

SO Kotor

IZMJENE I DOPUNE DUP-a

ŠKALJARI

MonteCEP Kotor, maj 2008.

IZMJENE I DOPUNE DUP-a
ŠKALJARI

Naručilac: Skupština opštine Kotor

Obradivač: MonteCEP, Kotor

Radni tim:

Vuk Đurović, dipl.ing.arh. - rukovodilac plana

Saša Karajović, dipl.prostorni planer

Nataša Petrović, dipl.ing.arhitekture

Katarina Pandurov, dipl.matematičar

Snežana Dimitrijević, dipl.ing.saobraćaja

Jelena Franović, dipl.ing.pejz.arhitekture

Infrastruktura:

Branislav Manojlović, dipl.ing.gradj.

mr Žarko Klikovac, dipl.ing.el.

Darko Čelanović, dipl.ing.el.

Direktor

Ljubina Stefanović Tasić, dipl.ing.arh.



maj 2008.

SADRŽAJ:

1. OPŠTI DIO

- 1.1. PRAVNI OSNOV
- 1.2. PLANSKI OSNOV
- 1.3. POVOD, CILJ IZRADE PLANA
- 1.4. IZVOD IZ PROJEKTOG ZADATKA
- 1.5. GRANICE OBUHVATA PLANA

2. POSTOJEĆE STANJE

- 2.1. ISTORIJAT I URBANA FORMA
- 2.2. FUNKCIONALNA PODJELA PROSTORA
- 2.3. PRIRODNI USLOVI
- 2.4. STANJE ŽIVOTNE SREDINE
- 2.5. KULTURNO- ISTORIJSKO NASLIJEĐE

3. STEČENE URBANISTIČKE OBAVEZE

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

4. PLANSKO RJEŠENJE

- 4.1. OSNOVNA PLANERSKA OPREDJELJENJA
- 4.2. OPERATIVNI CILJEVI

5. PLANIRANI URBANISTIČKI POKAZATELJI

- 5.1. PREGLED PLANIRANIH URBANISTIČKIH POKAZATELJA NA PARCELAMA PO ODOBRENIM ZAHTJEVIMA (nadogradnje, dogradnje, planirani objekti)
- 5.2. PREGLED PLANIRANIH URBANISTIČKIH POKAZATELJA NA PARCELAMA SA ODOBRENIM OBJEKTIMA SA LISTE ZA LEGALIZACIJU

6. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA UREĐENJE PROSTORA

- 6.1. NAMJENA OBJEKATA
- 6.2. USLOVI PARCELACIJE I PREPARCELACIJE
- 6.3. USLOVI REGULACIJE
- 6.4. USLOVI NIVELACIJE
- 6.5. USLOVI PRIKLJUČENJA OBJEKTA NA SAOBRAĆAJNICE
- 6.6. HORIZONTALNI I VERTIKALNI GABARITI OBJEKATA
- 6.7. VRSTE MATERIJALA I KROVNOG POKRIVAČA
- 6.8. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU POTKROVLJA
- 6.9. POMOĆNI, EKONOMSKI I MANJI POSLOVNI OBJEKTI
- 6.10. USLOVI OGRAĐIVANJA PARCELA
- 6.11. USLOVI POD KOJIMA SE OBJEKTI RUŠE ILI ZADRŽAVAJU
- 6.12. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU INDIVIDUALNIH STAMBENIH OBJEKATA
- 6.13. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU KOLEKTIVNO-INDIVIDUALNIH OBJEKATA (prelazni tip)
- 6.14. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNIH OBJEKATA
- 6.15. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU STAMBENIH OBJEKATA SA DJELATNOSTIMA
- 6.16. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU INDIVIDUALNIH OBJEKATA ZA POVREMENO KORIŠĆENJE (kuće za odmor)
- 6.17. USLOVI ZA LEGALIZACIJU OBJEKATA I DELOVA OBJEKATA IZVEDENIH BEZ GRAĐEVINSKE DOZVOLE
- 6.18. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU TURISTIČKIH OBJEKATA
- 6.19. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA PRATEĆIH CENTRALNIH I JAVNIH SADRŽAJA
- 6.20. USLOVI ZA ZELENE POVRŠINE
- 6.21. USLOVI ZA OČUVANJE GRADITELJSKOG NASLIJEĐA
- 6.22. SMJERNICE ZA UREĐENJE, IZGRADNJU I KORIŠĆENJE PRIOBALJA
- 6.23. USLOVI ZA KRETANJE LICA SA POSEBNIM POTREBAMA
- 6.24. USLOVI I MJERE ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH I DRUGIH VEĆIH NEPOGODA I USLOVI OD INTERESA ZA ODBRANU
- 6.25. USLOVI ZA RACIONALNU POTROŠNJU ENERGIJE
- 6.26. USLOVI ZA ZAŠTITU I UNAPREĐENJE ŽIVOTNE SREDINE
- 6.27. USLOVI I SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANA

7. INFRASTRUKTURA

- 7.1. SAOBRAĆAJ
- 7.2. HIDROTEHNIČKI SISTEMI
- 7.3. ELEKTRO-ENERGETSKA MREŽA
- 7.4. TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

8. POSEBNI USLOVI

- 8.1. POSEBNI USLOVI ZA KOMPLEKS "SPORTSKI CENTAR"
- 8.2. POSEBNI USLOVI ZA "NAUTIČKO-TURISTIČKI CENTAR"

9. SPISAK PODNIJETIH ZAHTJEVA SA STAVOM OBRADIVAČA

GRAFIČKI PRILOZI

1. IZVOD IZ GUP-A KOTORA
2. IZVOD IZ VAŽEĆEG DUP-A ŠKALJARA (1:2.000)
3. GEODETSKA PODLOGA SA GRANICOM PLANA (1:2.000)
4. PLAN NAMJENE POVRŠINA (1:2.000)
5. PLAN NIVELACIJE I REGULACIJE SA RJEŠENJEM SAOBRAĆAJNIH POVRŠINA (1:1.000)
6. VODOVOD I KANALIZACIJA (1:2.000)
7. ELEKTRO I TK INSTALACIJE (1:2.000)

DOKUMENTACIJA:

- D1. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA (1:2.000)
- D2. DISPOZICIJA PODNIJETIH ZAHTJEVA (1:2.000)

1. OPŠTI DIO

1.1. PRAVNI OSNOV

Ovaj plan je rađen na osnovu:

- Odluke Skupštine opštine Kotor o pristupanju izradi Izmjena i dopuna DUP-a Škaljari ("Sl. list RCG - opštinski propisi" br. 2/2003)
- Rješenja predsjednika opštine broj 01-379/03 od 14.02.2003. godine
- Rješenja o utvrđivanju izmjena i dopuna Projektnog zadatka Izmjena i dopuna DUP-a Škaljari (broj 01-2512/04 od 25.06.2004. godine)
- Rješenja o utvrđivanju izmjena i dopuna Projektnog zadatka Izmjena i dopuna DUP-a Škaljari (broj 01-11072 od 20.12.2008. godine)
- Zakona o planiranju i uređenju prostora ("Sl.list RCG" br.28/05)

1.2. PLANSKI OSNOV

Planski osnov za izradu ovog plana su sledeći dokumenti:

- Prostorni plan opštine Kotor ("Sl.list RCG – opštinski propisi" br.19/87 i 26/95)
- Generalni urbanistički plan Kotora ("Sl. list RCG – opštinski propisi" br.19/87 i 25/98)
- Detaljni urbanistički plan Škaljara ("Sl. list SRCG – opštinski propisi" br.13/89)
- U slučajevima kada je Sekretarijat za urbanizam Opštine Kotor dostavio podatke, tada su i važeća Rješenja o lokaciji izdata u prethodnom periodu stečena obaveza za ove Izmjene i dopune DUP-a.

1.3. POVOD, CILJ I OČEKIVANI EFEKTI IZRADE PLANA

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

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

Za protekli period od usvajanja Plana, i posebno imajući u vidu dug vremenski period i izmjenjen socio-ekonomski i pravni okvir u kome se sprovodi ovaj plan, pokazalo se da postoje opravdani razlozi za izmjene i dopune važećih planskih rješenja inicirane najvećim delom i zahtjevima zainteresovanih korisnika prostora, i sa jasnom predstavom o potrebi revizije čitave teritorije plana i opštine Kotor kroz izradu planova višeg reda u narednom periodu.

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

Ovim Izmjenama i dopunama DUP-a Škaljara, vrši se ograničena prenamjena urbanističkih parcela u okviru namjena utvrđenih GUP-om Kotora i preparcelaciju površina, u skladu sa novonastalim situacijama na terenu a prema dostavljenim zahtjevima korisnika prostora. Zahtjevi su najpre razmatrani, valorizovani, diskutovani na sastancima sa Sekretarijatom za urbanizam opštine Kotor i samo tada kada su zahtjevi bili u okviru projektnog zadatka, prema namjenama iz važećeg GUP-a te dostavljeni u propisanom roku i za preciziranu teritoriju, tada su bili razmatrani i valorizovani.

Ove izmjene DUP-a Škaljara su takodje mehanizam kojim se lokalna uprava određuje prema prethodno nelegalno izgrađenim, a zatim evidentiranim, objektima i delovima objekata koji su predmet procesa legalizacije.

- Ove izmjene treba da premoste planski i pravni osnov za izgradnju i legalizaciju do nove generacije planova za čitavu opštinu (prema novom Zakonu o planiranju, u skladu sa novim Prostornim planom Republike, Morskog dobra, opštine Kotor, itd.).
- Kroz ovaj plan očekuje se i da se provjere lokacije na kojima nije sproveden plan, a postoji interes za izgradnju, posebno na zemljištu u vlasništvu opštine Kotor. Kako su planska rješenja nastala u vrijeme kada vlasništvo nad zemljištem nije bilo relevantno za proces sprovođenja, a urbanistička parcelacija postajala osnov za formiranje katastra samim usvajanjem plana, ovim Izmjenama je provjeren kapacitet prostora za izgradnju i, kada je bilo neophodno, predložena nova odnosno usklađena preparcelacija.
- U Planu su identifikovane parcele i vezane za podatke dobijene iz Sekretarijata za urbanizam ali planerski tim nije bio u mogućnosti da se legalizacijom bavi tehnički i proceduralno na, za taj proces, adekvatan način, upoređivanjem svih pravnih, imovinskih, geodetskih i urbanističkih parametara. U ovom Planu iznesen je stav obrađivača plana kojim se definišu do gabarita objekti na parcelama. Uslov da se ti izgrađeni objekti i dijelovi objekata unesu u plan je da nisu na javnim površinama (a), neprihvatljivo iznad propisanih urbanističkih parametara (b) i svojim funkcionisanjem i gabaritima ne ugrožavaju susjede (c).
- Ono što kroz ove izmjene i dopune DUP-a nije učinjeno su izmjene dijela namjene površina i saobraćajne mreže u zonama za koje se pretpostavlja da će biti aktuelne za novu izgradnju u sledećem planskom ciklusu a danas su tereni namjenjeni javnom zelenilu ili rezervisani koridori magistralnih saobraćajnica.

Napominje se da u prostoru obuhvaćenom Urbanističkim projektom komercijalno poslovne zone «Škaljari», (Odluka br. 01-3817/99 od 29.10.1999. godine) koji je zaustavljen u fazi Nacrta, nisu prihvatane nikakve inicijative korisnika prostora, niti su mijenjana planska rješenja. Time pravno i dalje važe urbanističko-arhitektonska rješenja Detaljnog urbanističkog plana Škaljara i saobraćajna mreža Izmjena i dopuna GUP-a ("Sl. list RCG – opštinski propisi" br.19/87 i 25/98).

1.4. IZVOD IZ PROJEKTOG ZADATKA

Izmjenama i dopunama DUP-a treba:

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

Posebne smjernice za izradu DUP-a:

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

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

Sadržaj planskog akta:

Po Zakonu o planiranju i uređenju prostora, Generalni urbanistički plan grada razrađuje se kroz Detaljni urbanistički plan određenog područja. Detaljni urbanistički plan kroz ove izmjene i dopune treba da sadrži:

- granice područja za koje se donosi obilježene na katastarskim i topografskim planovima,
- ocjenu postojećeg stanja prostornog uređenja,
- prikaz namjene objekata (stambeni, poslovni, stambeno-poslovni i dr.),
- urbanističko rješenje plana sa parcelacijom i preparcelacijom građevinskog zemljišta,
- plan rekonstrukcije cjeline i objekata,
- urbanističko tehničke uslove za izgradnju objekata i uređenje prostora sa posebnim uslovima za dogradnju i nadogradnju postojećih objekata,
- nivelaciona i regulaciona rješenja,
- rješenja za izgradnju infrastrukturnih objekata sa priključcima na objekte infrastrukture,
- mjere za zaštitu i unapređenje životne sredine
- smjernice i mjere za realizaciju plana.

Predlog je da se ovim Planom daju osnovni elementi za izradu uslova za uređenje prostora i izgradnju objekata.

Potrebno je da se utvrde opšta pravila uređenja i korištenja prostora odnosno gradnja u vidu opštih pravila, za ukupan zahvat plana.

Grafički dio elaborata Plana radi se na bazi raspoloživih postojećih geodetskih i katastarskih podloga za cjelokupni prostor u razmjerama 1:2000 i nivelaciono regulacioni plan u razmjeri 1:1000. Obradivač ukazuje na neažurnost raspoloživih podloga.

2. POSTOJEĆE STANJE

2.1. ISTORIJAT I URBANA FORMA

Škaljari su smješteni na padinama između Vrmca i Lovćena, u udolini između ovih masiva koja je okrenuta ka moru. Ova kosa ploča, orjentisana na sjever, pravi je vidikovac na Kotorski zaliv. Naselje je dobilo naziv po Škalji, što je sitno kamenje, rastresiti materijal stijena.

Područje Škaljara, kao prirodni amfiteatar prema zalivu, vitalan je dio grada Kotora, i nalazi se unutar granica područja koje je uvršteno u listu Svjetske prirodne i kulturne baštine 1979. godine.

Period urbane industrijalizacije, kada su Škaljari postali industrijsko predgrađe Kotora, počinje tridesetih godina XX vijeka, a nastavlja se nakon II svjetskog rata. Razna preduzeća zaposjela su pretežni dio Škaljarske nizije, dok su se na manjem nekvalitetnom prostoru formirala stambena naselja, pretežno individualnog tipa, a tek u novije vrijeme stvorena je zona kolektivnog stanovanja pri vrhu Škaljarske nizije (Rakite).

Intenzivnu izgradnju nije pratio odgovarajući rast saobraćajnih površina te na mnogim mjestima saobraćajni sistem predstavlja znatno ograničenje.

Zbijena stambena izgradnja, izgradnja na obroncima bez poštovanja urbanih sanitarnih standarda doprinela je nekomunikativnosti i zakrčenosti putne mreže. Distribucija javnih funkcija tek rudimentno zadovoljava potrebe stanovništva.

Izgradnja na morskoj obali ("Jugooceanija" i Hotel "Fjord") umanjuje vizuelnu sagledivost Starog grada te smanjuje mogućnost povezivanja Škaljara sa morskom obalom.

Zaključak je da su Škaljari i dalje jedna mješovita i ne dovoljno urbana forma kojoj i prema važećim planovima tek predstoji transformacija u pravi urbani komplement Starog grada i cijelog kotorskog područja. Iako se ovaj plan bavi tek parcijalnim rješenjima i izmjenama jasno je da je prostor Škaljara najvažniji resurs urbanog dijela kotorske opštine.

2.2. FUNKCIONALNA PODJELA PROSTORA

Naselje Škaljari je morfološki i funkcionalno raznoliko i nehomogeno, dijelom i stoga što se nisu realizovala važeća planska rješenja. U predmetnoj zoni se izdvaja nekoliko cjelina, različitih namjena, stepena i karaktera izgrađenosti Dio naselja prema starom gradu i posebno uz more, ulice Put Prvoborca, i Njegoševa ostaci su građanske arhitekture i vremena XIX veka i u laganoj je transformaciji.

Stara radno-industrijska zona Kotora čini upečatljiviji dio Škaljara sa objektima i kompleksima koji se nelegalno koriste za stanovanje i koji su predmet posebnog UP čija je izrada u toku. Čine je lokacije fabrike "Rivijera", "Industrije ležajeva Kotor" i kompleks "Auto Boke". Svi sadržaji na ovom području već su iseljeni ili predviđeni su za iseljenje u industrijsku zonu, van centralnog područja grada. Objekti i dijelovi objekata koji su se na tom području održali samo su devastiran prostor, podložan bespravnom ili privremenom korišćenju, osim kompleksa "Auto Boke" koji se i danas aktivno koristi. Ovo područje definisano je kroz GUP Kotora kao dio "slobodne zone Kotor" i to sa sadržajima administracije, finansijskog poslovanja, osiguranja i reosiguranja i sl. Iako se u prethodnom vremenu nisu stvorili uslovi za aktiviranje ovakvih sadržaja područje se trajno planira za ove i srodne namjene i to u kontekstu gradskog centra.

Dio naselja Rakite, višespratnih stambenih zgrada sa pratećim zelenim i parking prostorima je završena urbanistička cjelina koja je samo delimišno u obuhvatu ovog plana ali se u njoj ne predviđaju izmjene.

Drugu zonu, koja ima značaj u zaštiti ambijenta ovog dela Kotora, čini niz objekata i parcela uz Njegoševu ulicu, iz vremena između tridesetih i šezdesetih godina prošlog vijeka. Ova zona takođe je urbanistički i arhitektonski oformljena, sa mješanim stambenim i poslovnim sadržajima, i kroz takodje je tretirana kroz UP po principima urbane revitalizacije, sanacije i uređenja više parcela a manje objekata, koji su svi u dobrom

stanju. Takođe, niz objekata uz ulicu Put Prvoborca a od raskrsnice sa jadranskim putem predstavlja trag određenog vremena i određenog načina izgradnje i razvoja Kotora i zahtjeva ozbiljnu rekonstrukciju i adaptaciju.

Najveći dio Škaljara čini stambeno tkivo, uglavnom individualnih stambenih kuća a u skorije vreme sve više i višeporodičnih, izgradjenih uglavnom na privatnim parcelama i u zonama koje nisu bile u tu svrhu planirane. Ova gradnja je između ostalog predmet ovih Izmjena i dopuna DUP- Škaljara. Velika zona u kojoj je pretežno individualna gradnja nalazi se na obroncima Trojice i u tipu je više prelazni tip ka urbanom stanovanju, kao i naselje izgradjeno posle zemljotresa uz pomoć norverške vlade. Ovo naselje je takođe uglavnom završen urbani kompleks u kome je neophodno revidovati rešenja važećeg DUP-a i uskladiti ga sa stanjem na terenu posebno u domenu javnih površina, prilaza i saobraćajnica.

U ovoj zoni nalaze se i javni sadržaji različitih namjena i to: "Zavod za školovanje i rehabilitaciju lica sa poremećajima sluha i govora", Opšta bolnica, stadion, Sportski kompleks sa bazenom, Dom kulture, kao i groblje.

2.3. PRIRODNI USLOVI

2.3.1. GEOLOŠKO-SEIZMIČKE KARAKTERISTIKE

Prostor Crnogorskog primorja pripada jugoistočnom delu spoljašnjih Dinarida, koji se odlikuje složenom tektonskom građom i tektonskim sklopom. Prostor koji je pokriven ovim planom pripada tektonskoj jedinici Visoki krš.

U geološkoj građi ove jedinice učestvuju plitkovodni karbonati sedimenti jurske i kredne starosti, karbonatne breče kredno-eocenske i flišni sedimenti srednje eocenske starosti, kao i kvartarne tvorevine.

Na predmetnom području preovlađuju kvartarne tvorevine predstavljene deluvijumom, koji se javlja na padinama. Materijal koji ga izgrađuje sastoji se od karbonatnih stena. Flišne stene čine lisnati glinci, glinoviti laporci, peskovito-laporasti krečnjaci sa konglomeratima. Od sedimenata kvartarne starosti najviše su rašireni nanosi u koritima povremenih tokova kao naplavine, plavine na obalama mora i drobinski(siparski) materijal po pristrancima.

Tektonska jedinica Visoki krš je navučena preko tektonske jedinice zona Budva. Ta trasa navlačenja ima dinarski pravac pružanja sa znatnim odstupanjima i povijanjima. Ova trasa je vidljiva zapadno od Morinjskog zaliva i nastavlja se prema istoku i jugostoku ispod mora.

Glavno obeležje je izuzetna izrasedanost. Rasedi su uglavnom vertikalni i različitih pravaca pružanja, tako da je u pojedinim delovima formirana parketna struktura.

Tretirano područje se nalazi u zoni kotorskog bloka sa tendencijom spuštanja, koji se nalazi u neposrednom kontaktu Primorskog bloka spuštanja. Ovde je karakteristično navlačenje starijih karbonatnih stena preko mladih flišnih sedimenata. Posledice tih gibanja su mnogostruke jer izazivaju velike promene u izgledu tih tektonskih labilnih krajeva.

Raznovrstan i vrlo složen geološki sastav i građa uslovili su da je reljef na ovom području vrlo dinamičan i složen. Osnovne karakteristike prostora Bokokorskog zaliva su nagle hipsometrijske promene. Bitna karakteristika tog reljefa su i brojne doline "V" oblika koje imaju upravni položaj na pružanje obale i brzo se snižavaju prema moru. U srednjem delu, ove doline prelaze u dolinu sa ravnim dnom, a u donjem delu se formira fluvioakumulacioni reljef, koji su utvrđeni na analiziranom delu terena, kao rezultat erozionih, korazijskih i denudacionih procesa.

Na mestima gdje transportna snaga tokova slabi stvara se akumulaciona ravnica, a na padinama i mestima gde padina prelazi u ravnicu formiraju se proluvijalni zastori i konusi.

Doline sa ravnim dnom locirane su u eosenskom flišu. U takvim dolinama česti su povremeni vodotokovi (poput bujičnog potoka Zverinjak), a prisutni su i jaki denudacioni i erozioni procesi.

Najveći deo Crnogorskog primorja se nalazi u granicama IX osnovnog stepena seizmičnosti MCS.

Grad Kotor i njegov obalni deo ulaze u sastav najintenzivnije potresne zone u Dinaridima, što je prouzrokovano geotektonskim položajem u kontaktnoj zoni različitih geotektonskih jedinica. Upravo kombinacija flišnih, pretežno klastičnih sedimenata i kvartarnih tvorevina predstavlja veliku nepovoljnost sa aspekta seizmičkog rizika, odnosno međusobni odnos sastava i građe stena kao i inženjersko-geoloških te hidrogeoloških osobina terena može korigovati seizmičnost terena i za dva stepena MCS skale.

Zbog nepovoljnih karakteristika tla i malog raspoloživog prostora za urbanizaciju na području grada Kotora, i u zoni Škaljara potrebno je selektivno pristupiti svakoj lokaciji, to znači da osim za područja velikih nagiba (preko 30%) nijednu lokaciju ne treba isključiti za izgradnju već je detaljno treba geotehnički i seizmički ispitati, odnosno utvrditi racionalnost načina izgradnje upoređivanjem finansijskih opterećenja proizašlih iz geoseizmičkih uslova, te značaja, potrebe i ekonomske mogućnosti egzistencije nove namjene u odgovarajućoj otpornoj fizičkoj strukturi.

2.3.2. KLIMATSKE KARAKTERISTIKE

Posmatrano područje ima sve odlike mediteranske klime - blage i vrlo kišovite zime, topla i sušna leta, kao i toplije jeseni od proleća.

Srednje mesečne temperature pokazuju pravilan hod sa maksimumom tokom jula i avgusta te minimumom tokom januara i februara. Godišnje kolebanje iznosi oko 17°C. Srednje mesečne temperature iznad 10°C počinju relativno rano i to već u martu, a završavaju se tek u decembru. Srednja godišnja temperatura vazduha za ovu oblast se kreće u granicama 15-16°C. Za letnji period ekstremno visoke temperature imaju vrednost 33-34°C, a najniže 15-17°C.

Apsolutni maksimum zabeležen na stanici u Kotoru je 33,9°C u avgustu, a apsolutni minimum -3,4°C u februaru. Letnjih dana kada je temperatura iznad 25°C u proseku ima 114,6 za područje Kotora. Najveći broj je u julu i avgustu, a ima pojava i u martu. Broj tropskih dana, kada temperatura dostigne 30 stepeni i više, iznosi 44,8 i u to uglavnom tokom jula i avgusta.

Mraznih dana kada se temperatura tokom 24h spusti ispod nule na ovom području je 4,7, i to uglavnom u decembru, januaru i februaru, i to znatno ređe nego na ostalom delu Primorja.

Godišnji režim padavina se odlikuje maksimumom tokom zimskog i minimumom tokom letnjeg perioda. Najviše padavina (30-40%) ima tokom oktobra, novembra i decembra), a najmanje (10%) u junu, julu i avgustu. Tokom zimskog perioda dnevni prosek padavina iznosi 5-8 l/m², a moguće je i 40-80 l/m², dok tokom leta to je svega 1 l/m². Ukupna godišnja količina padavina za područje Kotora iznosi 1638,3 l/m². Koristan je podatak da ekstremne 24h padavine za povratni period od 100 godina iznose 235,19 l/m².

Na ovom području preovlađuju tišine, a od vetrova su najzastupljeniji jugo, topao i vlažan vetar koji duva sa mora te bura, hladan i suv vetar koji duva sa kopna. Ekstremni godišnji udari vetra imaju brzinu i do 333 m/s (120 km/h).

U pogledu vlažnosti vazduha ona je najveća tokom prelaznih meseci (april-maj-jun i septembar-oktobar), a minimum je u letnjem periodu i tokom januara i februara. Srednja godišnja relativna vlažnost vazduha na ovom prostoru iznosi oko 70%.

Za Primorje je karakteristično da je 42% neba godišnje pokriveno oblacima. Za Kotor je taj iznos 4,46 desetina pokrivenosti neba, što je najviše u priobalju. Povećane vrednosti oblačnosti zabeležene su tokom zimskog dela godine, za razliku od leta, kada preovlađuje vedro vreme.

Iako u sredozemnoj klimi, relativna zasenjenost područja, otvorenost prema severu, veliki period tišina od vetrova naročito leti, a vetrovitost i intenzivne padavine u hladnom periodu kao i bujičnost vodotokova, ubrajaju Škaljare u izrazito osjetljiva područja u smislu urbanističke valorizacije.

2.3.3. PEDOLOŠKE KARAKTERISTIKE

Područje plana je na terenu koji izgrađuju fliš i mešani silikatno-karbonatni materijali, gde je najviše zastupljeno aluvijalno-deluvijalno i u manjoj meri smeđe zemljište.

Aluvijalno-deluvijalno zemljište je ilovasto ili ilovasto-glinovito. Na potpuno ravnom terenu drenaža je otežana. Zbog moguće visoke podzemne vode zemljište ogledjava ili zabaruje. Lošije je plodnosti – III i IV klasa.

Na blažim i umereno strmim delovima obale odnosno na podlozi od fliša i mešanih silikatno-krečnjačkih materija ima pojava smeđeg zemljišta, koje je na flišnoj podlozi je glinovitije. Plodnost je još niža IV – VI klasa.

2.4. STANJE ŽIVOTNE SREDINE

Cijeli prostor Škaljara kao i cijelog zaliva Boke Kotorske sa svim prirodnim i kulturno-istorijskim vrijednostima značajnije je ugrožen. Prirodne i ambijentalne vrijednosti su poslednjih decenija djelimično uništene izgradnjom stambenih i drugih objekata i saobraćajnicama, čime je pomalo je narušen i osnovni karakter Bokokotorskog zaliva.

Katastrofalni zemljotres 1979. godine nanio je velike štete brojnim spomenicima kulture, pa je na zasijedanju Međuvladinog komiteta za svjetsku baštinu 1979. godine Prirodno i kulturno-istorijsko područje Kotora upisano u Listu svjetske baštine.

