

*Izmena i dopuna Generalnog urbanisti~kog plana Kotora za lokalitet
"Autokampa"*

1. OP/TI DEO

Izmena i dopuna Generalnog urbanisti~kog plana Kotora za lokalitet "Autokampa"

1.1 Pravni osnov i cilj izrade izmena i dopuna GUP-a

Pravni osnov za dono{enje Odluke o pristupanju izradi Izmene i dopune Generalnog urbanisti~kog plana Kotora sadr`an je u ~lanu 31. Zakona o planiranju i ure|enju prostora ("Sl.list RCG" br. 28/05) kojim je propisano da "izradi planskog dokumenta pristupa se na osnovu odluke o izradi koju donosi Vlada, odnosno izvr{ni organ jedinice lokalne samouprave. Odlukom o izradi planskog dokumenta odre|uje se naro~ito: vrsta planskog dokumenta, teritorija, odnosno podru~je za koje se izra|uje, na~in finansiranja, vreme za koje se donosi, rokovi izrade, potreba za javnim konkursom iz ~lana 30 ovog zakona, osnovne smernice iz planskih dokumenata {irih teritorijalnih jedinica i dr." U ~lanu 54 istog Zakona propisano je "Izmene i dopune planskog dokumenta vr{e se na na~in i po postupku utvr|enom ovim zakonom za izradu i dono{enje planskog dokumenta.

Odluku o pristupanju Izradi izmena i dopuna Generalnog urbanisti~kog plana Kotora - za lokalitet „Autokamp,, (u daljem tekstu Izmene i dopune plana), na osnovu ~lana 31. I 33. Zakona o planiranju I ure|enju prostora ("Sl.list RCG" br. 28/05) I ~l 50. Statuta Opštine Kotor (Sl. List RCG – opštinski propisi br. 3/04) doneo je predsednik Opštine Kotor 5.4.2007. god. (odluka br. 01-2941.)

Važećim GUP-om Kotora prostor koji je predmet Izmene I dopune po nameni je opredeljen za turizam I ugostiteljstvo, stanovanje, sportsko rekreativne površine I parkovno I urbano zelenilo.

Osnovni cilj Izmena i dopuna GUP-a je da u skladu sa zahtevima vremena i programskim zahtevima kao i stvorenim legalnim i nelegalnim uslovima, preispita postoje}e plansko re{enje kroz nekoliko va`nih segmenata;

- Sagledavanje ulaznih podataka iz PPO I GUP-a Kotora (sve izmene)
- Analizu uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto
- Analizu postoje}eg stanja
- Analizu programskih opredeljenja koje treba proveriti I dopuniti anketom korisnika prostora, odnosno vlasnika zemljišta i objekata.

Izradi plana prethodila je detaljna analiza postoje}e planske dokumentacije, postoje}eg stanja i formiranje dokumentacione osnove. Na terenu je sprovedena anketa kojom je konstatovano stanje gra|evinskog fonda, namena objekata i povr{ina, potrebe korisnika i dr.

Na osnovu me|usobne usagla{enosti tri osnovna faktora prirodnih, stvorenih uslova i projektantskog stava zasnovan je prostorni koncept Izmene i dopuna GUP-a.

Plan sa~injavaju potrebna obrazlo`enja planskih re{enja i preporuka, kao i odgovaraju}i grafi~ki prilozi, odnosno deo dokumentacije koji saglasno Zakonu o planiranju i ure|enju prostora ("Sl.list RCG" br. 28/05) sa~injavaju elaborat Izmene i dopune GUP-a u delu namene povr{in i smernica za sprovo|enje plana.

Tekstualni deo kao obrazlo`enje, Izmenom i dopunom GUP-a, definisanih re{enja, predstavlja sintezni prikaz obavljenih analiza i izvedenih rezultata, defini{u}i sve bitne elemente uslova potrebnih u postupku sprovo|enja plana. Tekstualni deo plana je pra}en odgovaraju}im grafi~kim prilogima na kojima su grafi~ki prezentirana usvojena re{enja. Izve{taj je formiran na osnovu podataka dobijenih od Naru~ioca, nadle`nih organa Op{tine, snimanja izvr{enih na

Izmena i dopuna Generalnog urbanisti~kog plana Kotora za lokalitet "Autokampa"

terenu i podataka dobijenih od komunalnih i drugih radnih organizacija. Ukupan elaborat nacrtu Izmena i dopuna plana je formirana kao zbir funkcionalnih radova prezentiranih tekstualno i grafi~i.

Elaborat Izmena i dopuna GUP-a Kotora za lokalitet „Autokampa,, sa svim svojim grafi~kim i tekstualnim priloziima u kojima je preciziran na~in izmene koristi se kao sastavni, amandmanski deo va`e}eg plana.

Ovom Izmenom i dopunom plana stvara se legalni instrument u daljem planiranju prostora u zahvatu GUP-a, a do nove i sveobuhvatne revizije va`e}eg plana.

1.2 Planski osnov za izradu Izmena i dopuna GUP-a

Planski osnov za izradu Izmena i dopuna GUP-a Kotora za lokalitet „Autokampa,, predstavlja postoje}a planska dokumentacija koja je ra}ena za ovaj prostor kao i uslovi i nemogu}nosti njene primene i realizacije na predmetnim lokacijama.

Va`e}im GUP-om Kotora prostor koji je predmet Izmene I dopune po nameni je opredeljen za turizam I ugostiteljstvo, stanovanje, sportsko rekreativne povr{ine I parkovno I urbano zelenilo.

Ve}i deo zahvata namenjen je turizmu – odnosno izgradnji hotela sa zelenim povr{inama. Realizacija ovakvih sadr`aja zahtevala bi velike intervencije u prostoru, odnosno ru{enje velikog broja stambenih jedinica (105 porodica), te re{avanje stambenih potreba na nekoj drugoj lokaciji.

Va`e}i DUP „Dobrota,, kao I Izmene I dopune DUP-a „Dobrota,, koje su u toku za predmetni lokalitet nisu mogli dati druga~ija re{enja obzirom na namenu utvr}enu va`e}im GUP-om.

1.3. Obuhvat Izmena i dopuna GUP-a

Granica obuhvata odre}ena je ~1.2 Odluke o pristupanju izradi Izmena i dopuna GUP-a Kotora za lokalitet "Autokamp" broj: 01-2941 od 5.4.2007.god.

Prikaz granice dat je u grafi~kom prilogu A`urna topografsko - katastarska podloga sa prikazom granice plana.

1.4. Povr{ina zahvata

Ovako prikazanom granicom zahvata Izmena i dopuna GUP-a obuhva}en je prostor u povr{ini od 10.49ha.

***2. OSNOVNE POSTAVKE PLANOVA
VIJEG REDA***

Izmena i dopuna Generalnog urbanisti~kog plana Kotora za lokalitet "Autokampa"

2.1. Prostorni plan opštine Kotor

Opština Kotor je deo primorske regije Republike Crne Gore. Svojom teritorijom obuhvata pojas otvorenog mora preko unutrašnjeg zaliva Boke do planinskih delova Krivošije. Dobre saobraćajne veze postoje longitudinalno duž obale, dok su transverzalne veze sa unutrašnjom Republike slabije.

Kotor predstavlja značajni 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 - brdski 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 otvoreno je opremanje infrastrukturom.

Unutrašnje vode zaliva se još uvek marginalno i pasivno koriste za lokalni morski saobraćaj, nautički turizam i ribarstvo. Nerešeno kanalisanje otpadnih voda i slaba prirodna izmena vode ugrožavaju kvalitet vode.

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

- *visoki turizam*
- *aktivna zaštita kulturne i prirodne baštine*
- *aktiviranje morskog dobra*

Realizacija je moguća kroz sledeće aktivnosti:

- maksimalna racionalizacija površina preko zaustavljanja svake linearne novogradnje pored mora i eventualne gradnje u zaleđu kroz pažljivo pogođavanje 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

Izmena i dopuna Generalnog urbanisti~kog plana Kotora za lokalitet "Autokampa"

- kontrolisani razvoj nauti~kog turizma i celokupnog prometa u zalivu, koje se tretira kao jezero i jedna velika marina sa manjim punktovima, privezi {tima i pristanima po posebnom programu
- aktivna za {tita Perasta, kao celine, kroz rekonstrukciju objekata i njihovo pretvaranje u "ivi muzej" sa ekskluzivnom namenom
- Gornji Stoliv kao mogu}a umetni~ka kolonija
- razvoj ne samo stacionarnog ve} i tranzitno - izletni~kog turizma kroz osmi {ljene programe, ~ija je osnovna kulturna i prirodna ba {tina u samom zalivu ali i u zale|u i planinskom delu op {tine
- ekskluzivna trgova~ka i ugostiteljska ponuda kao i tradicionalni zanati, naro~ito u starim gradskim jezgrima, sa izradom i prodajom karakteristi~nih suvenira
- lociranje replika starih jedrenjaka u ve}im naseljima zaliva
- ure|enje arheolo {kih i speleolo {kih lokaliteta u okolini Kotora
- odr`avanje kulturnih i sportskih manifestacija visokog renomea (npr. regate, trke formula...)
- aktiviranje `i~ara i panoramskih vidikovaca sa prate}im sadr`ajima
- dalji razvoj Kotora kao poslovnog, zdravstvenog i obrazovno nau~nog centra ovog dela Primorja
- pri Pomorskom fakultetu mogu}e osnivanje akademije JRM
- definitivno izme {tanje industrije iz Kotora kao i aktiviranje bescarinske zone sa ~istim tehnologijama i manjim pogonima vezanim za brodsku opremu, veza zone; veza zone preko luke Kotor i teretne luke Tivat
- uzgoj marikultura (na lokalitetu Ljuta)
- uvoenje linija lokalnog morskog saobra}aja za olak {ano povezivanje naselja unutar zaliva (manji pristani i lu~ice)
- lungo mare i biciklisti~ka staza od Ljute do Stoliva
- osposobljavanje postoje}eg puta iznad naselja (naro~ito Dobrote i Kotora) kao obilaznica
- povezivanje svih naselja na jedinstven kanalizacioni sistem
- komunalno opremanje i ure|enje pla`a (postavljanje pontona, opravka postoje}ih ponti i mandra}a)
- organizovanje {kole jedrenja i ronjenja te najma sportske opreme
- po {umljavanje ogoljenih padina iznad Dobrote
- progla {avanje zaliva za otvorenu botani~ku ba {tu

o Projekcija razvoja stanovni{tva

U skladu sa koncepcijom prostorne organizacije Crne Gore, Kotor bi trebalo da se razvija kao sedi {te subregije Boke i Budvanskog pordru~ja, gde bi `ivelo 85000 stanovnika.

Za Kotor kao primarno gradsko sedi {te koji je i upravni, obrazovni, kulturni, zdravstveni i uslu`ni centar op {tine u pro {irenom gradskom podru~ju (Kotor - Stari grad, Dobrota, [kaljari i Muo) predvi}a se 15000 stanovnika.

o Projekcija razvoja turizma

Osnovna postavka u razvoju turizma na podru~ju op {tine Kotor je kompletna ponuda, u kojoj su sazdane velike raznolikosti s posebnim naglaskom na visoki turizam.

Izmena i dopuna Generalnog urbanisti~kog plana Kotora za lokalitet "Autokampa"

Na osnovu vrednovanja lokacija te motivacije dolazaka turista mogu}e je pored standardnog sme{tajnog turizma razlikovati i:

- nauti~ki turizam (sa sistemom od vi{e marina i privezi{ta, nauti~kim sportskim centrima za sportove na vodi)
- sportsko - rekreativni turizam (na sportskim terenima i kompleksima u sklopu turisti~kih naselja, trim stazama, na golf igrali{tima, centrima za jahanje, biciklisti~kim stazama)
- nau~ni, istorijski i kulturno - obrazovni turizam (muzeji i spomenici, arheolo{ka nalazi{ta, naro~ito u zalivu)
- izletni~ki turizam (naro~ito 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 op{tine Kotor turisti~ki kapaciteti su razvrstani u slede}e kategorije: hoteli, vile, privatni sme{taj, kampovi i ostali oblici sme{taja.

Na podru!ju GUP-a Kotor predvi}eni su slede}i kapaciteti

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

ukupno le`aja: 2650

Re~ je o postignutim kapacitetima, odnosno zbirno prikazanim planiranim i postoje}im, stim da je potrebna njihova rekonstrukcija.

Va`no je napomenuti da je predvi}eno etapno podizanje odnosno aktiviranje pojedinih zona i turisti~kih objekata.

U zalivu je predvi}ena izgradnja tek nekoliko novih hotela i to na lokacijama: zidine Starog grada, Autokamp i Ra{kov brijeg u Dobroti. Zadr`avaju se postoje}i hoteli "Fjord" i "Vardar" u Kotoru.

Planirani hoteli su visoke ("A" i "Lux") kategorije i u svom sklopu mogu imati bazene, prate}e sportske i ostale sadr`aje, koji odgovaraju standardima. Hoteli se mogu arhitektonski organizovati u jednom objektu ili sa depadansima, zavisno od konkretnih uslova lokacije.

Posebnu kategoriju ~ine vile, koje u zalivu podrazumevaju aktivirane i adaptirane kapetanske palate i spomeni~ki vredne objekte. Na taj na~in je mogu}e sprovesti njihovu aktivnu za{titu u funkciji turizma.

