene namjene je 35%, i 40% površine parcele u okviru stanovanja pod posebnim uslovima.

#### 17.1.2. Zelenilo uz turizam

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

Ova vrsta zelenih površina, koja se nalazi neposredno uz i oko turističkih objekata u kompozicionom smislu predstavlja jednu cjelinu. Svojim postojanjem doprinose u prvom redu stvaranju povoljnijih mikroklimatskih uslova sredine.

Zeleni nasadi predviđeni su od voćaka i dekorativnih vrsta. (*Olea europea, Magnolia grandiflora, Magnolia liliflora, Gardenia jasminoides, Juniperus horisontalis* var. *Glauca, Rosa Marlena, Pinus mugo* var. *mugus, Pittosporum tobira* itd.) koje će kompoziciono proizaći iz arhitekture i želje samih vlasnika. Granica parcela određena je živom ogradom *Pittosporum tobira, Prunus laurocerasus, Lavandula sp., Thuja orientalis* visine 80-100 cm ili odgovarajućom ogradom.

U baštama objekata namijenjenih turizmu dozvoljeno je postavljanje pomoćnih ugostiteljskih sadržaja na otvorenom (ljetne bašte), uz obavezno očuvanje autohtone vegetacije, kamenih podzida, formiranje pergola i korišćenjem drugih elemenata parternog uređenja u skladu sa tradicijom naselja (karakteristični elementi postojećeg urbanog sklopa), odnosno kamene klupe, popločanje, zasadi...

Rasvjetu planirati tradicionalnim fenjerima ili nekim drugim adekvatnim rasvjetnim tijelima i elementima indirektnog osvjetljenja.

#### 17.1.3. Zelenilo uz turistička naselja i hotele;

Uređenje ovakvih površina trebalo bi biti dekorativno, praćeno novitetima na hortikulturalnom nivou. U sastav zelenila koje se koristi treba da uđu jednogodišnje cvjetnice, perene i drvenaste vrste soliternog tipa. Arhitekturna rješenja treba da sadrže staze, reklamne i informacione table, može se kao element pojaviti i vodena površina, zatim klupe, korpe za otpatke i svjetlosna infrastruktura. Ovo uređenje zelenog prostora mora da djeluje ne samo na zdravstveni aspekt zaštite stanovništva, već i da ima i estetske vrijednosti koje će oplemeniti cijeli prostor a posebno ga učiniti privlačnim i u marketinškom pogledu. Ublažavanje negativnih uticaja na grad i stanovništvo može se ublažiti jako naglašenom urednošću zelene površine i primjenom određenog biljnog materijala koji će redukovati zagađenje. Obavezna je izrada idejnog rješenja.

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

Minimalni procenat zelenih površina na parcelama u okviru turističke namjene je 40% površine parcele.



#### 17.1.4. Uređene zelene površine u okviru stambenog tkiva

Ovaj tip zelenila je predviđen uglavnom kao zaštitni pojas između zaštićenog dijela naselja koji predstavlja staro ambijentalno jezgro i proglašen je zonom graditeljskog naslijeđa i izgrađenih cjelina u zaleđu. Na slobodnim (neizgrađenim) parcelama u okviru blokva planirane su uređene zelene površine u privatnom vlasništvu.

Zadatak ove kategorije je da koliko je moguće osigura ambijent naselja prožetog zelenim površinama, kakav Prčanj treba da ostane, da osigura provjetrenost blokova i povoljne mikroklimatske uslove. U okviru ovih zelenih površina poželjno je osigurati dječija igrališta, terene za rekreaciju i takozvane zelene mini oaze. Prilikom ozelenjavanja dječijih igrališta treba imati u vidu da se od biljnog materijala smije koristiti tzv. bezopasni biljni materijal. Takve biljke ne smiju da imaju bodljikava svojstva i ne smiju imati otrovne dijelove (plod, list itd).

Podloga bi trebalo da je travnata i da nema dijelova koji bi uslijed padavina napravili blato. Materijal koji se koristi za dječije sprave trebalo bi da je prirodni – kao drvo, a zaštitni sloj boje ili laka neotrovan.

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

Zabranjena je svaka izgradnja na površinama ove namjene. Dozvoljeno je eventualno postavljanje dječijih igrališta i manjih otvorenih sportskih terena.

#### 17.1.5. Zelenilo sportsko-rekreativnih površina

Svi sportski tereni treba da su sagrađeni u zelenom prostoru. Na ovim površinama se uglavnom koristi visoko zelenilo, naročito u zoni koja je na "Planu pejzažnog uređenja" označena kao zona drvoreda. Kod izbora sadnog materijala prvenstveno treba koristiti autohtone vrste.

Oko oboda treba podizati gusto zelenilo, kao i što kod podijela sportsko-rekreativnih terena treba da se zasadi zelenilo koje će da stvori tzv. pregrade i isto tako da ga povezuje sa većim zelenim površinama. Prostor treba da je uređen u pejzažnom stilu, što prirodnijeg izgleda, sa upotrebom visokog zelenila i većih travnatih površina.

Posebno mjesto zauzima pitanje kompozicije zelenih zasada u pejzažima oko vodenih površina. Projektovanje dekorativnih biljnih elemenata oko vodenih površina predstavlja veliki izazov za projektanta, a istovremeno zahtijeva studiozan rad s obzirom na specifičnost vrsta koje se primjenjuju.

Minimalni procenat zelenih površina na parcelama u okviru sportsko rekreativne zone je 40% površine parcele.

#### 17.1.6. Zelenilo uz objekte prosvete.

U ovu kategoriju spadaju zelene površine u okviru obrazovnih objekata na području Prčnja. Ove površine ograničenog korišćenja dostupne su samo djeci i zaposlenima u okviru obrazovnih i vaspitnih ustanova. Zelene površine obrazovnih ustanova moraju biti pejzažno oblikovane sa puno visokog zelenila i cvjetnih aranžmana.

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

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





Za ozelenjavanje koristiti visokokvalitetne trave, jednogodišnje cvijeće, perene, dekorativne žbunaste vrste. Mogu se koristiti i piramidalne žbunaste forme u kombinaciji sa cvjetnicama i patuljastim četinarima.

Prilikom izrade projektne dokumentacije uraditi studiju boniteta postojećeg zelenog fonda i novim projektom sačuvati i uklopiti svako zdravo i dekorativno postojeće stablo.

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

Minimalni procenat zelenih površina na parceli, odnosno površinu školskog dvorišta po učeniku, odnosno djetetu u dječjem obdaništu, planirati u skladu sa standardima za primarne školske ustanove i obdaništa.

## 17.2. Zelene površine javnog korišćenja

### 17.2.1. Zelenilo javnih površina, parkova skverova i sadova, linearno zelenilo

Javne površine u Prčnju su planirane uglavnom kao skverovi na raskrsnicama. Uređeni skver u okviru izgrađenog tkiva planiran je iza smještajnih objekata Instituta za rehabilitaciju. Ruševina koja se nalazi ispred ovih objekata predviđena je za uklanjanje i formiranje uređene zelene površine javnog karaktera sa svim pratećim elementima urbanog mobilijara.

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

Obavezna je izrada projekta uređenja terena i pejzažne arhitekture u odgovarajućoj razmjeri sa precizno određenom granicom, unutrašnjim saobraćajnicama i površinama za rekreaciju;

- Zelenilo treba da bude reprezentativno.
- Planirati mjesta za postavljanje skulptura.
- Planirati vodene površine (vještačka jezera, fontane).
- Sadržaji treba da budu koncentrisani (miran odmor, igra, rekreacija, sportski objekti i dr.)
- Sadržaj treba da obuhvati sve starosne grupe.

Treba primijeniti sve tri kategorije zelenila (visoko, srednje i nisko). Prilikom izbora vrsta sadnog materijala treba odabrati one vrste koje su prvenstveno otporne na posolicu, prašinu, insolaciju, dominirajući vjetar kao i vrste koje zahtijevaju najmanja ulaganja oko održavanja, čime bi bile ekonomski opravdane.

Pored ovih karakteristika odabrane vrste moraju da imaju pravilno formiran habitus, deblo visoko 2,5 do 3m. Ovakve sadnice starosti 10 do 15 godina saditi na razmaku od 7 do 9m u jame dimenzije 80x70cm. Obavezno treba koristiti sva postojeća stabla koja su u dobrom stanju.

U uslovima ovakvog prostora, drvoredi su jedinstven primjer kako minimum površine zemljišta osigurava maksimum zelenog fonda – zelena nervatura koja povezuje sve sadržaje duž obale. Bonifikacija povoljnih uticaja kojima oni ostvaruju značajne biološke funkcije u prostoru dolazi do punog izražaja. Bogatstvo zelene mase bitno doprinosi poboljšanju mikroklimatskih uslova (obnova kiseonika, povećanje vlažnosti, smanjenje temperaturnih ekstrema, povoljna strujanja vazduha). Izloženost priobalja neposrednim uticajima mora pored opasnosti od mehaničkih oštećenja objekata i vegetacije prilikom jakih vremenskih nepogoda, ugrožena je i permanentnim nepovoljnim uticajima „posolice“. Mali je broj biljaka koje podnose neposrednu blizinu mora, a još je manji broj onih koje podnose sitne morske kapi koje vjetar, naročito bura, ponekad osnose i daleko na kopno. Pod uticajem mora, zemljište se zaslanjuje pa na njemu mogu uspjevati samo tzv. „halofitne biljke“ tj. one koje podnose visoku koncentraciju soli. Zbog



toga je izbor bilja za ozeljenjavanje i biološku revitalizaciju ovog prostora dosta ograničen, pa se kod svih intervencija mora strogo voditi računa da upotrijebljeni dendrološki materijal ima odgovarajuće potvrde o otpornosti na posolicu.

Na postojećim zelenim površinama su predviđeni: sanitarna sječa stabala, nova sadnja, rekonstrukcija vrtno-arhitektonskih elemenata, rekonstrukcija staza, podizanje novih vrtno-arhitektonskih elemenata, podizanje fontana i vodenih površina, rekonstrukcija i popravka raznih objekata, dječijih i sportskih igrališta. Zelene površine treba opremiti standardnom infrastrukturom i sistemom za navodnjavanje. Naročito je značajno kroz razradu projektne dokumentacije valorizovati zelene površine i očuvati svako zdravo i dekorativno stablo na području DUP-a metodom pejzažne taksacije.

Ozelenjavanje *saobraćajnica, pločnika, trgova, pješačkih i parking prostora, razdjelnih traka*, sprovodi se tzv. *linearnom sadnjom-drvoređima*. Zelenilo treba rješavati linearno ili sa potrebnim prostornim akcentima koji bi prekidal monotone nizove drvoređea. Ovo se sprovodi na razne načine, promjenom sadnog materijala, kombinovanjem masiva različitih habitusa ili formiranjem prodora čime se otvara vizura prema okolini.

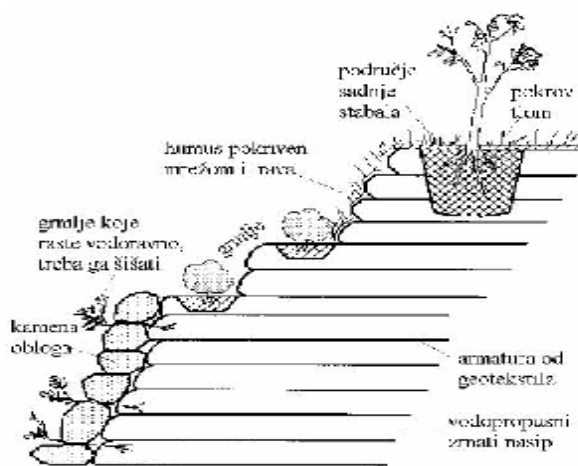
Treba naglasiti da "linearno zelenilo" ne podrazumijeva klasičan niz drvoređea, već niz manjih i raznovrsnijih grupacija zelenila čime se obezbjeđuje ritmika u prostoru, likovno bogatstvo prostora i njegovih boja kao i naizmjenična zasjena mjesta duž pravca kretanja. U kompozicionom smislu, ovo zelenilo se rješava tako da predstavlja "kičmeni stub" zelenih površina i služi za povezivanje naselja u jedinstven sistem zelenila. Ova kategorija zelenila pored estetske funkcije utiče na poboljšanje sanitarno-higijenskih i mikroklimatskih uslova.