Na osnovu merenih parametara može se reći da je vazduh na području Primorja dobrog kvaliteta i da pripada klasi čistog vazduha. Svi pokazatelji ne prelaze stroge granične vrednosti koje su predviđene za turističko-rekreativna područja. Srećna okolnost je da u zoni Škaljara više nema aktivnih industrijskih pogona i objekata koji mogu biti zagađivači vazduha. Osim zagađenja od saobraćaja na ovom području nema drugih značajnijih zagađivača vazduha.

Što se tiče kvaliteta padavina tu je situacija relativno povoljna. Mineralizacija je nešto povećana, kao i pojava kiselosti kiša, naročito u Bokokotorskom zalivu i u zimskom periodu.

Jedini veći problem predstavlja garažni i remontni deo “Autoboke”, gde se vrši servisiranje autobusa, što sa sobom nosi zagađenje uljima, naftom i derivatima. Kako je ta zona predviđena za preseljenje, to će se adekvatnom obradom terena ukloniti zagađujuće materije koje su dospеле u tlo.

Buka se posebno javlja uz glavne saobraćajnice i intenzivna je na području Škaljara s obzirom da sadašnja magistrala služi i lokalnom i tranzitnom saobraćaju. U bivšoj industrijskoj zoni više nema izvora buke, jer ne rade pogoni. Valja naglasiti da nema kontinuiranog merenja tako da je reč o procenama opterećenja bukom.

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

2.5. KULTURNO-ISTORIJSKO NASLIJEĐE

U Škaljarima nije sačuvan veći broj spomenika kulture, a staro jezgro naselja je besplanskom izgradnjom i modernizacijom potpuno izgubilo svoj ruralni karakter.

Promjene u karakteru i načinu gradnje u Škaljarima odraz su promjena u ukupnom društveno-ekonomskom razvoju pa su se prve krupne promjene desile u trećoj deceniji XX vijeka kao posljedica procesa industrijalizacije. Socijalizam je donio fabričke komplekse, poslovne komplekse i škole što je iniciralo intenzivniju stambenu izgradnju. Jak zemljotres 1979.god. nanio je velike štete području a poslije njega izgrađeni su hotel, nova zgrada bolnice, podignut je savremeni bazen, niz poslovnih objekata itd.

Međutim, najintenzivnije promjene prate XX vijek. Tehnološki napredak donio je sasvim drugačiji način življenja podređen brznoj komunikaciji, komforu i prostranosti. Takvom sistemu vrijednosti postojeća, usitnjenja matrica naselja Škaljara nije odgovarala pa je ona grubo narušena, a novi objekti nicali su na gotovo svakoj slobodnoj lokaciji. To je prouzrokovalo niz negativnih posljedica koje se danas prepoznaju u prostorno-fizičkoj i funkcionalnoj mreži Škaljara.

"Negativnosti postojećeg stanja naselja Škaljari ispoljavaju se u:

- *potpunoj neiskorišćenosti morske obale koja je u Koronelijsko vrijeme predstavljala uzorni park*
- *nedozvoljeno niskom stepenu održavanja prirodnih vodenih tokova (rijeke, potoci, potočići) koji sami po sebi predstavljaju ukras prostora*
- *nedozvoljenom stepenu brige za arheološka dobra (kompleks na Gurdiću)*
- *nesrazmjerno krupnim volumenima zgrada savremene arhitekture koje predstavljaju barijeru za sagledavanje cjeline prostora ("Rakite", bazen, hotel)*
- *podizanju novih zgrada unutar sklopova arhitekture koje svojim izgledom, veličinom i materijalima grubo narušavaju istorijski kontekst (zgrada pored Poljaka)*
- *propadanje starih zgrada i spomenika (Verona, sv. Vincencije i dr.)*
- *heterogenosti funkcija (industrija, stanovanje, turizam, školstvo, saobraćaj)*
- *mijenjanje karaktera starih djelova naselja unošenjem zgrada neusklađenih sa ambijentom*
- *mijenjanje originalnih zastora ulica (prekrivanje kaldrme slojem betona) "*

(izvod iz Menadžment plana područja Svjetskog naslijeđa Kotor - elaborat Škaljari, autor Zorica Čubrović, dia).

VRIJEDNOSTI PROSTORA ŠKALJARA

Osnovne vrijednosti područja Škaljara su:

- neporemećeno prirodno okruženje*
- ispresijecanost terena mnoštvom vodotokova*
- otvoreni vidici prema zalivu*
- široki potez morske obale*
- vegetacija*
- kulturni pejzaž na padinama Vrmca*

Arhitektonske vrijednosti sadržane su u neprevaziđenim kvalitetima tradicionalne stambene arhitekture, crkvenog graditeljstva, prvoj pojavi industrijske arhitekture, kultivisanom groblju...

Sakralna arhitektura

1. Spomenici kulture u zoni Škaljara ostali su u kontaktnoj zoni sa starim Kotorom - zaštićeno područje srušenog franjevačkog samostana sa crkvama Sv. Franje i Sv. Katarine.

"Arheološki lokalitet na Gurdiću predstavlja ostatke srušenog manastirskog kompleksa sv. Franja koji je osnovala 1288. godine srpska kraljica Jelena Anžijska, žena Uroša I.

Manastir je srušen 1656. godine po nalogu mletačkih vlasti da ne bi poslužio kao uporište prilikom turskih napada na Kotor. Ostaci srušenog manastirskog kompleksa bili su pod nasipom zemlje sve do pedesetih godina XX vijeka kada su preduzeti radovi na njegovom otkrivanju i prezentaciji. U ovim istraživanjima pored niskih zidova i poda crkve sv. Franja i crkve sv. Katarine koja se nalazi sa njene sjeverne strane, unutar manastira otkriveno je srednjovjekovno groblje sa dragocjenim natpisima. Jugoistočno od manastirskog kompleksa s kraja XIII vijeka otkrivena je crkva sv. Petra (IX–XI vijek) izgrađena na kasnoantičkim građevinskim ostacima.

Posle zemljotresa od 1979. godine pokrenuto je pitanje zaštite i prezentacije manastirskog kompleksa na Gurdiću koji predstavlja jedan od najstarijih i najznačajnijih kasnoantičkih i srednjovjekovnih arheoloških lokaliteta na području Kotora. Arheološka istraživanja nastavljena su 1987. godine kada je otkriven prostor klastra sa ostacima manastirskih zgrada i trijema gdje su otkrivene grobnice kotorskih građana.

Međutim, radovi na istraživanju nisu nastavljeni i do zaštite i prezentacije lokaliteta ugroženog atmosferskom vodom sa brda i podzemnim vodama nije došlo. Lokalitet odaje sliku krajnje zapuštenosti i nemara."

2. Nešto južnije, u nereguliranom gornjem dijelu potoka Šuranj nalaze se temelji preromaničke crkve Sv. Petra (IX-XI st.), a ispod njih temelji antičke građevine s nizom grobova.

3. U predjelu Puča (nije u zahvatu plana) nalazi se crkva Sv. Vićenca i letnjikovac porodice Zifra (iz cca 1800. g.) znatno oštećen zemljotresom iz 1979. godine.

"Crkva sv. Vincenca je jednobrodna građevina pravougaone osnove, dim. 15.85x5.75m, orijentisana u pravcu sjeveroistok-jugozapad. Unutrašnjost crkve podijeljena je dvostepenim pilastrima i poprečnim lucima na tri traveja. Svodovi su izvedeni u obliku tri kalote zidane opekom.

Unutrašnjost je osvjetljena visoko postavljenim polukružnim prozorima na podužnim stranama kao i sa dva prozora na zapadnoj fasadi. Pod crkve je od kamenih ploča.

Na istočnom zidu stajao je zidni oltar do 1989.gog. kada je prenesen u crkvu sv.Nikole u Perastu.

Crkva je zidana kamenom. Naročita pažnja posvećena je obradi ulazne fasade zidane krupnim kvaderima korčulanskog krečnjaka. Monumentalni portal renesansnih stilskih karakteristika kao i dva simetrično postavljena prozora-bifore gotičkog stila-najvjerovatnije potiču sa neke starije crkve.

U zemljotresu od 1979.god. crkva sv.Vincenca je pretrpjela značajna konstruktivna oštećenja kao što su pukotine na zidovima, svodovima i krovu. Oštećenja na krovu prouzrokovala su prodor vlage u zidane konstrukcije i dalju degradaciju zidova. Sanacionim i konzervatorsko-restauratorskim radovima crkve sv.Vincencija treba da prethodi izrada projekta kojim će se predvidjeti i poslovi na uspostavljanu funkcije kao i spomenička prezentacija građevine."

4. Spomeničko memorijalni kompleks su kotorska gradska groblja i Spomen groblje strijeljanih mornara iz ustanka 1918. godine.

"Crkva Pokrova Bogorodice, se nalazi na sjevernoj polovini kotorskog groblja u Škaljarima. Sagrađena je 1846. godine po uzoru na crkvu sv. Luke u Kotoru.

Crkva Pokrova Bogorodice je jednobrodna građevina sa kupolom kružne osnove nad srednjim travejem, polukružnom apsidom na istočnoj a ulazom i zvonikom na preslicu sa tri zvona na zapadnoj strani. Krov crkve je dvovodan, krovni pokrivač kupa-kanalica.

Unutrašnjost crkve podijeljena je pilastrima i poprečnim lucima na tri traveja od kojih je srednji kvadratan i nad njim je kupola na pandantifima. U zapadnom traveju je drvena horska galerija. Istočni travej je za nekoliko stepenika uzdignut u odnosu na pod u naosu. Ikonostas sa ikonama predstavlja originalno rješenje druge polovine XIX vijeka.

Posebnu vrijednost precizno klesanih fasada izvedenih od korčulanskog kamena predstavljaju okviri prozora i profilisani portal ukrašen dvjema reljefnim skulpturama anđela.

Crkva je u dobrom stanju.

Crkva sv. Mihovila se nalazi na južnom dijelu kotorskog groblja. Podignuta je 1865. godine prema projektu arhitekte Benzona.

Crkva ima osmougaonu osnovu sa trijemom na istočnoj strani i osmougaonom lanternom. Zidana je precizno klesanim kamenim kvaderima. Krovovi crkve su od pravilno rezanih kamenih ploča. Krovni vijenci su profilisani.

Trijem je uzdignut za nekoliko stepenika u odnosu na okolni teren. Arhitrav trijema završenog timpanonom nose četiri kamena stuba sa bazama i kapitelima. U podu trijema su grobne ploče istaknutih ličnosti druge polovine XIX vijeka kao što su Hijeronimus Forti, kanonik katedrale sv. Tripuna i dr.

Unutrašnjost crkve je omalterisana. Na istočnoj strani nalazi se oltar.

Crkva sv. Mihovila predstavlja jedinstveno djelo neoklasicističke arhitekture druge polovine XIX vijeka na području Kotora."

5. U sredini naselja ograđena parkom nalazi se nova župna crkva (1901.g.), a istočno od nje smještena je stara seoska crkva Gospe od snijega, zvana još i crkva Sv. Luka.

Crkva Gospe od Snijega, početak XX vijeka

Dominantan položaj u naselju zauzima crkva Gospe od Snijega podignuta 1903. godine po projektu arhitekte Milana Karlovca. Okružena je razvijenim stablima borova i ograđena ogradnim zidom sa kapijom na sjevernoj strani.

Crkva Gospe od Snijega je jednobrodna građevina sa polukružnom apsidom na jugu i ulazom i kulom zvonikom na sjevernoj strani. Fasade su zidane u kombinaciji kamena i omalterisanih polja. Prozorski otvori su sa profilisanim kamenim okvirima.

Crkva sv. Luke

Njen prvi pomen potiče iz oko 1600. god. Prema karakteristikama arhitekture može se zaključiti da njen današnji izgled potiče iz 17-18. vijeka.

Crkva sv. Luke je jednobrodna građevina sa potkovičastom apsidom na istočnoj a ulazom i zvonikomna preslicu sa tri zvona na zapadnoj strani. Unutrašnjost je zasvedena polukružnim svodom. Pod je od tavlora.

Uz južnu stranu apsida izgrađena je sakristija u vidu prizemnog aneksa. Unutrašnjost je osvijetljena sa dva prozora na sjevernoj strani i jednim prozorom u apsidi. Crkva je pokrivena kanalicom.

Nad ulaznim portalom je polukružna luneta u čijoj unutrašnjosti je preromanički reljef sa dva krsta pod arkadama i pticom u tjemenu. Luk lunete ukrašen je tročlanom pletenicom.

U uglu ograđenog dvorišta je polukružna niša u kojoj je natpis ukrašen sa dvije antičke spolije.

Nad ulaznom kapijom je kameni krst za čiji postament je upotrebljen romanički kapitel ukrašen lozicom sa lišćem i ovnujskim glavama sa rogovima na uglovima.

6. Na padinama Vrmca, nalaze se ruševine gotičke crkve Sv. Dujma (XIV st.).

"Na kat. parc. 677/1 K.O. Škaljari nalazi se **crkva sv. Dujma** koja je u ruševnom stanju stajala do sredine 2004. godine kada su na njoj preduzeti sanacioni i konzervatorsko-restauratorski radovi. Radovi na crkvi sv. Dujma su završeni u aprilu 2005. godine. Crkva je vraćena kultu.

U stručnoj i naučnoj literaturi crkva sv. Dujma u Škaljarima bila je poznata kao crkva sa kriptom sve do novijeg vremena odnosno objavljivanja rada «Crkva sv. Dujma u Škaljarima» arhitekta Zorane Milošević (Glasnik CANU 16, Podgorica 1996)

Rezultati istraživanja crkve sv. Dujma koja su prethodila pomenutom radu, obavljena u okviru Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture kao i analiza arhitekture vršena u isto vrijeme tokom izrade detaljnih arhitektonskih crteža, iznijeli su na svjetlost dana nekoliko vrlo značajnih podataka koji u velikoj mjeri mijenjaju predstave o ovom spomeniku.

U prvom redu to su podaci o arhitektonskom sklopu u okviru kojeg se nalazi jednobrodna crkva sv. Dujma a zatim su to novi podaci o stilskim karakteristikama na njenoj zapadnoj fasadi.

U istraživanjima je utvrđeno da je prostor prizemlja nad kojim je izgrađena crkva sv. Dujma po površini znatno veći od same crkve. Ovaj prostor se sastoji od jedne zasvedene prostorije na južnoj strani osvijetljene sa tri uzana prozora prema istoku (dakle, po svom karakteru različite od pojma kripe koji podrazumijeva prostor ukopan u teren) i od druge prostorije na sjevernoj strani koja je sudeći po svom položaju i izduženom obliku kao i dva naspramna ulaza u pravcu istok-zapad predstavljala natkriveni pretprostor kako za ulaz u prizemnu prostoriju tako i za prilaz crkvi.

Prelomljeni luk zastupljen u konstrukciji lunete portala, izgled lučnog završetka prozora na zapadnoj fasadi sa prelomom u tjemenu kao i prelomljeni luk u konstrukciji svodova u prizemlju i u crkvi, zajedno sa karakterističnim proporcijama građevine (izdužena silueta, izduženi otvori prozora i vrata) pokazuju gotički karakter ove sakralne cjeline i bliže određuju moguće vrijeme njenog nastanka pomjerajući ga od dosadašnjih shvatanja (11-12 vijek) u početak ili prvu polovinu 14. vijeka.

Kulturno-istorijski značaj kao stilske, arhitektonske i ambijentalne vrijednosti crkve sv. Dujma predstavljaju osnovu za njen upis u Registar spomenika kulture Crne Gore."

Stambena arhitektura

Stambena arhitektura duž Puta prvoboraca

▪ Arhitekturu u ulici Prvoboraca karakteriše pretežno stambena gradnja. Stare kamene kuće spratnosti najčešće P i P+1 sa pratećim zgradama i okružene baštama sa zelenilom nastajale tokom 19. i početkom 20. vijeka odražavaju strukturu naselja Škaljari i njegov razvoj. Savremena stambena gradnja u neposrednoj blizini ovih zgrada u nekoliko slučajeva izazvala je znatne poremećaje u prostoru negirajući karakteristike naslijeđene matrice i vrijednosti prostora.

Uz potrebne adaptacije stare kamene kuće i prateće zgrade duž ulice Prvoboraca treba zadržati.▪

Ostaci naselja oko stare crkve Gospe od snijega

"U gornjoj zoni Škaljara, grupisani oko stare crkve Gospe od snijega, postoje ostaci cjekina koje spadaju među najstarijedjelove naselja. Na austrijskom katastarskom planu iz sredine XIX vijeka u zoni oko stare crkve Gospe od snijega nalazi se više grupacija (Dabović, Dončić, Petrović, Đuranović, Berčanović). Danas su od ovih grupacija sačuvani samo rijetki pojedinačni primjeri tradicionalne arhitekture."

U periodu između dva svjetska rata sagrađena je fabrika "Rivijera", čija fasada sa dva polukružna zabata i dimnjak predstavljaju kvalitetan arhitektonski spomenik industrijske epohe.

Izvod iz Spiska spomenika kulture sa kategorizacijom na području Opštine Kotor po izvršenoj preregistraciji, a koji se odnosi na područje Škaljara.

<u>Naziv spomenika i mjesto</u>	<u>kategorija</u>
Crkva Gospe od Snijega - stara, Škaljari *	II
Zgrada Istorijskog arhiva u Škaljarima, Škaljari	III
Crkva sv. Vicencija, Škaljari	III
Crkva Gospe od Snijega, Škaljari *	III
Crkva sv. Mihovila sa rimokatoličkim gradskim grobljem, Škaljari *	III
Crkva Pokrova Bogorodice sa pravoslavnim gradskim grobljem, Škaljari	III

(napomena: * predlog za dopunu)

3. STEČENE URBANISTIČKE OBAVEZE

3.1 IZVODI IZ PLANSKE DOKUMENTACIJE

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

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

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

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

Obalni pojas unutrašnjeg zaliva obuhvata priobalje sa zaleđem i dio unutrašnjeg mora kao integralni dio obalskog pojasa. Radi se o prostoru koji je proglašen sa Svjetsku prirodnu i kulturnu baštinu.

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

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

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

Realizacija je moguća kroz slijedeće aktivnosti:

- maksimalna racionalizacija površina preko zaustavljanja svake linearne novogradnje pored mora i eventualne gradnje u zaleđu kroz pažljivo pogušćavanje postojećeg tkiva
- razvoj visokog turizma (lux i A kategorija) - bez veće gradnje novih smještajnih kapaciteta (osim na odabranim lokacijama) već adaptacijom "kapetanskih palata" i sa dokategorizacijom postojećih objekata
- zdravstveni objekti i stacionari kao dio specifične turističke ponude
- kontrolisani razvoj nautičkog turizma i cjelokupnog prometa u zalivu, koje se tretira kao velika marina sa manjim punktovima, privezištima i pristanima po posebnom programu
- razvoj ne samo stacionarnog već i tranzitno-izletničkog turizma kroz osmišljene programe, čija je osnova kulturna i prirodna baština u samom zalivu ali i u zaleđu te planinskom delu opštine
- ekskluzivna trgovačka i ugostiteljska ponuda kao i tradicionalni zanati, naročito u starim gradskim jezgrima, sa izradom i prodajom karakterističnih suvenira
- aktiviranje žičara i panoramskih vidikovaca sa pratećim sadržajima
- dalji razvoj Kotora kao poslovnog, zdravstvenog i obrazovno- naučnog centra ovog dijela Primorja
- definitivno izmještanje industrije iz Kotora kao i aktiviranje bescarinske zone sa čistim tehnologijama i manjim pogonima vezanim za brodsku opremu; veza zone preko luke Kotor
- lungo mare i biciklistička staza od Ljute do Stoliva
- osposobljavanje postojećeg puta iznad naselja (naročito Dobrote i Kotora) kao gradske obilaznice
- povezivanje svih naselja na jedinstveni kanalizacioni sistem
- komunalno opremanje i uređenje plaža (postavljanje pontona, opravka postojećih ponti i mandraća),...

Planskim dokumentima višeg reda, a na bazi teritorijalnog razmještanja naselja i veličine uticajnog područja planiran je sastav centralnih naselja u opštini Kotor, Boki i Primorju.

Tako se unutar policentričnog nivoa opštine Kotor razlikuju četiri stepena centralnih naselja od kojih prvi rang kao *centar opštine i subregije* ima prošireno gradsko područje Kotora (sa naseljima Dobrota, Škaljari i Muo), koje ima i *status grada*.

U skladu sa koncepcijom prostorne organizacije Crne Gore, Kotor bi trebalo da se razvija kao središte subregije Boke i Budvanskog područja, gde bi živjelo 85.000 stanovnika.

Kotor je primarno gradsko središte koji je i upravni, obrazovni, kulturni, zdravstveni i uslužni centar opštine. U skladu sa takvom ulogom prošireno gradsko područje Kotora (Kotor, Dobrota, Škaljari i Muo) treba razvijati kao prostorno jedinstveno rezidencijalno područje (područje GUP-a), gde će živjeti **15.000 stanovnika**.

Pri tom Kotor neće pokrivati potrebe stanovništva sa područja grada, već i priobalnog područja Kotorskog zaliva (17.200 stanovnika), kao i cijele opštine (26.300 stanovnika).

U zalivu se predviđa izgradnja tek nekoliko novih hotela i to na lokacijama: zidine Starog grada, Autokamp i Raškov brijeg u Dobroti (prema važećem GUP-u Kotora). **Zadržavaju se postojeći hoteli "Fjord" i "Vardar" u Kotoru.**

Planirani hoteli su visoke ("a" i "lux") kategorije i u svom sklopu mogu imati bazene, prateće sportske i ostale sadržaje, koji odgovaraju standardima. Hoteli se mogu arhitektonski organizovati u jednom objektu ili sa dependansima, zavisno od konkretnih uslova lokacije.

Posebnu kategoriju čine vile, koje u zalivu podrazumjevaju aktivirane i adaptirane kapetanske palate i spomenički vrijedne objekte. Na taj način je moguće sprovesti njihovu aktivnu zaštitu u funkciji turizma.

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

U zalivu se predviđa kontrolisano korišćenje i promet plovila, tako da se Boka tretira kao jedna velika prirodna marina, koja će na području GUP-a imati slijedeće punktove: nautičko turistički centar (250+100 vezova) na lokaciji pored hotela "Fjord" gradska luka (80 vezova)

Prostornim planom opštine je usvojen princip da se u zoni zaliva ne planira veća nova izgradnja osim u segmentima, pojedinačnim objektima ili u manjim grupacijama primjerenih objekata. Pri tom bi trebalo maksimalno zadržati morfologiju postojećih naselja uz more bez tendencije njihovog spajanja i izgradnje u zonama između.

Planom je predviđeno **aktiviranje pojedinih vrednih objekata spomeničke baštine**, prije svega u funkciji turizma i pratećih, komplementarnih delatnosti. Nasljeđeno tkivo podrazumijeva horizontalnu i vertikalnu regulaciju, potporne zidove terasastih parcela, vrijedna stabla i spontano formirane komunikacije, što sve valja poštovati i uklopiti u nova urbanistička i arhitektonska rješenja.

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

Ciljevi urbanog razvoja Kotora

- savlađivanje prirodnih ograničenja prostora
- osiguravanje prostornih uslova za planirani porast populacije
- optimizacija uslova života
- obnova stambenog fonda i poboljšanje uslova za stanovanje
- policentrični razvoj funkcija grada
- razvoj pomorski orjentisanog naučno-proizvodnog kompleksa
- razvoj izletičkog i stacionarnog turizma (visokog standarda) sa specifičnom ponudom i vanpansionskom potrošnjom
- dislociranje proizvodnih pogona iz grada u industrijsku zonu u Grbaljskom polju te prenamena i adaptacija postojećih objekata
- iskorištavanje potencijala mora
- rekonstrukcija infrastrukturnih sistema
- uređenje okoline, javnih, zelenih i priobalnih površina
- trajna zaštita graditeljske baštine

- zaštita od elementarnih nepogoda i seizmičkih rizika
- etapna izgradnja
- zajedničko korišćenje komplementarnih funkcija i infra-strukture Kotora i Tivta kao konurbacijske celine
- funkcionalno i harmonično uklapanje grada u društveno-ekonomske i prostorne tokove Primorja i Republike

Koncept organizacije grada (prostornog sistema)

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

Podjela na urbanističko-prostorne cjeline

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

Funkcionalna podjela prostora

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

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

Bioekološki okvir grada

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

Građevinsko područje grada

- obuhvat plana je relativno velik, ali stvarna mogućnost širenja grada je ograničena na znatno užu tzv. građevinsko područje grada
- građevinsko područje grada obuhvata:
 - građevinske površine - stambene zone, zone centralnih sadržaja (trgovina, usluge, poslovanje, ugostiteljstvo...), zone objekata javne namjene (obrazovne, zdravstvene i socijalne ustanove), radne zone proizvodno - komunalnih djelatnosti
 - saobraćajne površine (koridori saobraćajnica, parkinzi, pješačke površine)
 - slobodne površine (parkovsko i urbano zelenilo, sportsko-rekreativne površine i groblja)

Privredne djelatnosti

proizvodni pogoni & skladišta & komunalni servisi

- predviđeno je izmještanje proizvodnih pogona iz Škaljara u radnu zonu u Grbaljskom polju a u gradu bi se rezervisao prostor za male pogone koji ne proizvode buku i aerozagađenje
- veći dio komunalnih sadržaja ostaje u istočnoj zoni Škaljara i to: autobuska stanica, benzinska pumpa i javna garaža za 1000 vozila; vatrogasna stanica se predviđa na ulazu u grad iz tunela; zadržava se postojeća gradska pijaca uz zidine

poslovni prostor

- administrativni poslovni prostori se lociraju na višim spratovima, a u prizemljima prostor za kontakt sa strankama
- poslovni centar slobodne i carinske zone (upravni i administrativni dio sa pratećim sadržajima), predviđen je na prostoru stare industrijske zone u Škaljarima

trgovina

- trgovački centar Kotora čini Stari grad sa kontaktnim zonama u Škurdi i Škaljarima
- prodajni prostor u Starom gradu treba da zadovolji ne samo potrebe stanovnika grada i opštine već i turista
- u Škurdi se planiraju veće trgovačke jedinice i robna kuća dok se u Škaljarima predviđa tržni centar
- u ovim zonama je predviđeno i snabdijevanje lokalnog stanovništva
- sekundarni centri su smješteni u: Daošinama, Stasiji i Mulu dok je u Ljutoj, Radimirima i Škaljarima-jug smješteno dnevno snabdijevanje

ugostiteljstvo i turizam

- predviđa se razvoj turizma visokog ranga ponude
- centar aktivnosti je svakako staro gradsko jezgro sa muzejskim, kulturnim, zabavnim, ugostiteljskim i likovnim sadržajima i manifestacijama uz maloprodajnu i servisnu ponudu; mogući su razni programi za tranzitnu i vanpansionsku potrošnju
- privatni sektor može da smjesti goste u sobama i apartmanima
- najveća koncentracija ugostiteljskih sadržaja je u Starom gradu i duž obalne promenade od Ljute i Mula
- sastavni dio ponude čine i informativni punktovi, uslužne djelatnosti i "mala privreda"
- u gradskom i sekundarnim centrima smješteni su sadržaji ličnih usluga i servisa
- insistiranje na revitalizaciji tradicionalnih zanata
- nova lokacija za marinu je kod hotela "Fjord" - nautičko-turistički centar ima kapacitet od 250 vezova i 100 suvih vezova.
- više manjih nautičkih punktova u obliku privezišta sa 20-30 vezova u Mulu i Dobroti, a što je moguće pretvaranjem dijela mandrača u komercijalne vezove - Pijerovići, Kamenarovići, Tripkovići, Marovići.

