

SADRŽAJ

| | |
|---|-----------|
| 1.OPŠTI DIO | 2 |
| 1.1. PRAVNI OSNOV I CILJ IZRADE DUP-A | 2 |
| 1.2. PLANSKI OSNOV ZA IZRADU DUP-A | 3 |
| 1.3. OBUHVAT I POVRŠINA DUP-A STOLIV | 3 |
| 2. OSNOVNE POSTAVKE PLANOVA VIŠEG REDA..... | 4 |
| 2.1. PROSTORNI PLAN OPŠTINE KOTOR | 4 |
| 2.2. PROSTORNI PLAN PODRUČJA POSEBNE NAMJENE ZA MORSKO DOBRO | 10 |
| 3. STEČENE URBANISTIČKE OBAVEZE..... | 21 |
| 3.1. DOSADAŠNJI PLANSKI RAZVOJ | 21 |
| 3.2. ANALIZA KONTAKTNIH ZONA I UZAJAMNIH UTICAJA | 21 |
| 4. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA | 22 |
| 4.1. NAČIN KORIŠĆENJA ZEMLJIŠTA | 22 |
| 4.2. STANJE GRAĐEVINSKOG FONDA..... | 23 |
| 4.3. PRIRODNE KARAKTERISTIKE PROSTORA | 24 |
| 4.4. INFRASTRUKTURA | 25 |
| 4.5. REALIZACIJA DOSADAŠNJE PLANSKE DOKUMENTACIJE..... | 29 |
| 5. PROGRAMSKI ZAHTJEVI I ANKETNI POKAZATELJI | 34 |
| 5.1. PROGRAMSKI ZAHTJEVI..... | 34 |
| 5.2. ANKETNI POKAZATELJI | 34 |
| 6. PLANSKO RJEŠENJE | 36 |
| 6.1. ORGANIZACIJA PROSTORA | 36 |
| 6.2. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA I UREĐENJE PROSTORA | 40 |
| 6.2.1. <i>Opšti uslovi</i> | 40 |
| 6.2.2. <i>Posebni uslovi</i> | 41 |
| 6.2.3. <i>Kapaciteti</i> | 51 |
| 6.3. INFRASTRUKTURA | 56 |
| 6.3.1. <i>Saobraćaj</i> | 56 |
| 6.3.2. <i>Hidrotehnička infrastruktura</i> | 61 |
| 6.3.3. <i>Elektroenergetika</i> | 65 |
| 6.3.4. <i>Telekomunikaciona infrastruktura</i> | 74 |
| 6.3.5. <i>Pejzažna arhitektura</i> | 76 |

1.OPŠTI DIO

1.1. Pravni osnov i cilj izrade DUP-a

Pravni osnov za donošenje Odluke o pristupanju izradi Detaljnog urbanističkog plana Stoliv sadržan je u članu 31. Zakona o planiranju i uređenju prostora ("Sl.list RCG" br. 28/05) kojim je propisano "izradi planskog dokumenta pristupa se na osnovu odluke o izradi koju donosi Vlada, odnosno izvršni organ jedinice lokalne samouprave. Odlukom o izradi planskog dokumenta određuje se naročito: vrsta planskog dokumenta, teritorija, odnosno područje za koje se izrađuje, način finansiranja, vreme za koje se donosi, rokovi izrade, potreba za javnim konkursom iz člana 30 ovog zakona, osnovne smjernice iz planskih dokumenata širih teritorijalnih jedinica i dr."

Odluku o pristupanju Izradi Detaljnog urbanističkog plana Stoliv u Kotoru (u daljem tekstu Plana), na osnovu člana 31.i 33. Zakona o planiranju i uređenju prostora ("Sl.list RCG" br. 28/05) I čl 50. Statuta Opštine Kotor (Sl. List RCG – opštinski propisi br. 3/04) donio je predsjednik Opštine Kotor 23.05.2007.god.,broj 01:4071.

Prostor koji je predmet izrade Plana nije obuhvaćen GUP-om Kotor te su za njega date smjernice u Prostornom planu opštine Kotor,odnosno u važećem Urbanističkom planu naselja Stoliv.

Osnovni cilj izrade novog Detaljnog urbanističkog plana Stoliv je da u skladu sa zahtjevima vremena i programskim zahtjevima, kao i stvorenim legalnim i nelegalnim uslovima, preispita postojeće plansko rešenje kroz nekoliko važnih segmenata;

- Sagledavanje ulaznih podataka iz PPO Kotora
- Analizu uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto
- Analizu postojećeg stanja
- Analizu programskih opredeljenja koje treba provjeriti i dopuniti anketom korisnika prostora, odnosno vlasnika zemljišta i objekata.

Izradi Plana prethodila je detaljna analiza postojeće planske dokumentacije, postojećeg stanja i formiranje dokumentacione osnove. Na terenu je sprovedena anketa kojom je konstatovano stanje građevinskog fonda, namjena objekata i površina, potrebe korisnika i dr.

Na osnovu međusobne usaglašenosti tri osnovna faktora :prirodnih, stvorenih uslova i projektantskog stava, formiran je prostorni koncept Detaljnog urbanističkog plana Stoliv.

Plan sačinjavaju potrebna obrazloženja planskih rešenja i preporuka, kao i odgovarajući grafički prilozi, odnosno dio dokumentacije koji saglasno Zakonu o planiranju i uređenju prostora ("Sl.list RCG" br. 28/05) sačinjavaju elaborat Detaljnog urbanističkog plana u dijelu namjene površina i smjernica za sprovođenje Plana.

Tekstualni dio, kao obrazloženje Planom definisanih rešenja, predstavlja sintezni prikaz obavljenih analiza i izvedenih rezultata, definišući sve bitne elemente uslova potrebnih u postupku sprovođenja plana. Tekstualni dio plana je praćen odgovarajućim grafičkim prilozima na kojima su grafički prezentirana usvojena rješenja,a formiran je na osnovu podataka dobijenih od Naručioca, nadležnih organa Opštine, snimanja izvršenih na terenu i podataka dobijenih od komunalnih i drugih radnih organizacija.Plan je formiran kao zbir funkcionalnih radova prezentiranih tekstualno i grafički.

Elaborat Detaljnog urbanističkog plana Stoliv u Kotoru, sa svim svojim grafičkim i tekstualnim prilogima predstavlja potpuno novi planski dokument.

Ovim Planom stvaraju se legalni instrumenti u daljem planiranju prostora u zahvatu DUP-a.

1.2. Planski osnov za izradu DUP-a

Planski osnov za izradu DUP-a Stoliv u Kotoru , predstavlja postojeća planska dokumentacija koja je rađena za ovaj prostor, odnosno, nemogućnosti njene dalje primjene i realizacije na predmetnom prostoru.

PPO-om Kotora, prostor koji je predmet izrade Plana, po namjeni je opredeljen za naselja,sa dijelom prostora unutar naselja koji ima namjenu- šume.

Važećim urbanističkim planom naselja Stoliv planirani su sadržaji stanovanja,turizma,sporta i rekreacije,trgovine,usluga,obrazovanja,kulture kao i sakralni objekti i groblja.

Veći dio zahvata namijenjen je izgradnji stambenih objekata.

Na prostoru je evidentan određen broj objekata koji su izgrađeni nelegalno.

1.3. Obuhvat i površina DUP-a Stoliv

Granica obuhvata određena je čl.2 Odluke o izradi DUP-a Stoliv broj: 01-4071 od 23.05. 2007.god.

Grafički prikaz granice Plana dat je u grafičkom prilogu Programskog zadatka,koji je sastavni dio Odluke.

Ovako prikazanom granicom zahvata DUP-a Stoliv obuhvaćen je prostor u površini od cca 130 ha,odnosno prostor koji je obuhvaćen i važećim planom,kako je to definisano Programskim zadatkom i Odlukom.

2. OSNOVNE POSTAVKE PLANOVA VIŠEG REDA

2.1. Prostorni plan opštine Kotor

Opština Kotor je dio primorske regije Republike Crne Gore. Svojom teritorijom obuhvata pojas otvorenog mora preko unutrašnjeg zaliva Boke do planinskih dijelova Krivošije.

Dobre saobraćajne veze postoje longitudinalno duž obale, dok su transversalne veze sa unutrašnjošću Republike slabije.

Kotor predstavlja značajan centar pomorske privrede i industrije sa zdravstvenim, socijalnim i edukativnim institucijama od republičkog značaja.

o *Strategija razvoja opštine Kotor*

Predložena strategija opštine Kotor u PPO je prikazana kroz tri makroceline koje se mogu izdvojiti na bazi prirodnih karakteristika i stvorenih vrednosti:

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

Za svaku makrocelinu dati su glavni pravci razvoja sa merama i aktivnostima za njihovu realizaciju.

Obalni pojas unutrašnjeg zaliva

Ova makrocelina obuhvata priobalje sa zaleđem i deo unutrašnjeg mora kao integralni deo obalskog pojasa. Radi se o prostoru koji je proglašen za Svetsku prirodnu i kulturnu baštinu odnosno baštinu u opasnosti.

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 uvek marginalno i pasivno koriste za lokalni morski saobraćaj, nautički turizam i ribarstvo. Nerešeno kanalsanje otpadnih voda i slaba prirodna izmena vode ugrožavaju kvalitet vode.

Glavni pravci razvoja (posebno vezani za područje grada Kotora) su :

- *visoki turizma,*
- *aktivna zaštita kulturne i prirodne baštine,*
- *aktiviranje morskog dobra.*

Realizacija je moguća kroz sledeće aktivnosti:

- maksimalna racionalizacija površina preko zaustavljanja svake linearne novogradnje pored mora i eventualne gradnje u zaleđu kroz pažljivo pugušćavanje postojećeg tkiva,
- razvoj visokog turizma (lux i A kategorije) - bez veće gradnje novih smeštajnih kapaciteta (osim na odabranim lokacijama) već adaptacijom "kapetanskih palata" i sa dokategorizacijom postojećih objekata
- zdravstveni objekti i stacionari kao deo specifične turističke ponude,
- kontrolisani razvoj nautičkog turizma i celokupnog prometa u zalivu, koje se tretira kao jezero i jedna velika marina sa manjim punktovima, privezištima i pristanima po posebnom programu,
- aktivna zaštita Perasta, kao celine, kroz rekonstrukciju objekata i njihovo pretvaranje u "živi muzej" sa ekskluzivnom namenom,

- Gornji Stoliv kao moguća umetnička kolonija,
- razvoj ne samo stacionarnog već i tranzitno - izletničkog turizma kroz osmišljene programe, čija je osnovna kulturna i prirodna baština u samom zalivu ali i u zaleđu i planinskom delu opštine,
- ekskluzivna trgovačka i ugostiteljska ponuda kao i tradicionalni zanati, naročito u starim gradskim jezgrima, sa izradom i prodajom karakterističnih suvenira,
- lociranje replika starih jedrenjaka u većim naseljima zaliva,
- uređenje arheoloških i speleoloških lokaliteta u okolini Kotora,
- održavanje kulturnih i sportskih manifestacija visokog renomea (npr. regate, trke formula...),
- aktiviranje žičara i panoramskih vidikovaca sa pratećim sadržajima,
- dalji razvoj Kotora kao poslovnog, zdravstvenog i obrazovno naučnog centra ovog dela Primorja,
- pri Pomorskom fakultetu moguće osnivanje akademije JRM,
- definitivno izmeštanje industrije iz Kotora kao i aktiviranje bescarinske zone sa čistim tehnologijama i manjim pogonima vezanim za brodsku opremu, veza zone; veza zone preko luke Kotor i teretne luke Tivat,
- uzgoj marikultura (na lokalitetu Ljuta),
- uvođenje linija lokalnog morskog saobraćaja za olakšano povezivanje naselja unutar zaliva (manji pristani i Lučice),
- lungo mare i biciklistička staza od Ljute do Stoliva,
- osposobljavanje postojećeg puta iznad naselja (naročito Dobrote i Kotora) kao obilaznica,
- povezivanje svih naselja na jedinstven kanalizacioni sistem,
- komunalno opremanje i uređenje plaća (postavljanje pontona, opravka postojećih ponti i mandrača),
- organizovanje škole jedrenja i ronjenja te najma sportske opreme,
- pošumljavanje ogoljenih padina iznad Dobrote,
- proglašavanje zaliva za otvorenu botaničku baštu.

o *Projekcija razvoja stanovništva*

U skladu sa koncepcijom prostorne organizacije Crne Gore, Kotor bi trebalo da se razvija kao središte subregije Boke i Budvanskog područja, gde bi živelo 85000 stanovnika.

Za Kotor kao primarno gradsko sedište koji je i upravni, obrazovni, kulturni, zdravstveni i uslužni centar opštine u proširenom gradskom području (Kotor - Stari grad, Dobrota, Škaljari i Muo) predviđa se 15000 stanovnika.

o *Projekcija razvoja turizma*

Osnovna postavka u razvoju turizma na području opštine Kotor je kompletna ponuda, u kojoj su sazdane velike raznolikosti s posebnim naglaskom na visoki turizam.

Na osnovu vrednovanja lokacija te motivacije dolazaka turista moguće je pored standardnog smeštajnog turizma razlikovati i:

- nautički turizam (sa sistemom od više marina i privezišta, nautičkim sportskim centrima za sportove na vodi)
- sportsko - rekreativni turizam (na sportskim terenima i kompleksima u sklopu turističkih naselja, trim stazama, na golf igralištima, centrima za jahanje, biciklističkim stazama)
- naučni, istorijski i kulturno - obrazovni turizam (muzeji i spomenici, arheološka nalazišta, naročito u zalivu)
- izletnički turizam (naročito u planinskim delovima),

- planinski turizam (planinaremeje, sportsko penjanje u steni, alpinizam u zimskim uslovima i u suvoj steni, speleologija, brdski biciklizam),
- zdravstveno - estetski turizam.

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

Na području GUP-a Kotora predviđeni su sledeći kapaciteti

- | | |
|------------------------|----------------------|
| - u hotelima: | 400 (+500 u II fazi) |
| - u vilama: | 550 |
| - u privatnom smeštaju | 1200 |

| | |
|----------------|------|
| ukupno ležaja: | 2650 |
|----------------|------|

Riječ je o postignutim kapacitetima, odnosno zbirno prikazanim planiranim i postojećim, s tim da je potrebna njihova rekonstrukcija.

Važno je napomenuti da je predviđeno etapno podizanje odnosno aktiviranje pojedinih zona i turističkih objekata.

U zalivu je predviđena izgradnja tek nekoliko novih hotela i to na lokacijama: zidine Starog grada, Autokamp i Raškov brijeg u Dobroti. 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 depadansima, zavisno od konkretnih uslova lokacije.

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

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

Prostornim određenjem područje opštine može da zadovolji sve osnovne nautičke i prateće aktivnosti. Zbog prirodnih i organizacionih osobenosti moguće je izdvojiti dva sektora: Kotorsko - Risansko - Morinjski zaliv i obalu otvorenog mora.

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 sledeće punktove:

- naučno turistički centar (250+100 vezova) na lokaciji pored hotela "Fjord",
- gradska luka (80 vezova),
- privezište u Mulu i Dobroti, gde je moguće pretvaranje dela mandaraća u komercijalne vezove - Pijerovići, Kamenarovići, Tripkovići, Marovići.

Ovako koncipirani nautički programi u sprezi sa smeštajem u priobalju i na planini može da formira izuzetno kvalitetnu turističku ponudu.

o *Koncepcija namene površina, uređivanja i korišćenja prostora*

Teritorija opštine se dijeli globalno na :

- urbanu zonu,
- ruralnu zonu,
- prirodno okruženje.

Urbana zona obuhvata obalni pojas zaliva sa gradom Kotorom kao i nekadašnjim pomorskim opštinama (Perast, Dobrota, Risan, Prčanj i Stoliv) i manjim naseljima (Muo, Orahovac, Kostanjica i Morinj).

Ruralna zona sadrži stara naselja na padinama iznad obalnog pojasa, područje Krivoćija i Ledenica, kao i Grbalj kao najveće ruralno područje opštine.

Treća zona obuhvata prirodno okruženje koje čine ogranci planinskih masiva Lovćena i Orjena kao i masiv Vrmca sa šumskim pojasevima, makijama i golim hridima.

Osnovna podela prostora opštine je izvršena na:

- izgrađene površine,
- poljoprivrdne površine,
- šumske površine,
- saobraćajne površine,
- vodene površine,
- krš.

Izgrađene površine

Izgrađene površine obuhvataju prostore za izgradnju stambenih i svih ostalih vrsta objekata. Dele se na:

- naselja,
- turistička naselja,
- sportsko rekreativne zone,
- industrijsku zonu,
- komunalne površine.

- *Naselja*

Površine naselja su namenjene za izgradnju stambenih, društvenih i privrednih sadržaja koji ne proizvode negativne efekte na okolinu kao i za saobraćajnice te razne oblike urbanog zelenila.

Širenje gradskog područja treba kontrolisati i maksimalno iskoristiti mogućnosti koje pruža prazno, zapušteno ili nedovoljno iskorišćeno zemljište unutar postojećih naselja, preko postupaka pažljive interpolacije.

Koncepcija razvoja opštine Kotor zahteva razvoj i poboljšanje uslova stanovanja, obzirom da je postojeći stambeni fond u dosta lošem stanju zbog starosti, posledica potresa i lošeg održavanja.

U cilju stvaranja ravnomernijeg razvoja, stanovanje treba usmeravati policentrično odnosno u zone koje su zadovoljavajuće u odnosu na: seizmiku, prirodne uslove, blizinu radnih mesta (u cilju smanjenja dnevnih migracija), mogućnost komunalnog opremanja, očuvanje poljoprivrednih površina.

Na seoskim područjima treba forsirati individualnu stambenu izgradnju u cilju smanjivanja pritiska na ionako zaposednuti prostor užeg područja zaliva.

Saobraćajne površine

- *Putna mreža*

PPO predviđa a kroz dalju plansku razradu potrebno je stvori prostorne uslove za sledeće puteve: "Jadranski autoput" (Debeli Brijeg - padine iznad Herceg Novog - zona Krivošije - Čevo - Podgorica) i Brza saobraćajnica duž celog Crnogorskog primorja (Ulcinj - zaleđe Bara - zaleđe Budve - zaleđe Tivta - prelaz preko Veriga - priključak na Jadranski autoput u reoni Herceg Novog). Takođe ovim planom predviđa se i obilaznica oko Kotora koja bi grad rasteretila tranzitnog saobraćaja.

- *Pomorski saobraćaj*

Od objekata namenjenih pomorskom saobraćaju izdvajaju se:

- luke i lučki terminali,
- objekti nautičkog turizma.

Luka u Kotoru planirana je za putnički saobraćaj i locirana je na postojećoj lokaciji ispred Starog grada.

Za lokalnu linijsku plovidbu je potrebno urediti privezišta u Risnu, Dobroti, Muu, Prčnju, Perastu, Stolivu i drugim obalnim mjestima za potrebe stanovnika i turisa.

- *Morske površine*

Morske površine na području opštine se dijele na vode unutrašnjeg zaliva i vode otvorenog mora.

Prosječna dubina vode u zalivu (30-40m) omogućava dobre uslove za plovidbu. Preporučuje se oživljavanje lokalnog vodenog saobraćaja kako bi se mogla povezati sva naselja, gdje već postoji izgrađena operativna obala.

Posebno određene zone za kupanje nisu predviđene, već se plaže formiraju na neizgrađenim delovima obale koji su pri tom dovoljno osunčani i pristupačni. Obzirom na umeren režim saobraćaja u zalivu, za kupanje se mogu koristiti i svi mandraći i ponte kao i danas.

Smjernice i mjere za zaštitu prirode i čovjekove okoline

Kotor i okolina su proglašeni za prirodno i kulturno istorijsko područje na listi "Svjetske baštine" i "Svjetske baštine u opasnosti". Takva klasifikacija postavlja posebne uslove planiranja, rekonstrukcije i revitalizacije kao i intervencije u ovom području, pridržavajući se regulative iz domena planiranja, gradnje i zaštite.

Zone sa posebnim režimom zaštite prirodne kulturne i graditeljske baštine definisane su u neposrednom zaleđu kotorsko - risanskog zaliva i Donjem Grblju i predstavljaju celovite prostore na kojima se intervencije mogu vršiti samo pod kontrolom nadležnih opštinskih stručnih službi i u saradnji sa Zavodom za zaštitu spomenika kulture.

Obzirom da se u delu PPO koji se bavi planiranim namenama definišu prostori koji su dozvoljeni za gradnju odnosno druge vidove intervencija u prostoru, jedan vid zaštite je već sproveden. Ono na čemu se insistira definisanjem ovih specifičnih zona je značaj koji one imaju kao celine i posebno njihovi delovi.

Zona zaliva

- *Opšti uslovi*

Ova zona je cela spomenik kulture prve kategorije i podrazumeva najveći oprez u planiranju i izgradnji. Uža zona pod posebnim režimom zaštite prirodne, kulturne i graditeljske baštine definisana nešto je šira od građevinskog reona datog planom namjene površina.

Poseban sistem zaštite prirodne, kulturne i graditeljske baštine podrazumeva zaštitu prirode, mora, graditeljskog, arhitektonskog i kulturnog nasleđa. Opštim i pojedinačnim uslovima najviše se daju limiti za građevinske intervencije.

Principi urbanizacije svedeni na uslove čine:

- poštovanje principa da se u zoni zaliva ne planira nova izgradnja osim u segmentima, pojedinačnim objektima ili u manjim grupacijama primerenih objekata. Zadržati maksimalno morfologiju postojećih naselja uz more kao i starih naselja u zaleđu (Gornji Stoliv, Gornji Orahovac ...) bez tendencije njihovog spajanja i izgradnje u zonama između;
- eventualna gradnja treba da popunjava slobodne prostore u okviru i po obodu formiranih naselja tako da sa njima čine zaokruženu celinu;
- najveći deo intervencija predviđen je na postojećim objektima kroz rekonstrukciju, adaptaciju i dogradnju, a prema Zakonu i po uslovima i smernicama Zavoda za zaštitu spomenika kulture;
- za izgradnju i rekonstrukciju u naseljima uz more i njihove delove obavezno je raditi urbanističke projekte a na osnovu prostornog plana;
- za specifične celine i naselja koje u celosti predstavljaju spomenik kulture ili vrednu ambijentalnu celinu obavezno je raditi Urbanističke projekte (Perast i Gornji Stoliv);
- u zalivu je neophodno čuvati a dopušteno i graditi privežišta, mandrača i poste na svim mestima gde funkcija i arhitektura zaleđa to zahtevaju i to u formi kojoj uči tradicija postojećih kamenih ponti i mandrača.

- *Posebni uslovi*

- namjena objekata u zoni zaliva može biti turizam, stanovanje, stanovanje sa delatnostima ili delatnosti (kompatibilne turizmu odnosno prateća ponuda) i izuzetno objekti društvenog standarda i objekti kulture, zavisno od specifičnosti okruženja,
- u planiranju i projektovanju prvenstveno koristiti postojeće objekte i kroz rekonstrukciju ih aktivirati zavisno od njihovog boniteta. Kapetanske palate i objekte registrivane kao spomeničke vrednosti predvideti za muzejske, galerijske i slične sadržaje. Ostale objekte, koji sadrže elemente tipične za područje, rekonstruisati i aktivirati shodno planiranim namenama, a prvenstveno stanovanju i turizmu,
- novu stambenu ili turističku izgradnju projektovati povučeno u odnosu na regulaciju ulice uz obalu sa obaveznom predbaštom, na terasastim parcelama u zaleđu i širim prostorima na višim kotama u okviru planirane građevinske zone,
- nasleđeno tkivo koje podrazumeva horizontalnu i vertikalnu regulaciju, potporne zidove terasastih parcela, vredna stabla i spontano formirane komunikacije poštovati i uklapati u nova urbanistička i arhitektonska rešenja,
- sve planirane objekte projektovati do visina P+2+Pk odnosno niže u zavisnosti od nasleđenog okruženja
- u arhitekturi a posebno u izgledima nove objekte projektovati u skladu sa principima nasleđene arhitekture i autentičnim ili tehnološki prilagođenim novim materijalima (u naznakama ovaj princip

podrazumeva program i prostor razvijene porodične kuće, jednostavan gabarit, dvovodni krov pokriven ćeramidom ili crepom, kamene ili svetlo bojene fasade, sa manjim ili proporcionalnim otvorima i griljama na njima, popločani platoi i pergole takođe su odlike ove arhitekture i treba ih primenjivati uvek kada je to moguće, u projektovanju i izgradnji kao i u rekonstrukcijama obavezna je saradnja sa Zavodom za zaštitu spomenika kulture),

- za izgradnju u rubnim zonama naselja, kao i u naseljima koja nisu homogene arhitektonske i ambijentalne celine moguć je slobodniji pristup u projektovanju i prilagođavanje specifičnim uslovima lokacije (primer ovakvog prilagođavanja lokaciji je Morinj kod koga su karakteristike terena uslovile sojenicu kao specifičnost, te su mogući modaliteti bokeljske kuće kao i ove specifične arhitekture),
- pojedinačni objekti u zoni zaleđa registrovani kao spomenici kulture (uglavnom fortifikacijski iz perioda Austrougarske) predviđeni su za revitalizaciju u zavisnosti od kapaciteta i mogućnosti njihovog uključenja u infrastrukturne sisteme od prostog povezivanje šetnim stazama do potpune opreme.

Specifične uslove za korišćenje i gradnju treba kroz Urbanističke projekte ili cele DUP-ove davati za gornja stara naselja. Posebni uslovi za svaku pojedinačnu lokaciju daju se iz planskih dokumenata nižeg reda a važe opšti uslovi dati za zonu zaliva.

o *Smjernice za izradu planske dokumentacije*

PPO Kotor predviđa da se sprovođenje i razrada Prostornog plana vrši preko izrade odgovarajućih planova nižeg reda i definisani su planski dokumenti kojima će se uređivati područje opštine Kotor. Za naselje Stoliv utvrđena je obaveza izrade Detaljnog urbanističkog plana koji bi detaljnije regulisao prostor ovog dijela Opštine.

2.2. Prostorni plan područja posebne namjene za Morsko dobro

Prostorni plan Morskog Dobra Crne Gore pokriva morsku akvatoriju (oko 2540km²), cjelokupnu obalu u dužini od oko 310km kao i uzani dio kopna, definisan prema Zakonu o morskome dobru (površine oko 58km²).

Oslanjajući se na važeći koncept organizacije i uređenja prostora Republike, a u okviru izdvojene tri makro funkcionalne, definisane su ključne zone prostornog razvoja na Crnogorskom primorju.

o *Zona BOKA KOTORSKA*

Ova zona, homogena sa geografskog i ambijentalnog gledišta, podeljena je iz funkcionalnih razloga u dve podzone Herceg Novi i Kotor - Tivat.

- *KOTOR - TIVAT*, sa područjima specifične problematike; unutrašnji deo Zaliva sa gradom Kotorom, Tivat sa susednim naseljima, Tivatsko i Grbaljsko polje, Donji Grbalj.

Resursi i potencijali:

veliki broj kulturno - istorijskih spomenika, grad Kotor sa statusom kulturnog dobra svetskog značaja i kapaciteta specijalizovanih zdravstvenih institucija; obale unutar Zaliva i na otvorenom moru pogodne za kupališne, ostale nautičke aktivnosti i razvoj marikultura i aerodrom Tivat; formirane proizvodne i društvene funkcije, servisi i opremljenost područja, kompleksi plodnog poljoprivrednog zemljišta i raspoloživi prostor za

industrijsku zonu, koja je u formiranju u Grbaljskom polju; veliki slobodni prostori iznad stenovite obale otvorenog mora sa pojavom uvala, mahom pristupačnih sa mora, specifična sredozemna vegetacija.

Prioriteti razvoja:

turizam (uključujući specifične vidove zdravstvenog turizma u području Prčnja, sportsko - rekreativnog i manifestacionog u naseljima duž zaliva) funkcije kulturnog i akademskog centra šireg značaja kao i funkcije uslužnog centra; pomorstvo i pomorska privreda; turizam; tehnološki visoko specijalizovana i neškodljiva industrija, poljoprivredna proizvodnja s orijentacijom na izvoz (koristeći blizinu aerodroma) i šire turističko tržište; specijalizovana turistička naselja sa revitalizovanim selima u zaleđu.

Zahtjevi okrženja:

zaštita morske vode od zagađenja, zaštita tla od kontaminacije industrijskim otpacima, smanjenje nivoa buke i zaštita pejzaža - u njegovom sveobuhvatnom obimu.

Kontorla seizmičkog rizika:

primena svih mera preporučenih za podzonu Herceg Novi i mera formulisanih od UNESCO-a, za Stari grad Kotor i njegovu neposrednu okolinu.

Preduslovi:

izrada prostornog plana zone u celini (kao prioritetni zadatak) i rešenje pitanja prelaza Boke Kotorske drumskom saobraćajnicom kao i inostruktorno opremanje perifernih prostora.

o *Namjena prostora morskog dobra*

Na osnovu projekcija osnovnih djelatnosti i aktivnosti na primorju, a uvažavajući principe racionalnog korišćenja prostora, koji treba da svedu na minimum konfliktne situacije, ovim planom se predlažu sljedeće kategorije namjene površina i korišćenja prostora morskog dobra:

- Kupališta,
- funkcionalno zaleđe kupališta,
- neizgrađena obala,
- urban izgrađena obala,
- lučko - operativna obala,
- marine,
- lučki kompleksi,
- brodogradilište i remont brodova,
- skladišta nafte,
- naseljska struktura,
- turistički objekti i kompleksi,
- mešovita namena,
- kombinovani sadržaji,
- komunalno - servisna zona,
- sportski i rekreativni objekti,
- zone zaštićene za podvodne aktivnosti,
- veštački grebeni,
- uzgajališta školjki / riba (marikultura),
- solila,
- močvare,
- vegetacija dina,

- vegetacija na slabim tlima,
- šume,
- maslinjaci,
- saobraćajni objekti i površine.

U skladu sa podjelom koja je definisana PPPPN MDCG Stoliv se nalazi u zoni Boka Kotorska - opština Kotor - Kotorški zaliv - sektor 18 i 19. U zahvat DUP-a ulazi dio u neposrednom kontaktu sa morem u granicama zahvata PPPPN Morsko dobro. Predmetni prostor u zoni Morskog dobra iako nije predmet razrade ovog Plana, kontaktira sa prostorom koji se razrađuje, te se prilikom definisanja planskih rješenja vodilo računa o smjernicama PPPPN Morsko dobro i namjeni tog dijela prostora.

Smjernice i preporuke za predmetnu zonu i sektor

| | |
|------------------------|--|
| Broj sektora 18 | Prčanj – Markov rt |
| Osnovne namjene | Izgradnja obala –lungo mare sa pristaništima Naseljska struktura Turistički kompleks Markov rt |
| Smjernice za kupališta | Javna –djelimično uređena kupališta (lungo mare) Hotelsko –uređeno kupalište (Zavod “Vrmac”) |

| | |
|--------------------------|---|
| Broj sektora 19 | |
| Osnovne namjene | Izgradnja obala –lungo mare sa pristaništima Naseljska struktura Neizgrađena-stjenovita obala Zone pogodne za marikulturu |
| Smjernice za kupališta | Javna –djelimično uređena kupališta (lungo mare) |
| Smjernice za zaštitu | Prostor na listi Svjetske prirodne i kulturne baštine Obnavljanje starih i izgradnja novih ponti i mandrača upotrebom tradicionalnih tehnika i materijala Očuvanje posti za izvlačenje ribarskih mreža Okruženje crkve Gospa od anđela |
| Smjernice za sprovođenje | Važeći DUP Uslovi PPPPNMD za kupališta, šetališta i marikulturu (direktno sprovođenje) |

USLOVI ZA UREĐJENA KUPALIŠTA

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

Javna kupališta moraju imati slobodan pristup, bez naplate ulaza. Hotelaska kupališta mogu da ograniče pristup samo svojim gostima ili da naplaćuju ulaz.

Optimalan raspored funkcija na uređenom kupalištu je sledeći:

- na samom ulazu u kupalište treba rasporediti ugostiteljske, zabavne, sportske, sanitarno - higijenske i ostale neophodne sadržaje,

- centralna zona plaže sa definisanim prostorom za postavljanje suncobrana i ležaljki,
- zona neposredno uz more (min 5m) treba da bude slobodna za kretanje, ulazak i izlazak kupaca iz mora.

Preporučuje se da uređena kupališta plaže imaju organizovana pristaništa za pristajanje čamaca i turističkih brodića, kolski ili pešački prilaz, označen zahvat na kopnu i moru, definisane ulaze na plažu i po mogućnosti organizovan parking prostor.

Sva uređena kupališta se moraju redovno održavati.

U kapacitiranju prostora i sadržaja koristiti normativ od 4-8m² po kupcu, a u zavisnosti od nivoa usluga na kupalištu. Kod hotela taj normativ može biti veći.

Na 1000m² površine ili 100m dužine uređenog kupališta treba postaviti minimum dva sanitarna čvora, dva tuša i kabine za presvlačenje.

Sanitarni objekti mogu biti: čvrsti i mobilni. Čvrsti sanitarni objekat se gradi na lokacijama gde postoje uslovi za priključenje na javni kanalizacioni sistem, ili septičku vodonepropusnu jamu, koja se može redovno prazniti. Mobilni sanitarni objekat se postavlja na lokacijama gde ne postoji javni kanalizacioni sistem.

Na uređenim kupalištima mora biti organizovana spasilačka služba (određeni broj stručno osposobljenih lica primeren kapacitetu kupališta), određen broj čamaca za spasavanje i ostala spasilačka oprema prema međunarodnim ILS standardima.

Sa vodene strane kupališta, prostor uređenog i izgrađenog kupališta mora biti vidno ograđen na udaljenosti od 100m od obale koje su međusobno povezane.

U ograđenim prostorima kupališta i na udaljenosti od 200m od obale, zabranjeno je prilaziti gliserima a na udaljenosti od 150m od obale, zabranjeno je prilaziti čamcima, jedrilicama, daskama za jedrenje, skuterima i sl.