Privatni sme{taj obuhvata standardnu doma}u radinost i privatne pansione, kojima treba davati sve ve}i zna~aj kako bi se aktivirali naro~ito objekti u zalivu (u proseku 10-20 le`aja). Te`nja je da se postrigne {to vi{i nivo usluge.

Prostornim odre`enjem podru~je op{tine mo`e da zadovolji sve osnovne nauti~ke i prate}e aktivnosti. Zbog prirodnih i organizacionih osobenosti mogu}e je izdvojiti dva sektora: Kotorско - Risansko - Morinjski zaliv i obalu otvorenog mora.

Izmena i dopuna Generalnog urbanisti~kog plana Kotora za lokalitet "Autokampa"

U zalivu se predvi|a kontrolisano kori{}enje i promet plovila, tako da se Boka tretira kao jedna velika prirodna marina, koja }e na podru~ju GUP-a imati slede}e punktove:

- nau~no turisti~ki centar (250+100 vezova) na lokaciji pored hotela "Fjord"
- gradska luka (80 vezova)
- privezi {te u Mulu i Dobroti, gde je mogu}e pretvaranje dela mandara}a u komercijalne vezove - Pijerovi}i, Kamenarovi}i, Tripkovi}i, Marovi}i.

Ovako koncipirani nauti~ki programi u sprezi sa sme{tajem u priobalju i na planini mo`e da formira izuzetno kvalitetnu turisti~ku ponudu.

o Koncepcija namene povr{ina, ure|ivanja i kori{}enja prostora

Teritorija op{tine se deli globalno na :

- urbanu zonu
- ruralnu zonu
- prirodno okru`enje

Urbana zona obuhvata obalni pojas zaliva sa gradom Kotorom kao i nekada {njim pomorskim op{tinama (Perast, Dobrota, Risan, Pr~anj i Stoliv) i manjim naseljima (Muo, Orahovac, Kostanjica i Morinj).

Ruralna zona sadr`i stara naselja na padinama iznad obalnog pojasa, podru~je Krivo{ija i Ledenica, kao i Grbalj kao najve}e ruralno podru~je op{tine.

Tre}a zona obuhvata prirodno okru`enje koje ~ine ogranci planinskih masiva Lov}ena i Orjena kao i masiv Vrmca sa {umskim pojasevima, makijama i golim hridima.

Osnovna podela prostora op{tine je izvr{ena na:

- izgra|ene povr{ine
- poljoprivrdne povr{ine
- {umske povr{ine
- saobra}ajne povr{ine
- vodene povr{ine
- kr{

Izgra|ene povr{ine

Izgra|ene povr{ine obuhvataju prostore za izgradnju stambenih i svih ostalih vrsta objekata. Dele se na:

- naselja
- turisti~ka naselja
- sportsko rekreativne zone
- industrijsku zonu
- komunalne povr{ine

Izmena i dopuna Generalnog urbanisti~kog plana Kotora za lokalitet "Autokampa"

• *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.

Planiranje 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, održavanje poljoprivrednih površina.

Na seoskim područjima treba forsirati individualnu stambenu izgradnju u cilju smanjivanja pritiska na ionako zaposednuti prostor ušeg 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 - ^evo - Podgorica) i Brza saobraćajnica du` 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, Mulu, Pršnju, Perastu, Stolivu i drugim obalnim mestima za potrebe stanovnika i turista.

Vodene površine

Izmena i dopuna Generalnog urbanisti~kog plana Kotora za lokalitet "Autokampa"

Na teritoriji obuhva}enoj Prostornim planom izdvajaju se:

- morske i
- jezerske povr{ine

- ***Morske povr{ine***

Morske povr{ine na podru~ju op{tine se dele na vode unutra{njeg zaliva i vode otvorenog mora.

Prose~na dubina vode u zalivu (30-40m) omogu}ava dobre uslove za plovidbu. Preporu~uje se o`ivljavanje lokalnog vodenog saobra}aja kako bi se mogla povezati sva naselja, gde ve} postoji izgra}ena operativna obala.

Posebno odre|ene zone za kupanje nisu predvi|ene, ve} se pla`e formiraju na neizgra}enim delovima obale koji su pri tom dovoljno osun~ani i pristupa~ni. Obzirom na umeren re`im saobra}aja u zalivu, za kupanje se mogu koristiti i svi mandra}i i ponte kao i danas.

- o ***Smernice i mere za za{titu prirode i ~ovekove okoline***

Kotor i okolina su progla{eni za prirodno i kulturno istorijsko podru~je na listi "Svetske ba{tine" i "Svetske ba{tine u opasnosti". Takva klasifikacija postavlja posebne uslove planiranja, rekonstrukcije i revitalizacije kao i intervencije u ovom podru~ju, pridr`avaju}i se regulative iz domena planiranja, gradnje i za{tite.

Zone sa posebnim re`imom za{tite prirodne kulturne i graditeljske ba{tine definisane su u neposrednom zale|u kotorsko - risanskog zaliva i Donjem Grblju i predstavljaju celovite prostore na kojima se intervencije mogu vr{iti samo pod kontrolom nadle`nih op{tinskih stru~nih slu`bi i u saradnji sa Zavodom za za{titu spomenika kulture.

Obzirom da se u delu PPO koji se bavi planiranim namenama defini}u prostori koji su dozvoljeni za gradnju odnosno druge vidove intervencija u prostoru, jedan vid za{tite je ve} sproveden. Ono na ~emu se insistira definisanjem ovih specifi~nih zona je zna~aj koji one imaju kao celine i posebno njihovi delovi.

Zona zaliva

- ***Op{ti uslovi***

Ova zona je cela spomenik kulture prve kategorije i podrazumeva najve}i oprez u planiranju i izgradnji. U`a zona pod posebnim re`imom za{tite prirodne, kulturne i graditeljske ba{tine definisana ne}to je {ira od gra|evinskog reona datog planom namene povr{ina.

Poseban sistem za}tite prirodne, kulturne i graditeljske ba{tine podrazumeva za{titu prirode, mora, graditeljskog, arhitektonskog i kulturnog nasle|a. Op{tim i pojedina~nim uslovima najvi}e se daju limiti za gra|evinske intervencije.

Principi urbanizacije svedeni na uslove ~ine:

Izmena i dopuna Generalnog urbanisti~kog plana Kotora za lokalitet "Autokampa"

- po{tovanje principa da se u zoni zaliva ne planira nova izgradnja osim u segmentima, pojedina~nim objektima ili u manjim grupacijama primerenih objekata. Zadr`ati maksimalno morfologiju postoje}ih naselja uz more kao i starih naselja u zale|u (Gornji Stoliv, Gornji Orahovac ...) bez tendencije njihovog spajanja i izgradnje u zonama izme|u
- eventualna gradnja treba da popunjava slobodne prostore u okviru i po obodu formiranih naselja tako da sa njima ~ine zaokru`enu celinu
- najve}i deo intervencija predvi|en je na postoje}im objektima kroz rekonstrukciju, adaptaciju i dogradnju, a prema Zakonu i po uslovima i smernicama Zavoda za za{titu spomenika kulture
- za izgradnju i rekonstrukciju u naseljima uz more i njihove delove obavezno je raditi urbanisti~ke projekte a na osnovu prostornog plana
- za specifi~ne celine i naselja koje u celosti predstavljaju spomenik kulture ili vrednu ambijentalnu celinu obavezno je raditi Urbanisti~ke projekte (Perast i Gonji Stoliv)
- u zalivu je neophodno ~uvati a dopu{teno i graditi privezi{ta, mandra}e i poste na svim mestima gde funkcija i arhitektura zale|a to zahtevaju i to u formi kojoj u~i tradicija postoje}ih kamenih ponti i mandra}a.

• *Posebni uslovi*

- namena objekata u zoni zaliva mo`e biti turizam, stanovanje, stanovanje sa delatnostima ili delatnosti (kompatibilne turizmu odnosno prate}a ponuda) i izuzetno objekti dru~tvenog standarda i objekti kulture, zavisno od specifi~nosti okru`enja
- u planiranju i projektovanju prvenstveno koristiti postoje}e objekte i kroz rekonstrukciju ih aktivirati zavisno od njihovog boniteta. Kapetanske palate i objekte registrivane kao spomeni~ke vrednosti predvideti za muzejske, galerijske i sli~ne sadr`aje. Ostale objekte, koji sadr`e elemente tipi~ne za podru~je, rekonstruisati i aktivirati shodno planiranim namenama, a prvenstveno stanovanju i turizmu.
- novu stambenu ili turisti~ku izgradnju projektovati povu~eno u odnosu na regulaciju ulice uz obalu sa obaveznom predba{tom, na terasastim parcelama u zale|u i {irim prostorima na vi{im kotama u okviru planirane gra|evinske zone.
- nasle|eno tkivo koje podrazumeva horizontalnu i vertikalnu regulaciju, potporne zidove terasastih parcela, vredna stabla i spontano formirane komunikacije po{tovati i uklapati u nova urbanisti~ka i arhitektonska re{enja
- sve planirane objekte projektovati do visina P+2+Pk odnosno ni`e u zavisnosti od nasle|enog okru`enja
- u arhitekturi a posebno u izgledima nove objekte projektovati u skladu sa principima nasle|ene arhitekture i autenti~nim ili tehnolo{ki prilago|enim novim materijalima (u naznakama ovaj princip podrazumeva program i prostor razvijene porodi~ne ku}e, jednostavan gabarit, dvovodni krov pokriven }eramidom ili crepom, kamene ili svetlo bojene fasade, sa manjim ili proporcionalnim otvorima i griljama na njima, poplo~ani platoi i pergole tako|e su odlike ove arhitekture i treba ih primenjivati uvek kada je to mogu}e, u porjektovanju i izgradnji kao i u rekonstrukcijama obavezna je saradnja sa Zavodom za za{titu spomenika kulture)
- za izgradnju u rubnim zonama naselja, kao i u naseljima koja nisu homogene arhitektonske i ambijentalne celine mogu}e je slobodniji pristup u projektovanju i prilago|avanje specifi~nim uslovima lokacije (primer ovakvog prilago|avanja lokaciji je Morinj kod koga su karakteristike terena uslovile sojenicu kao specifi~nost, te su mogu}i modaliteti bokeljske ku}e kao i ove specifi~ne arhitekture)
- pojedina~ni objekti u zoni zale|a registrovani kao spomenici kulture (uglavnom fortifikacijski iz perioda Austrougarske) predvi|eni su za revitalizaciju u zavisnosti od

Izmena i dopuna Generalnog urbanisti~kog plana Kotora za lokalitet "Autokampa"

kapaciteta i mogu}nosti njihovog uklju~enja u infrastrukturne sisteme od prostog povezivanje {etnim stazama do potpune opreme.

Specifi~ne uslove za kori{}enje i gradnju treba kroz Urbanisti~ke projekte ili cele DUP-ove davati za gornja stara naselja. Posebni uslovi za svaku pojedina~nu lokaciju daju se iz planskih dokumenata ni`eg reda a va`e op{ti uslovi dati za zonu zaliva.

o Smernice za izradu planske dokumentacije

PPO definisani su planski dokumenti kojima }e se ure|ivati podru~je op{tine Kotor, kao prioriteti se izdvajaju revizija GUP-a Kotora i revizija DUP-a Dobrote i [kaljara. Ovo iz razloga izvesnih neslaganja sa PPO kao i novonastalim potrebama u prostoru.

2.2. Prostorni plan podru~ja posebne namene za Morsko dobro

Prostorni plan Morskog Dobra Crne Gore pokriva morsku akvatoriju (oko 2540km²), celokupnu obalu u du`ini od oko 310km kao i uzani dio kopna, definisan prema Zakonu o morskome dobru (povr{ine oko 58km²).

Oslanjaju}i se na va`e}i koncept organizacije i ure|enja prostora Republike, a u okviru izdvojene tri makro funkcionalne, definisane su klju~ne zone prostornog razvoja na Crnogorskom primorju.

o Zona BOKA KOTORSKA

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

- **KOTOR - TIVAT**, sa podru~jima specifi~ne problematike; unutra{nji 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 zna~aja i kapaciteta specijalizovanih zdravstvenih institucija; obale unutar Zaliva i na otvorenom moru pogodne za kupali{ne, ostale nauti~ke aktivnosti i razvoj marikultura i aerodrom Tivat; formirane proizvodne i dru{tvne funkcije, servisi i opremljenost podru~ja, kompleksi plodnog poljoprivrednog zemlji{ta i raspolo`ivi prostor za industrijsku zonu, koja je u formiranju u Grbaljskom polju; veliki slobodni prostori iznad stenovite obale otvorenog mora sa pojavom uvala, mahom pristupa~nih sa mora, specifi~na sredozemna vegetacija

Prioriteti razvoja:

turizam (uklju~uju}i specifi~ne vidove zdravstvenog turizma u podru~ju Pr~nja, sportsko - rekreativnog i manifestacionog u naseljima du` zaliva) funkcije kulturnog i akademskog centra {ireg zna~aja kao i funkcije uslu`nog centra; pomorstvo i pomorska privreda; turizam; tehnolo{ki visoko specijalizovana i ne{kodljiva industrija, poljoprivredna proizvodnja s orijentacijom na izvoz (koriste}i blizinu aerodroma) i {ire turisti~ko tr`i{te; specijalizovana turisti~ka naselja sa revitalizovanim selima u zale|u.

Izmena i dopuna Generalnog urbanisti~kog plana Kotora za lokalitet "Autokampa"

Zahtevi okru`enja:

zaštita morske vode od zagaenja, zaštita tla od kontaminacije industrijskim otpacima, smanjenje nivoa buke i zaštita pejza`a - u njegovom sveobuhvatnom obimu.