Predmetnim Planom se predviđa značajan porast *drvoređea* i nužno je da izgradnju primarnog uličnog sistema prati i podizanje drvoređea. Kao jedan od važnijih urbanih elemenata naselja drvoređea se planiraju na svim saobraćajnicama-trotoarima, gdje profili saobraćajnica to dozvoljavaju (na trotoarima širim od 2.8m), na parkinzima i na platoima. Izbor vrsta u drvoređeu zavisi prevashodno od njegove namjene u okviru planiranih kategorija zelenila i od profila ulica. Kod ulica sa malim profilom (širina ulice do 5m), predvidjeti drvored samo sa jedne, osunčane strane saobraćajnice. Prilikom projektovanja drvoređea izvršiti inventarizaciju biljnog fonda uz obaveznu taksaciju. Sačuvati postojeća stabla i ansamble autohtone i alohtone vegetacije, odnosno izvršiti uklapanje drvoređea u postojeći biljni fond. Kod izbora biljnih vrsta i za ovu kategoriju važi da je značajan estetski momenat koji je uslovljen klimatskom tipu vegetacije. Prilikom projektovanja obavezan uslov je:

- rastojanje između drvoređnih sadica od 5-10m,
- min. visina sadnice 2,5-3m,
- min. obim sadnice na visini 1m od 10-15cm,
- min. visina stabla do krošnje, bez grana, min. 2-2,2m ,
- otvori na pločnicima za sadna mjesta min. 1,0x1,0m (za sadnju na pločnicima),
- obezbjeđiti zaštitne ograde za sadnice u drvoređeu (za sadnju na pločnicima)

Na mjestima gdje se usljed gradnje saobraćajnice očekuje degradacija terena, usljed veće denivelacije, teren riješiti terasasto podzidama od prirodnih materijala-autohtonog kamena. Kod izgradnje potpornih zidova uz javnu površinu, lice zida ne smije biti u betonu već se mora obložiti lomljenim kamenom u maniru suvomedje. Potporni zidovi-podzide se moraju omekšati zelenilom, kako bi se kamena površina vizuelno obogatila.

Naime, drvoređi su predviđeni u svim naprijed navedenim kategorijama zelenila i u



zelenim trakama. Na *parking* prostorima obavezno predvidjeti drvoređe. Prilikom formiranja drvoređe na parkinzima trebalo bi osigurati na dva parking mjesta po jedno drvo, a kod podužnog parkiranja na jedno parking mjesto po jedno drvo. Preporučuje se drvoređ na trotoaru ako je trotoar širine min. 2,80m.

Posebnu pažnju obratiti na vizure prema moru i značajim arhitektonskim i prirodnim objektima. Na mjestima sa interesantnim vizurama predvidjeti platoe, vidikovce za kraći odmor, u skladu sa grafičkim prilogom.

Podržati postojeće pješačke staze, a neophodno je omogućiti rekonstrukciju istih, uz saglasnost Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture. Posebnu pažnju obratiti na ukrštanju pješačkih i kolskih saobraćajnica, gdje prioritet treba staviti na stare pješačke komunikacije.

#### 17.2.2. Pješačke ulice

Planskim rješenjem su izdvojene površine za parterno zelenilo kao posebna cjelina na svim slobodnim površinama kao što su: pješačka zona, razdjelne trake, uske travne trake duž ulica i trotoara. Za ozelenjavanje koristiti visokokvalitetne trave, jednogodišnje cvijeće, perene, dekorativne žbunaste vrste. Mogu se koristiti i piramidalne žbunaste forme.

Pješačke ulice i stepeništa (skaline) urediti sa kamenim ili kompatibilnim popločanjem, uz korišćenje suvozidina gdje god je to moguće. Predvidjeti adekvatnu rasvjetu. Obavezna je izrada projekta uređenja terena i pejzažne arhitekture. Poštovati uslove ambijenta i karakteristične poprečne profile.

#### 17.2.3. Zelenilo uz administrativne djelatnosti

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

Površine oko ulaza oblikovati reprezentativno. Predvidjeti dekorativne grupacije oko ulaza u objekat. Birati visoko dekorativne reprezentativne vrste. Predvidjeti fontanu ili skulpturu koja će dati poseban efekat u kombinaciji sa zelenilom. Napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima.

#### 17.2.4. Zelenilo sakralnih spomenika kulture

Zelene površine oko kulturnih kompleksa karakteriše sadnja stabala čempresa. Površine oko ulaza oblikovati reprezentativno. Predvidjeti dekorativne grupacije oko ulaza u objekat. Birati



visoko dekorativne reprezentativne vrste. Predvidjeti fontanu ili skulpturu koja će dati poseban efekat u kombinaciji sa zelenilom. Napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima. Parterno uređenje izvesti sa odgovarajućom indirektnom rasvjetom koja bi naglasila reprezentativnost objekata.

### 17.3. Zelene površine specijalne namjene

#### 17.3.1. Groblja

Zelene površine oko kulturnih kompleksa karakteriše sadnja stabala čempresa i uređenje pejzažnog karaktera. Groblje u Prčnju predstavlja ujedno i kulturno dobro lokalnog značaja i spomenik pejzažne arhitekture, zbog mnogobrojnih spomenika znamenitih ličnosti vezanih za istoriju Prčnja. Osim postojećeg gradskog groblja, uz granicu obuhvata plana uz staru župnu crkvu na brdu, postoji takođe groblje koje više nije u upotrebi, a koje treba zaštititi i rekonstruisati zajedno sa objektom crkve. Uslove za uređenje groblja utvrđuju nadležne institucije zaštite prirode, komunalne institucije i Regionalni zavod za zaštitu spomenika kulture Kotor.

Planom je predviđeno proširenje postojećeg groblja u naselju i formirane zaštitnog zelenog pojasa oko njega.

Zelene površine groblja treba da budu uređene na sljedeći način:

- zelenilo treba da je uređeno u parkovskom stilu
- obodom kompleksa treba formirati zaštitno zelenilo u širini 8-12m
- učešće zelenih površina na groblju treba biti min. 40%
- dozvoljeno je sađenje ukrasnog bilja, ali samo tako da ne ometa pristup ostalim grobnim mestima i da ih ne zaklanja
- zabranjeno je zasađivanje listopadnog drveća
- potrebno je izabrati dendrološki materijal otporan na prirodne i novostvorene stanišne uslove

#### Pravila za izgradnju groblja

Postojeće groblje koje je u funkciji treba dopuniti zelenilom, koje treba da je uređeno u parkovskom stilu, a obodom formirati zaštitno zelenilo, koje treba da sadrži visoko rastinje kao i žbunaste vrste.

Novo groblje će biti planirano kao parkovsko. Na groblju postoji pravoslavna crkva sv. Petra i kapela za ispraćaj. Groblje je namijenjeno svim konfesijama zastupljenim u naselju.

Putevi i staze treba da prožimaju čitav prostor da se lako može doći do svakog dijela groblja. Glavni ulaz treba da ima širinu 6.0m, a sporedni putevi od 3,0m do 4,0m. Značajna je sadnja visokog rastinja koje osim dominantne estetske funkcije ima i funkciju zaštitnog zelenila od dominantnih vjetrova. Ovaj prostor mora biti veoma uredan i intenzivno uređivan.

Kod novoplaniranih površina za sahranjivanje učešće zelenih površina mora biti 40% prema datim pravilima ozelenjavanja.

Funkcionalna podjela groblja treba da se sastoji od sledećih odnosa:

- 40% namijenjeno grobnim mjestima,
- 40% zaštitni zeleni pojas i parkovski oblikovan prostor,
- 16% površine za saobraćajnice,
- 3% trg za ispraćaj,
- 1% ostali sadržaji.

U blizini ulaza i prilaza groblju, kao i uz glavne pješačke staze postaviti klupe za odmor posjetilaca groblja, posude za otpatke, česme i sl.

Oblik, materijalizaciju i veličinu nadgrobnih spomenika uskladiti sa tradicijom mjesta.



Veličina grobnog mjesta je  $2 \text{ m}^2$ , a bruto površina je  $3.38 \text{ m}^2$  za klasično sahranjivanje a za smještaj urni – neto površina je  $0.64 \text{ m}^2$ , a bruto površina  $1.22 \text{ m}^2$ .

Ukupna površina groblja, sa površinama za pejzažno uređenje, zaštitnim pojasevima, površinama za kapele i parking prostorom u funkciji groblja iznosi  $10.016 \text{ m}^2$ .

### 17.3.2. Arheološko-istorijski predio

Arheološko-istorijski predio u obuhvatu DUP-a nalazi se na području oko arheološkog nalazišta sv.Toma.

Za uređenje ovog lokaliteta obavezna je izrada konzervatorske studije sa ugrađenim preporukama i smjericama datim od strane nadležnih institucija za zaštitu spomenika kulture.

Osnovni cilj obilježavanja ovih zona je obnova i zaštita kulturne baštine i promocija arheoloških predjela kao kulturnih znamenitosti.

Arheološko-istorijski predjeli predstavljaju muzeje na otvorenom, u kojima su na najautentičniji način izloženi arheološki ostaci, prezentacijom „in situ“.

Obilježavanje i prezentacija ovih lokaliteta ima za cilj da postane mjesto okupljanja velikog broj domaćih i stranih stručnjaka, studenata i školaraca, kao i znatnog broja pojedinaca i turističkih grupa.

Na području arheološko-istorijskih predjela dozvoljene su sljedeće radnje u cilju uređenja:

- otkrivanje i stručna konzervacija ostataka građevina, odnosno arheološko-konzervatorski radovi;
- prezentacija kulturnog nasljeđa područja;
- prikaz ranijeg izgleda građevine nekom od savremenih metoda prezentacije (virtuelni ili neki drugi prikaz moguće rekonstrukcije)
- izrada staza koje ne ugrožavaju ili onemogućavaju prikaz ostataka građevina u skladu sa projektom;
- edukativne aktivnosti;
- festivali;

Prezentacija treba da bude utemeljena na valorizaciji svih vrijednosti prostora, kao što su kulturna baština, prirodne vrijednosti i krajolik, odnosno cjelokupnog kulturnog pejzaža.

Zaštita kulturnog nasljeđa u prirodnih vrijednosti treba da bude naučno i stručno utemeljena i primjerena konkretnim lokalitetima.

Na arheološkim lokalitetima nije dozvoljeno građenje, neodobreno prekopavanje, istraživanje i druge radnje koje nisu u skladu sa zakonom.

### 17.3.3. Zaštitni pojasevi

Na području obuhvata DUP-a formirani su zeleni zaštitni pojasevi oko površina komunalne infrastrukture i uz primarnu saobraćajnicu, na dijelovima ugroženim pregustom izgradnjom. Zaštitni zeleni pojasevi formirani su uz vodotokove u minimalnoj širini od 2,0 m.