Izuzetno se čamcima i svim drugim plovnim objektima na motorni pogon dozvoljava pristup na uređena kupališta, samo na mestima koja moraju biti na odgovarajući način obeležena, označena i ograđena, a brzim čamcima (skuterima, gliserima, čamcima koji vuku skije, banane i sl) dozvoljena je plovdba u prostorima koji su za tu namenu određeni i koji su na odgovarajući način obeleženi, označeni i ograđeni uz saglasnost nadležnog ministarstva.

Pristupanje plovnih objekata se ne sme obavljati nasukavanjem već na pristaništima, koja mogu biti stalna i sezonska. Preporuka je da se dokovi montiraju na šipovima od drveta, metala ili betona. Dubina gaza mora biti takva, da plovni objekti dok su privezani budu u plutajućem stanju.

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

Na delu kupališta (poželjno na njihovim krajevima), kao zasebne celine moguće je organizovati ostale sportske aktivnosti (tobogani, skijanje na vodi, banane, panoramsko letenje, skuteri, gliseri) koje isključuje kupanje na tom prostoru. Ovi delovi moraju biti adekvatno obeleženi bovama.

Platforme za pristajanje skutera su montažno - demontažne plutajuće konstrukcije za isplovljavanje skutera, koje se postavljaju na udaljenosti od 50m od obale. Na kopnenom delu, pristup levku i platformi za skutere treba da bude oslobođen od drugih plažnih rekvizita sa vidno istaknutim znakovima obaveštenja i upozorenja.

Prostornu organizaciju svakog uređenog kupališta (prostor na kome se mogu postavljati suncobrani i ležaljke, prolazi i komunikacije, položaj sanitarnih objekata, tuševa i kabina za presvlačenje, prostori za zabavu i rekreaciju, drugi plažni mobilijar te pristaništa) treba definisati godišnjim planom privremenih objekata i kupališta, kojim će se odrediti i njihov režim korišćenja.

Uređenja i proširenja postojećih te eventualna izgradnja novih kupališta odvijala bi se uklanjanjem sadržaja i objekata koji nisu neophodni i mogu se organizovati na drugim prostorima, nasipanjem autohtonim peskom ili šljunkom, izgradnjom inženjerskih objekata zaštite plaža (npr. naperi) izgradnjom ili montažom pontona ili mola (naročito u Boki) te pažljivim modeliranjem postojećeg stenovitog ili kamenitog prostora i njihovim prilagođavanjem za kupaće. Ovakvi radovi nisu predviđeni na zaštićenim objektima, a moraju biti provereni na osnovu procene uticaja pojedinih radova na morske struje i na ambijentalne vrednosti.

Na pojedinim kupalištima, a naročito u njihovim funkcionalnim zaleđima moguće je formirati zabavne akva parkove, koji bi upotpunili ponudu i povećali prostor za kupanje. Poželjno je da koriste morsku vodu.

Uslovi za djelimično uređena kupališta

Djelimično uređena kupališta su ona koja u potpunosti ispunjavaju organizacione i higijenske uslove propisane za uređena kupališta (svlačionice, kante za otpatke i redovno održavanje) a djelimično infrastrukturne i bezbjedonosne uslove.

USLOVI ZA ŠETALIŠTE UZ MORE

Imajući u vidu karakter (otvorenog mora i Zaliva, prirodnog pejzaža ili izgrađenog okruženja) i namenu prostora morskog dobra a sa ciljem uspostavljanja prepoznatih potencijala, posebno ističući raznovrsnost tj. osobenost svake mikro lokacije Crnogorskog primorja, planiraju se intervencije na formiranju uređenju i korišćenju šetališta uz more.

šetnice se mogu planirati na prostorima čije su namene određene za: javana kupališta, urbano izgrađenu obalu; specifičan oblik uređenja obale Kotorsko - Risanskog zaliva (sa postama, mandračima i privezištima); naseljske strukture; turističke objekte i komplekse; sportske objekte; travnate površine i šume.

Šetnice se nemogu planirati na slobodnom delu obale (istaknuta je potreba za očuvanjem karaktera prostora - prirodni pejzaž i neizgrađen deo među linijski urbanizovanim priobalnim naseljima, posebno izraženo u Bokokotorskom zalivu), uz hotelske i specijalne plaže, na prostorima koji su namenjeni privređivanju ili posebnoj namjeni.

Osnovni elementi prostornog i organizacionog definisanja šetališta uz more po pravilu su sledeća:

- isključuje se mogućnost formiranja šetališta neposredno uz i na saobraćajnim površinama tj. mreži magistralnih i regionalnih puteva,
- u procesu provođenja transformacije naseljskih saobraćajnica u kategoriju "šetnice uz more" saobraćaj treba regulisati tj. definisati uslove korišćenja (održavanje, snabdevanje, stalno stanovništvo, povremno stanovništvo, posjetioci),
- svim planiranim intervencijama na formiranju, uređenju i korišćenju šetališta uz more neophodno je očuvati površinu mora tj. isključuje se mogućnost nasipanja mora,
- uspostaviti propusne veze pešačkih komunikacija unutar mesta i šetališta,
- šetalište je neophodno jasno definisati a pravac njegovog pružanja pratiti adekvatnom signalizacijom,

- obezbediti neophodnu infrastrukturnu opremljenost šetališta,
- sa vodene strane obavezan zid koji ima funkciju zaštite korisnika,
- u urbanim jezgrima, a gde do sada nisu postojale, mogu se planirati veštačke šetne staze,
- u cilju uspostavljanja kontinuiteta šetnice i formiranja odmorišta na pločasto stenovitim terenima mogu se predvideti minimalna pokrivanja gornjih površina stena betoniranjem,
- završnu obradu hodnih staza potrebno je predvideti u skladu sa ambijentalnim karakteristikama lokacije (kamene ploče, kaldrma i dr.) ili od montažnih elemenata (betonske prefabrikovane ploče, drvena oplata i izuzetno beton),
- omogućiti neometan pristip svim zainteresovanim korisnicima bez ograničenja,
- omogućiti neometan pristup hendikepiranim licima na njima prilagođenim, prostorima šetališta,
- na pojedinim delovima, a u skladu sa prostornim mogućnostima, predvideti i staze za bicikliste,
- šetališnim redom regulisati održavanje čistoće i način korišćenja (unošenje kućnih ljubimaca i sl.),
- da bi se zaštitili šetači neophodno je definisati granice šetališnih područja u kojima se nesmeju voziti bicikle, motori i druga vozila,
- sanitarne, servisne i uslužne sadržaje na šetalištu po pravilu treba smestiti u postojećoj strukturi ili kao privremene (sezonske) objekte na za to predviđenim punktovima,
- svi privremeni objekti uz šetalište treba da budu mobilni da bi se na kraju sezone lako uklonili.

USLOVI ZA STAMBENE I POMOĆNE OBJEKTE

Na postojećim stambenim objektima u zoni Morskog dobra mogu se odobravati svi građevinsko-zanatski radovi u cilju njihovog redovnog održavanja i korišćenja. Ovakve objekte je moguće dograđivati i nadgrađivati, ukoliko je to predviđeno važećim DUP-ovima, ili studijama lokacije koje su budu radile za one dijelove naselja koji se nalaze u zoni Morskog dobra.

Prenamjenu zatečenih objekata u zoni Morskog dobra moguće je raditi uz prethodnu konsultaciju svih drugih zakona i normativa iz oblasti zaštite prostora, a nove djelatnosti smiju biti odobrene samo ako su ispunjeni svi komunalni preduslovi, a nova djelatnost nije opasna po čistoću mora i njegovog eposrednog zaleđa i ako sama namjena nije neprimjerna lokaciji.

Za objekte koji imaju istorijsko ambijentalnu vrijednost ili su objekti tradicionalne gradnje, prije bilo kakvih radova, neophodno je pribaviti saglasnost i mišljenje nadležnog zavoda za zaštitu spomenika kulture.

Neophodno je ustanoviti i usvojiti mjere „kamufiliranja“ okolnih objekata kako bi se što manje nametali prostoru, posebno ako su u neposrednoj blizini vrijednih graditeljskih ili/i ambijentalnih cjelina.

Predviđa se ozelenjavanje pripadajućih parcela i zajedničkih javnih površina autohtonim biljnim vrstama kako bi se „umekšao“ pejzaž i sakrile zatečene arhitektonsko-urbanističke greške koje se građevinskim zahvatima ne mogu popraviti.

Posebnu pažnju posvetiti mjerama zaštite mora i tla, organizovano sakupljati i odvoziti otpad, kanalizacionim sistemom riješiti odvođenje otpadnih voda.

Nova gradnja ovih objekata predviđa se u okviru postojećih (zatečenih) naseljskih struktura u vidu ograničenog pogušćavanja, uz poštovanje normativa utvrđenih naknadnim razradama, uzimajući u obzir da se obezbijede slobodne i zelene površine, te da se ne zgrade pristupi moru.

U sklopu zona kombinovane namjene, moguća je gradnja luksuznih apartmana uz turističke i prateće sadržaje planiranih marina.

Ovim planom nije predviđena gradnja vikend objekata.

USLOVI ZA HOTELSKE / TURISTIČKE KOMPLEKSE

Postojeće hotelske komplekse je dozvoljeno dograđivati i na njima građevinski intervenisati u cilju podizanja njihovog komfora, poboljšanja usluga, prilagođavanja ukupnom ambijentu ukoliko njihov izvorni arhitektonski izraz nije bio u skladu sa njima.

Dozvoljene su i intervencije na njihovom okolnom prostoru u skladu sa sledećim uslovima:

- prirodni pejzaž neizgrađene otvorene obale treba čuvati u najvećoj mogućoj mjeri u izvornom obliku,
- treba čuvati biljni fond i morfološke karakteristike predjela kao autentični pejzaž,
- tam gdje se interveniše u pejzažu, primenjivati autohtone materijale (podzide raditi kamenom u suhozidu ili sa upuštenim spojnica; nije dozvoljeno kamen primenjivati kao masku lijepljenjem kamenih ploča i jednakom slogu na horizontalnim i vertikalnim površinama; usjeke u predio raditi izuzetno, u što manjim površinama i tada ih podzidati kamenom ili zasaditi odgovarajućim biljkama koje će pokriti „ožiljke“ u predjelu),
- Za ozelenjavanje koristiti autohtoni biljni fond primorski (bor, rogač, maslinu, bagrem, akacije, čemprese).

Novi turistički kapaciteti se smiju graditi samo u skladu sa važećim urbanističkim planovima i na lokacijama predviđenim ovim planom.

Ovim planom su date zone koje predstavljaju procjenu terena na kojima će biti gradnja turističkih kapaciteta u sklopu širih cjelina, dok su granice date orijentaciono i podrazumijevaju diferencijaciju izgrađenih i slobodnih površina. Predložene granice su obuhvatile i prostore do mora kako bi se ovim planovima uredio i priobalni prostor kome gravitiraju, kao i neizgrađene zone pod zelenilom.

Procjenjeno je da maksimalno opterećenje terena na konkretnim mikro lokacijama treba da bude do 150 ležaja / ha za koncentrisane hotelske komplekse, dok je minimalno 80 ležaja / ha za zone vila i pansiona.

Ovi normativi računaju se bruto, odnosno sa svim pripadajućim sadržajima u turističkoj ponudi (centri, usluge, sportski tereni, uređene zelene površine...). U predlaganju ovih normativa vođeno je računa o dopuštenoj spratnosti i konfiguraciji terena.

Precizniji numerički pokazatelji mogu se izvesti tek iz detaljnih podloga i rješenja konkretnih naselja i lokacija. U planiranju i razmeštanju novih turističkih sadržaja voditi računa o uslovima koje diktira topografija terena, postojeća vegetacija i stvorena struktura okolnih naselja te naznaka njihovog daljeg širenja.

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

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

Opšti uslovi za izgradnju turističkih objekata dati su prema konfiguraciji i tipu izgradnje.

Turističke komplekse u većim uvalama planirati kao hotelska naselja sa centralnim objektom u samoj uvali i dependansima u „tepih-sistemu“ adekvatno lepezasto postavljenim u zaleđu. Dependansi ne treba da budu

veći od P+1, dok je centralni objekat sa recepcijom i pratećim sadržajima moguće graditi i sa većim brojem etaža.

Turističke komplekse na rtovima treba organizovati tako da se centralni sadržaji sa recepcijom planiraju na najvišim kotama sa vizurama na uvale ili more, dok se smeštajni kapaciteti spuštaju u manjim jedinicama ka obali.

Pri formiranju uslova za gradnju posebnu pažnju posvetiti uklapanju pojedinačnih manjih objekata u prirodnu sredinu tako da ona ostane dominantna. Objekte ne treba postavljati uz samu obalu ili na ivice rta.

Nova turistička naselja treba formirati na pristupačnim terenima pogodnim za gradnju, na visokim kotama iznad obale otvorenog mora ili drugim neizgrađenim lokacijama koje nisu prirodno, istorijski ili na drugi način valorizovane kao vrijedne. Formiranjem uređenog naselja sa regulisanim saobraćajnicama i parcelama postoji mogućnost da se današnja disperzna i neadekvatna gradnja sanira i uklopi u kompaktnu urbanu strukturu. U planirani građevinski reon trebalo bi ugraditi površine koje su privatno vlasništvo i već se usitnjavaju, te bi se kroz detaljnu urbanističku razradu sankcionisala buduća nekontrolisana individualna gradnja.

Ovo svakako podrazumijeva da se na prostorima izuzetnih prirodnih ili ambijentalnih karakteristika imati mnogo strožije uslove od ovih opštih koji se svode na sledeće:

- parcele za gradnju vila su površine od 400-800m² sa objektima slobodnijeg arhitektonskog izraza i uređenim predbaštama i baštama. Objekti ne bi trebalo da budu viši od P+1 odnosno P+Pk odnosno u gabaritima do 120 m². Moguće je u okviru parcela graditi manje bazene, dok je obavezno obzbižediti smeštaj vozila u garaži ili parkingu,
- moguće je dio kapaciteta smjestiti u hotel (oko 150 ležaja) koji sa vilama treba da bude u okviru nove zajedničke turističke ponude. Hotelski kompleks je moguće graditi kao kompaktn objekat ili centralni sa dependansima. Obavezno je uz hotelsku ponudu obzbižediti prateće sve sadržaje kompatibilne kategoriji turističkog naselja,
- centralna zona naselja podrazumijeva standardnu opremu naselja prostorima uprave, administracije i snadbijevanja , kao i informativne punktove za korisnike prostora naselja i cijele turističke zone; može biti organizovana uz put koji spaja dva dijela naselja sa obaveznim uređenim slobodnim prostorima i pjacetom,
- slobodne, rekreativne i zelene površine adekvatno urediti i povezati sa plažom, kao najbližim punktom za rekreaciju na vodi.

U okviru detaljnih razrada treba tretirati zonu između obale i naselja i urediti je, definisati vezu naselja sa obalom i plažom i usloviti uređenje zaštitne zelene zone.

Granicom tih planova treba obuhvatiti terene od obale do granice građevinskog područja i u okviru njih obezbijediti uslove za korišćenje mora, plaže, kao i zelenih površina do naselja.

Definisati komunikaciju između naselja i plaže, omogućiti kolski pristup kao i pješačku komunikaciju, a kad je neophodno liftove ili druge vidove javnog prevoza.

Ostali uslovi za uređenje turističkih zona:

- Obavezno je uređenje zelenih, slobodnih, sportskih i rekreativnih površina. Standardi zavise od kategorije (60 m² po ležaju sa 3* DO 100 m² po ležaju sa 5*);
- Predvidjeti sistem pješačkih ruta do najatraktivnijih lokacija i vidikovaca. Vezu zona ostvariti preko sistema pristupnih i lokalnih puteva;

- Zabranjena je svaka gradnja na kupalištima, osim pratećih sadržaja za potrebe rekreacije, zabave i usluga u vidu sezonskih objekata;
- Predviđati adekvatna pristaništa za izletničke brodove i eventualno privezište jahte, prilagođeno maritimnim uslovima.

Konkretne uslove za gradnju treba da daju planski akti nižeg reda, a u načelu se oni odnose na:

- lociranje konkretnih turističkih i uslužnih sadržaja,
- strogu regulaciju površina što omogućava pravilno i trajno gazdovanje odnosno brigu o prostoru, bez zona koje su „opšte dobro“ a za koje niko nije zadužen,
- limite u izgrađenosti i iskorištenju zemljišta do kojih budući investitor treba i može da troši prostor i opterećuje ga infra i suprastrukturu,
- način izgradnje, odnosno preporuke i obligacije u projektovanju i gradnji tako da se sukcesivno gradi i čuva identitet lokacij ili naselja,
- uputstva za uređenje specifičnih zona (turistički punktovi, rekreativni centri, ambijetalne cjeline, nautički centri, turistička sela....).

USLOVI ZA LOKACIJE MARIKULTURE

Uzimajući u obzir da su zadovoljeni svi preduslovi u datoj zoni za određivanje lokacije za marikulturu potrebno je ispuniti sledeće uslove:

Fizičke, hemijske i biološke karakteristike: Otvorenost (zaštićenost) lokacije, Dubina, Struje (brzina, pravac), Vjetar (zalet, brzina i pravac), Talasi, Topografija terena (nagib, podvodne barijere), Struktura sedimenata, Suspendovane materije (mutnoća), Kvalitet vode, Količina vode u odnosu na biomasu koja se uzgaja, Trofički status (oligotrofnost, eutrofnost), Fitobentos i Zoobentos, Okolna autohtona intiofauna, Predatori (ribe, ptice, sisari).

Prateća infrastruktura: Raspoloživost prostora na kopnu, Pristup s kopna i mora, Udaljenost od plovnih puteva, Dostupnost struje, Proizvodnja hrane za uzgoj, Neškodljiva obrada uginulih organizama, Uređaji za odlaganje i reciklažu otpada, Sanitarni i veterinarska inspekcija, Savjetodavne službe, Servisi za održavanje i popravku.

Predhodna mišljenja, saglasnosti i dozvole: mišljenje nadležne naučne institucije, nadležne Ličk kapetanije, vodoprivredne inspekcije, republičkog organa uprave nadležnog za poslove uređenja prostora, sanitarne inspekcije, Zavoda za zaštitu prirode, republičkog organa uprave nadležnog za poslove morskog ribarstva o ispunjenju uslova za marikulturu kao i vodoprivredni uslovi, saglasnost i dozvola.

Projektna dokumentacija se sastoji od:

- Skice lokacije sa ucrtanim granicama prostora za marikuluturu

Kod lokacija na moru, potrebno je uzgajalište ili plantažu postaviti na udaljenosti od 50 m od kopna i adekvatnoj udaljenosti od plovnih puteva, i na udaljenosti ne manjoj od 10 m od pristaništa u blizini. Zaštitni pojas od po 10 m sa svake strane uzgajališta ili plantaže, posebno obilježiti i spojiti sa lokacijom na kopnu na kojoj će se nalaziti pomoćni objekat.

- Opisa tehnologije i vrste organizama

Izbor tehnologije i vrste organizama koji se planiraju uzgajati na određenoj lokaciji treba odrediti shodno Pravilniku o klasifikaciji i kategorizaciji vode.

- Biznis plana

Ovom ekonomskom studijom izvodljivosti treba predvidjeti fazno razvijanje marikulture na datoj lokaciji i definisati sledeće: zakonodavne i sanitarne norme, trajanje prvog uzgojnog ciklusa, investicije na izabranom lokalitetu, izvor sredstava do završetka prvog uzgojnog ciklusa, stručna sprema radne snage, plasman uzgojenih organizama na tržištu, distributivni kanali, planirana cijena proizvoda i druge karakteristike marikulturne djelatnosti.

- Elaborata nosećeg kapaciteta sredine i procjene uticaja na životnu sredinu

Radi određivanja intenziviteta i kapaciteta marikulture na datoj lokaciji u moru potrebno je uzeti inicijalno stanje fizičkih, hemijskih i bioloških parametara na osnovu kojih će se odrediti noseći kapacitet sredine. S obzirom da marikultura intenzivnija od nosećeg kapaciteta može da bude ozbiljan izvor zagađenja neophodno je uraditi Elaborat procjene uticaja na životnu sredinu, u okviru kojeg će se predvidjeti obavezan monitoring program.

USLOVI ZA POSTAVLJANJE VJEŠTAČKIH GREBENA

Pri izboru lokacije za postavljanje vještačkih grebena (zakloni za morske organizme, ronilački parkovi ili barijere za koče) treba uzeti u obzir prirodne karakteristike sredine, te postojanje fizičko-hemijskih i bioloških preduslova za razvoj tipičnog ekosistema grebena. Vještačke grebene treba postavljati na ogoljelom morskom dnu, na kojem bi se i prirodno stvorio tipičan ekosistem grebena.

Izbor materijala za vještački greben kao i konfiguracija grebena takođe moraju biti adekvatni. Kao materijali često se koriste olupine starih brodova ili automobila, gume povezane žicom i sl., međutim ovakvi materijali često sadrže i toksične supstance (kisljine iz akumulatoara, CFC iz starih frižidera i sl.), te ako se ostaje pri ovom izboru, neophodno je odstraniti sve dijelove koji sadrže potencijalne izvore zagađenja. Mnogo bolji izbor materijala je beton, od kog se prave blokovi, lamele ili drugi oblici koji se spajaju u agregate potrebne veličine. Kod konfiguracije grebena neophodno je ostaviti prostore kroz koji se može omogućiti strujanje vode, te udubljena za stanište organizama.

SMJERNICE ZA PRIMJENU PLANA

Prostorni plan za područje posebne namjene Morskog dobra primjenjivaće se adekvatnom razradom na nižim nivoima ili direktnom primjenom odredbi ovog plana.

Kako je ovaj plan anticipirao većinu kvalitetnih rješenja u urbanističkim planovima koji još uvijek važe, to se njegova realizacija može odvijati prema njima. Prilikom analize tih planova uzeta je u obzir i aktivnost koja je planirana u neposrednom zaleđu Morskog dobra, kako bi one imale logičan izlaz na obalu i more.

U onim slučajevima gdje se namjene ne poklapaju, važe rješenja ovog plana kao planskog akta višeg reda.

U slučaju da je ovim planom predložena neka nova namjena ili aktivnosti u prostoru, za „zaokružene“ cjeline kao što su turistički kompleksi, lički kompleksi, nautički sadržaji, sportsko-rekreativni sadržaji isl., treba raditi dalje razrade (studije lokacije), koje sadrže širu provjeru urbanizacije prostora na nivou generalnog koncepta namjene površina i infrastrukturnih sistema. Njima se utvrđuju uslovi za izgradnju, odnosno rekonstrukciju objekata i izvođenje radova. One predstavljaju osnov za izdavanje lokacije.

Ukoliko je zona morskog dobra sastavni dio naseljske strukture ili funkcionalnog zaleđa kupališta, za nju je potrebna dalja razrada (studija lokacije), s tim da bi ona trebalo da ima i provjeru namjena i infrastrukturnih sistema u odnosu na kontaktnu zonu. Time bi se postiglo integralno upravljanje priobalnim prostorom.

Kako je ovo vrsta plana koji usvaja Skupština Republike, to je njegovo sprovođenje u nadležnosti resornog republičkog ministarstva, pa će to imati za posljedicu izdavanje svih rješenja o lokacijama od strane ovog organa.

Dio takvih slučajeva se može riješiti direktnom primjenom urbanističko tehničkih uslova za uređenje i korišćenje prostora Morskog dobra u pojedinim zonama i za pojedine objekte i to:

- uslovi za kupališta,
- uslovi za objekte pomorskog saobraćaja,
- uslovi za šetnice pored mora,
- uslovi za sezonske objekte,
- uslovi za lokacije mirikulture,
- uslovi za vještačke grebene.

Moguća je direktana primjena ovog plana na području koje je pokriveno detaljnim razradama i generalnim konceptima za sedam zona / lokacija koje su sastavni dio ovog plana.

Detaljna razrada uz tekstualne i grafičke priloge daje dovoljno elemenata za izdavanje lokacija.

Smjernice i preporuke po zonama i sektorima.

Utvrđena podjela na ključne zone na nivou Republike, bila je osnova za dalje zoniranje prostora Crnogorskog primorja, a uvažavajući pri tom i sve specifičnosti jedinica lokalne samouprave.

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

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

Prilikom izrade ovih preporuka u najvećoj mjeri su poštovani postojeći planovi, odnosno njihova rješenja ukoliko nisu bila u suprotnosti sa osnovnim postavkama ovog plana, usvojenim preporukama za održivo korišćenje prostora, zaštitu biodiverziteta i predjela.

Na taj način se postiže njihova fleksibilnost, sprovodivost i olakšano praćenje svih predloženih rješenja datih važećim planovima, brojnim studijama i istraživanjima, zvanično usvojenim strategijama, tako da se ove kratke preporuke mogu smatrati sublimatom svih korišćenih izvora.

Za svaki od 68 sektora je dat: pregled osnovnih namjena prostora sa smjernicama i napomenama, smjernice za tipove kupališta kao i smjernice zaštite i smjernice za sprovođenje ovog plana.

Radi bolje preglednosti, za primjenu ovih smjernica koristi se i posebna grafička mapa sa 48 listova u razmjeri 1 : 10.000.

U ovoj mapi grafičkih priloga u razmjeri 1 : 10.000 na nivou 68 sektora prikazane se planirane aktivnosti i namjene prostora u zoni Morskog dobra, a prema utvrđenoj podjeli koja je data u tekstualnom dijelu Plana.

Za sva kupališta su definisano je 5 tipova prema podjeli koja je utvrđena ovim Planom. Na pojedinim dionicama dolazi do kombinovanja tipova kupališta, a u skladu sa raznim namjenama koje su neposredno uz

kupališni prostor ili bližem zaleđu. U takvim slučajevima moguće je primjenjivati utvrđene uslove za razne tipove kupalište na cijelom prostoru ili na pojedinim dijelovima.

Prikazani su i vidovi sprovođenja ovog Plana – kroz direktnu primjenu utvrđenih UTU u ovom Planu (1), prema urađenim generalnim konceptima (2) i detaljnim razradama (3) u okviru ovog Plana, prema važećem DUP-u ili UP-u (4) ili prema naknadnoj razradi – studiji lokacije (5).

Na pojedinim sektorima moguće je primjenjivati važeći urbanistički plan, za koji je utvrđeno da nije u suprotnosti sa ovim Planom, ili se može uraditi nova razrada, ukoliko se žele postići drugačija rješenja i kapacitete u odnosu na važeći plan a da se pri tom uklapa u osnovni koncept i namjenu ovog Plana.

U zoni Morskog dobra prikazani su i zaštićeni prostori i pojedinačni objekti prirode i kulture i njihov status.

3. STEČENE URBANISTIČKE OBAVEZE

3.1. Dosadašnji planski razvoj

Područje Stoliva u Kotoru do sada je razrađivano Planom uređenja manjeg naselja Donji Stoliv 1992.godine. god. (DUP Stoliv).

Planska rješenja su zasnovana na smjernicama Prostornog plana opštine Kotor u kojem je Stoliv definisan kao naselje od 300-700 stanovnika i svrstan u selo mješovitog tipa sa projekcijom broja stanovnika za 2001.godinu 800, odnosno 850 za postplanski period.

Primat u razvoju Stoliva (Donjeg Stoliva) daje se turizmu, zdravstvenom, turizmu, poljoprivredi i maloj privredi.

Važećim PUMN-om Stoliv(DUP Stoliv) je programiran na 800 stanovnika. Planirana je izgradnja individualnih stanova, vikend stanova, stanova u kolektivnoj izgradnji, sadržaji trgovine u dva nivoa usluga-svakodnevnog i periodičnog, te sadržaji uslužnih zanata i ugostiteljski sadržaji.

Takođe su planirani administrativno - poslovni sadržaji, predškolske ustanove i sva prateća infrastruktura.

3.2. Analiza kontaktnih zona i uzajamnih uticaja

Prostor koji je predmet ovog Plana zahvata površinu od cca 97 ha (digitalno mjerenje), iznad i ispod puta Tivat-Kotor. To je jedina saobraćajnica koja povezuje naselje Stoliv sa okruženjem. Naselje je formirano longitudinalno uz saobraćajnicu - put Kotor-Tivat.

Preko predmetnog prostora planirana je značajna saobraćajnica na višim kotama regionalnog nivoa.

Sa sjeverne strane predmetni prostor direktno kontaktira sa morem, dok se u zaleđu oslanja na brdo Vrmac.

Iznad naselja Donji Stoliv nalazi se i naselje Gornji Stoliv u kojem živi samo 10 stanovnika i koje je PPO Kotor planirano za zaštitu, na način da se revitalizuje kroz novu funkciju, a kao moguća funkcija navedena je – umjetnička kolonija. Sa istočne strane naselje Stoliv se graniči sa naseljem Prčanj.

4. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

4.1. Način korišćenja zemljišta

Prostor koji je predmet izrade Detaljnog urbanističkog plana-naselje Stoliv je uglavnom formirano naselje uz saobraćajnicu Kotor-Tivat, u kojem je po popisu iz 2003. godine živjelo 336 stalnih stanovnika. U vrijeme rada na terenu i sprovođenja ankete u naselju je zatečen veoma mali broj stanovnika.

Iako je prema važećem planu za Stoliv planirana izgradnja 481 objekta, do sada nije izgrađen taj broj (sada ima 286 individualnih objekata), međutim postojeći objekti nisu u potpunosti građeni prema planu, nego ima odstupanja kako u njihovoj lokaciji-dispoziciji, tako i u horizontalnom, vertikalnom gabaritu i namjeni. Uglavnom su to turistički objekti-hoteli i apartmani.

Zemljište se koristi za više namjena:

Individualno stanovanje

Individualno stanovanje je zastupljeno u najvećoj mjeri i to uz saobraćajnicu-put Kotor-Tivat, gdje ima najviše starih objekata, ali se izgradnja objekata pomjerila i na više kote.

Međutim objekti individualnog stanovanja nisu izdvojeni, odnosno nije moguće definisati ih kao objekte sa isključivo jednom namjenom, jer osim stanova za stalne stanovnike imaju i stanove za turiste.

Ova namjena zauzima prostor od 16,6 ha. na toj površini izgrađeni su individualni stambeni objekti, a na površini cca 0,8 ha, individualni stambeni objekti sa djelatnostima.

Kolektivno stanovanje

U naselju Stoliv egzistiraju objekti kolektivnog stanovanja (jedno naselje sa 6 objekata) u okviru zone individualnog stanovanja. Ovi objekti se nalaze na površini od 0,65 ha.

Turizam

Turistički sadržaji su ostvareni uglavnom kroz stanovanje, izgradnjom stanova i apartmana za turiste. Ostali turistički sadržaji su izgrađena odmarališta (Ruma-hotel), Turističko naselje Pobjeda i dva postojeća kamp naselja.

Zdravstveni turizam

Od objekata zdravstvenog turizma egzistira Institut Vrmac (I i II faza), koji je u potpunosti realizovan. Ovaj kompleks zauzima prostor od 2,8 ha.

Vjerski objekti

U naselju postoje tri crkve koje su istovremeno zaštićeni spomenici kulture. Zauzimaju površinu od 1,45 ha. Važećim planom je planirana i nova crkva koja nije realizovana.

Komercijalne funkcije

Ove funkcije su zastupljene na pojedinačnim lokacijama i to kao sadržaji prateći stanovanju ili u funkciji plaže. Prepoznati su kao funkcije bez posebnog značaja i kvaliteta, sa namjenom koju je prostor iznudio prije svega kao privremenu.

U naselju funkcioniraju pošta i prodavnice i to u objektima stanovanja, a u prostorijama Mjesne zajednice je prostor za sastanke i druge aktivnosti koje zahtijevaju zatvoreni prostor.

Komunalne djelatnosti

Kao objekti komunalnih funkcija na ovom prostoru evidentirane su trafo stanice, rezervoari za vodu i groblje, koji zauzimaju neznatnu površinu.

Neizgrađene površine

U okviru prostora DUP-a neizgrađene površine su zastupljene i u prostoru prepoznate kao: slobodne zelene površine, uređene zelene površine i bujični potoci. Neizgrađene površine zauzimaju cca 65 ha.

Saobraćajne površine

Od važnijih saobraćajnica na predmetnom području izdvaja se postojeći magistralni pravac Kotor-Tivat i sekundarne saobraćajnice koje opslužuju postojeće sadržaje. Pod saobraćajnim površinama i zemljištem koje je u funkciji saobraćajnica (putno zemljište) u okviru predmetnog prostora je cca 9 ha.

4.2. Stanje građevinskog fonda

Predmetni prostor se može smatrati izgrađenim u manjoj mjeri, s obzirom da izgrađeni dio prostora čini cca 25 % ukupne površine zahvata. Objekti su uglavnom dobrog kvaliteta te u građevinskom smislu ne predstavljaju ograničenja za planiranje. Samo mali broj su ruševine starih objekata.

Planerski stav zauzet je između ostalog i prema stečenim obavezama iz važećeg Plana, iako je Odlukom definisana izrada novog Plana u skladu sa smjernicama planova višeg reda i kontaktnih područja, te novim potrebama u prostoru.

Tabela 1. Bilans površina planiranih PUM naselja Stoliv

| NAMJENA | Bruto razvijena površina m ² |
|-------------------------|--|
| Individualno stanovanje | 36940 |
| Kolektivno stanovanje | 900 |
| Stanovanje u turizmu | 4900 |
| Centralni sadržaji | 4245 |
| Institut „Vrmac,, | 20000 |
| UKUPNO | 66 985 |

4.3. Prirodne karakteristike prostora

Inženjerske i hidrogeološke karakteristike:

Priobalni pojas Donjeg Stoliva je prosječne širine do 300 m, predstavlja antropogeno tlo terasasto na karbonatno-silikatnoj podlozi, nosivost se kreće od 12-20 N/cm².