Društvene djelatnosti

obrazovanje

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

socijalna zaštita

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

zdravstvena zaštita

- nosilac zaštite je medicinski centar sa opštom bolnicom (sa 280 ležaja) i dom zdravlja u Dobroti
- u Škaljarima postoji zavod za liječenje lica sa poremećajima sluha i govora

kultura i nauka

- u Starom gradu su skoncentrisani muzejski i galerijski prostori i niz naučnih institucija
- pored Pomorskog muzeja, Galerije solidarnosti, Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture, Istorijskog arhiva, Pomorske biblioteke planira se uređivanje Etnografskog muzeja Boke, Doma bokeljske mornarice i manjih izložbenih salona
- u sklopu hotela "Fjord" i koncertna dvorana
- u lokalnim centrima manje polivalentne dvorane sa bibliotekama

uprava i javne službe

- zgrada Skuštine opštine u Starom gradu
- opštinski sud na Tabačini i KPD u Starom gradu

sport i rekreacija

- otvoreni bazen na Plagentima i zatvoreni u Škaljarima;
- planirani novi otvoreni bazeni na Raškovom brijegu i Škaljarima te uz "Lahor"
- uređenje plaža u Dobroti i lungo mare u Mulu i Škaljarima
- gradski sportski centar i polivalenta sportska hala pored stadiona (ukupno 10.000 gledalaca) u Škaljarima, manji sportsko-rekreativni centar u sastavu zelenih zona Dobrote i Mula
- teniski kompleksi uz hotele u Škaljarima i Dobroti (Raškov brijeg, palata Tripković)
- dečija igrališta u sklopu stambenih zona

Koncept stambene izgradnje

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

- Stari grad - rekonstrukcija postojećeg fonda
- uže gradsko jezgro - nadziđivanje kao i novogradnja (prizemlje - lokali)
- Dobrota i Muo - u vrednim urbanim zonama rekonstrukcija i sanacija kao i interpolacija usaglašena sa baštinom
- Radimiri, Daošine, Muo - interpolacija i zaokruživanje stambenih zona kroz nova individualna stambena naselja
- Škaljari sjever, Sveta Vrača i Daošina - nova kolektivna stambena gradnja

- stambena gradnja se može ostvariti daljim rekonstrukcijama u urbanom tkivu (naročito Škaljari)
- pokazatelji standarda stanovanja: 1 domaćinstvo i 3,2 stanara u stanu; prosječna bruto površina stana 80 m²
- oblici stambene gradnje: kolektivna (max P+4), prelazni oblici nizovi, individualna (slobodnostojeći i dvojni objekti do P+2)
- odnos kolektivnih i individualnih stanova 57,2 : 42,8
- ukupan broj stanova: 4.690
- objekti sezonskog stanovanja su izgrađeni naročito

Na mestima gdje je devastirano zelenilo unutar individualnih stambenih zona, dopušta se njihova prenamjena u stambene površine uz obavezu maksimalnog zadržavanja drveća.

Smjernice za izradu detaljnih urbanističkih planova

(rezime osnovnih planerskih postavki GUP-a za pojedine celine na području DUP-a Škaljara)

Škaljari - sjever

- industrijsko predgrađe i sastavni dio gradskog centra - potencijal za buduće širenje poslije preseljenja i prenamjena i adaptacija objekta u naučni centar;
- novi tržišni centar i poslovni prostori;
- stara komunalna zona;
- proširenje osnovne škole i kombinovane dječije ustanove te preuređenje doma kulture;
- postojeća Opšta bolnica i Zavod za gluve;
- gradski stadion i zatvoreni bazen kao jezgro sportsko-rekreativnog prostora od obale mora do Trojice;
- polazna stanica žičare na Sv. Ivan;
- proširenje gradskog groblja

Škaljari jug

- rezidencijalna zona porodičnih kuća sa pratećim funkcijama;
- nova kombinovana dječija ustanova i tržišni centar;

- vidikovci;
- nova vatrogasna stanica;
- poseban režim u bespravno podignutoj zoni Trojice koja je u široj zoni NP "Lovćen"

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

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

U planu npr. postoje javne zelene i slobodne površine u individualnim stambenim zonama koje su zapuštene što se sigurno može spriječiti definisanjem subjekta koji ih na adekvatan način koristi i o njima brine. Tako je moguće dozvoliti individualnu gradnju pod strožijim uslovima: uslovljenu zadržavanjem kvalitetnog zelenila, ograničavanjem bruto izgrađene površine i maksimalne zauzetosti parcele.

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

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

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

U sklopu izmjena i dopuna GUP-a 1998. godine uradjene su i detaljne razrade, od kojih se dvije nalaze na teritoriji DUP-a Škaljari – NTC Kotor i Sportski centar (bazen i stadion sa partećim objektima).

3.2. OSTALE STEČENE OBAVEZE

- projekti raskrsnica (Put Prvoborca, Jadranska magistrala);
- rješenja o lokaciji po članu 53 Zakona o planiranju i uređenju prostora, izdata u Sekretarijatu za urbanizam Opštine Kotor, ukoliko ih Sekretarijat dostavi obradivaču;
- uslovi zaštite za zaštićene i evidentirane spomenike kulture i prirode;
- inženjerske karakteristike terena, seizmička i geološka ograničenja
- materijali dostavljeni od strane Sekretarijata za urbanizam opštine Kotor, uključujući i grafički i tekstualni deo elaborata za legalizaciju.
- zona koja se obradjuje kroz UP Poslovno Komercijalne zone «Škaljari» izuzeta je iz obuhvata ovog plana kada se radi o intervencijama u prostoru, osim što su preuzeta saobraćajna rešenja utvrdjena kroz Izmjene i dopune GUP Kotor 1998.

Dijelovi teritorije važećeg Detaljnog urbanističkog plana Škaljari, koji nisu obradjeni prema zahtjevima i prikazani na grafičkim priložima ovih Izmjena i dopuna Plana predstavljaju takodje stečenu plansku obavezu kao i sve u njemu relevantne uslove i preporuke za izgradnju i uređenje prostora i objekata. Svi takvi dijelovi teritorije plana sprovodiće se prema odredbama važećeg DUP-a Škaljari iz 1989. godine.

4. PLANSKO RJEŠENJE

4.1. OSNOVNA PLANERSKA OPREDJELJENJA

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

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

- poštovanje izgrađenog fonda i ispitivanje mogućnosti za legalizaciju neplanske gradnje ukoliko je to moguće;
- maksimalno poštovanje postojeće parcelacije i preparcelacija kada je to neophodno za realizaciju planiranih namjena. Cilj je da se uvažavaju interesi svih strana na lokaciji, da ispunjava minimalne propisane urbanističke uslove za određenu vrstu izgradnje i ne stvara nove probleme u sprovođenju;
- analiza i ugradnja stečenih urbanističkih obaveza ukoliko imaju osnova u Zakonu i smisla u novim socio-ekonomskim i fizičkim karakteristikama pojedinačnih lokacija;
- korišćenje raspoloživih podataka o vlasničkoj strukturi zemljišta.

4.2. OPERATIVNI CILJEVI

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

- prenamjena površina kod manjeg broja parcela, ukoliko nisu u suprotnosti sa osnovnim planskim rješenjima i namjenama iz GUP-a;
- preparcelacija urbanističkih parcela prema podnijetim zahtjevima ako su u skladu sa opredjeljenjima iz Plana;
- formiranje novih prilaznih puteva do urbanističkih parcela prema zahtjevima za sve parcele i izgrađene objekte;
- legalizacija bespravno izgrađenih objekata ukoliko nisu u suprotnosti sa osnovnim planskim rješenjima, propisanim urbanističkim parametrima ili na trasama ulica i infrastrukture;
- usklađivanje mreže infrastrukturnih objekata sa potrebama povećanih kapaciteta;
- maksimalno očuvanje postojećeg kvalitetnog zelenila,
- utvrđivanje opštih pravila izgradnje i urbanističkih parametara po namjenama kako bi se u narednom periodu do donošenja novog plana ili u slučajevima gde nije bilo preciznog zahtjeva mogla urbanistička služba odrediti do usvajanja novog plana.

5. PLANIRANI URBANISTIČKI POKAZATELJI

PREGLED POSTIGNUTIH POVRŠINA PO NAMJENAMA

Individualno stanovanje	305.34
Kolektivno stanovanje	25.211
Uprava i javne službe	4.865
Zdravstvo	24.661
Obrazovanje	6.879
Komunalne i proizvodne djelatnosti	26.540
Trgovina	45.302
Turizam i ugostiteljstvo	17.439
Rekreacija	40.41
Zelenilo	400.397
Groblje	10.050
Sakralni objekti	7.608
Saobraćajne površine	263.138
Prostor zahvata UP komercijalno-poslovne zone	75.305
UKUPNO ha	1.253.145

5.1. PREGLED PLANIRANIH URBANISTIČKIH POKAZATELJA NA PARCELAMA PO ODOBRENIM ZAHTJEVIMA (nadogradnje, dogradnje, planirani objekti)

broj zahteva	broj katastarske parcele	broj urbanističke parcele	orijentaciona površina parcele	orijentaciona površina pod objektom	spratnost	koeficijent spratnosti	orijentaciona BRGP
1	332	332	323	90	p+1+pk	2,6	234
5	794 i dio796	794/a	750	190	p+1	2	380
5	795 i dio796	795/a	857	240	p+3+pk	3,6	864
8	1267	1267/a	1058	70	p+pk	1,6	112
13, 14	117	117/a	598	196	p+1	2	392
13, 14	117	117/c	1015	196	p+1	2	392
15	340	340/a	460	80	p+1+pk	2,6	208
17	145	145/a	782	80	p	1	80
17	146	146/a	312	60	p	1	60
17	169	169/a	420	100	p	1	100
17	144	144/a	630	170	p	1	170
40	461/2	461/2a	599	105	p+pk	1,6	168
38	232	232/a	710	130	p	1	130
38,95	214	214a	322	95	p	1	95
99	139	139/a	386	129	p+1+pk	2,6	335,4
41,99	139	139/b	425	80	p	1	80
42,71	191,191	190/a	1119	200	p+1+pk	2,6	520
44,85	737/1 i 737/2	737/1a	579	157	p+1+pk	2,6	408,2
47	798	798/a	467	100	p+1+pk	2,6	260
47	799	799/a	371	112	p+1+pk	2,6	291
49	382	382/a	407	100	p+1+pk	2,6	260
51,72	334	334/a	400	120	p+1+pk	2,6	312
62	1134	1134/b	462	117	p+1	2	234
64	793	793/a	639	192	p+1+pk	2,6	499
67	719 i 720	720/a	748	244	p+3+pk	3,6	878,4
75	380	380/a	758	106	p+1+pk	2,6	275,6
76	360	360/a	281	77	p+1	2	154
77	806	806	622	63	p+1+pk	2,6	164
78	802	802	523	109	p+1+pk	2,6	283,4
82	112	112/b	164	100	p	1	100
83	751	751/a	1235	144	p+pk	1,6	230
84	1170	1170	200	60	p+1+pk	2,6	156
87 veza sa 285	173	173/a	834	130	p	1	130
87	173	173/b	705	130	p	1	130
93	733	733/a	376	95	p	1	95
95,118	214	214/a	323	95	p+1	2	190
102	313/1	313/1a	993	312	p+2+pk	3,6	1123
103	508	508/a	308	80	p	1	80
103	509	509/b	665	100	p	1	100
103	510	510/a	571	90	p	1	90

Detaljni urbanistički plan Škaljari - izmjene i dopune 2008 - PREDLOG PLANA

broj zahteva	broj katastarske parcele	broj urbanističke parcele	orijentaciona površina parcele	orijentaciona površina pod objektom	spratnost	koeficijent spratnosti	orijentaciona BRGP
104	512	512/a	529	100	p+2	3	300
105	150,151	150/1a	458	140	p+2+pk	3,6	504
105	151/1, /2, /3	151/3a	459	150	p+2+pk	3,6	540
113	152/1, 153/1	152/1b	220	51	p+1+pk	2,6	133
113	152/1, 153/1	152/1a	504	140	p+1+pk	2,6	364
121	59/4, 59/3			159	p+1+pk	2,6	413
125, 253	747	747/a	4916	2176	p+2	3	6528
127	477	477/a	568	124	p+1+pk	2,6	322
129, 277	731	731	2100	743	p+3	4	2972
131	756	756/a	308	100	p+1	2	200
134 veza sa 99	116	116/a	476	/	/	/	/
		116/b	679	72	p+pk	1,6	116
133,187	1173/1,	1173/1	1054	nadograd.:113	p+2	3	339
137	1285	1285/a	444	70	p+1	2	140
138	140, 141	140/a	903	70	p+pk	1,6	112
140 veza sa 74,79	677/11	677/11a	3630	150	p+1	1	300
				870	p+3	4	3480
143	733	733/a	376	dogradnja:24	p	1	24
145	1263	1263/a	516	80	p+1+pk	2,6	208
146	852	852/a	300	56	p+1	2	112
150	1101	1101/a	1794	100	p+1	2	200
		1101/b	1037	/	/	/	/
		1101/c	1906	588	p+1+pk	2,6	941
151,152	484	484/a	193	193	p+pk	1,6	309
155	994	994/a	304	105	p+1	2	210
161	1274, 1276, 1277	1274/a	481	149	p+1	2	298
		1276/a	492	90			234
		1277/a	prilaz	/			/
		1277/b	504	110			286
		1277/c	454	90	p+1+pk	2,6	234
166	134	134/a	280	ucrtavanje puta			
170,172, 174, 222	812	812	365	50	p+1+pk	2,6	130
173	996	996/a	172	dogradnja: 14	p+1	2	28
185	904, 905	904/a	146	50	p+1	2	100
186	1063	1060/b	56	prilaz objektu			
191 veza sa 87 i 285	173	173/a	574	100	p	1	200
		173/b	504	100	p	1	200
		173/c	495	100	p	1	200
193	52	52/a	353	dogradnja: 40	p	1	40
192,194	1062/2	1062/2a	234	izgradnja puta			
205	212	212	405	135	p+1	2	270
L50=209	104/a	104/a	371	32	dogradnja:p	1	32
210	785	785	555	103	p+pk	1,6	165
212	459	459	521	120	p+pk	1,6	192
221	361	361/a	194	56	p+1	2	112

Detaljni urbanistički plan Škaljari - izmjene i dopune 2008 - PREDLOG PLANA

broj zahteva	broj katastarske parcele	broj urbanističke parcele	orientaciona površina parcele	orientaciona površina pod objektom	spratnost	koeficijent spratnosti	orientaciona BRGP
223	958, 959	958/a	142	48	p+1	2	96
225,37	218/6	218/6a	188	50	p+1	2	100
232 veza sa 138,188	139	139/a	386	130	p+1+pk	2.6	338
		139/b	426	dogradnja:50	p+1+pk	2.6	130
233	680	680/a	433	76	p+1+pk	2.6	198
235	169	169/a	430	100	p+1+pk	2.6	260
236	232	232/a	711	130	p+1	2	260
239	1132	1132/a	570	120	p+1+pk	2.6	312
245 veza sa 221	361/3, 361/4, 361/5	361/a	194	56	p+1	2	112
255	359	359/a	168	48	p+1	2	96
259	797	797/a	379	90	p+2+pk	3.6	324
261	195	195/a	329	99	p+1	2	198
263	901	901	137	80	p+1+pk	2.6	208
266	719, 720	720/a	748	246+dog. 64	p+2+pk	3.6	1101.6
				ukupno: 306			
267	218/4	218/4a	170	50	p+1	2	100
273	938/1	938/1a	365	dogradnja: 14	p+pk	1.6	22.4
276	97	97/a	294	postojeci 115	/	/	/
283	935	935/a	253	58	p+1	2	116
286	138	138/a	333	50	p	1	50
287	1072	1072/a	338	dogradnja: 35	p+1+pk	2.6	252
				nadograd: 62			
				ukupno: 97			
298	1269/2, 1270/1, 1270/2	1270/a	578	/	/	/	/
		1270/b	521	80	p+1+pk	2.6	208
299	365	365/a	898	200	p+1	2	400
303	326	326/a	356	120	s+p+1+pk	2.6	312
305	370, 371	371/a	3730	1130	p+2/ p+2+pk	3/ 3.6	4470
307	238/1	238/1a	919	220	p+1+pk	2.6	572
Opština Kotor	410, 411, 412 i dio 413	419/a	965	465	p+3	4	1860
	dio 419	419/b	3971	sp. dvorana 3184	p+3	4	12736
	dio 420/1	419/c	1622	pješački trg	/	/	/
	dio 420/1	419/d	2819	garaža 2240	p+3	4	8960

5.2. PREGLED PLANIRANIH URBANISTIČKIH POKAZATELJA NA PARCELAMA SA ODOBRENIM OBJEKTIMA SA LISTE ZA LEGALIZACIJU

U periodu do februara 2006. godine, Sekretarijatu za urbanizam, građevinarstvo i stambeno-komunalne poslove Opštine Kotor podnijeto je **60** zahtjeva za legalizaciju. Na osnovu već navedenih opredjeljenja planera i stečenih urbanističkih obaveza, obrađivač je razmotrio sve zahtjeve.

Tabela objekata predviđenih za legalizaciju

broj legalizacije	broj katastarske parcele	broj urbanističke parcele	orientaciona površina pod objektom	orientaciona površina parcele	spratnost	orientaciona BRGP
1	1309	1309/a	130	611	p+1	260
5	1288	1288/a	113	1129	p+1	226
6	1286	1286/a	116	809	po+p	232
7	1284	1284/a	98	540	p+1	196
9	1258	1258	66	1068	p+1	132
10	1255	1255/a	146	1107	p+1	292
11, 12	1250	1250/a	85	350	p+1	170
13	1153	1153/a	70	340	p	70
16	1145	1145/b	100	412	p+1+pk	260
17	1129	1129/a	117	328	p+1	234
18,19	1144	1144/a	95	852	p+1+pk	247
20	1138	1138/a	136	435	p+2	408
22	1116	1116	102	801	p+1	204
23	1112	1112	69	644	p	69
24	1101	1101/1	103	1777	p+1	206
26	1127	1127/a	112	437	p	112
27	1132	1132/a	117	570	p+1+pk	304.2
28	1106	1106/a	105	1151	p+pk	168
32	807	807/a	96	666	p+1+pk	249.6
33	751	751/a	146	1238	p+pk	233.6
35	795	795/a	254	857	p+3+pk	1168
40	790	790/a	100	400	p+1+pk	260
50	104	104/a	dograđeno 32	370	p	dograđeno 32
52	548	548/a	98	657	p+pk	156.8
55	488	488/a	124	334	p+pk	198.4

6. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA UREĐENJE PROSTORA

6.1. NAMJENA POVRŠINA

Definisanje namjena površina urađeno je na osnovu:

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

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

- individualno i kolektivno stanovanje,
- trgovina i poslovanje,
- turizam i ugostiteljstvo,
- zdravstvo i socijalna zaštita,
- obrazovanje,
- sakralni objekti,
- sport i rekreacija,
- proizvodne i komunalne djelatnosti,
- javno i zaštitno zelenilo,
- slobodne i zelene površine,
- groblje,
- uprava i javne službe.

U okviru UT uslova izvršena je podjela stambenog tkiva prema tipologiji iz važećeg GUP-a:

- kolektivna stambena izgradnja maksimalne visine do P+4,
- prelazni oblici (mješovita kolektivno i individualna) stambene izgradnje,
- individualna stambena izgradnja maksimalne visine do P+2.

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

Namjena površina označena je na grafičkom prilogu br. 4.

6.2. USLOVI PARCELACIJE I PREPARCELACIJE

Čitav obuhvat plana je podjeljen prema namjeni površina. Jasna, pravilna parcelacija i regulacija definisana je za javne površine, saobraćajnice i pešačke površine koje formiraju gradske blokove. U okviru tih blokova prethodnim planom bila je utvrđena urbanistička parcelacija koja je trebalo da bude osnov za izradu katastra. Kako izmjene katastra nisu izvršene u dijelovima plana gdje nije izvršena izgradnja, odnosno privođenje zemljišta planiranoj namjeni, dijelovi teritorije na kojima se postojeći katastar razlikuje od planirane urbanističke parcelacije revidovan je kroz ove Izmjene i dopune Plana.

Preparcelacija je vršena isključivo prema podnijetim zahtjevima za preparcelaciju postojećih katastarskih parcela, (1), u slučajevima potrebe da se pojedinim parcelama obezbjedi kolski ili pješački pristup, (2), kada u važećem planu nije data urbanistička parcelacija pa je za sprovođenje ona neophodna (3). U svim ostalim slučajevima maksimalno je poštovano postojeće stanje i zadržana postojeća parcelacija, a preparcelacija

rađena samo na lokacijama gde postojeća nepravilna parcelacija ne zadovoljava minimalne urbanističke uslove za izgradnju. Prilikom preparcelacije je vođeno računa o vlasničkoj strukturi zemljišta u svim slučajevima gdje su dostavljeni podaci .

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

Parcelacija je data na grafičkom prilogu br. 5 - Plan regulacije i nivelacije.

6.3. USLOVI REGULACIJE

Građevinske linije predstavljaju granicu označenih horizontalnih gabarita i njenu udaljenost od javnih površina.

Građevinske linije predstavljaju minimalnu udaljenost od javne površine. Dozvoljeno je povlačenje objekta prema unutrašnjosti parcele kod objekata i u zonama od manje važnosti.

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

Građevinske i regulacione linije prikazane su na grafičkom prilogu br.5 - Plan regulacije i nivelacije.

6.4. USLOVI NIVELACIJE

Kote ulaza u nove objekte proizilaze iz nivelcionog plana saobraćajne mreže i postojećih susjednih objekata, i kota terena. Kote ulaza u objekte ne smiju biti niže od kota nivelete javne saobraćajnice na izrazito strmim terenima.

Na grafičkom prilogu br.6 - *Plan regulacije i nivelacije* date su orjentacione nivelacione kote.

6.5. USLOVI PRIKLJUČENJA OBJEKTA NA SAOBRAĆAJNICE

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

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

6.6. HORIZONTALNI I VERTIKALNI GABARITI OBJEKATA

Horizontalni gabarit je prikazan na grafičkom prilogu br. 5 - *Plan regulacije i nivelacije* i definisan je okvirnom površinom prizemlja objekta u tekstualnom dijelu.

Manja odstupanja od ove zadate površine su dozvoljena. Vertikalni gabariti su definisani maksimalnom dozvoljenom spratnosti objekta. Prema potrebi i zahtjevu dozvoljena su određena proširenja objekta u vidu nadogradnji i dogradnji, ali max. 10 % u odnosu na bruto razvijenu površinu objekta i uz odobrenje nadležnog organa - Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i stambeno komunalne poslove.

“Maksimalna spratnost objekta” računa se na način da se za prizemnu etažu podrazumijeva ona na koju se pristupa sa javne površine odnosno ulice. U slučaju da je parcela orjentisana na dve pristupne ulice, prizemna etaža računaće se sa ulice koja je na višoj koti. U tabelama ovoga plana prikazane bruto građevinske površine ne sadrže suterenske odnosno podrumске etaže, bilo da su u funkciji garažiranja, ostava ili korisni stambeni ili drugi prostori.

Pri naplati naknade za korišćenje građevinskog zemljišta izvedenih objekata ove kvadrature se ne mogu koristiti.

6.7. VRSTE MATERIJALA I KROVNOG POKRIVAČA

Očuvanje autohtonih elemenata u oblikovanju treba maksimalno poštovati. U priobalnom području bi bilo neophodno zahtijevati izgradnju objekata kamenom i u duhu izgradnje ovog područja, a ako to nije moguće kod već izgrađenih interpoliranih objekata obradom fasade i bojom ne ugroziti susjedne istorijski vrijedne objekte. U priobalnom području dozvoljeni su objekti samo s kosim krovom, pokriveni kanalicom ili sličnim materijalom.

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

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

6.8. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU POTKROVLJA

- Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima
- Maksimalna visina nazitka potkrovlja iznosi 1,20m (računajući od poda potkrovnne etaže do preloma krovne kosine).
- Rješenjem kosih krovova susjednih objekata koji se dodiruju obezbjediti da se voda sa krova jednog objekta ne sliva na drugi objekat, niti u tuđu parcelu.

6.9. POMOĆNI, EKONOMSKI I MANJI POSLOVNI OBJEKTI

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

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

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

- maksimalna spratnost pomoćnih i ekonomskih objekata je prizemlje; ukoliko se takav objekat nalazi na terenu koji je u padu >20%, dozvoljena je izgradnja i podrumske ili suterenske etaže
- udaljenje pomoćnog i ekonomskog objekta od ivice parcele ne smije biti manje od vrijednosti za tip stanovanja na toj parceli, osim ako nema pismenu saglasnost suseda. Ova se saglasnost obnavlja sa promenom vlasnika susedne parcele- objekta.
- garaža mora biti odmaknuta barem 5 m od ivice trotara, ili ivicnjaka saobraćajnice višeg reda, ukoliko sa te strane nije predviđen trotoar; ovo pravilo ne važi za parcele koje pristup ostvaruju sa donjeg puta uz more ili sa pristupnih saobraćajnica.
- nije dozvoljeno postavljanje montažnih limenih pomoćnih i ekonomskih objekata.
- nije dozvoljena dogradnja i prenamjena pomoćnih objekata u stambenu funkciju.
- moguće je graditi pomoćne objekte kao horizontalne dogradnje osnovnog gabarita, pritom poštujući uslove za dogradnju postojećih objekata, kao i opšte uslove izgradnje određenog tipa stambene izgradnje.
- odobrenje za izgradnju garaža i svih pomoćnih objekata na parceli izdaje Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i stambeno-komunalne poslove, a u skladu s odredbama plana i uvidom na licu mjesta.

6.10. USLOVI OGRAĐIVANJA PARCELA

Ograde se postavljaju iza regulacione linije.

Oblikovanje ograda u priobalnom području treba uskladiti s postojećim.

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

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

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

Parcele kolektivnih stambenih, komercijalnih i pojedinih javnih objekata se ne ograđuju.

6.11. USLOVI POD KOJIMA SE OBJEKTI RUŠE ILI ZADRŽAVAJU

Kriterijum prema kome se objekti planiraju za rušenje su:

- objekat koji se nalazi na koridorima planiranih saobraćajnica.

- objekat koji se nalazi na prostorima koji su predviđeni za drugu namjenu, potvrđenu analizama ovoga Plana.

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

Utvrđivanje koridora i trasa saobraćajnica vrši se na račun parcela ili pomoćnih objekata, gdje god za to postoji mogućnost. Objekti koji su prema gore navedenim kriterijumima predviđeni za uklanjanje biće uklonjeni tek kad se steknu uslovi za privođenje prostora definisanog namjeni.

Jedan od zadataka planera bio je da analiziraju mogućnost legalizacije objekata, čije je postojanje utvrđeno u prethodnom postupku Sekretarijata za urbanizam prema tabeli u kojoj je konstatovan broj parcele na kojoj se objekat nalazi i broj m² za koji se smatra da je nelegalno izgrađen. Kroz rješenje ovog plana verifikovani su objekti predviđeni za legalizaciju koji su prepoznati na terenu ili geodetskoj podlozi i prema njima je utvrđen stav. Za ostale objekte i površine utvrđeni su opšti uslovi kroz tekstualni deo, te će nadležni opštinski organ imati u nadležnosti njihovu verifikaciju ili rušenje, ali u posebnom postupku.