Tabela 70. – Minimalna udaljenost sađenja drveća i šiblja od određenih instalacija

Instalacija	Drveće	Šiblje
Vodovod	1,5m	-
Kanalizacija	1,5m	-
Gasovod	2,0m	2,0m
TT mreža	1,0m	-
Elektrokablovi	do 2,5m	0,5m



Drveće se može saditi na udaljenosti 2,0m od kolovoza, a od objekta 4,5 do 7m u zavisnosti od vrste sadnice i veličine krošnje. Sadnice treba da su I klase i minimum 4 do 5 godina starosti. Minimalna širina zaštitnog pojasa u kome je zabranjena izgradnja oko vodovodnih i kanalizacionih vodova je 5.0m, a oko elektroinstalacija i telekomunikacionih vodova 10.0m.

#### 17.4. Zaštitne šume

Pod šumama se podrazumijeva zemljište površine preko 500m<sup>2</sup> koje je obraslo šumskim drvećem. Pod opštekorisnim funkcijama šuma podrazumeva se pozitivan uticaj šuma na životnu sredinu, a naročito zaštitne, hidrološke, klimatske, higijensko-zdravstvene, turističko-rekreativne, privredne, nastavne i naučno-istraživačke funkcije.

Pod šumskim zemljištem smatra se zemljište na kome se gaji šuma, ili zemljište na kome je, zbog njegovih prirodnih osobina najracionalnije gajiti šumu.

U planom obuhvaćenom području, šume imaju za cilj prioritarno rekreaciono korišćenje. Pored ovog, značajan je njihov pozitivan uticaj na poboljšanje životne sredine. Pored ovih funkcija, one treba da predstavljaju „branu“ za dalje širenje naselja. Dio šume može biti parkovski uređen.

Potrebno je obezbijediti laku pristupačnost, težiti da kroz kompleks šume bude obezbeđeno samo pješačko kretanje, za lociranje novih staza koristiti već postojeće šumske puteve. Unutar većih površina pod šumom, potrebno je formirati livade. Težiti sledećim odnosima: otvorene površine 15-20%, poluotvorene 10-15% i zatvorene površine 65-70%. Izbor vrsta drveća i grmlja treba da odgovara prirodnoj potencijalnoj vegetaciji.

Poželjno je formiranje vizurnih tačaka (iz šume i unutar šume), kao i stepenastih harmonično izgrađenih unutrašnjih i spoljašnjih ivica šume, sa velikim učešćem listopadnog drveća i šiblja, naročito cvetnih vrsta, vrsta sa jestivim plodovima i vrsta sa bogatim prolećnim i jesenjim koloritom. U sklopu šume mogu se formirati voćnjaci i vinogradi.

Krčenje šuma je dozvoljeno u sledećim slučajevima:

- radi promjene vrsta šuma i uzgojnih oblika,
- otvaranje rekreacionih livada,
- otvaranje vizura,
- izgradnja različitih tipova staza,
- izgradnja objekata koji služe gazdovanju šumama,
- izgradnja objekata koji obezbeđuju unapređivanje korišćenja svih funkcija šuma (rekreacionih objekata, retenzija i sl.)

Sanitarne seče šuma se podrazumevaju kao mjere nege šume.

Radi obnove postojećeg i stvaranja novog fonda, poželjne su sledeće intervencije:

- pretvaranje monokultura u mješovitu šumu
- sadnja žbunja, naročito na ivici šume i
- sadnja dekorativnog drveća i šiblja (na ivici šume, na okukama puta, na livadama kao pojedinačni primjerci ili grupe).

U zoni parkovski uređenih površina težišta rekreacionih aktivnosti, šume treba opremiti i standardnom infrastrukturom.

#### 17.5. Površine za poljoprivredu

Poljoprivredno zemljište obuhvata sve površine koje su neposredno namijenjene proizvodnji biljnih, a posredno i stočnih proizvoda, radi obezbeđenja hrane, agrarnih sirovina i drugih proizvoda biološkog porijekla.

Plan korišćenja i zaštite poljoprivrednog zemljišta podređen je poboljšanju ekonomskih uslova poljoprivredne proizvodnje, povećanju ambijentalne i pejzažne vrijednosti





poljoprivredno-ruralnog područja i unapređenje ekoloških i socijalnih uslova življenja na cijelom okolnom području.

Osim primarne poljoprivredne proizvodnje, na poljoprivrednom zemljištu se mogu graditi i sljedeći objekti primarne poljoprivredne proizvodnje: magacini za repromaterijal (seme, veštačka đubriva, sadnice i sl.), objekti za proizvodnju povrća u zatvorenom prostoru (staklenici), objekti za proizvodnju gljiva, glistenjaci, tresetišta, ribnjaci i sl. zaštitno odstojanje između stambenih objekata i oranica, odnosno plantažnih voćnjaka koji se intenzivno tretiraju veštačkim đubrivom i pesticidima je najmanje 800m.

U zaštitnom pojasu između granice poljoprivrednih parcela i obale vodotoka od 10m, nje dozvoljeno korišćenje pesticida i veštačkih đubriva. Korišćenje poljoprivrednog zemljišta za druge namjene dozvoljeno je samo za podizanje zaštitnih šuma i drugog zelenila. Na poljoprivrednom zemljištu su dozvoljeni svi radovi koji doprinose povećanju njegove vrijednosti kao faktora poljoprivredne proizvodnje, pod uslovom strogog poštovanja ekoloških ograničenja za trajno očuvanje biokapaciteta ukupnog prostora.

Poljoprivredno zemljište u obuhvatu DUP-a Prčanj podijeljeno je na površine maslinjaka i površine voćnjaka. Maslinjaci su planirani u višim zonama naselja, a voćnjaci i vinogradi u nižim predjelima, u skladu sa naseljskom tradicijom.

U okviru planom predviđenih poljoprivrednih površina mogu se javiti:

- bašte (uključujući okućnice, plantaže lekovitog i cvišegodišnjeg bilja, voćno-lozne rasadnike, rasadnike cveća i ukrasnog šiblja, staklenike i plastenike, manje skupine šumskog drveća , poljozaštitne pojaseve i sl.)
- višegodišnji zasadi (voćnjaci i vinogradi),
- trajni travnjaci (livade i pašnjaci)
- ribnjaci, trstici, bare i
- plastenici i staklenici

#### 17.6. Opšti prijedlog sadnog materijala

Nabrojani lišćarski i četinarski rodovi i vrste služe samo kao predlog za pojedinačni izbor prilikom detaljnog planskog uređenja prostora - projekta uređenja terena i pejzažne arhitekture.

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

##### Ukrasno drveće

- |                               |                     |
|-------------------------------|---------------------|
| • <i>Eucaliptus cinereo</i>   | - Eukaliptus        |
| • <i>Olea europea</i>         | - Maslina           |
| • <i>Quercus ilex</i>         | - Česmina           |
| • <i>Pinus halepensis</i>     | - Alepski bor       |
| • <i>Pinus pinea</i>          | - Bor pinjol        |
| • <i>Ficus carica</i>         | - Smokva            |
| • <i>Fraxinus ornus</i>       | - Crni jasen        |
| • <i>Pirus amygdaliformis</i> | - Badem             |
| • <i>Magnolia grandiflora</i> | - Magnolija         |
| • <i>Morus alba</i>           | - Bijeli dud        |
| • <i>Citrus aurantium</i>     | - Narandža          |
| • <i>C. nobilis</i>           | - Mandarina         |
| • <i>Aesculus carnea</i>      | - Crveni kesten     |
| • <i>Sorbus domestica</i>     | - Oskoruša          |
| • <i>Eucaliptus rostrata</i>  | - Crveni eukaliptus |
| • <i>E. viminalis</i>         | - Eukaliptus        |



• <i>Elaeagnus sp.</i>	- Dafina
<b>Ukrasno grmlje</b>	
• <i>Pittosporum tobira</i>	- Pitospor
• <i>Tamarix sp.</i>	- Tamaris
• <i>Viburnum tinus</i>	- Lemprika
• <i>Laurus nobilis</i>	- Lovor
• <i>Rosa sp.</i>	- Ruže
• <i>Rosmarinus officinalis</i>	- Ruzmarin
• <i>Hibiscus syriacus</i>	- Hibiskus
• <i>Juniperus oxycedrus</i>	- Crvena kleka
• <i>Nerium oleander</i>	- Oleander
• <i>Accacia sp.</i>	- Akacije (mimoze)
<b>Ljekovito bilje</b>	
• <i>Lavanda officinalis</i>	- Lavanda
• <i>Salvia officinalis</i>	- Žalfija
• <i>Pelargonium sp.</i>	- Smrdljevak
• <i>Aster sp.</i>	- Zvezdice
• <i>Armeria maritima</i>	- Babina svila

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

### 17.7. Urbani mobilijar

Urbani mobilijar predstavlja važan element pejzažnog oblikovanja. Preporuka je da on bude savremenog dizajna sa elementima tradicionalnog u kombinaciji materijala metal-kamen-drvo. Poželjno je raspisivanje javnog konkursa za dizajn elemenata urbanog mobilijara.

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

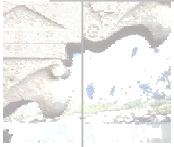
Postojeće osvjetljenje centra naselja je ostvareno rasvjetnim tijelima u vidu fenjera, te se preporučuje da planirana rasvjetna tijela budu oblikovana u skladu sa tim. Indirektna rasvjeta partera se preporučuje. Važnije reperne objekte i površine osvjetliti adekvatnom količinom direktnog i indirektnog osvjetljenja, čime bi se istakao njihov značaj.

Karakterističan element parternog uređenja Prčnja su i kamene klupe ispred objekata.

## 18. PRAVILA I USLOVI ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE, ZAŠTITE PRIRODNIH I NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA, ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I RATNIH RAZARANJA

### 18.1. Zaštita prirodnih i nepokretnih kulturnih dobara

Metode valorizacije, obnove i zaštite nepokretnih kulturnih dobara su u direktnoj zavisnosti od značaja i karaktera kulturnog dobra, koji se definiše analizom njegovih vrijednosti (istorijske, kulturne, arhitektonske, ambijentalne, urbanističke, umjetničke vrijednosti, vrijednosti starine, originala, unikata itd.).



Uvrštavanje prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, na UNESCO-vu listu svjetske prirodne i kulturne baštine, strogo određuje smjernice i uslove za zaštitu, rekonstrukciju i revitalizaciju prostora u skladu sa svjetskim značajem područja.

Pri izradi DUP-a Prčanj, poštovane su smjernice date „Studijom zaštite graditeljskog nasljeđa Prčnja“ (1990.godina), dostavljenog od strane nadležnih institucija za zaštitu spomenika kulture, menadžment planom za predmetno područje, planovima višeg reda i pravilima zaštitarske i urbanističke struke.

DUP-om su definisane granice zona kulturnog pejzaža, odnosno područje spomenika kulture i dozvoljene i nedozvoljene aktivnosti u okviru te zone i njenog neposrednog okruženja (Grafički prilog „Plan pejzažne arhitekture“). Područje spomenika kulture predstavlja i područje arheološko-istorijskih predjela. Kao spomenici kulture tretirani su i objekti koji su evidentirani kao vrijedni objekti ovim planom i ne smiju se uništiti, oštetiti, niti bez saglasnosti stručne službe zaštite mijenjati njihov izgled ili namjena.