U višim zonama pojavljuje se smeđe tlo na vapnencu podložno denudaciji u razvoju erozivnih procesa. Nosivost se kreće 10-15 N/cm².

Hidrološke karakteristike ovog podneblja daju poseban prirodni karakter i osobitost ovom prostoru.

Hidrometeorološki uslovi, orografija terena, geološki sastav i tektonika su oslovili vrlo brojne, jako razvijene i karakteristične hidrološke pojave. Pored mora javljaju se bočati izvori. Bujične tokove karakterizira periodičnost pojavljivanja i kratkoća toka.

Seizmika i stabilnost terena

Seizmotektonske i neotektonska karta šireg područja Boke Kotorske, pokazuje da sjeverni dio prostora opštine Kotor nema jače izraženih uzdužnih, poprečnih i dijagonalnih rasjeda, te u tom prostoru nisu registrovani epicentri potresa. Raspored seizmičkog hazarda ukazuje da se gotovo cijelo područje Opštine Kotor, nalazi u zoni inteziteta od 9° MCS skale za povratni period od 100 godina.

Morfologija

Cijeli prostor Plana, izuzev uskog pojasa uz more je teren u padu. U pogledu nivelacije, najveći dio prostora se nalazi između kota +2 - + 120 m.

Klima

Klimu na području Opštine Kotor karakteriziraju male temperaturne razlike između najhladnijeg i najtoplijeg mjeseca. Preko 140 dana temperatura je veća od 18°C, a relativna vlaga ima pravilan tok po mjesecima. Insolacija područja je najveća u Jugoslaviji. Ljeta su topla i sušna, a česte visoke temperature posljedica su zagrijavanja golih vapnenačkih stijena i činjenice da visoko zaleđe sprečava prodor hladnijih zračnih masa. Jeseni i zime u nižim djelovima su blage i kišovite, sa dominantnim vjetrom juga, sa dosta visokom prosječnom oblačnošću.

Na padinama Orjena snijeg se zadržava do proljeća, pa je moguća organizacija zimskih sportskih aktivnosti.

Bioklimatske specifičnosti

Zbog svog smještaja nasuprot Otrantskim vratima termički uticaji Sredozemlja su u bokeljskom primorju jači nego li drugdje na našim obalama. Topla Otrantska struja iz Mediterana usmjerena je kroz najveći dio godine duž obale Budva – Cavtat, pa je tu morska voda razmjerno najtoplija na Jadranu što utiče na priobalnu klimu ovih krajeva.

Osim toga, tu je toplo i vlažno jugo, na otvorenoj vajskoj obali bez otoka, češće i jače nego drugdje duž primorja. Visoki i strmi planinski masivi neposredno uz more, zaštićuju ove obale od kontinentalnih uticaja, mrazova i olujne bure, koja postaje sve jača prema Ulcinju i Dubrovniku. Povrh toga, te priobalne planine uzrokuju izlučivanje najvećih godišnjih oborina u Evropi: na obali Boke (Risan) i preko 3000 mm/god, na okolnim brdima (Crkvice) čak preko 500 mm/god. Zbog ljetnje suše i ogromnih količina oborina kroz druga godišnja doba, takva ultrahumidna klima bokeljskog primorja bitno je različita, kako od kontinentalne srednjoevropske, tako i od mediteranske klime, te je stoga najbližnja monsunskom tipu supropske klime.

4.4. Infrastruktura

Saobraćaj

Područje zahvata DUP-a Stoliv obuhvata površinu od 97.0 ha i nalazi se na sjevernim padinama brda Vrmac, neposredno uz morsku obalu. Padina je strma sa prirodnim nagibima od 10°-30°. Postojeće naselje se razvijalo logitudalno uz samu obalu tako da rijetko prelazi kote od 40m_{nv}. Prilaz naselju se ostvaruje preko kolske saobraćajnice koja ide od Kotora prema Lepetanima i Tivtu. Ovaj put je izgrađen neposredno uz obalu sa širinom kolovoza od 4.0-5.0m što predstavlja i njegovu regulacionu širinu. Obzirom na njegov prostorni položaj, izgrađenost priobalnog pojasa, prirodne i stvorene vrijednosti ovog prostora, rekonstrukcija puta bi predstavljala narušavanje ambijentalnih vrijednosti i ugrožavanje zaštićenih kulturno-istorijskih spomenika na ovom dijelu Boke. Sem toga ovaj put predstavlja fizičku barijeru integraciji obale i zaleđa pa se u budućnosti ista može koristiti jedino kao pješačka promenada, o čemu treba voditi računa u planiranju budućeg saobraćajnog sistema. Svi ostali prilazi stambenim i drugim objektima izvedeni su kao kolsko-pješačke staze širine 2.5-4.0m, koje se potpuno slobodno odvajaju od priobalnog puta i po pravilu upravno na obalu pružaju uz padinu prema višim kotama. Ovi prilazi ne zadovoljavaju ni minimalne tehničke uslove.

Osnovni nedostaci prilaza su: geometrijski neoblikovani, promjenljive širine kolovoza (2.50 - 4.00 m), slab kvalitet kolovoznog zastora i veliki usponi. Tako da se u planiranom stanju mogu zadržati jedino kao pješačke staze i stepeništa.

Na cijelom području Donjeg Stoliva nema organizovanih parking prostora, niti posebnih niša gdje bi se moglo vršiti parkiranje vozila. Tamo gdje terenski uslovi dozvoljavaju i gdje su mogući kolski prilazi objektima, organizovano je parkiranje u okviru građevinske parcele ili su izgrađene garaže u sklopu objekta. Ostalo parkiranje se vrši na svim mogućim površinama u okviru naselja i to na kolovozu priobalnog puta, na obali, na zelenim i drugim slobodnim površinama.

Okosnicu svih pješačkih kretanja stalnog stanovništva i turista na području Prčnja i Donjeg Stoliva, čini postojeći priobalni put. Nepostojanje trotoara uz ovu saobraćajnicu ugrožava i onemogućava bezbjedno kretanje pješaka. Bez obzira na njenu malu regulacionu širinu, na ovoj saobraćajnici odvija se dvosmjerni kolski saobraćaj i sva pješačka kretanja, što u toku turističke sezone dovodi do čestih zagušenja i velikih teškoća. Zato je u planu potrebno postojeću uličnu mrežu rekonstruisati u smislu bolje geometrije i proširenja poprečnih profila, dograditi novu uličnu mrežu i adekvatno je povezati sa postojećom.

Autobuske linije javnog gradskog i prigradskog saobraćaja od Kotora do Lepetana i Tivta prolaze kroz naselja Prčanj i Stoliv postojećim priobalnim putem, što predstavlja dodatne teškoće u odvijanju saobraćaja na ovom putu. Međutim, to predstavlja jedini način da se ova naselja povežu sa gradskim centrima Boke Kotorske i opštine Kotor. Na njemu nijesu izgrađena autobuska stajališta tako da se zaustavljanja autobusa vrše na kolovozu.

Vodovod

U zoni naselja Stoliv postojeći objekti se snabdijevaju vodom iz vodovodnog sistema Kotor. Duž naselja postoje dva cjevovoda od kojih PVC cjevovod DN 125 mm ide sa gornje strane saobraćajnice Kotor – Tivat i predstavlja distributivni cjevovod, a iznad naselja cjevovod PVC i AC DN 300 koji je tranzitnog karaktera. Distributivni cjevovod je povezan na distributivnu mrežu grada Kotora i čini njen sastavni dio.

Tranzitni cjevovod ide od rezervoara „Škaljari“, iznad naselja Stoliv, prema Verigama gdje je podmorskim prolazom spojen na sistem Morinj i Risan.

Duž trase ovog cjevovoda izvedena su dva rezervoara od kojih su dva u zoni Stoliva jedan sa kotom dna 65,00 m_{nm} i zapreminom 2 x 225,0 m³ a drugi sa kotom dna 55,00 m_{nm} i zapreminom 2 x 225,0 m³.

Sistem je tako projektovan da se preko tranzitnog cjevovoda pune usputni rezervoari koji imaju direktne veze sa distributivnim cjevovodom, i time pokrivaju potrošnju naselja. Osim iz rezervoara „Škaljari“ tranzitni cjevovod dobija vodu i iz pravca Orahovac, tačnije iz crpne stanice „Cicanova kuća“ cjevovodom DN 600 mm i

400 mm do naselja Sv.Stasije, pa podmorskim cjevovodom Dobrota - Prčanj /DN 250/ gdje se povezuje sa navedenim tranzitnim cjevovodom DN 300 mm.

Stanje vodosnabdijevanja naselja Stoliv je slično kao i u drugim naseljima Opštine Kotor.

U ljetnjem periodu su izražene restrikcije u vodosnabdijevanju ,dok je u ostalom periodu godine stanje relativno dobro.

Navedeni cjevovodi su starijeg datuma,izvedeni od loših materijala PVC i AC sa jako učestalim kvarovima. U perspektivi se planira rekonstrukcija oba cjevovoda. Distributivni rezervoari su izvedeni po projektnoj dokumentaciji na adekvatnim kotama. Ne koriste se shodno projektovanoj namjeri,a jedan čak nije u funkciji.

Kanalizacija

U naselju nije izgradjen sistem fekalne kanalizacije,pa se upotrebljene vode iz postojećih objekata disponiraju u podzemlje preko individualnih septičkih jama – senguba. Zbog blizine naselja krajnji recipijent ovih voda je obalno more, pa je takvo stanje neprihvatljivo i za ovaj nivo izgradjenosti,dok za veću plansku izgradnju traži kvalitetno i konačno rješenje.

Atmosferska kanalizacija

U zoni naselja nema javne atmosferske kanalizacije. Atmosferske vode se slobodno izlivaju po uređenim i slobodnim površinama i direktno ili preko nekoliko bujičnih kanala odvede u more. Postojeći kanali su većinom neuređeni, djelimično zapušteni i ugroženi neplanskom gradnjom.

U budućem planiranju uređenja naselja posebno treba obratiti pažnju njihovom regulisanju i obezbjedjenju potpune funkcionalnosti i proticajne sposobnosti istih.

Vodotoci

Na području Stoliva postoji više potoka koji imaju bujični karakter,a prikazani su na karti u razmjeri 1:2500 . Obilaskom terena utvrđeno je postojeće stanje potoka.

Tokovi nemaju regulisana korita, već se u kišnom periodu uglavnom stihijski slivaju ka moru. U periodu izrade Plana, sva korita su bila bez vode, ali se dobro nazirao oblik i veličina korita .

Na više mjesta izvedeni su betonski ili kameni propusti ispod puta Tivat-Kotor. Na nekim mjestima izvedeni su kanali za odvodnju atmosferskih voda uz ulice i oko objekata .

Svi sekundarni kanali su malih dimenzija i služe za parcijalnu odvodnju manjih površina, često bez povezivanja sa morem, tako da su ulice, stepeništa i pješačke staze u kišnim periodima prepuni vode.

Sve što je do sada izvedeno od oborinske kanalizacije, ne predstavlja dio jedinstvenog planiranog sistema.

Elektroenergetika

Naselje Stoliv snabdjeva se električnom energijom preko 10 kV-nog dalakovoda Muo-Prčanj-Stoliv iz TS 35/10kV »Škaljari« koji kroz zonu predmetnog DUP-a prolazi u dužini od oko 3250m.

Na prostoru obuhvaćenom ovim DUP-om nalazi se 7 trafostanica 10/0,4 kV i to:

| <i>R.br.</i> | <i>Naziv</i> | <i>Tip</i> | <i>Snaga (kVA)</i> |
|--------------|--------------|------------|--------------------|
| 1 | VRMAC 1 | DTS | 630 |
| 2 | VRMAC 2 | BTS | 250 |
| 3 | MRŽEP | DTS | 630 |
| 4 | STOLIV 2 | DTS | 630 |
| 5 | STOLIV | Kula | 100 |
| 6 | STOLIV 3 | DTS | 630 |
| 7 | ANDRIĆI | TS | 400 |

Do trafostanice TS 10/0,4 kV »Vrmac 1« postoji kablovska veza preko dva 10 kV-na kabla PHP-91 3x120mm².

Niskonaponska mreža je uglavnom nadzemna, a izvedena je samonosivim kablovskim snopovima na drvenim i armirano betonskim stubovima. Mreža je relativno stara.

Javna - ulična rasvjeta je izvedena uz lokalne ulice.

KONTAKTNE ZONE

U kontaktnim zonama postoje sljedeći elektroenergetski objekti, koji su povezani ili su u funkcionalnoj vezi sa elektroenergetskim objektima na prostoru obuhvaćenom ovim DUP-om:

Trafostanice 110/35 kV

Trafostanica 110/35 kV "Gradiošnica" se nalazi na području Opštine Tivat. Ona je izvor napajanja elektroenergetskih objekata na području opština Tivat, Kotor i dijela Opštine Herceg Novi.

Trafostanice 35/10 kV

Transformatorska stanica 35/10 kV "Škaljari" 2x8 MVA se nalazi u naselju Škaljari u Kotoru. Iz nje se električnom energijom napaja grad Kotor i veći broj naselja u Kotorskom zalivu. Područje Stoliva napaja se sa ove trafostanice preko 10 kV-nog dalekovoda Muo-Prčanj-Stoliv.

Telekomunikacije

U zoni naselja Stoliv u Kotoru, dominantni operater fiksne telefonije, Crnogorski Telekom, je prije nekoliko godina (2002.godine), u skladu sa svojim razvojnim planovima, montirao novi telekomunikacioni čvor RSS Stoliv, sa kojeg se napajaju pretplatnici sa ovog područja, a u okviru glavnog telekomunikacionog čvora Kotor.

Telekomunikacioni čvor RSS Stoliv je povezan optičkim kablom sa glavnim telekomunikacionim čvorom Kotor. Telekomunikacioni čvor RSS Stoliv je tako lociran da se veći dio naselja Stoliv, imajući u vidu dužinu pretplatničke petlje – rastojanje od tk čvora do pretplatnika, u odnosu na nove standarde u pružanju savremenih tk servisa, kao što su : ADSL, ADSL 2+, VDSL, IPTV i dr., može da snadbijeva navedenim servisima.

Ovome doprinosi i činjenica da se jedan dio pretplatnika iz naselja Stoliv napaja i sa tk čvora RSS Markov Rt.

Cjelokupna telekomunikaciona mreža u naselju Stoliv sa oba navedena tk čvora izgrađena je 2002.godine, i to isključivo kablovima tipa TK 59GM, provučernim kroz pE i PVC cijevi u tk kanalizaciji, tako da karakteristike i kapaciteti izgrađene tk mreže zadovoljavaju potrebe za novim priključcima i novim tk servisima.

Tk kanalizacija je radjena sa 2 PVC cijevi 110mm u primarnom dijelu tk kanalizacije i sa 2 pE cijevi 40mm prema spoljašnjim izvodnim ormarićima.

Stanje postojeće tk mreže u naselju Stoliv je, generalno govoreći, dobro.

Pejzažna arhitektura

Stoliv, kao jedno od prigradskih naselja Kotor, longitudinalnog tipa, pruža se duž morske obale, uz saobraćajnicu. Naime, naselje je smješteno na sjevernim strmim padinama Vrmca, sa prirodnim nagibom od 10-30°.

Područje Kotor, odnosno, prostor koji obuhvata i prostor naselja Stoliv, upisano je na Listu svjetske baštine, kao prirodno i kulturno - istorijsko područje. Prostor se odlikuje izrazitim, jasno uočljivim strukturnim elementima koji mu daju posoben pejzažni identitet. Specifične i raznolike prirodne vrijednosti (orografske

karakteristike, karakteristike autohtone vegetacije) i vrijedno graditeljsko naslijeđe međusobno se prožimaju i uz obilje detalja čine jedinstvenu harmoničnu cjelinu.

Za Donji Stoliv važe neke specifičnosti koje ga odvajaju od ostalog dijela Kotorskog zaliva. To je prije svega blaga klima sa velikim procentom joda i drugim ljekovitim svojstvima vazduha.

Donji Stoliv ima karakteristike urbanog naselja sa pretežno individualnim stanovanjem koje je u najvećem dijelu smješteno uz samu saobraćajnicu. U naselju se nalazi i zdravstveno-rehabilitacioni centar-Vrmac, koji je u zapuštenom stanju, kako objekat tako i interijer. Naime, postojeći biljni fond je dobre vitalnosti, ali nisu preuzimane mjere održavanja.

Na višim kotama Vrmca nalazi se seosko naselje Gornji Stoliv. Između Donjeg i Gornjeg Stoliva nalaze se šume autohtone vegetacije, pašnjaci, maslinjaci, poljoprivredno zemljište.

Karakteristika individualne-gradske kuće Donjeg Stoliva je, pored graditeljskih vrijednosti, vrt. Vrtu se poklanjala posebna pažnja, kao dijelu kulturnog naslijeđa. Vrt je smješten, većim dijelom, u pročelju kuće i u zavisnosti od konfiguracije terena izgrađen je u nivoima. Na izgrađenim terasicama, ispresjecanih kamenim stazama, nailazimo na veliki broj egzotičnih vrsta, koje su moreplovci Stoliva donosili sa putovanja.

Slika Stoliva, gdje se urbano stanovništvo kao dopunskom djelatnošću bavilo poljoprivredom, zadnjih godina je izmjenjena. Naime, maslinjaci i poljoprivredno zemljište je u najvećoj mjeri zapušteno, obraslo šibljacima. To ukazuje da se i struktura stanovništva promjenila. Domicilno stanovništvo se uglavnom orjentisalo na turizam, a veliki broj kuća se koristi samo za vrijeme ljetnjeg perioda.

Područje Stoliva, kao i veći dio Boko-Kotorskog zaliva pripada sljedećem tipu staništa:

Tip staništa: submediteranske šume i šikare belograbića, crnog graba, makedonskog hrasta, medunca na krečnjacima; kestenove šume na silikatima i fliševima, itd. U priobalnom dijelu, koji se nalazi pod uticajem tipične maritimne klime, zastupljene su sastojine zimzelene mediteranske vegetacije.

As. Orno-Quercetum ilicis H-ić(56) 58 - šume česvine i crnog jasena. Sastojine ove zajednice zastupljene su samo u svom degradacionom obliku - makiji, koja je na istraživanom području razvijena u njegovom eumediteranskom dijelu od Veriga do Donjeg i Gornjeg Stoliva. Zimzelene vegetacije sveze Quercion ilicis, zahvata uzak priobalni pojas koji se visinski prostire do 300 (500) m n. m. Prema karti prirodne potencijalne vegetacije, zahvata priobalni dio Vrmca.

As. Paliuretum adriaticum H-ić 63 - zajednica trnovitih šibljaka drače. Na ova zajednica je zastupljena sa dvije subasocijacije:

a) **subas. typicum** - javlja se fragmentarno u zoni zimzelene eumediteranske vegetacije, kao stepen degradacije šuma česmine sa crnim jasenom.

b) **subas. Carpinetosum orientalis** - rasprostranjena je u vidu iskidanih sastojina u zoni termofilne submediteranske listopadne vegetacije, u pojasu zajednice Rusco-Carpinetum orientalis

As. Rusco-Carpinetum orientalis Blečić et Lakušić 66 - zajednica grabića i kostrike, šume i šikare bijelog graba sa kostrikom. Ova zajednica pokriva najveći dio submediteranske listopadne zone. Međutim, kako je to područje fiziografski dosta heterogono, to je i njen sastav, zavisno od uslova reljefa, petrografskog sastava, hidrografskih prilika, nagiba i ekspozicije, različito komponovan. Tipične sastojine ove zajednice, u kojima su optimalno zastupljeni grabić i hrast medunac nalaze se samo na nešto položitim terenima i u udolinama padine Vrmca,

As. Lauro-Castanetum sativae - kestenove šume u Boki Kotorskoj nalaze se na maloj nadmorskoj visini, počinjući od svega desetak metara iznad nivoa mora pa do najviše 200 m. One ne izgrađuju izražen visinski pojas vegetacije, već predstavljaju manje komplekse koji su u vidu enklava uključeni u zimzelenu vegetaciju

makije i garige, odnosno u prostran pojas termofilne vegetacije asocijacije *Carpinetum orientalis*. Kestenove šume nalaze se u neposrednoj blizini ljudskih naselja. Ustvari, ove kestenove šume se nalaze na vlažnijim i od direktnog južnog sunca zaklonjenim padinama eksponiranim prema sjeveru (ekspozicija je sjeverna, sjeverozapadna ili sjeveroistočna). Nagib terena je uglavnom prilično veliki (od 10° do 45°), što takođe doprinosi smanjenju insolacije i ublažavanju ljetnje suše, karakteristične nače naročito za istočni Mediteran. Kisjelost zemljišta varira u dosta širokim granicama (ph od 4 do 7), što je u vezi sa geološkom podlogom, ekspozicijom, nagibom i karakterom vegetacije. Krajnjom degradacijom ovih zajednica, nastale su veće ili manje površine travnjaka i kamenjarskih pašnjaka sveze **Scorzonero – Chrysopogonetalia**. Negativan uticaj koji ispaša ima na prirodnu vegetaciju očigledan je na prostoru kestenove šume, između Donjeg i Gornjeg Stoliva. Ova šuma je u velikoj mjeri prorjeđena i prošarana brojnim proplancima. Njihovo širenje favorizuje stoka, koja se hrani mladim izdancima drvenastih vrsta čime je smanjen intezitet prirodnog obnavljanja šume.

Zastupljena su dva tipa smeđih eutričnih zemljišta, smeđa erodirana zemljišta na karbonatno-silikatnoj podlozi, plitka zemljišta. To su *smeđa zemljišta na karbonatnoj podlozi sa primjesama silikatnih stijena*, od kojih su najzastupljeniji rožnaci. Ovaj tip zemljišta je prelazna forma od zemljišta na krečnjacima ka onima razvijenim na flišu. Ona su erodirana i izbrazdana vododerinama, čemu pogoduju obilne padavine, izražen reljef i prorjeđen vegetacijski pokrivač, kao i vodonepropusna silikatna podloga. Zbog toga se označavaju kao smeđa erodirana zemljišta. U podnožju padina Vrmca, u priobalnom pojasu, počev od obale pa do 100-150m/nm, da bi sačuvao zemlju od ispiranja, a radi njenog obrađivanja, čovjek je isterasirao površine podizanjem kamenih podzida. Time je stvorio poseban tip zemljišta, tzv. smeđa antropogena zemljišta na terasama - *smeđa antropogena zemljišta na karbonatno-silikatnoj podlozi*.

4.5. Realizacija dosadašnje planske dokumentacije

Analizom planske dokumentacije kojom je razrađivan predmetni prostor i analizom postojećeg načina korišćenja predmetnog zemljišta može se konstatovati da u prostoru nisu u potpunosti sprovedena data planska rešenja.

Nije realizovan sadržaj centralnih djelatnosti, nisu izgrađeni objekti škole i vrtića, nije izgrađena nova crkva, ali su planirane lokacije za ove sadržaje neizgrađene, te postoje mogućnosti za realizaciju ovih sadržaja.

U okviru ovog prostora nije došlo do većih neplanskih zauzeća, ona su parcijalno prepoznata u zonama individualnog stanovanja kroz intervencije na postojećim objektima i izgradnju novih objekata za stanovanje stalnih stanovnika i turista.

Planirane i postojeće zelene površine zauzete su u manjoj mjeri, ali nisu uređene u skladu sa Planom.

Planirana saobraćajnica na višim kotama nije realizovana, ali postoji prostorna mogućnost za njenu realizaciju, s obzirom da na njenoj trasi nema izgrađenih objekata.

U vrijeme izrade važećeg plana Stoliv rađena je studija Zaštita graditeljskog nasljeđa Donjeg Stoliva (Opštinski zavod za zaštitu spomenika kulture Kotor) jul, 1990. god.

U uslovima koji su pribavljeni od Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Kotor, pribavljenim za potrebe izrade ovog Plana, navedeno je da se izrada Plana bazira na navedenoj Studiji.

I pored činjenice da je Studija rađena prije 17 godina, te da je situacija na terenu izmjenjena, maksimalno su ispoštovane konzervatorske smjernice.

Izvod iz Studije

Prostor koji zaprema naselje Stoliv uključen je u zaštićenu zonu prirodnog i kulturno-istorijskog nasleđa Kotora upisanog u listu svjetske baštine.

U pripreme svih prostornih, urbanističkih ili investicionih planova mora biti uključena nadležna Služba za zaštitu nasleđa –prirodnog i kulturnog –istorijskog i graditeljskog. Takođe je neizbježno sudjelovanje u reviziji i usvajanju planiranih rješenja.

Studijske pripreme i podloge sa smjernicama zaštite su izostale u vrijeme kada se pristupalo izradi Urbanističkog plana. Iz toga razloga njima se moralo pristupiti naknadno, u fazi javne diskusije i u skraćenim rokovima.

Zbog ovakvih okolnosti koje nisu slučajna propust, već ustaljena praksa do sada primljena na gotovo svim naseljima oko Zaliva, stvara se rizik da materija zaštite nasleđa bude potpuno zanemarena. Štete od toga su višestruke: prije svega na nasleđu, potom na urbanističkim planovima kojima nedostaju podloge i kriterijumi nadležnih službi zaštite.

Zavod za zaštitu spomenika kulture Kotora prihvatio se nezahvalnog ali i neizbježnog posla: da makar naknadno formira studijske podloge i na osnovu njih sudjeluje u obradi i ocjeni Plana.

U materijalu koji slijedi težište je na cjelini naselja i problemima od opšteg interesa. U sledećoj fazi rada/ za koju se očekuje da će biti ostvarena do kraja 1990.godine tretiraće se pitanja zaštite i revitalizacije pojedinačnih ansambala i starih građevina.

Donji Stoliv

Starija seoska naselja formirana su na višim kotama udaljeni od obale mora. Sa promjenama osnovnih djelatnosti stanovnika od poljoprivrede prema trgovini i moreplovstvu naselja su se spuštala uz obalu zaliva. Ovaj proces tekao je postupno, posebno je bio izrazit u 17. i 18. vijeku, početkom koga su takva naselja stekla status autonomnih primorskih opština. Iz pomenutog razdoblja potiču i najvrednije gradnje stambenih, sakralnih i javnih zgrada.

Za razliku od susjednog Prčnja koji je ostvario veće domete u formiranju novog naselja i značajnije građevine, napuštajući potpuno staru lokaciju, Stoliv se drugačije formirao. Staro selo, Gornji Stoliv nastavilo je da postoji i živi i onda kada je Donji Stoliv sa izvjesnim atributima urbanog naselja dosegao svoj vrhunac. Između njih se nalazili kompleksi obradive zemlje, maslinjaka, šume, koji su dobrim dijelom i do danas očuvani, mada nerijetko zaparloženi i lišeni kulture za koje su bili pripremani. Pojedine grupacije seoskih zgrada na višim kotama, mogle su biti formirane kada i Gornji Stoliv. Gornja sela i zaseoci bili su nekada povezani starim lokalnim putevima, a sa obalom strmim stazama iznad korita potoka. Trase starih puteva sačuvane su mjestimično i na terenu, kao i na katastarskim planovima iz prošlog stoljeća.

Donji Stoliv se formirao analogno drugim susjednim naseobinama duž obale zaliva: manje međusobno razdvojene cjeline zauzimale su položaje oko manjih zatona pogodnih za pristane i sa plodnim zaleđem. Između ovih grupacija ostajali su širi neizgrađeni prostori sa pošumljenim kosama između kojih su se spuštala korita potoka –bujica. Vremenom prvobitne grupacije se širile duž obale, koja je dobijala maritimna svojstva formiranjem operativnih obala, mula i mandrača. Ovaj poredak ozbiljno je poremećen trasiranjem kolskog puta uz samu obalu tokom prošlog vijeka.

Graditeljsko nasleđe

U centralnom sektoru obalnog područja nalazi se najveći broj starih kamenih zgrada tipološko raznovrsnih. Pored skromnijih rješenja u nizu, postoje i razvijeniji ansambli okruženi vrtovima, a sa pročeljima koja pokazuju oznake baroknog stila. Od posebnog su interesa primjeri kazada/casada/ grupacija kuća sa malim dvorištima i kratkim unutrašnjim ulicama. One su nastale kao prostorno –funkcionalne cjeline. Uzrok okupljanja bilo je srodstvo vlasnika kuća /bratstvo/, mada kako izgleda mogli su postojati i drugi razlozi, grupacija pučkih kuća oko veće zgrade sa grbom.

U kraju Martinovića vodi na zaključak da su ovdje živjeli učesnici jedne ekonomske zajednice zaposleni kod posjednika zemlje i zgrade. Ostaje da se u sledećim fazama rada istraže pored zgrada i fondovi arhivske građe o Kotoru i posebno u Perastu, čiji su građani mogli imati posjede i kuće u Stolivu, koji je pružao veće pogodnosti za obradu zemlje i gradnju kuće.

Izvedeno hronološko –stilske analize graditeljskog nasleđa pokazuju, kao i u drugim naseljima, relativno najveći broj kuća koje pripadaju tradicionalnoj stambenoj arhitekturi ustaljenih rješenja bez stilskih oznaka. Njihovi vlasnici bili su pripadnici srednjih i nižih staleža : mali sopstvenici, težaci, ribari, mornari i dr. Produbljenija, pojedinačna ispitivanja ove anonimne arhitekture, njeno povezivanje sa podacima iz katastarskih planova i arhivske građe uputiće na sigurnije zaključke o pripadnosti kuća i uzrocima za njihovo podizanje i oblikovanje.

Od posebnog je značaja onaj dio graditeljskog nasleđa kako Stoliva, tako i Prčnja te ostalih mjesta uz obale zaliva, u kojima je ostvaren najobimniji program kako gradnje kuća, tako i obrade zemljišnog posjeda. Vlasnici takvih kompleksa bili su pripadnici viših slojeva građanstva i pojedini plemići: zemljoposjednici, brodovlasnici, trgovci, kapetani, od kojih su neki ostavili trajnog traga u istoriji ovih krajeva.

Sklop razvijenog ansambla

Razvijen vlasnički kompleks obuhvatao je ustaljeni niz sastavljen od nekoliko osnovnih funkcionalno – prostornih elemenata:

Obala

Za pristan brodova formirani su kraći kejovi duž obale ili na nju upravo formirana mula od kamenog nabačaja i potpornih zidova. Uz mula oblikovani su baseni-mandrači kao zakloni za barke i rampe za njihovo istezanje. Između obale i kuće nalazio se operativni plato za prekrcaj robe sa broda u magacin, ili obratno. Jedan dio platoa mogao je biti, odmah ili naknadno, uređen kao mali vrt za odmor uz more.

Kuća

Imala je po pravilu prizemlje i dva sprata sa potkrovljem. U prizemlju se nalazilo skladište za robu kojom se trgovalo. Na njemu su bila široka vrata i mali, visoko postavljeni prozori sa rešetkama. Bilo je primjera i sa posebnim skladištem uz kuću. Rađena su u skladu sa namjenom: prostorna i prizemna sa otvorima na kući. Na spratovima se nalazio stan vlasnika kompleksa: spratovi su po pravilu imali centralno postavljeni salon i po dvije sobe sa strane. Na pročelju prema salonu, a ponekad i sobama, balkoni ograđeni balustradama. Prvi sprat (piano nobile) bio je reprezentativno obrađen jer je služio za prijeme gostiju i porodične skupove. Između prostorija nalazili su se kameni portali okrenuti ka holu. Tavanice su bile ukrašene štuko i oslikanom dekoracijom. Na drugom spratu prostorije su služile za domaći život i odmor. U potkrovlju je smještena kuhinja sa kaminom pokrivenim napom i kamenim škaforom za pranje posuđa. Etaže su povezane stepeništem rađenim u kamenu, a prema potkrovlju i u drvetu. Enterijer je bio obrađen dekoracijom baroknog stila 17. -18 vijeka, kada je najveći broj ovakvih kuća podignut. Fasade su zidane klesanim kamenom u pravilnim redovima sa primjenom malternih malo isturenih traka koje su pokrivala spojnice između kvadera i pojačavale utisak

pravilnosti zidanja. Portali i prozori sa kamenim, barokno profilisanim okvirima. Bočne strane kuće bile su ponekad pokrivene zaštitnim slojem maltera sa crljenicom radi zaštite od kiše. Na potkrovlju sa kuhinjom viđenice sa širokim otvorima za svijetlo i ventilaciju. Krov po pravilu dvosloven pokriven kanalicom. Glava dimnjaka sa bočnim kanalima kojima se sprečavalo da vjetar vraća dim u kuću. Iz glavne kuće ponekada je postojala i pomoćna, za poslugu.

Vrt

Često obuhvata kuću sa tri strane, zadnje i obje bočne. Ograđen je visokim kamenim zidovima. Prema obali su vrata sa obje strane, obično lučno završena sa oblicima svojstvenim za kasno ili postbarokno razdoblje. Ukoliko je prednji dio prizemlja namijenjen skladištu, u kuću se ulazi bočno, iz vrata. Plan vrata zavisi od konfiguracije terena: na ravnom tlu on se mogao razvijati po dubini bez kaskada. Izdijeljen je na više parcela stazama koje natkrivljuju pergole. U njemu je bunar za potrebe domaćinstva i gajenje vegetacije. Vrtovi oblikovani na manje ili više strmim padinama, što je čest slučaj, prostiru se na više nivoa sa potpornim zidovima i kamenim stepenicama Bočno uz kuću bivala je platforma okružena zidanim parapetima u visini 1.sprata, sa koje se pružao pogled na zaliv. Iza kuće, u hladu koji su činile zgrade ili visoko rastinje, oblikovane su druge terase, ponekada sa odrinom. Parteri vrata bili su korišćeni za gajenje povrća, voća, cvijeća. Slobodne nezasađene površine služile su za rad, preradu hrane i odmor.

U prizemnim konobama, koje su u nekim slučajevima zauzimala dio prema vrtu, odlagalo se vino, pršut i druga hrana (maslinovo ulje, voće i sl.) .