6.12. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU INDIVIDUALNIH STAMBENIH OBJEKATA

- minimalna površina parcele za samostojeći objekat, u čitavom obuhvatu Plana je 300 m², za stanovanje u dvojnim objektima je 250 m², a za stanovanje u objektima u nizu 150 m²; objekti za povremeno stanovanje mogu biti i na parcelama koje su minimalno 150 m²;
- maksimalna spratnost je P+1+Pk, uz mogućnost izgradnje suterena u skladu sa uslovima terena;
- maksimalni procenat zauzetosti za parcele sa slobodnostojećim objektima je 35%, za parcele sa dvojnim objektima 40%, a za parcele sa objektima u nizu 50%
- procenat nezastrih, zelenih površina mora biti najmanje 30 %
- maksimalni koeficijent izgrađenosti je za parcele veće od 400 m² je 0,75, za parcele površine od 200 m² do 400 m² je 1, a za parcele površine manje od 200 m² maksimalni koeficijent izgrađenosti je 1,3.
- parkiranje ili garažiranje vozila rješavati u okviru parcele, po normativu 1 parking mesto po stanu, ili 1 parking mesto na 80m² BRGP;
- u jednom individualnom stambenom objektu mogu biti organizovana najviše 3 stana
- minimalno udaljenje objekta za slobodnostojeće i dvojne individualne objekte od bočne granice katastarske parcele je 3m
- za već postojeće stambene objekte čija udaljenost od bočne granice katastarske parcele iznosi manje od 3,0m, u slučaju rekonstrukcije ne mogu se na susjednim stranama predviđati otvori stambenih prostorija, osim fiksnih prozora sa neprozirnim staklom max 60x60cm, odnosno manji otvori za ventilaciju visine parapeta min 160cm.

- minimalna međusobna udaljenost za slobodnostojeće i dvojne individualne objekte ne smije biti manja od visine višeg objekta, i ne manja od 6m
- ukoliko je novi objekat udaljen od postojećeg manje od 6.0m, nije dozvoljeno sa te strane novog objekta predviđati otvore stambenih prostorija, osim fiksnih prozora sa neprozirnim staklom max 60x60cm, odnosno manji otvori za ventilaciju, visine parapeta min 160cm.
- princip uređenja zelenila u okviru stambenih parcela je dat u uslovima za ozelenjavanje, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima;
- horizontalna i vertikalna regulacija data je u grafičkim priložima

6.13. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU KOLEKTIVNO-INDIVIDUALNIH OBJEKATA (prelazni tip)

- minimalna površina parcele za samostojeći objekat, u okviru ovog tipa izgradnje, je 350 m², za stanovanje u dvojnim objektima je 300 m².
- maksimalna spratnost je P+3, uz mogućnost izgradnje suterena u skladu sa uslovima terena;
- maksimalni procenat zauzetosti za parcele sa slobodnostojećim objektima je 40%, za parcele sa dvojnim objektima 45%.
- procenat nezastrtih, zelenih površina mora biti najmanje 30 %
- maksimalni koeficijent izgrađenosti je za parcele veće od 450 m² je 1.4, za parcele površine od 300 m² do 450 m² je 1.6.
- parkiranje ili garažiranje vozila rješavati u okviru parcele, po normativu 1 parking mjesto po stanu, ili 1 parking mjesto na 80m² BRGP;
- minimalno udaljenje objekta za slobodnostojeće i dvojne objekte od bočne granice katastarske parcele je 3.0m.
- ukoliko je rastojanje objekta od bočnog susjeda $\leq 6.0m$ na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je otvaranje prozora samo pomoćnih prostorija
- otvaranje prozora stambenih prostorija na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je ukoliko je rastojanje od bočnog susjeda veće od 6.0m
- princip uređenja zelenila u okviru stambenih parcela je dat u uslovima za ozelenjavanje, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima;
- horizontalna i vertikalna regulacija data je u grafičkim priložima.

UTU uslovi za lokaciju između postojeće prodavnice "Ela" i crkve Gospe od Snijega

- lokacija predviđena za razradu idejnim urbanističkim rješenjem

Predmetna lokacija je u neposrednoj blizini crkve Gospe od Snijega koja predstavlja jednu od kulturnih vrijednosti područja Škaljara. Kako nova trasa obilaznice tangira crkvu sa južne strane, njena dostupnost je time umanjena i akcenat stavljen na prilaze sa sjeverne strane, upravo iz pravca predmetne lokacije, zbog čega su distribucija i oblikovanje objekata kao i organizacija kolsko-pešačkih tokova i način uređenja partera na ovoj lokaciji izuzetno važni. Postojeće stanje odlikuje se prisustvom velikog broja prizemnih stambenih objekata, lošeg boniteta, i zapuštenim zelenim površinama pa je sagledavanje objekta crkve iz pravca prodavnice "Ela" odnosno naselja Rakite (koje svojim volumenom prekida vizuelni kontakt centra Škaljara i Starog grada) praktično onemogućeno.

Ovim Planom nastoji se da se poboljša dostupnost i sagledivost crkve zbog čega se za prostor bloka između crkve Gospe od Snijega i naselja Rakite predviđa izrada idejnog urbanističkog rješenja. Lokacija koja se razrađuje urbanističkim rješenjem definisana je planiranom saobraćajnom mrežom i obuhvata sledeće katastarske parcele:

-cijele katastarske parcele br. 700, 701, 702, 703/1, 703/2, 704, 705, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 717

-dijelove katastarskih parcela br. 699, 706, , 716, 718.

Plan definiše maksimalne kapacitete i osnovne smjernice za dalju izgradnju lokacije i to:

- površina lokacije je 12899m²
- predmetni prostor treba organizovati kao cjelovit i reprezentativan blok koji bi predstavljao specifičan ambijent centralnog dijela područja Škaljara
- blok ima veoma važnu poziciju u urbanoj matrici Škaljara jer je okružen objektima različite strukture, stila, boniteta, a koji odražavaju odlike ne samo arhitekture već i načina življenja perioda u kojem su građeni: sa južne strane su crkva i stambene cjeline koje spadaju među najstarije djelove naselja, sa sjeverne strane lokacije je naselje Rakite kao reprezent stambene arhitekture socijalizma, sa istočne strane potez novih poslovno-komercijalnih i stambenih objekata većih gabarita a sa zapadne strane kotorsko groblje sa srkvom Pokrova Bogorodice i crkvom sv.Mihovila. Stoga su distribucija objekata i način organizovanja kolsko-pješačkih tokova kroz blok izuzetno važni i treba da omoguće kontinuitet kretanja i sagledavanja okolnog prostora a posebno crkve Gospe od Snijega:

- potrebno je omogućiti podužno kretanje kroz blok odnosno jasnu i uređenu pješačku komunikaciju na potezu naselje Rakite - crkva Gospe od Snijega; akcentat se stavlja na uređenje partera odnosno izražajnost i reprezentativnost u izboru vrste popločanja i primjeni urbanog mobilijara; promenade treba da predstavlja funkcionalnu (komunikacionu) i vizuelnu vezu porte crkve i prostora trga formiranog uz objekat Doma kulture
- prostor uz objekat Doma kulture potrebno je urediti kao pješački trg
- rješenjem obezbjediti vizuelne prodore ka crkvama unutar kompleksa groblja

- na lokaciji se predviđa razvoj **višeprorodičnog stanovanja** (kolektivno-individualnog tipa) sa djelatnostima (poslovanje, trgovina, ugostiteljstvo) u prizemljima objekata (posebno u dijelu ka obodnim saobraćajnicama kako bi se one aktivirale u funkcionalnom i komunikacionom smislu); time se omogućava formiranje unutarblokovskih dvorišta sa uređenim ozelenjenim površinama i prostorima za igru djece, sa pješačkim promenadama i trgovima, linijskim drvoredima i tako postiže cjelovitost i ambijentalnost neizgrađenog prostora bloka i njegovo korišćenje ne samo od strane stanara tog bloka već i drugih građana. Izuzetak predstavlja prostor oko objekta **doma kulture** koji treba da zadrži postojeću namjenu. Rješenje treba da bude u okviru parametara definisanih Planom :

- maksimalna spratnost je P+3, uz mogućnost izgradnje suterena u skladu sa uslovima terena;
- maksimalni procenat zauzetosti za parcele sa slobodnostojećim objektima je 40%
- maksimalni koeficijent izgrađenosti je 1.6
- minimalno udaljenje objekta za slobodnostojeće i dvojne objekte od bočne granice urbanističke parcele je 3.0m.
- ukoliko je rastojanje objekta od bočnog susjeda $\leq 6.0m$ na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je otvaranje prozora samo pomoćnih prostorija
- otvaranje prozora stambenih prostorija na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je ukoliko je rastojanje od bočnog susjeda veće od 6.0m
- objekte graditi u okviru definisanih građevinskih linija koje su date u grafičkom prilogu i označavaju minimalnu dozvoljenu udaljenost od regulacije ulice;
- mirujući saobraćaj rješavati unutar površine urbanističke parcele - parkiralištima ili djelimično tj.potpuno ukopanim garažama koje se, zbog velike denivelacije terena preporučuju, a prema normativima za parkiranje datim ovim Planom: 1 parking mjesto po stanu, ili 1 parking mjesto na 80m² BRGP;
- kolski pristup bloku potrebno je obezbijediti sa Starog puta za Njeguše, na minimalnoj udaljenosti od 70m od raskrsnice sa ulicom Put prvoborca, i/ili eventualno sa južne kolsko-pješačke ulice (iz pravca crkve Gospe od Snijega)
- posebnu pažnju posvetiti uređenju partera i komunikacionih površina unutar kompleksa sa minimalnim učešćem ozelenjenih i uređenih površina od 30%; pri tome, pod uređenim se podrazumevaju i površine dekorativnog popločanja unutar kojih mogu da budu i vodene površine (fontane, bazeni...) a parkinzi moraju da budu ozelenjeni
- idejnim rešenjem potrebno je **dati novi prijedlog preparcelacije** prostora bloka koji bi ispoštovao nekoliko osnovnih principa:

- minimalna površina parcele za samostojeći objekat je 350 m², za stanovanje u dvojnim objektima je 300 m²
- unutar svake parcele potrebno je obezbjediti površine za parkiranje odnosno garažiranje vozila a u skladu sa parametrima Plana
- svaka urbanistička parcela mora da ima obezbjeđen kolski pristup

- Planom definisani kapaciteti predstavljaju ulazni podatak za izradu idejnog urbanističkog rješenja za uređenje ovog vrijednog prostora. Pri izradi idejnog rješenja, a posebno pri oblikovanju objekta, mora se voditi računa o uklapanju u okruženje. Takođe, obaveza je investitora da na izabrano idejno rješenje objekta pribavi pozitivno mišljenje Zavoda za zaštitu spomenika kulture u Kotoru.

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

- minimalna površina parcele za višeporodični objekat je 500 m²
- maksimalna spratnost iznosi P + 4, uz mogućnost izgradnje suterena u skladu sa uslovima terena (broj suterena prema konfiguraciji terena)
- maksimalni procenat zauzetosti parcele je 40%
- procenat nezastrtih, zelenih površina mora biti najmanje 30 %
- maksimalni koeficijent izgrađenosti je 2,5
- parkiranje ili garažiranje vozila rešavati u okviru parcele (u podzemnim garažama ili na neizgrađenim dijelovima parcele), po normativu 1 parking mesto po stanu, ili 1 parking mesto na 80m² BRGP
- rastojanje osnovnog gabarita (bez ispada) višeporodičnog stambenog objekta i linije susedne urbanističke parcele je 3 m
- minimalno rastojanje višeporodičnog stambenog objekta od susjednog stambenog objekta je jednako visini višeg objekta, u odnosu na fasadu sa stambenim prostorijama, odnosno 1/2 visine višeg objekta, u odnosu na fasadu sa pomoćnim prostorijama
- ukoliko su postojeći višeporodični stambeni objekti međusobno udaljeni manje od 4.0m, nije dozvoljeno sa te strane novog objekta predviđati otvore stambenih prostorija
- preporučuje se izgradnja kosih krovova, dvovodnih ili razuđenih, sa nagibom krova od 20% do 30%
- princip uređenja zelenila u okviru parcela namjenjenih višeporodičnom stanovanju je dat u Uslovima za ozelenjavanje
- horizontalna i vertikalna regulacija data je u grafičkim priložima

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

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

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

Novoplanirani objekti moraju da zadovolje uslove za izgradnju objekata za individualno stanovanje izuzimajući uslov za minimalnu površinu parcele za izgradnju.

Minimalna površina parcele za ovaj tip izgradnje je 150m².

6.17. USLOVI ZA LEGALIZACIJU OBJEKATA I DIJELOVA OBJEKATA IZVEDENIH BEZ GRAĐEVINSKE DOZVOLE

Podaci i dokumentacija koji su u toku prethodnih godina prikupljeni kroz rad Komisije za legalizaciju Sekretarijata za urbanizam opštine Kotor korišćeni su i tretirani kao zahtjevi za izmjenu plana. Djelimično imajući uvid u situaciju na terenu, ali mnogo više upoređujući stanje u podlogama i prijavljene dijelove ili čitave objekte koji su predmet legalizacije, planeri su donosili odluku o mogućnosti ovog procesa na osnovu nekoliko kriterijuma.

Prvi je da se objekti ne nalaze na javnim površinama, planiranim koridorima infrastrukture, u zonama javnog dobra, u planiranim namjenama za zelene i druge površine po Generalnom urbanističkom planu Kotora, kao i kada se izgradnja i dogradnje nalaze u zonama koje prema uslovima za izgradnju ugrožavaju funkcionisanje susednih objekata.

Informacije o prihvaćenim ili odbijenim zahtjevima predstavljene su u tabelama ovog teksta, kao i na grafičkim priložima ovoga plana.

U zoni Novog naselja izvršene su mnogobrojne nelegalne intervencije i one mogu biti legalizovane samo ako:

- se ne povećava spratnost postojećih objekata;
- su dogradnje izvedene u okviru urbanističke i građevinske parcele, ne ulaze u zonu javnih površina, i odgovaraju urbanističkim uslovima za izgradnju individualnih stambenih objekata;
- su adaptacije i dogradnje u skladu sa arhitektonskom formom i materijalima usklađene sa osnovnim objektom;
- kada se odstupi od propisanih parametara, neophodna je saglasnost susjeda prema kome je dogradnja izvršena;
- tražena intervencija ne mijenja karakteristike (gabarit) i namjenu objekta kao i urbanističku parcelaciju na načini koji bi doveo do promijena postojećeg karaktera fizičke strukture i organizacije naselja odnosno njegovog urbanističkog koncepta.

Napominje se da je procenjeni gabarit i površine ustanovljene ovim planom izvedeni iz snimaka sa terena i skica dobijenih od strane Sekretarijata za urbanizam opštine Kotor i stoga nisu relevantni za naplatu bilo kakvih naknada za građevinsko zemljište, obračun poreza i sl.

Svi vlasnici objekata kojima je ovim planom procijenjeno da im se objekti i dogradnje mogu legalizovati, obavezni su da u sledećem koraku i nastavku postupka prilože geodetsko-katastarski snimak parcele i objekta sa podacima, izrađen od strane licencirane organizacije za tu vrstu radova, ovjerenu od strane nadležnog organa za nekretnine. **Tek na osnovu ovako ažurnih podataka, opštinski sekretarijat može donijeti akt o legalizaciji objekta ili dogradnje.**

6.18. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU TURISTIČKIH OBJEKATA

Područje DUP-a Škaljara, osim u obalnom dijelu i u okviru Poslovno komercijalne zone Škaljari, nije bilo posebnih zahtjeva za izgradnju objekata za turizam.

Posebni uslovi za hotele u obalnom području moraju se utvrditi tek na osnovu posebnih zahtjeva, izuzetnog značaja za lokalnu zajednicu, tehničkih pretpostavki sanacije terena i sl. U današnjim uslovima maksimalni uslovi do spratnosti P+4+Pk, zauzetosti parcele do 50 %, obavezu obezbjeđenja parking mjesta uz ostale uslove koji važe prema «Pravilniku o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata», Sl. list CG, 02/2003.

Ovaj pravilnik prepoznaje nekoliko vrsta turističkih namjena: hoteli i moteli, unikatni hoteli, apart-hoteli, turistička naselja, pansioni, privatni smeštaj (kuće, apartmani i sobe za iznajmljivanje), izgrađeni kampovi, planinarski i lovački domovi, omladinski hoteli i odmarališta).

Dopušteno je u okviru namjene djelatnosti ili čak i pretežne namjene na parceli «stanovanje i djelatnosti» predvidjeti neki od oblika turističke ponude, no u ovim izmjenama takvih zahtjeva nije bilo pa se posebno tom namjenom ovaj plan nije ni bavio.

Ukoliko se pojavi zahtjev da se u okviru postojećih izgrađenih objekata ili zona od značaja (niz u ulici Prvoborca, kompleks uz obalu i sl.) prenamijeni neki objekat u turističku namjenu, pri izradi projekata i uslova za ovu zonu koristiti iskustva i dokumentaciju Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture, te od njih na rješenja obavezno pribaviti mišljenje shodno Zakonu o zaštiti spomenika kulture i Zakonu o obnovi spomeničkog područja Kotora.

U zalivu se predviđa kontrolisano korišćenje i promet plovila, tako da se Boka tretira kao jedna velika prirodna marina, koja će na području Škaljara imati Nautičko turistički centar NTC (250+100 vezova) na lokaciji pored hotela "Fjord". Za ovaj kompleks urađena je i projektna dokumentacija.

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

Od javnih objekata i sadržaja na području Škaljara se nalaze: područno odjeljenje Osnovne škole "Njegoš", vrtić, dom kulture, "Zavod za školovanje i rehabilitaciju lica sa poremećajima sluha i govora", Opšta bolnica, objekat Crvenog krsta, PIO, Pošta, Arhiv, Policija, Vatrogasnica, Područno odjeljenje odbrane ...

Na području plana se nalazi i **gradsko groblje**, koje je GUP-om predviđeno za proširenje. Kako je u neposrednoj blizini primetna stambena izgradnja, neophodno je kompleks groblja odvojiti od stambene zone i opremiti izgrađene objekte adekvatnim prilaznim putevima.

Od **sportskih terena**, na prostoru obuhvaćom ovim Planom, nalazi se zatvoren plivački bazen u objektu šireg spektra sportskih aktivnosti i prema Izmjenama i dopunama GUP predviđen je za adaptaciju, dogradnju i izgradnju smeštajnih kapaciteta.

Postoje još i igrališta u okviru školskih kompleksa te manja igrališta u sklopu stambenih naselja.

U okviru hotelskog kompleksa Fjord nalaze se teniski tereni.

Kako se javila potreba za obogaćivanjem ponude sportsko-rekreativnih sadržaja, zbog čega je i Skupština opštine Kotor podnela zahtjev, ovim Izmjenama i dopunama DUP-a Škaljara predviđena je **izgradnja novog objekta sportske dvorane** na katastarskoj parceli br.419, na mjestu postojećeg igrališta. Radi podmirivanja potreba za parkiranjem, koje se izgradnjom ovakvog sportskog objekta znatno povećavaju, planirana je i garaža u neposrednoj blizini dvorane, spratnosti P+3 (i dvije suterenske etaže) sa oko 620 parking mjesta.

Značajniji kapaciteti **poslovnog prostora** locirani su posebno uz Njegoševu, Put Prvoborca i Jadranski put, dok se u ostalim dijelovima naselja pojavljuju sporadično kroz aktiviranje prizemlja ili pomoćnih objekata.

Snabdijevanje stanovništva može se u osnovi podijeliti na dnevno i periodično. Postojeće samoposluge uz glavne saobraćajnice i planirani tržni centri su dopuna dnevnom snabdijevanju i potpuno su opravdani.

Osim toga značajniji trgovački centar je predviđen u okviru buduće poslovno-komercijalne zone.

Za kompletno područje Škaljara potrebno je osigurati 0,5 m²/stanovniku prodajnog prostora. Dopunu kapaciteta moguće je ostvariti u prizemljima objekata, a u vrijeme sezone dodatnim privremenim objektima samo na određenim dozvoljenim lokacijama.

Na području Škaljara ima niz uslužnih radnji, servisa i zanatskih radnji. DUP-om nije definisana lokacija potrebnih kapaciteta sadržaja tog tipa i manjeg obima jer se, prema potrebi, mogu osigurati u prizemljima postojećih i planiranih objekata.

S obzirom da su Škaljari ne samo stambeno već i poslovno okruženje, pretpostavlja se da se periodično snabdijevanje obavlja u samom naselju kao i centru grada. Kako je jedna od promjena koje sve brži način življenja traži i snabdijevanje na jednom mjestu odnosno u organizovanim hipermarketima, područje Škaljara prepoznaje se kao najpovoljnije s obzirom na brojnost proizvodno-skladišnih pogona u njegovom istočnom

dijelu. Takvi pogoni odlikuju se objektima velikih gabarita i zapuštenošću neizgrađenih skladišno-manipulativnih površina. Njihova produktivnost značajno je opala posljednjih godina (uslovljeno promjenama u tehnologiji rada i modernizacijom tehnoloških procesa) pa je potez koji je predstavljao važan proizvodni potencijal izgubio svoju ulogu.

Važnost područja Škaljara kao prostora koji može da ponese ekonomski razvoj šireg okruženja prepoznata je i važećim GUP-om Kotora (osnovni plan -1989., izmjene i dopune -1998.). Kako je jedan od GUP-om datih ciljeva urbanog razvoja Kotora upravo dislociranje proizvodnih pogona iz grada (u industrijsku zonu u Grbaljskom polju), njihova prenamjena i adaptacija kao i formiranje novih tržišnih centara i poslovnih prostora, ovim Planom su prihvaćeni zahtjevi kojima je tražena rekonstrukcija i dogradnja postojećih i/ili izgradnja novih objekata poslovno-komercijalnih sadržaja a prema sledećim uslovima:

- unutar poslovno-komercijalnih objekata mogu da se razvijaju poslovanje, trgovina, ugostiteljstvo, administrativni poslovni prostori (locirani na višim spratovima, a u prizemljima prostor za kontakt sa strankama) kao i oblici proizvodnje koji ne zagađuju okolinu i ne dovode do povećanja nivoa buke koji bi bio veći od dozvoljenog
- kao pratače aktivnosti mogu se razvijati sportsko- rekreativni sadržaji na otvorenom-sportski tereni, bazeni, pešačke, biciklističke ili trim staze, dečija igrališta...- koji ulaze u procenat uređenih i ozelenjenih površina
- svi ovi objekti moraju imati adekvatnu Procjenu uticaja na životnu sredinu, ukoliko opštinski organ procjeni da je djelatnost koja se planira potencijalni zagađivač ili može da omete funkcionisanje susjednih parcela.
- maksimalna spratnost iznosi **P+3**, uz mogućnost izgradnje suterena u skladu sa uslovima terena (broj suterena prema konfiguraciji terena)
- maksimalni procenat zauzetosti parcele je **40%**
- procenat uređenih i zelenih površina mora biti najmanje **30 %**
- maksimalni koeficijent izgrađenosti je **1.6**
- parkiranje ili garažiranje vozila rješavati u okviru parcele (u podzemnim garažama ili na neizgrađenim dijelovima parcele), po normativu 1 parking mjesto na 80m² BRGP
- minimalno rastojanje osnovnog gabarita (bez ispada) poslovno-komercijalnog objekta i linije susjedne građevinske parcele je **3 m**
- princip uređenja zelenila u okviru parcela je dat u Uslovima za ozelenjavanje
- horizontalna i vertikalna regulacija data je u grafičkim priložima

UTU uslovi za lokaciju "Autoremont Kotor" - lokacija predviđena za razradu urbanističkim konkursom

Lokacija "**Autoremont Kotor**" odlikuje se brojnim specifičnostima zbog kojih je ovim Planom predviđena njena razrada kroz raspisivanje urbanističkog konkursa:

- teren je izuzetno denivelisan i velika je visinska razlika između kote ulice Put Prvoborca i lokacije što može da predstavlja veliki projektantski izazov u pronalaženju rješenja dispozicije objekata, njihove forme i arhitekture, a naročito u načinu uspostavljanja međusobnih odnosa između objekata i definisanja pješačkih tokova;

- stanje podloga ne nudi dovoljno informacija na osnovu kojih bi se ova lokacija mogla detaljno razraditi posebno kada se ima u vidu konfiguracija terena i neažurna predstava stanja fizičke strukture

- lokacija ima veoma važnu poziciju u urbanoj matrici Škaljara kako u prostorno-ambijentalnom tako i u funkcionalnom pogledu:

1. nalazi se na potezu između ulice Put prvoborca i novoplanirane saobraćajnice u istočnom pojasu Škaljara (kojom se obezbjeđuje dostupnost predviđenim proizvodno-komunalnim djelatnostima) i predstavlja dio poslovno-komunalnog pojasa važnog za ekonomski razvoj Škaljara

2. stambena arhitektura duž Puta prvoborca poseduje vrijednosti koje odražavaju karakteristike nasledene urbane matrice Škaljara

- Generalnim urbanističkim planom Kotora ova lokacija predviđena je za razvoj centralnih sadržaja (preklapanje poslovnih, društvenih i komercijalnih djelatnosti sa stambenom funkcijom) što otvara različite mogućnosti njenog aktiviranja i time obogaćivanja područja Škaljara novim sadržajima;

Površina predviđena za razradu urbanističkim konkursom predstavlja blok definisan mrežom saobraćajnica datom GUP-om Kotora. Unutar te površine nalazi se nekoliko katastarskih parcela:

- cijele katastarske parcele br.:395, 401, 402, 403, 404
- dijelovi katastarskih parcela br.:393, 394, 397, 398, 399, 405, 409, i dio parcele puta br.1323

Unutar ove površine, na katastarskoj parceli br.402, nalazi se objekat, spratnosti P+1, koji je **moguće zadržati i ugraditi u idejno rešenje lokacije**. U iznalaženju rešenja za prostorno-funkcionalnu organizaciju predmetne lokacije akcenat treba staviti na cjelovitost i kreiranje identiteta bloka kao posebnog ambijenta prepoznatljivog na potezu ka Starom gradu, kao i na njegov aktivan odnos sa okruženjem odnosno uklapanje ne samo u postojeću urbanu matricu već i u koncept razvoja planiran za ovaj dio Škaljara.

Ovim Planom dati su maksimalni kapaciteti i osnovne smjernice za dalju izgradnju lokacije i to:

- površina lokacije je 14036m²
- predmetni prostor može se organizovati kao jedinstven kompleks od više objekata koji bi predstavljali ambijentalnu i funkcionalnu cjelinu ili pak u formi više manjih cjelina međusobno povezanih mrežom kolsko-pješačkih ulica
- s obzirom na karakter terena (veliki nagib) i specifičnost lokacije, pri izradi idejnih projekata treba istražiti najpovoljnija rješenja za dispoziciju objekata kojima bi se iskoristila postojeća konfiguracija terena kao jedan od elemenata obezbeđenja vizura i bogate mreže pešačkih tokova i time kreiranja ambijentalnosti prostora; osnovni preduslov jeste da rješenje bude u okviru parametara definisanih ovim Planom :
 - maksimalni koeficijent izgrađenosti je 1.5 tako da je maksimalna bruto građevinska površina 21.054 m²
 - moguće je predvidjeti izgradnju jednog ili više objekata koji, zbog specifičnosti terena i važnosti kompleksa, u osnovi mogu zauzeti maksimum 65% površine parcele;
 - posebnu pažnju posvetiti uređenju partera i komunikacionih površina unutar kompleksa sa minimalnim učešćem ozelenjenih i uređenih površina od 30%; pri tome, pod uređenim se podrazumevaju i površine dekorativnog popločanja unutar kojih mogu da budu i vodene površine (fontane, bazeni...) a parkinzi moraju da budu ozelenjeni
 - maksimalna spratnost planiranih objekata je P+2 sa dijelovima objekata spratnosti i do P+4 (maksimalna spratnost predviđena GUP-om Kotora) koji bi predstavljali visinske akcente kompleksa i nove vizuelne repere ovog poteza (kao pandan fabrici "Rivijera"); spratnost objekata mora biti odobrena od strane Zavoda za zaštitu spomenika kulture u Kotoru
 - objekte graditi u okviru definisanih građevinskih linija koje su date u grafičkom prilogu i označavaju minimalnu dozvoljenu udaljenost od regulacije ulice
 - mirujuć saobraćaj rešavati unutar površine urbanističke parcele - parkiralištima ili djelimično tj.potpuno ukopanim garažama koje se, zbog velike denivelacije terena preporučuju, a prema normativima za parkiranje datim ovim Planom
 - pristup kompleksu potrebno je obezbijediti sa obodnih saobraćajnica, sem iz ulice Put prvoborca iz koje nije dozvoljeno uključivanje u saobraćaj, a u skladu sa pozicijama priključaka preuzetim iz GUP-a Kotora i prikazanim u grafičkom prilogu ovog Plana
 - s obzirom na značaj poteza duž Puta prvoborca koji predstavlja glavni pješački tok ka Starom gradu, a denivelacija terena značajno otežava kretanje, pri definisanju idejnog rješenja potrebno je naglasiti značaj tog pješačkog toka i unaprediti ga distribucijom fizičke strukture, sadržaja i uređenjem partera predmetne lokacije
- na lokaciji se predviđa razvoj centralnih sadržaja-poslovanje, trgovina, ugostiteljstvo a stanovanje je moguće razvijati na poslednjim etažama objekata i to sa maksimalnim udelom od 20% od ukupne BRGP
- Planom definisani kapaciteti predstavljaju ulazni podatak za ovaj konkurs koji treba da omogući iznalaženje najboljeg rješenja za uređenje ovog vrijednog prostora. Pri izradi idejnog rješenja, a posebno pri oblikovanju objekta, mora se voditi računa o uklapanju u okruženje. Takođe, obaveza je investitora da na izabrano idejno rješenje objekta pribavi pozitivno mišljenje Zavoda za zaštitu spomenika kulture u Kotoru.