#### Opšta pravila zaštite:

- Nepokretno kulturno nasljeđe štiti se zajedno sa prostorom u kome se nalazi;
- Nepokretna dobra koja čine cjelinu sa svojim prirodnim okruženjem se čuvaju kao kulturni pejzaž;
- Namjena kulturnog dobra i njegovog neposrednog okruženja ne smije narušavati njegove vrijednosti definisane stepenom, odnosno kategorijom zaštite kulturnog dobra;
- Dislokacija nepokretnih dobara dozvoljena je samo u ekstremnim situacijama kada su kulturna dobra od izuzetne vrijednosti ugrožena djelovanjem prirode ili čovjeka, i ona se može sprovoditi isključivo od strane nadležnih službi zaštite;

Aktivnosti koje predstavljaju prijetnju i ograničenja, te se ne dozvoljavaju kada je u pitanju zaštićena kulturna baština su sljedeće:

- Izgradnja industrijskih i drugih velikih privrednih i infrastrukturnih objekata, koji svojim izgledom, gabaritom, oblikom, vibracijama, isparenjima, otpadom, ili na drugi način mogu da umanje značaj vrijednost, ili autentičnost, ili da privremeno ili trajno ugroze fizički opstanak, konstruktivnu stabilnost, ili na bilo koji drugi način degradiraju zaštićeni objekat, kompleks ili cjelinu i njegovu zaštićenu okolinu;
- Izgradnja velikih saobraćajnih sistema koji posredno ili neposredno ugrožavaju objekte, aglomeracije, odnosno područja kulturnog nasljeđa;
- Eksploatacija mineralnih i drugih sirovina, u slučajevima kada se ona ocjenjuje kao opasnost za kulturno dobro, osim u izuzetnim slučajevima, uz saglasnosti nadležnih tijela i uz vremenski ograničenu dozvolu;
- Lociranje vojnih objekata i sistema;
- Određivanje namjena koje narušavaju karakter i umanjuju neku od primarnih vrijednosti nepokretnog kulturnog dobra (plaže, kafei ili diskoteke pored manastira ili crkava i sl.);
- Zabranjeno je narušavanje vizura na autentične lokacije kulturnih pejzaža, koje bi mogle da posluže za razvijanje kulturnog turizma, izgradnjom u njihovoj zaštićenoj okolini, ili zaklanjanjem vrijednih vizura sa trgova, pjaceta i dominantnih pravaca kretanja.

U okviru plana, pored opštih smjernica navedenih u ovom poglavlju i urbanističko-tehničkim uslovima, predviđen je adekvatan tretman za sljedeće kategorije kulturnog nasljeđa:

- Kulturni pejzaž Prčnja, odnosno kulturno-istorijska i pejzažna cjelina, tj. priroda i cjelokupni urbani sklop područja, koji je dio zone prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog na UNESCO Listu Svjetskog nasljeđa, koje je zbog svoje



jedinstvenosti uvršteno u kategoriju "nasljeđa od svjetskog značaja" i ima značaj koji prevazilazi nacionalne okvire.

- Zone pojedinačnih spomenika kulture I, II i III kategorije i nekategorisanog nasljeđa tretirani se posebno u okviru DUP-a.

Za ugroženo kulturno nasljeđe, u kojima je nepokretno nasljeđe uslijed prirodnih i stvorenih uzroka dovedeno u opasnost, ili je već pretrpjelo oštećenja ili uništenje, ovim planom predviđene su mjere obnove, konsolidacije i zaštite i revitalizacije nepokretnog nasljeđa u skladu sa principima zaštite.

#### Ciljevi zaštite

Opšti ciljevi zaštite i unapređenja nepokretnih kulturnih dobara područja kroz proces prostornog planiranja obuhvataju:

- Očuvanje i razvoj svijesti kod lokalnih organa uprave i lokalne zajednice, o vrijednostima, raznolikosti i bogatstvu kulturnog nasljeđa kao i njegovom značaju i potencijalu za razvoj;
- Obezbeđenje od procesa nekontrolisane i intenzivne gradnje koja ugrožava kulturno i prirodno nasljeđe koje predstavlja jedan od glavnih potencijala razvoja ne samo ovog područja već i cijele Republike;
- Sprečavanje daljeg ugrožavanja prirodnog i kulturnog pejzaža savremenom neplanskom izgradnjom, koja je značajno ugrozila ili nepovratno devastirala brojne dragocjene prostore.

Posebni ciljevi zaštite kulturne baštine su:

- Uvažavanje vrijednosti kulturnog nasljeđa i prepoznavanje njegovog značaja za život, razvoj i prosperitet lokalne zajednice i identifikacija najznačajnijih mogućnosti njegove revitalizacije;
- Ukazivanje na savremene međunarodne tokove, principe, metodologije i tretman kulturnog nasljeđa i mogućnost njihove primjene u ovom okruženju;
- Unapređenje karaktera područja Prčnja kroz prezentaciju i korišćenje jedinstva prirodnog okruženja i nepokretnog kulturnog nasljeđa.
- Organizovanje aktivne zaštite nepokretnog kulturnog nasljeđa vršiti uključivanjem kulturno-istorijskih motiva u turističku ponudu;
- Očuvati evidentirane vizure i nepokretna dobra kao reperne objekte;
- Uz revitalizaciju i očuvanje objekata etno-arhitekture negovati i etnološke vrijednosti područja (tradicionalna hrana, stari zanati...) u saradnji sa lokalnom zajednicom.

#### 18.1.1. Zaštita kulturnog pejzaža Prčnja

Zaštita kulturnog pejzaža naselja podrazumijava integralnu zaštitu prirode i urbanog sklopa područja. Kulturni pejzaž, odnosno kulturno-istorijska i pejzažna cjelina, podrazumijeva prirodni i urbani sklop područja, koji je dio zone prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog na UNESCO Listu Svjetskog nasljeđa, koje je zbog svoje jedinstvenosti uvršteno u kategoriju "nasljeđa od svjetskog značaja".

Prčanj je veoma bitan kulturno-istorijski i prirodni dio područja Kotora sa svojim univerzalnim vrijednostima (veoma starim crkvama, palatama starih kapetanskih porodica, prirodnim karakteristikama, isl.).

Zaštita navedenih područja je od izuzetne važnosti za trajnu dobrobit prirodnih vrijednosti od lokalnog i nacionalnog značaja. Primarni cilj je zaštita njihovih prirodnih



karakteristika u procesu upravljanja i mudrog korišćenja. Obezbeđivanjem ovog cilja stvoriće se uslovi za očuvanje i prezentaciju prirodnih vrijednosti.

Snažan antropogen uticaj primjećuje se na vegetaciju. Na ovom području, su zastupljene zajednica lovora i oleandra, čempresa i primorskog bora. U vrtovima Prčnja gaji se veliki broj biljnih vrsta među kojima se svojim dekorativnim osobinama i zastupljenosti na zelenim površinama, posebno ističu: bogumila, javorolisni platan, mimoza, krupnocvjetna magnolija, pirakanta, oleandar, primorski bor, himalajski kedar, glicinija, petolisna lozica, kamelija, pitosporum, melija, agava, tamariks kaki jabuka, hortenzija, bagrem, maslina, kao i davno odomaćene vrste, koje se često javljaju subsponatano u prirodnoj vegetaciji, kao što su alepski bor i čempres.

Najveći problem u planom obuhvaćenom području je zagađenje morske vode i to velikim brojem kanalizacionih ispusta bez prečišćivača, koji otpadne vode izlivaju direktno u more.

Zagađenje vazduha je izazvano frekventnim saobraćajem koji prolazi direktno kroz naselje.

Buka se posebno javlja uz glavne saobraćajnice i intenzivna je u centralnom dijelu području Prčnja, s obzirom da je magistralna saobraćajnica u funkciji lokalnog i tranzitnog saobraćaja.

Cjelokupni izgled kulturnog pejzaža Prčnja, određen je temeljnim fizičko-geografskim elementima, posebno reljefom, vodama i biljnim pokrovom, te, zavisno od prisutnosti čovjeka, i intenzitetom njegova rada.

Naglim porastom interesa za primorje, njegovi neponovljivi pejzaži ozbiljno su ugroženi i praktički postupno nestaju.

Specifične i raznolike prirodne vrijednosti (orografske karakteristike, karakteristike autohtone vegetacije) i vrijedno graditeljsko naslijeđe međusobno se prožimaju, uz obilje detalja (autohtona flora), čineći jedinstvenu - harmoničnu cjelinu.

Visoki, monumentalni, stjenoviti masivi strmo se nadvijaju nad more. U priobalnom dijelu, koji se nalazi pod uticajem tipične maritimne klime, zastupljene su sastojine vazdazelene mediteranske vegetacije crnike i crnog jasena. Zajednica grabića i kostrike pokriva djelove područja pod uticajem prelazne, maritimno-kontinentalne klime. Tipične sastojine ove zajednice, imaju optimalno zastupljeni grabić i hrast medunac. Specifičan identitet pejzažu daju naselje duž same obale sa bogatim graditeljskim naslijeđem, predstavljenim baroknim palatama, skladnim ribarskim kućama, ostacima srednjevjekovnih kula i zidina, karakterističnim pristaništima na obali - "ponte" i "mandračić".

Sliku područja upotpunjuju i manje površine pod kulturama alepskog bora, čempresa i primorskog bora. Duž obale Prčnja nema prostranih plaža. Male šljunkovite uvale javljaju se između ponti i mandračića.

Štiteći i unapređujući autentični kulturni pejzaž i ambijent, omogućava se integralna zaštita prostornih cjelina i pojedinačnih kompleksa i objekata sa svojstvom kulturne baštine. Stara urbana jezgra sadrže, osim urbanističkih vrijednosti, brojne kategorije arhitektonskog naslijeđa, pokretni spomenički fond, objekte i prostore s očuvanom prvobitnom dispozicijom i namjenom. Upravo je pitanje održavanja autentične, ili izbora odgovarajuće nove namjene, jedno od ključnih u postupku zaštite i revitalizacije starih urbanih jezgara.

U prostoru kulturnog pejzaža treba očuvati karakteristike pejzaža uz isticanje tipoloških karakteristika naselja. Očuvanje karakteristične urbanistične matrice sa prirodnim pejzažom u samom i u okruženju naselja je prioritet.

Poseban problem predstavlja narušavanje i devastacija izvorne okoline, tzv. kontakt zone spomenika ili zaštićene cjeline.