Kontorla seizmi~kog rizika:

primena svih mera preporu~enih 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 saobrajajnicom kao i inostruktorno opremanje perifernih prostora.

o Namena prostora morskog dobra

Na osnovu projekcija osnovnih delatnosti i aktivnosti na primorju, a uva`avaju}i principe racionalnog kori{}enja prostora, koji treba da svedu na minimum konfliktne situacije, ovim planom se predla`u slede}e kategorije namene povr{}ina i kori{}enja prostora morskog dobra:

- kupali{}ta
- funkcionalno zale|e kupali{}ta
- neizgra|ena obala
- urban izgra|ena obala
- lu~ko - operativna obala
- marine
- lu~ki kompleksi
- brodogradili{}te i remont brodova
- skladi{}ta nafte
- naseljska struktura
- turisti~ki objekti i kompleksi
- me{}ovita namena
- kombinovani sadr`aji
- komunalno - servisna zona
- sportski i rekreativni objekti
- zone za{}tine za podvodne aktivnosti
- ve{}ta~ki grebeni
- uzgajali{}ta {koljki / riba (marikultura)
- solila
- mo~vare
- vegetacija dina
- vegetacija na slabim tlima
- {ume
- maslinjaci
- saobrajajni objekti i povr{}ine

U skladu sa podelom koja je definisana PPPPN MDCG Dobrota se nalazi u zoni Boka Kotorska - op{}tina Kotor - Kotorski zaliv - sektor 14. U zahvat Izmena I dopuna GUP-a ulazi deo u neposrednom kontaktu sa morem izvan granice zahvata PPPPN Morsko dobro. Predmetni

*Izmena i dopuna Generalnog urbanisti~kog plana Kotora za lokalitet
"Autokampa"*

prostor kontaktira sa zonom morskog dobra koja je PPPPN opredeljena za kupali{ta i to javna delimi~no ure|ena kupali{ta.

Smernice i peporuke za predmetnu zonu i sektor

broj sektora 14	Ljuta - Sveti Matija
osnovne namene	izgra ena obala u Ljutoj kupali{te Ra{kov brijeg u funkciji turisti~kih kompleksa iznad magistrale izgra ena obala u Dobroti
smernice za kupali{ta	smernice za kupali{ta - ure ena (Ra{kov brijeg) i delimi~no ure ena kupali{ta (lungo mare)
smernice za za{titu	prostor na listi Svetske prirodne i kulturne ba{tine obnavljanje starih i izgradnja novih ponti i mandra}a upotrbom tradicionalnih tehnika i materijala u ambijentalnoj celini Dobrote koja ima predhodnu za{titu o~uvanje posti za izvla~enje ribarskih mre`a
smernice za sprovo enje	va`e}i DUP uslovi PPPPN za kupali{ta, {etali{ta, marikulturu (direktno sprovo enje)

Uslovi za ure|ena kupali{ta

Ure|eno kupali{te je izdvojena organizaciona celina koja u funkcionalnom, estetskom i ekolo{kom smislu omogu}ava boravak kupa~a.

Javna kupali{ta moraju imati slobodan pristup, bez naplate ulaza. Hotelaska kupali{ta mogu da ograni~e pristup samo svojim gostima ili da napla}uju ulaz.

Optimalan raspored funkcija na ure|enom kupali{tu je slede}i:

- na samom ulazu u kupali{te treba rasporediti ugostiteljske, zabavne, sportske, sanitarno - higijenske i ostale neophodne sadr`aje
- centralna zona pla`e sa definisanim prostorom za postavljanje suncobrana i le`aljki
- zona neposredno uz more (min 5m) treba da bude slobodna za kretanje, ulazak i izlazak kupa~a iz mora

Preporu~uje se da ure|ena kupali{ta pla`e imaju organizovana pristani{ta za pristajanje ~amaca i turisti~kih brodi}a, kolski ili pe{a~ki prilaz, ozna~en zahvat na kopnu i moru, definisane ulaze na pla`u i po mogu}nosti organizovan parking prostor.

Sva ure|ena kupali{ta se moraju redovno odr`avati.

U kapacitiranju prostora i sadr`aja koristiti normativ od 4-8m² po kupa~u, a u zavisnosti od nivoa usluga na kupali{tu. Kod hotela taj normativ mo`e biti ve}i.

Na 1000m² povr{ine ili 100m du`ine ure|enog kupali{ta treba postaviti minimum dva sanitarna ~vora, dva tu{a i kabine za presvla~enje.

Sanitarni objekti mogu biti: ~vrsti i mobilni. ^vrsti sanitarni objekat se gradi na lokacijama gde postoje uslovi za priklju~enje na javni kanalizacioni sistem, ili septi~ku vodonepropusnu jamu,

Izmena i dopuna Generalnog urbanisti~kog plana Kotora za lokalitet "Autokampa"

koja se mo`w redovno prazniti. Mobilni sanitarni objekat se postavlja na lokacijama gde ne postoji javni kanalizacioni sistem.

Na ure|enim kupali {tima mora biti organizovana spasila~ka slu`ba (odre|eni broj stru~no osposobljenih lica primeren kapacitetu kupali {ta), odre|en broj ~amaca za spasavanje i ostala spasila~ka oprema prema me|unarodnim ILS standardima.

Sa vodene strane kupali {ta, prostor ure|enog i izgra|enog kupali {ta mora biti vidno ogra|en na udaljenosti od 100m bovama koje su me|usobno povezane.

U ogra|enim prostorima kupali {ta i na udaljenosti od 200m od obale, zabranjeno je prilaziti gliserima a na udaljenosti od 150m od obale, zabranjeno je prilaziti ~amcima, jedrilicama, daskama za jedrenje, skuterima i sl.

Izuzetno se ~amcima i svim drugim plovnim objektima na motorni pogon dozvoljava pristup na ure|ena kupali {ta, samo na mestima koja moraju biti na odgovaraju}i na~in obele`ena, ozna~ena i ogra|ena, a brzim ~amcima (skuterima , gliserima, ~amcima koji vuku skije, banane i sl) dozvoljena je plovidba u prostorima koji su za tu namenu odre|eni i koji su na odgovaraju}i na~in obele`eni , ozna~eni i ogra|eni uz saglasnost nadle`nog ministarstva.

Pristupanje plovnih objekata se nesme obavljati nasukavanjem ve} na pristani {tima, koja mogu biti stalna i sezonska. Preporuka je da se dokovi montiraju na {ipovima od drveta, metala ili betona. Dubina gaza mora biti takva, da plovni objekti dok su privezani budu u plutaju}em stanju.

Mesta za pristajanje plovnih objekata sa vodene strane moraju biti obele`ena, ogra|ena i ozna~ena me|usobno povezanim bovama, koje formiraju levak od obale ka otvorenom moru.

Na delu kupali {ta (po`eljno na njihovim krajevima), kao zasebne celine mogu}e je organizovati ostale sportske aktivnosti (tobogani, skijanje na vodi, banane, panoramsko letenje, skuteri, gliseri) koje isklju~uje kupanje na tom prostoru. Ovi delovi moraju biti adekvatno obele`eni bovama.

Platforme za pristajanje skutera su monta`no - demonta`ne plutaju}e 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 oslobo|en od drugih pla`nih rekvizita sa vidno istaknutim znakovima obave {tenja i upozorenja.

Prostornu organizaciju svakog ure|enog kupali {ta (prostor na kome se mogu postavljati suncobrani i le`aljke, prolazi i komunikacije, polo`aj sanitarnih objekata, tu {eva i kabina za presvla~enje, prostori za zabavu i rekreaciju, drugi pla`ni mobilijar te pristani {ta) treba definisati godi {njim planom privremenih objekata i kupali {ta, kojim }e se odrediti i njihov re`im kori {}enja.

Ure|enja i pro {irenja postoje}ih te eventualna izgradnja novih kupali {ta odvijala bi se uklaњanjem sadr`aja i objekata koji nisu neophodni i mogu se organizovati na drugim prostorima, nasipanjem autohtonim peskom ili {ljunkom, izgradnjom in`enjerskih objekata za {tite pla`a (npr. naperi) izgradnjom ili monta`om pontona ili mola (naro~ito u Boki) te pa`ljivim modeliranjem postoje}eg stenovitog ili kamenitog prostora i njihovim prilago|avanjem

Izmena i dopuna Generalnog urbanisti~kog plana Kotora za lokalitet "Autokampa"

za kupa~e. Ovakvi radovi nisu predvi~eni na za{ti}enim objektima, a moraju biti provereni na osnovu procene uticaja pojedinih radova na morske struje i na ambijentalne vrednosti.

Na pojedinim kupali{tima, a naro~ito u njihovim funkcionalnim zale|ima mogu}e je formirati zabavne akva parkove, koji bi upotpunili ponudu i pove}ali prostor za kupanje. Po`eljno je da koriste morsku vodu.

Uslovi za delimi~no ure|ena kupali{ta

Delimi~no ure|ena kupali{ta su ona koja u potpunosti ispunjavaju organizacione i higijenske uslove propisane za ure|ena kupali{ta (svla~ionice, kante za otpatke i redovno odr`avanje) a delimi~no infrastrukturne i bezbedonosne uslove.

Uslovi za {etali{ta uz more

Imaju}i u vidu karakter (otvorenog mora i Zaliva, prirodnog pejza`a ili izgra|enog okru`enja) i namenu prostora morskog dobra a sa ciljem uspostavljanja prepoznatih potencijala, posebno isti~u}i raznovrsnost tj. osobenost svake mikoro lokacije Crnogorskog primorja, planiraju se intervencije na formiranju ure|enju i kori{}enju {etali{ta uz more.

[etnice se mogu plairati na prostorima ~ije su namene odre|ene za: javana kupali{ta, urbano izgra|enu obalu; specifi~an oblik ure|enja obale Kotorsko - Risanskog zaliva (sa postama, mandra}ima i privezi{tima); naseljske strukture; turisti~ke objekte i komplekse; sportske objekte; travnate povr{ine i {ume.

[etnice se nemogu planirati na slobodnom delu obale (istaknuta je potreba za o~uvanjem karaktera prostora - prirodni pejza` i neizgra|en deo me|u linijski urbanizovanim priobalnim naseljema, posebno izra`eno u Bokokotorskom zalivu), uz hotelske i specijalne pla`e, na prostorima koji su namenjeni privre|ivanju ili posebnoj nameni.

Osnovni elementi prostornog i organizacionog definisanja {etali{ta uz more po pravilu su slede}a:

- isklju~uje se mogu}most formiranja {etali{ta neposredno uz i na saobra}ajnim povr{inama tj. mre`i magistralnih i regionalnih puteva
- u procesu provo|enja transformacije naseljskih saobra}ajnica u kategoriju "{etnice uz more" saobra}j treba regulisati tj. definisati uslove kori{}enja (odr`avanje, snabdevanje, stalno stanovni{tvo, povremno stanovni{tvo, posjetioci)
- svim planiranim intervencijama na formiranju, ure|enju i kori{}enju {etali{ta uz more neophodno je o~uvati povr{inu mora tj. isklju~uje se mogu}nost nasipanja mora.
- uspostaviti propusne veze pe~a~kih komunikacija unutar mesta i {etali{ta
- {etali{te je neophodno jasno definisati a pravac njegovog pru`anja propratiti adekvatnom signalizacijom
- obezbediti neophodnu infrastrukturnu opremljenost {etali{ta
- sa vodene strane obavezan zid koji ima funkciju za{tite korisnika
- u urbanim jezgrima, a gde do sada nisu postojale, mogu se planirati ve{ta~ke {etne staze
- u cilju uspostavljanja kontinuiteta {etnice i formiranja odmori{ta na plo~asto stenovitim terenima mogu se predvideti minimalna pokrivanja gornjih povr{ina stena betoniranjem

*Izmena i dopuna Generalnog urbanisti~kog plana Kotora za lokalitet
"Autokampa"*

- zavr{nu obradu hodnih staza potrebno je predvideti u skladu sa ambijentalnim karakteristikama lokacije (kamene plo~e, kaldrma i dr.) ili od monta`nih elemenata (betonske prefabrikovane plo~e, drvena oplata i izuzetno beton)
- omogu}iti neometan pristip svim zainteresovanim korisnicima bez ograni~enja
- omogu}iti neometan pristup hendikepiranim licima na njima prilago|enim, prostorima {etali {ta;
- na pojedinim delovima, a u skladu sa prostornim mogu}nostima, predvideti i staze za bicikliste
- {etali {nim redom regulisati odr`avanje ~isto}e i na~in kori {}enja (uno {enje ku}nih ljubimaca i sl.)
- da bi se za {titili {eta~i neophodno je definisati granice {etali {nih podru~ja u kojima se nesmeju voziti bicikle, motori i druga vozila
- sanitarne, servisne i uslu`ne sadr`aje na {etali {tu po pravilu treba smestiti u postoje}oj strukturi ili kao privremene (sezonske) objekte na za to predvi|enim punktovima
- svi privremeni objekti uz {etali {te treba da budu mobilni da bi se na kraju sezone lako uklonili.

**3. STE^ENE
URBANISTI^KE OBAVEZE**

Izmena i dopuna Generalnog urbanisti~kog plana Kotora za lokalitet "Autokampa"

3.1. Dosada{nji planski razvoj

Podru~je Kotor je dosada je razra|ivano GUP-om Kotor iz 1987 god. i Izmenama i dopunama GUP-a iz 1998 god koje su vr{ene parcijalno.