6.20. USLOVI ZA ZELENE POVRŠINE

Postojeće stanje zelenila na širem području Škaljara čine uglavnom pojedinačna stabla sadena bez koncepcije, zelenilo uz stambene zgrade i objekte individualnog stanovanja, u vidu vrtova manjih zelenih fragmenata, vrtni prostor u okviru doma za gluvonijemu djecu, zapušteni spomen – park.

Značajnije površine su parkovne površine gradske bolnice i zgrade Jugooceanije. Park gradske bolnice predstavlja pravu oazu alepskog bora (*Pinus halepensis*), čempresa (*Cumpressus sp.*), platana (*Platanus acerifolia*) i divljih kestena (*Aesculus hippocastanum*), kao i atraktivnih vrsta albicija (*Albisia julibrissin*), zimzelenih magnolija (*Magnolia grandiflora*), lovorika (*Laurus nobilis*), australijskih akacija (*Acacia dealbata*), pitosporuma (*Pittosporum tobira*) i palmi među kojima dominira kanarska datula (*Phoenix canariensis*).

Posebna kategorija uredenih zelenih površina je površina uz crkvu Gospu od snijega, kao i površina groblja. Osnovu zelenila na groblju čine aleje piramidalnih čempresa, alepskih borova i pinije, koje dopunjuju vegetacija lovora, oleandra i pitospora.

Park porodične vile Brozičević u Njegoševoj ulici nije u obuhvatu izmjena i dopuna ovog plana, ali zbog njegovog izuzetnog značaja se mora pomenuti. Elementi parkovskog motiva i sadržaja, kao i bogatstvo biljnih elemenata daju mu značenje vrta – arboretuma. U obilju atraktivnih parkovskih vrsta kao što su velikocvjetna zimzelena magnolija, palme, agrumi, lovor, pitosporum, pinije, posebno se ističu egzotične vrste iz porodice bambusove trske (*Bambusa sp.*), kamforovca (*Cinamomum camphora*) i džinovske sekvoje (*Sequoia sempervirens*).

Za formiranje novih zelenih površina i revitalizaciju postojećih, park bolnice i vile Brozičević treba da budu uzor i izvor inspiracije za buduća rješenja. Autohtonu vegetaciju treba koristiti i njegovati. U oblikovanju prostora treba koristiti stilska obilježja koja su već afirmisana na ovom području, koristeći florne elemente autohtone vegetacije.

Ulični drvoredi kao specifična kategorija zelenila imaju ogroman meliorativni i relaksirajući uticaj na stanovnike urbanih sredina. U uslovima ograničenog prostora oni su primjer kako minimum površine zemljišta osigurava maksimum zelenog fonda. Njihova biološka funkcija dolazi do punog izražaja u povezivanju gradskog tkiva sa većim kompleksima u prigradskim naseljima i zelenilom u zaleđu grada. Na taj način sprovode svjež vazduh iz planinskog zaleđa. Bogatstvo zelene mase doprinosi poboljšanju mikroklimatskih uslova, smanjenju prometne buke, nepovoljnih vibracija, apsorpira štetne gasove i prašinu. Duž parking prostora, u uslovima visoke insolacije i radijacije tokom ljetnih mjeseci, takođe je neophodno formirati drvorede, na način i u skladu sa organizacijom samog parking prostora.

U bioekološkim uslovima Škaljara za ulične drvorede predlaže se nekoliko mediteranskih vrsta lišćara četinarara koji dobro podnose gradske uslove, a istovremeno imaju fitoncidna i baktericidna svojstva.

<p><u>Lišćari:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Magnolia grandiflora</i> – krupnocvjetna magnolija - <i>Catalpa bignonioides</i> – katalpa - <i>Paulownia tomentosa</i> – paulovnja - <i>Aesculus hippocastanum</i> – divlji kesten - <i>Lagerstroemia indica</i> – lagerstremija - <i>Quercus ilex</i> – česmina - <i>Jacaranda mimosaefolia</i> – jakaranda - <i>Magnolia gallissionensis</i> – magnolija - <i>Platanus acerifolia</i> – javorolisni platan - <i>Quercus ilex</i> – česmina - <i>Robinia hyspida</i> »Pendula« - crveni bagrem - <i>Sophora japonica</i> »Pendula« - sofora - <i>Cercis siliquastrum</i> – judino drvo - <i>Clerodendron trichotomum</i> – klerodendron - <i>Pittosporum tobira</i> – pitospor 	<p><u>Četinari:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Pinus pinea</i> – bor pinjol - <i>Pinus excelsa</i> – dugoigličavi bor - <i>Abies concolor</i> – dugoigličava jela - <i>Cedrus deodara</i> - cedar - <i>Abies pinsapo</i> – španska jela - <i>Abies cephalonica</i> – grčka jela
--	--

Zelene površine stambenih naselja koje spadaju u kategoriju blokovskog zelenila, treba da oplemene prostor i učine ga što humanijim za život i boravak. Osnovni principi u ozelenjavanju ovih naselja zasnivaju se, kao i u drugim slučajevima, na funkcionalno-estetskim kriterijumima među kojima najveći značaj ima raspored i smještaj onih elemenata koji će obezbjediti zaštitu od uticaja zagađujućih faktora.

To predpostavlja da oko čitavog stambenog naselja, duž prometnih saobraćajnica treba zasaditi zaštitni pojas zelenila u kombinaciji visokih zim zelenih i lišćarskih vrsta, koje će pored zaštitne funkcije zadovoljiti i biološko estetske i druge zahtjeve urbane sredine. Vegetacijski potencijal treba da čine autohtone vrste biljaka. U ovom slučaju to su vrste drveća četinarica i lišćara široko razgranatih krošnji, gustog sklopa sadnje u funkciji eliminisanja ili smanjenja svih vrsta negativnih uticaja. Pod zaštitom ovih zelenih pojaseva u unutrašnjim površinama treba formirati manje parkovske površine u pejzažnoj obradi sa krivudavim popločanim stazama, sa dovoljnim brojem i rasporedom klupa za sjedenje i drugih vrtno-arhitektonskih elemenata. Treba izbjegavati sadnju visokog drveća u neposrednoj blizini fasada zgrada, zbog problema koji mogu nastati u kasnijem periodu njihovog razvoja, a duž staza treba saditi manje i veće grupacije cvjetajućeg šiblja, sa perenskim travama i sezonskim cvjećem. Prostore za male sportove i rekreaciju treba podizati na dovoljnoj udaljenosti od stambenih objekata i zaštititi zelenilom, kako bi se umanjilo negativno djelovanje buke. S obzirom da su djeca najugroženija populacija po pitanju prostora za igru na otvorenom, dječijim igralištima treba posvetiti poseban značaj. Igrališta treba organizovati tako da se mogu koristiti većim dijelom godine, sa svim pratećim sadržajima za dječiju igru kao što su ljuljaške, klackalice, tobogan itd.

Prema dosadašnjim istraživanjima koja su vršena od strane stručnjaka Šumarskog fakulteta iz Beograda, na području užeg priobalnog pojasa Crnogorskog primorja od Budve do Bara zabilježeno je ukupno 307 biljnih vrsta – drveća, žbunja i cvijeća, koje sa malim izuzetkom imaju visoka dekorativna svojstva. Od ukupnog broja navedenih biljaka manje od 1/3 otpada na autohtone vrste, dok su sve ostale iz šireg područja Sredozemlja ili iz drugih dalekih zemalja svijeta.

Za sadnju osim autohtonih vrsta, mogu se koristiti i alohtone vrste koje imaju interesantan oblik.

Sortimentno najčešće korišćene vrste biljnog materijala u ozelenjavanju gradskih površina treba pojačati unošenjem u pejzaž novih vrsta i hortikulturnih formi među kojima se ističu sledeće:

Četinari visoki i niski:

- *Abies concolor*
- *Abies pinsapo*
- *Cedrus deodara* »Pendula«
- *Cedrus atlantica* »Glauca«
- *Cedrus atl.* »Glauca Pendula«
- *Cedrus deodara* »Aurea«
- *Cupressus arizonica* »Fastigiata«
- *Picea pungens* »Hoopsii«
- *Pinus exelsa*
- *Pinus pinea*
- *Juniperus horizontalis* »Glauca«
- *Juniperus sabina* »Tamaricifolia«
- *Juniperus chinensis* »Pfit.aurea«
- *Juniperus shinensis* »Glauca«
- *Juniperus communis* »Repanda«
- *Juniperus phoenicea*

Visoki lišćari:

- *Magnolia gallissionensis*
- *Jacaranda mimosaefolia*
- *Liquidambar styraciflua*
- *Liriodendron tulipifera*
- *Lagerstroemia indica*
- *Eucalyptus cinereo*
- *Cytisus laburnum*
- *Magnolia stellata* »Leneii«
- *Inge pulcherima*
- *Clerodendron trichotomum*
- *Ginkgo biloba*

Lišćari niski (žbunje)

- *Callistemon citrinus*
- *Cotinus coggigria* »Royal Purple«
- *Buddleia davidii* »Charming«
- *Deutzia gracilis*
- *Erica mediteranea*
- *Forsythia* »Linwood gold«
- *Grevillea rosmarinifolia*
- *Atriplex hallimus*
- *Calycanthus floridus*
- *Chaenomeles jap.* »Falconnet charlet«
- *Feioja sellowiana*
- *Lavandula angustifolia*
- *Kerria jap.* »Pleniflora«
- *Pittosporum tobira* »nana«
- *Photonia fraseri* »Red robin«
- *Pieris andromeda* »Forest flame«
- *Polygala myrtifolia*
- *Viburnum opulus* »Flore pleno«
- *Weigelia* »New port red«
- *Veronica andersonii*
- *Raphiolepis* »Coater grimson«

Penjačice (lijane):

- *Bignonia radicans* »flava«
- *Bignonia radicans* »Madame Galen«
- *Bignonia grandiflora*
- *Bignonia* »Contesa Sara«
- *Bougainvillea* »Barbara Carst«

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - <i>Acacia dealbata</i> »Pendula« - <i>Acer negundo</i> »Flamingo« - <i>Laburnum watereri</i> »Vossii« - <i>Carpinus betulus</i> »Piramidalis« - <i>Aesculus carnea</i> »Briotii« - <i>Paulownia tomentosa</i> - <i>Quercus ilex</i> - <i>Robinia hyspida</i> »rosea« - <i>Sophora japonica</i> »Pendula« - <i>Schinus molle</i> - <i>Cinnamomum camphora</i> - <i>Platanus acerifolia</i> - <i>Albizia julibrissin</i> - <i>Poinciana gilliessii</i> | <ul style="list-style-type: none"> - <i>Bougainvillea</i> »California gold« - <i>Bougainvillea</i> »Brilliant« - <i>Bougainvillea</i> »Sandreiana« - <i>Bougainvillea</i> »Jamaica White« - <i>Clematis</i> »Ville de Lyon« - <i>Clematis</i> »Rouge Cardinal« - <i>Clematis</i> »Docteur Ruppel« - <i>Jasminum azoricum</i> - <i>Wisteria chinensis</i> »Alba« - <i>Wisteria chinensis</i> »Rosea« - <i>Partenocissus tric.</i> »Weitchii« |
|---|--|

Perenske trave:

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - <i>Gazania repens</i> - <i>Santolina viridis</i> - <i>Santolina chamaecypariss</i> - <i>Ferstuca glauca</i> - <i>Gynerium argenteum</i> - <i>Arundo donax</i> - <i>Canna indica</i> - <i>Iris germanica</i> - <i>Helichrysum bracteatum</i> - <i>Rossmarinus officinalis</i> - <i>Cineraria maritima</i> - <i>Lavandula officinalis</i> | <ul style="list-style-type: none"> - <i>Verbena hybrida</i> - <i>Mesebrianthemum edule</i> - <i>Iberis sempervirens</i> - <i>Armeria maritima</i> - <i>Cerastium bilbersteianum</i> - <i>Lippia citriodora</i> - <i>Phlox paniculata</i> - <i>Vinca minor</i> - <i>Alyssum saxatile</i> - <i>Lobelia erinus</i> - <i>Portulaca grandiflora</i> - <i>Hemerocallis flava</i> |
|--|--|

Urbanom zelenilu treba obezbjediti značaj, kao i svoj ostaloj infrastrukturi, jer samo tako se može zaštititi i unaprediti životnu sredinu. Funkcija urbanog zelenila je veoma značajna i složena, ono unosi prirodni duh među oštre arhitektonske linije i vještačke materijale (asfalt, beton, cigla, metal, staklo), povezuje razudeni prostor, ističe pojedine objekte u gradskoj strukturi, oplemenjuje čovjeka i sredinu u kojoj se nalazi. Neophodno je napomenuti da pored dekorativno-estetske uloge, zelene površine obavljaju niz značajnih funkcija kao što su: higijensko-sanitarne, inženjersko-tehničke, kulturno-prosvjetne i psihološke.

6.21. USLOVI ZA OČUVANJE GRADITELJSKOG NASLIJEĐA

Od Regionalnog Zavoda za zaštitu spomenika kulture Kotor zatraženi su za potrebe izrade ovog plana posebni konzervatorski uslovi. U procesu izrade plana od strane stručne službe zaštite saopštavane su principijelne smjernice urbane konzervacije i zaštite graditeljskog naslijeđa, ali ne i dokumentovano dostavljene. Do kraja izrade ovog plana principi zaštite, iskazani kroz smjernice ili uslove a imajući u vidu projektni zadatak, nisu dostavljeni planerskom timu.

Na očuvanje i zaštitu pojedinih spomenika kulture, a naročito sakralnih objekata i onih arhitektonsko-ambijentalno značajnih, nepovoljno utiče što nijesu određene njihove granice odnosno granice njihove zaštićene okoline. Sa srug strane, od izuzetnog je značaja pravovremeno prepoznavanje vrijednosti svih elemenata u repertoaru tradicionalnog graditeljstva jer ako svaki od elemenata sam za sebe i ne predstavlja izuzetnu vrijednost on, zajedno sa ostalim elementima iste vrste i u svom izvornom poretku, čini integralni dio harmonizovane cjeline, gdje svaki od djelova predstavlja izraz graditeljske logike i graditeljskih ideja prošlosti.

Upravo iz navedenih razloga starijim djelovima naselja treba posvetiti posebnu pažnju. Kreiranju identiteta naselja i grada umnogome doprinose elementi eksterijera: hortikulturalna obrada, likovne intervencije, rasvjetna tijela, urbani mobilijar i drugi. Oni imaju važnu ulogu u procesu prezentovanja i naglašavanja postojećih vrijednosti područja: odlika reljefa, značajnih grupacija građevina i pojedinačnih spomenika, parkovskih površina, šetališta uz more, skulptoralnih elemenata, rasvjete, elemenata mobilijara i sl.

Istovremeno, neophodno je sagledavanje pojedinih ambijenata u cjelosti, očuvanje njihove prepoznatljivosti, dominacije pojedinih objekata u neposrednom okruženju (crkve ili pak porodične kuće ili niza kuća), jasnog uličnog fronta ili načina uređenja dvorišta. To iziskuje pažljivo razmatranje cjeline područja, pravaca razvoja, poteza intenzivne izgradnje a sa ciljem očuvanja i unapređenja kvaliteta graditeljske sredine, obezbeđenja vizura na pojedine objekte i cjeline, omogućavanja njihovog sagledavanja i vrijednovanja.

Tek integralnim pristupom u definisanju pravaca razvoja, formiranju zona i pravila građenja svake od njih kao i načina uspostavljanja odnosa među tim podcjelinama moguće je ne samo isticanje vrijednosti graditeljsko-ambijentalnog naslijeđa već i njegova implementacija u proces nove izgradnje i transformacije područja koji, ne samo ekonomsko-proizvodni već i kulturni razvoj svakog područja neminovno zahtijeva.

Područje Škaljara posjeduje niz vrijednosti koje se ogledaju ne samo u pojedinačnim objektima već i koncepciji formiranja naselja umnogome proistekloj iz specifičnosti prirodnog okruženja (teren Škaljara je amfiteatralnog oblika, sa svih strana okružen padinama brda osim sa jugozapada gdje je prevojem Trojica povezan sa teritorijom Grblja, Tivta i Budve) pa se, grubo posmatrano, mogu razlikovati sjeverni i južni dio Škaljara.

Za svaku imenovanu spomeničku i ambijentalnu cjelinu (detaljno prikazano u poglavlju 2.postojeće stanje, za koje je, kao glavni izvor podataka, korišćen elaborat Škaljari, dio Menadzment plana područja Svjetskog naslijeđa Kotora, autora Zorice Čubrović, dipl.ing.arh.), potrebno je jasno iskazati plan namjera kako bi se u skladu sa ciljem a prema utvrđenoj namjeni, definisali konzervatorski uslovi i izradila odgovarajuća dokumentacija za revitalizaciju. Ta dokumentacija treba da je cjelovita (od faze snimanja postojećeg stanja preko plana intervencija do projektne dokumentacije prezentacije) i u proces njene izrade neophodno je blagovremeno uključiti i pribaviti saglasnost od strane Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture.

Ovim planom Izmjena i dopuna DUP-a Škaljara, a prema utvrđenom projektnom zadatku, izvršena je **ograničena** prenamjena urbanističkih parcela u okviru namjena utvrđenih GUP-om Kotora kao i preparcelacija površina, u skladu sa novonastalim situacijama na terenu a prema dostavljenim zahtjevima korisnika prostora. Karakter plana satkan u "tačkastim izmjenama" umnogome je onemogućio cjelovito sagledavanje poteza, zona i, naravno čitavog područja Škaljara i nije bio predmet izrade Plana. Međutim, pri definisanju pravila izgradnje svake pojedinačne parcele nastojalo se da parametri i uslovi građenja budu u skladu ne samo sa parametrima definisanim važećim planom višeg reda tj.GUP-om Kotora, već i odlikama neposrednog okruženja odnosno cjeline kojoj predmetna parcela pripada.

Zahtjev za izgradnju na lokaciji "Autoremont Kotor", zbog značajnog obima planirane izgradnje i izuzetno velikog uticaja koji ta izgradnja ima na karakter i funkcionisanje ne samo neposrednog okruženja već i šireg poteza, nije bilo moguće tretirati kao "tačkastu izmjenu" i riješiti bez sagledavanja i okolnih parcela koje čine predmetni blok. Stoga je, za tu lokaciju, predviđena razrada urbanističkim konkursom a **investitor se ovim planom obavezuje da na izabrano idejno rješenje objekta pribavi pozitivno mišljenje Zavoda za zaštitu spomenika kulture u Kotoru.**

Pri izradi plana prepoznate su neusklađenosti u načinu tretiranja pojedinih lokaliteta kroz smjernice razvoja date GUP-om Kotora i njihovog značaja u očuvanju kulturnog naslijeđa:

- planirana **stanica uspinjače** nalazi se na lokaciji na kojoj su, u radovima koji su obavljani u periodu posle usvajanja GUP-a Kotora, utvrđeni ostaci manastirskih zgrada u okviru postojeće građevine (kat.parcela 313) a što ukazuje da se prostor arheološkog lokaliteta na Šuranju proteže znatno šire nego što se do sada znalo;
- GUP-om predviđen **koridor obilaznice** je u neposrednoj blizini tek obnovljene crkve sv.Dujma (kat. parcela 677/1) koja predstavlja jedan od najznačajnijih srednjevekovnih spomenika sakralne arhitekture Kotora i zajedno sa nedirnutom okolinom crkve predstavlja sačuvan ostatak srednjevekovnog *kulturnog pejzaža* na padinama Vrmca;

Ovim Planom istaknut je značaj navedenih lokacija i u grafičkim priložima dat predlog zone zaštite kulturnog naslijeđa a sa ciljem da se ukaže na važnost njihovog daljeg tretiranja odnosno neophodnost studioznog razmatranja njihovih vrijednosti pri izradi novog Generalnog plana Kotora (kojim se mogu promeniti trasa obilaznice odnosno pozicija uspinjače ukoliko to urađene studije predoče kao neophodno) .

Takođe, analiza postojećeg stanja graditeljskog naslijeđa Škaljara obuhvatila je i objekte koji ne trpe direktan uticaj zbog promjena na parcelama obuhvaćenim ovim planom ali se smatralo važnim da se navedu vrijednosti područja kao osnovni preduslov razmatranja i planiranja promjena u prostoru.

Do daljnjeg su na snazi uslovi iz važećeg plana.

6.22. SMJERNICE ZA UREDJENJE, IZGRADNJU I KORIŠĆENJE PRIOBALJA

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

U uskom pojasu neposredno uz more može se planirati:

- sanacija i rekonstrukcija postojećeg sistema izgrađene obale (potporni zidovi, pristani, rive) prilagođeni mikro lokaciji a u duhu arhitekture tradicionalnog primorskog naselja;
- zaštita autentičnog pejzaža, obnova i očuvanje mediteranske vegetacije sa akcentom na autohtone vrste;
- uspostavljenje funkcije kupališta na dijelu obale koji se planiraju za veći broj korisnika;

U sklopu detaljnih razrada važećeg GUP-a predviđen je specifični sadržaj – Nautičko turistički centar pored hotela "Fjord" (detaljno obradjeno u posebnim uslovima ovog plana).

6.23. USLOVI ZA KRETANJE LICA SA POSEBNIM POTREBAMA

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

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

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

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

Regulacijom javnih površina, pešačkih komunikacija i objekata kišne kanalizacije smanjena je opasnost od šteta izazvanim slivanjem kišne vode. Poplavne vode celog područja su nagle i sa dosta taloga. Tehničkim rešenjima odvođenja palih voda predviđeno je korišćenje tradicionalnih građevina i posebnih sistema.

Područje Kotora pripada trusnoj zoni sa IX stepenom MCS skale. Mere zaštite se ostvaruju izgradnjom stambenih objekata prema propisima za IX zonu, niže spratnosti i parcelama takve veličine da ne može doći do zarušavanja.

Pri adaptaciji, rekonstrukciji i izgradnji novih objekata neophodno je primenjivati odredbe Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju visokogradnje u seizmičkim područjima ("Sl. list SFRJ", br. 52/90).

Preduslov za zaštitu od požara je postignut rasporedom fizičke strukture, malim indeksom izgrađenosti i niskim gustinama, kao i otvorenim zelenim prostorima.

Neophodno je i obezbediti normalno snabdevanje vodom iz gradske mreže, i obezbediti sisteme za korišćenje morske vode u incidentnim situacijama.

Pri projektovanju saobraćaja voditi računa o značaju pristupnih puteva za intervenciju u slučaju požara. Zaštitu od požara sprovesti po važećim propisima iz ove oblasti.

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br. 13/2007) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG br. 8/1993).

6.25. USLOVI ZA RACIONALNU POTROŠNJU ENERGIJE

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

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

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

6.26. USLOVI ZA ZAŠTITU I UNAPREĐENJE ŽIVOTNE SREDINE

Ovim planom se reviduju rešenja infrastrukture cele teritorije plana i time se stvaraju uslovi za sprečavanje daljeg narušavanja kvaliteta životne sredine. Poboljšanje životne sredine će takođe doprineti i plansko ozelenjavanju slobodnih površina adekvatnim vrstama zelenila. Aktivnosti koje se odvijaju na teritoriji DUP-a ne smiju da ugrožavaju životnu sredinu.

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

Za osnovne zahtjeve sa ovog stanovišta uzeti su:

- da se voda, zemljište i vazduh liše svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture, a da aktivnosti na prostoru DUP-a ne ugrožavaju životnu sredinu
- da gustine stanovanja budu u realnim okvirima
- da se obezbedi poštovanje gradske matrice, zatečenih navika i utvrđivanje nove regulacije u delovima koji su zapušteni, a predviđeni za značajne javne površine
- da se obezbedi podela prostora tako da se zna ko birne o njemu.
- da se postigne optimalan odnos izgrađenog i slobodnog prostora
- da se postigne potrebna količina zelenila za optimalnu zaštitu vazduha
- da se obezbede odgovarajući prateći sadržaji stanovanja
- da se primeni funkcionalno rešenje saobraćaja tako da se smanje njegovi štetni uticaji,
- opremanje naselja infrastrukturom kako bi se obezbedili optimalni uslovi za život i zaštitilo okruženje i posebno more,
- dobra insolacija i provetrenost cjelina,
- zaštita privatnosti odvajanjem javnih, polujavnih i privatnih prostora, uprkos javnom karakteru naselja.

Zadržavanjem parcele - dvorišta kao integralnog dela kuće pa i u slučajevima kada je ona zajednička za više porodica i formiranjem javnih zelenih površina na mestima najveće cirkulacije ljudi i sadržaja, obezbeđuju se

osnovne veze čoveka sa prirodom, čak i u uslovima turističkog centra. U isto vreme ove zelene površine oplemenjaju pejzaž i štite od prevelikog uticaja sunca i neminovnog zagađenja.

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

6.27. USLOVI I SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANA

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

U sprovođenju plana za svaku lokaciju se izdaje Rješenje o lokaciji. U ovaj akt se ugrađuju uslovi iz ovog plana sa bližim podacima o lokaciji. Svaki zainteresovani korisnik za izdavanje Rješenja o lokaciji obavezan je da pribavi dokaz o vlasništvu kao i ažuran geodetski snimak parcele i objekata na parceli, u analognoj i digitalnoj formi, izradjen od licencirane organizacije za tu vrstu radova, kao i ovjeren od strane nadležnog organa za nekretnine. Tako na osnovu ovako urađenih podloga i dokaza moguće je izdavati Riješenja o lokaciji.

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

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

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

Za sve odobrene lokacije prema zahtjevima u tabelama ovog plana dati su urbanistički pokazatelji. Da bi se dobila cjelovita slika o stanju lokacije iz plana, obavezno treba proučavati sve grafičke priloge koji daju osnovne informacije o lokaciji.

Ostali dijelovi plana na kojima zemljište još nije privedeno nameni sprovodi se na isti način (prema važećem planu) kao i do sada a prema opštim pravilima prema namjenama.

Za čitav obuhvat plana dati su opšti uslovi za izgradnju i uređenje prostora po namjenama a za lokacije za koje se predviđa dalja urbanistička razrada (kroz urbanistički konkurs ili idejno urbanističko rješenje) dati su i jasniji urbanistički uslovi. Takve lokacije su:

- lokacija "Autoremont-Kotor", namjenjena izgradnji kompleksa objekata centralnih sadržaja u kombinaciji sa stanovanjem, predviđena za dalje sprovođenje i pribavljanje idejnog rješenja kroz Urbanistički konkurs

- prostor oko "Elle", namjenjen stanovanju sa djelatnostima, za koju je data obaveza izrade Idejnog rješenja prije izdavanja Rješenja o lokaciji.