Opšte mjere zaštite kulturnog pejzaža Prčnja u cjelini, definisane ovim planom su:

- očuvanje lika naselja zabranom izgradnje u slobodnim zonama zelenila koje razdvajaju izgrađene cjeline u poprečnom i podužnom profilu naselja, odnosno



sprječavanje linearne novogradnje i spajanja izgrađenih grupacija, što je sprovedeno kroz planski dokument sljedećim postupcima:

- prostor iza kapetanskih kuća, odnosno voćnjaci i bašte, zadržan planom razdvaja BLOK 1, odnosno zaštićeno jezgro naselja od zaleđa i u njemu važi zabrana svake izgradnje;
  - ograničena urbanizacija u BLOK-u 3 na precizno definisane cjeline okružene šumskim pojasom.
  - zabrana izgradnje u vertikalnim pojasevima između izgrađenih grupacija unutar naselja, odnosno ograničavanje gradnje na zaokružene građevinske cjeline.
  - zabrana novogradnje u BLOK-u 6.
- očuvanje poprečnog profila naselja uslovljavanjem očuvanja terasastih parcela, kamenih podzida i suvomeđa i afirmacija tradicionalnog načina uređenja parcela;
  - usmjeravanje urbanizacije na strogo zaokružene zone, definisanje novoplaniranih izgrađenih cjelina sa terasastim baštama ispred ili iza njih u skladu sa karakterističnim istorijskim profilom naselja;
  - u cilju oplemenjivanja prostora i sprječavanja bespravne gradnje predviđena je minimalna urbanizacija. Zabrana bilo kakve urbanizacije i izgradnje, nije realna opcija, jer bi dovela do nekontrolisane i prekomjerne bespravne gradnje, koja je uzela maha u predmetnom području;
  - očuvanje kulturnog pejzaža naselja definisanjem preciznih uslova za izgradnju saobraćajne i ostale infrastrukture u smislu uklapanja savremenih rješenja sa ambijentom;
  - očuvanje lika naselja definisanjem uslova arhitektonskog i urbanističkog oblikovanja u skladu sa tradicijom mjesta, odnosno po principima tradicionalne arhitekture, u smislu uslovljavanja upotrebe bež, zagasito bijele do sivo bijele boje i kamena na fasadi, oblikovanja krovišta sa karakterističnim videlicama, upotrebom škura. Detaljnije uslove u smislu širine i broja videlica, proporcija otvora i sl. daje Regionalni zavod za zaštitu spomenika kulture Kotor;
  - urbanističko-tehničkim uslovima za stanovanje, kao dominantnu namjenu u naselju uslovljeno je formiranje predbašti, što omogućava očuvanje poprečnog profila naselja sa horizontalnim zelenim pojasevima između izgrađenih zona.
  - usmjeravanje turističke izgradnje na tačno definisane cjeline po strogim uslovima, sa minimalističkim rješenjima.
  - jasno definisanje zaštićene ambijentalne cjeline i njene zaštitne, kontakt- zone, u kojoj su predviđeni strožiji uslovi izgradnje (BLOK 1 i 4), definisano grafičkim prilogom „Plan pejzažne arhitekture“ i pravilima građenja;
  - definisanje sadržaja i funkcija u skladu sa autentičnim aktivnostima, ili onih kompatibilnih sa autentičnim, koje će na odgovarajući način sačuvati, prezentovati i popularisati identitet i duh mjesta definisano grafičkim prilogom „Plan namjene“. Druge namjene može definisati Regionalni zavod za zaštitu spomenika kulture Kotora.
  - čuvanje i prezentacija pojedinačnih primjera, odnosno grupacije autentične arhitekture u originalnom ambijentu;
  - zaštita urbanog sklopa Prčnja, zadržavanjem i uređenjem istorijskih trasa pješačkih pravaca;
  - formiranje horizontalnih zelenih pojaseva između izgrađenih cjelina;
  - očuvanje većih grupacija zelenila između blokova;
  - formiranje svih kategorija naseljskog zelenila i zaštitnog zelenila duž saobraćajnica, oko komunalnih objekata i na degradiranim površinama;



- upotreba korektivnog zelenila uz objekte infra- i suprastrukture koji narušavaju lik naselja;
- očuvanje i proširenje zona maslinjaka;
- zabrana nove izgradnje u području označenom kao područje spomenika kulture;
- formiranje zelenih pojaseva u kontaktnim zonama spomenika kulture;
- zabranjuje se izgradnja infrastrukturnih objekata bez prethodne izrade Studije o procjeni uticaja.
- indeksi izgrađenosti i zauzetosti na nivou plana su u skladu sa postojećim parametrima u naselju, a u zoni BLOK-a 4 i zoni maslinjaka i niži.
- zaštita vrijednih panorama naselja zabranom izgradnje u pravcima dominantnih vizura i omogućavanje vizura ka moru sa svake urbanističke parcele;
- stambeni blokovi su međusobno razdvojeni u podužnom profilu naselja šumskim površinama.
- sve intervencije na proglašenim kulturnim dobrima podležu konzervatorskim uslovima.
- ovim se planom štiti obalno područje u skladu sa Prostornim planom područja posebne namjene za morsko dobro;

U skladu sa smjernicama bazne studije „Zaštita graditeljskog nasljeđa Prčanja“ locirani su tereni za novu gradnju.

Navedenim mjerama zaštite postignuto je očuvanje identiteta lokaliteta i sticanja konkurentskih aduta na spoljnom tržištu.

Harmonija stvarana tradicionalnim građevinskim materijalima i metodama građenja – dio su autentičnosti Prčnja, koja mora biti poštovana. S obzirom da se radi o multifunkcionalnom organizmu, prostori sa valorizovanim nasljeđem su definisani, razmatrani i tretirani sa ciljem identifikovanja autentičnih istorijskih građevina.

Zabrinutost za sudbinu graditeljskog nasljeđa ukazuje na potrebu za aktivnim, blagovremenim, profesionalnim uključivanjem sektora zaštite u procesu razvoja. To podrazumijeva učešće u procesima planiranja, uređenja okoline, novim odnosima između javnog i privatnog sektora, novoj argumentaciji i stavovima prema planiranju uopšte.

Osnovno polazište Detaljnog plana je afirmacija urbanog kontinuiteta, tokom kojeg se graditeljsko nasljeđe postavlja kao neobnovljiv resurs i stimulans razvoja. Planom se, zato, štite i promovišu spomenici kulture (ali i građevine koje nisu na listi spomenika kulture, a planerski tim smatra da ih zbog izuzetnih arhitektonskih i istorijskih vrijednosti treba staviti pod zaštitu), prostorno i kulturno-istorijske cjeline, arheološka nalazišta i znamenita mjesta, prirodni presjeci terena sa istorijski potvrđenim i estetski vrednovanim reperima, vizurama i siluetama, sa ciljem da se očuva duh i karakter urbanog prostora, trajno naznače i prezentuju svi vrijedni elementi gradske strukture i definišu putevi uspostavljanja kontinuiteta sa onim djelovima naselja čiji se razvoj nastavlja.

#### 18.1.2. Zaštita pojedinačnih spomenika

Najvrjednija kulturna dobra Crne Gore zaštićena su još 1945.godine, ili u narednim decenijama, ali je evidentno da je najveća pažnja dosad poklanjana pojedinačnim spomenicima, i da pojedine kategorije nijesu našle adekvatno mjesto u Registru zaštićenih kulturnih dobara (prostorne cjeline, kulturni pejzaž, privredni objekti i sl.).

Planom predložena pojedinačna kulturna dobra za zaštitu su spomenici ambijentalnih ili tipoloških vrijednosti, i ansamblji građevina, označeni tekstualno i grafički kao evidentirani spomenici kulture. Planom su evidentirani i objekti tradicionalnog graditeljstva.

#### Zaštita sakralne arhitekture

- tamo gdje postoji mogućnost sakralne komplekse i objekte održati, odnosno vratiti u kult;



- za objekte kojima se ne može vratiti sakralna namjena ponuditi funkcije primjerene karakteru objekta, arhitektonskoj dispoziciji i potrebi očuvanja autentičnosti, vodeći računa o etičkom odnosu prema prvobitnoj namjeni;
- u procesu obnove ovih objekata i kompleksa nastojati da se uvažava nova potreba korišćenja, ali uz prvenstveno pridržavanje konzervatorskih principa;
- odgovarajućom studijom definisati zaštićenu kontakt-zonu spomenika kulture.

#### Zaštita arheoloških lokaliteta

- formirati bazu podataka o svim poznatim i potencijalnim arheološkim lokalitetima i predvidjeti mjere njihove tehničke zaštite;
- kroz izdavanje dozvola za gradnju obavezati investitora da finansira zaštitna arheološka iskopavanja na lokalitetima gdje se pretpostavlja da bi se moglo naići na arheološke nalaze;
- kroz izdavanje dozvola za gradnju obavezati investitora da finansira izmjenu projekta ukoliko se u toku započetih radova naiđe na arheološke nalaze;

#### Zaštita profane arhitekture

- tamo gdje postoji mogućnost profane komplekse i objekte revitalizovati i urediti u objekte visoke turističke kategorije, uz obavezne konzervatorske uslove Regionalnog Zavoda za zaštitu spomenika;
- za objekte kojima se zadržava stambena namjena usloviti obaveznu obnovu fasade u skladu sa mišljenjem nadležnih organa;
- u procesu obnove ovih objekata i kompleksa nastojati da se uvažava nova potreba korišćenja, ali uz prvenstveno pridržavanje principa revitalizacije i restauracije;
- zajedno sa objektima štite se njihova dvorišta, bašte i vrtovi, uz obavezno očuvanje popločanih staza, pergola i ostalih elemenata autentičnog mobilijara i zaštitu visokog rastinja.
- obavezna je izrada projekta sanacije i projekta uređenja terena i pejzažne arhitekture;

#### Zaštita ambijentalnih cjelina

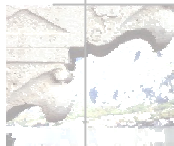
- očuvati ambijentalne vrijednosti cjelina, očuvanjem autentičnog izgleda i rasporeda objekata;
- ambijentalne cjeline čine jedinstven prostor koji se štiti integralno sa unutrašnjim sistemom uličica, elementima parterne arhitekture (bunari, klupice);
- u procesu obnove ovih objekata i kompleksa nastojati da se uvažava nova potreba korišćenja, ali uz prvenstveno pridržavanje principa restauracije i revitalizacije;

#### Zaštita vrijednih vizura

- očuvati vrijedne vizure zabranom svake izgradnje u poprečnom profilu naselja na pravcima dominantnih vizura;
- urediti tačke značajne za panoramske vrijednosti pejzaža elementima parterne arhitekture odnosno u vidu planinarskih punktova opremljenih mobilijarom i opremom za odmor i posmatranje.

Tačke značajne za panoramske vrijednosti pejzaža identifikovane su grafičkim prilogom *Plan pejzažnog uređenja i zaštite prostora*.

Tretman objekata koji se trenutno nalaze na Listi objekata kulturnoistorijskog naslijeđa treba u budućnosti biti u skladu sa smjernicama koje izda Zavod za zaštitu spomenika kulture Crne Gore, a u skladu sa važećim zakonom o kulturnoistorijskom naslijeđu. Ukoliko se u budućnosti još neki od objekata ili ambijenata stavi na listu zaštićenih spomenika, imaće isti tretman kao objekti o kojima sada postoji saznanje.



Sve uslove za rekonstrukciju, adaptaciju, konzervaciju i druge radove na spomenicima kulture i svim objektima sa karakteristikama tradicionalnog graditeljstva, na ruševnim objektima i kućistima objekata tradicionalne arhitekture, propisuje Regionalni zavod za zaštitu spomenika kulture Kotor.

Na području obuhvaćenom Detaljnim Planom nalaze se objekti registrovani kao spomenici kulture I, II i III kategorije. Po kategorizaciji Registra spomenika kulture Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Kotor lista spomenika je sledeća:

1. Parohijalna crkva Bogorodičin hram – I kategorija
2. Crkva sv.Nikole sa manastirom – II kategorija
3. Crkva sv. Antonija (Sv. Anton Padovanski)- III kategorija
4. Crkva sv. Jovana Krstitelja – III kategorija
5. Ostaci crkve sv.Tome, IX vijek – II kategorija
6. Stara župna crkva - III kategorija
7. Palata Verona-III kategorija
8. Vila Njegoš (palata Beskuća)-III kategorija
9. Ambijentalna cjelina - Kuće Lukovića na Glavatima sa crkvom Gospe od Karmena –II kategorija
10. Kuća Andrije i Filipa Lukovića –III kategorija
11. Palata Florio-Luković – II kategorija

Osim navedenih spomenika kulture, sprovedenom analizom postojećeg stanja, planerski tim smatra da na listu spomenika kulture treba uvrstiti i sljedeće objekte i cjeline:

1. Groblje sa objektima na njemu
2. Kuća Lazzari
3. Kuća Lovrijenca Sbutege
4. Ambijentalna cjelina - Skup kuća porodica Đurović /Francila/
5. Skup kuća bratstva Verona
6. Kuća Đurovića (Špaka)
7. Opštinski dom
8. Kuća Ive Vizina, prvog Slovena koji je oplodio svijet;

Prostorna rješenja u DUP-u teže zaokruživanju izuzetno vrijednih i atraktivnih urbanih struktura, koje predstavljaju prostorne kulturno-istorijske cjeline izuzetnog i velikog značaja, kulturna dobra, odnosno dijelove sa karakterističnim svojstvima po kojima se grad pamti.