Prema planskoj postavci i teritorijalnoj podeli koja je definisana GUP-om prostor koji je obuhva}en ovom Izmenom i dopunom GUP-a planiran je za dalju plansku razradu DUP-om "Dobrota" ~ija izrada je tekla paralelno sa izradom GUP-a.

U proteklom periodu za predmetni prostor ra|ene su Izmene i dopune osnovanog plana i to:

- Izmena i dopuna DUP-a "Dobrota" – plan ~ija je izrada u toku.

3.1.1 Osnovne postavke GUP-a iz 1987. god.

o Ciljevi urbanog razvoja Kotora

- savla|ivanje prirodnih ograni~enja prostora
- osiguranje prostornih uslova za planirani porast populacije
- optimizacija uslova `ivota
- obnova stambenog fonda i pobolj{anje uslova za stanovanje
- policentir~ni razvoj funkcija grada
- razvoj pomorski orijentisanog nau~no - proizvodnog kompleksa
- razvoj izleti{nog i stacionarnog turizma (visokog standarda) sa specifi~nom ponudom i vanpansionskom potro{njom
- dislociranje proizvodnih pogona iz grada u industrijsku zonu u Grbaljskom polju te prenamena i adaptacija postoje}ih objekata
- iskori{tavanje potencijala mora
- povezivanje na Jadransku magistralu preko tunela kroz Vrmac
- rekonstrukcija infrastrukturnih sistema
- ure|enje okoline, javnih, zelenih i priobalnih povr{ina
- trajna za{tita graditeljske ba{tine
- za{tita od elementarnih nepogoda i seizmi~kih rizika
- etapna izgradnja
- zajedni~ko kori{t}enje komplementarnih funkcija i infrastrukture Kotora i Tivta kao konurbacijske celine
- funkcionalno i harmoni~no uklapanje grada u dru{tveno - ekonomske i prostorne tokove Primorja i Republike

o Koncept organizacije grada

- prirodna barijera mora i litice iznad grada uslovile su linearnu urbanu formu i time policentri~ni razvoj gradskih centara
- sredi{te grada (Stari grad) funkcioni{e kao regionalni i gradski centar, a potrebe pojedinih stambenih zona servisiraju se preko centara ni`eg reda u ritmu na oko 2.5km.
- afirmacija specifi~nih vrednosti istorijskog nasle|a i prirodnog nasle|a kroz funkcionalnu i prostornu za{titu

Izmena i dopuna Generalnog urbanisti~kog plana Kotora za lokalitet "Autokampa"

o Podela na urbanisti~ko - prostorne celine

Za potrebe detaljne razrade izvr{ena je podela na deset prostorno urbanisti~kih celina:

- Stari grad, [kaljari - sever, [kaljari - jug, Muo, [kurda, Plagente, Dao{ine, Radimiri, Stasije, Ljuta.

Svi kvantifikacioni pokazatelji na nivou GUP-a ra{~lanjeni su za navedene prostorne celine, te su za njih definisani i ulazni podaci za izradu planova ni`eg reda. Prostor koji je predmet Izmene i dopune GUP-a zahvta deo urbanisti~ke celione Radimiri i deo urbanisti~ke celine Dao{ine.

o Funkcionalna podela prostora

GUP-om je izvr{ena podela ukupne obuhva}ene povr{ine teritorije (od 1808ha) na :

- bioekolo{ki okvir grada (oko 1403ha)
- gra|evinsko podru~je grada (oko 415ha)

Bioekolo{ki okvir grada

Prostor izvan gra|evinskog podru~ja je od velikog zna~aja za osiguranje prirodnih uslova neophodnih za kvalitetno ekolo{ko okru`enje.

Podela je izvr{ena na :

- {ume
- kamenjar sa elementima sukcesije

Unutar biolo{kog okvira grada su ostavljeni i koridori kolskih saobra}ajnica

Gra|evinsko podru~je grada

Obuhvat plana je relativno velik, ali stvarna mogu}nost {irenja grada je ograni~ena na znatno u`e tzv. gra|evinsko podru~je grada u okviru koga su definisane slede}e namene:

- *Gra|evinske povr{ine* - stambene zone, zone centralnih sadr`aja (trgovina, usluge, poslovanje, ugostiteljstvo), zone objekata javne namene (obrazovne, zdravstvene i socijalne ustanove), radne zone proizvodno - komunalnih delatnosti
- *Saobra}ajne povr{ine* (koridori saobra}ajnica, parkinzi, pe{a~ke povr{ine)
- *Slobodne povr{ine* (parkovsko i urbano zelenilo, sportsko - rekreativne povr{ine i groblja)

o Projekcija broja stanovni{tva

Demografskom prognozom utvr|en je planirani broj stanovnika Kotora do 2000. godine na oko 15000. Kompleksnom valorizacijom poslovnih potencijala grada utvr|ene su mogu}nosti distribucije stambenih zona za planirani broj stanovnika. Na ovoj planskoj osnovi razra|ena je i celokupna urbana oprema grada i dimenzionirani potrebni prostori.

*Izmena i dopuna Generalnog urbanisti~kog plana Kotora za lokalitet
"Autokampa"*

o **Koncept stambene izgradnje**

U skladu sa demografskom prognozom i uz pretpostavku o prose~noj veli~ini porodice od 3.2 ~lana definisan je raspored osnovnih stambenih kapaciteta po stambenim zonama:

ZONA	planiran broj stanovnika - stalno stanovanje	planiran broj stanova - stalno stanovanje	planiran broj stanovnika - sezonsko stanovanje	planiran broj stanova - sezonsko stanovanje	planirana stambena povr{ina m ²	broj stanova za rekonstrukciju i sanaciju	stanovi u kolektivnim objektima	stanovi u individualnim objektima	koefficient izgra enosti stanovanja	bruto gustina stanovanja
Ljuta	243	76	136	34	6080	1	-	76	0.10	12.5
Stasije	1287	402	120	30	32160	4	289	113	0.22	36.5
Radimiri	662	207	100	25	16560	4	-	207	0.13	13.2
Dao{ine	2429	759	136	34	60720	31	402	357	0.21	35.7
Plagente	3626	1133	16	4	90640	13	700	433	0.39	79.0
[kurda	361	113	4	1	9040	6	67	46	0.32	23.6
Stari grad	1731	541	-	-	43280	348	541	-	0.57	169.3
[kaljari - sever	2618	818	32	8	65440	40	650	168	0.35	34.2
[kaljari - jug	976	305	8	2	24400	22	-	305	0.21	18.3
Muo	1075	336	64	16	26880	21	32	304	0.18	33.8
UKUPNO OBUHVAT GUP-a	15008	4690	616	154	375200	490	2681	2009	0.27	36.6

Planirani kapaciteti ostvari}e se kroz sanaciju i rekonstrukciju postoje}ih objekata kao i gradnju novih. GUP-om su planirana i ve}a ru{enja u slede}im zonama: Dao{ine - monta`ni objekti na lokaciji "Autokamp", [kaljari - sever - monta`no naselje "Kongo", (monta`na stambena naselja izgra|ena nakon potresa koja ne zadovoljavaju u potpunosti standarde savremenog stanovanja) [kaljari - jug - naselje divlje izgra|enih objekata na prevoju Trojice.

GUP-om je predvi|eno da stambena izgradnja u Kotoru ima slede}e tipolo{ke karakteristike:

- kolektivna stambena izgradnja maksimalne visine do P+4
- prelazni oblici kolektivno - individualne stambene izgradnje; atrijumske forme, nizovi i sl.
- individualna stambena izgradnja u slobodnostoje}im ili dvojn timer objektima maksimalne visine do P+2

Izmena i dopuna Generalnog urbanisti~kog plana Kotora za lokalitet "Autokampa"

GUP-om se planira da se potencijal za nove stambene kapacitete ostvari u [kaljarima - sever, gde se planira intezivnija izgradnja sa visinama do P+4.

Individualna stambena izgradnja planirana je uglavnom popunjavanjem i pogu{}avanjem izgradnje u postoje}im stambenim zonama. Ve}i broj novih objekata planiran je u zonama Radimiri i Dao{ine u Dobroti, te u Mulu.

Sezonsko stanovanje je gupom planirano za zadr`avanje u postoje}em obimu bez daljeg {irenja.

o Koncept društveno ekonomskog razvoja

Revitalizacijom starog gradskog jezgra i izme{tanjem industrije iz [kaljara u Grbaljskom polju stvaraju se uslovi za razvoj Kotora kao: centra razvojno - istra`iva~ke delatnosti, visokih tehnologija baziranih na eksploataciji mora i novih izvora energije, centra poslovno - brodarskih, veletrgova~kih, berzanskih i finansijsko osiguravaju}ih organizacija i delatnosti, centra malih pogona za proizvodnju elektronskih, akusti~nih, opti~kih aparata, navigacionih ure|aja, nauti~ke opreme, opreme za proizvodnju energije

- turizam }e dobiti ekskluzivne sadr`aje za ponudu Kotora: nauti~ki, kongresni, sportski i poslovni turizam u stacionarnim sme{tajnim objektima
- oslanjanje na aerodrome u Tivtu i Podgorici, brojne slikovite gradi}e, nacionalne parkove i le~ili{ta u blizini
- dogradnjom lokalnih putnih i plovnih veza celo podru~je grada od Mula do Ljute bilo bi povezano i pokriveno centralnim funkcijama.

Privredne delatnosti

- proizvodni pogoni, skladi{ta i komunalni servisi
 - predvi|eno je izme{tanje proizvodnih pogona iz [kaljara u radnu zonu u Grbaljskom polju a u gradu bi se rezervisao prostor za male pogone koji ne proizvode buku i aerozaga|enje (oko 350 radnika)
 - u Ljutoj je planirana proizvodnja marikultura sa preradom kao i skladi{tenje u Orahovcu
 - ve}i deo komunalnih sadr`aja ostaje u isto~noj zoni [kaljara i to: autobuska stanica sa devet perona, benzinska pumpa i javna gara`a za 1000 vozila, vatrogasna stanica se predvi|a na ulazu u grad iz tunela, zadr`ava se postoje}a gradska pijaca uz zidine.
- poslovni prostori
 - administrativni poslovni prostori se lociraju na vi{im spratovima, a u prizemljima prostor za kontakt sa strankama
 - ukupno planirano 20000m² BRGP
- trgovina
 - trgova~ki centar Kotora ~ini Stari grad sa kontaktnim zonama u [kurdi i [kaljarima
 - prodajni prostor u Starom gardu treba da zadovolji ne samo potrebe stanovnika grada i op{tine ve} i turista
 - u [kurdi se planiraju ve}e trgova~ke jedinice i robna ku}a dok se u [kaljarima predvi|a tr`ni centar (name{taj, bela tehnika ...)
 - u ovim zonama je predvi|emo i snabdevanje lokalnog stanovni{tva

Izmena i dopuna Generalnog urbanisti~kog plana Kotora za lokalitet "Autokampa"

- sekundarni centri su sme{teni u: Dao{inama, Stasiji i Mulu dok u Ljutoj, Radimirama i [kaljarima jug je sme{teno dnevno snabdevanje
- ugostiteljstvi i turizam
 - predvi|a se razvoj turizma visokog ranga ponude
 - centar aktivnosti je svakako staro gradsko jezgro sa muzejskim, kulturnim, zabavnim, ugostiteljskim i likovnim sadr`ajima i manifestacijama uz maloprodajnu i servisnu ponudu, mogu}i su razni programi za tranzitnu i vanpansionsku potro{nju
 - od 10000 le`aja u gradu se planira 880 te oko 300000 izletnika (250000 u sezoni od 6 meseci)
 - hotel "Fjord" bi bio vezan za novi trgova~ki centar "Rivijera" i sa otvorenim prostorima je pogodan za sajamske manifestacije.
 - dva nova hotela: Dao{ine ("Autokamp") i Ljuta ("Ra{kov brijeg") te garni hotel u Starom gradu (100 le`aja)
 - kamp visoke kategorije u Ljutoj je vezan za novi hotel "Ra{kov brijeg"
 - u "kapetanskim ku}ama" je mogu}e adaptiranje u mini pansione
 - privatni sektor mo`e da smesti goste u sobama i apartmanima
 - ponudu dopunjuju oko 150 stanova u vikendicama
 - planirana je marima u Dobroti sa 300 vezova (1000 gostiju) sa prate}im sadr`ajima i plove}im hotelom
 - najve}a koncentracija ugostiteljskih sadr`aja je u Starom gradu i du` obale od Ljute i Mula
 - sastavni deo ponude ~ine informativni punktovi
- uslu`ne delatnosti i "mala privreda"
 - u gradskim i sekundarnim centrima sme{teni su sadr`aji li~nih usluga i servisa
 - insistiranje na revitalizaciji tradicionalnih zanata

Dru{tvne delatnosti

- obrazovanje
 - na podru~ju GUP-a predvi|a se 1800 u~enika osnovnih {kola (12% populacije)
 - do kraja planskog perioda treba osigurati 60 u~ionica sa po 30 u~enika osnovnih {kola kao i opremljene fiskulturne sale, igrali{ta, biblioteke.
 - zadr`avaju se osnovne {kole na Tabanini - [kurda (16 odeljenja) i Dao{ina (16), {iri se osnovna {kola [kaljari (sa 8 na 16) i predvi|a se nova podru~na {kola u Radimirima (12), u svim {kolama }e se formirati specijalna odeljenja
 - srednjo{kolski centar u Dobroti
 - pomorski fakultet sa smerovima: pomorstvo, turizam i ekonomija
 - nova visoko{kolska ustanova u [kaljarima u sklopu nau~no nastavnog centra vezanog za Zavod za tehnologiju mora
 - osnovna muzi~ka {kola treba da preraste u srednju
- socijalna za{tita