Obradivo zemljište

Iza vrata na padinama Vrmca izdizale su se parcele obradive zemlje, očišćene od kamena koji je korišćen za gradnju potpornih i ograđenih suvozidova. Trake parcela slijede linije izohipsi. Na terenima sa blažim nagibom one su dublja, a kod većeg pada pliće i horizontalnije gornje površine nasute zemljom. U zavisnosti od kulture koje su na njima gajene, parcele su i obrađivane: loza, južne kulture, maslinjaci. Ovi poslednji penjali su se i na više kote gdje je konfiguracija terena i sastav tla omogućavao njihovo razvijanje. Jednom uspostavljena parcelacija čvrsto omeđena potporama, ogradama i stazama trajno se održavala, mada su se mogli mijenjati njihovi vlasnici i kulture koje su njegovane.

Kuće seljaka

Na granici između obradive zemlje ispod i šumskog pojasa sa pašnjacima iznad, građene su kuće seljaka, samostalne ili u manjim grupacijama. One su se mogle nalaziti u okviru posjeda vlasnika, čija se kuća dizala na obali mora. Ovakav položaj kuća omogućavao je bavljenje zemljoradnjom i stočarstvom. Grupacije su nizane po izohipsima sa prirodnim ili nasutim platoima ispred zgrada, koji su korišćeni za rad, pratile su ih pomoćne zgrade za ostave i staje. Neke od razvijenih grupacija (bratstva) mogle su pripadati i starijim, gornjim selima. Zadržale su svoje položaje i funkcije i u kasnijem dobu kada se težište naselja spuštalo uz more.

Šumski pojas

Pokriva uvijek padine iznad naselja do vrha Vrmca, a ponekad silazi bliže moru, mjestimično do same obale. Mješovitog je sastava (listopadne, četinarske, makija). Zaobljene kose razdijeljene su uskim i strmim koritima, potoka –bujica-vododerina, koji se ulivaju u more. Specifičnost prirode jeste velika kolonija pitomog kestena koja pokriva padine između Gornjeg i Donjeg Stoliva.

Analizirani profil tipične, razvijene posjedničke cjeline karakterističan je za naselja razvijena na sjevernoj padini Vrmca, prema kotorskom zalivu. U njemu postoji više varijeteta zavisno od prirodnih okolnosti, konfiguracije i sastava tla, a sa druge strane od osnovnih djelatnosti vlasnika i onih koji su živjeli i radili na posjedu. Pred kućama vlasnika brodova i trgovaca formirani su pristani. Za barke, posebno onih koji su se bavili ribarenjem formirani su zaštitni baseni –mandraći. Na operativnim platoima bila su otvorena skladišta,

mjesta za prekrcaj ili mali škverovi sa istezalištima za popravak plovila. U prizemljima kuća prema obali nalazila su se razna spremišta i skladišta za robu, ali ponekad i holovi sa stepeništima za spratove i kućnim ostavama ili radionicama sa strane.

Analize kuća mogu uputiti na profesije nekadašnjih vlasnika, kao što i obratno poznavanje osnovnih djelatnosti bivšig posjednika pruža uslove da se razumiju i objasne naslijeđene cjeline. Istraživanja pisanih izvora stvaraju mogućnost potpunijeg sagledavanja formacije i života takvih posjeda, dok raspoloživi katastarski planovi daju uvid u prostorne odnose unutar posjeda kao i među njima.

Sve međusobne razlike između pojedinih vlasničkih cjelina nadmašuju sotvoreno zajedništvo prirodnih datosti i graditeljskih formacija u čitavom pojasu naselja na padinama vrmca. Analizirana organizacija i korišćenje prostora i prirodnog tla omogućavali su razne aktivnosti dovoljne za dnevni život, trgovinu i plovību po udaljenim djelovima jadranskih i mediteranskih obala. Rad, stanovanje i odmor našli su svoje graditeljske ekvivalente na obali u kućama, vrtovima, kultivisanim padinama vrmca. Upravo to prožimanje prirode i njeno prilagođavanje potrebama čovjeka jeste kulturno naslijeđe trajne vrijednosti. Ono je sadržaj, cilj i odgovornost zaštite.

Predmet i ciljevi zaštita

Ovakve sinteze prirode i graditeljstva rijetko su ostvarene u tom stepenu i na takvom prostranstvu kao u okviru Kotorskog zaliva. Proglašavanje toga područja zaštićenim i njegov upis u Listu svjetske baštine rezultat su spoznaje i kodifikacije visokih vrijednosti, nad kojima moralni patron postaje međunarodna kulturna zajednica. Ovo nameće određena pravila ponašanja svih koji u takvom području žive, rade, a posebno onima koji imaju neke javne funkcije u zaštiti, obnovi i uređenju prostora.

Jer ovdje jeste zaštićen totalitet prostora kao nosilac spomeničkih potencijala, a ne samo pojedinalni spomenici kulture između kojih je ostao sterilan prostor. Izvedene analize pokazuju raznovrsnost i povezanost neprekidnog lanca prirode i graditeljstva.

5. PROGRAMSKI ZAHTJEVI I ANKETNI POKAZATELJI

5.1. Programski zahtjevi

Programski zahtjevi definisani su u Programskom zadatku za izradu DUP-a Stoliv i ukazuju na nemogućnost sprovođenja važećih planskih rješenja, odnosno na potrebu preispitivanja opravdanosti planirane izgradnje na način kako je to važećim planom definisano. Kao cilj je postavljeno stvaranje mogućnosti razvoja naselja u skladu sa novim potrebama.

U skladu sa tim, potrebno je obezbjediti planski osnov za preraspodjelu planiranih sadržaja, pri čemu treba imati u vidu zahtjeve i potrebe građana koji žive na predmetnom prostoru, kao i inicijative potencijalnih investitora za izgradnju objekata, što bi stvorilo finansijsku osnovu za kvalitetniju realizaciju predmetnog prostora, a naročito izgradnju planirane saobraćajnice i svih drugih sadržaja potrebnih ovakvom naselju.

Cilj izrade novog DUP-a je provjera mogućnosti prostora i analiza problema zbog kojih nisu realizovani određeni planirani sadržaji.

Izradom DUP-a, sagledale bi se sve mogućnosti prostora u cilju udovoljenja potrebama stalnih stanovnika stambenog naselja, a preispitivanjem utvrđenih namjena i njihovim preraspoređivanjem u skladu sa mogućnostima lokaliteta, ostvarili bi se ostali sadržaji.

Izradom ovog planskog dokumenta za naselje Stoliv, potrebno je sagledati njegove stvarne potencijale, prirodne resurse, čime bi se definisali realni kapaciteti za određene namjene.

Planom treba da se ponude rešenja kojim bi se izašlo u susret novim potrebama u korišćenju prostora, odnosno stvorili preduslovi za poznatog investitora za gradnju turističkih objekata, stambenih objekata, kao i pratećih sadržaja.

5.2. Anketni pokazatelji

Na osnovu sprovedene ankete na terenu i razgovora sa građanima Stoliva može se zaključiti:

- Da su korisnici predmetnog prostora privatna lica i opština Kotor;
- Opština Kotor je korisnik zemljišta koje je u funkciji sobračajnih površina kao nekih neizgrađenih parcela u okviru zahvata plana - lokacija na kojoj su planirani centralni sadržaji;
- Da su privatni korisnici stambenih objekata i zemljišta u okviru Plana zainteresovani da se predmetna zona zadrži kao stambena sa objektima za stalno i povremeno stanovanje, odnosno stanovima za smještaj turista;
- Da su ostali privatni korisnici u okviru ove zone zainteresovani za:
 - stvaranje mogućnosti za legalizaciju postojećeg objekta,
 - povećanje horizontalnog i vertikalnog gabarita postojećih objekata,
 - za rekonstrukciju u smislu poboljšanja kvaliteta stanovanja,
 - za preparcelaciju u cilju stvaranja mogućnosti za gradnju novog objekta,
 - za dopunu funkcije stanovanja pratećim djelatnostima na prostorima gdje za tim postoji potreba,
 - za rekonstrukciju i adaptaciju starih objekata koji imaju status zaštićenih spomenika kulture u cilju njihove revitalizacije odnosno nove funkcije,

- za izgradnju infrastrukture : novih saobraćajnica kroz naselje, pristupnih puteva za objekte, rastećenje postojeće saobraćajnice pored mora,
- za očuvanje zelenih površina u najvećoj mogućoj mjeri,
- da su privatni korisnici u okviru neizgrađenih površina i zelenila zainteresovani za gradnju objekata u funkciji turizma i stanovanja, uz valorizaciju predmetnih lokacija kroz parterno uređenje i kvalitetnu organizaciju zelenila i uvođenje sadržaja sporta i rekreacije.

6. PLANSKO RJEŠENJE

6.1. Organizacija prostora

Polazni stavovi i principi

Prostornim planom opštine Kotor predmetni prostor po namjeni površina predviđen je za naselje sa dijelom prostora sa namjenom - šume.

- Programskim zadatkom ukazano je na potrebu valorizacije ovog prostora, njegovih stvarnih potencijala i prirodnih resursa i kulturne baštine i na takva planska rješenja kojima bi se riješili osnovni problemi ovoga prostora kao što su: razvoj visokog turizma umjesto bespravne gradnje, loš tretman vrijednih ambijentalnih cjelina i objekata i njihovo aktiviranje uključivanjem u raznorodnu turističku ponudu, kao i kvalitetno infrastrukturno opremanje.
- Analizom postojećeg stanja konstatovano je da na predmetnom prostoru nijesu realizovana dosadašnja planska rješenja u dijelu najvažnijih sadržaja naselja, da nije izgrađena saobraćajnica na višim kotama (regionalni put), da izgradnja infrastrukture nije pratila izgradnju objekata i da je došlo do značajne neplanske gradnje i devastacije prostora. Prostorne mogućnosti, izgrađenost i kvalitet objekata, prirodne karakteristike prostora, organizacija i kvalitet postojećeg zelenila, postojeća saobraćajna i komunalna infrastruktura, korisnički odnos nad zemljištem, pružaju mogućnost za prilagođavanje prostora novonastalim potrebama.

Uzimajući u obzir sve naprijed navedene elemente, podatke i analize, uz sagledavanje kontaktnih zona kao i šireg okruženja i uticaja predmetnog prostora, formirana je nova prostorna organizacija.

Prostorna organizacija

Prostor Detaljnog urbanističkog plana Stoliv planski karakteriše:

- Stvaranje uslova za rekonstrukciju postojeće stambene zone i izgradnju nove saobraćajne mreže;
- Obezbjedenje novih turističkih kapaciteta u skladu sa osnovnim postavkama njihovog rasporeda za grad Kotor;
- Popunjavanje započete zone individualnog stanovanja;
- Valorizacija postojećih zapuštenih i degradiranih neizgrađenih površina stvaranjem mogućnosti za gradnju gdje će se kroz uređenje slobodnih površina težiti njihovom planskom uređenju i ozelenjavanju;
- Valorizacija postojećih zapuštenih zelenih površina stvaranjem planskih mogućnosti za njihovu valorizaciju i uređenje.

U skladu sa osnovnim postavkama prostorne organizacije izdvajaju se površine koje su u funkciji:

- STANOVANJA
- KOMERCIJALNIH FUNKCIJA
- CENTRALNIH FUNKCIJA
- JAVNIH FUNKCIJA
- VJERSKIH OBJEKATA
- SPORTA I REKREACIJE I
- ZELENILA

STANOVANJE je planirano kao pretežna namjena:

- U zonama postojećeg individualnog stanovanja koje se razvija uz put Kotor – Tivat, gde se postojeći objekti zadržavaju, a gradnja novih je planirana kao popunjavanje i oblikovanje već započetih pravaca i grupacija;
Na karakterističnim potezima ovog pravca stanovanje je planirano sa djelatnostima (trgovina, usluge i ugostiteljstvo) tako da se u kombinaciji sa sadržajima u zoni morskog dobra formiraju cjeline sa potpunim sadržajima u funkciji turizma;
U okviru ove zone prepoznati su objekti koji posjeduju karakterističnu arhitektonsku formu ovog prostora i koji se kao takvi zadržavaju uz mogućnost rekonstrukcije koja se mora sprovoditi uz strogu kontrolu Regionalnog Zavoda za zaštitu spomenika kulture;
Većina postojećih objekata, pored stalnog stanovanja ima i stanove za turiste, a stanovi za turiste su organizovani i u posebnim objektima u okviru ove zone. Planom je predviđeno njihovo zadržavanje uz mogućnost izgradnje novih objekata kojima će se popuniti započeti pravci i grupacije a organizacija izvršiti u skladu sa mogućnostima i položajem parcele u odnosu na naselje i sadržaje u kontaktu;
- Na većim neizgrađenim površinama koje se oslanjaju na prvi niz objekata uz more gde je uz organizaciju na nivou većih kompleksa sa stanovanjem apartmanskog tipa za turiste moguće formirati kvalitetne prostore sa slobodnim površinama u koje će se ukomponovati sadržaji pejzažne rekreacije sa sadržajima sporta, igre i rekreacije;
- Na pojedinačnim lokacijama uz novoplaniranu saobraćajnicu (ispod saobraćajnice) na višim kotama gde je analizom postojećeg zelenila procijenjeno da je moguća gradnja uz jasno definisane uslove uklapanja predmetnih lokacija u okruženje. Na ovim lokacijama stanovanje će se organizovati kao apartmansko za turiste i to u okviru većih urbanističkih parcela, što pruža mogućnost formiranja kvalitetnih jedinstvenih unutrašnjih prostora sa sadržajima koji će kroz pejzažno uređenje podržati okruženje.

Provjera uslova zadatih planom za pojedine karakteristične lokacije izvršiće se kroz izradu projekata unutar lokacije i definišaće se fazna gradnja u skladu sa potrebama investitora.

Kao kompatibilnu funkciju stanovanju kao pretežnoj nameni, na prostorima gde to nije posebno naglašeno, moguće je organizovati djelatnosti u okviru stambenog objekta ili kao poseban objekat na parceli. To prije svega podrazumjeva trgovinu, usluge, ugostiteljstvo i sl.

KOMERCIJALNE FUNKCIJE u vidu turizma, trgovine i ugostiteljstva zadržavaju se na površinama gdje kao takve egzistiraju i gdje se kroz adekvatnu rekonstrukciju stvaraju bolji uslovi za njihovo funkcionisanje i uklapanje u okruženje, a prije svega u cilju formiranja kvalitetnog naseljskog ambijenta.

CENTRALNE FUNKCIJE se zadržavaju na lokaciji gdje i sada egzistiraju u vidu zdravstvenog turizma. Ova lokacija je u prostoru potpuno definisana i planski zaokružena, tako da su u okviru nje moguće intervencije u smislu tekućeg održavanja.

Centralne funkcije su planirane i na lokaciji koja je i prethodnim planom opredjeljena za te sadržaje a koja nije realizovana. U okviru okog prostora moguća je organizacija sadržaja kulture, administracije, uprave i sl. a prema potrebama naselja i u skladu sa organizacijom lokalne zajednice.

Uslovi zadati ovim planom poslužiće kao osnov za raspisivanje Javnog urbanističkog konkursa, kroz koji će se definisati organizacija predmetnog prostora. Izabrano konkursno rešenje biće osnov za dalju realizaciju.

Realizaciji je moguće pristupiti fazno u skladu sa potrebama realizacije planiranih sadržaja.

Tehničku dokumentaciju raditi za svaku fazu u skladu sa prihvaćenim konkursnim rešenjem.

JAVNE FUNKCIJE planirane u okviru zahvata ovog plana su škola i dečiji vrtić i za njihovu gradnju zadržana je lokacija koju je i prethodni plan opredijelio.

VJERSKI OBJEKTI kao objekti pod zaštitom zadržavaju se na postojećim lokacijama (VO 1).

Izgradnja novih vjerskih objekata planirana je u zoni (VO2).

Intervencije u okviru postojećih objekata i lokacija kao i uslovi za izgradnju novih vjerskih objekata, biće definisani od strane Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Kotor.

GROBLJE se zadržava na postojećoj lokaciji uz mogućnost širenja, u okviru planom opredeljene površine. Organizaciju izvršiti u skladu sa propisima i normativima za ovu vrstu namjene.

SPORT I REKREACIJA planirani su za organizaciju u okviru posebne zone, a na lokaciji koja je za tu namjenu i prethodnim planom opredjeljena. Sadržaji sporta i rekreacije organizovaće se u skladu sa okruženjem koje zonu organizovane rekreacije povezuju sa spontanom rekreacijom kako u bližem tako i širem okruženju.

ZELENILO se izdvaja kao posebna značajna zona u okviru zahvata DUP-a. Kvalitetne zone šume zadržavaju se kao autohtona vegetacija sa prodorima koji se na pojedinim potezima spuštaju do mora, a u okviru zona planiranih za gradnju uklapaju se i međusobno uspostavljaju vezu sa uređenim zelenim površinama uz maksimalno zadržavanje kvalitetnog zelenila. Način uređenja i organizacije ovih zona definisan je uslovima u poglavlju Pejzažna arhitektura.

U okviru predmetnih površina izvršena je namjena urbanističkih parcela, na način da je jedna namjena određena istim urbanističkim parametrima.

U okviru stanovanja

- stanovanje sa djelatnostima : SD1 i SD2;
- stanovanje sa stanovima za turiste: ST1, ST2, ST3;
- apartmani za turiste SA1, SA2.

U okviru komercijalnih funkcija – K1, K2, K3, K4 i K5,

U okviru centralnih djelatnosti – CD1 i CD2;

U okviru površine za vjerske objekte – VO1 i VO2.

Tabela 2. Bilans planirane namjene površina

| Namjena | Površina m ² |
|------------------------------------|----------------------------|
| STANOVANJE | |
| stanovanje sa djelatnostima | |
| SD1 | 54377 |
| SD2 | 16952 |
| stanovanje sa stanovima za turiste | |
| ST1 | 113574 |
| ST2 | 10 723 |
| ST3 | 32 078 |
| apartmani za turiste | |
| SA1 | 28647 |
| SA2 | 3 483 |
| KOMERCIJALNE FUNKCIJE | |
| K1 | 1 835 |
| K2 | 4 164 |
| K3 | 1 437 |
| K4 | 1 290 |
| K5 | 1404 |
| CENTRALNE FUNKCIJE | |
| CD1 | 18 891 |
| CD2 | 16 145 |
| VJERSKI OBJEKTI | |
| VO 1 | 3751 |
| VO 2 | 6921 |
| KOMUNALNE FUNKCIJE | |
| | 675 |
| GROBLJE | |
| | 1008 |
| SPORT I REKREACIJA | |
| | 3 583 |
| ZELENILO | |
| Urbano zelenilo- javno korišćenje | 24 736 |
| Zaštitno zelenilo | 493287 |
| SAOBRAĆAJNE POVRŠINE | |
| kolovoz | 65 504 |
| trotoari | 11 276,20 |
| staze | 9866,30 |
| parkirališta | 4250 |
| vodotoci | 8 421 |
| ostalo | |
| Zona Morskog dobra | |
| UKUPNA POVRŠINA DUP-a | 970 114 |

6.2. Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata i uređenje prostora

6.2.1. Opšti uslovi

Oblikovanje prostora i materijalizacija

Prilikom projektovanja i izgradnje objekata kao osnovni cilj i sadržaj zaštite prostora postaviti prožimanje prirode i njeno prilagođavanje potrebama čovjeka, kao kulturno nasljeđe trajne vrijednosti.

Arhitektura novih objekata mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent sa korišćenjem transponovanih i proučenih elemenata tradicionalne arhitekture i sa primjenom tradicionalnih materijala.

Objekte postaviti u skladu sa konfiguracijom terena, predvidjeti dovoljne razmake objekata po izohipsi da bi se izbjegao utisak gomilanja. Ispod objekta moguća je organizacija podzemne etaže - podrumске etaže.

Podrumска etaža je u potpunosti ukopani dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Namjena podrumа može biti isključivo za garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije-ostave. Maksimalna dozvoljena svijetla visina podrumа iznosi 2,4 m. Površine podrumskih etaža ne ulaze u obračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti.

Unapređenjem arhitektonskih i likovnih vrijednosti objekata prilikom njihovog projektovanja i realizacije stvoriće se ukupna dobra slika naselja

Fasade novih objekata kao i većine postojećih objekata treba da budu obrađene u prirodnom autohtonom kamenu (npr. klesani kamen ravnih površina sa uskim fugama) min 50 % površine fasade i brižljivo obrađene malterom na preostalom dijelu površine, koji u završnoj obradi ima svijetle boje.

Krovni pokrivači predviđeni su od kvalitetnog i trajnog materijala. Obrada prozorskih otvora i vrata radi se drvetom ili bravarijom, u skladu sa arhitekturom i materijalizacijom objekta. Poslovni prostori u objektima moraju biti obrađeni u skladu sa objektom u kome se nalaze.

Ograde oko parcele i uređenje dvorišta treba uskladiti sa opštom slikom objekta i okoline. Preporučuju se zelene ograde odnosno ozelenjavanje podzida na strmom terenu.

Sve priključke raditi prema uslovima javnih preduzeća i uslovima iz Plana.

S obzirom da se u zahvatu Plana nalaze i tereni sa znatnim ograničenjima (veliki nagibi) za izgradnju objekata, voditi računa da su primjenjeni svi propisi za građenje u seizmičkim područjima i usloviti geomehaničko ispitivanje terena za svaki objekat.

Urbana oprema mora biti projektovana i birana sa velikom pažnjom. U postupku izrade Urbanističko-tehničkih uslova i izdavanja odobrenja za građenje obavezno usloviti projektovanje uređenja parcele.

Etapnost građenja je moguća i treba je predvidjeti projektnom dokumentacijom.

Uređenje urbanističkih parcela- okućnica prilagoditi terenskim karakteristikama i drugim elementima koji čine sklop okućnice, a u duhu su tradicionalne primorske kuće. U okviru uređenja parcele mogu se planirati bazeni.

Horizontalna i vertikalna regulacija objekata zadata je maksimalnim veličinama na način da izgradnja novih objekata kao i moguće intervencije na postojećim objektima u okviru tih veličina ne mogu konkurisati tradicionalnim objektima i spomenicima kulture.

Maksimalni horizontalni gabarit svakog pojedinačnog objekta na urbanističkoj parceli, bez obzira da li se gradi jedan ili više objekata u kompleksu može biti max. 102 m² (max. horizontalni gabarit –preporučeni 8x10 ili 8,5x12m).

Maksimalna spratnost objekata je četiri nadzemne etaže, bez obzira na njihovu nomenklaturu, osim u slučaju kada objekat ima prizemnu etažu P kao prvu nadzemnu etažu i tada četvrta etaža mora biti potkrovlje Pk

(npr. Su +P+1+PK; P+2+Pk; Su+Su+P+1; Su+P+2...) osim ako u Posebnim uslovima nije utvrđena drugačija spratnost.

Pod suterenom se podrazumjeva prostor koji ima direktan pristup sa niže kote terena ,a od više kote je podignut za 50cm.

6.2.2. Posebni uslovi

Stanovanje

Uslovi za objekte stanovanja sa djelatnostima u okviru zone SD1

Ovaj tip stanovanja planiran je uz put Kotor – Tivat na potezima koji pružaju mogućnost razvijanja linijskog centra uz more. Realizacija ove namjene moguća je kroz rekonstrukciju postojećih objekata ili izgradnju novih u vidu popunjavanja započetih pravaca. Pod djelatnostima se podrazumjevaju ugostiteljstvo, trgovina, usluge i sl. sadržaji koji će podržati sadržaje koji će se razvijati u zoni Morskog dobra u neposrednom kontaktu.

- Novoplanirane objekte postavljati kao slobodnostojeće ili dvojne, a ukoliko su parcele manjih površina ili širine uličnog fronta manje od 10m, težiti formiranju niza koji mora predstavljati jedinstvenu oblikovnu cjelinu;
- Maksimalna planirana spratnost u okviru ovog tipa stanovanja je max.četiri nadzemne etaže bez obzira na njihovu nomenklaturu,osim u slučaju kada objekat ima prizemnu etažu P kao prvu nadzemnu etažu i tada četvrta etaža mora biti potkrovlje Pk (npr.Su +P+1+PK; P+2+Pk;Su+Su+P+1;Su+P+2...), gradnju do maksimalne spratnosti moguće je izvoditi fazno zavisno od potrebe investitora;
- Objekat postaviti u skladu sa konfiguracijom terena ,s tim da budu formirane maksimalno četiri nadzemne etaže bez obzira na njihovu nomenklaturu . Potkrovnna etaža podrazumjeva visinu nadzlitka od 1.20m;
- Ispod objekta moguća je organizacija podzemnih etaža;
- Ukoliko se u suterenskim ili podzemnim etažama organizuje garažiranje, iste ne ulaze u obračun GBP;
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele za novoplanirane objekte je 0.35;
- Maksimalni indeks izgrađenosti 0.8 ;
- Minimalna udaljenost novoplaniranog objekta od susjedne parcele je 1,5m;
- Ukoliko postoji međusobana usaglašenost susjeda objekti se mogu postaviti i na granicu parcele i organizovati kao dvojni ili kao niz;
- Svi postojeći objekti čija je spratnost veća od maksimalne zadate kao i parcele sa ideksima većim od zadatih, kao takvi se zadržavaju i na njima je moguće vršiti intervencije u smislu tekućeg održavanja,
- Svi postojeći objekti (osim onih koji su spomenici kulture,sakralni objekti i stare tradicionalne i ruralne primorske kuće koje posjeduju karakterističnu arhitektonsku formu ovog prostora i elemente tradicionalnog graditeljstva),mogu pretrpjeti totalnu rekonstrukciju (mogu se porušiti) odnosno mogu se zamijeniti novim i tada važe uslovi za novoplanirane objekte, odnosno mora se poštovati zadata građevinska linija, odnos prema susjednim parcelama kao i zadati urbanistički parametri,
- Svi postojeći objekti (osim onih koji su spomenici kulture,sakralni objekti i stare tradicionalne i ruralne primorske kuće koje posjeduju karakterističnu arhitektonsku formu ovog prostora i elemente tradicionalnog graditeljstva) čija je spratnost manja od zadate kao i parcele koje imaju manje indekse

- zauzetosti i izgrađenosti od indeksa zadatih planom mogu se nadgraditi ili dograditi do maksimalno zadatih parametara;
- Za objekte koji su zaštićeni, odnosno kategorisani kao spomenici kulture, ukoliko su ruševni, a nije moguća manja rekonstrukcija moraju se pribaviti uslovi Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Kotor, za rekonstrukciju;
 - Postojeći objekti koji zadiru u građevinsku liniju kao takvi se zadržavaju, položaj građevinske linije je obavezujući za novoplanirane i objekte koji će pretrpjeti totalnu rekonstrukciju i to prema datim uslovima;
 - Građevinska linija se odnosi na postavljanje objekta. Zbog konfiguracije terena podzide i stepeništa mogu se postavljati i do granice urbanističke parcele koja se poklapa sa regulacionom linijom. Ukoliko konfiguracija odnosno nagib terena dozvoljava da se u okviru podzide koja leži na granici urbanističke parcele formira suterenska etaža ista se može graditi s tim da je isključivo planirana za garažu kojoj se pristupa direktno sa saobraćajnice. Nad ovako postavljenom garažom nema ukrovljavanja niti postavljanja nadstrešnica, pergola i sl., može se koristiti isključivo kao otvorena terasa ili ozelenjeni ravni krov;
 - Građevinska linija je zadata u odnosu na planiranu trasu saobraćajnice puta Kotor – Tivat koja je kontinuirana i analitički zadata. Regulaciona linija se poklapa sa granicom urbanističke parcele;
 - Na urbanističkim parcelama čija je površina manja od 300m² mogu se graditi objekti isključivo kao dvojni ili objekti u nizu;
 - U grafičkom prilogu Uslovi za sprovođenje plana dati su grafički i numerički podaci;
 - Svi novoplanirani objekti mogu se postaviti na ili iza građevinske linije u dubini parcele, a u skladu sa konfiguracijom terena, oblikom i funkcionalnom organizacijom parcele;
 - Parcelaciju treba sprovoditi prema grafičkom prilogu i analitičko – geodetskim elementima;
 - Ukoliko veličina parcele dozvoljava izgradnju više od jednog objekta prema uslovima i parametrima zadatim planom, u okviru urbanističke parcele je moguće izgraditi više objekata u okviru dozvoljivih parametara (indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti, maksimalni horizontalni gabarit, maksimalna spratnost) koji se odnose na cijelu urbanističku parcelu;
 - U okviru ove namjene kao pretežne, moguće je organizovati djelatnosti u kombinaciji sa stanovanjem i to u odnosu stanovanje – djelatnosti 70:30%, u okviru urbanističke parcele moguće je organizovati i samo djelatnosti ili samo stanovanje pri čemu važe isti urbanistički parametri uz zadovoljenje svih drugih uslova iz Plana;
 - U okviru prostora opredjeljenog za stanovanje moguće je organizovati stalno stanovanje, sobe za izdavanje ili stanove za turiste;
 - Djelatnosti koje su u kombinaciji sa stanovanjem moraju biti kompatibilne sa istim, odnosno da ne ugrožavaju funkciju stanovanja i životnu sredinu;
 - Parkiranje je planirano u okviru parcele, a garažiranje isključivo u okviru objekta;
 - Za objekte u kojima se obavljaju djelatnosti u okviru urbanističke parcele obezbjediti parkiranje po normativu 1PM/25m² poslovnog prostora, a ukoliko se u objektu obavljaju ugostiteljske delatnosti po normativu 1PM na/4stolice. Za svaku sobu za izdavanje obezbjediti po jedno parking mesto, a ukoliko se organizuje smeštaj u stanovima za turiste za svaki stan obezbjediti 1.2PM;
 - U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja, prirodne materijale, kose krovne ravni i dr.

Uslovi za objekte stanovanja sa djelatnostima u okviru zone SD2

Ovaj tip stanovanja planiran je uz put Kotor – Tivat u objektima koji su prepoznati sa karakterističnom arhitektonskom formom.

Ovi objekti se u potpunosti zadržavaju u svom horizontalnom i vertikalnom gabaritu i sa definisanom arhitektonskom formom, pa za ove zone nisu ni definisane građevinske linije. Na njima su dozvoljene intervencije u smislu tekućeg održavanja, revitalizacije i rekonstrukcije objekta, a u smislu prilagođavanja novim funkcijama i ambijentu. Ukoliko prilagođavanje novoj funkciji ili uklapanje u ambijent zahtijeva rekonstrukciju u smislu promjene gabarita objekta (objekti koji su oblikovno nedovršeni i neprimjereni ambijentu npr. ukrovljavanje, sprat, terase, korekcije horizontalnog gabarita, povezivanje objekata ili objekti za koje postoje dokumenti o originalnim gabaritima, koji su djelimično srušeni), rekonstrukcija je moguća isključivo u skladu sa uslovima Zavoda i na način da ne naruši već formirani prirodni i izgrađeni ambijent, odnosno da se intervencijama unapređuje formirani ambijent.

U ovim objektima moguća je organizacija stanovanja sa djelatnostima i to u odnosu 70:30%, samo stanovanje ili samo djelatnosti, ukoliko ima uslova da se obezbijedi zadati broj parking mjesta i ostali uslovi zadati Planom.

U okviru prostora opredjeljenog za stanovanje moguće je organizovati stalno stanovanje, sobe za izdavanje ili stanove za turiste.

Sve intervencije na ovim objektima moraju se sprovoditi prema uslovima Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Kotor i pod nadzorom iste Institucije (Služba zaštite).

Pod djelatnostima se podrazumjevaju ugostiteljstvo, trgovina, usluge i slični sadržaji koji će podržati sadržaje koji će se razvijati u zoni Morskog dobra koja je u neposrednom kontaktu.

Bašte i vrtovi koji pripadaju ovim objektima se zadržavaju i za njihovo uređenje su dati posebni uslovi u okviru poglavlja Pejzažna arhitektura.

Uslovi za objekte stanovanja sa stanovima za turiste u okviru zone ST1

Ovaj tip stanovanja planiran je u zoni postojećeg individualnog stanovanja kao i stanovanja u kojima su stanovi za turiste i sada organizovani. Realizacija ove namjene moguća je kroz rekonstrukciju postojećih objekata ili izgradnju novih u vidu popunjavanja započetih pravaca i prostornih grupacija. Razvija se u zaleđu stanovanja sa djelatnostima koje je organizovano u prvom nizu objekata uz put Kotor – Tivat, kao i neposredno uz ovaj put na potezima gdje nema primarne potrebe za organizacijom djelatnosti.