## 18.2. Mjere kontrole i smanjenja seizmičkog rizika

Mjere za kontrolu i smanjenje seizmičkog rizika, koje su predviđene zakonima i drugim propisima, imaju se dosljedno i potpuno sprovesti kroz sve prostorne i urbanističke planove, programe i projekte koji se pripremaju i donose na kotorskom području. Mjere treba da su usmjerene na znatno smanjenje seizmičkog rizika, prvenstveno kroz odgovarajući prostorni odnosno naseljski razmještaj stanovništva, aktivnosti i tehničke infrastrukture. Imajući u vidu razvojne trendove i intenzivnu izgradnju, očekuje se da će u budućnosti doći do povećanog seizmičkog rizika, odnosno hazarda.

Da bi se seizmički rizik, odnosno hazard sveo na podnošljive nivoe, u prostornom i naseljskom usmjeravanju investicija nužno je primijeniti slijedeće principe:

- Uopšte uzev, privredne investicije treba usmjeravati u (mikro)seizmički bezbjednije zone, osim u slučajevima, ako se ubjedljivo može pokazati da bi to izazvalo prohibitivno visoke troškove, odnosno da su troškovi postizanja istog nivoa bezbjednosti, primjenom odgovarajućih tehničkih mjera u zonama gdje je očekivani hazard veći, niži od



očekivanih gubitaka do kojih bi došlo prostornom alokacijom investicija u bezbjednijim, ali ekonomski nepovoljnijim zonama. U ocjeni troškova i dobiti, moraju se uzeti u obzir kako svi direktni tako i glavni indirektni (indukovani) efekti;

- U prostornom razmještanju društvenih djelatnosti (javnih servisa) treba nastojati na što uravnoteženijoj, policentričnoj mreži, čime se smanjuje vjerovatnoća da mogući katastrofalni zemljotresi izazovu istočasnu paralizu velikog dijela osnovnih kapaciteta i/ili ih učine nepristupačnim;
- U onim područjima gdje bi mogući zemljotres izazvao znatnija oštećenja objekata i kapaciteta, kao i druge gubitke većeg obima (od pratećih požara, poplava, izlivanja otrovnih supstanci i zagađivanja vazduha, vode i zemljišta), objekte i kapacitete nužno je locirati na najbezbjednijim mjestima, obavezno na osnovu odgovarajućih karata mikrosezmičke mikrojeonizacije i karata podobnosti tla;
- U planiranju, programiranju i projektovanju tehničke infrastrukture (tj., puteva, vodovoda, energetske infrastrukture itd.), neophodno je predvidjeti i realizovati dvostruke ili kružne veze, kako bi se u slučaju zemljotresa i drugih katastrofa omogućilo odgovarajuće održavanje glavnih saobraćajnih odnosno snabdjevačkih pravaca, a naročito onih koji povezuju glavne lokacije u prostornoj (naseljskoj) strukturi. Komunikacijske veze preko prirodnih i stvorenih barijera (rijeka, puteva itd.) ne smiju biti ograničene samo na jedan prelaz, već ih treba, najmanje, udvostručiti. U tome, cjelokupan sistem treba planirati, projektovati i realizovati tako da se izbjegne stvaranje uskih grla, ili da se njihov broj svede na podnošljiv i upravljiv minimum. Važnije gradske saobraćajnice treba da budu najmanje pet metara šire od zbira visina zgrada sa obje strane saobraćajnice. Treba nastojati da u stambenim blokovima bude što manji broj slijepih ulica;
- Posebno, detaljnim planovima nužno je obezbijediti slijedeće: 1)  
Dovoljno otvorenih prostora između zgrada i oko njih, za izolaciju (u slučaju požara) i evakuacijske svrhe, kao i za zaštitu zgrade od rušenja susjednih građevina;
  - 2) Izgrađenost parcele ne smije da premaši 50%, a može se prekoračiti samo u slučajevima kada je zelena (otvorena) površina u neposrednom dodiru sa parcelom datog objekta;
  - 3) Širina prolaza između zgrada treba da bude tolika da omogući nesmetanu evakuaciju, bez nereda;
  - 4) Rastojanje između susjednih zgrada za stanovanje treba da bude najmanje 1,5 visine više zgrade (duž uzdužnih fasadnih zidova), odnosno najmanje jedna visina više zgrade (duž krajnjih bočnih zidova);
- U pogledu javnih, poslovnih i stambenih zgrada, imaju se primjenjivati slijedeća pravila:
  - 1) Sve javne, poslovne i stambene zgrade treba da imaju direktne izlaze koji vode ka otvorenim površinama;
  - 2) U slučaju katastrofe i drugih vanrednih situacija, otvorene površine koriste se kao izolacioni pojas odnosno barijera za zaustavljanje lanca katastrofalnih događaja, pristupne saobraćajnice, evakuacione zone za stanovništvo i područja za najnužniji smještaj (npr., kao prostor za lociranje privremenih objekata);
  - 3) Kao pravilo, otvorene površine treba da zauzimaju one zone koje su najmanje podobne za izgradnju, ali se, pri tom, moraju nalaziti u neposrednom kontaktu sa urbanim zonama čijoj zaštiti služe u gornjem smislu;
- Kod projektovanja i izgradnje novih i/ili rekonstrukcije postojećih objekata, neophodno je primjenjivati slijedeće:
  - 1) Nužno je strogo i dosljedno se pridržavati svih odgovarajućih pravilnika kojima se reguliše projektovanje i izgradnja u skladu sa seizmičkim



- zahtjevima (o tehničkim normativima za objekte visokogradnje, o rekonstrukciji i revitalizaciji objekata oštećenih zemljotresom itd.);
- 2) Neophodna je redovna i dosljedna kontrola primjene propisa o izgradnji i rekonstrukciji;
  - 3) Na osnovu prethodne rigorozne ocjene osjetljivosti postojećih objekata na seizmički rizik i hazard, u prvom redu treba ojačati objekte sa visokom osjetljivošću (npr., škole, bolnice, dečje ustanove i dr.);
  - 4) Treba ojačati i druge objekte, a naročito one koji su vrijedni sa stanovišta zahtjeva kulturne baštine i koji ne zadovoljavaju zahtijevane seizmičke standarde izgradnje u datoj (određenoj) zoni;
- Kod projektovanja i izgradnje novih objekata, neophodno je koristiti konstruktivne sisteme koji su manje povrjedljivi, kao i primjenu materijala koji omogućavaju lake konstrukcije (čelik, lamelirano drvo itd.), sve na osnovu prethodno izvedenih studija;
  - U pogledu organizacione i institucionalne pripremljenosti i podrške za postizanje odgovarajuće pripremljenosti za slučaj katastrofa, koje omogućavaju što brže uspostavljanje normalnih uslova nakon katastrofe, prioritet ima obezbjeđivanje slijedećeg:
    - 1) Uspostavljanje administrativne pomoći (sa odgovarajućim upravljačkim i komandnim postupcima);
    - 2) Pomoć državnih organa (uključivši i organe vojske i odbrane);
    - 3) Koordinacija stvaranja i korišćenja pomoći koju daju dobrovoljne organizacije;
    - 4) Angažovanje odgovarajućih tehničkih i drugih profesionalnih službi (seizmologa, građevinskih inženjera, planera, arhitekata, tehničara itd.), te i dobrovoljnog osoblja, kao i obezbjeđenje uslova za održavanje stručnosti kadra;
    - 5) Obezbeđivanje društvene pomoći zdravstvenim službama i službama socijalnog staranja;
    - 6) Obezbeđivanje opreme i drugih sredstava kojima se ublažuju posljedice katastrofe, uključujući i nužni smještaj, opremu, alat i građevinski materijal;
    - 7) Preduzimanje i održavanje širokih i trajnih aktivnosti javnog informisanja i obrazovanja o svim važnim aspektima zemljotresa;

Prethodno navedeni principi i pravila primjenjuju se kroz odgovarajuće planove pripremljenosti za slučaj vanrednih okolnosti. Na osnovu odgovarajućih nacionalnih/državnih dokumenata, za sva urbana naselja, a prioritarno za ona sa velikim turističkim prometom, donose se planovi pripremljenosti za slučaj vanrednih okolnosti, koje treba pripremiti tako da u svakom trenutku mogu postati operativni.

Planovi pripremljenosti moraju sadržati:

- Odredbe i mjere koje važe prije katastrofe;
- Odredbe o operacijama spašavanja i otklanjanja posljedica katastrofa.;
- Program mjera sanacije i obnove.

Na osnovu odgovarajućih odredbi PPO Kotor, regulacionim (detaljnim) urbanističkim planovima, kao i drugim odgovarajućim planovima, programima i projektima, definišu se elementi za izradu planova pripremljenosti za slučaj vanrednih okolnosti, a naročito:

- Lista, površine i opis karakteristika naročito nestabilnih zemljišta, onih za koja postoji vjerovatnoća da bi u slučaju katastrofe mogla zapriječiti odnosno prekinuti komunikacije;



- Lista osjetljivih objekata odnosno kapaciteta, kao što su elektrane, bolnice, škole, vatrogasne stanice, postrojenja za filtriranje vode i tretman otpadnih voda, deponije otpada itd;
- Opis i funkcionisanje saobraćajnih sistema, a u tome posebno širine i pravce glavnih i sekundarnih pravaca/puteva (za evakuaciju, prolaze za spasilačke ekipe, linije za snabdijevanje itd.);
- Lista i opis javnih mjesta koja su podesna za sklanjanje stanovništva u slučaju katastrofe, kao i onih koja će služiti za javne servise (uključivši zdravstvo itd.);
- Opis i funkcionisanje mreža komunalne infrastrukture u uslovima zemljotresa (vodovoda, kanalizacije, elektro-vodova, telekomunikacija itd.);
- Lista turističkih i drugih javnih objekata koji zadovoljavaju najviše kriterijume i standarde koji važe za izgradnju u seizmičkim područjima;
- Način, izvore i sve druge modalitete koji se odnose na obavezno i drugo osiguranje od šteta od zemljotresa, za sve građevine i infrastrukturu u područjima koja su izložena visokom riziku odnosno hazardu.

### 18.3. Zaštita od elementarnih nepogoda

Područje opštine Kotor sa svojim stanovništvom, materijalnim i drugim dobrima, prirodnim i stvorenim, postojećim i planiranim fizičkim strukturama, izloženo je opasnosti od zemljotresa, poplava, atmosferskih nepogoda (olujnih vjetrova), suša, odronjavanja i klizanja zemljišta, požara, eksplozija, saobraćajnih nezgoda, epidemija zaraznih bolesti, pojava štetočina i sl.

Ovakve pojave većih razmjera (prema Zakonu o zaštiti od elementarnih nepogoda), mogu da ugroze zdravlje i živote ljudi, ili da prouzrokuju štetu većeg obima.

U savremenim uslovima, prostor kao fizički fenomen i njegova uređenost, predstavljaju posebno značajan element sa stanovišta obezbjeđenja optimalnih mjera zaštite, kao i za funkcionisanje organizovanih struktura zaštite.

Kompleksna problematika zaštite od elementarnih nepogoda i nesreća većih razmjera ukazala je na potrebu odgovarajućeg korišćenja i organizacije prostora i data je kroz planiranu namjenu površina.

Analizom prirodnih, geografskih i drugih karakteristika, stepena dostignute urbanizacije, ekonomske razvijenosti, položaja u odnosu na saobraćajnice i važne objekte, određen je stepen ugroženosti i povrjedljivosti područja opštine Kotor i povrjedljivosti u odnosu na širu teritoriju, kao i planirani oblici zaštite i način njihovog sprovođenja.