Izmena i dopuna Generalnog urbanisti~kog plana Kotora za lokalitet "Autokampa"

- predvi|a se obuhvat 40% dece pred{kolskog uzrasta sa po 25 dece u grupi odnosno 2-3 grupe po objektu {to ukupno iznosi 690 dece (11,5% populacije)
- zbog longitudinalnog oblika grada planira se 8 de~ijih ustanova
- postoje}i |a~ko - studentski dom u Dobroti i novi u [kaljarima, koji tokom leta mogu biti "hosteli"
- pored stara~kog doma u Risnu novi objekti se planiraju u Ljutoj i Mulu

- zdravstvena za{tita
 - nosilac za{tite je medicinski centar sa op{tom bolnicom (sa 280 le`aja) i dom zdravlja u Dobroti
 - planiraju se zdravstvene stanice u Stasiji i Mulu te ambulanta u Starom gradu
 - u [kaljarima postoji zavod za le~enje sa poreme}ajima sluha i govora
 - preseljenje zavoda za psihijatriju iz Dobrote i preure|enje tog objekta u kliniku - sanatorijum za lak{a `iv~ana oboljenja

- kultura i nauka
 - u Starom gradu su skoncentrisani muzejski i galerijski prostori i niz nau~nih institucija
 - pored pomorskog muzeja, Muzeja revolucije NOB, Galerije solidarnosti, Regionalnog zavoda za za{titu spomenika kulture, Istorijskog arhiva, Pomorske biblioteke planira se ure|ivanje Etnografskog muzeja Boke, Doma bokeljske mornarice i manjih izlo`benih salona
 - Centar za kulturu objedinjava kulturne aktivnosti u gradu
 - u sklopu hotela "Fjord" i koncertna dvorana
 - letnja pozornica u starom gradu i nova u Mulu
 - u lokalnim centrima manje polivalentne dvorane sa bibliotekom
 - dalja ekspanzija nau~nih institucija: Institut za pomorstvo i turizam u sklopu Visoke pomorske {kole i zavod za biologiju mora u Dobroti

- urava i javne slu`be
 - zgrada Skup{tine op{tine u Starom gradu
 - op{tinski sud na Tab~ini i KPD u Starom gradu

- sport i rekreacija
 - intezivni razvoj sportova na vodi (vesla~ko - jedrili~arski klub "Lahor" u Dobroti)
 - otvoreni bazen na Plagentima i zatvoreni u [kaljarima
 - planirani novi otvoreni bazeni na Ra{kovom brijegu i [kaljarima te uz "Lahor"
 - ure|enje pla`e u Dobroti i lungo mare u Mulu i [kaljarima
 - velika sportska dvorana u sklopu S[C i 4 sale uz osnovne {kole
 - gradski sportski centar pored stadiona (10000 gledalaca) u [kaljarima, a manji sportsko - rekreativni centar u sastavu zelenih zona Dobrote i Mula
 - teniski kompleksi uz hotele u [kaljarima i uz lokacije novih hotela
 - de~ija igrali{ta u sklopu stambenih zona

3.1.1.1 Smernice GUP-a vezane za prostor Izmena i dopuna GUP-a

*Izmena i dopuna Generalnog urbanisti~kog plana Kotora za lokalitet
"Autokampa"*

Prema podeli zahvata GUP-a na prostorni - urbanisti~ke celine za koje su definisani kvantifikacioni pokazatelji za izradu planova ni`eg reda Izmenom I dopunom GUP-a je obuhva}en deo zone Radimiri i deo zone Dao{ine. Obe ove zone se prema smernicama za dalju plansku razradu nalaze u zahvatu DUP-a "Dobrota"

o **Osnovne smernice prostornog ure|enja**

▪ **zona Radimiri**

- zona manjeg urbaniteta sa prodorima prirode do obale mora
- planirana podru~na osnovna {kola koja uklju~uje i Dao{ine i Stasije
- novo groblje

▪ **zona Dao{ine**

- novo stambeno naselje (Sv. Vra~a)
- niz javnih sadr`aja kao {to su: Dom zdravlja, srednjo{kolski centar. osnovna {kola, kombinovana de~ija ustanova, studentsko - |a~ki dom, sportska dvorana
- na lokaciji Autokampa novi hotel "B" kategorije
- prenamena postoje}e du{evne bolnice

Planski kvantifikacioni pokazatelji za predmetne zone

ZONA		RADIMIRI	DAO{INE
povr{ina zone		49.82 ha	67.88 ha
povr{ina gra evinskog zemlji{ta		15.48 ha	41.53 ha
broj stanovnika		662	2 429
broj stanova		207	759
neto gustina naseljenosti		52.4 st/ha	87.4 st/ha
izgra ena povr{ina		21 510 m ²	92 850 m ²
	trgovina	600 m ²	1 200 m ²
	ugostiteljstvo i turizam	1 500m ²	6 500 m ²
	usluge	300 m ²	500 m ²
	posloni prostor	650 m ²	300 m ²
	de~je ustanove	-	1 990 m ²
	studentski dom	-	3 000 m ²
	osnovna {kola	1 800 m ²	2 590 m ²
	srednjo{kolski centar	-	7 200 m ²
	dom zdravlja	-	3 150 m ²
	sanatorijum	-	4 000 m ²
	dru{tveno - kulturni centar	-	500 m ²
	sportske prostorije	-	800 m ²
	centar MZ	-	400 m ²
stanovi		16 560 m ²	60 720 m ²
indeks izgra enosti		0.14	0.22

Bilans GUP-om planiranih povr{ina za predmetne zone

*Izmena i dopuna Generalnog urbanisti~kog plana Kotora za lokalitet
"Autokampa"*

ZONA	I - IZGRAĐENE POVRŠINE (ha)							II - SAOBRAĆAJNE POVRŠINE (ha)			III - NEIZGRAĐENE POVRŠINE (ha)			UKUPNO I+II+III (ha)
	stanovanje	centralni sadrži sa stanovanjem	obrazovno - nau~ne institucije	zdravstvena i socijalna zařita	turizam i ugostiteljstvo	proizvodne i komunalne delatnosti	ukupno I	koridori kolskih saobraćajnica	veće površine	ukupno II	parkovsko i urbano zelenilo	sportsko - rekreativne površine	ukupno III	
RADIMIRI	12.62	0.35	1.62	-	0.67	0.22	15.48	8.60	0.50	9.1	21.12	4.12	25.24	49.82
DAOŠINE	27.77	1.07	7.57	3.20	1.92	-	41.53	9.30	1.0	10.30	15.95	0.10	16.05	67.88

Bilans planiranih površina po GUP-u za prostor Izmena i dopuna plana

NAMENA POVRŠINA	površina planirana u okviru predmetnog prostora ha
IZGRAĐENE POVRŠINE	
stanovanje	0.75
turizam i ugostiteljstvo	2.0
NEIZGRAĐENE POVRŠINE	
parkovsko i urbano zelenilo	4.59
sport i rekreacija	1.46
SAOBRAĆAJNE POVRŠINE	
saobraćajne površine	1.69
UKUPNA POVRŠINA ZAHVATA IZMENA I DOPUNA GUP-a	10.49

o *Infrastruktura*

Saobraćaj

Prostorna koncepcija dugoro~nog razvoja saobraćajnog sistema Kotora zasniva se na rešenjima zacrtanim u prostornim planovima šireg obuhvata (PPRCG, PPO) kao deo dugoro~e startegije društvenog, ekonomskog i prostornog razvoja ovog prostora u kojoj saobraćajni sistem ima prostorno integrirajuću ulogu neophodnu na njeno sprovođenje.

Predložena prostorna rešenja na širem prostoru grada omogućuju jaču prostornu integraciju Kotora, pre svega na magistralni i regionalni saobraćajni sistem.

Izmena i dopuna Generalnog urbanisti~kog plana Kotora za lokalitet "Autokampa"

Kroz podru~je koje je predmet Izmene I dopune GUP-a planirana je veoma va`na primarna mre`a saobra}ajnica koju ~ine: Isto~na obilaznica – budu}i magistralni pravac, koja tangira podru~je grada sa isto~ne strane i preuzima ulogu magistralnog pravca sa vezom prema tunelu Vrmac na jugu i magistralnom pravcem prema Risnju, na severu. Centralna gradska saobra}ajnica koja se pru`a pribli`no u pravcu sever-jug ~ini vezu izme|u postoje}eg magistralnog pravca (iz centra Kotora) i budu}eg magistralnog pravca - isto~ne obilaznice, na severu prema Risnju.

Postoje}i magistralni pravac preuzeće ulogu primarne gradske ulice. U severnom delu zahvata plana planirana je popre~na gradska saobra}ajnica kao veza izme|u postoje}eg magistralnog puta i gradske saobra}ajnice koja se pru`a centralnim delom.

U okviru predmetnog prostora od planirane sekundarne uli~ne mre`e izdvajaju se ulica koja se pru`a uz obalu mora, kao i popre~na veza izme|u nje i postoje}e magistrale koja se poklapa sa postoje}im uli~nim koridorom.

Vodosnabdevanje

Iako se u stvari potreba vode, obra}ena za podru~je GUP-a, ne predstavlja relevantnim pokazateljem za ocenu vodovodnog sastava (jer se taj sastav odnosi na znatno {ire podru~je) ipak su obavljene odgovaraju}e analize, sve sa ciljem da se uka`e na eventualne potrebe promena u daljnjim fazama izrade tehni~ke dokumentacije koje se odnose na vodovodne mre`e i prate}e objekte.

Kod odre|ivanja potreba vode stanovni {tva usvojena je jedini~na norma snabdevanja od: $g = 350$ l/stan./24 h.

Potreba vode za turisti~ke kapacitete razmatrana je uz jedini~ne norme koje su u skladu sa op{tim postavkama primenjivanim kod re{avanja vodosnabdevanja na podru~ju Crnogorskog primorja tj. kako sledi:

- | | |
|---|---------------|
| - turisti u hotelima, turisti~kim naseljima i sli~no | 550 l/tur/24h |
| - turisti u komplementarnim objektima (marine, kampovi i drugo) | 220 l/tur/24h |
| - turisti u privatnom sme{taju | 300 l/tur/24h |

Potreba vode za studentske domove, stara~ke domove i sli~no razmatrana je uz istu specifi~nu normu kao i stanovni {tvo tj. sa: $q = 350$ l/stan/24h dok je potreba vode bolnice i sanatorija razmatrana uz jedini~nu normu od: $q = 800$ l/le`aj/24h

Procena potreba vode za privredne delatnosti, a koje se odnosi uglavnom na podru~je [kaljari – sever ({tamparija, komunalni servisi) procenjena je orijentacijski.

Voda iz izvora "Taba~ina" transportovala bi se posredstvom crpne stanice i pritisnih cevovoda u dva pravca i to:

- prema rezervoaru "[kaljari", cevovodom $\phi 300$ mm, uz usputno snabdevane Starog grada Kotor,

Izmena i dopuna Generalnog urbanisti~kog plana Kotora za lokalitet "Autokampa"

- prema rezervoaru "Dobrota 1 i 2", posredstvom cevovoda $\phi 400\text{mm}$.

Postoje}i rezervoari svojim volumenom i visinskim polo`ajem u celosti zadovoljavaju planirane potrebe.

U okviru prostora koji je predmet Izmene i dopune, GUP-om je planiran primarni cevovod $\text{Ø}300$ kojim se vrši vodosnabdevanje područja od rezervoara „Dobrota 2,, ka Lutoj kao i cevovod $\text{Ø}150$ kojim se vrši sekundarno vodosnabdevanje zone pored mora.

Odvođenje otpadnih voda

Osnovna koncepcija tehničkog rešenja zasniva se na potpunoj sanaciji Kotorsko – Risanskog zaliva, a što znači da se u zajedni~ki sistem odvođenja otpadnih voda uklju~uju i one zone koje se nalaze izvan zapadnih granica obuhvata GUP-a Kotor (Orahovac, Perast i Risan na severnoj strani zaliva, te Pr~anj, Markov rt i Stoliv na ju`noj strani zaliva).

Prema prora~unu koji je iznet kod obrade vodosnabdevanja dobijeno je, da }e ukupna potreba vode za podmirenje snabdevanja svih korisnika na području obuhvata GUP-om Kotor iznositi:

$$Q = 90\text{l/s}$$

Izlo`eni podatak odnosi se na maksimalnu dnevnu potrebu vode u 2001. god.

Budu}id a se u odvodni sistem ne uvode sve vode koje je potrebno osigurati za vodosnabdevanje (jer se jedan deo tro}i za namene koje ne podle`u kanalizacijskoj odvodnji, to je prema tome realno za o~ekivati da }e odvodni sastav biti u komulativnom smislu manje optere}en.

Konkretno, a u skladu sa postavkama iz tehni~ke dokumentacije predvi}eno je, da }e se sistemom kanalizacije odvoditi za cca 20% manja koli~ina od one koja se tro}i u sistemu vodosnabdevanja.