- Novoplanirane objekte postavljati kao slobodno stojeće ili dvojne, a ukoliko su parcele manjih površina ili širine uličnog fronta manje od 10m, težiti formiranju niza koji mora predstavljati jedinstvenu oblikovnu cjelinu ili udruživanju urbanističkih parcela u cilju stvaranja uslova za izgradnju objekta u skladu sa uslovima Plana;
- Maksimalna planirana spratnost u okviru ovog tipa stanovanja je max. četiri nadzemne etaže bez obzira na njihovu nomenklaturu, osim u slučaju kada objekat ima prizemnu etažu P kao prvu nadzemnu etažu i tada četvrta etaža mora biti potkrovlje Pk (npr. Su +P+1+PK; P+2+Pk; Su+Su+P+1; Su+P+2...), gradnju do maksimalne spratnosti moguće je izvoditi fazno zavisno od trenutne potrebe investitora;
- Objekat postaviti u skladu sa konfiguracijom terena, s tim da budu vidne tri cijele nadzemne etaže bez obzira na nomenklaturu i potkrovlje. Potkrovnna etaža podrazumijeva visinu nadzitka od 1.20 m;
- Ispod objekta moguća je organizacija podzemnih etaža;
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele za novoplanirane objekte je 0,35;
- Maksimalni indeks izgrađenosti 0.8 ;
- Minimalna udaljenost novoplaniranog objekta od susjedne parcele je 1,5m;

- Ukoliko postoji međusobna usaglašenost susjeda, objekti se mogu postaviti i na granicu parcele ili objekte organizovati kao dvojne ili kao niz;
- Svi postojeći objekti čija je spratnost veća od maksimalne zadate kao i parcele sa ideksima većim od zadatih kao takvi se zadržavaju i na njima je moguće vršiti intervencije u smislu tekućeg održavanja;
- Svi postojeći objekti (osim onih koji su spomenici kulture, sakralni objekti i stare tradicionalne i ruralne primorske kuće koje posjeduju karakterističnu arhitektonsku formu ovog prostora i elemente tradicionalnog graditeljstva) čija je spratnost manja od dozvoljene, kao i parcele koje imaju manje indekse zauzetosti i izgrađenosti od indeksa zadatih planom mogu se nadgraditi ili dograditi do maksimalno dozvoljenih parametara;
- Svi postojeći objekti koji se nalaze na urbanističkim parcelama manjim od 300 m², koji su prekoračili indeks zauzetosti, a koji su prizemni, mogu se nadgraditi još jednom etažom;
- Svi postojeći objekti (osim onih koji su spomenici kulture, sakralni objekti i stare tradicionalne i ruralne primorske kuće koje posjeduju karakterističnu arhitektonsku formu ovog prostora i elemente tradicionalnog graditeljstva) mogu pretrpjeti totalnu rekonstrukciju (mogu se porušiti) odnosno mogu se zamijeniti novim i tada važe uslovi za novoplanirane objekte, odnosno mora se poštovati zadata građevinska linija, odnos prema susjednim parcelama kao i zadati urbanistički parametri;
- Postojeći objekti koji zadiru u građevinsku liniju kao takvi se zadržavaju, položaj građevinske linije je obavezujući za novoplanirane i objekte koji će pretrpjeti totalnu rekonstrukciju i to prema datim uslovima;
- Građevinska linija za objekte pored puta Kotor – Tivat se odnosi na postavljanje objekta. Zbog konfiguracije terena podzide i stepeništa mogu se postavljati i do granice urbanističke parcele koja se poklapa sa regulacionom linijom. Ukoliko konfiguracija odnosno nagib terena dozvoljava da se u okviru podzide koja leži na granici urbanističke parcele formira suterenska etaža, ista se može graditi s tim da je isključivo planirana za garažu kojoj se pristupa direktno sa saobraćajnice. Nad ovako postavljenom garažom nema ukrovljavanja niti postavljanja nadstrešnica, pergola i sl. može se koristiti isključivo kao otvorena terasa ili ozelenjeni ravni krov;
- Građevinska linija je prema putu Kotor – Tivat analitički zadata u odnosu na planiranu trasu saobraćajnice puta i kontinuirana. Regulaciona linija se poklapa sa granicom urbanističke parcele. U unutrašnjosti, građevinska linija je zadata na nivou bloka i ona je promjenljiva u zavisnosti od namjene u kontaktu (regulisani vodotoci, saobraćajne površine, staze i prilazi, uređene zelene površine i šume);
- U grafičkom prilogu Uslovi za sprovođenje plana – dati su grafički i numerički podaci.
- Svi novoplanirani objekti mogu se postaviti na ili iza građevinske linije u dubini parcele a u skladu sa konfiguracijom terena, oblikom i funkcionalnom organizacijom parcele;
- Ukoliko veličina parcele dozvoljava izgradnju više od jednog objekta prema parametrima zadatim planom, u okviru urbanističke parcele je moguće izgraditi više objekata dozvoljenog maksimalnog horizontalnog gabarita, s tim da budu zadovoljeni zadati parametri (indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti, spratnost) koji se odnose na cijelu urbanističku parcelu;
- U okviru ove namjene moguće je organizovati stanove za stalno stanovanje ili stanove za turiste u vidu apartmana ili soba za izdavanje;
- U okviru ove namjene kao pretežne moguće je organizovati i djelatnosti u kombinaciji sa stanovanjem. Djelatnosti se mogu organizovati isključivo u prizemlju objekta i to da ne zauzimaju više od 20% bruto površine objekta. Djelatnosti koje su u kombinaciji sa stanovanjem moraju biti kompatibilne sa istim odnosno da ne ugrožavaju funkciju stanovanja i životnu sredinu;
- Parkiranje je planirano u okviru parcele, a garažiranje isključivo u okviru objekta;
- Za objekte u kojima se obavljaju djelatnosti u okviru urbanističke parcele obezbijediti parkiranje po normativu 1PM / 25m² poslovnog prostora, a ukoliko se u objektu obavljaju ugostiteljske djelatnosti/

po normativu 1PM na/4 stolice. Za svaku sobu za izdavanje obezbijediti po jedno parking mesto, a ukoliko se organizuje smeštaj u stanovima za turiste za svaki stan obezbijediti 1,2 PM;

- U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja, prirodne materijale, kose krovne ravni i dr.

Uslovi za objekte stanovanja sa stanovima za turiste u okviru zone ST2

Ovaj tip stanovanja planiran je u objektima koji su prepoznati sa karakterističnom arhitektonskom formom i to u zaleđu stanovanja sa djelatnostima pored puta Kotor – Tivat, a ovakve karakteristike imaju i postojeći objekti na višim kotama u zoni šume, za koje nisu formirane urbanističke parcele (pripadajuće katastarske parcele bez šrafure i oznake).

Ovi objekti se u potpunosti zadržavaju u svom horizontalnom i vertikalnom gabaritu i sa definisanom arhitektonskom formom pa za ove zone nisu ni definisane građevinske linije. Na njima su dozvoljene intervencije u smislu tekućeg održavanja, revitalizacije i rekonstrukcije unutar objekta, a u smislu prilagođavanja novim funkcijama.

U ovim objektima moguća je organizacija stalnog stanovanja ili stanovanja za turiste, gde se u cilju ovakve organizacije može izvršiti funkcionalna rekonstrukcija u okviru postojećih gabarita.

Sve intervencije na ovim objektima moraju se sprovoditi prema uslovima Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Kotor i pod nadzorom iste Institucije (Služba zaštite).

Bašte i vrtovi koji pripadaju ovim objektima se zadržavaju i za njihovo uređenje su dati posebni uslovi u okviru poglavlja Pejzažna arhitektura.

Uslovi za objekte stanovanja sa stanovima za turiste u okviru zone ST3

Ovaj tip stanovanja planiran je na nešto većim parcelama koje se nalaze u okviru zone postojećeg individualnog stanovanja kao i stanovanja u kojima su stanovi za turiste i sada organizovani. Realizacija ove namjene moguća je kroz rekonstrukciju postojećih objekata ili izgradnju novih u vidu popunjavanja započelih grupacija. Razvija se u zaleđu stanovanja sa djelatnostima koje je organizovano u prvom nizu objekata uz put Kotor – Tivat, kao i neposredno uz ovaj put, na potezima gdje nema primarne potrebe za organizacijom djelatnosti, a gdje se javljaju nešto veće urbanističke parcele.

- Novoplanirane objekte postavljati kao slobodnostojeće ili dvojne, a ukoliko su parcele manjih površina ili širine uličnog fronta manje od 10m, težiti formiranju niza koji mora predstavljati jedinstvenu oblikovnu cjelinu;
- Maksimalna planirana spratnost u okviru ovog tipa stanovanja je max.četiri nadzemne etaže bez obzira na njihovu nomenklaturu, osim u slučaju kada objekat ima prizemnu etažu P kao prvu nadzemnu etažu i tada četvrta etaža mora biti potkrovlje Pk (npr. Su +P+1+PK; P+2+Pk; Su+Su+P+1; Su+P+2...), gradnju do maksimalne spratnosti moguće je izvoditi fazno zavisno od trenutne potrebe investitora;
- Objekat postaviti u skladu sa konfiguracijom terena, s tim da budu vidne tri cijele etaže bez obzira na nomenklaturu i potkrovlje. Potkrovnna etaža podrazumjeva visinu nadzitka od 1.20m. Ispod objekta moguća je organizacija podzemnih etaža;
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele za novoplanirane objekte je 0,25;
- Maksimalni indeks izgrađenosti 0.8,
- Minimalna udaljenost novoplaniranog objekta od susjedne parcele je 1,5m;
- Ukoliko postoji međusobana usaglašenost susjeda objekti se mogu postaviti i na granicu parcele i tada organizovati kao dvojni ili kao niz;

- Svi postojeći objekti čija je spratnost veća od maksimalne zadate kao i parcele sa indeksima većim od zadatih kao takvi se zadržavaju i na njima je moguće vršiti intervencije u smislu tekućeg održavanja;
- Svi postojeći objekti (osim onih koji su spomenici kulture, sakralni objekti i stare tradicionalne i ruralne primorske kuće koje posjeduju karakterističnu arhitektonsku formu ovog prostora i elemente tradicionalnog) čija je spratnost manja od zadate kao i parcele koje imaju manje indekse zauzetosti i izgrađenosti od indeksa zadatih planom mogu se nadgraditi ili dograditi do maksimalno zadatih parametara;
- Svi postojeći objekti (osim onih koji su spomenici kulture, sakralni objekti i stare tradicionalne i ruralne primorske kuće koje posjeduju karakterističnu arhitektonsku formu ovog prostora i elemente tradicionalnog graditeljstva) mogu pretrpjeti totalnu rekonstrukciju (mogu se porušiti) odnosno mogu se zamijeniti novim i tada važe uslovi za novoplanirane objekte, odnosno mora se poštovati zadata građevinska linija, odnos prema susjednim parcelama kao i zadati urbanistički parametri;
- Postojeći objekti koji zadiru u građevinsku liniju kao takvi se zadržavaju, položaj građevinske linije je obavezujući za novoplanirane i objekte koji će pretrpjeti totalnu rekonstrukciju i to prema datim uslovima;
- Građevinska linija za objekte pored puta Kotor – Tivat se odnosi na postavljanje objekta. Zbog konfiguracije terena podzide i stepeništa mogu se postavljati i do granice urbanističke parcele koja se poklapa sa regulacionom linijom. Ukoliko konfiguracija odnosno nagib terena dozvoljava da se u okviru podzide koja leži na granici urbanističke parcele formira suterenska etaža, ista se može graditi s tim da je isključivo planirana za garažu kojoj se pristupa direktno sa saobraćajnice. Nad ovako postavljenom garažom nema ukrovljavanja niti postavljanja nadstrešnica, pergola i sl. može se koristiti isključivo kao otvorena terasa ili ozelenjeni ravni krov;
- Građevinska linija prema putu Kotor – Tivat definisana je u odnosu na planiranu trasu saobraćajnice puta koja je kontinuirana i analitički zadata;
- Na urbanističkim parcelama čija je površina manja od 300m² mogu se graditi objekti isključivo kao dvojni ili objekti u nizu;
- U grafičkom prilogu dati su grafički i numerički podaci;
- Svi novoplanirani objekti mogu se postaviti na ili iza građevinske linije u dubini parcele a u skladu sa konfiguracijom terena, oblikom i funkcionalnom organizacijom parcele;
- Ukoliko veličina parcele dozvoljava izgradnju više od jednog objekta prema parametrima zadatim planom, u okviru urbanističke parcele je moguće izgraditi više objekata dozvoljenog horizontalnog gabarita, u okviru dozvoljenih parametara (indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti, maksimalna spratnost) koji se odnose na cijelu urbanističku parcelu;
- U okviru ove namjene moguće je organizovati stanove za stalno stanovanje ili stanove za turiste u vidu apartmana ili soba za izdavanje;
- U okviru ove namjene kao pretežne moguće je organizovati i djelatnosti u kombinaciji sa stanovanjem. djelatnosti se mogu organizovati isključivo u prizemlju objekta i to da ne zauzimaju više od 20% bruto površine objekta. Djelatnosti koje su u kombinaciji sa stanovanjem moraju biti kompatibilne sa istim odnosno da ne ugrožavaju funkciju stanovanja i životne sredine;
- Parkiranje je planirano u okviru parcele, a garažiranje isključivo u okviru objekta;
- Za objekte u kojima se obavljaju djelatnosti u okviru urbanističke parcele obezbjediti parkiranje po normativu 1PM / 25m² poslovnog prostora, a ukoliko se u objektu obavljaju ugostiteljske djelatnosti po normativu 1PM na / 4 stolice;
- Za svaku sobu za idavanje obezbjediti po jedno parking mjesto, a ukoliko se organizuje smještaj u stanovima za turiste za svaki stan obezbjediti 1,2 PM;
- U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture podneblja, prirodne materijale, kose krovne ravni i dr.

Uslovi za objekte u okviru zone SA1 – apartmani za turiste

Ovaj tip stanovanja planiran je uglavnom za povremeno stanovanje u funkciji turizma. Organizovano je na većim urbanističkim parcelama, gde je organizacija objekata po principu formiranja kompleksa od više objekata koji će međusobno biti povezani unutrašnjom kolskom i pješačkom saobraćajnom mrežom, koja ima priključke na glavnu saobraćajnu mrežu u naselju.

Kolski pristup je obavezno obezbjediti objektima u kojima su organizovani zajednički sadržaji ili djelatnosti, a u skladu sa propisima o protivpožarnoj zaštiti. Ove lokacije se oslanjaju na novoplaniranu saobraćajnicu na višim kotama kao i na unutrašnju naseljsku mrežu.

Stanovanje je definisano kao pretežna namjena u okviru koje se mogu organizovati i sadržaji prateći stanovanju (trgovina, ugostiteljstvo, usluge) kao i sadržaji u funkciji zdravstvenog turizma. U okviru slobodnih površina moguća je organizacija i sportsko rekreativnih sadržaja. Prilikom organizacije težiti grupisanju objekata koji se mogu povezivati pasažima, povlačiti stepenasto po terenu i sl. u skladu sa konfiguracijom terena.

U okviru slobodnih i ozelenjenih površina maksimalno zadržati postojeće kvalitetno autohtono zelenilo, a prostor oplemeniti elementima urbanog i pejzažnog mobilijara.

Prilikom lociranja objekata težiti maksimalnom obezbjeđenju vizura prema moru za svaki od objekata. Spratnost objekata treba da bude promjenjiva i prilagođena položaju u odnosu na druge objekte kao i konfiguraciji terena.

- Maksimalna planirana spratnost u okviru ovog tipa stanovanja je max. četiri nadzemne etaže bez obzira na njihovu nomenklaturu, osim u slučaju kada objekat ima prizemnu etažu P kao prvu nadzemnu etažu i tada četvrta etaža mora biti potkrovlje Pk (npr. Su +P+1+PK; P+2+Pk; Su+Su+P+1; Su+P+2...), gradnju do maksimalne spratnosti moguće je izvoditi fazno zavisno od trenutne potrebe investitora;
- Objekat postaviti u skladu sa konfiguracijom terena, s tim da budu vidne tri cijele etaže bez obzira na nomenklaturu i potkrovlje. Potkrovnna etaža podrazumjeva visinu nadzitka od 1.20m. Ispod objekta moguća je organizacija podzemnih etaža;
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele za novoplanirane objekte je 0, 25, a maksimalni indeks izgrađenosti 0.8 ;
- Suterenske etaže ne ulaze u obračun građevinske bruto površine ukoliko se u njima organizuje garažiranje, ostave ili drugi prateći sadržaji ;
- Djelatnosti koje podrazumjevaju sadržaje u funkciji stanovanja i koje moraju biti kompatibilne sa njim moguće je organizovati u prizemnim ili suterenskim etažama objekta ili kao posebne objekte. Odnos stanovanje - djelatnosti u okviru objekta maksimalno je 80/20% ,ili sa istim odnosom na nivou lokacije;
- U grafičkom prilogu Uslovi za sprovođenje plana dat je položaj građevinske linije. Objekti se mogu postaviti na ili iza građevinske linije odnosno u okviru površine koja je zadatim građevinskim linijama opredjeljena za gradnju. Prema susjednim parcelama u okviru bloka opredeljnog za gradnju, objekte postavljati min. na 3m od susjedne parcele;
- Garažiranje automobila mora se ostvariti u okviru objekta, a parkiranje na urbanističkoj parceli . Ukoliko se u okviru objekta organizuju i djelatnosti u objektu ili na parceli treba obezbjediti parkiranje i za automobile u njihovoj funkciji. Podzemne garaže se mogu organizovati i ispod ozelenjenih i drugih površina van objekata maksimalno u okviru zadatih nadzemnih građevinskih linija, a u skladu sa tehničkim i geološkim uslovima terena;

- Elementi parterne arhitekture, bazeni, manji šankovi i sl., sastavni su dio parternog uređenja i to u skladu sa potrebama investitora;
- U izgradnji objekta treba koristiti prirodne materijale i elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja oblikovane i komponovane na savremen način. Krovovi objekata se rješavaju kao kosi krovovi uz mogućnost kombinovanja sa ravnim ozelenjenim krovovima na etažama koje su postavljene na terenu stepenasto,
- Zbog specifičnosti terena pri izradi tehničke dokumentacije investitor je u obavezi da izvrši geotehnička ispitivanja terena.

Uslovi za objekte u okviru zone SA2 – apartmani za turiste

Ovaj tip stanovanja zastupljen je na postojećoj lokaciji koja je u potpunosti definisana i izgrađena. Ovi objekti se u potpunosti zadržavaju u svom horizontalnom i vertikalnom gabaritu ,pa za ovu zonu nisu ni definisane građevinske linije. Na postojećim objektima dozvoljene su intervencije u smislu tekućeg održavanja.

Za potrebe poboljšanja uslova parkiranja i kolskog pristupa predmetnom prostoru, uvedena je nova saobraćajnica uz koju je planirano parkiranje u skladu sa prostornim mogućnostima.

Komercijalne funkcije

Uslovi za objekte u okviru zone K1 – komercijalne funkcije

Ova cjelina je planirana na prostoru postojećeg odmarališta „Ruma,, i okviru nje moguća je organizacija sadržaja u funkciji ugostiteljstva prije svega smještaja u manjem hotelu

- Objekat postaviti kao slobodnostojeći na parceli;
- Objekat postaviti na ili unutar zadate građevinske linije. Položaj građevinske linije prikazan je na grafičkom prilogu Uslovi za sprovođenje plana. U cilju formiranja što većeg broja garažnih mjesta, ukoliko se garaža organizuje u podrumskoj etaži ,podzemna građevinska linija se može postaviti na 1m od granice susjedne parcele;
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0.5,a maksimalni indeks izgrađenosti 0.8;
- Suterenske i podrumске etaže ne ulaze u obračun građevinske bruto površine ukoliko se u njima organizuje garažiranje, ostave ili drugi prateći sadžaji ;
- Maksimalna spratnost objekta $Su+P+2+Pk$;
- Parkiranje je planirano u okviru parcele, a garažiranje isključivo u okviru objekta i to u suterenskoj ili podrumskoj etaži. Za potrebe parkiranja obezbjediti potreban broj parking odnosno garažnih mjesta i to po normativu 1PM (GM) na dva ležaja;
- Objekat oblikovno prilagoditi ambijentu okruženju i lokalitetu. U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture podneblja , oblikovane i komponovane na savremen način, prirodne materijale, kose krovne ravni i dr.

Uslovi za objekte u okviru zone K2 – komercijalne funkcije

U okviru ove cjeline planirani su sadržaji u funkciji turizma po tipu kampovanja. Kampovanje se može organizovati u prikolicama za izdavanje ili na posebno obezbjeđenim površinama na kojima se mogu postavljati šatori ili kamp prikolice.

U okviru opredjeljene lokacije formirati mrežu internih saobraćajnica pješačkih i kolskih kojima će biti određene parcele za postavljanje šatora ili prikolica. Ozelenjavanje izvršiti u skladu sa uslovima datim u poglavlju Pejzažna arhitektura.

U okviru predmetne lokacije u posebnom objektu formirati sanitarni blok i druge prateće sadržaje (trgovina, usluge, ugostiteljstvo), s tim da za objekat važe sljedeći uslovi:

- Objekat postaviti kao slobodnostojeći na parceli ,na ili unutar zadatih građevinskih linija, a u skladu sa funkcionalnom organizacijom kampa;
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0.2;
- Maksimalni indeks izgrađenosti 0.6 ;
- Maksimalna spratnost objekta Su+P+1+Pk;
- Suterenske i podrumске etaže ne ulaze u obračun građevinske bruto površine ukoliko se u njima organizuje garažiranje, ostave ili drugi prateći sadržaji;
- Minimalna udaljenost novoplaniranog objekta od susjedne parcele je 1,5m;
- Parkiranje obezbjediti na parceli ili u okviru objekta za sve korisnike kampa;
- Objekat oblikovno prilagoditi ambijentu okruženju i lokalitetu. U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture podneblja , oblikovane i komponovane na savremen način, prirodne materijale, kose krovne ravni i dr.

Uslovi za objekte u okviru zone K3 – komercijalne funkcije

Postojeći objekat sa smeštajnim kapacitetima koji se nalazi u okviru cjeline K3 , kao takav se zadržava bez mogućnosti daljeg širenja. Uz ovaj objekat je formirana pripadajuća urbanistička parcela u okviru vlasništva. Na urbanističkoj parceli,odnosno u objektu riješiti parkiranje u skladu sa normativima (poglavlje Saobraćaj).

Uslovi za objekte u okviru zone K4 – komercijalne funkcije

Ova cjelina zauzima prostor koji je trenutno u funkciji Izviđačkog društva „Lola,, Niš. Predmetna lokacija se ovim planom u potpunosti zadržava sa postojećom namjenom i organizacijom ,s tim što je u okviru nje moguće izvršiti rekonstrukciju ,pri čemu važe uslovi definisani ovim planom za cjelinu ST1 koja je u neposrednom kontaktu.

Uslovi za objekte u okviru zone K5 – komercijalne funkcije

Lokacija na kojoj su zastupljene ove funkcije nalazi se na UP145. U okviru ove parcele postoji izgrađen objekat koji se može zadržati i rekonstruisati u skladu sa dozvoljenim indeksima i obaveznim uslovima Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Kotor (Zavod). U objektu se mogu organizovati djelatnosti u funkciji ugostiteljstva, trgovine, usluga i sl.

Ukoliko se na predmetnoj lokaciji pored postojećeg grade i novi objekti,potrebno je takođe pribaviti uslove Zavoda .

- Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0.35;
- Maksimalni indeks izgrađenosti 0.8 ;
- Maksimalna spratnost objekata P+1+Pk (tri etaže bez obzira na nomenklaturu);
- Parkiranje obezbjediti u okviru parcele uz uslov 1PM/25m² poslovnog prostora;
- Objekat oblikovno prilagoditi ambijentu ,okruženju i lokalitetu.

Uslovi za objekte u okviru zone CD1 – centralne djelatnosti

U okviru UP 337 planirane su djelatnosti u funkciji kulture, zabave, uprave, administracije, odnosno sadržaji koji će definisati potrebe naselja u skladu sa posebnim Programom na nivou organizacije jedinice lokalne samouprave.

Sadržaji u okviru ove cjeline mogu se organizovati u više objekata, u vidu kompleksa, sa međusobnom povezanošću kao i uspostavljenom vezom na mrežu naseljskih saobraćajnica.

U grafičkim priložima prikazane su obodne saobraćajnice koje opslužuju predmetni prostor, a interni saobraćaj će biti riješen kroz dalju razradu.

Ovaj prostor je planiran za razradu kroz javni konkurs.

Pri organizaciji prostora težiti većim slobodnim površinama koje će biti posebno parterno obrađene sa elementima parterne arhitekture i većim ozelenjenim površinama.

- Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0.35;
- Maksimalni indeks izgrađenosti 0.8 ;
- maksimalna spratnost objekata od P do P+2;
- Parkiranje odnosno garažiranje obezbjediti u okviru lokacije, odnosno objekata, po normativu 1PM/25m². Za potrebe garažiranja moguće je formirati podzemne odnosno suterenske etaže;
- U izgradnji objekta treba koristiti prirodne materijale i elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja oblikovane i komponovane na savremen način. Krovovi objekata se rešavaju kao kosi krovovi.

U okviru UP 185 mogu se u skladu sa Programom opštine Kotor formirati sadržaji centralnih i javnih funkcija neophodnih za naselje, a koje nisu planirane ovim Planom (rezervna površina). Pri organizaciji prostora težiti većim slobodnim površinama koje će biti posebno parterno obrađene sa elementima parterne arhitekture i većim ozelenjenim površinama.

- Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0.35 ;
- Maksimalni indeks izgrađenosti 0.8 ;
- maksimalna spratnost objekata od P do P+2;
- Parkiranje odnosno garažiranje obezbjediti u okviru lokacije odnosno objekata po normativu 1PM/25m². Za potrebe garažiranja moguće je formirati podzemne odnosno suterenske etaže;
- U izgradnji objekta treba koristiti prirodne materijale i elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja oblikovane i komponovane na savremen način. Krovovi objekata se rešavaju kao kosi krovovi.

Uslovi za objekte u okviru zone CD2– centralne delatnosti

Ova cjelina zauzima prostor postojećeg Instituta „Vrmac,,. Predmetna lokacija je u potpunosti završena i kao takva se zadržava, a u okviru nje moguće je vršiti intervencije u smislu tekućeg održavanja i rekonstrukcije u postojećem gabaritu.

Uslovi za objekte u okviru zone VO 1

Sve intervencije tekućeg održavanja ili rekonstrukcije objekta mogu se raditi samo u skladu sa prethodno pribavljenim uslovima Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Kotor.

Uslovi za objekte u okviru zone VO 2

Na urbanističkoj parceli mogu se graditi vjerski objekti sa svim pratećim sadržajima koji su kompatibilni sa karakterom i namjenom objekata u skladu sa Programom i potrebama korisnika prostora i objekata.

Maksimalni indeks izgrađenosti je 0,8, maksimalni indeks zauzetosti 0,35, maksimalna spratnost objekata maksimalno četiri etaže bez obzira na nomenklaturu uz izuzetak, da ukoliko se gradi crkva, objekat crkve ima spratnost u skladu sa značajem i namjenom objekta.

Uslovi za objekte sporta i rekreacije

- u okviru ove cjeline organizovati sadržaje na otvorenom sa neophodnim pratećim sadržajima,
- organizaciju sadržaja izvršiti u skladu sa normativima za ovu vrstu objekata.

6.2.3. Kapaciteti

Planska rješenja su zasnovana na smjernicama Prostornog plana opštine Kotor u kojem je Stoliv definisan kao naselje od 300-700 stanovnika i svrstan u selo mješovitog tipa sa projekcijom broja stanovnika za 2001.godinu 800, odnosno 850 za postplanski period.

Važećim PUMN-om Stoliv(DUP Stoliv) je programiran na 800 stanovnika, sa procjenom od ukupno 2200 korisnika .

Planskim rješenjem se ne mijenja broj stalnih stanovnika u odnosu na projekciju PPO za postplanski period niti u odnosu na važeći Plan. Povećava se broj turista i ukupna bruto građevinska površina objekata u procentu koji je i važeći plan dao kao procjenu, uz mogućnost odstupanja (+20 %)

Sintezni bilans po važećem planu je 69437 m² (sa povećanjem 20 % 83 314 m²) bruto građ.površina objekata, ovim planskim dokumentom (svi novi i nerealizovani objekti za stanovanje i turističko stanovanje 52 698 m² i postojeće stanovanje 32 040 m²) iznosi 84 736 m².

Planirane-neizgrađene urbanističke parcele

| R.br. | Oznaka UP | Oznaka namjene | Površina UP u m ² | BGP m ² (ii=0,8) | iz | Površina pod objektom m ² |
|-------|-----------|----------------|------------------------------|-----------------------------|------|--------------------------------------|
| 1 | 6 | ST1 | 873 | 698 | 0.35 | 306 |
| 2 | 11 | SD1 | 648 | 518 | 0.35 | 227 |
| 3 | 13 | ST1 | 622 | 498 | 0.35 | 218 |
| 4 | 15 | ST1 | 474 | 379 | 0.35 | 166 |
| 5 | 34 | SD1 | 1350 | 1080 | 0.35 | 473 |
| 6 | 40 | SD1 | 387 | 310 | 0.35 | 135 |
| 7 | 47 | ST1 | 719 | 575 | 0.35 | 252 |
| 8 | 48 | ST1 | 774 | 619 | 0.35 | 271 |
| 9 | 52 | ST1 | 616 | 493 | 0.35 | 216 |
| 10 | 56 | ST1 | 696 | 557 | 0.35 | 244 |
| 11 | 57 | ST1 | 940 | 752 | 0.35 | 329 |
| 12 | 59 | SA1 | 3604 | 2883 | 0,25 | 901 |
| 13 | 72 | ST1 | 364 | 291 | 0.35 | 127 |
| 14 | 73 | ST1 | 745 | 596 | 0.35 | 261 |
| 15 | 79 | SD1 | 381 | 305 | 0.35 | 133 |
| 16 | 81 | ST1 | 696 | 557 | 0.35 | 244 |
| 17 | 82 | ST1 | 542 | 434 | 0.35 | 190 |
| 18 | 85 | SD1 | 252 | 226 | 0.35 | 88 |
| 19 | 88 | ST1 | 716 | 573 | 0.35 | 251 |
| 20 | 89 | ST1 | 302 | 242 | 0.35 | 106 |
| 21 | 90 | ST1 | 679 | 543 | 0.35 | 238 |
| 22 | 93 | ST1 | 1595 | 1276 | 0.35 | 558 |
| 23 | 103 | ST3 | 448 | 358 | 0,25 | 112 |
| 24 | 113 | ST3 | 1018 | 814 | 0,25 | 255 |
| 25 | 117 | ST3 | 972 | 777 | 0,25 | 243 |
| 26 | 118 | ST3 | 1818 | 1454 | 0,25 | 455 |
| 27 | 119 | ST3 | 539 | 432 | 0,25 | 135 |
| 28 | 121 | ST3 | 1034 | 827 | 0,25 | 259 |
| 29 | 130 | ST3 | 338 | 310 | 0,25 | 85 |

| | | | | | | |
|----|-----|--------------------|------|------|------|------|
| 30 | 132 | ST3 | 567 | 454 | 0,25 | 142 |
| 31 | 133 | ST3 | 868 | 694 | 0,25 | 217 |
| 32 | 135 | ST3 | 721 | 577 | 0,25 | 180 |
| 33 | 136 | ST3 | 314 | 252 | 0,25 | 79 |
| 34 | 138 | ST3 | 1004 | 803 | 0,25 | 251 |
| 35 | 139 | ST3 | 865 | 692 | 0,25 | 216 |
| 36 | 140 | ST3 | 544 | 435 | 0,25 | 136 |
| 37 | 141 | ST3 | 501 | 401 | 0,25 | 125 |
| 38 | 152 | ST3 | 1825 | 1460 | 0,25 | 456 |
| 39 | 153 | ST3 | 1596 | 1277 | 0,25 | 399 |
| 40 | 154 | ST1 | 483 | 386 | 0.35 | 169 |
| 41 | 155 | ST1 | 416 | 333 | 0.35 | 146 |
| 42 | 156 | ST3 | 1086 | 869 | 0,25 | 272 |
| 43 | 157 | ST3 | 2129 | 1703 | 0,25 | 532 |
| 44 | 158 | ST1 | 570 | 456 | 0.35 | 143 |
| 45 | 159 | ST1 | 252 | 202 | 0.35 | 88 |
| 46 | 181 | Sport i Rekreacija | 3583 | 2866 | | |
| 47 | 182 | VO2 | 6921 | 5537 | 0.35 | 2422 |
| 48 | 185 | Centralne funkcije | 6372 | 5098 | 0.35 | 223 |
| 49 | 198 | ST1 | 241 | 193 | 0.35 | 84 |
| 50 | 207 | ST1 | 879 | 703 | 0.35 | 308 |
| 51 | 212 | ST1 | 749 | 599 | 0.35 | 262 |
| 52 | 213 | ST1 | 770 | 616 | 0.35 | 270 |
| 53 | 220 | ST1 | 1462 | 1170 | 0.35 | 512 |
| 54 | 224 | ST1 | 805 | 644 | 0.35 | 282 |
| 55 | 228 | ST1 | 400 | 320 | 0.35 | 140 |
| 56 | 229 | ST1 | 536 | 429 | 0.35 | 188 |
| 57 | 230 | ST1 | 408 | 326 | 0.35 | 143 |
| 58 | 231 | ST1 | 339 | 271 | 0.35 | 119 |
| 59 | 234 | ST1 | 538 | 430 | 0.35 | 188 |
| 60 | 247 | ST1 | 804 | 643 | 0.35 | 281 |
| 61 | 249 | SD1 | 653 | 522 | 0.35 | 229 |
| 62 | 267 | SD1 | 760 | 608 | 0.35 | 266 |

| | | | | | | |
|----|---------------|-----|---------------|--------------|------|--------------|
| 63 | 268 | SD1 | 169 | 135 | 0.35 | 59 |
| 64 | 270 | ST1 | 255 | 204 | 0.35 | 89 |
| 65 | 279 | ST1 | 1255 | 1004 | 0.35 | 439 |
| 66 | 298 | ST1 | 492 | 394 | 0.35 | 172 |
| 67 | 302 | ST1 | 655 | 524 | 0.35 | 229 |
| 68 | 305 | ST1 | 391 | 313 | 0.35 | 137 |
| 69 | 306 | SA1 | 2700 | 2160 | 0,25 | 675 |
| 70 | 307 | SA1 | 2145 | 1716 | 0,25 | 536 |
| 71 | 308 | SA1 | 2242 | 1794 | 0,25 | 560 |
| 72 | 318 | SA1 | 661 | 529 | 0,25 | 165 |
| 73 | 337 | CD1 | 18891 | 15113 | 0.35 | 6612 |
| 74 | 338 | ST1 | 605 | 484 | 0.35 | 212 |
| 75 | 339 | ST1 | 619 | 495 | 0.35 | 217 |
| 76 | 343 | ST1 | 737 | 590 | 0.35 | 258 |
| 77 | 345 | ST1 | 542 | 434 | 0.35 | 190 |
| 78 | 347 | ST1 | 662 | 530 | 0.35 | 232 |
| 79 | 354 | ST1 | 1172 | 938 | 0.35 | 410 |
| 80 | 357 | ST1 | 260 | 208 | 0.35 | 91 |
| 81 | 361 | ST1 | 211 | 169 | 0.35 | 74 |
| 82 | 364 | ST1 | 717 | 573 | 0.35 | 251 |
| 83 | 369 | ST1 | 674 | 539 | 0.35 | 236 |
| 84 | 371 | ST1 | 1368 | 1118 | 0.35 | 479 |
| | UKUPNO | | 101526 | 81312 | | 29269 |

- Ukupna površina objekata za stanovanje (sa stanovima za turiste) iznosi 52 698 m².
- Planirani ukupan broj stanovnika za planski period je cca 900 .
- Pored postojećih kapaciteta planirani su kapaciteti od oko 700 kreveta u apartmanima i stanovima za turiste.