U tekstualnom dijelu, u poglavljima "Planirani urbanistički pokazatelji" i "Urbanističko-tehnički uslovi za uređenje prostora" nalaze se bliže odrednice i mogućnosti svake od lokacija. Prilikom realizacije plana, moguće je odstupanje od vrijednosti datih u tabeli (osnova objekta, BRGP) ukoliko ne prekoračuju definisane parametre plana (indeks zauzetosti odnosno indeks izgrađenosti) za planirani tip izgradnje objekta, pri čemu se moraju ispoštovati i planom definisani UT uslovi vezani za minimalna rastojanja objekata i za rješavanje parkiranja.

Procenjen planski horizont je 2009.godina, do kada se očekuje da će završi izrada novog plana za čitav prostor opštine odnosno prostor GUP-a, kao i pojedinačni detaljni planovi. Očekuje se da će se do tog perioda danas slobodne i nerealizovane lokacije pokazati kao interesantne za gradnju i uređenje, te se stoga preporučuje lokalnoj upravi da izradi najpre ažurne topografske i katastarske podloge a zatim i obavezno geotehnička istraživanja tla u zonama koje su prethodnim planovima označene kao nepovoljne za gradnju. Naime, neophodno je da se takvi tereni, posebno uz koridor planirane obilaznice posebno reviduju, istraže i utvrde mogućnosti za izgradnju ili uređenje.

7. INFRASTRUKTURA

U cilju preciznijeg obračuna kapaciteta planirane infrastrukture površina predmetnog plana izdjeljena je na blokove. Podjela na blokove prikazana je na grafičkim priložima infrastrukture tačkastom linijom i odgovarajućim brojem za svaki blok.

U narednoj tabeli prikazana je orijentaciona BRGP i novoplanirani broj stanovnika po blokovima, koji su prouzrokovali povećanje kapaciteta infrastrukturne mreže date ovim Izmjenama i dopunama DUP-a Škaljara u odnosu na postojeći DUP Škaljara ("Sl. list SRCG – opštinski propisi" br.13/89)

BRGP i namjene objekata na nivou blokova

blok	objekti	namijena	orijentaciono BRGP (m2)	orijentaciono novoplanirani broj stanovnika
1	novoplanirani objekti	stanovanje	210	10
	iz starog plana	stanovanje sa djelatnostima	6,483	77
	novoplanirani objekti	stanovanje	1,450	
2	legalizacija	stanovanje	102	
3	novoplanirani objekti	stanovanje	236	15
4	novoplanirani objekti	sport	3,433	171
5	novoplanirani objekti	sport	1,600	80
6	novoplanirani objekti	stanovanje	170	8
7	novoplanirani objekti	stanovanje sa djelatnostima	4000+ garaza u suterenu 1000	200
	iz starog plana	stanovanje sa djelatnostima	580	64
	novoplanirani objekti	stanovanje	1,860	93
8	legalizacija	stanovanje	88	4
9	legalizacija	stanovanje	240	15
10	novoplanirani objekti	poslovno-komercijalni kompleks	21054+ garaza u suterenu 13600	/
		stanovanje	406	20
11	novoplanirani objekti	proizvodno-poslovni objekat	6528+ garaza u suterenu 2176	/
12	novoplanirani objekti	stanovanje	870	43
13	iz starog plana	poslovanje	3,560	
	novoplanirani objekti	stanovanje	1,805	122
	iz starog plana	stanovanje	500	
14	legalizacija	stanovanje	640	
15	iz starog plana	stanovanje	360	
16	iz starog plana	stanovanje	360	
17	iz starog plana	stanovanje	200	
18	iz starog plana	stanovanje	360	82
	novoplanirani objekti	stanovanje	370	

	legalizacija	stanovanje	1,264	
19	legalizacija	stanovanje	650	
	novoplanirani objekti	stanovanje	120	39
20	iz starog plana	socijalna zaštita	553	
	legalizacija	stanovanje	206	10
21	novoplanirani objekti	stanovanje	250	
	legalizacija	stanovanje	570	41
22	iz starog plana	ugostiteljstvo	1,060	
	legalizacija	stanovanje	1,110	55
23	iz starog plana	stanovanje	200	
24	iz starog plana	zdravstvo	3,909	
25	novoplanirani objekti	sportska dvorana	12800	/
		garaza	8960 a + dve suterenske etaze 4064	/
		stanovanje sa djelatnostima garaza 920	1860+	93
26	novoplanirani objekti	zgrada autobuske stanice: proizvodnja I poslovanje	4470+ garaza u suterenu 1586	/

7.1. SAOBRAĆAJ

7.1.1. Karakteristike postojećeg saobraćajnog sistema

Okosnicu saobraćajne mreže u obuhvatu DUP-a Škaljari predstavlja magistralni put M 2 (E 80 – E 65) poznatiji kao Jadranska magistrala, preko koje se ostvaruje komunikacija sadržaja unutar obuhvata Plana a takođe i komunikacija u širem prostoru. Magistralni put M 2 je priključni ogranak Kotora koji slijedi obalu Risansko-Morinjskog i Kotorskog zaliva, i tako međusobno povezuje naselja Kamenare-Risan-Kotor-Muo-Prčanj-Lepetane.

Analizom postojećeg stanja ulične mreže Škaljari, utvrđeno je da saobraćajna povezanost, kvalitet saobraćajnica u pogledu propusne moći, bezbjednosti saobraćaja, nosivosti, kvaliteta kolovoznog zastora itd. nezadovoljavajuća.

Da bi se dijelovi postojeće ulične mreže mogli uključiti u budući koncept plana moraju se unaprijediti geometrijsko-eksploatacione karakteristike čime se podiže nivo usluge ulične mreže.

Tehničke karakteristike dijela regionalnog puta, koji prolazi kroz Škaljare zadovoljavajuće su, izuzev dionice do Škaljarske raskrsnice (s magistralom) pa do Rakita oko 500m. Ta dionica puta nema dovoljan kapacitet iako je najfrekventnija jer je pored automobilskog, teretnog i autobuskog vrlo intenzivan i pješački saobraćaj. Širina puta na tom delu iznosi 7m.

Stari regionalni put (Austrijski), današnji lokalni put, omeđuje naselje Škaljari istočnom stranom, Lovčenskim obroncima, pa sve do juga gdje se spaja sa regionalnim putem u blizini izvora potoka Zvjerovnjaka. Put je u pogledu tehničko-eksploatacionih karakteristika u nezadovoljavajućem stanju, sa širinom kolovoza 4,5-5 m i lošim kolovoznim zastorom.

Sekundarnu uličnu ili putnu mrežu u obuhvatu posmatranog Plana čine stihijski, kao posljedica neplanske gradnje i kao rezultat trenutnih potreba, a ne na osnovu planskih i programskih elemenata, nastali prilazi parcelama i objektima ili kao tradicionalni seoski putevi. Postojeća sekundarna saobraćajna mreža je bez ikakve diferencijacije za različite tipove korisnika (pješački, biciklistički, motorni saobraćaj), sa nezadovoljavajućim kolovoznim zastorom, bez riješenih uslova za odvodnjavanje površinskih, atmosferskih voda i bez odgovarajuće saobraćajne signalizacije i opreme. To je naročito prisutno u južnom dijelu Škaljara gdje je zastupljena uglavnom individualna stambena gradnja gdje dominiraju pješački prilazi parcelama formirani "po sopstvenom osijećaju" od samih korisnika prostora, bez zadovoljenja minimalnih tehničko-eksploatacionih zahtjeva za funkcionalno i bezbjedno odvijanje saobraćaja i opsluživanje sadržaja. Samoinicijativno, korisnici prostora radili su na poboljšavanju tih saobraćajnica. Poboljšanja se odnose samo na površinsku obradu dok po pitanju tehničkih elemenata ništa nije primijenjeno, preuske su 3-4m, uzdužni nagib premašuje dozvoljeni, odvodnjavanje atmosferskih voda je po kolovozu itd.

Uređenih površina za parkiranje vozila, na području Škaljara, gotovo da i nema. Parkiranje vozila obavlja se na trotoaru i pješačkim prilazima.

U postojećem stanju na svim saobraćajnim površinama se vrši parkiranje vozila u uličnom profilu, na uličnim frontovima ili zelenim površinama, čime se degradiraju sve površine uličnog profila. Takvom eksploatacijom uličnog profila svi učesnici u saobraćaju međusobno ugrožavaju jedni druge.

Visoka deficitarnost u broju mjesta za parkiranje u postojećem stanju, nastala je uglavnom izgradnjom objekata čije se potrebe za parkiranjem nisu rješavale prilikom njihove izgradnje.

Površine za kretanje pješaka postoje jedino uz magistralni i regionalni put, djelimično. Na području uz magistralni put su preuske.

7.1.2. PLANIRANI SAOBRAĆAJ I SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

Drumski saobraćaj

Generalni urbanistički plan grada Kotora definisao je koridor buduće Jadranske magistrale, pa tako i na području Škaljara, koja ide od Radanovića, pa tunelom ispod Vrmca i izlazi na Kotorskoj strani, odnosno u Škaljarima. Trasa dalje vodi istočno iznad Kotora. Zapadnim obodom naselja Škaljari, iz zone Vrmca pa prema sjeveru ka Prčnju, definisan je koridor planirane magistrale Radanovići - Vrmac - Verige. Pored magistralnih koridora GUP je definisao i ostale koridore saobraćajnica po hijerarhiji višeg reda (primarna ulična mreža) koje čine okosnicu ulične mreže na području Škaljara i obezbjeđuju im povezivanje s ostalim dijelovima grada.

Tokom izrade koncepta saobraćajne mreže, na području naselja Škaljari, pri formiranju mreže saobraćajnica nižeg reda (sekundarna ulična mreža) i maksimalno poštovanje zadatih koridora saobraćajnica višeg reda i planirane namjene površina, poštovana su sljedeća načela urbanističkog planiranja:

- definisanje namjene i funkcije pojedinih saobraćajnica u skladu sa konceptom planirane namjene površina,
- trasiranje sekundarne saobraćajne mreže kao veze pojedinih dijelova naselja sa primarnom saobraćajnom mrežom,
- povezivanje saobraćajnica uz poštovanje hijerarhije i minimalnih dopuštenih rastojanja ukrštanja,
- definisanje elemenata nivelacionog plana sa ciljem minimiziranja podužnih nagiba u skladu sa terenskim, klimatskim i uslovima uloge, tj. ranga ulice u planiranoj naseljskoj uličnoj mreži,
- polaganje i vođenje saobraćajnica nižeg reda tako da ne preuzmu dio daljinskog, tj. tranzitnog saobraćaja primarnih gradskih saobraćajnica
- formiranje cijelovite saobraćajne mreže, uz poštovanje hijerarhije, sa ciljem minimiziranja vremena putovanja.

Kod oblikovanja naseljske saobraćajne mreže poštovani su pored saobraćajno-tehničkih uslova i zahtjeva, kao što su: kapacitet, bezbjednost, vrijeme putovanja i dr. i zahtjevi koji proizilaze iz potrebe za kvalitetnijim ambijentom ulice.

Primarne gradske saobraćajnice, u planu označene poprečnim profilima A-A, B-B, C-C i D-D, namijenjene su prihvatanju ulaznog odnosno izlaznog saobraćaja, te povezivanju mreže gradskih saobraćajnica, u cijelokupni saobraćajni sistem. Ove ulice imaju važnu ulogu u saobraćajnom funkcionisanju naselja pa se po kvalitetu tehničkog i ambijentalnog oblikovanja razlikuju od ostalih gradskih ulica.

Sekundarne gradske saobraćajnice čine: sabirne ulice, stambene ulice i kolski pristupi.

Sabirne ulice, u planu označene poprečnim profilima G-G, H-H, I-I i J-J, posreduju u odvijanju saobraćaja između lokalnih saobraćajnica i ulica u naselju s jedne strane i primarnih gradskih saobraćajnica s druge strane. Na njima se očekuje umjereniji protok vozila, a intezivniji pješački i biciklistički saobraćaj.

Stambene ulice, u planu označene poprečnim profilima K-K i L-L, namijenjene su pristupima vozila i pješaka objektima, parkiralištima i drugim sadržajima.

Kolski pristupi, u planu označeni poprečnim profilima M-M, namijenjeni su pristupima vozila i pješaka, uglavnom manjih grupacija objekata individualnog stanovanja, gdje zatečena izgrađenost ili terenski uslovi nisu dozvolili komforniji pristup. Ako su "slijepe" do dužine 70 m mogu biti bez okretnica u suprotnom okretnica je obavezna.

U zoni Vrmca, na lokaciji preko puta groblja, planira se stanica za snabdijevanje gorivom. Kolski prilaz i izlaz iz kompleksa stanice je isključivo kao desno-desno (uliv-izliv) kretanje.

Stacionarni saobraćaj

Zahtjevi za parkiranjem u granicama Plana rješavani su u funkciji planiranih namijena objekata a prema normativima datim ovim Planom.

Za svaki individualni stambeni objekat obezbijeden je adekvatan pristup, a parkiranje se planira isključivo u okviru pripadajuće parcele ili u garažama na pripadajućoj parceli.

U zoni objekata kolektivnog stanovanja planira se uređenje prostora između stambenih objekata u parkirališta. Pomenuti prostori se i u postojećem stanju koriste sa istom svrhom s tim što se parkiranje, praktično odvija haotično čime se degradiraju zelene površine i površine namijenjene pješacima.

U zoni objekata turističkih kompleksa parkiranje se planira isključivo u okviru pripadajuće parcele ili u garažama na pripadajućoj parceli a prema normativima datim ovim Planom.

U zoni sportskog centra, u suterenskoj etaži, planirana je garaža sa oko 160 parking mesta.

U neposrednoj blizini autobuske stanice planirana je garaža, preporučene spratnosti P+2, organizacije garaže sa smaknutim etažama i kapaciteta oko 450 parking mesta. Spratnost garaže može biti i viša ukoliko za to postoje potrebe i ekonomska opravdanost.

U zoni planirane sportske dvorane (blok severno od naselja Rakite) planirana je javna garaža, preporučene spratnosti 2Su+P+3, radi optimalnog iskorišćenja prostora preporučuje se organizacije garaže sa smaknutim etažama čime se ostvaruje kapacitet od oko 620 parking mesta. Broj podzemnih etaža može biti i veći od dve ukoliko za to postoje potrebe i ekonomska opravdanost i ukoliko postoje tehnički tj. geološki uslovi.

Broj garažnih i parkirališnih mjesta je u okvirima potreba prema stepenu motorizacije 1:3,3/1 (putnički automobil/3,3 stanovnika). Stepenu motorizacije poslužiće kao osnova za proračun potrebnog broja garažno-parkirališnih mjesta na području naselja Škaljari.

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

Za planirane objekte i objekte koji se rekonstruišu ili dograđuju uslov za izgradnju je obezbijedivanje potrebnog broja parking mjesta na pripadajućoj parceli, u podzemnim etažama objekta ili na slobodnoj površini parcele, prema datom normativu.

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

namjena	broj parking mjesta na:	u centru naselja	u ostalom području
Stanovanje - kolektivno	1 stan	0,6	1
Industrija i skladišta	1 zaposlenog	0,15	0,45
Administracija	1000 m2 k.p.	7	20
Škole	1 zaposlenog	0,15	0,45
Trgovina	1000 m2 k.p.	20	40

Hoteli	100 soba	20	50
Gostiona, bife	100 m2 k.p.	15	25
Restoran	1000 m2 k.p.	50	90
Sportski objekti	1 posetioca	0,15	0,20
Bolnica	1000 m2 k.p.	20	25

Proračun potreba parking mesta:

Stanovanje:

- Postojećih stanova	509
- Planiranih stanova	248
UKUPNO	757

(Ostatak do 1123 stana se nalazi u individualnim stambenim objektima kod kojih se potrebe za parkiranje rešavaju na pripadajućim parcelama).

Potrebe parkiranja za 717 stanova $717 \times 0,6 = \dots\dots\dots$ 430 p.m.

Javni sadržaji:

a) administracija/poslovni prostor	$37332 \text{m}^2 \times 7 / 1000 =$	261 p.m.
b) restoran	$1000 \times 50 / 1000 = \dots\dots\dots$	50 p.m.
c) gostiona	$150 \times 25 / 1000 = \dots\dots\dots$	4 p.m.
d) trgovina	$11600 \times 20 / 1000 = \dots\dots\dots$	232 p.m.
e) hotel	$130 \times 20 / 100 = \dots\dots\dots$	26 p.m.
f) kongresni centar	$400 \times 0,15 = \dots\dots\dots$	60 p.m.
g) naučno-nastavni centar	$120 \times 0,15 = \dots\dots\dots$	18 p.m.
h) osnovna škola	$25 \times 0,15 = \dots\dots\dots$	4 p.m.
i) autobuska stanica	$50 \times 0,15 = \dots\dots\dots$	8 p.m.
j) proizvodno teh. Centar	$170 \times 0,15 = \dots\dots\dots$	26 p.m.
k) servisna zona	$11 \times 0,15 = \dots\dots\dots$	2 p.m.
l) dječija ustanova	$22 \times 0,15 = \dots\dots\dots$	4 p.m.
m) štamparija	$= \dots\dots\dots$	15 p.m.
n) bolnica	$10000 \times 20 / 1000 = \dots\dots\dots$	200 p.m.
o) bazen	$2000 \times 0,15 = \dots\dots\dots$	300 p.m.
p) groblje	$= \dots\dots\dots$	20 p.m.
r) sportska dvorana	$2500 \times 0,15 = \dots\dots\dots$	375 p.m.
UKUPNO		1605 p.m.

UKUPNO (stanovanje i javni sadržaji)
potreban broj parking mesta $\dots\dots\dots$ 2035 p.m.

Ostvaren/planiran broj parking mesta na otvorenim parkiralištima $\dots\dots\dots$ 1178 p.m.

Ostvaren/planiran broj parking mesta u garažama $\dots\dots\dots$ 1230 p.m.

UKUPNO ostvareno $\dots\dots\dots$ 2408 p.m.

Pješački saobraćaj

Razmještaj pojedinih sadržaja i funkcija naselja, stambene zone i dr. s jedne strane, te stajališta javnog prijevoza i parkirališta s druge strane, kao izvori i ciljevi pješačkog komuniciranja definišu osnovne tokove pješačkog saobraćaja.

Princip vođenja i polaganje komunikacija je odvajanje kolskog od pješačkog saobraćaja kao i poštovanje pješačkog instikta minimalnog utroška energije pri savladavanju određenog puta.

Površine namijenjene pješačkom saobraćaju su ostvarene kao trotoari u profili planiranih saobraćajnica ili kao samostalne, kroz prodore zelenila.

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

Biciklistički saobraćaj

Na području Škaljara očekuje se značajan broj korisnika bicikla kao prijevoznog sredstva, posebno za interna putovanja i rekreaciju. Područje Škaljara biće isprepletano mrežom saobraćajnih površina namijenjenim biciklistima na svim sekundarnim gradskim ulicama.

Javni gradski prijevoz putnika - JGPP

Centralna autobuska stanica u Škaljarima predstavlja terminalnu tačku međumjesnih i većeg dijela lokalnih autobuskih linija na širem području grada i opština Kotor i Tivat. Povoljna postojeća lokacija u središtu grada se u planu zadržava uz predloženu mogućnost proširenja (3 perona) i dodatak vazdušnog terminala.

Generalnim urbanističkim planom Kotora, kao javni gradski prijevoz putnika, u Škaljarima je planiran autobuski prijevoz, i to na primarnim gradskim saobraćajnicama i na sabirnoj saobraćajnici. Autobuska stajališta postavljena su na razmaku 500-700 m na svim važnijim punktovima naselja.

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

7.1.3.URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

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

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

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

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

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

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

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

Ovičenje kolovoza, pješačkih površina i parkirališta izvesti ugradnjom betonskih prefabrikovanih ivičnjaka.

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

Obavezno uraditi kvalitetnu rasvjetu svih saobraćajnica i saobraćajnih površina.

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

Pri projektovanju garaža poštovati sledeće elemente:

- širina prave rampe po voznoj traci min. 2,25 m;
- slobodna visina garaže min. 2,3 m;
- dimenzije parking mjesta 2,5 x 5 m sa minimalnom širinom prolaza od 5,5 m;
- podužni nagib pravih rampi, maks. 12% za otkrivene i 15% za pokriveno.

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

Prilikom izrade Tehničke dokumentacije za izgradnju podzemnih garaža neophodno je predvidjeti mijere obezbjeđenja postojećih objekata u neposrednoj blizini planiranih podzemnih garaža.

7.2. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

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

Voda za piće je najvažnija i nezamjenljiva životna namirnica, te snabdijevanje vodom ima prvorazredan značaj, kako u vodoprivrednom, prostornom planiranju, generalnim planovima opština i urbanističkim planovima određenih rejona ili mjesnih zajednica.

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

Odvođenje i tretman upotrebljenih otpadnih voda je nužna potreba, i igra važnu ulogu u urbanizaciji gradova i određenih područja i predstavlja glavni uslov za higijenu i asanaciju naseljenih područja. Kanalizacija u svojoj cjelokupnosti predstavlja jedan neprekidan spojen sistem odvodnje, koja obuhvata početne tačke sistema tj. sanitarne objekte i uređaje u zgradama, povezanih sa kućnim instalacijama, sekundarnim kanalizacionim mrežama i glavnim kolektorima, uređajem za tretman upotrebljenih voda i upuštanje tako tretiranih voda u recipijent.

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

7.2.1. POSTOJEĆE STANJE

SNABDIJEVANJE VODOM

Kotor se snabdijeva higijenski ispravnom vodom, za piće i druge potrebe iz nekoliko lokalnih izvora: Škurda, Orahovački izvori, izvor u tunelu Vrmac i iz Gornjogrbaljskih izvora.

Razmatrano područje Škaljara snabdijeva se prvenstveno iz rezervoara Škaljari zapremine 2.000 m³ na koti 75 m.n.m. koji se puni tlačnim cjevovodom Ø 300mm PVC pomoću crpne stanice Tabačina. U zimskom periodu, kišnom, snabdijevanje Škaljara se vrši i iz izvora u tunelu Vrmac i grbaljskih izvora.

Rezervoar Škaljari sa crpnom stanicom (3x20 l/s) i tlačni cjevovod Ø 200 mm za snabdijevanje visoke zone stanovanja i industrijske zone u Grbaljskom polju je izgrađen 1984 godine.

Iz rezervoara izlazi PVC cjevovod Ø 300 mm koji prelazi u AC cjevovod Ø 300 mm i ide prema zapadu duž padina Vrmca za snabdijevanje Mula, i PVC cjevovod Ø.200 mm za snabdijevanje donjih zona Škaljara.

I konačno iz rezervora izlazi PE cjevovod Ø 160 mm koji snabdijeva centralni dio naselja.

Dalje se grana razvodna mreža cjevovoda 150, 100 i manjih profila PE i pocinčanih cijevi unutar naselja do mora.

Osnovni sistem vodosnabdijevanja i veći dio razvodne mreže većih profila je izgrađen u novije vrijeme, pa svojim stanjem i dimenzijama zadovoljava potrebe i za planirani period. Razvodna mreža manjih profila je stara i u lošem stanju pa su prisutni i veliki gubici vode

KANALIZACIJA UPOTREBLJENIH VODA

Na području Škaljara odvodnja upotrebljenih voda iz domaćinstava rješavana je izgradnjom individualnih, a za stambene objekte kolektivnim septičkim jamama sa upojnim bunarima lociranim uz objekte ili upuštanjem u najbliži recipijent more ili bujični vodotok.

Prva javna kanalizacija, za jedan dio naselja stambeni blok «Rakite» sa 150 stanova izgrađena je 1980 godine. Sve upotrebene otpadne vode su sakupljene u kanalizacioni kolektor i na uređaju za prečišćavanje tipa «Biodisk» kapaciteta 500 ekvivalentnih stanovnika tretirane i nakon tretiranja upuštane u more. Priključivanjem objekata, van naselja uređaj se preopterećuje i kvalitet efluenta koji izlazi iz uređaja ne zadovoljava tražene uvjete za ispuštanje u more. Nakon kratkog vremena uređaj se isključuje i upotrebene otpadne vode su se bez tretmana upuštale u more. (kratak vremenski period)

Poslije katastrofalnog zemljotresa na zapadnoj padini Škaljara izgrađeno je naselje porodičnih kuća u nizu «Novo naselje» sa 180 stanova. Upotrebene otpadne vode iz naselja se kanalizacionim kolektorom dovode do uređaja za prečišćavanje tipa «Putoks» u priobalnom dijelu Škaljara. Upotrebene otpadne vode iz naselja «Rakite» se uvode u novi uređaj i zajedno sa upotrebljenim otpadnim vodama iz «Novog naselja» nakon tretmana upuštaju u more.

Takođe poslije katastrofalnog zemljotresa započeta je realizacija i primarnog kanalizacionog sistema «Kotor-Trašte», izgradnjom kanalizacionog kolektora od Plagenata do prepumpne stanice Škaljari, tlačnog cjevovoda do tunela Vrmac i kroz tunel Vrmac te dalje kroz Tivatsko polje do zaliva Trašte i podmorski ispust dužine 3.600 m.

Puštanjem u pogon primarnog kanalizacionog sistema 2.001 godine izvršeno je prespajanje dva postojeća separata kanalizaciona sistema u primarni sistem i prepumpavanjem kroz tunel Vrmac sve upotrebene otpadne vode su transportovane van Kotorskog zaliva.

Pored sanitarnih upotrebljenih otpadnih voda iz domaćinstva, na području Škaljara prisutne su industrijske upotrebene otpadne vode iz Autoremonta.

ODVODNJA ATMOSFERSKIH VODA

Odvodnja atmosferskih voda, sa područja Škaljara vrši se danas prirodnim koritima bujičnih potoka koji se formiraju za vrijeme kiša. Najveći bujični potok je Zvjeringjak ili Škaljarski potok koji se proteže sredinom anfiteatralne doline između padina Lovčena i Vrmca. Slivno područje Zvjeringjaka je cca 4,7 km², a protoka sa desetogodišnjim povratnim periodom pojave je 14,6 m³/s. Potok je do danas kompletno regulisan sa ukupno 261 objektom (pregrade, kaskade, propusti i osiguranja) te ozidanim koritom u dužini 2.610 m. Tokom vremena, u gornjem dijelu dolazi do ugrožavanja objekata te je potrebno njihovo intenzivnije održavanje.

Pored Zvjeringjaka na području Škaljara formiraju se dvije bujice: jedna istočnim obodom anfiteatralne doline od vrha Škaljara pored Autoremonta do Autobuske stanice i ulijeva se u već regulisani bujični potok, koji se formira, sa brda istočno od Autobuske stanice i regulisanim koritom teče prema zapadu i uliva se u more kod hotela Fjord.

Treći bujični takođe regulisani bujični tok, je mnogo kraći i proteže se od brda pored samoposluge «Pantomarket» i pored restorana «Galion» i Jugooceanije uliva se u more.

7.2.2. KRITERIJUMI ZA DIMENZIONISANJE

VODOSNABDIJEVANJE

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

Prema Studiji vodosnabdijevanja koja je rađena za Prostorni plan Opštine Kotor i važećem DUP-u Škaljari, usvojene su norme maksimalne dnevne potrošnje vode po korisniku:

Stanovništvo	350 l/dan/stanov
Turisti u hotelima	550 l/dan/lež
Turisti u privatnom smještaju	300 l/dan/lež
Bolnice	800 l/dan/lež
Privreda van turizma	50 l/dan/zaposl

Koeficijent satnih varijacija potrošnje prema DUP-u ocjenjen je sa 2,0.