Područje opštine Kotor, kao jedinstvena cjelina mora da postigne određeni stepen autonomnosti i nezavisnosti u odnosu na šire područje u pogledu elementarnih potreba stanovništva i proizvodnje. To podrazumijeva postizanje ravnomjernosti razvoja i ravnomjernosti razmještaja stanovništva i naselja, odnosno objekata neophodnih za život i rad u vanrednim uslovima. Objekti od neposrednog značaja su infrastrukturna mreža, objekti za snabdijevanje vodom i energijom i informacioni sistemi (pitanje lokalne radio stanice u Kotoru). Za postizanje veće autonomnosti područja (naročito u uslovima njegove izolacije zbog eventualnog prekida veza sa širom teritorijom) prevashodni značaj treba dati mreži saobraćajnica i mogućnosti odvijanja integralnog saobraćaja.

Zaštita prostorno-fizičkih struktura, kao što su objekti od istorijskog i kulturnog značaja, mora se obezbijediti blagovremenom pripremom i zaštitom investiciono-tehničke i druge dokumentacije na osnovu koje bi se mogle izvesti rekonstrukcije i restauracije porušenih ili oštećenih objekata.

Pravilnim planiranjem i usmjeravanjem razvoja zelenila, uvlačenjem zelenih pojaseva povezanih koridorima sa centralnim zonama i sa zonama šumskog zelenila, što čini visokovrijednu komponentu prostora, dobijaju se saobraćajnice u vanrednim uslovima, za evakuaciju i kretanje operativnih jedinica. Pored ovoga, zeleni koridori sa niskim zelenilom značajan su element preventivne protivpožarne brane. Oni su istovremeno i zaštitne zone za





sprječavanje određenih vazdušnih strujanja. Ovdje treba obratiti pažnju na pravilan raspored hidrantske mreže (protivpožarni hidranti).

Pored opštih zahtjeva vodosnabdijevanja (izgradnja, uređenje i održavanje objekata i zahvat, obrada, skladištenje, raspodjela i transport vode do potrošača) za slučaj većih nesreća koje mogu da dovedu do nestašice vode, treba predvidjeti raspored neophodnih količina vode i vozni park autocisterni, što bi obezbijedilo autonomnost područja u smislu vodosnabdijevanja, a pored toga nužno je i rješavanje problema otpadnih voda. Visok stepen povrjedljivosti ovih objekata ugrožava sredinu u kojoj čovjek živi. Neophodno je spriječiti dalje zagađenje vodnih masa i obezbijediti mogućnost dekomponovanja kanizacionog podsistema na više manjih cjelina sa posebnim izlivima kao i mogućnost dekontaminacije otpadnih voda putem odležavanja u većim rezervoarima.

#### 18.4. Mjere zaštite od značaja za odbranu zemlje

Strateški cilj države je izgradnja stabilnog, funkcionalnog i pouzdanog bezbjedonosnog sistema koji omogućava prevenciju, upravljanje i mirno rješavanje svih eventualnih kriza i nesporazuma, bez obzira na njihov nivo i karakter, a u skladu sa međunarodnim demokratskim standardima i pravilima.<sup>1</sup>

Primarne prijetnje bezbjednosti više nisu teritorijalnog karaktera, već su okrenute protiv demokratskih sistema i funkcionisanja države. Kako je većina rizika po svojoj prirodi transnacionalna, oni se više ne mogu tretirati nezavisno. Ukupna bezbjednost, prvenstveno, zavisi od kapaciteta najbitnijih faktora globalne i evroatlantske bezbjednosti (UN, EU, OEBS, NATO) i nacionalnih bezbjedonosnih sistema koji treba da se usklade i reaguju na savremene izazove, rizike i prijetnje.

Izazovi, prijetnje i rizici po nacionalnu bezbjednost Crne Gore mogu biti: konvencionalni (oružani) sukobi i nekonvencionalni (terorizam, organizovani kriminal i korupcija, prirodne, ekološke, tehničke i tehnološke katastrofe i dr.). Konvencionalne vojne prijetnje po nacionalnu bezbjednost znatno su smanjene zbog procesa razoružanja u regionu, uspostavljenih mehanizama demokratske kontrole oružanih snaga, jačanje regionalnog povjerenja i težnje zemalja u regionu ka evropskim i evroatlantskim integracijama.

Na unutrašnjem planu, sveobuhvatna i fleksibilna bezbjedonosna saradnja sastoji se iz dodjeljivanja specifičnih zadataka i odgovarajućih resursa različitim subjektima koji doprinose bezbjednosti na različitim nivoima, uz međusobno koordinisanu saradnju u njihovom raspoređivanju. Sveobuhvatna saradnja zahtijeva aktiviranje i saradnju različitih organa na različitim nivoima (državnih, opštinskih i drugih). Fleksibilnom saradnjom obezbjeđuje se primjena najpovoljnijih kombinacija mjera i resursa na osnovu stvarnih potreba.

Unutrašnja bezbjednost<sup>2</sup> predstavlja podsistem nacionalne bezbjednosti namijenjen integrisanom komandovanju, zaštiti, spasavanju i pružanju pomoći, primarno, u slučaju elementarnih katastrofa i vanrednog stanja. Unutrašnja bezbjednost se sprovodi na nivou lokalne samouprave, a definiše i koordiniše na nivou države. Podrazumijevajući zaštitu i spašavanje stanovništva i njegovog životnog okruženja u slučaju katastrofa i specijalnog i vanrednog stanja, unutrašnja bezbjednost obuhvata:

- Pripremu i jačanje ključne infrastrukture za potrebe odbrane i zaštite;
- Obezbjedenje instrumenata javnog osmatranja, upozorenja i uzbunjivanja;
- Koordinaciju u raspoređivanju i korišćenju materijalnih i ljudskih resursa;
- Organizaciju saradnje i pružanje asistencije u upravljanju mobilisanim resursima;
- Pomoć u spriječavanju, ograničavanju i upravljanju posljedicama šteta;
- Organizaciju i sprovođenje brige o ljudima koji traže sklonište;
- Planiranje, organizaciju i sprovođenje zaštite istorijskih i kulturnih dobara; i

<sup>1</sup> Na osnovu „Strategije nacionalne bezbjednosti Crne Gore“ (jun 2006).

<sup>2</sup> Ovaj termin se odnosi na koncept homeland security, što predstavlja novi i sveobuhvatni koncept koji se posljednjih godina primjenjuje u sistemima nacionalne bezbjednosti.



- Obavljanje drugih zadataka od javnog interesa u oblasti odbrane i zaštite. Integrirano rukovođenje sistemom unutrašnje bezbjednosti obezbjeđuje koordinaciju i saradnju različitih organizacija i institucija koje obavljaju zajedničke i kombinovane civilne, policijske i vojne dužnosti na nivou države ili lokalne samouprave u situacijama redovnog, specijalnog i vanrednog stanja.

Utvrđeni koncept organizacije, uređenja i korišćenja prostora opštine je usaglašen sa zahtjevima i interesima odbrane. To se prije svega odnosi na:

- Razmještaj stanovništva, naselja, društvenih i privrednih djelatnosti;
- Odgovarajuće sisteme saobraćaja, vodosnabdijevanja i energetske infrastrukture, prilagođene funkcionisanju u vanrednim prilikama;
- Zaštitu i unapređenje prirodne sredine i kulturno-istorijskog nasljeđa.

Planom predviđene mjere zaštite prirodnih resursa (mineralnih sirovina, poljoprivrednog i šumskog zemljišta, kopnenih voda i morskog akvatorijuma), ujedno su i mjere od interesa za odbranu, koje neposredno treba da doprinesu njenom jačanju.

### 18.5. Uslovi za racionalnu potrošnju energije

Prostorni razvoj naselja mora predvidjeti očuvanje koridora svježeg vazduha i mora uzeti u obzir uticaje na mikroklimatske uslove.

Naselja se moraju planirati na takav način da se potrošnja energije svede na najmanju moguću mjeru definisanjem urbanih standarda i normativa, izborom arhitektonskih rješenja, izborom građevinskog materijala i definisanjem principa i kriterijuma racionalnog korišćenja električne energije. Pored planiranja novih, energetski ekonomičnijih objekata, racionalizacija trošenja energije se obezbjeđuje planiranjem, odnosno planiranjem zgrada, tj. objekata i efikasnom realizacijom tih planova i programa. Na planu racionalizacije potrošnje energije predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije. Osnovna mjera štednje koju ovaj DUP predlaže je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja u ljetnjem periodu ne dozvoljava pregrijavanje, a u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora imajući u vidu mikroklimatske uslove ovog podneblja.

Primarni faktori:

- Postići maksimalnu toplotnu izolaciju, strukturalnu kompaktnost i eliminisati toplotne mostove. Sve komponente opne objekta moraju biti izolovane sa vrijednošću koeficijenta  $k$  ispod  $0,15 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$ , što se postiže debljinom izolacije između 25 i 40 cm.
- Prozori moraju imati trostruko staklo i izolovane okvire uz koeficijenta  $k$  manji od  $0,80 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$ , uključujući okvir prozora, i  $g$  vrijednost  $0,5$  (ukupna prozirnost solarne energije) za stakla.
- Postići hermetičnost objekta što se provjerava kroz rezultat kompresorskog testa vrata koji mora biti manji od  $0,6$  izmjena vazduha na sat.

Sekundarni faktori:

- Svježi vazduh može biti prethodno grijan zimi i hlađen ljeti putem izmjenjivača geotermalne toplote (energetski bunar).
- Pasivno korišćenje solarne energije koje se postiže južnom orijentacijom i izbjegavanjem sijenki zimi štedi energiju za grijanje.
- Zahtijevana energija za dobijanje tople vode može biti proizvedena pomoću solarnih kolektora (energetski zahtjevi za pumpom za cirkulaciju  $40/90 \text{ W}/\text{l}$ ). Ljeti, toplotna pumpa može se takođe koristiti za energetski efikasno hlađenje. Mašine za pranje suda i za pranje veša mogu biti spojene sa toplom vodom u cilju uštede energije potrebne za proces grijanja.

Ovi uslovi se preporučuju prilikom izgradnje i rekonstrukcije objekata u obuhvatu DUP-a u cilju stvaranja uslova za održivi razvoj naselja.



## 19. SPROVOĐENJE DUP-a, PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

### 19.1. Smjernice za primjenu i sprovođenje DUP-a

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

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

Sprovođenje se vrši na osnovu UTU plana (grafičkog, tekstualnog i tabelarnog dijela) za pojedine namjene, Blokove i pravila izgradnje, zaštite i uređenja.

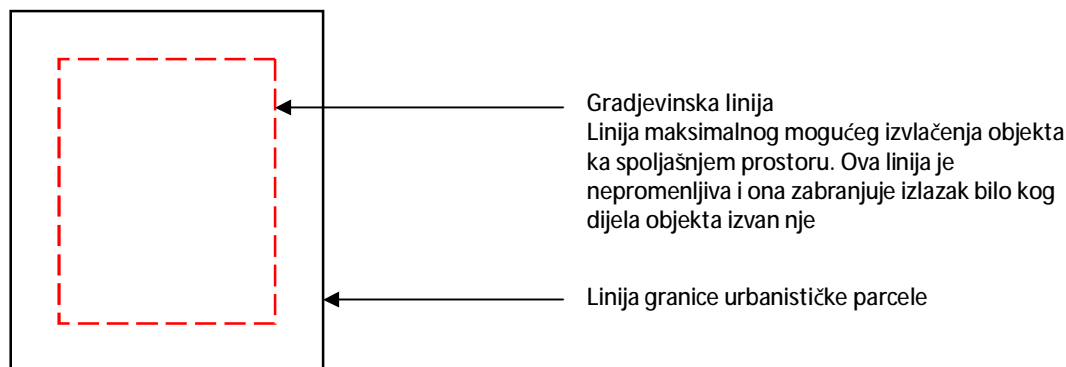
Ukoliko UTU u posebnom poglavlju plana nisu definisane smjernice uređenja i izgradnje za pojedine namjene u okviru plana važe smjernice date poglavljem 19.2. i 19.3.