U skladu sa izra}enom tehni~kom dokumentacijom, a kako je to detaljno obrazlo`eno u Studiji odvođenja otpadnih voda ra}enoj za potrebe Osnove plana, a delimi~no i u poglavlju 2.3. i 2.4. Prostornog plana, re}enje odvodnje ~itavog područja op}tine Kotor (izuzev Krivo}ija, Bigova te dela koji gravitira uvali Jaz) predvi}eno je u zajednici sa kanalizacijom Tivta, a sve uz odvo}enje otpadnih voda prema otvorenom moru (zalivu Tra}te) gde bi se obavljalo njihovo zajedni~ko pro~i}avanje i kona~na dispozicija u pripadni akvatorij.

Zna~i, na ure}aj za pro~i}avanje transportovale bi se prktično sve otpadne vode iz područja Kotora i Tivta. Nakon obavljenog pro~i}avanja, a koje se u I fazi predvi}a putem preliminarnih mehani~kih postupaka, otpadne vode transportovale bi se putem dugog podmorskog cevovoda (cca 3,6 km) i disponirale posredstvom difuzorskom sistema u podtermoklinalne slojeve, na dubini mora od cca 45m.

Kroz zahvat prostora koji je predmet Izmene i dopune Gup-om su planirani gravitacioni i kanali pod pritiskom pre~nika $\text{Ø}250$ koji su u funkciji odvodnjavanja šireg poteza u zoni Kotorsko – risanskog zaliva.

Izmena i dopuna Generalnog urbanisti~kog plana Kotora za lokalitet "Autokampa"

Energetska infrastruktura

Elektroenergetska mre`a na teritoriji GUP-a Kotor napaja se sistemom transformacije iz TS 220/110 odnosno sa 110kV-nim i 35kV-nima delekovodima.

Ovim planom predvi`ena je izgradnja TS 220/110kV na podru~ju Kotor-Tivat sa kandidovanjem lokacije uz postoje}u transformatorsku stanicu 35/10kV Mr~evac. pored planirane trafo stanice 220/110kV predvi`ena je i izgradnja trafo stanica 110/xkV snage do 40MVA. Nova Ts Kotor bjepredlo`ena za izgradnju kao 110/35/10kV. za ovakvo predvi`ene transformatorske stanice planirana je izgradnja 110kV-nih i 35kV-nih dalekovoda za koje su predvi`eni za{titni koridori od 100m za 110kV i 30m za 35kV-ne dalekovode. Ovim planom snabdevanje elektri~nom energijom {ireg podru~ja Boke Kotorske sa stanovi{ta pogonske sigurnosti je obezbe`eno dvostranim napajanjem iz pravca Podgorice i iz pravca Nik{i}a.

Za sigurno napajanje elektri~nom energijom GUP-a predvi`ena je izgradnja trafo stanica 35/10kV sa kojih bi se 10kV-nim naponom naapajalo i podru~je koje je predmet izmene GUP-a. U postoje}em GUP-u nije predvi`eno na predmetnoj lokaciji izgradnja transformatorskih stanica 35/10kV. a distributivne trafo stanice 10/0.4kV nisu obra`ivane GUP-om ve} su predmet nekih ni`ih planskih akta.

Telekomunikacijska infrastruktura

Ovim GUP-om predvi`ena je izgradnja telekomunikacione infrastrukture razvojem podzemne telekomunikacione infrastrukture i postavljanjem samostoje}ih koncentracionih razvodnih ormana. Zbog o~ekivanog pro{irenja potrebnih kapaciteta telekomunikacione mre`e ovim planom se predvi`a pro{irenje postoje}e ~vorne ATC Kotor i izgradnja isturenih pretplatni~kih stepena(reonskih ATC).

o Neizgra`ene povr{ine I ozelenjavanje

U zahvatu Izmena i dopuna GUP-a nalaze se neizgra`ene povr{ine koje su GUP-om planirane kao parkovno I urbano zelenilo I sportsko rekreativne povr{ine.

U skladu sa planiranim namenama definisane su i kategorije zelenila kao i na~in njihove organizacije i implementacije u planirane namene.

Parkovno I urbano zelenilo prema planu podizanja zelenih povr{ina planirano je za organizaciju I realizaciju na slede}i na~in:

- u zoni priobalja predvi`ene su zelene povr{ine i gradski parkovi (grafi~ke oznake 11 i 12) - ova kategorija podrazumeva prete`nost namene - sport, igra, rekreacija,
- u krajnjem severnom I isto~nom delu zahvata Izmena I dopuna planirani su zapu{teni kultivirani pejza`i koji bi se realizovali kroz maslinjake i vrtove na terasam, rekultivaciju usmerenu prema poljoprivredi i rekultivaciju usmerenu na formiranje pejza`nih vrtova,
- u uli~nom profilu u zonama ve}ih pro{irenja i skverova planirani su park – trgovi koji podrazumevaju (zelena ostrva, pojaseve I kasete kao motive koji }e oplemeniti graski ambijent)

U okviru *sporta I rekreacije* prema planu podizanja zelenih povr{ina, zelenilo }e se realizovati kroz gradske parkove I zelene povr{ine sa prete`nom namenom sport, igra, rekreacija.

Izmena i dopuna Generalnog urbanisti~kog plana Kotora za lokalitet "Autokampa"

U okviru *turizma I ugostiteljstva* prema planu podizanja zelenih površina zelenilo će se realizovati kao parkovno I pejzažno – rekreativna namena.

Zelenilo u okviru *stambenih zona* prema planu podizanja zelenih površina zelenilo će biti u funkciji osiguranja oblikovno – estetskih, zdravstveno – rekreativnih I ekološko zaštitnih potreba korisnika.

3.2 Analiza kontaktnih zona i uzajamnih uticaja

Prostor koji je predmet Izmena i dopuna GUP-a zahvata delove zona Radimiri i Dao{ine. Prostorno kontaktira sa ostatkom prostora koji je predmetn razrade DUP-om Dobrota. Saobra}ajne komunikacije predstavljaju kontinuitet saobra}ajnog sistema koji se defini}e u okru`enju.

U smislu infrastrukturnog napajanja ova zona tako|e predstavlja deo preko koga se tako|e uspostavlja kontinuitet.

Preko predmetnog prostora prolaze zna~ajne saobra}ajnice preko kojih je isti upu}en na {ire okru`enje.

Sa zapadne strane predmetna lokacija direktno kontaktira sa morem dok se u zale|u oslanja na brdo.

4. ANALIZA POSTOJEJEG STANJA

*Izmena i dopuna Generalnog urbanisti~kog plana Kotora za lokalitet
"Autokampa"*

4.1. Na~in kori{enja zemlji{ta

Prostor koji je predmet Izmene i dopune GUP-a trenutno je u funkciji:

- Porodi~nog stanovanja

Porodi~no stanovanje je skoncentrisano u centralnom delu predmetnog podru~ja na lokaciji naselja koje je formirano posle zemljotresa za potrebe sme{taja stanovni{tva i koje je organizovano u monta`nim uglavnom neuslovnim objektima. Porodi~no stanovanje se javlja i na pojedina~nim lokacijama u severnom i isto~nom delu zahvata predmetnog prostora i to u objektima kvalitetnije gradnje.

Ova namena zauzima 3.05ha odnosno 28.08% ukupnog zahvata Izmena i dopuna plana.

- Komercijalnih funkcija

Ove funkcije su zastupljene na pojedina~nim lokacijama i to kao sadr`aji prate}i stanovanju ili u funkciji pla`e. Prepoznati su kao funkcije bez posebnog zna~aja i kvaliteta, sa namenom koju je prostor iznudio pre svega kao privremeni karakter.

Komercijalne funkcije zauzimaju povr{inu od 0.13ha, {to iznosi 1.9% ukupnog zahvata Izmena i dopuna plana.

- Komunalnih funkcija

Kao objekti komunalnih funkcija na ovom prostoru evidentirane su trafo stanice.

Ova namena zauzima 0.001ha odnosno 0.009% ukupnog zahvata Izmena i dopuna plana.

- Neizgra|enih povr{ina

U okviru prostora koji je predmet Izmene i dopuna GUP-a neizgra|ene povr{ine su naj zastupljenije i u prostoru su prepoznate kao: zelenilo priobalja, livade i makije i kra {ke padine.

Neizgra|ene povr{ine zauzimaju 5.98ha odnosno 55.06% ukupnog zahvata Izmena i dopuna plana.

- Saobra}ajnih povr{ina

Od va`nijih saobra}ajnica na predmetnom podru~ju izdvaja se postoje}i magistralni pravac Kotor-Risanj i sekundarne saobra}ajnice koje opslu`zulu postoje}e sadr`aje.

Pod saobra}ajnim površinama i zemlji{tem koje je u funkciji saobra}ajnica (putno zemlji{te) u okviru predmetnog prostora je 1.69ha {to ~ini 15.56% ukupnog zahvata Izmena i dopuna plana.

Izmena i dopuna Generalnog urbanisti~kog plana Kotora za lokalitet "Autokampa"

4.2. Stanje gra|evinskog fonda

Predmetni prostor se mo`e smatrati nezgra|enim obzirom da se pod objektima nalazi 5.15% ukupne povr{ine koja je predmet Izmene I dopune GUP-a. Objekti u ukupnoj bruto povr{ini od 0.75ha uglavnom su lo{eg kvaliteta i u gra|evinskom smilu ne predstavljaju ograni~enja za planiranje. Planerski stav treba zauzeti prema drugim ste~enim obavezama u okviru ovog prostora a koje su pre svega socijalnog karaktera.

Na predmetnom prostoru u neuslovnim objektima `ivi 105 porodica koje su uglavno vlasnici stambenog prostora i ~ije raseljavanje na druge lokalitete je gotovo nemogu}e, potrebno je kroz Izmenu i dopunu plana stvoriti uslove za kori{}enje predmetnog prostora na kvalitetniji na~in.

4.3 Prirodne karakteristike prostora

Obzirom na reprezentativnost I impresivnost pejza`a u celini, Bokotorski zaliv je izdvojen I analiziran kao jedinstvena pejsa`na jedinica. Prostor se odlikuje izrazitim, jasno uo~ljivim strukturnim elementima koji mu daju osoben identitet. Specifi~ne I raznolike prirodne vrednosti (geografske karakteristike, karakteristike autohtone vegetacije) I vredno graditeljsko nasleje me|usobno se pro`imaju I uz obilje detalja, kao {to je egzoti~na flora, ~ine jedinstvenu harmoni~nu celinu.

Boka Kotorska po svojim geomorfolo{kim osobinama predstavlja jedinstveno podru~je na Jadranu. Ovde se more uvuklo u kopno, grade}I ~etiri manja me|usobno povezana zaliva, izpresecana rukavcima I tesnacima. Sa visokih grebena Orijena I Lov}ena spu{taju se, gotovo do same obale, strmi monumentalni odseci. U tome se ogleda njegova tipi~nost u globalnim okvirima.

Lokacija „Autokampa,, Dobrota – Kotor, povr{ine 10.86ha, nalazi se na putnom pravcu Kotor – Perast I obuhvata prostor od obale mora do Kotorskih strana. Orijeatcija predmetne lokacije je sever – jug I sa svih ta~aka lokaliteta vizura se pru`a prema moru. Pojas autokampa Dobrota, kao uostalom ~itav pojas primorja, pripada eumediteranskom tipu vegetacije. U uslovima mediteranske perhumidne klime, na klimatizovanom tipu zemlji{ta “terra rosa”, razvija se gusta I neprohodna {ikara. Stani{te je u velikoj meri degradirano I pretvoreno u kamenjar I u potpunosti korespondira sa njim I ~esto je mozai~no izme{ano obrazuju}I karakteristi~an predeo submediteranskog kr{a

Predmetna lokacija sa fitocenolo{kog aspekta pripada zajednicama:

As. Paliuretum adriaticum – zajednica trnovitih {ibljacka dra~e.

Na istra`ivanom podru~ju ova zajednica je zastupljena sa subasocijacijom:

b) Subas. Carpinetosum orientalis (aut. Ble~i} et Laku{i})

Rasprostranjena je u vidu iskidanih sastojina u zoni termofilne submediteranske listopadne vegetacije, u pojasu zajednice Rusco – Carpinetosum orientalis (padine Vrmca, Lov}enske I Kotorske strane, padine Glogovca I okoline Risna), kao visok stepen degradacije {ume graba.

As. Rusco – Carpinetosum orientalis (Ble~i} et Laku{i} 66) – {ume I {ikare belog graba sa kostrikom

Izmena i dopuna Generalnog urbanisti~kog plana Kotora za lokalitet "Autokampa"

U podru~ju na{ih istra`ivanja ova zajednica pokriva najve}i deo submediteranske listopadne zone. Kako je podru~je fiziografski dosta heterogeno, to je i njen sastav, zavisno od uslova reljefa, petrografskog sastava, hidrografskih prilika, nagiba i ekspozicije, razli~ito komponovan. Tipi~ne sastojine ove zajednice, u kojoj su optimalno zastupljeni grabi i hrast medunac (sub. Rusco – Carpinetum orientalis typicum Ble. et Lak.), nalaze se samo na ne{to polo`enijim terenima i u dolinama: padine Vrmca, [kaljari, Dobrota, Donji Orahovac, Dra`in Rt, Strp i Morinj. Na ostalim povr{inama, kao posledica visokog stepena degradacije ove zajednice, razvile su se retke i niske {ikare, dok su se na strmim liticama sa kamenitim kre~nja~kim blokovima i {karpama formirali pravi kamenjari. Predmetna lokacija, sa aspekta pejsa`nog oblikovanja, mo`e se podeliti na ~etiri zasebne celine:



Priobalni deo

Ovaj prostor predstavlja u najve}oj meri zapu{tenu sastojinu vrste *Quercus pubescens*. Ova autohtona vrsta na predmetnom prostoru nalazi se u zajednici sa introdukovanim, zakr`ljalim primercima bagrema i pojedina~nim primercima brusonecije.