Za obračun su korišteni sljedeći parametri:

- BGP 52 698 m² - stanovanje i turističko stanovanje na neizgrađenim urbanističkim parcelama.
- veličina stana 120 m² (bruto P)
- veličina apartmana 150 m² (bruto P)
- 1 stan1 domaćinstvo 2,75 član (zvanični statistički podatak)
- 1 apartman 3.0 kreveta

Procjena : 70 % stanovi za turiste-apartmani - 36 889 m² – 246 apartmana – 738 turista (novih),
30 % stanovi za stalne stanovnike - 15 809 m² – 132 stana – 363 stanovnika (novih).

REALIZACIJA PLANSKOG DOKUMENTA

I faza

1. Polazeći od činjenice da je naselje Stoliv dio Područja svjetske baštine Kotora (uvažavajući Mišljenje Ministarstva kulture, sporta i medija Vlade Crne Gore), te da najznačajnije vrijednosti, odnosno potencijale razvoja Stoliva predstavlja njegovo prirodno i graditeljsko nasljeđe, potrebno je prije realizacije planskog dokumenta, kroz izradu aktuelnog Prostorno urbanističkog plana Kotora, odnosno, kroz plansko rješenje generalnog koncepta saobraćaja na nivou cijele Opštine, a naročito Zaliva, sagledati mogućnost realizacije planirane saobraćajnice Muo-Prčanj-Stoliv-Verige (oznaka Ulica 2-zaštitni koridor).

2. Ukoliko ima mogućnosti za realizaciju saobraćajnice koja je planirana važećim PPO Kotor kao i važećim planom detaljne razrade za naselje Stoliv, sa aspekta posebnog statusa Zaliva i zaštite koju taj status podrazumijeva, u prvoj fazi realizacije planskog dokumenta pažljivo pristupiti projektovanju planirane saobraćajnice (Muo-Prčanj-Stoliv-Verige-Ulica 2) koja je u ovom planskom dokumentu naznačena zaštitnim koridorom, ali su stvorene planske i prostorne mogućnosti i dati uslovi koje treba u potpunosti ispoštovati kako bi se otklonio svaki rizik koji bi ovaj prioritetni infrastrukturni objekat, svojom eventualnom izgradnjom mogao da predstavlja sa aspekta očuvanja prirodnog i kulturnog nasljeđa, posebno kulturni pejzaž i neposrdenu okolinu crkve Sv. Bazilija.

3. Ukoliko se kroz PUP Kotor utvrdi da nema mogućnosti za realizaciju predloženog saobraćajnog rješenja, prije realizacije planskog dokumenta i privođenja namjeni pojedinačnih urbanističkih parcela potrebno je izvršiti analizu i ekonomsku opravdanost izgradnje ulica sekundarne mreže koje su povezane raskrscima u nivou sa planiranim putem (Ulica 2) i sa lokalnim priobalnim putem Kotor-Tivat (Jadranska magistrala), od čega zavisi i realizacija određenih urbanističkih parcela koje imaju pristup sa tih sekundarnih saobraćajnica. Takođe je potrebno preispitati i planska rješenja ostale infrastrukture i prilagoditi ih novoj situaciji.

II faza

Izgradnja planiranih pristupnih saobraćajnica i rekonstrukcija postojećih nepropisnih saobraćajnica sa pripadajućom planiranom infrastrukturom.

III faza

Izgradnja objekata na urbanističkim parcelama.

6.3. Infrastruktura

6.3.1. Saobraćaj

Mreža saobraćajnica planirana DUP-om se bazira na sljedećim osnovama:

- uklapanje u rješenje saobraćajnica definisana planskom dokumentacijom višeg reda PP-a opštine Kotor i GUP-a Kotora,
- poštovanje trasa i profila saobraćajnica iz prethodnog plana,
- poštovanje trasa i profila saobraćajnica iz susjednih zona,
- maksimalno poštovanje postojećeg građevinskog fonda, postojeće parcelacije i vlasničke strukture zemljišta,
- razdvajanje saobraćajnih tokova na primarne i sekundarne,
- uklapanje postojećih saobraćajnica u mrežu.

Planirana obilaznica oko Prčnja i Stoliva rangirana prema planovima višeg reda kao regionalni put od Kotora do Veriga i dalje prema Tivtu, predstavlja ujedno i glavnu gradsku saobraćajnicu za naselja Škaljari, Muo, Prčanj i Stoliv (Ulica 2-zaštitni koridor).

Polazeći od činjenice da je naselje Stoliv dio Područja svjetske baštine Kotora, potrebno je prije realizacije planskog dokumenta kroz izradu aktuelnog Prostorno urbanističkog plana Kotora, odnosno, kroz plansko rješenje generalnog koncepta saobraćaja na nivou cijele Opštine, a naročito Zaliva sagledati mogućnost realizacije planirane saobraćajnice Muo-Prčanj-Stoliv-Verige.

U grafičkim prilogima Plana ova saobraćajnica je označena zaštitnim koridorom širine 24 m, čime su stvorene planske i prostorne mogućnosti za njeno preispitivanje kroz PUP i dati uslovi koje treba u potpunosti ispoštovati ukoliko novim planskim rješenjem saobraćaja na nivou PUP-a ova saobraćajnica bude planirana.

Saobraćajnica je postavljena paralelno obali na visinskim kotama od 30-50 m sa veoma povoljnim tehničkim karakteristikama i ispruženom longitudinalnom trasom. Regulaciona širina ove saobraćajnice iznosi 10,0m (7.0m kolovoz, trotoar širine 1.5m i rigola i berma 1,5 m). S obzirom da ova saobraćajnica tangira zone stanovanja, turizma i drugih sadržaja, planom je predviđeno da se ista opremi potrebnim sadržajima koji odgovaraju njenoj funkciji, a to znači da su duž kolovoza predviđeni trotoar, autobuska stajališta, parking površine za posjetioce naselja (kupače) i vidikovci. Ulice sekundarne mreže su povezane raskrscima u nivou sa planiranim putem (ulica 2) i sa lokalnim priobalnim putem Kotor-Tivat. Na taj način ova saobraćajnica će predstavljati okosnicu saobraćajne mreže ovog područja. Prema uslovima zaštite prirodnih vrijednostima, planirano je da se sve kosine nasipa i zasjeka, uz ovu planiranu saobraćajnicu zaštite zelenilom ili osiguraju potpornim ili obložnim zidovima koji moraju biti izvedeni od polu obrađenog kamena krečnjačkog porijekla (ispoštovati uslove iz Poglavlja Pejzažna arhitektura).

Sekundarnu saobraćajnu mrežu, kako je planom predviđeno čine: priobalni lokalni put Tivat-Kotor (radnog naziva ulica 1) koja prolazi kroz zonu sa kolovozom širine 5.0m i koja je glavna veza ove zone sa Kotorom i Tivtom i novoplanirane transferzalne saobraćajne veze radnog naziva ulica 3, ulica 4 i ulica 5 koje povezuje glavnu gradsku saobraćajnicu i priobalni put. Ova mreža saobraćajnica je prstenasto formirana, što omogućava dobru prilaznost planiranim sadržajima i mogućnost etapne realizacije pojedinih saobraćajnih prstenova. Sem toga na ovaj način će se uvođenjem odgovarajućeg režima saobraćaja, isključiti pojedine dionice priobalnog puta za kolski saobraćaj i obezbijediti isključivo pješačka kretanja u toku turističke sezone. Naravno to znači da će interventni saobraćaj i dalje normalno odvijati kao i snadbijevanje određenih sadržaja. Sekundarna mreža je tako konpicirana da se obezbijedi maksimalna prilaznost pojedinim zonama. Pojedine postojeće ulice su produžene radi međusobnog povezivanja i stvaranja integralne sekundarne ulične mreže.

Ostali dio mreže čine saobraćajnice lokalnog karaktera. To su pristupne ulice kolovozne širine do 5,0 m. koje omogućavaju kolski pristup većini postojećih i novih objekata i rasterećuju postojeće saobraćajnice. Od

značajnijih pristupnih ulica su novoplanirane ulice radnog naziva ulica 7 i ulica 8. Trase novih saobraćajnica u situacionom i nivelacionom planu su prilagođene terenu, a priključci kotama izvedenih saobraćajnica. Međutim, zbog velikog nagiba terena i uslova zaštite pojedinih prirodnih kompleksa, nije bilo moguće kolski prići svakom objektu, stoga je planiran sistem pješačkih, kolsko-pješačkih staza i stepeništa koji omogućavaju zahtjevanu prilaznost, a doprinose očuvanju prirodnih oblika područja i stvorenih vrijednosti.

Koordinate presjeka osovina saobraćajnica, koordinate tjemena i centara definisane su u apsolutnom koordinatnom sistemu XOYZ, a orijentaciono su date visinske kote raskrsnica.

Saobraćajnice treba da bude opremljene rasvjetom (Uslovi iz Poglavlja Elektroenergetika) i odgovarajućom saobraćajnom signalizacijom. Prije izvođenja saobraćajnica izvesti sve potrebne ulične instalacije koje su predviđene planom, a nalaze se u poprečnom profilu. Na svim djelovima puta gdje razlozi bezbjednosti zahtijevaju potrebno je postaviti odbojne grede.

Odvodnjavanje rješavati slobodnim padom površinskih voda u sistem kišne kanalizacije u sistem otvorenih i zatvorenih kišnih kanala ili razlivanjem u okolni teren. Za pristupne ulice bez trotoara gdje nije predviđena kišna kanalizacija mogu se predvidjeti zelene ograde (ograda od živice), a ovičenje projektovati u nivou kolovoza što bi omogućilo odvodnjavanje površinskih voda u okolni teren.

Nije dozvoljeno građenje zidova i ograda kao i podizanje zasada koji sprečavaju proširivanje uskih ulica i uklanjanje oštrog zavoja, te zatvaraju vidno polje vozača i smanjuju preglednost, posebno u zoni raskrsnice i time ugrožavaju sigurnost odvijanja saobraćaja.

Minimalna udaljenost regulacione linije od ivice kolovoza treba da osigura mogućnost izgradnje odvodnog kanala, usjeka nasipa, bankine i trotoara, i treba da iznosi 1.5m, tamo gde dozvoljavaju prostorne mogućnosti.

Kolovoznu konstrukciju za sve saobraćajnice sračunati na osnovu ranga saobraćajnice, odnosno pretpostavljenog saobraćajnog opterećenja za period od 20 godina, strukturi vozila koja će se po njoj kretati i geološko-geomehaničkog elaborata iz kojeg se vidi nosivost posteljice prirodnog terena, a prema metodi JUS.U.C.012. Na djelovima saobraćajnica sa većim nagibom gornji habajući sloj treba raditi od mikroasfalta ili od agregata eruptivnih svojstava kako bi se izbjeglo klizanje i proklizavanje pneumatika vozila pri nepovoljnim vremenskim uslovima ili pri neprilagođenoj brzini.

Na ulicama se predviđa fleksibilna kolovozna konstrukcija od asfalt betona, a na kolsko-pješačkim kolovoz može biti i betonski ili od betonskih elemenata. Ovičenje kolovoza raditi od betonskih ivičnjaka.

Na grafičkim priložima dati su analitičko-geodetski elementi za obilježavanje kao što su koordinate ukrasnih tačaka osovina raskrsnica, koordinate tjemena, radijusi na raskrsnicama i karakteristični poprečni profili.

Prilikom izrade glavnih projekata moguća su manja odstupanja od trase u smislu uskladjivanja trase sa postojećim stanjem i pristupima objektima, odnosno pojedinim parcelama. Prilikom izrade glavnih projekata sastavni dio je i projekat saobraćajno - tehničke opreme.

Visinske kote-nivelacija u planu su date orijentaciono i u fazi projektovanja ih treba provjeriti na čitavoj dužini saobraćajnica. Zato je potrebno detaljno snimiti teren za novoprojektovane saobraćajnice gde duž njih nema izgrađenih objekata ili ih je mali broj, a predviđeni su planom, a zatim uraditi glavne projekte ulica i projektovati niveletu tako da ne prelazi maksimalni podužni nagib (za regionalni put maksimalni uzdužni nagibo 8%, za sabirne ulice maksimalni podužni nagib $i=10(12)\%$, a za pristupne $i=12(14\%$, izuzetno 16% kod rekonstrukcije postojećih pristupnih ulica). Poprečni nagib kolovoza u pravcu $ip=2.5\%$, u krivini maksimalni

poprečni nagib $i_p=6\%$ i trotoara u pravcu $i_p=2\%$. Vertikalna zaobljenja nivelete izvesti u zavisnosti od ranga saobraćajnice, odnosno računске brzine.

Planirana obilaznica oko Prčnja i Stoliva (radnog naziva Ulica 2) , će predstavljati ujedno i glavnu gradsku saobraćajnicu za naselja Škaljari, Muo, Prčanj i Stoliv i dimenzionisana je prema računskoj brzini $V_r=60\text{km/h}$ kojoj odgovara minimalni radijus horizontalne krivine $R_h=120\text{m}$. Priobalni lokalni put Tivat-Kotor (radnog naziva ulica1) je dimenzionisan prema računskoj brzini $V_r=30\text{km/h}$ i njoj odgovara $R_h=25\text{m}$.

Ostale saobraćajnice su dimenzionisane prema minimalnoj računskoj brzini $V_r=30\text{km/h}$, a odgovarajući minimalni radijus horizontalne krivine je $R_{hmin}=25\text{m}$. Na pojedinim djelovima mora biti upotrijebljen radijus $R_h<25\text{m}$, što zahtijeva posebno oblikovanje elemenata situacionog plana korišćenjem krive tragova. Na tim mjestima vozno-dinamički efekti nijesu mjerodavni, već je primaran zahtjev za obezbjeđivanje prohodnosti vozila uz minimalno zauzimanje prostora.

U zonama međusobnog ukrštanja, opet će se koristiti kriva tragova, odnosno zamjenjujuća trocentrična krivina, za oblikovanje spoljašnih ivica kolovoza i regulacionih ostrva. Upotrebom krive tragova, obezbijedena su potrebna proširenja. U krivinama sa $R_h=25-200\text{m}$ proširenje kolovoza biće izvedeno u skladu sa propisima a u krivinama većeg radijusa nema potrebe za proširenjem kolovoza.

Ukupna površina pod kolovozom iznosi $65\,504,00\text{m}^2$.

Parkiranje

Parkiranje u granicama plana rješavano je u funkciji planiranih namjena. Namjena površina na prostoru posmatranog DUP-a je kombinacija stalnog stanovanja i turističkih kapaciteta sa pratećim sadržajima.

Veliki dio plana zauzima stanovanje koje i u postojećem stanju rješava parkiranje vozila na svojim parcelama što je osnovni polaz i za planirano stanje, pa se u planu predviđa da se mjesta za parkiranje vozila obezbijede u dvorištima objekata i/ili u garažama u objektima. Ovim DUP-om je predviđeno da svaki objekat koji se gradi, dograđuje i nadograđuje treba da zadovolji svoje potrebe za stacioniranjem vozila na parceli na kojoj je objekat (ispod ili pored objekta) po normativima iz PP-a

Uslov za izgradnju objekta je obezbjeđivanje potrebnog broja parking mjesta. Tačan broj potrebnih parking mjesta za svaki objekat biće određen nakon dostavljanja projektne dokumentacije, a uz poštovanje navedenih normativa. Planirane kapacitete za parkiranje projektovati na bazi sljedećih normativa:

| SADRŽAJ | Potreban broj PM |
|-------------------------|---|
| STANOVANJE-individualno | |
| STANOVANJE-kolektivno | 1PM/1-1.2 stan |
| TURIZAM - apartmani | 1PM/1 smješt. jed. |
| TURIZAM - hoteli | 50PM/100soba |
| UGOSTITELJSTVO | 20-30PM/1000m ² korisne površine ili 1PM/3-4stolice |
| DJELATNOSTI | 20-40PM/1000m ² korisne površine |

Ukoliko se u nekom objektu ili na lokaciji planira garaža obavezno iskoristiti nagibe i denivelaciju terena kao povoljnost. Garaže su podzemne, a mogu biti jednoetažne ili višeetažne. Mogu se izvesti kao klasične ili

mehaničke. Rampe za ulazak u garaže ispod objekata projektovati sa podužnim nagibom za otkrivene max.12% a za pokrivene max.15%.

Rampa za ulazak u garažu može početi od građevinske linije. Širina dvosmjerne prave rampe je 6,50 m,a širina dvosmjerne kružne rampe je 8,10 m.Slobodna visina garaže min.2.30m, dimenzija parking mjesta 5.0mx2.5m ,a širina prolaza 5.5m.

Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija.

Planirano je ukupno 364PM sa upravnim parkinzima a uz svako parkiralište je upisan broj parking mjesta. Ukupna površina pod parkinzima iznosi 4250,00m².

Biciklistički saobraćaj

U širem okruženju važećom planskom dokumentacijom nisu predviđene posebne staze za bicikliste. Biciklistički saobraćaj se može dozvoliti na saobraćajnicama sekundarne mreže, trotoarima i stazama u skladu sa pravilima Zakona o bezbjednosti saobraćaja.Uz sve objekte koji su predmet interesovanja biciklista (javni ugostiteljski i turistički sadržaji,plaža)mogu se obezbijediti odgovarajući otvoreni prostori za ostavljanje i čuvanje bicikla.

Pješački saobraćaj

Sva pješačka kretanja u zoni Prčnja i Stoliva, odvijaju se danas uglavnom kolovozom postojeće priobalne saobraćajnice. Ukoliko dođe do realizacije planirane saobraćajne mreže, ova saobraćajnica će poprimiti karakter kolsko pješačke ulice sa mogućnošću da se pojedini njeni segmenti namijene isključivo za pješačka kretanja. Sem toga duž novoplanirane glavne gradske saobraćajnice planirani su jednostrani ili obostrani trotoari, kako bi se omogućila pješačka kretanja duž naselja na višim kotama i prilaz novoformiranim parking prostorima i autobuskim stajalištima. Na svim djelovima trotoara gdje može doći do padanja pješaka niz veće padine potrebno je postaviti zaštitne ograde. Prostor između ove dvije saobraćajnice prekriven je mrežom transferzalnih i longitudinalnih pješačkih komunikacija sa odmorištima i vidikovcima, koje omogućuju prilaz svim postojećim i planiranim stambenim objektima i drugim sadržajima, kao i parkovskim i slobodnim zelenim površinama i prostorima za odmor i rekreaciju. Planirana mreža pješačkih komunikacija (staza, stepeništa, trotoara i sl) čini jedan od osnovnih faktora integracije obale i prostora u zaleđu sa bogatim prirodnim vrijednostima.

U kolsko - pješačkim ulicama, pristupnim ulicama i prilazima sa jedinstvenom pješačkom i kolskom površinom, apsolutni prioritet u kretanju imaju pješaci u odnosu na motorna vozila.

Odvodnjavanje sa pješačkih površina-trotoara ostvariti prirodnim padom i poprečnim nagibom trotoara ip=2%.

Površina trotoara uz ulice iznosi 11276.20m², a staza i prilaza 9866.30 m².

Javni masovni prevoz putnika

Do realizacije regionalnog puta autobuski saobraćaj će se odvijati priobalnim putem. Planom je predviđeno da sve autobuske linije gradskog i prigradskog saobraćaja prolaze trasom nove glavne gradske saobraćajnice. Na taj način kompletno naselje Donjeg Stoliva i Prčnja povezano je autobuskim linijama sa centralnim zonama Kotora i Tivta i drugim gradskim i prigradskim naseljima kao i sa susjednim opštinskim centrima. Autobuska stajališta na glavnoj gradskoj saobraćajnici planirana su tako da omogućuju formiranje gravitacionih prstenova poluprečnika od 200 do 400m. Stajališta javnog prevoza su postavljena u zasebnoj

niši širine 3,0m. Kolovoz stajališta obilježiti horizontalnom signalizacijom. Na staničnim frontovima postaviti prateću opremu u vidu uniformnih oznaka stajališta i nadstrešnice.

Pomorski saobraćaj

Što se tiče priobalnog pomorskog saobraćaja, planom je predviđena rekonstrukcija i opremanje postojećih manjih pristaništa duž obale koja mogu prihvatiti manje brodiće u priobalnoj plovidbi. Predviđa se da se u narednom planskom periodu obezbijede veća ulaganja u priobalnu plovidbu kako bi se ista mogla iskoristiti u toku turističke sezone, za javni prevoz putnika u akvatoriju Kotorskog zaliva.

Uslovi za kretanje invalidnih lica

Trotoari i pešačke staze, pešački prelazi, mjesta za parkiranje i druge površine u okviru ulica, trgova, šetališta, parkova i igrališta po kojima se kreću lica sa posebnim potrebama u prostoru treba da su međusobno povezani i prilagođeni za orijentaciju i sa nagibima koji ne mogu biti veći od 5% (1:20), a izuzetno 8,3% (1:12). Najviši poprečni nagib uličnih trotoara i pešačkih staza upravno na pravac kretanja iznosi 2%.

Radi nesmetanog kretanja lica u invalidskim kolicima širina uličnih trotoara i pešačkih staza iznosi 150cm.

Za savladavanje visinske razlike između trotoara i kolovoza mogu se koristiti zakošeni ivičnjaci, sa širinom zakošenog dijela od najmanje 45 cm i maksimalnim nagibom zakošenog dijela od 20% (1:5).

Mjesta za parkiranje vozila koja koriste lica sa posebnim potrebama u prostoru predviđaju se u blizini ulaza u stambene zgrade, objekata za javno korišćenje i drugih objekata i označavaju se znakom pristupačnosti. Najmanja širina mesta za parkiranje vozila sa posebnim potrebama u prostoru iznosi 350 cm.

Savladavanje visinske razlike između pešačke površine i prilaza do objekta vrši se: rampama, stepeništima, liftovima, vertikalnim podiznim platformama i koso podiznim sklopivim rampama.

Pri projektovanju i građenju saobraćajnih površina potrebno je pridržavati se odredaba ovog DUP – a kao i standarda i propisa koji karakterišu ovu oblast (Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti, Sl.list CG br. 10/09.)

Osnovni elementi poprečnih profila saobraćajnica dati su u odgovarajućem grafičkom prilogu (Saobraćaj).

6.3.2. Hidrotehnička infrastruktura

Vodovod

Obzirom da je urbanističkim rješenjem DUP-a "Stoliv", planirana značajna izgradnja u domenu stanovanja, a naročito je akcentovana implementacija *ekskluzivnih turističkih sadržaja*, nameće se potreba za potrošnjom vode od 400 lit/stan/dan. Zahtijevani kapacitet vode se obezbjeđuje vodovodnom mrežom duž svih saobraćajnica. Planirano je snabdijevanje predmetnog plana je iz rekonstruisana postojeća dva rezervoara - RZ1 planiranog kapaciteta $V=2 \times 500\text{m}^3$, na koti 65.00 mnm. i drugi rezervoar RZ2 $V=2 \times 500\text{m}^3$, na koti 55.00 mnm, kao i iz novoplaniranog trećeg koji bi pokrivaio gornju zonu predmetnog plana - iznad regionalnog puta Verige - Kotor. Treći rezervoar RZ3 planiran je na koti 120 mnm i kapaciteta je $V= 500\text{m}^3$. RZ3 se puni vodom iz RZ2. Dakle, postojeća dva rezervoara treba proširiti za 100% kapaciteta i obnoviti opremu, a pored njih uvesti i treći rezervoar RZ3.

Treći rezervoar je posebno bitan kao protivpožarna rezerva za zaštićenu šumu lovora i kestena, kao i za ostalo zelenilo visočije zone. Rezervoar RZ3 planiran je u drugoj fazi realizacije hidrotehničke infrastrukture.

Trase vodovoda koje se spuštaju od rezervoara su prečnika $\varnothing 200$ PEHD. Novoplanirani vodovod ide istom trasom kojom je išao vod od azbest cementnih cijevi (koje više nisu u upotrebi) pa je planirana zamjena sa cijevima od polietilena visoke čvrstoće $\varnothing 300$ PEHD. Jedna trasa ide postojećom saobraćajnicom Lepetani-Kotor i postojeće cijevi $\varnothing 125$ PVC treba zamijeniti sa cijevima $\varnothing 200$ PEHD a novoplaniranim Regionalnim putem Verige-Kotor planirana je trasa $\varnothing 300$ PEHD. Vodovodne cijevi tako nesmetano obilaze zonu planiranu za izgradnju luksuznih apartmanskih vila.

Trase treba položiti u trotoaru ili neposredno uz saobraćajnicu. Protivpožarne hidrante potrebno je postaviti na na 100m. Vodosnabdjevanje riješiti u skladu sa prostornom organizacijom i obezbediti potreban pritisak za svaki od novoplaniranih objekata (rješenje u ovom planu dato je i grafičkim prilogom).

Kriterijum za dimenzionisanje vodovodne mreže jeste potrebna količina vode za sanitarne i protivpožarne potrebe.

Za planirani broj od oko $N=2000$ korisnika, specifičnu potrošnju od $q=400\text{lit/dan/st.}$ i koeficijente dnevne i časovne neravnomernosti $k_1 = 1.5$ i $k_2 = 2.5$ potrebno je obezbijediti $Q_{\text{max.čas}} = 35 \text{ lit/s}$ sanitarne vode.

Vodovodna mreža je planirana duž trotoara ili neposredno uz ivicu saobraćajnica ukoliko nema trotoara.

$$\text{Srednja dnevna } Q_{\text{sr}} = 2000 * 400 / 86.400 = 9.26 \text{ lit/sec}$$

$$\text{Max dnevna } Q_{\text{max.dn}} = Q_{\text{sr}} * 1,5 = 9,26 * 1,5 = 13.89 \text{ lit/sec}$$

$$\text{Max čas } Q_{\text{max.čas}} = Q_{\text{max.dn}} * 2,5 = 13,89 * 2,5 = 34,72 \text{ lit/sec} \sim \underline{35 \text{ lit/sec}}$$

Kapaciteti rezervoara i planirana hidrotehnička infrastrukturna mreža na predmetnom planu, mogu zadovoljiti opskrbu ukoliko dođe do povećanja kapaciteta u odnosu na planiranih 2000 korisnika, u sezoni.

Fekalna kanalizacija

DUP-om "Stoliv" planirano je kanaliziranje kompletnog prostora koji je u zahvatu plana. Izgradnju kanalizacione mreže moguće je izvoditi postepeno zavisno od potreba. Potrebno je prvo izvesti dva glavna kolektora, oba Ø 300, od PVC-a. Prvi je planiran da ide trupom postojeće saobraćajnice Lepetani-Kotor, a drugi trupom novoplaniranog puta Verige-Kotor (Ulica 2), a zatim izvoditi sekundarnu mrežu priključaka. Oba kolektora se ulivaju mrežu fekalne kanalizacije grada Kotora.

Ukoliko planirana saobraćajnica nakon preispitivanja generalnog rješenja saobraćaja kroz aktuelni PUP Kotor ne bude realizovana, instalacije se mogu voditi planiranom trasom

Sa ovako planiranom kanalizacionom mrežom stvaraju se povoljni uslovi za priključenje svih postojećih i budućih objekata. Mreža je planirana tako da gravitaciono otiče. Na mjestima velikih denivelacija potrebno je raditi kaskade, a na mjestima priključaka i na rastojanju od 50 m planirana je izgradnja revizionih okana sa liveno-gvozdanim poklopcima i propisnim penjalicama.

Na mjestima kontrapadova planirati pumpne stanice (grafički prikazano).

Minimalni prečnik uličnih kanala je Ø 250. Voditi računa o minimalnim padovima.

Fekalna kanalizacija je planirana osovinom saobraćajnica.

Količina otpadnih voda po stanovniku iznosi 0.012 l/s/stanovniku i služi za dimenzionisanje ulične mreže fekalne kanalizacije.

Atmosferska kanalizacija

U zahvatu predmetnog plana planirana je atmosferska kanalizacija koja se može izvoditi fazno prema potrebama. Planirana su dva kolektora po Ø 300 PVC, jedan je smješten u trupu postojeće saobraćajnice Lepetani-Kotor, a drugi u trupu novoplaniranog puta Verige-Kotor.

Ukoliko novoplanirana saobraćajnica nakon preispitivanja generalnog rješenja saobraćaja kroz aktuelni PUP Kotor ne bude realizovana, instalacije voditi planiranom trasom..

Na bazi planirane namjene površina i funkcionalne organizacije prostora kao i planiranog sistema saobraćajne mreže, atmosfersku kanalizaciju rješavati po sistemu otvorenih i zatvorenih kišnih kanala uz ulice i rigolama ulica. Atmosfersku vodu sa saobraćajnih i drugih površina uvesti u bližnje potoke ili more. Ukoliko je saobraćajna i druga površina udaljena od vodotoka, izgradiće se zatvoreni kišni kolektor za tu površinu, koji se isto tako uliva u najbliži potok ili more. Odvod oborinskih voda sa površina izvesti pomoću slivnika, koje postaviti na saobraćajnim i drugim obrađenim površinama. Kišni kolektori moraju biti izvedeni sa revizionim šahtovima sa ravnim ili kaskadnim dnom.

Kolektore izvesti od PVC cijevi Ø300, Ø 250 i Ø 200. Sve otvorene kanale izvesti od betona obloženog sa poluobrađenim kamenom u cementnom malteru.

Pošto je teren u nagibu i velikim denivelacijama, atmosfersku kanalizaciju treba projektovati sa posebnom pažnjom. Na mjestima velikih nagiba predvidjeti kaskade. Atmosferska kanalizacija je planirana da otiče gravitaciono i nema prepumpavanja. Cijevi prate poprečni nagib saobraćajnice. Posebnu pažnju obratiti na ukrštanje hidrotehničkih instalacija.

Predviđeni prečnici vodovoda fekalne i atmosferske kanalizacije su aproksimativni, a konačni prečnici dobiće se prilikom izrade glavnih projekata.

Regulacija vodotoka

Kod urbanizacije jednog naselja i zbog koncepcije rješenja za atmosfersku kanalizaciju od velikog je značaja regulacija bujičnih tokova. Svi kanali moraju biti tako dimenzionisani, da prihvate maksimalnu vodu, koja se može javiti na ovom području.

Regulacija potoka po pravilu treba da se izvrši na otvoreni način. Samo ispod saobraćajnih i drugih betonskih površina, dozvoljena je regulacija sa zatvorenim kolektorima uz obavezno uvođenje površinskih voda u kolektore pod sredstvom potrebnog broja slivnika. Zatvoreni pravougaoni presjeci kanala izvodiće se od betona, kružni od AB cijevi, a otvoreni neka imaju pravougaoni ili trapezasti profil. Korito obložiti kamenom u cementnom malteru.

Zbog veoma strmog terena u nekim potocima korita bujičnih potoka, regulisati primjenom krigerovih preliva - kaskada, radi umirenja toka. Ovakav sistem regulacije je neophodno uraditi 15-20 m prije ulaska u zatvoreno korito, da ne bi došlo do prelivanja.

Ulazna građevina na ulasku u kružnu cijev, mora imati veću površinu presjeka od dotičnog presjeka kolektora. Taj se uslov mora ispuniti da bi kolektor mogao da prihvati nalet velikih voda. Zbog toga, kao i zbog saobraćajnica tjeme zatvorenog kolektora mora biti dublje nego saobraćajne površine minimum 1,5 m. U okviru rešavanja saobraćaja regulisati korito potoka koji prolazi ispod puta. Presjek zatvorenog dijela korita uraditi kao pravougaoni presjek.

Opis regulisanih potoka

1. Bujični potok 1

Potok je regulisan sa otvorenim kanalom, trapezastog oblika od betona, obloženog kamenom u dužini L=100m. Propusti ispod puta imaju kružni oblik, izveden od armiranog betonskih cijevi, dužine oko 10m.

2. Bujični potok 2

Otvoreni kanal ima trapezasti oblik. Izveden je iznad puta u dužini oko 140 m. Sa zatvorenim kanalom u dužini 50m regulisati potok ispod saobraćajnica.

3. Bujični potok 3

U donjem dijelu trase vodotoka, planirana je saobraćajnica, zato se atmosferske vode u tom dijelu izvode sa sistemom zatvorenog kišnog kolektora u saobraćajnici L=120 m.

Odvode iz površina izvesti pomoću slivnika. Kolektor je armirano betonski, pravougaonog oblika, od betona, obloženog kamenom, dužine 80 m. Zbog velikih nagiba u gornjem dijelu vodotoka, izvesti kaskade.

4. Bujični potok 4

Propusti ispod ulica su kružnog oblika, od AC cijevi. Otvoreni kanal ima pravougaoni oblik, od betona, obloženog kamenom u dužini oko 140 m.

5. Bujični potok 5

Propusti ispod ulica su kružnog oblika, od AC cijevi, dužine oko 30 m. Otvoreni kanal ima trapezasti oblik, od betona obloženog kamenom dužine oko 100 m.

6. Bujični potok 6

Propusti ispod ulica su kružnog oblika, od AC cijevi, dužine oko 50 m. Otvoreni kanal ima trapezasti oblik, od betona obloženog kamenom dužine oko 220 m.