Objekti za koje je izdata građevinska dozvola do utvrđivanja predloga ovog plana, u skladu sa važećim planom, a koji svojim parametrima premašuju parametre date ovim planom, zadržavaju parametre date građevinskom dozvolom, a u slučaju rušenja objekta i izgradnje novog, primjenjuju se parametri dati tabelarnim prikazom.

### 19.2. Smjernice urbanističkog oblikovanja gradnje na parceli

Cilj smernica za urbanističko oblikovanje je da formulišu način, postupak i pravila formiranja urbanističkih sklopova po urbanističkim uslovima definisanim planom. Spoljašnja regulacija je data građevinskom linijom, kao što je prikazano na sljedećoj slici i ona se ne može narušiti tj. van njenog okvira se ne može izaći.

Šematski prikaz građevinske linije



- Obavezno je očuvanje i obnova postojeće arhitekture partera, odnosno denivelacija terena, suvomeđa, stepenica, popločanih i kaldrmisanih delova dvorišta, ograda, pergola, kapija i sl. tokom obnove kuće.

Moguće je izvršiti dopunu sadržaja partera i njegovo prilagođavanje savremenim potrebama bez narušavanja izvornog principa uređenja i uz obavezno očuvanje minimalnog procenta zelenih površina.

Prilikom izgradnje novih objekata na urbanističkim parcelama obavezno je uređenje partera po pomenutim principima tradicionalne arhitekture.

- Novu stambenu ili turističku izgradnju projektovati povučeno u odnosu na regulaciju ulice uz obalu, sa obaveznom predbaštom.
- Na urbanističkim parcelama definisanim po posebnim uslovima izgradnje u okviru parcela maslinjaka obavezna je pejzažna taksacija prije izrade projekta.
- Objekti ne smiju svojim gabaritima zaklanjati u potpunosti pogled ka moru susjednim objektima, odnosno položaj i visina objekta mora biti takva da je susjednom objektu omogućeno da minimalno sa nivoa najviše etaže ima u potpunosti otvorene vizure ka moru, tj. sljeme nižeg objekta može imati



maksimalnu visinu 1m iznad kote poda posljednje etaže objekta koji se nalazi u pozadini.

- Osnova objekta treba da ima pravilan pravougaoni oblik, ili razvijenu formu osnovnog oblika u skladu sa tradicijom mjesta. Osnovu objekta kroz denivelaciju unutar objekta prilagoditi konfiguraciji terena.

Naslijeđeno tkivo, koje podrazumjeva horizontalnu i vertikalnu regulaciju, potporne zidove terasastih parcela, vrijedna stabla i spontano formirane komunikacije poštovati i uklapati u nova urbanistička i arhitektonska rješenja.

- Sačuvati i zaštititi sva kvalitetna postojeća stabla, a projekat budućih objekata usaglasiti sa postojećom vegetacijom.
- Prilikom izgradnje i rekonstrukcije na urbanističkoj parceli najprije se rezerviš obavezna površina pod zelenilom, pa površina za parkiranje i garažiranje, zatim, površina glavnog objekta, te na kraju preostale površine.
- Minimalni procenat zelenih površina na parceli je 35%.
- Zelena površina može da se smanji ukoliko investitor izrazi želju da gradi bazen, čija površina ne ulazi u ukupno dozvoljenu BRGP urbanističke parcele.

### 19.3. Smjernice arhitektonskog oblikovanja

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

Uslove za sve intervencije na objektima sa karakteristikama tradicionalnog graditeljstva, ruševne objekte i kućišta i zaštićene objekte, što podrazumijeva i uređenje arhitekture partera pomenutih objekata, propisuje Regionalni zavod za zaštitu spomenika kulture Kotor.

Osnovni oblik objekata

Prilikom oblikovanja objekta težiti svedenim jednostavnim formama po ugledu na zatečene tradicionalne forme kamenih kuća, pravougaonih oblika, ili razvijenih formi osnovnog oblika. Podržava se komponovanje većeg broja osnovnih volumena (kubusa) i aneksa.

Arhitektonsko oblikovanje treba sprovesti pravilnom organizacijom osnove i korišćenjem elemenata kao što su tremovi, natkrivene terase, nadstrešnice, strehe itd. Uslovi koja treba poštovati odnose se na sve objekte i sve ambijente naselja.

Oblik, raspored i broj balkona na objektu uskladiti sa tradicionalnim principima u naselju, sa kamenim balustradama ili željeznom ogradom.

Materijalizacija fasada

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

Primjena kamena obavezna je i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli i prilikom uređenja šetališta pored mora i duž vodenih tokova.

Primijenjeni materijali moraju biti kvalitetni trajni i vizuelno nenametljivi, odnosno kamene ili bež, zagasito bijele do sivo bijelo bojene fasade, sa manjim proporcionalnim otvorima i griljama (škurama) na njima. Kompozicija fasade, otvora i ukrasa na fasadi treba da bude jednostavna sa pravougaonim otvorima.

Primjena stubova i polustubova na fasadama se ne preporučuje. Zabranjena je upotreba imitacija i pseudoimitacija stubova u stilovima nekih od klasičnih stilskih redova (jonski, dorski, korintski, toskanski i sl.)

Materijalizacija glavnih fasada je dozvoljena savremenim i tradicionalnim (kamen) materijalima neutralnih svijetlih boja (bež, zagasito bijele do sivo bijele boje). Bočne fasade mogu biti obložene kamenom, bojene bež, zagasito bijele do sivo bijele boje, ili zagasitim zemljanim tonovima maltera u skladu sa tradicijom mjesta.



Otvori za vrata trebalo bi da budu od materijala neutralnih boja, uz mogućnost postavljanja škura u zelenoj i bijeloj boji.

Kameni okvir otvora je karakteristika objekata Bokokotorskog zaliva, te se preporučuje njegova primjena.

Novogradnja treba da oslikava vrijeme u kom je nastala, ali sa poštovanjem prostorno-vizuelne komponente starog dijela naselja, tj. ne smije biti nametljiva.

Postojeći objekti koji svojim izgledom i bojama na fasadi narušavaju izgled naselja moraju u roku koji propiše nadležni organ uprave, prilikom rekonstrukcije, adaptacije i drugih radova na objektu izvršiti bojenje fasade neutralnim tonovima, i upotrebom korektivnog zelenila prikriti elemente koji odstupaju od osnovnih principa uređenja naselja Prčanj. Identifikaciju ovih objekata poželjno je sprovesti kroz odgovarajuću studiju nadležnih institucija zaštite i organa uprave.

#### Oblikovanje krovova

Osnovni oblik je dvovodan krov pokriven mediteran crijepom, tj. kanalicom. Krov objekta projektovati kao ravan ili kos (viševodan) sa nagibom 15 - 22°, ili ravan. Moguća je gradnja i četvorovodnih krovova istih maksimalnih nagiba. Broj i proporcije tradicionalnih viđelica kotorskog zaliva, ukoliko su predviđene projektom, moraju biti u skladu sa tradicijom naselja, odnosno u skladu sa konzervatorskim smjernicama.

Građenje novih objekata, kao i radovi na rekonstrukciji starih, treba da budu takvi da se sačuva tipična arhitektura naselja i ostvari homogena izgradnja.

#### Poštovanje izvornog arhitektonskog stila

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

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

Već izgrađene neodgovarajuće objekte, u slučaju zahtjeva za dogradnju, rekonstrukciju i dr. projektovati u smislu arhitektonske rekonstrukcije u skladu sa oblikovnim, urbanističkim i drugim smjernicama plana.

#### Uljepšavanje dvorišnih fasada

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

#### Sprječavanje kiča

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

#### Upotreba korektivnog zelenila

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







### Upotreba materijala i boja

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

### Uljepšavanje javnih prostora

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

## 19.4. Uslovi za faznu realizaciju

U skladu sa zahtjevom investitora za faznu realizaciju plana, izvršena je podjela na blokove, odnosno prostorne cjeline po kojima je moguće ostvariti fazno sprovođenje plana .

Predviđene su sljedeće faze realizacije:

- čišćenje unutrašnjosti blokova, unutrašnjih dvorišta;
- izgradnja kolektorskog kanalizacionog i rekonstrukcija vodovodnog sistema;
- rekonstrukcija postojeće ulične mreže;
- uređenje i izgradnja javnih sadržaja;
- revitalizacija kulturnog nasljeđa;
- izgradnja turističkih naselja;
- formiranje pješačke zone i uređenje pješačkih ulica i površina;
- fazna izgradnja po blokovima;

Prva faza realizacije plana obuhvata izgradnju u zoni postojećih izgrađenih građevinskih cjelina, izgradnju infrastrukture u tim zonama i rekonstrukciju postojeće.

Neizgrađeno građevinsko zemljište planirano u vezi sa neizgrađenim infrastrukturnim objektima može dobiti potrebnu dokumentaciju za izgradnju i privođenje namjeni tek nakon izgradnje javnih saobraćajnica na koje se oslanja i sa kojih mu je planom predviđen pristup.

Detaljnije uslove za uklapanje postojećih pojedinačnih objekata neprimjerene arhitekture i gabarita, kao i sprovođenje uslova datih planom za njihovo uklapanje potrebno je definisati posebnim propisima, studijama valorzacije objekata i sl.u saglasnosti sa Regionalnim zavodom za zaštitu spomenika kulture Kotor.

#### I faza

Polazeći od činjenice da je naselje Prčanj dio Područja svjetske baštine Kotora, te da najznačajnije vrijednosti, odnosno potencijale razvoja Prčnja predstavlja njegovo prirodno i graditeljsko nasljeđe, potrebno je u prvoj fazi realizacije planskog dokumenta pažljivo preispitati trasu koridora saobraćajnice (Muo-Prčanj-Stoliv-Verige) u skladu sa uslovima ovog planskog dokumenta, koje treba u potpunosti ispoštovati kako bi se otklonio svaki rizik koji bi ovaj prioritetni infrastrukturni objekat svojom izgradnjom mogao da predstavlja sa aspekta očuvanja prirodnog i kulturnog nasljeđa.

S obzirom da je u toku izrada Prostorno urbanističkog plana Kotor, a uvažavajući Mišljenje Ministarstva kulture, sporta i medija Vlade Crne Gore, preporučujemo prije projektovanja saobraćajnice usklađivanje saobraćajnog rješenja opštine Kotor sa saobraćajnim rješenjem u zahvatu plana Prčanj, u smislu karaktera saobraćajnice i njenog profila, za šta su planskim dokumentom stvorene prostorne mogućnosti.

DUP Prčanj rezerviše koridor za prolazak saobraćajnice Muo-Prčanj-Stoliv-Verige, čiju je trasu potrebno preispitati kroz PUP opštine Kotor, te ne predstavlja osnovu za njenu realizaciju.

#### II faza

Izgradnja planiranih pristupnih saobraćajnica i rekonstrukcija postojećih nepropisnih saobraćajnica sa pripadajućom planiranom infrastrukturom.

#### III faza

Izgradnja objekata na urbanističkim parcelama.





**Tabelarni prikaz  
URBANISTIČKIH PARAMETARA  
po blokovima i parcelama**