Granicom ovog dela nalazi se pojas {ikare u kojoj su prime}eni pojedina~ni primerci vrste *Laurus nobilis*, masivi *Punica granatum* i {ikara. Na grani~nom delu iznad postoje}e gara`e postoji reprezentativni primerak palme – *Chamaerops excelsa*.

Individualno stanovanje

Pored postoje}eg privremenog stambenog naselja tzv. "Autokamp", nalaze se pojedina~ni primerci reprezentativnih biljnih vrsta, koje kao takve treba sa~uvati. To su slede}e vrste: *Pinus pinea*, *Albizzia julibrisin*, *Olea europea*, *Agava*, *Cupressus sempervirens* i primerci autohtone vrste *Q. pubescens*.

*Izmena i dopuna Generalnog urbanisti~kog plana Kotora za lokalitet
"Autokampa"*



Makije I livade

Ovaj deo svojom jednom polovinom je livadskog karaktera sa pojedina~nim primercima *Laurus nobilis* I *Quercus pubescens*, a drugi deo je tipi~na degradirana sastojina, makija. Na lokalnom putu karakteristi~an je drvored *Cupressus sempervirens* I *C. sempervirens* var. "pyramidalis", koji treba uklopiti u budu}oj razradi. U delu makije izdvojiti primerke *Laurus nobilis* I *Olea europea*.



Kra}ke padine

U najve}oj meri je kamenjar, karakteristi~an predeo submediteranskog kr{a u kombinaciji sa }ikarom. Na ovom delu postoje autenti~ne dve gromade stena koje treba zadr`ati u prostoru. Ne postoje biljne vrste koje treba zadr`ati.

*Izmena i dopuna Generalnog urbanisti~kog plana Kotora za lokalitet
"Autokampa"*

MANUAL POSTOJEJE VALORIZACIJE ZELENILA

<i>karakter zelenila</i>	<i>površina</i>	<i>vitalnost</i>	<i>intervencija u prostoru</i>
<i>priobalni deo</i>	<i>6877.64m²</i>	<i>2-3</i>	<i>kompensacija namene turizma oplemenjivanjem prostora neophodnim sadr`ajima i uvo enje visoko dekorativnih formi, vrsta i oblika u prostor sa aspekta pejisa`nog oblikovanja</i>
<i>zelenilo u sklopu postoje}eg individualnog stanovanja</i>	<i>9149.59m²</i>	<i>3</i>	<i>postepena promena kvaliteta stanovanja uz pobolj{anjem kvaliteta zelenih površina</i>
<i>makije i livade</i>	<i>29323.77m²</i>	<i>1-2</i>	<i>postepena promena namene uz pobolj{anjem kvaliteta zelenih površina</i>
<i>kraške padine</i>	<i>23616.44m²</i>	<i>1-2</i>	<i>prostor mora da se podvrgne sanitarno tehni~kim merama za{tite</i>
<i>ukupno</i>	<i>68967.44m² (63%)</i>		

Mo`e se konstatovati zapu{tenost pejsa`a, bez dodatnih sadr`aja koji bi ovaj prostor afirmisali, kako sa aspekta ekolo{kih kriterijuma, tako i sa aspekta ekonomske opravdanosti. Procentualno u~e}e zelenila je veliko, ali je njegov tretman, stanje i raspored neadekvatan. Vegetacija je u prili~no devastiranoj, recentnoj formi, i neophodna je intervencija na terenu.

*Izmena i dopuna Generalnog urbanisti~kog plana Kotora za lokalitet
"Autokampa"*

Bilans povr{ina - postoje}e stanje

NAMENA	Povr{ina namene ha	Povr{ina pod objektima ha	Bruto razvijena povr{ina ha	indeks zauzetosti %
STANOVANJE				
Porodi~no stanovanje	3.04	0.53	0.72	17.43
KOMERCIJALNE FUNKCIJE				
trgovina i usluge	0.13	0.025	0.025	19.23
KOMUNALNE FUNKCIJE				
trafostanice	0.0012	0.0012	0.0012	100
SAOBRA}AJNE POVR[INE				
ulice I reda	0.51	-	-	-
ulice II reda	0.11	-	-	-
neasfaltirani prilazi	0.28	-	-	-
putno zemlji{te	0.84	-	-	-
NEIZGRA}ENE POVR[INE				
kra{ke padine	1.99	-	-	-
livade i makije	2.9	-	-	-
zelenilo priobalja	0.68	-	-	-
UKUPNA POVR[INA ZAHVATA	10.49	0.56	0.75	5.15

4.4. Infrastruktura

- **Saobra}aj**

Od va`nijih saobra}ajnica primarne mre`e na predmetnom podru~ju izdvaja se postoje}i magistralni pravac Kotor-Risan koji je definisan kako svojom trasom, tako i niveletom i popre~nim profilom.

Postoje}a {irina kolovoza od 7.0m omogu}uje dvosmerni saobra}aj sa nedostatkom ni{a za autobuska stajali{ta. Zaustavljanje autobusa, kako prigradskog, tako i me|ugradskog prevoza obavlja se na kolovoznim trakama, {to u letnjim mesecima stvara velike zastoje.

Od sekundarne saobra}ajne mre`e postoji ulica Bokeljske brigade, koja se pru`a uz obalu mora sa {irinom kolovoza 4.5m. Zatim, saobra}ajnica koja povezuje ulicu Bokeljskih brigada sa magistralnim putem i dijagonalno deli lokaciju budu}ih turisti~ko - ugostiteljskih sadr`aja. Njen profil se sastoji iz kolovoza {irine 3.5m i ima uzdu`ni nagib oko 14%. Sekundarnoj mre`i pripada i ulica u centralnom delu podru~ja, koja se pru`a u pravcu sever-jug i vezuje se na

Izmena i dopuna Generalnog urbanisti~kog plana Kotora za lokalitet "Autokampa"

magistralu pored lokacije auto kampa prema Svetom Vra~u, sa {irinom kolovoza oko 6.0m sa asfaltnim zastorom. Od ostalih saobra}ajnih povr{ina postoje prilazi do individualnih parcela, kao i kominikacije koje nisu jasno definisane a nalaze se u okviru naselja monta`nih objekata.

• *Vodosnabdevanje*

U okviru prostora koji je predmet Izmene I dopune GUP-a izgrađeni su cevovodi PVC Ø300mm, PVC Ø 150mm, PND Ø 200mm kao cevovodi manjeg pre~nika. Cevovod PVC Ø300mm delimi~no se poklapa sa trasom GUP-om planiranog cevovoda.

• *Odvo|enje otpadnih voda*

U okviru prostora koji je predmet Izmene I dopune GUP-a fekalna kanalizacija je delimi~no izgrađena I to u zoni „montažnog naselja,„.

• *Odvo|enje atmosferskih voda*

U okviru predmetnog prostora atmosferska kanalizacija nije izvedena kao deo mreže već je sa manjeg zahvata izvršeno lokalno sprovođenje atmosferskih voda direktno u more.

o *Elektro snabdevanje*

Na osnovu dobijenih podataka na delu prostora koju obra|uje Izmena i dopuna GUP-a imamo slede}e elektroenergetske infrastrukturne objekte: na lokaciji se nalazi postoje}a trafo stanica "Autokamp" prenosnog odnosa 10/0.4kV snage 1000kVA i 10kV-ni kablovski vodovi polo`eni u trotoar ili direktno u zemlju. Napajanje ovog podru~ja je iz trafo stanice 35/10kV "Energoinvest" snage 2x4MVA. Od ove trafo stanice polo`eno je vi{e 10kV-nih kablova koji prolaze delom preko lokacije koja je predmet ovog plana.

Telekomunikaciona mre`a

Za lokaciju koja je predmet Izmene i dopune GUP-a od dobijenih podataka o podzemnim telekomunikacionim instalacijama postoji podzemna telekomunikaciona infkanalizacija sastavljena od PVC cevi pre~nika 110mm, kablovskih telekomunikacionih okna i samostoje}ih razvodnih koncentracionih ormana. Telekomunikaciona kablovska infrastruktura postavljena je u trotoaru du` postoje}ih ulica. Postoje}i potro{a~i priklju~eni su na ATC Kotor i preko isturenog pretplatni~kog stepena "Sveta Vra~a".

4.5 Realizacija dosada{nje planske dokumentacije

Analizom planske dokumentacije kojom je razrađivan predmetni prostor i analizom postoje}eg na~ina kori{enja predmetnog prostora mo`e se konstatovati da u prostoru nisu sprovedena data

*Izmena i dopuna Generalnog urbanisti~kog plana Kotora za lokalitet
"Autokampa"*

planska rešenja naro~ito u zonama ve}ih planiranih zahvata (zona opredeljena za turisti~ke sadržaje, zona planiranih sportsko rekreativnih sadržaja, zona parkovnog i urbanog zelenila. U okviru ovih prostora nije došlo ni do ve}ih neplanskih zauzeća ona su parcijalno prepoznata u zonama individualnog stanovanja kroz intervencije na postojećim montažnim objektima kao i na prostorima za koje je važeći DUP u neskladu sa GUP-m potvrdio postojeći na~in korišćenja uz mogućnost popunjavanja započetih nizova.

Preduslov za realizaciju po dosadašnjim planskim rešenjima je pre svega izmeštanje naselja koje je organizovano u montažnim objektima i u okviru koga živi 105 porodica. Lokacija za izmeštanje ovog naselja nije obezbeđena, postojeći objekti su uglavnom otkupljeni i realizacija tog poduhvata je gotovo nemoguća.

*Izmena i dopuna Generalnog urbanisti~kog plana Kotora za lokalitet
"Autokampa"*

• ***Fotodokumentacija***



*Izmena i dopuna Generalnog urbanisti~kog plana Kotora za lokalitet
"Autokampa"*



***5. PROGRAMSKI ZAHTEVI I
ANKETNI POKAZATELJI***

Izmena i dopuna Generalnog urbanisti~kog plana Kotora za lokalitet "Autokampa"

5.1. Programski zahtevi

Programski zahtevi definisani su u programskom zadatku za izradu Izmena i dopuna GUP-a Kotora za lokalitet „Autokamp,, i ukazuju na nemogućnost sprovođenja GUP-om definisanih zahvata odnosno na potrebu preispitivanja opravdanosti planirne izgradnje na način kako je to GUP definisao.

U skladu sa tim potrebno je obezbediti planski osnov za preraspodelu planiranih sadržaja pri čemu treba imati u vidu zahteve i potrebe građana koji žive na predmetnom lokalitetu kao I inicijative potencijalnih investitora za izgradnju objekata na široj lokaciji što bi stvorilo finansijsku osnovu za kvalitetniju realizaciju predmetnog prostora.

Cilj izrade Izmena I dopuna GUP-a je provera mogućnosti lokacije i analiza problema zbog kojih nisu realizovani planirani sadržaji.

Izradom Izmene i dopune GUP-a, u zahvatu predloženog lokaliteta sagledale bi se sve mogućnosti prostora u cilju udovoljenja građanima iz stambenog naselja, a preispitivanjem utvrđenih namena i njihovim preraspoređivanjem u skladu sa mogućnostima lokaliteta, ostvarili bi se ostali sadržaji.

Izradom ovog planskog dokumenta za navedeni lokalitet potrebno je sagledati njegove stvarne potencijale, prirodne resurse, čime bi se definisali realni kapaciteti za određene namene. 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, kako na navedenoj lokaciji tako i u obuhvatu Morskog dobra, a u skladu sa osnovnim postavkama iz važećeg GUP-a, preispitivanjem I preraspodelom utvrđenih namena.

5.2. Anketni pokazatelji

Na osnovu sprovedene ankete na mo`e se zaklju~iti:

- Da su korisnici predmetnog prostora privatna lica i opština Kotor. Opština Kotor je korisnik zemljišta koje je u funkciji sobračajnih površina kao I zemljišta u okviru montažnog stambenog naselja. Privatni korisnici su na ostalom zemljištu kao I na stambenim objektima u okviru „montažnog naselja,,.

*Izmena i dopuna Generalnog urbanisti~kog plana Kotora za lokalitet
"Autokampa"*

- Da su privatni korisnici stambenih objekata u okviru „montažnog naselja„ zainteresovani da se predmetna zona zadrži kao stambena I da se u okviru nje reši problem njihovog smeštaja kroz realizaciju stambenog naselja po normativima savremenog stanovanja.
- Da su ostali privatni korisnici u okviru ove zone zainteresovani za:
 - stvaranje mogu}nosti za legalizaciju postoje}eg objekta
 - pove}anje horizontalnog i vertikalnog gabarita postoje}ih objekata,
 - za rekonstrukciju u smislu pobolj}anja kvaliteta stanovanja,
 - za preparcelaciju u cilju stvaranja mogu}nosti za gradnju novog objekta
 - za dopunu funkcije stanovanja prate}im delatnostima na prostorima gde za tim postoji potreba.
- Da su privatni korisnici u okviru neizgrađenih površina zainteresovani za gradnju objekata u funkciji turizma i stanovanja uz valorizaciju predmetnih lokacija kroz parterno uređenje. Parternim uređenjem kroz kvalitetnu organizaciju zelenila uz primenu autohtonih vrsta i uvođenjem sadržaja sporta i rekreacije postiglo bi se oblikovno i prostorno obogaćenje predmetnog prostora. Ovi korisnici nemaju interes za uređenje predmetnih lokacija na način kako to GUP planira i smatraju da bi se na način kako oni zahtevaju postigli bolji i kvalitetniji efekti u prostoru.
- Da su objekti u privatnom vlasni}tvu uglavnom gra}eni od ~vrstog materijala, a da je delom stanovanje u neuslovnim montažnim objektima.