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

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

Gubici u mreži procjenjuju se na 20 % i ukalkulisani su u studiji.

KANALISANJE UPOTREBLJENIH OTPADNIH VODA

Usvojene jedinične potrebe u vodi predstavljaju bruto specifične potrebe za pojedine kategorije, a to znači da su to količine na izvoristu i da one uključuju i gubitke u mreži koji se procjenjuju da bi bili u normalnom stanju mreže cca 20 % i da pored ovog umanjjenja u kanalizacioni sistem neće doći vode namjenjene za zalijevanje okućnica, voda za zalijevanje ulica i dio voda koje isparavaju.

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

- Stanovništvo	200 l/dan/stanov
- Turisti u hotelima	350 l/dan/ležaj
- Turisti u privatnom smještaju	170 l/dan/ležaj
- Bolnice	450 l/dan/ležaj

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

KANALISANJE ATMOSFERSKIH VODA

Kako kroz Škaljare protiču regulisani bujični tokovi i kako oni zadovoljavaju svojim regulisanim koritima maksimalne protoke koje se javljaju u desetogodišnjem povratnim periodima, to nije potrebno vršiti novo planiranje ni dimenzionisanje novih kanala, jer postojeći u potpunosti zadovoljavaju postojeće i buduće stanje.

7.2.3. PROJEKTOVANO STANJE

7.2.3.1. VODOSNABDIJEVANJE - PRORAČUN POTREBA U VODI

Kako se Izmjene i dopune DUP-a Škaljari rade za planski period do 2010 godine, a kako je važećim DUP-om planirano da će do 2001 godine živjeti 4.492 stanovnika sa 2.931 zaposlenim, 620 turističkih ležaja, 280 bolničkih kreveta, dva sportska travnata terena i plivački bazen te usvojenu količinu za protiv požarnu zaštotu, i da uz usvojenu maksimalnu satnu potrošnju zadovoljava potrebe količina od 88 l/sec. a maksimalnu dnevnu potrošnju zadovoljava 31,10 l/sec

Poslijednjim popisom stanovništva u Škaljarima živi 3.954 stanovnika i ovom izmjenom i dopunom izgradnjom novih objekata, predviđa se naseljavanje još 1.049 stanovnika što ukupno za planski period iznosi 5.003 stanovnika. Uz zadržavanje svih planiranih privrednih kapaciteta izvršio sam provjeru potreba u vodi.

a) specifična dnevna potrošnja

stanovništvo	(5.500 x 350 l/dan/stan)	=	1.925,00 m ³ /dan
privreda	(3.500 x 50 l/dan/zap)	=	175,00
turisti u hotelu	(620 x 550 l/dan/lež)	=	341,00
turisti u priv	(600 x 300 l/dan/lež)	=	180,00
bolnice	(280 x 800 l/dan/krev)	=	224,00
komunalna potrošnja		=	200,00

ukupno 3.045,00 m³/dan

specifična dnevna potrošnja 35,24l/sec

protiv požarna potreba 16,00 l/sec

u k u p n o 51,24 l/sec

b) maksimalna časovna potrošnja 102,48 l/sec

Potrebe u vodi za podmirenje maksimalne dnevne potrošnje od 48,90 l/sec i podmirenje maksimalne satne potrošnje obezbjeđuju se iz distributivne mreže kotorskog vodovoda.

RAZVOJ DISTRIBUTIVNE MREŽE

Postojeći objekti vodovodnog sistema, a to su Rezervoar «Škaljari», tranzitni dovodi distributivna mreža Ø200 i 150 mm i crpna stanica «Škaljari» zadovoljavaju sve planirane potrebe za dodatni razvoj ovog područja. Za uspostavljanje efikasne protivpožarne zaštite, potrebno je formirati pravilnu mrežu cjevovoda Ø150 i 100 mm i povezati je na cjevovod Ø 200 koji izlazi iz rezervoara.

Za sigurnije stabdijevanje dijela jugoistočnih Škaljara potrebno je izgraditi cjevovod Ø 150 mm i tako formirati zatvoreni prsten. U komercijalno poslovnoj zoni Škaljara treba zamjeniti cjevovod, koji prolazi sredinom zone, novim cjevovodom Ø 150 mm i spojiti ga sa cjevovodima 200 i 150 koji se nalaze iznad i ispod zone.

Materijal za nove cjevovode treba da bude PHD visoke čvrstoće.

7.2.3.2. ODVOĐENJE UPOTREBLJENIH OTPADNIH VODA

PRORAČUN KOLIČINA UPOTREBLJENIH VODA

Na osnovu usvojenih količina upotrebljenih voda l/kor/dan, po proračunu specifične dnevne potrošnje, dobili smo ukupne količine upotrebljenih otpadnih voda, koje treba kanalisati i upustiti u primarni magistralni kanalizacioni kolektor.

Proračunom maksimalne potrošnje od 51,24 l/sec i maksimalne satne od 102,48 l/sec korigovano za umanjenje količina koje se ne ulijevaju u kanalizaciju, dobio sam količine upotrebene otpadne vode koje treba kanalisati 30,75 l/sec, a količina na koju treba dimenzionisati kolektor je 61,49 l/sec.

RAZVOJ KANALSKE MREŽE

U dijelu Škaljara, naselja «Rakite» i «Novo naselje», i manjem centralnom dijelu izgrađena kanalizaciona mreža i uključena u primarni kanalizacioni sistem Kotor-Trašte. Veći dio naselja je priključen na septičke jame.

Predviđa se izgradnja dva kanakizaciona kolektora : Jedan od kamionske pijace ulicom Prvoboraca do uključanja u kolektor koji ide Njegoševom ulicom, drugi od gornjih Škaljara pored Autoremonta i uključanjem u kolektor u ulici Prvoboraca

Dimenzija primarnog kanalizacionog kolektora i prepumpne stanice Škaljari zadovoljavaju potrebe za evakuaciju upotrebljenih otpadnih voda Kotora u cjelini i u sklopu toga i potrebe Škaljara.

Materijal za nove kolektore predviđa se PVC prečnika ne manjeg od 300 mm.

7.2.3.3. UREĐENJE POTOKA I KANALISANJE ATMOSFERSKIH VODA

U Škaljarima, kako je već navedeno, postoje već regulisani bujični potoci, koji prihvataju atmosferske vode koje se formiraju u vrijeme kiša.

Odvodnja atmosferskih voda, sa saobraćajnica i drugih objekata planira se i u buduće izvesti oborinskim kanalima. Oni će prihvatati atmosferske vode i upuštati ih u regulisane potoke.

Odvodni kanali će se izgrađivati uz saobraćajnice i na odgovarajućim mjestima uvoditi u regulisana korita bujica.

Bujični potok koji se formira u gornjim Škaljarima i teče pored Autoremonta do Autobuske stanice potrebno je regulisati izgradnjom odgovarajućih objekata.

Postojeće regulisane bujične tokove treba redovno održavati, a u dijelu ulivanja u more povremeno oslobodavati nanosa, da bi se oslobodio slobodni profil kanala.

7.3. ELEKTROENERGETSKA MREŽA

7.3.1. POSTOJEĆE STANJE

Područje koje je predmet ovog projekta napaja se električnom energijom iz TS 35/10 kV "Škaljari" smještene u bloku "11" ovog plana. TS "Škaljari" 35/10 kV se napaja električnom energijom iz TS 110/35 kV "Tivat"

DV 35 Tivat - Škaljari: Al/Fe 3x95mm²+Fe 35mm² u dužini 5,5 km, TS 35/10 kV "Škaljari" ima instalisanu snagu 2 x 8 MVA.

Iz TS 35/10 kV "Škaljari" električnom energijom se osim Škaljara napaja:

- Kotor - Stari grad
- Dobrota - dio
- Muo, Prčanj, Stoliv

Iz TS 35/10 kV "Škaljari" izlaze 4 DV 35 kV:

- DV 35 Tivat - Škaljari: Al/Fe 3x95/16mm² + Fe 35mm²
- DV 35 Škaljari - Dobrota: Al/Fe 3x95/16mm² + Fe 35mm²
- DV 35 Škaljari - Cetinje : Al/Fe 3x95/16mm² + Fe 35mm²
- DV 35 Škaljar -Štirovnik: Al/Fe 3x50 mm² + Fe 35mm²

7.3.1.1. 10 kV mreža

Predmetnom zonom prolaze ili istu tangiraju 10 kV vodovi koji služe za napajanje postojećih transformatorskih stanica i to:

DIONICA		TIP KABLA	DUŽINA
od TS	do TS	(10 kV)	(m)
"Škaljari"	"Autoremont"	PP41/A 3x120mm ²	270
"Autoremont"	"Riviera"	PP41/A 3x120mm ²	386
"Riviera"	"Vatrogasnica"	PP41/A 3x120mm ²	80
"Vatrogasnica"	"Jugooceanija"	PP41/A 3x120mm ²	445
"Jugooceanija"	"Fjord"	PP41/A 3x120mm ²	390
"Fjord"	"Livnica"	PHP81/A 3x120mm ²	230
"Livnica"	"Dom Gluhvih"	PHP81/A 3x120mm ²	280
"Dom Gluhvih"	"Rakite II"	PP41/A 3x120mm ²	165
"Rakite II"	"Rakite I"	PP41/A 3x120mm ²	180
"Rakite I"	"Škaljari"	PP41/A 3x120mm ²	570
"Štamparija"	"Rakite I"	PP41/A 3x120mm ²	540
"Škaljari"	"Štamparija"	PP41/A 3x120mm ²	165
"Škaljari"	"Gornji Škaljari"	PP41/A 3x120mm ²	158
"Škaljari"	"Gornji Škaljari"	PP41/A 3x 70mm ²	270
"Gornji Škaljari"	"Izgradnja"	PHP81/A 3x120mm ²	333
"Izgradnja"	"Rezervoar"	PHP81/A 3x120mm ²	305
"Rezervoar"	"Tunel"	PP41/A 3x120mm ²	258
"Rakite I"	"Bolnica"	PP41/A 3x120mm ²	410
"Bolnica"	"Peluzica"	PP41/A 3x 95mm ²	250
"Peluzica"	"Crpna stanica"	XHP48/A 3x150mm ²	158
"Crpna stanica"	"SUP"	XHP48/A 3x150mm ²	150
"Rakite I"	"Škaljari 4"	PP41/A 3x150mm ²	312
"Škaljari 4"	"Bazen"	PP41/A 3x120mm ²	173
"Bazen"	"Novo Naselje"	PHP81/A 3x120mm ²	591
"Novo Naselje"	"SUP"	PHP81/A 3x120mm ²	300

"SUP"	"Škaljari"		PHP81/A 3x120mm2	1450
"Fjord"	"NTC"		* PP41/A 3x120mm2	*
"Livnica"	"Hotel Sport"	*	* PP41/A 3x120mm2	*

Kako se vidi iz prethodne tabele sve transformatorske stanice su povezane u "prsten". Svi 10 kV kablovski vodovi su priključeni na 10 kV stranu pomenutih transformatorskih stanica. Kablovski vodovi 10 kV označeni zvjezdicom (*) predviđeni su ranije izrađenim planovima i nijesu realizovani. Ostali kablovski vodovi su izvedeni u zadnjih 25-30 godina.

7.3.1.2. Transformatorske stanice 10/0,4 kV

U predmetnoj zoni izgrađene su slijedeće transformatorske stanice 10/0,4kV i to:

TIP	NAPON kV		SNAGA kVA	NAZIV
TS	10/0,4	(2 x 630)	1260	"RAKITE I"
TS	10/0,4		400	"BOLNICA"
TS	10/0,4	Kula	250	"PELUZICA"
TS	10/0,4		630	"CRPNA STANICA"
MBTS	10/0,4		630	"SUP"
BTS	10/0,4		250	"ŠKLJAARI 4"
MBTS	10/0,4		630	"BAZEN"
MBTS	10/0,4		630	"NOVO NASELJE"
BTS	10/0,4		630	"ŠTAMPARIJA"
TS	10/0,4		630	"RAKITE II"
TS	10/0,4		250	"DOM GLUVIH"
BTS	10/0,4		630	"LIVNICA"
MBTS	10/0,4		250	"AUTOREMONT"
TS	10/0,4		630	"RIVIERA"
BTS	10/0,4		400	"VATROGASNICA"
MBTS	10/0,4	(400+250)	650	"JUGOOCENIJA"
TS	10/0,4		630	"FJORD"
BTS	10/0,4		630	"ŠKALJARI GORNJI"
MBTS	10/0,4		250	"IZGRADNJA"
TS	10/0,4		250	"REZERVOAR"
BTS	10/0,4		50	"TUNEL"
TS	10/0,4	*	400	"HOTEL SPORT"
TS	10/0,4	*	400	"NTC"
INSTALISANA SNAGA TS			11360	(kVA)

TS 10/0,4 kV označeni zvjezdicom (*) predviđeni su ranije izrađenim planovima i nijesu realizovani.

Ranije izrađenim planovima predviđeno je slijedeće:

- Nova lokacija za TS 10/0,4 kV, 630 kVA, "Livnica"
- Nova lokacija za TS 10/0,4 kV, 630 kVA, "Riviera"
- TS 10/0,4 kV, 400 kVA, "Hotel Sport"
- TS 10/0,4 kV, 400 kVA, "NTC"

Predhodno nije realizovano do dana izrade ovog plana.

Ostale transformatorske stanice su izvedene u zadnjih 25 godina.

7.3.1.3. NN 0,4 kV mreža

U zoni postoji NN mreža izvedena i to:

- kablovska podzemna mreža

- vazдушna mreža

Kablovska mreža je izvedena kablovima tipa PP 00 raznog presjeka.

Vazдушna mreža je izvedena SKS i golim provodnicima raznog presjeka.

7.3.1.4 Javna rasvjeta

U zoni postoji izvedena javna rasvjeta i to:

- Njegoševa ulica
- Put Prvoborca
- Tunel - Raskrsnica
- Novo naselje
- Naselje Rakite

7.3.2. MOGUĆNOSTI I PERSPEKTIVE RAZVOJA

7.3.2.1. Podaci o vrsti, sadržaju i konceptu projektovanih objekata

Projektom su predviđene slijedeća namjene površina i to:

1. Stanovanje
2. Ugostiteljstvo
3. Zdravstvo-Socijalna zaštita
4. Poslovno-komercijalni
5. Sport
6. Garaže
7. Javne površine

1. Stanovanje

Namjena objekta	Br. Bloka	BRGP
		m2
Stanovanje	1	210
Stanovanje Djelatnost	2	6483
Stanovanje	2	1450
Stanovanje	2	102
Stanovanje	3	236
Stanovanje	6	170
Stanovanje Djelatnost	7	4580
Stanovanje	8	1860
Stanovanje	8	88
Stanovanje	9	240
Stanovanje Djelatnost	10	15200
Stanovanje	11	406
Stanovanje	12	870
Stanovanje	14	2945
Stanovanje	15	360
Stanovanje	16	360
Stanovanje	17	200
Stanovanje	18	360
Stanovanje	18	370
Stanovanje	18	1264
Stanovanje	19	770
Stanovanje	20	206
Stanovanje	21	820
Stanovanje	22	1110
Stanovanje	23	200
Stanovanje Djelatnost	25	920
UKUPNO: BRGP m2		41780

2. Ugostiteljstvo

Namjena objekta	Br. Bloka	BRGP
		m2
Ugostiteljstvo	22	1060
UKUPNO	BRGP	m2
		1060

3. Zdravstvo-Socijalna zaštita

Namjena objekta	Br. Bloka	BRGP
		m2
Bolnica	24	3909
Socijalna zaštita	20	553
UKUPNO	BRGP	m2
		4462

4. Poslovno-komercijalni

Namjena objekta	Br. Bloka	BRGP
		m2
Poslovno-komercijalni	10	21054
Proizvodno-poslovni	11	6528
Proizvodno-poslovni	26	4470
UKUPNO	BRGP	m2
		32052

5. Sport

Namjena objekta	Br. Bloka	BRGP
		m2
Sportski objekti	4	3433
Sportski objekti	5	1600
Sportska dvorana	25	12800
UKUPNO	BRGP	m2
		17833

6. Garaže

Namjena objekta	Br. Bloka	BRGP
		m2
Garaža	7	1000
Garaža	10	13600
Garaža	11	2176
Garaža	25	8960
Garaža	26	1586
UKUPNO	BRGP	m2
		27322

7. Javne površine

Namjena	P (m2)
Saobraćajnice	33000
Prilazi	5000
Parking	19000
UKUPNO	(m2)
	57000

7.3. 2.2. Analiza konzuma

Ukupna potrebna snaga iznosi:

Namjena	m2	kVA/m2	kVA
1. Stanovanje	41780	0.1	4178.00
UKUPNO	(kVA)		4178.00

2. Ugostiteljstvo	1060	0.2	212.00
UKUPNO (kVA)			212.00

3. Zdravstvo-Socijalna zaštita	4462	0.05	223.10
UKUPNO (kVA)			223.10

4. Poslovno-komercijalni	32052	0.1	3205.20
UKUPNO (kVA)			3205.20

5. Sport	17833	0.1	1783.30
UKUPNO (kVA)			1783.30

6. Garaže	27322	0.01	273.22
UKUPNO (kVA)			273.22

7. Javne površine	57000	0.001	57.00
UKUPNO (kVA)			57.00

Potrebna snaga iznosi:

Namjena

1. Stanovanje	4178.00
2. Ugostiteljstvo	212.00
3. Zdravstvo-Socijalna zaštita	223.10
4. Poslovno-komercijalni	3205.20
5. Sport	1783.30
6. Garaže	273.22
7. Javne površine	57.00

SVEGA (kVA) 9931.82

K - KOEFICIJENT UZAJAMNOSTI 0.60

JEDNOVREMENA SNAGA (kVA) 5959.09

Potrebna snaga po trafo reonu iznosi i to:

TIP	NAPON	Naziv trafo reon	Pi	p	Pj
	kV		kVA	%	kVA
TS	10/0,4	"RAKITE I"	1260	5	298
TS	10/0,4	"BOLNICA" +	630	6	358
TS	10/0,4	"PELUZICA"	400	5	298
TS	10/0,4	"CRPNA STANICA"	630	0	0
MBTS	10/0,4	"SUP"	630	5	298
BTS	10/0,4	"ŠKALJARI 4" +	630	10	596
MBTS	10/0,4	"BAZEN" +	630	6	358
MBTS	10/0,4	"NOVO NASELJE"	630	0	0
BTS	10/0,4	"ŠTAMPARIJA"	630	5	298
TS	10/0,4	"RAKITE II"	630	0	0
TS	10/0,4	",DOM GL.-SP. DVR." +	1260	20	1192
BTS	10/0,4	"LIVNICA"	630	0	0
MBTS	10/0,4	"AUTOREMONT" +	630	10	596
TS	10/0,4	"RIVIERA"	630	0	0

BTS	10/0,4	"VATROGASNICA"	630	8	477
MBTS	10/0,4	"JUGOOCENIJA"	1260	15	894
TS	10/0,4	"FJORD"	630	0	0
BTS	10/0,4	"ŠKALJARI GORNJI"	630	0	0
MBTS	10/0,4	"IZGRADNJA" +	400	0	0
TS	10/0,4	"REZERVOAR"	250	0	0
BTS	10/0,4	"TUNEL" +	630	5	298
TS	10/0,4	"HOTEL SPORT"	400	0	0
TS	10/0,4	"NTC"	400	0	0

SNAGA:			15080.00	100.00	5959.09

+	povećanje snage transformatora				

7.3.2.3. Rješenje 10 kV mreže

Projekat predviđa u predmetnoj zoni da se zadrže svi postojeći 10 kV kablovski vodovi, a oni služe za napajanje transformatorskih stanica i to:

DIONICA		TIP KABLA	DUŽINA
od TS	do TS	(10 kV)	(m)
"Škaljari"	"Autoremont"	PP41/A 3x120mm2	270
"Autoremont"	"Riviera"	PP41/A 3x120mm2	386
"Riviera"	"Vatrogasnica"	PP41/A 3x120mm2	80
"Vatrogasnica"	"Jugooceanija"	PP41/A 3x120mm2	445
"Jugooceanija"	"Fjord"	PP41/A 3x120mm2	390
"Fjord"	"Livnica"	PHP81/A 3x120mm2	230
"Livnica"	"Dom Gluhih"	PHP81/A 3x120mm2	280
"Dom Gluhih"	"Rakite II"	PP41/A 3x120mm2	165
"Rakite II"	"Rakite I"	PP41/A 3x120mm2	180
"Rakite I"	"Škaljari"	PP41/A 3x120mm2	570
"Štamparija"	"Rakite I"	PP41/A 3x120mm2	540
"Škaljari"	"Štamparija"	PP41/A 3x120mm2	165
"Škaljari"	"Gornji Škaljari"	PP41/A 3x120mm2	158
"Škaljari"	"Gornji Škaljari"	PP41/A 3x 70mm2	270
"Gornji Škaljari"	"Izgradnja"	PHP81/A 3x120mm2	333
"Izgradnja"	"Rezervoar"	PHP81/A 3x120mm2	305
"Rezervoar"	"Tunel"	PP41/A 3x120mm2	258
"Rakite I"	"Bolnica"	PP41/A 3x120mm2	410
"Bolnica"	"Peluzica"	PP41/A 3x 95mm2	250
"Peluzica"	"Crpna stanica"	XHP48/A 3x150mm2	158
"Crpna stanica"	"SUP"	XHP48/A 3x150mm2	150
"Rakite I"	"Škaljari 4"	PP41/A 3x150mm2	312
"Škaljari 4"	"Bazen"	PP41/A 3x120mm2	173
"Bazen"	"Novo Naselje"	PHP81/A 3x120mm2	591
"Novo Naselje"	"SUP"	PHP81/A 3x120mm2	300
"SUP"	"Škaljari"	PHP81/A 3x120mm2	1450

Prema prethodno izrađenim planovima, koji još nisu realizovani, predviđeno je izvođenje 10 kV kablovskih vodova i to:

-Za napajanje TS 10/0,4 kV "Riviera" predviđa se izgradnja 10 kV kablovskog voda od postojeće 10 kV kablovske mreže do pomenute TS.

-Za napajanje TS 10/0,4 kV "Livnica" predviđa se izgradnja 10 kV kablovskog voda od postojeće 10 kV kablovske mreže do pomenute TS.

-Za napajanje TS 10/0,4 kV "Hotela Sport" predviđa se izgradnja 10 kV kablovskog voda od TS "Livnica" do TS "Hotel Sport"

-Za napajanje TS 10/0,4 kV "NTC" predviđa se izgradnja 10 kV kablovskog voda od TS "Fjord" do TS "NTC. Kablovski vodovi su tipa PP 41/A 3 x 120 mm²

7.3.2.4. Transformatorske stanice 10/0,4 kV

Plan predviđa da se potrebe u električnoj energiji i snazi pokriju iz:

TIP	NAPON kV	Naziv trafo reon	Pi kVA	p %	Pj kVA
TS	10/0,4	"RAKITE I"	1260	5	297.95
TS	10/0,4	"BOLNICA" +	630	6	357.55
TS	10/0,4	"PELUZICA"	400	5	297.95
TS	10/0,4	"CRPNA STANICA"	630	0	0.00
MBTS	10/0,4	"SUP"	630	5	297.95
BTS	10/0,4	"ŠKALJARI 4" + +	630	10	595.91
MBTS	10/0,4	"BAZEN" +	630	6	357.55
MBTS	10/0,4	"NOVO NASELJE"	630	0	0.00
BTS	10/0,4	"ŠTAMPARIJA"	630	5	297.95
TS	10/0,4	"RAKITE II"	630	0	0.00
TS	10/0,4	",DOM GL.-SP. DVR." +	1260	20	1191.82
BTS	10/0,4	"LIVNICA"	630	0	0.00
MBTS	10/0,4	"AUTOREMONT" +	630	10	595.91
TS	10/0,4	"RIVIERA"	630	0	0.00
BTS	10/0,4	"VATROGASNICA"	630	8	476.73
MBTS	10/0,4	"JUGOOCENIJA"	1260	15	893.86
TS	10/0,4	"FJORD"	630	0	0.00
BTS	10/0,4	"ŠKALJARI GORNJI"	630	0	0.00
MBTS	10/0,4	"IZGRADNJA" +	400	0	0.00
TS	10/0,4	"REZERVOAR"	250	0	0.00
BTS	10/0,4	"TUNEL" +	630	5	297.95
TS	10/0,4	"HOTEL SPORT"	400	0	0.00
TS	10/0,4	"NTC"	400	0	0.00
SNAGA:			15080.00	100.00	5959.09

Plan predviđa da se u predmetnoj zoni zadrže sve postojeće trafostanice TS 10/0,0 KVi 35/10 kV Škaljari.

Plan predviđa TS 110/35/10 kV na lokaciji trafostanice 35/10 kVA Škaljari, a do izgarne iste Plan predviđa povećanje snage transformatora u trafostanicama 35/10 kVA.

Plan predviđa povećanje snage transformatora u trafostanicama 10/0,4 kVA, koje su u tabeli označene sa plus (+).

Plan predviđa izgradnju transformatorskih stanica 10/0,4 kVA, koje su u tabeli označene sa zvjezdicom (*)

Plan predviđa da se sve postojeće BTS 10/04 kV (blindirane) zamijene sa odgovarajućim MBTS 10/0,4 kV (montažne betonske).

Lokacija svih TS 10/0,4 kV su postiće.

Snaga kratkog spoja na sabirnicama 10 kV je 250 kVA.

7.3.2.5. NN 0,4 kV mreža

Projekat predviđa, izgradnju 0,4 kV kablovske mreže koju izvesti kablovskim vodovima tipa PP 00 raznog presjeka u skladu sa potrebama potrošača.

Kablovska mreža je radijalnog tipa.

Mreža u pogledu sistema zaštite je predviđeno da bude TN-S.

7.3.2.6 Javna rasvjeta

Projekat predviđa izgradnju javne rasvjete i to:

- saobraćajnice
- Pješачke komunikacije
- Parking prostori

Plan predviđa da se saobraćajnice osvijetle na slijedeći način:

- Mreža: Podzemna kablovska
- Stub: Željezni visine 10 m
- Svjetiljka: Slična tipu "OPALO 3"
- Izvor svjetla: Natrijum visokog pritiska

Plan predviđa da se pješачke komunikacije osvijetle na slijedeći način:

- Mreža: Podzemna kablovska
- Stub: Željezni visine do 4 - 5 m
- Svjetiljka: Slična tipu "GEMA"
- Izvor svjetla: VTF ili matal halogeni

Plan predviđa da se parkinzi osvijetle na slijedeći način:

- Mreža: Podzemna kablovska
- Stub: visine do 4 - 5 m
- Svjetiljka: Slična tipu "GEMA"
- Izvor svjetla: VTF ili matal halogeni

7.4. TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

7.4.1. Postojeće stanje

U prvoj polovini 2004.godine izvršena je rekonstrukcija i značajno proširenje pristupne telekomunikacione mreže u Škaljarima (u nešto širem obuhvatu od zahvata izmjena i dopuna DUP-a) te je to pozitivna okolnost sa aspekta razvoja odnosno brzine razvoja tt mreže na ovom području ali je to i značajna manjkavost ili bolje reći velika mogućnost greške u izgradjenim kapacitetima obzirom na postojeće nepoznanice gradskog razvoja na ovom području.

Obrada i analiza tt mreže u Škaljarima može se podijeliti teritorijalno i tehnološki.

Teritorijalna podjela bi mogla da se posmatra u tri obuhvata : obuhvat obrade ovog plana, obuhvat koji se naziva " Komerrijalno – poslovna zona Škaljari"(koji se posebnim dokumentom obradjuje) i obuhvat tt mreže zvana Troica koja se nastavlja na tt mrežu koja se ovim dokumentom obradjuje. Ovdje će se razmatrati samo prvi obuhvat, iako, posmatrajući cjelovitost mreže Škaljara, moraju se imati u vidu sva tri segmenta.