7. Bujični potok 7

Propusti ispod ulica su kružnog oblika, od AC cijevi, dužine oko 15 m. Otvoreni kanal ima trapezasti oblik, od betona obloženog kamenom dužine oko 130 m.

U trasi vodotoka planirano je stepenište. Stepenište i otvoreni kanal potrebno je izvesti paralelno.

6.3.3. Elektroenergetika

Plan

Za izradu plana potrebnih elektroenergetskih objekata u funkciji planiranih stambenih i drugih objekata na području DUP-a, analizirani su i uzeti u obzir sledeći podaci i činjenice:

- potrebe u snazi postojećih i planiranih objekata;
- dispozicija postojećih i planiranih objekata;
- planovi višeg reda;
- postojeće stanje i dispozicija elektroenergetskih objekata;
- potreban kvalitet i sigurnost u snabdijevanju objekata električnom energijom;
- savremena tehnička rešenja i oprema;
- važeći standardi, propisi i preporuke .

POTREBE U ELEKTRIČNOJ SNAZI

Potrebe kompleksa, obuhvaćenog DUP-om "Stoliv", za električnom snagom, a u zavisnosti od strukture i namjene objekata određene su proračunom vršnog opterećenja.

Vršno opterećenje se sastoji se od vršnog opterećenja:

- stambenih jedinica (stanovi i apartmani);
- tercijalnih djelatnosti (medicinski turizam, poslovni sadržaji, administrativno-upravna i komercijalna djelatnost, javne djelatnosti i sl.)
- javnog osvetljenja.

Vršna opterećenja određena su analitičkom metodom koja je bazirana na standardu elektrificiranosti stambenih jedinica, kao i preporukama za vršna opterećenja tercijalnih djelatnosti i javnog osvetljenja.

Vršno opterećenje stanovanja

Na planom zahvaćenom području predviđeno je 1030 apartmana i 429 stanova (postojećih i planiranih) stambenih jedinica namjenjenih stalnom stanovanju i povremenom stanovanju turista (stanovi apartmanskog tipa).

Poznata i često primjenjivana metoda za utvrđivanje vršnog opterećenja stanovanja je obrazac:

$$P_{vA} = P_{v1A} \times n \times k_n \quad (W),$$

gdje je:

- . $P_{v1A} = 16400 \text{ W}$ – vršno opterećenje jednog apartmana (W);
- . $n = 1030$ - broj apartmana;
- . $k_n = 0,207$ - faktor jednovremenosti grupe apartmana.

Za utvrđivanje vršnog opterećenja jednog apartmana, kao osnovni element prognoze, uzima se standard elektrificiranosti, a kao prosječan uzet je apartmana korisne površine 100 m^2 . Prosječna bruto površina jedne stambene jedinice apartmanskog tipa na području ovog DUP-a je 150 m^2 .

Vršno opterećenje jednog apartmana dobijeno je na osnovu instalisanog opterećenja i faktora jednovremenosti (dijagram 1).

Prosječno instalisano opterećenje navedenog apartmana za viši standard stanovanja iznosi:

$$P_{i1A} = 41000 \text{ W.}$$

Vršno opterećenje po apartmanu uz faktor jednovremenosti $f_p = 0,4$ (sa dijagrama izrađenog na osnovu analize određivanja faktora potražnje u visoko razvijenim zemljama) iznosi:

$$P_{v1A} = f_p \times P_{i1A} = 0,4 \times 41000 = 16400 \text{ W.}$$

Faktor jednovremenosti grupe apartmana k_n određuje se relacijom:

$$k_n = k_1 + (1 - k_1) \times n^{-0,5}$$

gdje je:

- $k_1 = 0,182$ – faktor jednovremenosti zavistan od vrijednosti vršnog opterećenja jedne apartmanske jedinice (dijagram 1).

Na osnovu navedenih podataka i matematičkih relacija dobijamo da će vršno opterećenje, koje potiče od apartmanskih jedinica, iznositi:

$$P_{vA} = 3496,6 \text{ kW.}$$

Po istom principu računamo vršno opterećenje stanova.

Na planom zahvaćenom području predviđeno je 429 stanova (postojećih i planiranih). Vršno opterećenje računamo na sledeći način:

$$P_{vS} = P_{v1S} \times n \times k_n \quad (\text{W}),$$

gdje je:

- $P_{v1S} = 37860 \text{ W}$ – vršno opterećenje jednog stana (W);
- $n = 429$ - broj stanova;
- $k_n = 0,22$ - faktor jednovremenosti grupe stanova.

Za utvrđivanje vršnog opterećenja jednog stana, kao osnovni element prognoze, uzima se standard elektrificiranosti, a kao prosječan uzet je stan bruto građevinske površine 120 m^2 .

Vršno opterećenje jednog stana dobijeno je na osnovu instalisanog opterećenja i faktora jednovremenosti (dijagram 1).

Prosječno instalisano opterećenje navedenog prosječnog stana za viši standard stanovanja iznosi:

$$P_{i1S} = 37 \ 860 \text{ W}$$

Vršno opterećenje po stanu uz faktor jednovremenosti $f_p = 0,42$ (sa dijagrama izrađenog na osnovu analize određivanja faktora potražnje u visoko razvijenim zemljama) iznosi:

$$P_{v1S} = f_p \times P_{i1S} = 0,42 \times 37 \ 860 = 15 \ 901 \text{ W.}$$

Faktor jednovremenosti grupe stanova k_n određuje se relacijom:

$$k_n = k_1 + (1 - k_1) \times n^{-0,5}$$

gdje je:

- $k_1 = 0,18$ – faktor jednovremenosti zavistan od vrijednosti vršnog opterećenja jedne stambene jedinice (dijagram 1).

Na osnovu navedenih podataka i matematičkih relacija dobijamo da će vršno opterećenje, koje potiče od stanova, iznositi

$$P_{vS} = 1500,7 \text{ kW.}$$

Pored ovog podatka, kao relevantnog za procjenu vršnog opterećenja na području ovog DUP-a, uzete su u obzir i sledeće činjenice:

- Najveći dio objekata je predviđen ili će biti u funkciji turističkog stanovanja. Kod tih objekata se vršno opterećenje javlja u ljetnjim mjesecima. Ono je po pravilu manje od vršnog opterećenja u zimskom periodu.
- Vršno opterećenje na području DUP-a će se javiti u ljetnjem periodu, kada će biti posjednut najveći broj objekata. To vršno opterećenje će biti manje od vršnog opterećenja, koje bi se javilo u zimskom periodu za slučaj iste posjednutosti objekata.

Usvajajući faktor jednovremenosti između stanova i apartmana od 0,9 dobija se ukupno vršno opterećenje koje potiče od stambenih jedinica i iznosi:

$$P_{V(S+A)} = 0,9 \times (3496,6 + 1500,7) = 4497,6 \text{ kW.}$$

Vršno opterećenje tercijalnih djelatnosti

Od tercijalnih djelatnosti na prostoru obuhvaćenom planom postoje ili su predviđeni planom objekti: medicinski turizam, javne djelatnosti (dječiji vrtić i objekti namijenjeni poslovanju) ukupne bruto površine 1500m², upravno-administrativne i komercijalne djelatnosti ukupne bruto površine 7348m², centralni sadržaji namijenjeni poslovanju ukupne bruto površine 15113m².

- Za potrebe turističko-medicinskog kompleksa «Vrmac» obezbjeđena je trafostanica 10/0,4kV »Vrmac 1« 630 kVA pa ona neće biti razmatrana u daljim analizama potrošnje;
- Za dječije vrtiće i ostale javne djelatnosti usvajamo specifično vršno opterećenje od 130W/m², pa vršno opterećenje za njih iznosi:

$$P_{všv} = 1500 \times 130 = 195 \text{ kW.}$$

- Za komercijalne i administrativno-upravne djelatnosti usvajamo specifično vršno opterećenje od 80W/m² pa će vršno opterećenje iznositi:

$$P_{vkd} = 7348 \times 80 = 587,84 \text{ kW.}$$

- Za centralne sadržaje ukupne bruto površine 15113m², namijenjene poslovanju, usvajamo specifično vršno opterećenje od 100 W/m². Vršno opterećenje za ove svrhe će iznositi:

$$P_{vcs} = 15113 \times 100 = 1511300 \text{ W.}$$

Usvajajući koeficijent jednovremenosti tercijalnih djelatnosti 0,8 ukupno vršno opterećenje tercijalnih djelatnosti iznosi:

$$P_{vtd}=0,8 \times (195+587,84+1511,3) = 0,8 \times 2294,14 \text{ kW}$$

$$\mathbf{P_{vtd}=1835,31kW}$$

Vršno opterećenje javnog osvjetljenja

Vršno opterećenje javne rasvjete (P_{vjo}) u ukupnom vrsnom opterećenju kompleksa, kreće se po preporukama do 5% od ukupnog vršnog opterećenja na tom konzumu. Datim planskim rješenjem dužina saobaračajnica je značajna u odnosu na broj stambenih jedinica, pa je za ovaj slučaj usvojen procenat opterećenja od 5%.

Dakle, imamo:

$$P_{vjo} = 0,05 \times P_{vu} \text{ (W)}$$

$$P_{vjo} = 0,05 \times (4497,6 + 1835,3) = 0,05 \times 6332,9$$

$$\mathbf{P_{vjo}=316,6 \text{ kW}}$$

gdje je:

$P_{vu} = 6332,9 \text{ kW}$ – zbir vršnih opterećenja od stambenih jedinica (stanovi i apartmani) i tercijalnih djelatnosti.

Ukupno vršno opterećenje DUP-a

Vršno opterećenje svih potrošača na području DUP-a predstavlja zbir vršnih opterećenja od stambenih jedinica, tercijalnih djelatnosti i vršnog opterećenja javnog osvjetljenja. Procjenjujući faktor jednovremenosti na nivou plana na $k_j=0,85$ te gubitke i rezervu od 10%, a uz $\cos\varphi=0,98$ dolazimo do ukupnog vršnog opterećenja:

$$S_v = 1,1 \times 0,85 \times (4497,6 + 1835,3 + 316,6) / 0,98$$

$$\mathbf{S_v = 6344 \text{ kVA.}}$$

PLANIRANI ELEKTROENERGETSKI OBJEKTI

Trafostanice 10/0,4kV

Ovim planom je predviđeno da na cijelom području DUP-a budu postavljene trafostanice 10/0,4 kV, sa jednim ili dva transformatora snage 630kVA. Za procijenjenu vršnu snagu DUP-a od 6344 kVA potrebno je 11 trafostanica pojedinačne snage 630kVA.. Međutim zbog različite gustine opterećenja i specifičnog rasporeda potrošača predviđa se sledeći raspored trafostanica:

Postojeća TS »Vrmac 1« 630 kVA namjenjena je potrebama instituta »Vrmac « tako da nije uključena u proračune i analize;

| Naziv | Tip | Snaga (kVA) |
|---------------------------------------|------------|--------------------|
| NOVA 1 | DTS | 630 |
| MRŽEP | NDTS | 630 |
| STOLIV 2 | NDTS | 630 |
| NOVA 2 | DTS | 630 |
| STOLIV (rekonstruiše se) | DTS | 630 |
| ANDRIĆI (rekonstruiše se) | DTS | 630 |
| NOVA 3 | DTS | 630 |
| STOLIV 3 (rekonstruiše se) | DTS | 2X630 |
| NOVA 4 | NDTS | 630 |
| NOVA 5 | NDTS | 630 |
| »Vrmac 2« -izmjesta se i rekonstruiše | DTS | 630 |

Prosječna opteretivost trafostanica je :

$$k = S_v / S_{it} = 6344 / 7560 = 0,84$$

odnosno 84 %, pa se može zaključiti da trafostanice neće biti preopterećene, naprotiv, imaju rezerve u snazi. Novoplanirane trafostanice su tip MBTS i moraju biti urađene u skladu sa Tehničkom preporukom EPCG TP-1b i svojim oblikom, bojom fasade i adekvatnim arhitektonskim rješenjem kućice, prilagođene okolini. U cilju racionalnog korišćenja prostora ugrađivati tip trafostanica sa rukovanjem spolja. Opremu trafostanice predvidjeti u skladu sa preporukama donesenim od strane Sektora za elektrodistribuciju Kotor. Predviđene trafostanice su sa tipiziranom opremom. Sastoje se od 10 kV-nog postrojenja, jednog ili dva transformatora snage 630 kVA i 0,4 kV-nog postrojenja. Srednjenoponsko - 10 kV postrojenje je tip RMU (Ring Main Unit). Transformatori su trofazni uljni, ispitani prema važećim JUS.N.H1.005, sa ili bez konzervatora, sa mogućnošću termičkog širenja ulja, bez trajne deformacije suda.

Niskonaponski razvodni blok se izvodi i oprema u skladu sa TP- 1b i savremenim tehničkim rješenjima.

Raspored opreme i položaj energetskih transformatora moraju biti takvi da obezbjede što racionalnije korišćenje prostora, jednostavnost rukovanja, ugradnje i zamjene pojedinih elemenata i blokova i omogući efikasnu zaštitu od direktnog dodira djelova pod naponom. Kod izvođenja, izvođač je dužan uskladiti svoje radove sa ostalim građevinskim radovima na objektu, kako ne bi dolazilo do oštećenja već izvedenih radova i poskupljenja gradnje.

Izbor lokacija trafostanica

Položaj trafostanica je izabran kako prema potrošačima tako i prema mogućem mjestu na osnovu urbanističkih rješenja.

Pri izboru lokacija vodilo se računa da:

- trafostanice budu što bliže težištu opterećenja;
- priključni vodovi visokog i niskog napona budu što kraći a njihov rasplet što jednostavniji;
- da do trafostanica postoji lak prilaz radi montaže građevinskog dijela, energetskih transformatora i ostale opreme.

Mreža 10kV

Osnovna tačka napajanja DUP-a je trafostanica 35/10kV "Škaljari » instalisane snage 2x8MVA. Na osnovu podataka dobijenih od ED Kotor u planu je postavljanje novog 10 kV-nog podzemnog voda od TS 35/10kV »Škaljari »do Stoliva i to jednožilnog do TS 10/0,4kV« SUP » koja je najbliža postrojenju u Škaljarima, a od TS »SUP » do Markovog Rta dvostrukog. Sa ovog voda je planirano i napajanje Stoliva povezivanjem postojećih trafostanica podzemnim kablom duž trase postojeće saobraćajnice Tivat - Kotor od TS« Vrmac 1 » do TS »Andrići ».

Imajući u vidu planirano povećanje konzuma i lokaciju novih potrošača, planirane su nove trafostanice 10/0,4kV pa se iz razloga veće pouzdanosti u snabdijevanju i jednostavnijeg priključenja istih, planira njihovo povezivanje u prsten sa dvije poprečne veze, kao što je prikazano na grafičkom prilogu « Elektroenergetika Plan ».

Na cijelom području DUP-a izvodi se nova podzemna 10 kV mreža. Nadzemni 10 kV vod se ukida kao i nadzemni priključci postojećih trafostanica. Ta mreža je u solidnom stanju ali njenim ukidanjem valorizovaće se značajne površine građevinskog zemljišta. Međutim, sve do konačne realizacije plana i zamjene nadzemne mreže podzemnom, u zoni zaštite ispod postojećeg 10 kV-nog dalakovoda u pojasu od 10m (po 5m od ose voda), nije dozvoljena gradnja objekata.

Za podzemnu 10 kV mrežu preporučuju se kablovi tip XHE 49 A – 3 x (1x240) mm², 10 kV. Eventualni izbor drugog tipa kabla treba usaglasiti sa "Elektrodistribucijom" – Kotor, odnosno, kompletnu planiranu 10kV-nu mrežu izvesti kablovima čiji će tip i presjek odrediti stručna služba Elektrodistribucije Kotor.

Kablove polagati slobodno u kablovskom rovu, dimenzija 0.4x0.8m, a na mjestima prolaza kablova ispod saobraćajnica, kao i na svim onim mjestima gdje se može očekivati povećano mehaničko opterećenje kabla kroz kablovsku kanalizaciju, smještenu u rovu dubine 1m.

Polaganje svih kablova izvesti prema važećim tehničkim uslovima za ovu vrstu djelatnosti. Na mjestima gdje se energetske kablove vode paralelno ili ukrštaju sa drugim vrstama instalacija voditi računa o minimalnom rastojanju koje mora biti sledeće za razne vrste instalacija:

- Pri paralelnom vođenju energetskih i telekomunikacionih kablova najmanji horizontalni razmak je 0,5m za kablove 1kV i 10kV, odnosno 1m, za kablove 35kV. Ukrštanje energetskog i telekomunikacionog kabla vrši se na razmaku od 0,5m. Energetski kabal se polaže na većoj dubini od telekomunikacionog . Ukoliko se razmaci ne mogu postići energetske kablove na tim mjestima provesti kroz cijev. Pri ukrštanju energetskih kablova sa telekomunikacionim kablovima potrebno je da ugao bude što bliži pravom uglu. Ugao ukrštanja treba da bude najmanje 45 stepeni. Pri ukrštanju kablova za napone 250V vertikalno rastojanje mora da iznosi najmanje 0,3 a za veće kablove 0,5m ;
- Pri horizontalnom vođenju energetskog kabla sa vodovodnom ili kanalizacionom infrastrukturnom (cijevi) najmanji razmak iznosi 0,4m. Energetski kabal se pri ukrštanju polaže iznad vodovodne ili kanalizacione cijevi na najmanjem rastojanju od 0,3m. Ukoliko se ovi razmaci ne mogu postići na tim mjestima energetski kabal položiti kroz zaštitnu cijev ;
- Pri paralelnom vođenju kablova i toplovoda najmanje rastojanje između kablova i spoljašnje ivice toplovoda mora da iznosi 0,7m za 10kV-ni kabal. Nije dozvoljeno polaganje kablova iznad toplovoda. Pri ukrštanju energetskih kablova sa kanalima toplovoda minimalno vertikalno rastojanje mora da iznosi 0,6m. Energetske kablove pri ukrštanju položiti iznad toplovoda. Na ovim mjestima obezbjediti toplotnu izolaciju od izolacionog materijala (pjenušavi beton) debljine 0,2m. Pri paralelnom vođenju i ukrštanju energetskog kabla za javno osvetljenje i toplovoda najmanji razmak je 0,1m.

Nakon polaganja, a pre zatrpavanja kabla, investitor je dužan obezbjediti katastarsko snimanje tačnog položaja kabla u skladu sa zakonskim odredbama. Na tom snimljenom grafičkom prilogu trase kabla, treba označiti tip i presjek kabla, tačnu dužinu trase i samog kabla, mjesto njegovog ukrštanja, približavanja ili

paralelnog vođenja sa drugim podzemnim instalacijama, mjesta položene kablovske kanalizacije sa brojem korišćenih i rezervnih cijevi.

Ukoliko to zahtjevaju tehnički uslovi stručne službe nadležne Elektrodistribucije, zajedno sa kablom na oko 0,4m dubine u rov položiti i traku za uzemljenje, FeZn 25x4mm.

Duž trase kablova ugraditi standardne oznake koje označavaju kabl u rovu, mjesta kablovskih spojnica, početak i kraj kablovske kanalizacije, ukrštanje, približavanje ili paralelno vođenje kabla sa drugim kablovima i ostalim podzemnim instalacijama i sl. Eventualna izmještanja postojećih kablova, zbog novih urbanističkih rješenja, vršiti uz obavezno prisustvo predstavnika nadležne Elektrodistribucije i pod njihovom kontrolom. U tim slučajevima, otkopavanje kabla mora biti ručno, a sam kabal mora biti u beznaponskom stanju.

Pri izvođenju radova preduzeti sve potrebne mjere zaštite radnika, građana i vozila, a zaštitnim mjerama omogućiti odvajanje pješačkog i motornog saobraćaja. Na mjestima gdje je, radi polaganje kablova, izvršeno isjecanje regulisanih površina, iste dovesti u prvobitno stanje.

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

Niskonaponska mreža

Od novih trafostanica se polažu niskonaponski kablovi za napajanje električnom energijom potrošača kao i za osvjtljenje ulica (saobraćajnica). Presjek kablova niskonaponskih potrošača kao i ulične rasvjete biće određen uslovima nadležne elektrodistributivne organizacije u glavnim projektima objekata na osnovu stvarnih jednovremenih snaga objekata.

Priključenje novih potrošača na niskonaponsku mrežu vršiće se polaganjem podzemnih kablova do kablovskih priključnih ormara postavljenih na fasadi objekata. Kablovski priključni ormar kao i napojni kabal biće definisani u glavnim projektima elektroinstalacija novih objekata a uvod kablova u objekte mora se obezbjediti polaganjem PVC cijevi prečnika 110mm.

Za izvođenje niskonaponskih vodova, primenjuju se uslovi već navedeni ranije u tekstu.

Javno osvjtljenje

Duž saobraćajnica, prilaza i trotoara, pješačkih komunikacija, parking prostora potrebno je izvesti javnu rasvjetu. Planom nije definisan sistem javne rasvjete, već će se isto riješiti u sklopu rješenja uređenja kompleksa. Ovim planom se samo postavlja uslov da prilikom izrade projekata instalacija javne rasvjete budu ispoštovani svjetlotehnički kriterijumi dati u preporukama CIE (Publikation CIE 115, 1995. god.).

Planom se dijelom definiše javno osvjtljenje kao sastavni dio urbanističke cjeline tako da ga treba i izgraditi u skladu sa urbanističkim i saobraćajno-tehničkim zahtjevima, a težeći da instalacija osvjtljenja postane integralni element urbane sredine. Pri planiranju osvjtljenja saobraćajnica i ostalih površina mora se osigurati minimalni osvjtljaj koji će obezbjediti kretanje uz što veću sigurnost i komfor svih učesnika u noćnom saobraćaju, kao i u tome da instalacija osvjtljenja ima i svoju dekorativnu funkciju. Zato se pri rješavanju uličnog osvjtljenja mora voditi računa o sva četiri osnovna mjerila kvaliteta osvjtljenja:

- nivo sjajnosti kolovoza,
- podužna i opšta ravnomjernost sjajnosti,
- ograničavanje zaslepljivanja (smanjenje psihološkog blještanja),
- vizuelno vođenje saobraćaja.

Napajanje instalacije javne rasvjete predviđeno je sa NN polja u trafostanicama, kao i upravljanje istom sa fotorelejom ili uklopnim satom.

Zaštitne mjere

Zaštita niskog napona

Mrežu niskog napona treba štiti od struje KS sa NN visokoučinskim osiguračima, ugrađenim u NN polju pripadajuće TS 10/0,4 kV. U priključnim kablovskim ormarićima zaštititi ogranke za objekte odgovarajućim osiguračima.

Zaštita TS 10/0,4 kV

U TS 10/0,4 kV za zaštitu transformatora snage 630 kVA predviđen je Buholcov relej. Za zaštitu od kvarova između 10 kV i 0,4 kV služe primarni prekostrujni releji, kao i NN prekidači sa termičkom i prekostrujnom zaštitom.

Zaštita od visokog napona dodira

Uzemljenje instalacija svih objekata povezaće se na zaštitno uzemljenje trafostanica i javne rasvjete, tako da se dobije sistem zajedničkog uzemljivača i da se pri tom postigne jedan od sistema zaštite (TN - C-S, TN – S ili TT), a uz saglasnost nadležne Elektrodistribucije.

Radi postizanja uslova iz tehničkih propisa i izjednačenja potencijala sva uzemljenja ovih TS 10/0,4 kV, objekata i javne rasvjete međusobno povezati.

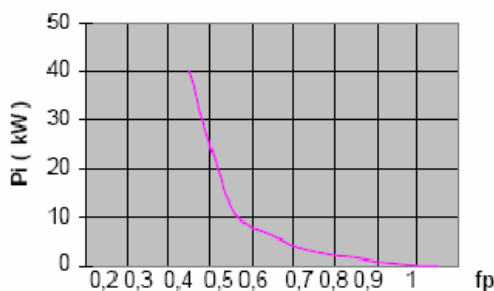
Zaštita mreže visokog napona

Pitanje zaštite mreže VN treba riješiti u sklopu čitave mreže 10 kV na nivou TS 35/10 kV "Škaljari".

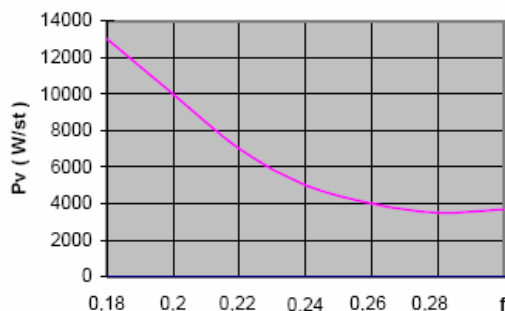
DIJAGRAMI

Dijagram br.1- koeficijent jednovremenosti za jednu stambenu jedinicu;

Dijagram br.2- koeficijent jednovremenosti za grupu stambenih jedinica.

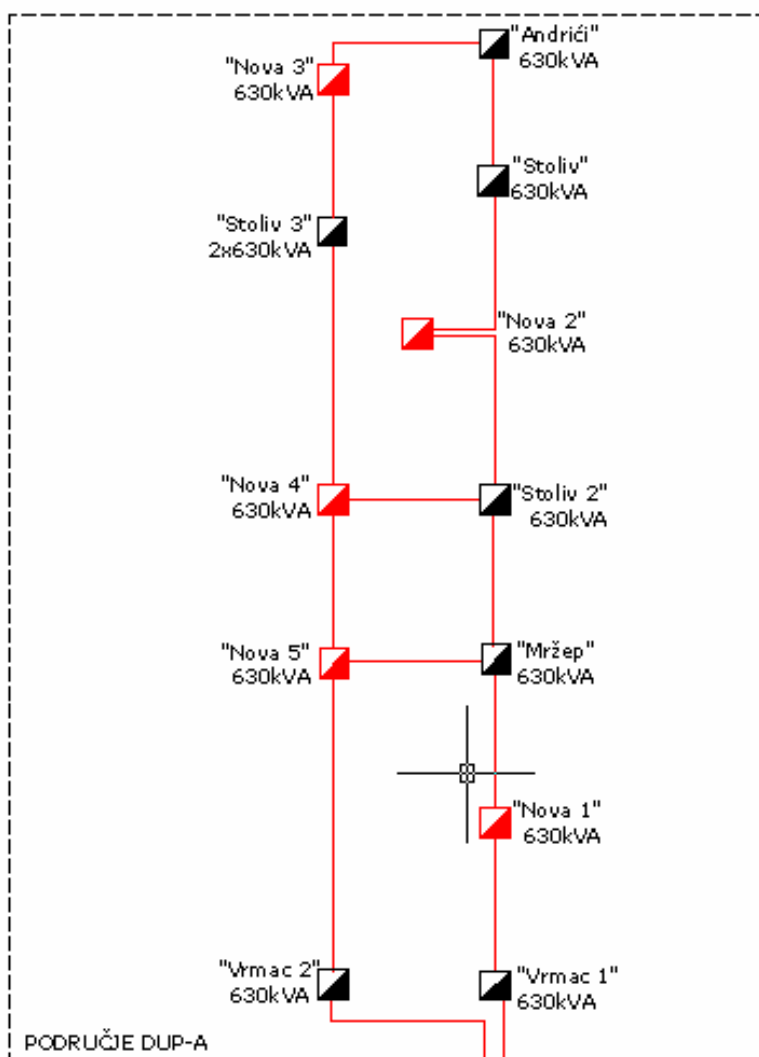


Dijagram br.1



Dijagram br.2

JEDNOPOLNA ŠEMA MREŽE 10 kV - PLAN



LEGENDA

■ MBTS 10/0.4 kV - plan

■ TS 10/0.4 kV - postojeće

— Podzemni 10kV vod 3x (1 x XHE-A 240mm, 10kV) - plan

3x TS 10/0.4 kV
"SUP"

6.3.4. Telekomunikaciona infrastruktura

Kako je rečeno u opisu postojećeg stanja , u posmatranoj zoni ovog DUP-a , postoji novoizgrađena tk kanalizacija , novoizgrađena tk mreža i novoizgrađeni telekomunikacioni čvorovi RSS Stoliv i RSS Markov Rt .

Kapacitet i kvalitet primarne i sekundarne tk mreže zadovoljava potrebe sadašnjih korisnika unutar zone za dodjelom novih priključaka i novih servisa jer postoje određene kablovske rezerve .

Medjutim , postojeća tk mreža ne može zadovoljiti potrebe svih planiranih sadržaja u zoni obuhvata ovog DUP-a .

Dodjela novih priključaka i savremenih servisa , sa izgradnjom dijela nove tk kanalizacije i nove tk mreže sa oba postojeća tk čvora je lako ostvarljiva , jer je rastojanje od postojećih tk čvorova do najudaljenijih pretplatnika u zadovoljavajućim granicama .

Pri planiranju se moraju u obzir uzeti podaci o planiranim građevinskim površinama , površinama namijenjenim stambenim , poslovnim i uslužnim djelatnostima , broju stanovnika unutar zone i dr .

Zbog toga je , u skladu sa naprijed iznijetim činjenicama , uz podatke o postojećoj tk kanalizaciji na ovom terenu , dobijenih od TK Centra Kotor , predviđena izgradnja nove tk kanalizacije na svim potezima gdje je to neophodno , sa 3 PVC cijevi 110mm .

U zoni DUP-a , radiće se nova tk kanalizacija sa 3 PVC cijevi 110 mm u ukupnoj dužini od oko 6000 metara , a planirano je i da se uradi i 100 tk okana sa lakim poklopcem .

Planiranim rješenjima u dijelu tk kanalizacije , ona se logično povezuje na postojeću tk kanalizaciju u naselju Stoliv , tako da objedinjene čine cjelinu tk kanalizacije na tk čvorovima RSS Stoliv i RSS Markov Rt .

Trasu planirane tk kanalizacije potrebno je , gdje god je to moguće , uklopiti u trase trotoara ili zelenih površina , jer bi se u slučaju da se tk okna rade u trasi saobraćajnice ili parking prostora , morali ugraditi teški poklopci sa ramom i u skladu sa tim uraditi i ojačanje tk okana , što bi bilo neekonomično .

Tk kanalizaciju koja je planirana u okviru ovog DUP-a , kao i tk okna , izvoditi u svemu prema važećim propisima i preporukama ZJ PTT iz ove oblasti .

Jedna PVC cijev o 110 mm planirana je isključivo za potrebe KDS operatera i provlačenja njihove kablovske i optičke infrastrukture .

Od postojećih i DUP-om planiranih tk okana , Projektima za pojedine objekte u zoni obuhvata potrebno je definisati plan i način priključenja svakog pojedinačnog objekta .

Tk kanalizaciju pojedinačnim projektima treba predvidjeti do samih objekata .

Kućnu tk instalaciju u kolektivnim stambenim objektima , treba izvoditi u tipskim ormarićima ITO LI lociranim u ulazu u objekte na propisanoj visini .

Na isti način izvesti i ormariće za koncentraciju instalacije za potrebe kablovske distribucije TV signala sa opremom za pojačavanje TV signala .

Kućnu tk instalaciju u svim prostorijama izvoditi sa provodnikom LySty ili drugim kablovima sličnih karakteristika i provlačiti kroz PVC cijevi , sa ugradnjom odgovarajućeg broja kutija , s tim da u svakom poslovnom prostoru treba predvidjeti minimalno po 4 tk instalacije , a u stambenim jedinicama minimalno po 2 tk instalacije .

U slučaju da se trasa tk kanalizacije poklapa sa trasom vodovodne kanalizacije i trasom elektro instalacija , treba poštovati propisana rastojanja , a dinamiku izgradnje vremenski uskladiti .

U objektima funkcionalne namjene kao što su škole , vrtići , restorani , hoteli, tržni centri itd. , predvidjeti mogućnost montaže javnih telefonskih govornica .

PREDMJER I PREDRAČUN MATERIJALA I RADOVA NA IZGRADNJI TELEKOMUNIKACIONE KANALIZACIJE

A / MATERIJAL

| | | |
|---|-----|---------------------------|
| 1. Isporuca PVC cijevi o 110 mm / 6 m | kom | 3.000x 12,00= 36.000,00 € |
| 2. Isporuca lakih tf poklopaca sa ramom | kom | 100x120,00= 12.000,00 € |
| UKUPNO : | | 48.000,00 € |

B / GRADJEVINSKI I MONTAŽNI RADOVI

| | | |
|---|-----|-----------------------------|
| 1. Izrada tk kanalizacije sa 3 PVC cijevi (iskop rova dim. 0,81x0,60 u zemljištu IV kategorije , komplet rad i materijal) | met | 6.000 x 15,00 = 90.000,00 € |
| 2. Izrada tk okna un.dim. 1,80x1,50x1,90 sa lakim poklopcem sa ramom (iskop rupe dim. 2,20x1,90x2,30 u zemljištu III/IV kategorije , komplet rad i materijal) | kom | 100 x 700,00 = 70.000,00 € |
| UKUPNO : | | 160.000,00 € |

SVE UKUPNO A+B : 208.000,00 €

6.3.5. Pejzažna arhitektura

Plan

Koncepcija pejzažnog uređenja Planskog područja usmjerena je na očuvanju prirodnog pejzaža, zaštitnih šuma-autohtonog zelenila, povećanje urbanih zelenih površina ali i sanacija i revitalizacija postojećih i povezivanjem svih zelenih površina u jedinstven sistem, preko linijskog zelenila.

Cilj planskog pristupa je:

- Maksimalno očuvanje autentičnih pejzažno-ambijentalnih vrijednosti predione cjeline (vegetacijske, orografske, geomorfološke, hidrološke i td.);
- Maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila, šumske vegetacije i egzota;
- Mjere sanacije i biološke rekultivacije degradiranih i postojećih šumskih površina i klizišta, odnosno pošumljavanje svih terena na nagibima iznad 20%, klizišta, plitkih erodiranih i degradiranih zemljišta;
- Funkcionalno zoniranje slobodnih površina;
- Uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih zelenih površina;
- Usklađivanje kompozicionog rješenja zelenila sa namjenom (kategorijom) zelenila;
- Usklađivanje ukupne količine zelenih i slobodnih površina sa brojem korisnika-za turističke objekte sa 3*-5*, planirati 60 m²-100m² zelenih i slobodnih površina po ležaju;
- Uvođenje u jedinstven sistem zelenila;
- Povezivanje sa kontakt zonama- prirodnim i kulturnim spomenicima ;
- Korišćenje vrsta otpornih na ekološke uslove sredine i usklađivanje sa kompozicionim i funkcionalnim rješenjima;
- Očuvanje, obnavljanje, uređenje i proširenje maslinjaka, uz poseban tretman sa stanovišta pejzažnih vrijednosti prostora-Zakon o Maslinarstvu;

Prostor po namjeni predviđa turističke objekte, stanovanje i centralne i komercijalne sadržaje. U zahvatu DUP-a "Stoliv" na površini od cca 970.114m², površinu od 68,65ha zahvata DUP-a čine tzv. slobodne i zelene površine (linearno zelenilo, skverovi, zaštitne šume, zaštićena šuma-specijalni rezervat prirode, poljoprivredne površine, otvoreni sportsko rekreativni objekti i zelene i slobodne površine u okviru drugih namjena-zelenilo ograničenog korišćenja i specijalne namjene). Medjutim, površine koje su isključivo zelene u zahvatu Plana ima 51,80ha (Urbano zelenilo javnog korišćenja 2,47ha i Zaštitno zelenilo 49,28ha), ostalo su slobodne i zelene površine u okviru drugih namjena.

Nivo slobodnih i zelenih površina u zahvata Plana je 71%.

U okviru očuvanja i unapređenja prostora, a u cilju planiranja turizmam i stanovanje, po načinu intervencija u prostoru, korišćenja i uređenja determinisane su sljedeće kategorije zelenih i slobodnih površina:

I URBANO ZELENILO

II ZAŠTITNO ZELENILO

I SISTEM ZELENILA URBANOG NASELJA STOLIVA, predviđa sljedeće kategorije zelenih i slobodnih površina:

1. Zelene površine javnog korišćenja

- Linearno zelenilo-drvoređi ,
- Skver ,

2. Zelene površine ograničenog korišćenja

- Zelenilo okućnica-vrt ,
- Zelene i slobodne površine turističko-apartmanskih objekata,
- Zelene i slobodne površine sportsko-rekreativnih objekata ,
- Zelene i slobodne površine poslovnih i administrativnih objekata ,
- Zelene i slobodne površine sakralnih i vjerskih objekata,
- komunalnih (infrastrukturnih) objekata.

3. Zelene površine specijalne namjene

- Zelenilo groblja,

II ZAŠTITNO ZELENILLO

- Zaštitne šume,
- Zaštićena šuma-specijalni rezervat prirode-šuma lovora I kestena,
- Poljoprivredne površine –maslinjaci I voćnjaci.

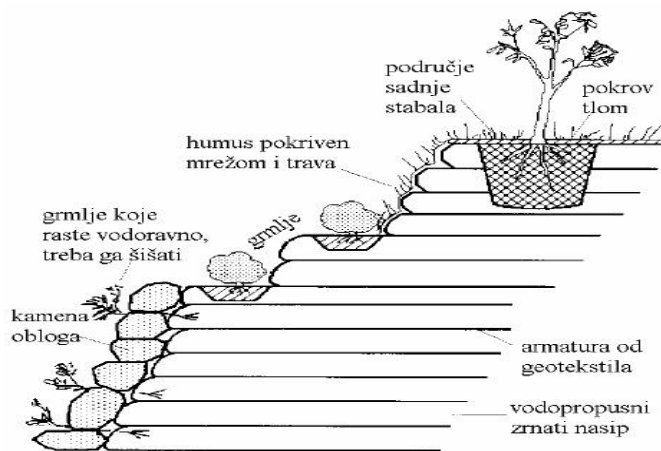
Smjernice za pejzažno uređenje prostora

Linearno zelenilo-drvoređi i zelenilo u regulaciji saobraćajnica- Ozelenjavanje *saobraćajnica, pločnika, trgova, pješačkih i parking prostora, razdjelnih traka,* sprovodi se tzv. *linearnom sadnjom-drvoređima*. U kompozicionom smislu, ovo zelenilo se rješava tako da predstavlja "kičmeni stub" zelenih površina I služi za povezivanje naselja u jedinstven sistem zelenila.Ova kategorija zelenila pored estetske funkcije utiče na poboljšanje sanitarno-higijenskih i mikroklimatskih uslova.

Predmetnim Planom se predviđa značajan porast *drvoređa* i nužno je da izgradnju primarnog uličnog sistema prati i podizanje drvoređa. Kao jedan od važnijih urbanih elemenata naselja drvoređi se planiraju na svim saobraćajnicama-trotoarima, gdje profili saobraćajnica to dozvoljavaju (na trotoarima širim od 2.8m), na parkinzima i na platoima. Medjutim, obavezno unutar urbanističkih parcela, između regulacione i gradjevinske linije, uz novoplaniranu. „Ulicu 2“ izvrši tzv. Linearnu dogradnju. Na zelenim trakama uz navedenu saobraćajnicu, naznačenim kao linearno zelenilo, preporučuje se dvostruki drvoređ. Izbor vrsta u drvoređu zavisi prevashodno od njegove namjene u okviru planiranih kategorija zelenila i od profila ulica. Kod ulica sa malim profilom (širina ulice do 5m), predvidjeti drvoređ samo sa jedne, osunčane strane saobraćajnice.Prilikom projektovanja drvoređa izvršiti inventarizaciju biljnog fonda uz obaveznu taksaciju. Sačuvati postojeća stabla i ansamble autohtone i alohtone vegetacije, odnosno izvršiti uklapanje drvoređa u postojeći biljni fond. Kod izbora biljnih vrsta i za ovu kategoriju važi da je značajan estetski momenat koji je uslovljen klimatskom tipu vegetacije. Prilikom projektovanja obavezan uslov je:

- rastojanje između drvoređnih sadica od 5-10m,
- min. visina sadnice 2,5-3m,
- min. obim sadnice na visini 1m od 10-15cm,
- min. visina stabla do krošnje, bez grana, min. 2-2,2m ,
- otvori na pločnicima za sadna mjesta min. 1,0x1,0m (za sadnju na pločnicima),
- obezbjeđiti zaštitne ograde za sadnice u drvoređu (za sadnju na pločnicima).

Na mjestima gdje se usljed gradnje saobraćajnice očekuje degradacija terena, usljed veće denivelacije, teren rešiti terasasto podzidama od prirodnih materijala-autohtonog kamena. Kod izgradnje potpornih zidova uz javnu površinu, lice zida ne smije biti u betonu već se mora obložiti lomljenim kamenom u maniru suvomedje. Potporni zidovi-podzide se mogu omekšati zelenilom, kako bi se kamena površina vizuelno obogatila.



Naime, drvoredi su predviđeni u svim naprijed navedenim kategorijama zelenila i u zelenim trakama u površini od 5.120m².

Na *parking* prostorima obavezno predvidjeti drvorede. Prilikom formiranja drvoreda na parkinzima trebalo bi osigurati na dva parking mjesta po jedno drvo, a kod podužnog parkiranja na jedno parking mjesto po jedno drvo. Preporučuje se drvored na trotoaru ako je trotoar širine min. 2,80m.

Posebnu pažnju obratiti na vizure prema moru i značajim arhitektonskim i prirodnim objektima. Na mjestima sa interesantnim vizurama predvidjeti platee, vidikovce za kraći odmor, urbani mobilijar.

Podržati postojeće pješačke staze, naročito one koje vode prema Gornjem Stolivu i kestenovoj šumi. Neophodno je omogućiti rekonstrukciju navedenih staza, uz saglasnost Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture. Posebnu pažnju obratiti na ukrštanju pješačkih i kolskih saobraćajnica, gdje prioritet treba staviti na stare pješačke komunikacije.

Kružni tok se pojavljuje na dva mjesta u okviru saobraćajnica i može se riješiti dvojako:

- parternim zelenilom, perenama i nižim vrstama čija visina ne prelazi visinu od 50cm, koje ne ometaju saobraćajne vizure,
- unošenjem vrtno-arhitektonskih elemenata (skulptura, fontana i td) u kombinaciji sa zelenilom.

Skver- Predstavlja manje parkovske površine koje treba urediti slobodnim-prirodnim stilom. Funkcija skvera je sanitarno higijenska i estetska. Naime, ove površine predstavljaju zelene enklave, nastale regulacijom saobraćaja i parcelacijom. Ove površine se nalaze u zoni niskih šuma i makije i planiraju između saobraćajnih objekata i drugih Planom predviđenih namjena. Osnovni uslov za uređenje skvera u okviru saobraćajnih objekata je da ne ometa preglednost u saobraćaju. Na većim površinama ove kategorije moguće je organizovati i površine za predah-miran odmor. Površina pod tzv. skverom u zahvatu plana iznosi 19.616m².

Naime, u zavisnosti od položaja i veličine predviđena su dva prostornoorganizacijska tipa skvera i to:

- poluotvornog tipa –kombinacija otvorenog parternog tipa sa visokim drvenasto zbnastim vrstama-za veće površine i
- otvorenog parternog tipa za manje površine skvera.

Naime, na planiranim površinama neophodno je:

- maksimalno sačuvati i u buduće rešenje uklopiti zdravo i funkcionalno zelenilo-pojedinačna stable i ansamble,
- 60-65% površine treba da čini zelenilo, pod stazama i platoima 35%,odnosno 0,5% mogu da zauzimaju pomoćni objekti, ugostiteljski ili infrastrukturni,
- dopunu-ozelenjavanje vršiti autohtonim i alohtonim vrstama,
- na mjestima za predah formirati platoe, vidikovce sa urbanim mobilijarom,
- na većim i pogodnijim terenima predvidjeti i prostor za igru djece,
- materijali za izradu platoa mora biti od prirodnih materijala,prvenstveno kamen,
- pratiti konfiguraciju terena ili ga riješiti terasasto,
- predvidjeti urbani mobilijar , klupe, korpe za otpatke, kontejnere, panoe sa razglednicom naselja i drugim interesantnim podacima grada, naselja, okruženja i td.,
- sprave za igru djece moraju imati ateste za upotrebu,
- sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje-dopunu moraju biti min. visine od 2,50-3,00m i obima stabla, na visini od 1m, min. 10-15cm,
- zdrave i rasadnički odnjegovane,
- obezbjediti održavanje slobodnih i zelenih površina.

Zelenilo okućnica-vrt – Uređenje navedenih površina podrazumjeva stvaranje uslova za očuvanje predjelja ali i razvoj turizama kroz valorizaciju prostora u skladu sa tradicionalnim uređenjem okućnica-vrtova . To podrazumjeva podražavanje i ne narušavanje okruženja. Novoplanirani stambeni objekti treba da sadrže min. 40% zelenih površina (hortikulture + poljoprivredne površine) ostale slobodne površine mogu biti pješačke i prilazne staze, platoi, parkinzi i td .

- u toku izrade projektne dokumentacije izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala;
- izvršiti taksaciju biljnog materijala, vrijednovanje zdravstveno i dekorativno, sa predloženim mjerama njege,
- maksimalno sačuvati i uklopiti zdravo i funkcionalno zelenilo, posebno stara, reprezentativna stabla,
- postojeće masline maksimalno sačuvati, ali na mjestima gdje nije moguće njihovo uklapanje i zadržavanje planira se njihovo presađivanje, u okviru iste parcele,
- u zadnjoj bašti, na parcelama je moguće formirati voćnjake i povrtnjake .Voćnjake formirati za gajenje maslina, agruma, smokvi, loze, duda-murve,trešnji i td,
- bašte formirati na kaskadnim, terasastim vrtovima sa kamenim podzidama uz obavezno očuvanje postojećih terasa sa podzidama,
- nove podzide i međe uraditi u suvozidu, od grubo priklesanog ili pločastog kamena,. Ekološki efekat ovih konstrukcija je dosta srodan efektu živice (protok hranljivih materija, protok vode i prolaz životinja).Suvomeđe ne treba da se zamenjuju zidanim ili betonskim potpornim zidovima.
- ograde mogu biti od biljnog materijala (žive ograde) ili od čvrstog materijala (kamen, metal) u kombinaciji sa odgovarajućom vegetacijom kao što su puzavice i žbunaste vrste,
- granicom parcele, prema saobraćajnicama, preporučuje se i drvored .Planiranom drvorednom sadnjom i u okviru ovih objekat postići jedinstvo cijelog naselja. Predlaže se drvored od Laurus nobilis,Quercus ilex, Olea europea,Quercus pubescens, Castanea sativa i td.,
- rastojanje između drvorednih sadnica mora biti od 5-9m,
- u predbašti predvidjeti pergole sa puzavicama-“odrina” od kamenih stubova i drvenih greda,
- u predbašti formirati terase sa kamenim klupama-“pižuo”, česmama,
- za ozelenjavanje objekata preporučuje se vertikalno ozelenjavanje.
- vertikalnim ozelenjavanjem fasada objekata i izgradnjom drvenih pergola sa puzavicama na terasama objekata povezati objekte sa okruženjem. Vrste koje se ovom prilikom koriste su najvećim dijelom

puzavice. Vertikalnim zelenilom može je naglasiti i neki elementi u konstrukciji objekta, vertikalnim ozelenjavanjem;

- stazama i stepenicama povezati sadržaje u dvorištu objekta (predbašte, voćnjaci, šumarci) kao i susedne parcele, stvarajući neprekidne pješačke komunikacije,
- zastrte površine (staze, stepenice, plateau, terase) popločati kamenim pločama sa pravilnim spojnicama ,
- koristiti autohtone biljne vrste, visokodekorativne alohtone vrste kao i odomaćene egzote i sezonsko cvijeće
- u okviru slobodnih površina mogući su bazeni, bunari, bistjerne-savremeno dizajnirani u kamenoj obradi.

Kod objekata stanovanje sa djelatnošću važi isti princip, stim što su predbašte uređene „strožije“ adekvatno tipu djelatnosti.

Stambeni objekti koji se nalaze iznad novoplanirane saobraćajnice u zoni Zaštinih šuma i oko Zaštićene šume lovora i kestena moraju se maksimalno uklopiti u pejzažne karakteristike predjela, uz što veće kamufliranje objekata u šumskom sklopu ili u maslinjaku. Uredjenje parcele u cilju tekućeg održavanja i poboljšavanja uslova života podrazumjeva takodje uklapanje u prirodno okruženje, korišćenje isključivo prirodnih materijala, praćenje konfiguracije terena i td.

Zelene i slobodne površine turističko objekata-(apartmani, stanovi za turiste i td.) Zelenilo u okviru turističkih objekata je važan element turističke ponude, koja ukazuje na reprezentativnost i kvalitet usluga i ponude, pored ekoloških funkcija i obezbeđivanja prijatnog prirodnog okruženja za turiste.

Za površine u okviru turističke namjene neophodno je:

- u toku izrade projektne dokumentacije izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala;
- izvršiti taksaciju biljnog materijala, vrednovanje zdravstveno i dekorativno, sa predloženim mjerama njege,
- sačuvati i uklopiti zdravo i funkcionalno zelenilo,
- svaki objekat, urbanistička parcela, pored urbanističkog i arhitektonskog, treba da ima i pejzažno uređenje;

Uređenje podrazumjeva:

- Pravilnikom o kategorizaciji smještajnih objekata u turizmu, ("Službeni list RCG" br. 32/02, 38/03) Ministarstva za turizam, neophodno je obezbjediti za objekte od 3*- min. 60m² zelenih i slobodnih površina po ležaju, za objekte sa 4*-min. 80m² zelenih i slobodnih površina po ležaju i za objekte sa 5* mora biti min. 100m² zelenih i slobodnih površina po ležaju u objektima,
- neophodno je korišćenje visokodekorativnog sadnog materijala (autohtonog, alohtonog, egzota),
- obodom, granicom parcele naročito prema saobraćajnicama preporučuje se tampon zelenilo i drvoredi (preuzeti uslove iz Linearno zelenilo)
- kompoziciono rješenje zelenih površina stilski uskladiti sa prirodnim pejzažom i tradicijom vrtne arhitekture Primorja-za vile ,vikendice i td.,
- prilikom nivelacije terena pratiti prirodnu konfiguraciju terena i poštovati prirodne i antropogene terase,
- postojeće podzide i međe obavezno sačuvati uz mogućnost sanacije , a nove uraditi u istom maniru-suvozid, od grubo priklesanog ili pločastog kamena. Ekološki efekat ovih konstrukcija je dosta srodan efektu živice (protok hranljivih materija, protok vode i prolaz životinja).Suvomeđe ne treba da se zamenjuju zidanim ili betonskim potpornim zidovima,
- predlaže se i očuvanje postojećih voćnjaka i maslinjaka kao dio mediteranske poljoprivrede, koja ima značajnu ulogu za razvoj ekoturizma, odnosno, vrhunske turističke ponude,

- postojeće masline maksimalno sačuvati, ali na mjestima gdje nije moguće njihovo uklapanje i zadržavanje planira se njihovo presađivanje, u okviru iste parcele,
- planirati pješačke staze, trgove, plato, skaline –stepeništa koje će povezati predmetni prostor sa okruženjem,
- u pravcu pružanja stepeništa, staza planirati pergole ili kolonade, sa visokodekorativnim puzavicama. Pergole ili kolonade moraju biti izgrađene u skladu sa materijalima korišćenim za izgradnju objekata-kamen i drvo,
- ulaze u objekte, poslovnog karaktera(administrativne, trgovačko-ugostiteljske sadržaje) riješiti partenom sadnjom korišćenjem cvijetnica, perena,sukulenti, palmi i td.,
- voditi računa o vizurama- perspektivama,
- za ozelenjavanje objekata preporučuje se i krovno i vertikalno ozelenjavanje,
- krovno zelenilo-podrazumjeva ozelenjavanje betonskih ploča na krovovima objekata, terase i td. Za ovaj tip ozelenjavanja neophodno je planirati tzv. kade dubine min. 50cm, hidroizolaciju, navodnjavanje, odvode za površinske vode, a humusni sloj mora biti min. 35-40cm. Predlaže se intezivni krovni vrt, što znači na ravnom krovu-terasi može biti formiran “park” sa zelenilom, stazama, vodenim površinama, dječije igralište, pergole, mini golf i td.
- *vertikalnim ozelenjavanjem* dopunjava se i obogaćuje arhitektonski izgled objekta i povezuje zelenilo enterijera sa vegetacijom slobodnih površina. Vrste koje se ovom prilikom koriste su najvećim dijelom puzavice. Vertikalnim zelenilom može se naglasiti i neki elementi u konstrukciji objekta,
- posebnu pažnju posvetiti formiranu travnjaka , na strmim terenima predlažu se pokrivači tla i puzavice,
- predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina,
- biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički negovan,
- sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 3,0-4,0m i obima stabla, na visini od 1m, min. 20cm,
- zbog sterilne podloge, projektovati humusiranje slobodnih površina u sloju od min. 30-50cm. Tokom građevinskih radova, površinski sloj zemlje lagerovati i koristiti ga za nasipanje površina predviđenih za ozelenjavanje.
- u okviru slobodnih površina od pomoćnih i pratećih objekta, mogući su samo bazeni , pergole ili gazebo.
- ove zelene površine tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja.

Zelene i slobodne površine sportsko-rekreativnih objekata- u okviru sportsko-rekreativnih objekata namjenjeni su sportskim aktivnostima i aktivnom odmoru stanovnika. Površina sportsko-rekreativnih objekata je 3.583m². Naime, pored sportskih objekata predviđena je i zona za odmor i opštu fizičku pripremljenost. Površina pod zelenilom mora biti min. 30% od ukupne površine parcele. Uređenje otvorenih terena vršiti pejzažnim-prirodnim stilom ,uz maksimalno korišćenje visokog drveća. Zelenilo predvidjeti kao tampon-biološki zid, cijelim obodom parcele u širini od min. 10m. Kompozicija zelenila treba da stvari prijatne mikroklimatske uslove za boravak na sportskim terenima- stvarajući efekte svjetlosti i sjenke i formirati biološke i fizičke barijere prema saobraćajnim koridorima i stambenim objektima. U okviru otvorenih sportskih terena, moguća je izgradnja manjeg ugostiteljskog objekta, svlačionice i kupatila.

Zelene i slobodne površine poslovnih objekata- (*administrativni, komercijalni, servisni, kulturno-prosvjetni, trgovačko-uslužni*)- Za promociju poslovnih objekata naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilazi. Površina ispred poslovnih objekata najčešće se uređuju parterno ili u kombinaciji sa soliternom sadnjom. Svaki objekat, urbanistička parcela, pored urbanističkog i arhitektonskog rešenja, treba da ima i pejzažno uređenje.

Ove površine prvo uspostavljaju kontakt sa posmatračem, potencijalnim poslovnim partnerom, kupcem. Osnovne karakteristike ove kategorije je upotreba najdekorativnijeg biljnog materijala. *Površine namijenjene ovoj kategoriji zelenila nikad se ne pretrpavaju zasadam.* Izbjegavati šarenilo vrsta I formi i strogo voditi računa o vizurama prema fasadama. Travnjaci su važan estetski element ove kategorije.

- sadnju vršiti u manjim grupama (drvenasto-žbunasti zasadi) i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim zasadima,
- kod kompozicije zasada voditi računa o spratnosti, ritmu i koloritu,
- u kombinaciji sa zelenilom moguće je koristiti i građevinski materijal (kamen, rizla, drvo, staklo i td.),
- predvidjeti fontane ili sculpture,
- steze ,platoi, trgovi moraju biti od prirodnih materijala,
- sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 3,00-5,00m i obima stabla, na visini od 1m, min. 15-20cmcm,
- ovu zelenu površinu tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja,
- sačuvati i uklopiti svako zdravo i funkcionalno stablo,
- kao dopuna ozelenjavanja mogu se koristiti žardinjere ili saksije,
- predvidjeti hidrantsku mrežu,
- predvidjeti osvetljenje zelene površine,
- predvidjeti održavanje zelene površine.

Kamp- je prepoznat kao komercijalna djelatnost i predstavlja uređen i održavan prostor koji obezbjeđuje mogućnosti kreativne rekreacije i edukacije kampera koji žive na otvorenom u prirodi. To su prostori gdje su smješteni šatpri, prikolice i drugi pokretni objekti. Prostor namjenjen za kamp u Planskom području je Turistički kamp. To su kampovi koji se koriste u vrijeme godišnjih odmora ili za noćenje u tranzitu. Na prostornoplanskom području postoji kamp koji je u zapuštenom stanju i čija je rekonstrukcija neophodna. Rekonstrukcija podrazumjeva sanaciju čitavog prostora (rekonstrukcija objekata, opreme, organizacije prostora), ali uz podizanje na nivo opremljenosti sa visokim komforom.

Površina kampa je 1290m² i predstavlja manji kamp koji može da zadovolji potrebe za manje od 100 kampera. Uređenje i organizacija prostora kampa podrazumjeva obezbeđenje:

- sabračajnice (prilazna i interna saobraćajnica)
- parkiralište
- upravni kampa, snadbavanje i zajednički objekat (upravna zgrada, prostorije za čuvara, prostorije za kuvanje, restoran, prva pomoć i td.),
- sanitarne i infrastrukturne objekte,
- objekti za sport i rekreaciju,
- izolovnje prostora tamponom zelenila,
- slobodne površine kampa riješiti parkovski, uz očuvanje autohtone „divlje“ vegetacije.

Zelene i slobodne površine sakralnih i vjerskih objekata- Prostor oko vjerskih objekata je u najvećoj mjeri prilagođen namjeni, uz prisustvo autohtonog zelenila i adekvatne kompozicije i uz isticanje vjerskog objekta. Međutim, potrebno je formiranje biološkog zida, kako bi se stvorio intimniji ambijent i prostor izolovao od okruženja. Parterno uređenje izvesti sa odgovarajućom indirektnom rasvjetom koja bi naglasila reprezentativnost objekata.

Zelene i slobodne površine komunalnih objekata- Uređenje prostora oko komunalnih objekata, *objekti infrastrukture- trafostanice, crpne stanice* podrazumjeva prevashodno travni pokrivač.. Ovo su namjene gdje nije preporučljivo saditi drvenaste i žbunaste vrste zbog opterećenosti podzemnom infrastrukturom, odnosno zelenilo ne sme da ometa rad istih.

Groblje- površine 1.008m². Izgled postojećeg groblja može se postepeno poboljšavati skromnim zahvatima u neposrednom okruženju i na samoj površini. Rekonstrukcija postojećeg groblja može da znači i sporadičnu sadnju drveća kako bi se groblje rasčlanilo na više cjelina, ukidanjem spordnih staza. Obavezno je ograđivanje groblja kako građevinskom tako i živom-biološkom ogradom.

Proširenje groblja zahtjeva poštovanje tehničkim normativima za njegovo uređenje. Koncept uređenja može biti dvojak i predstavlja odnos površina za sahranjivanje i ostalih površina. Izrazito arhitektonska koncepcija predviđa odnos izgrađenih površina prema slobodnim-zelenim 60:40, dok naglašeno pejzažni tip predviđa odnos izgrađenih prema slobodnim-zelenim 40:60. U slučaju proširenja groblja predlaže se pejzažni tip uređenja koji predviđa:

- 40% površine namjenjene gobnim mjestima,
- 60% zaštitni zeleni pojas i parkovsko oblikovani prostor,
- 16% površine pod saobraćajnicama,
- 3% trg za ispraćaj-komemorativni trg i
- 1% ostali sadržaji.

Teren riješiti terasasto. Vegetacija na groblju mora biti prije svega autohtona ali se predlažu i introdukovane vrste, odnosno vrste otporne na uslove sredine. Pri izboru biljnih vrsta voditi računa o veličini biljnog materijala kako ne bi smetalo objektima na groblju. Treba izbjegavati preterano zasjenčenje.

Zaštitne šume- Usljed eksploatacije šuma, neplanskom sječom i gradnjom došlo je do degradacije, krčenja vegetacije i menjanje slike reljefa. U uslovima lošeg opšteg stanja šumskog fonda i u prirodnim uslovima gdje je obnavljanje šuma veoma otežano (skeletna zemljišta, strmi nagibi, nedostatak vlage u vegetacionom periodu i slično), pitanje očuvanja postojećeg šumskog fonda, rekultivacija postojećih i proširenje šumskih površina smatra se veoma značajnim. Pejzaž zaleđja Bokokotarskih naselja ima veliku estetsku vrijednost. Prirodni biljni pokrivač djeluje prvenstveno kao faktor prirodne ravnoteže, zaštite zemljišta od erozije i bujica. Kao mjera zaštite postojeće vegetacije i obnavljanja degradiranih površina predlažu se rekultivacija i regeneracija šumskih površina, odnosno pošumljavanje svih terena na nagibima iznad 20%, klizišta, plitkih erodiranih i degradiranih zemljišta. Neizmjenjeni, prirodni pejzaž zaleđja ima veliku estetsku i pejzažnu vrijednost. Površina koja je Planom namjenjena za očuvanje i revitalizaciju šumskog fonda iznosi 33,61ha. Iz ovog razloga na ovim površinama moguće je samo:

- sprovođenje sanitarno-higijenskih uzgojnih mjera (sanitarna sječa, proreda, orezivanje, porkresivanje, krčenje i td),
- pošumljavanje autohtonom florom i introdukcijom drugih flornih elemenata npr. Pinus pinea, Pinus maritima, Cupressus sp. i td.,
- podržati postojeće pješačke staze i formiranje nove,
- predvidjeti protivpožarne mjere zaštite.

Na površini zaštitne šume koja prodire skoro do mora, iznad magistralnog puta, a koja je PPO Kotor definisana kao šuma, moguće je planirati botaničku baštu. Naime, navedena površina pored šumske sastojine ima sve karakteristike prirodnog predjela Bokokotorskog zaliva- šuma, maslinjak, antropogene terase i kao takva može biti veoma atraktivna za druge sadržaje u predjelu.

Imajući u vidu da je Stoliv zbog Praznika kamelije poznat po tradiciji njegovanja egzotičnog bilja, ali i zbog klimatskih, orografskih, vegetacijskih i drugih prirodnih pogodnosti preporučuje se na navedenoj površini formiranje botaničke bašte. Naime i PPPPN Morsko dobro- 2007.god. predlaže formiranje mini botaničkih bašti i arboretuma u pojasu Morskog dobra ili kontaktnim zonama, što predstavlja izuzetan značaj za Plansko područje. Botaničke bašte, predstavljaju naučno-istraživačke i kulturno-prosvetne ustanove, čije se zelene površine koriste za proučavanje biljaka, a takođe i za odmor stanovnika.

Zaštićena šuma-specijalni rezervat prirode-šuma lovora i kestena-As. *Lauro-Castanetum sativae* – proglasiti ga *specijalnim rezervatom prirode*. Planom je Specijalni rezervat prirode planiran u površini od 69.335m². Naime, treba utvrditi granicu zaštite i način upravljanja. Iz pravca Donjeg Stoliva predvidjeti ograđivanje kompleksa, zabraniti ispašu na tom prostoru, predvidjeti i podržati staze kroz kompleks- prirodno trasirane. Neophodno je planirati rekultivaciju navedene površine kroz pošumljavanje isključivo autohtonom vegetacijom i uz primjenu sanitarno-uzgojnih mjera.

Maslinjaci i voćnjaci- Kao jedna od karakteristika Stoliva su i maslinjaci i voćnjaci. Masline se javljaju kako u kompleksu maslinjaka tako i u okviru bašti-vrtova, ali i u šumskom kompleksu. Pod zaštitom obuhvatiti komplekse maslinjaka-Zakon o maslinarstvu, a pojedinačna stabla uklopiti i sačuvati u što većem broju. Površina koja je Planom predviđena za maslinjake i voćnjake, a nalazi se u naseljskoj strukturi Stoliva na kojim se predviđa očuvanje, revitalizacija ili proširenje je 87.832m². Planirana izgradnja je van maslinjaka, ali su pojedinačna stabla ili manje grupe maslina (*Olea europea* ssp. *Oleaster*, *Olea europea* ssp. *Sativa*) na mjestima namjenjenim drugim sadržajima. Iz tog razloga je neophodno zaštititi svako stablo masline, a ona pojedinačna stabla, koja se ne mogu uklopiti novim projektnim rješenjem obavezno presaditi. Prilikom provlačenja saobraćajnica kroz zahvat DUP-a neophodno je sačuvati postojeću vegetaciju naročito masline, koje se nalaze na trasi trotoara i u zoni regulacije. Medjutim, u slučajevima gdje su masline na trasi kolovoza neophodno je njihovo presađivanje na druge slobodne zelene površine.

Radnje oko procjene, taksacije, valorizacije i eventualnog presađivanja maslina mora vršiti ekspert iz oblasti maslinarstava. Navedene radnje-taksacije, valorizacije, moraju da predhode izradi idejnih i drugih projektnih rešenja pejzažne arhitekture.

Na površini postojećih maslinjaka izvršiti inventarizaciju maslina sa primjenom mjera njege i uzgoja, odnosno, izvršiti rekultivaciju i regeneraciju ali i proširenje maslinjaka prema važećim propisima. Maslina sem poljoprivredne-proizvodne vrijednosti ima veliku hortikulturnu i pejzažnu vrijednost pa se očuvanje i obnavljanje maslinjaka preporučuje i sa estetskog aspekta.

Predlog biljnih vrsta

Izbor biljnih vrsta zavisi od namjene objekata pejzažne arhitekture. Vrste su svrstane u dvije grupacije i obuhvataju samo neke od najznačajnijih vrsta autohtone vegetacije i neke alohtone vegetacije, koje uspješno rastu na teritoriju Boke Kotorske:

a/Autohtona vegetacija

Castanea sativa, *Fraxinus ornus*, *Laurus nobilis*, *Ostrya carpinifolia*, *Olea europaea*, *Quercus pubescens*, *Paliurus aculeatus*, *Quercus ilex*, *Ceratonia siliqua*, *Carpinus orientalis*, *Acer campestre*, *Acer monspessulanum*, *Nerium oleander*, *Ulmus carpinifolia*, *Celtis australis*, *Tamarix africana*, *Arbutus unedo*, *Crataegus monogyna*, *Spartium junceum*, *Juniperus oxycedrus*, *Juniperus phoenicea*, *Petteria ramentacea*, *Colutea arborescens*, *Mirtus communis*, *Rosa sempervirens*, *Rosa canina*, i td.

b/Alohtona vegetacija

Pinus pinea, *Pinus maritima*, *Cupressus sempervirens*, *Cedrus deodara*, *Magnolia grandiflora*, *Cercis siliquastrum*, *Lagerstroemia indica*, *Melia azedarach*, *Feijoa sellowiana*, *Ligustrum japonica*, *Aucuba arborescens*, *Chamaerops exelsa*, *Chamaerops humilis*, *Phoenix canariensis*, *Washingtonia filifera*, *Bougainvillea spectabilis*, *Camelia* sp., *Hibiscus syriacus*, *Buxus sempervirens*, *Pittosporum tobira*, *Wisteria sinensis*, *Viburnum tinus*, *Tecoma radicans*, *Agava americana*, *Cycas revoluta*, *Cordylina* sp., *Yucca* sp. i td

| | | |
|-----------|--|----------------|
| I | URBANO - NASELJSKO ZELENILLO | |
| | Zelene i slobodne površine javnog korišćenja | m ² |
| - | Linearno zelenilo | 5.120 |
| - | Skver | 19.616 |
| | | 24.736 |
| II | ZAŠTITNO ZELENILLO | |
| - | Zaštitne šume-autohtone šumske zajednice- | 336.120 |
| - | Zaštićena šuma-specijalni rezervat prirode-šuma lovora i kestena | 69.335 |
| - | Maslinjaci i voćnjaci | 87.832 |
| | | 493.287 |
| | | |
| | UKUPNO ZELENIH POVRŠINA: | 518.023 |

avgust, 2010.god.