Što se tehnološke podjele tiče postojeću tt mrežu dijelimo na tt kanalizaciju i kablovsku tt mrežu.

Kablovska kanalizacija u Škaljarima je dobro razvijena, primjerenog je kapaciteta koji je iscrpljen sa oko 40% te pruža realne mogućnosti za dalji razvoj mreže bez značajnijih gradjevinskih zahvata. Izgradjeno je 59 okana uglavom normalnih dimenzija 2,0x1,5x1,8 sa PVC cijevima čiji broj varira od deset do dvije (odnosno

jedne na krajnjem dijelu). Ugrađeno je 9.441 kmcijevi a ukupna dužina kanalizacije je 5,297 km što se može smatrati da je vrlo značajan kapacitet. Ovaj kapacitet, posebno slobodan dio kapaciteta u kanalizaciji, omogućava i razvoj drugih usluga koji su kompatibilni sa telefonijom i sa njom se prepliću i dopunjuju.

Kablovska tt mreža je realizovana preko tri glavna – primarna kabla kapaciteta 2.400 parica u glavnom razdjelniku. Kablovi su tipa TK 59 GM a to su punjeni pretplatnički kablovi sa slojevitim omotačem od polietilena i mogu se uvlačiti u kablovsku kanalizaciju ali i polagati direktno u zemlju. Nastavci se izvode termoskupljajućim spojnica (tipa Raychem). Kabl, što je vrlo važno, ima jezgro ispunjeno vazelinom i ojačanu konstrukciju slojevitog omotača što ga čini primjenljivim u vlažnim i agresivnim sredinama. Broj izvoda na pomenutim kablovima je 6, 47 i 49 što ukupno čini 102 izvoda različitih oblika sa 2.310 parica izvučenih na izvodima a svega 90 parica je ostavljeno u kablovima kao rezerva.

Sa sigurnošću se može reći da je razvoj na cijelom području Škaljara ravnomjerno izveden te i sa tog aspekta pruža mogućnost daljeg pravilnog razvoja.

Ilustracije radi, dat je pregled instaliranih izvoda po blokovima koji su evidentirani prilikom obrade u izmjeni i dopuni DUP-a Škaljari (može se reći trenutno instalirani kapaciteti) :

Blok (broj)	Broj izvoda	Kapacitet izvoda (parica)
1	3	50
2	4	300
3	2	30
4	10	10
5	1	10
6	2	50
7	9	120
8	9	60
9	6	80
10	2	60
11	2	30
12	1	20
13	3	50
14	6	80
15	5	90
16	4	60
17	3	50
18	5	90
19	6	70
20	5	90
21	6	200
22	8	90
23	1	20
24	1	10
25	3	50
26	1	5

U ovom pregledu dati su podaci po blokovima i to kako broj izvoda tako i ukupan broj parica na izvodima. Struktura, odnosno vrsta izvoda nije data ali nije ni bitna no ipak treba reći da kod ovakve strukture stanovanje (individualna stambena izgradnja) dominiraju stubni – samostojeći izvodi.

Sve gore navedeno ukazuje na visok stepen razvijenosti – pristupne (pretplatničke) tt mreže na području Škaljara gdje je sada uključeno oko 700 pretplatnika. Moram napomenuti da pored napred evidentiranih kablovskih kapaciteta na ovom području postoje segmenti stare pretplatničke mreže koja je i sada, u kombinaciji sa novim djelovima, u funkciji. Kapacitet dijela stare mreže je oko 1.500 parica. Ovaj dio mreže je urađjen kablovima TK 00 i TK 10 i stari su oko 15 godina.

7.4.2. Osnove razvoja pristupne telefonske mreže (koncept mreže)

Prateći trend razvoja pristupne – pretplatničke tt mreže da se pretpostavi da će i ubuduće razvoj biti intenzivan i da će pratiti ili prednjačiti razvoju u građevinarstvu i ostalim djelatnostima. Moraju se u ovom razmatranju uzeti u obzir sledeće okolnosti :

- neposredna blizina komercijalno-poslovne zone kao najperspektivnije područje razvoja u Kotoru raznih sadržaja, i
- dinamični razvoj individualne stambene izgradnje po obodu naselja Škaljari kao zone bliske centru grada sa razvijenom infrastrukturom što je čini jeftinom i atraktivnom.

Upravo ova dva faktora opredjeljuju i kapacitete i strukturu daljeg razvoja, te se u nastavku može očekivati da tt mreža zadovolji kako kvalitetno odvijanje telefonskog saobraćaja tako i pojave i napredak novih usluga koje će se odvijati po tt kablovima. To znači da se u daljem razvoju tt mreže, posebno u dijelu poslovno-privrednih objekata, moraju primjenjivati kablovi koji omogućavaju širi opseg prenosa signala ili čak optičkih kablova koji bi omogućili digitalni prenos tona, slike i podataka – kratko rečeno digitalizacija mreže do krajnjeg korisnika. Na pitanje kojim kablovima dalje raditi treba da odgovori investitor zavisno od vremena izrade mreže, evidentirane tražnje korisnika i drugih opštih zahtjeva gradskog razvoja.

Što se novih kapaciteta tt mreže tiče a u skladu sa Predlogom izmjena i dopuna DUP-a Škaljari ocjena je da treba uraditi sledeće :

- obezbijediti oko 2.000 novih tt priključaka koji mogu biti locirani u GATC kotor u Njogoševoj ulici (zbog malih udaljenosti korisnika) ali mogu biti izgradjeni jedan ili dva IPS-a (izdvojena pretplatnička stepena) npr. u naselju “Rakite” i u “Novom naselju” zbog visoke koncentracije pretplatnika ali i izgradjene kablovske kanalizacije kroz koju je vrlo jednostavno i jeftino provući spojni kabl (optički),
- izgraditi dio pretplatničke tt mreže kroz kablovsku kanalizaciju preko jednog ili dva kabla ukupnog kapaciteta 500x4 koji treba da zadovolje zahtjeve novih korisnika,
- izgraditi dio pristupne tt mreže do krajnjeg korisnika za svih novih 1.700 – 2.000 pretplatnika preko izvoda raznih oblika u zavisnosti od vrste i kapaciteta objekta.

U skladu sa standardima koji su uobičajeni za naše područje dajem u nastavku pretpostavljene potrebne kapacitete po predloženim blokovima prilagodjeno strukturi i namjeni novoizgradjenih, legalizovanih ali i kapacitetima predvidjenih starim planom tj. to su kapaciteti (pretpostavljeni) kao potrebni u nastaloj – planiranoj situaciji :

B l o k	Kapacitet na izvodima (tt parica)	B l o k	Kapacitet na izvodima (tt parica)
1	50	14	80
2	300	15	90
3	30	16	60
4	50	17	50
5	100	18	90
6	50	19	50
7	120	20	90
8	60	21	200
9	80	22	300
10	300	23	30
11	50	24	100
12	80	25	150
13	200	26	50

Svi napred izneseni kapaciteti su orijentacioni, naravno, i u funkciji vremena realizacije Plana te zbog bliske veze medju pretpostavljenim blokovima moguće je vrlo lako prevazići i odstupanja u iznesenim potrebama korisnika. I dalje bi se koristili kablovi, ako se nastavi sa bakarnim provodnicima i klasičnim kablovima, presjeka provodnina 0,4 mm jer su odstojanja izmedju komutacije i pretplatnika – korisnika praktično minimalna.

7.4.3. Zaključna razmatranja

Iz predloženog rješenja razvoje tt kapaciteta na području Škaljara a u skladu sa Predlogom izmjena i dopuna DUP-a da se zaključiti :

- da je vrlo visoku koncentraciju tt korisnika moguće ostvariti na relativno uskom području za ovakvu vrstu naselja te se može reći da je postignuta najniža cijena priključka po pretplatniku jer je ostvaren uslov : na malom području velik broj korisnika – uz već izgrađene bazne kapacitete (tt kanalizaciju);
- zbog već izgrađenih primarnih kapaciteta moguće je na jednostavan način i uz nisku cijenu preći i na modernije medije prenosa u korisničkoj mreži što znači da se uz nisku cijenu mogu realizovati i novi sadržaji odnosno nove usluge što posebno važi za privredne subjekte;
- želio bih istaći i na ovaj način da izgleda vrlo očigledno da bi u posmatranoj zoni bilo vrlo logično da se izgradi jedan a vjerovatno i dva izdvojena komutaciona stepena jer bi to u značajnoj mjeri još više smanjilo ionako nisku cijenu koštanja tt mreže tim prije što ovakav način razvoja ne onemogućava uvođenje i drugih usluga;
- na posebnom listu čitave zone obrade ovog Predloga dat je i predlog raspodjele kapaciteta pristupne mreže koja bi mogla da zadovolji potrebe tt kapaciteta ravnomjerno na čitavom području;
- značajno je zapaziti da je vrlo teško bilo, praktično nemoguće, imati čvrsti oslonac na kapacitete koji se nalaze u Detaljnom urbanističkom planu Škaljari – Kotor (dio 20.0.0. Idejno rješenje telekomunikacija) koji je radjen daleke 1990. godine od strane Urbanističkog instituta

SR Hrvatske p.o. iz Zagreba i koji je već nekoliko puta kroz rekonstrukciju i proširenje tt mreže višestruko prevaziđen kao posledica životnog toka koji neumitno ide dalje;

- mora se zapaziti, kao posledica brzog porasta broja automobila u Kotoru, da izuzetno raste potreba za garaznim prostorom te je i zelja potencijalnih investitora za gradnju ovakvih objekata izuzetna sto ranije nije bilo svojstveno niti planirano. Ali ovakvi objekti nemaju neke izražene potrebe za tt kapacitetima te u dijelu ove obrade Predloga ne mijenja mnogo na stvari,
- to, međjutim, ne vazi za veoma izražene potrebe kolektivnog stanovanja a narocito za potrebe sportskih objekata (narocito polivalentne sportske dvorane) te se tu mora pribjesci dovodjenju posebnog optickog kabla koji mora, na duge staze, zadovoljiti potrebe za raznim vrstama komunikacija (prenosi sportskih i drugih sadržaja uzivo za razne medije) ali te kapacitete mora specificirati projektna dokumentacija koja mora biti odraz potreba i namjena samog objekta kao posledica iskazane potrebe investitora,
- i planirani hotelski kapaciteti makar sto su na ovaj nivo obrade stidljivo istaknuti takodje imaju veliku potrebu za dobrim i raznovrsnim tt kapacitetima te se i tu pokusalo, na ovom nivou obrade zadovoljiti iskazanim potrebama koje do kraja u ovom trenutku nije lako do kraja prepoznati,
- cijelim tokom rada na ovom segmentu tt mreže stalno se imalo u vidu da se u centru obradivanog područja nalazi “Komercijalno-poslovna zona Škaljari” koja se istina posebno obradjuje ali se moralo znati da je tih nekoliko desetina hektara Opštine Kotor ne samo budući centar Škaljara već po nekim idejama i budući poslovno – stambeni cantar cijelog Kotora. To posebno postaje značajno kada se zna da je Centar telekomunikacija u Kotoru upravo u neposrednoj blizini i dobar dio kapaciteta postaje zajednički.

8. POSEBNI USLOVI

8.1. POSEBNI USLOVI ZA KOMPLEKS "SPORTSKI CENTAR"

(prema detaljnoj razradi u sastavu Izmjena i dopuna GUP-a iz 1998.)

Predmetni kompleks "Sportskog centra" oivičen magistralom - Njegoševom ulicom sa severne strane, potokom Zverinjak sa istočne strane, kompleksom bolnice i obodom zone zatvorenog bazena sa zapadne strane i novom saobraćajnicom sa juga.

Parcele koje su obuhvaćene ovom lokacijom su: 244, 250, 251-1, deo parcele 251-1 (deo neposredno uz raskrsnicu), 238 (sa druge strane ulice - uz objekat bazena) i 237 (plivački bazen).

Parcele u kontaktnoj zoni sa ulicom upravnom na Njegoševu (parcela ulice je 1319) menjaju svoju regulacionu liniju jer se u tom pojasu formira širi pojas javnih površina (trotoari i parking).

U zoni stadiona nalazi se fudbalski teren sa pratećim tribinama kao i niz nekvalitetnih objekata.

U zoni zatvorenog bazena pored samog objekta plivališta nalazi se i bočalište, dok je parcela 238 zauzeta kvalitetnim zelenilom.

Svi objekti visokogradnje na lokaciji, osim spratnog objekta na parceli 251-1, se uklanjaju, a to su mahom montažni objekti - barake. Objekte niskogradnje (kanalisani potok Zverinjak, potporni zidovi...) trebalo bi kroz projekat na odgovarajući način rekonstruisati i prilagoditi novom rešenju.

Urbanističko tehnički uslovi

Osnovna namena koja se predviđa na ovoj lokaciji je za sport i rekreacija.

Bliža namena ove lokacije je: sportski stadion i sportska hala sa komplementarnim hotelsko-ugostiteljskim i poslovnim sadržajima i zatvoreni bazen sa komplementarnim poslovnim i smeštajnim sadržajima.

Vrsta objekata koja se planira na ovoj lokaciji je takva da svi budu u funkciji sporta i turizma. Objekti koji se planiraju na ovoj lokaciji se dele u tri grupe:

- Sportski objekti: sportski stadion sa terenom, tribinama, pomoćnim prostorijama i pratećim sadržajima kao i sportska hala sa pratećim sadržajima.
- Turistički objekti: manji hotel sa pratećim sadržajima sportskog i običnog turizma.
- Sportsko-poslovni i turistički objekti: objekat ispred zatvorenog plivačkog bazena.

Detaljan opis planiranih sadržaja:

Stadion

- teren za fudbal, prema sportskim normativima (oko 9500 m²)
- tribine za oko 6000 gledalaca (oko 4500 m²)
- pomoćne prostorije stadiona: svlačionice, sale, prodaja karata..
- poslovni prostor (u kulama i ispod tribina: uprava kluba, kancelarije, lokali itd.)
- parkinzi za posetioce oko 170 PM (ispod tribina i na okolnim ulicama)

oko 3000 m² zatvorenog prostora

Turistički objekti

- hotel sa oko 60 ležaja sa svim pratećim sadržajima
- ekstra prateći sadržaji koji ne moraju biti u sastavu hotelske organizacije (objekti orijentisani ka servisnoj ulici).

oko 3500 m² izgrađenog prostora

Sportska hala

- višenamenski objekat sa terenom za rukomet i pratećim sadržajima (svlačionice, uprava kluba, kancelarije, lokali itd)

- tribine za oko 2000 gledalaca

- podzemna garaža za oko 120 PM

- ekstra prateći sadržaji koji ne moraju biti u sastavu sportske hale (objekti orijentisani ka servisnoj ulici).

oko 4000 m² izgrađenog prostora

Sportsko poslovni objekat (ispred zatvorenog bazena)

- lokali i kancelarijski prostor sa sportskim i nesportskim delatnostima: prodavnice, kafići, saune, fitness, streljana, ili sl., kancelarije itd.

- smeštajni deo sa max. 30 ležaja za sportiste i turiste, sa restoranom, recepcijom i sl.

- predviđeno je 26 PM za posetioce (uz ulicu).

oko 2300 m² izgrađenog prostora

ukupno izgrađenog prostora = oko 12800 m²

PODACI O POLOŽAJU OBJEKATA U OKVIRU KOMPLEKSA

Položaj pojedinih objekata je dat u grafičkim priložima. Osnovno plansko opredeljenje u pogledu položaja objekata na ovom kompleksu je formiranje više nezavisnih objekata kako bi se razbila koncentracija sadržaja.

A: P+2 - hotel sa 60 ležaja, recepcijom, restoranom i drugim pratećim sadržajima (oko 3500 m²); smeštaj orjentisati ka stadionu; parkiranje za hotel je predviđeno u servisnoj ulici

B: sportska hala za terenom za rukomet, tribinama za oko 2000 gledalaca, pratećim sadržajima (oko 3500 m²); parkiranje je predviđeno u garaži sa oko 120 mesta i u servisnoj ulici; prostor prema Jadranskoj magistrali povezati preko trga koji se kaskadno spušta

C: P+Pk - objekti sa pratećim sadržajima u ili van sastava hale: kafana - restoran, prodavnice, poslovni i javni sadržaji i sl. (oko 400 m²) koji se oblikom uklapaju u trg koji povezuje halu

D: P+1 - objekti sa pratećim sadržajima u ili van sastava hale - poslovni i javni sadržaji i sl. (oko 500 m²)

objekti E1, E2, E3 i F čine kompleks sportskog terena sa pratećim sadržajima

E1: P+1- zapadna tribina ispod koje se nalaze poslovni prodajni i ugostiteljski sadržaji u skopu ili van sklopa stadiona; ka ulici 48 PM); ka južnoj obodnoj ulici je lociran parking za 30 vozila

E2: P+1 - istočna tribina ispod koje se nalazi oko 90 parking mesta za posetioce

E3: P+1+Pk - niz objekata, sa kulama na uglovima, na severnoj strani u kojima nalaze svlačionice, garderobe, tuševi, sale za pripremu, uprava kluba i moguće komercijalni sadržaji (oko 1000 m²) / u istom nizu se nalazi i manji hotel

F: stadion za fudbal

objekti G i H se nalaze u zoni zatvorenog bazena

G: teniski teren sa 8PM za korisnike

H: P+2 -objekat kombinovanih poslovnih i smeštajnih sadržaja: 30 ležaja, restoran, lokali itd (oko 2300 m²); 18 PM

HORIZONTALNE I VISINSKE REGULACIJE

Ivična regulaciona linija kompleksa ostaje nepromenjena u odnosu na sve susedne katastarske parcele i njihove regulacione linije - prema postojećem stanju osim u delu saobraćajnica gde će se izuzeti odgovarajući deo parcele za formiranje trotoara i javnih parkinga.

Građevinske linije u ivičnom delu kompleksa se formiraju prema grafičkim priložima.

Visinske regulacije objekata formirati prema proceni projektanta sa tim da datu prosečnu spratnost ne treba prekoračivati. Moguće je izuzetno pojedine delove objekata (kule ili sl.) formirati i veće spratnosti ali samo ako to ima opravdanje u arhitektonskim vizurama celokupnog ambijenta.

USLOVI ZA PROJEKTOVANJE I IZGRADNJU OBJEKATA

Prilikom projektovanja objekata nisko, visoko- i hidro- gradnje, voditi računa o svim elementima neophodnim za kvalitetnu realizaciju objekata i celokupnog prostora, a posebno

- celokupan teren se nalazi na vrlo nekvalitetnom tlu te je neophodno za sve građevinske intervencije pribaviti od nadležne institucije izveštaj o geologiji.
- sve objekte projektovati od čvrstog materijala

USLOVI ZA PROJEKTOVANJE I IZGRADNJU SAOBRAĆAJNIH POVRŠINA

- Predvideti parkiranje za min 150 vozila za kompleks stadiona, oko 150 za sportsku halu i oko 25 PM za korisnike sadržaja uz zatvoreni plivački bazen (zbog različitog vremena korišćenja sadržaja sportskog stadiona i bazena parkiranje će se 'preliviati' između tih susednih blokova).
- Kolske saobraćajnice unutar kompleksa projektovati za teško saobraćajno opterećenje.
- Predvideti višestruke prilaze sportskoj hali: iz servisne ulice, preko ulaza u podzemnu garažu i preko pešačkog trga. Ostvariti i interventnu vezu preko rampe.
- Mesta za parkiranje raditi u kombinaciji beton-trava i sa obaveznom sadnjom drveća kako bi se od sunca štitila i vozila i saobraćanice

8.2. POSEBNI USLOVI ZA NAUTIČKO-TURISTIČKI CENTAR

(prema detaljnoj razradi u sastavu Izmjena i dopuna GUP-a iz 1998.)

Predmetni kompleks oivičen je hotelom "Fjord" sa istočne strane, objektom Policije sa zapadne strane, magistralnim putem Tivat-Kotor sa juga i morskom obalom sa severa.

Parcele koje su obuhvaćene ovom lokacijom su: 492, 252, 253, 254, 255, 256, 261 i 262.

Treba obratiti pažnju da su se parcele 254, 256 i 262, promenile u odnosu na važeće katastarske podloge u smislu njihovog proširenja, a koje je nastalo nabacivanjem zemlje u more, tako da u postojećem stanju one sada zahvataju veću površinu.

Parcele 258, 259 i 260 koje se neposredno nastavljaju na već pomenute, a koje čine prostornu celinu sa pomenutim se zadžavaju u potpunosti prema postojećem stanju. Napominjemo da se postojeće stanje na terenu razlikuje od katastarske podloge (iz 1982.g.) i da su delovi tih parcela (sa severa) verovatno već ekspropisani nekim ranijim aktom, ali to još nije sprovedeno u katastarskom planu.

Predmetni kompleks je većim delom čista lokacija, osim u delovima:

- sa jugozapadne strane: uz put se nalazi manji kompleks privremenih objekata.
- sa južne strane: nalaze se tri izliva i to izliv potoka uz "Fjord", izliv potoka Zverinjak i izliv kanalizacije.
- veći deo terena je nastao nasipanjem tako da se javljaju humke od krečnjačke drobine (nasipanog materijala).
- na delu pored hotela "Fjord": nalazi se objekat portirnice

Svi objekti visokogradnje na lokaciji, osim objekta portirnice se uklanjaju.

Objekte niskogradnje (izlivi) trebalo bi na odgovarajući način rekonstruisati i prilagoditi novom rešenju.

Urbanističko tehnički uslovi

Osnovna namena koja se predviđa na ovoj lokaciji je nautički turistički centar (NTC).

Vrsta objekata koja se planira na ovoj lokaciji je takva da svi budu u funkciji nautičkog turizma.

Objekti koji se planiraju na ovoj lokaciji se dele u dve grupe:

- objekti nisko- odnosno hidro-gradnje koji obuhvataju sva građevinska rešenja koja služe formiranju luke i komplementarnih objekata za turističke plovne objekte (objekti lukobrana, dokovi, mesta vezova, liftova, rampe i uopšte celi prostor akvatorij koji ovi objekti u fizičkom i funkcionalnom smislu zauzimaju) i
- objekti visokogradnje koji su u funkciji obezbeđivanja komplementarnih uslužnih sadržaja za nautičke turiste (uslužni sadržaji tipa ugostiteljstvo i trgovina; lučki sadržaji tipa recepcije, sanitarne prostorije; servisni sadržaji tipa radionice, servisi i suvi vezovi ...)

Detaljan opis planiranih sadržaja:

Zona usluga

- ugostiteljstvo: restorani, barovi, nautički klub
- prodavnice: hrana, nautička oprema, garderoba, luksuzna roba, free-shop
- usluge: frizer, pošta, banka ...
- smeštaj: sobe, apartmani (10-tak smeštajnih jedinica)

oko 3500 m² izgrađenog prostora

Zona luke

- higijensko-tehničke prostorije: sanitarni čvorovi, odlaganje smeća, pražnjenje hemijskih WC-a, osoblje, pranje i peglanje
- informacijski sadržaji: recepcija, meteo služba, lučki kapetan ...
- administracija: direkcija, računovodstvo, prodaja, marketing ...
- vodeni vezovi za turistička plovila (oko 250 vezova u luci pod posebnim režimom i oko 50 vezova u javnoj lučici)

oko 1200 m² izgrađenog prostora

Zona servisa

- radionice: mehaničar, stolar, plastičar, jedra i konopi ...
- travel-lift, rampa za spuštanje plovila u more
- boksovi za vlasnike brodova,
- suvi vezovi: oko 100 suvih vezova

oko 800 m² izgrađenog prostora

Zona lokala uz put (Tivat-Kotor)

- lokali i poslovni prostor: prodaja, kancelarije itd.

oko 1500 m² izgrađenog prostora

ukupno izgrađenog prostora = oko 7000 m²

akvatorij luke: oko 5 ha

kopneni deo: oko 2.5 ha

PODACI O POLOŽAJU OBJEKATA U OKVIRU KOMPLEKSA

Položaj pojedinih objekata je detaljno dat u grafičkim priložima. Osnovne planske smernice koje su ugrađene u rešenje položaja objekata na ovoj lokaciji su:

- ostvarena neprekinuta pešačka veza duž obale od hotela "Fjord" do stanice Policije.
- servisni prostor marine (servisi, suvi vezovi) su potpuno zaklonjeni obodnim objektima tako kako ne bi kvarili estetske i ambijentalne vrednosti lokacije.
- ugostiteljski i uslužni sadržaji su formirani tako da preko cele godime (kada luka neradi punim intenzitetom) budu u funkciji gradskog života.
- zona luke je formirana tako da je van turističke sezone moguće blokiranjem komunikacije preko rive obezbediti kvalitetno obezbeđenje i čuvanje plovila (u smislu zatvaranja prostora luke i suvih vezova).
- ostvaren je dvostuki ulaz u prostor NTC-a, jedan za teretna i drugi za putnička vozila.
- ostvareno je usitnjavanje objekata (zbog prirodnijeg sleganja) kao i njihovo modulovanje (iskošavanje) iz razloga formiranja ambijenta karakterističnog za urbano nasleđe šire zone.

HORIZONTALNE I VISINSKE REGULACIJE

Ivična regulaciona linija kompleksa ostaje nepromenjena u odnosu na sve susedne katastarske parcele i njihove regulacione linije- prema postojećem stanju.

Građevinske linije u ivičnom delu kompleksa se formiraju prema dimenzijama trotoara i mestima za parkiranje i to: ka ulici (put Tivat-Kotor) građevinska linija se formira na 5 metara od regulacione linije rekonstruisane saobraćajnice.

Horizontalne regulacije objekata unutar kompleksa su date u grafičkom prilogu, a tačne građevinske linije će proizići iz samog projekta NTC-a nakon detaljnog sagledavanja kvaliteta tla, dubina u moru, mogućnosti sanacije obale i vodenih izliva i sl.

Visinske regulacije objekata formirati prema proceni projektanta sa tim da je prosečna spratnost P+1. Moguće je izuzetno pojedine objekte ili delove objekata formirati i veće spratnost ali samo ako to ima opravdanje u arhitektonskim vizurama celokupnog ambijenta.

USLOVI ZA PROJEKTOVANJE I IZGRADNJU OBJEKATA

Kako je postojeća površina terena nedovoljna za formiranje kompletnih planiranih sadržaja (250 vezova u luci) jedan deo suvozemnog prostora će se stvoriti nasipanjem. Detaljna kontura budućeg kopna i hidrotehničkih objekata će se formirati na osnovu ovog rešenja i na osnovu projekata niskogradnje koji će se razrađivati za ovu lokaciju.

Prilikom projektovanja objekata nisko, visoko- i hidro- gradnje, voditi računa o svim elementima neophodnim za kvalitetnu realizaciju objekata i celokupnog prostora a posebno o sledećim uslovima:

- zonu luke zaštititi od vetrova valobranom (dominantni pravac iz koga dolazi vetar je sever - Orahovačka bura)
- celokupan teren se nalazi na vrlo nekvalitetnom tlu te je neophodno za sve građevinske intervencije pribaviti od nadležne institucije izveštaj o geologiji.
- sve objekte projektovati od čvrstog materijala

USLOVI ZA PROJEKTOVANJE I IZGRADNJU SAOBRAĆAJNIH POVRŠINA

- Predvideti parkiranje za oko 100 vozila (oko 50% od broja vezova).
- Kolske saobraćajnice unutar kompleksa projektovati za teško saobraćajno opterećenje.
- Ostvariti kolsku (kolsko-pešačku) vezu - pristup do svih dokova iz razloga servisnog i interventnog saobraćaja.
- Ostvariti kolski pristup na sam kraj glavnog valobrana
- Mjesta za parkiranje raditi u kombinaciji beton-trava i sa obaveznom sadnjom drveća kako bi se od sunca štitila i vozila i saobraćanice