*Izmena i dopuna Generalnog urbanisti~kog plana Kotora za lokalitet
"Autokampa"*

6. PLANSKO RE|ENJE

6.1. Organizacija prostora

- ***Polazni stavovi i principi***

- GUP-om "Kotora" predmetni prostor po nameni površina predviđen je za stanovanje, turizam i ugostiteljstvo, sportsko – rekreativne površine, parkovno i urbano zelenilo.
- U zoni koja je GUP-om opredeljena za parkovno i urbano zelenilo Detaljnim urbanističkim planom zadržano je postojeće individualno stanovanje uz mogućnost popunjavanja već započetih pravaca što značajno u opštem bilansu smanjuje površinu parkovnog i urbanog zelenila opredeljenu GUP-om.
- Programskim zadatkom ukazano je na nemogućnost sprovođenja GUP-om definisanih intervencija na predmetnom prostoru i na potrebu preispitivanja opravdanosti planirane izgradnje na način kako je to GUP definisao kao i na potrebu stvaranja planskog osnova za preraspodelu planiranih sadržaja pri čemu se moraju sagledati i izanalizirati: zahtevi korisnika, inicijative potencijalnih investitora, prirodne karakteristike i mogućnosti predmetnog prostora.
- Analizom postojećeg stanja konstatovano je da na predmetnom prostoru nije bilo realnih mogućnosti za realizaciju dosadašnjih planskih rešenja ali da to nije uslovalo značajnu neplansku gradnju i devastaciju 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 napred navedene elemente i analize uz sagledavanje kontaktnih zona kao i šireg okruženja i uticaja predmetnog prostora na njih došlo se do prostorne organizacije sa izmenom u delu namene površina.

Ovom izmenom i dopunom menja se:

- namena turizma i ugostiteljstvo u namenu stanovanje
- namena parkovno i urbano zelenilo – delom u namenu turizam i ugostiteljstvo, delom u namenu stanovanje a delom se zadržava namena po osnovnom GUP-u.

Izmena i dopuna Generalnog urbanisti~kog plana Kotora za lokalitet "Autokampa"

- namena sport I rekreacija menja se delom u namenu stanovanje a delom u namenu parkovno I urbano zelenilo.

Izmena je izvršena u delu Plana podizanja zelenih površina gde je način organizacije zelenila prilagođen novoplaniranim namenama sa težnjom da se kroz organizaciju slobodnih površina maksimalno postigne oplemenjavanje prostora.

Prostorna organizacija

Prostor Izmena i dopuna GUP-a Kotora za lokalitet „Autokamp,, planski karakteri {e:

- Stvaranje uslova za rekonstrukciju postojeće neuslovne stambene zone
- Obezbeđenje 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 gde će se kroz uređenje slobodnih površina težiti zadovoljenju uslova koje osnovni GUP postavlja u Planu podizanja zelenih površina.

U skladu sa osnovnim postavkama prostorne organizacije u prostoru koji je jasno determinisan saobraćajnom mrežom izdvajaju se zone koje su u funkciji stanovanja I u funkciji turizma I ugostiteljstva.

Stanovanje je planirano kao prete`na namena:

- *U zonama postojećeg individualnog stanovanja* gde se postoje}i objekti zadr`avaju a gradnja novih je planirana kao popunjavanje i oblikovanje ve} zapo~etih pravaca i grupacija. Maksimalna planirana spratnost ovih objekat je Su+P+1+Pk.
- *Na prostoru postojećeg „montažnog naselja,,* gde }e se kroz zamenu postoje}ih neuslovnih objekta objektima sa vi{e stanova, koji }e se organizovati u objektima spratnosti od Su+P-Su+P+4, formirati naselje koje }e pru`iti uslove za savremeno stanovanje. Formiranje ve}ih zelenih povr{ina izme|u objekata uz maksimalno zadr`avanje postojećeg kvalitetnog zelenila doprine}e kvalitetu stanovanja na ovom prostoru.
- *Na neizgra/enim povr{inama* u severnom i isto~nom delu zahvata plana. Ove povr{ine su u prostoru prepoznate kao makije i livade i kao kra{ke padine. Osim pojedina~nih biljnih vrsta, koje će se kroz dalju realizaciju zadr`ati, na ovom prostoru nema posebnih ograni~enja za bilo kakve intervencije. Naselje }e se s obzirom na teren razvijati na terasama u objektima spratnosti od Su+P - Su+P+2+Pk, pri ~emu svakom objektu treba obezbediti kvalitetnu vizuru a {to }e se odraziti i na spratnost objekata bli`ih moru. Formiranjem slobodnih povr{ina izme|u objekata stvori}e se mogu}nosti za organizaciju gradskih parkova uz I oko stambenih zona sa prete`nom namenom pejza`ne rekreacije uz mogu}e uvo|enje sadr`aja u funkciji sporta, igre I rekreacije.

Kao kompatibilnu funkciju stanovanju kao prete`noj nameni mogu}e je organizovati delatnosti u okviru stambenog objekta ili kao poseban objekat na parceli. To pre svega podrazumeva trgovinu, usluge, ugostiteljstvo i sl.

*Izmena i dopuna Generalnog urbanisti~kog plana Kotora za lokalitet
"Autokampa"*

Zona turizma I ugostiteljstva prostorno je određena stazom pored mora, postojećim magistralnim pravcem Kotor – Risan I delom granicom zahvata plana. Kako se zona koja je osnovnim GUP-om opredeljena za turizam i ugostiteljstvo, ovim planom zadržava za rekonstrukciju postojećeg stanovanja to novoplanirana zona turizma i ugostiteljstva predstavlja kompezaciju za ranije planirane sadržaje koji su definisani na širem području.

Zona će se formirati od više objekata koji će se razvijati paralelno sa morem pri čemu će svakom biti obezbeđene kvalitetne vizure. Objekti bli`e moru mogu imati maksimalnu spratnost do Su+P+2 a prema magistrali Su+P+2+Pk. Spratnost ovih objekata mo`e biti i ve}a (Su+P+3+Pk) stim {to se primena ove spratnosti mora izanalizirati kroz javni urbanisti~ki konkurs. Slobodne povr{ine između objekata obogati}e se zelenilom koje će se u zoni turizma I ugostiteljstva organizovati sa parkovno I pejzažno – rekreativnom namenom.

Bilans površina - planirano stanje

NAMENA	POVRŠINA (ha)
IZGRAĐENE POVRŠINE	
stanovanje	6.95
turizam I ugostiteljstvo	0.83
NEIZGRAĐENE POVRŠINE	
parkovno I urbano zelenilo	1.19
SABRAČAJNE POVRŠINE	
koridori planiranih saobraćajnica	1.52
UKUPNA POVRŠINA ZAHVATA IZMENA I DOPUNA PLANA	10.49

Uporedni pregled površina za prostor Izmena i dopuna GUP-a

NAMENA POVRŠINA	Površina namene prema GUP-u ha	Površina namene - postojeće stanje ha	Površina namene - plansko rešenje Izmena i dopuna GUP-a ha
IZGRAĐENE POVRŠINE			
stanovanje	0.75	3.04	6.95
turizam i ugostiteljstvo	2.0	-	0.83
komercijalne funkcije (trgovina i ugostiteljstvo)	-	0.13	-
Komunalne funkcije	-	0.0012	-
NEIZGRAĐENE POVRŠINE			
parkovsko i urbano	4.59	-	1.19

*Izmena i dopuna Generalnog urbanisti~kog plana Kotora za lokalitet
"Autokampa"*

zelenilo			
kraške padine	-	1.99	
livade I makije	-	2.9	
zelenilo priobalja	-	0.68	
sport i rekreacija	1.46	-	-
SAOBRAĆAJNE POVRŠINE			
Koridori planiranih saobraćajnica	1.69	-	1.52
ulice I reda	-	0.51	-
ulice II reda	-	0.11	-
neasfaltirani prilazi	-	0.28	-
putno zemljište	-	0.84	-
UKUPNA POVRŠINA ZAHVATA IZMENA I DOPUNA GUP-a	10.49	10.49	10.49

6.2 Infrastruktura

- **Saobraćaj**

Saobraćajno re{enje primarne mre`e na prostoru koji se obra|uje Izmenom i dopunom GUP-a potpuno se poklapa sa re{enjem koje je dato u GUP-u, naro~ito u smislu koridora, trasa I popre~nih profila primarnih saobraćajnica.

Primarnu uli~nu mre`u saobraćajnica ~ine: Isto~na obilaznica kao budu}i magistralni pravac koja se na jugu vezuje sa tunelom Vrmac, a na severu sa postoje}im magistralnim pravcem prema Risnju. Predlo`eni popre~ni profil ove saobraćajnice je sa {irinom kolovoza 2 x 3.75 = 7.5m, i bankinama 2 x 1.5m zadovoljava ra~unsku brzinu $V_r = 60-80\text{km/h}$.

Centralna gradska saobraćajnica, koja se pru`a centralnim delom ovbra|ivanog podru~ja u pravcu sever jug i slu`i kao veza izme|u postoje}eg magistralnog puta i Isto~ne obilaznice kao budu}eg magistralnog pravca sa popre~nim profilom koji se sastoji iz kolovoza {irine 7.0m i trotoarima 2 x 2.25m.

Postoje}i magistralni pravac Kotor-Risanj, koji se tako|e pru`a u pravcu sever-jug i prolazi kroz zapadni deo obra|ivanog podru~ja, sa profilom koji se sastoji iz iz kolovoza {irine 7.0m i trotoarima 2 x 2.25m.

Popre~na veza izme|u postoje}e magistrale i centralne gradske saobraćajnice, koja se pru`a sa severne strane lokaliteta auto-kampa sa profilom koji se sastoji iz iz kolovoza {irine 7.0m i trotoarima 2 x 2.25m.

Sekundarna mre`a saobraćajnica na prostoru koji se obra|uje Izmenom i dopunom GUP-a tako|e se poklapa sa re{enjem koje je dato u GUP-u, izuzev popre~ne veze izme|u ulice Bokeljskih brigada i postoje}eg magistralnog pravca, ~ija je trasa pormeljena u odnosu na GUP i pru`a se u pravcu istok-zapad, granicom uz individualno stanovanje sa ju`ne strane. Ova saobraćajnica predstavlja granicu izme|u postoje}eg individualnog stanovanja i budu}ih komercijalnih sadr`aja. Popre~ni profil ove saobraćajnice se sastoji iz kolovoza {irine 6.0m i trotoara 2 x 2.0m. Ulica Bokeljske brigade koja se pru`a du` obale mora poklapa se sa re{enjem iz GUP-a i data je sa profilom koji se sastoji iz kolovoza {irine 5m.

Ostale ulice po svom karakteru su tipi~no pristupne i projektovane su sa profilima koji se sastoje iz kolovoza {irine 4-6m, bez trotoara.

Interni pe{a~ki i kolski saobraćaj u okviru lokacija re{ava}e se kroz idejna re{enja lokakacija.

Izmena i dopuna Generalnog urbanisti~kog plana Kotora za lokalitet "Autokampa"

Ve}e povr{ine za parkiranje i gara`iranje su predvi}ene uz novoplanirane komercijalne sadr`aje (turizam i ugostiteljstvo), kao i uz vi{eporodi~no stanovanje.

Predmetni prostor predstavlja deo zone koja je razra|ena DUP-om Dobrota odnosno Izmenom i dopunom ovog plana pa je organizacija javnog prevoza i biciklisti~kog saobra}aj u skladu sa celokupnim planom.

Imaju}i u vidu specifi~nu konfiguraciju terena potrebno je u projektovanju i izvo|enju te`iti obezbe|enju pristupa svakom objektu koji mogu da koriste lica sa ograni~enim mogu}nostima kretanja. U tu svrhu projektovati svuda (gde je mogu}e) uz stepeni{ne prostore i odgovaraju}e rampe sa maksimalnim nagibom 15%.

Nivelacije svih pe{a~kih staza i prolaza raditi tako|e u skladu sa va`e}im propisima o kretanju invalidnih lica.

• ***Vodosnabdevanje***

Izmenom I dopunom GUP-a se u potpunosti zadr`ava GUP-om dato re{enje vodosnabdevanja. Kako je trenutno izveden deo cevovoda Ø300 I nalazi se u koridoru postoje}e saobra}ajnice isti se planom zadr`ava a uvodi se novi Ø400 kojim se vr{i vodosnabdevanje podru~ja od rezervoara „Dobrota 2,, ka Lutoj. Cevovod za sekundarno vodosnabdevanje Ø150 se zadr`ava.

U okviru prostora koji je predmet Izmene i dopune, GUP-om je planiran primarni cevovod Ø300

• ***Odvo|enje otpadnih voda***

Izmenom I dopunom GUP-a za predmetni prostor zadr`ava se re{enje dato GUP-om.

Kroz zahvat prostora koji je predmet Izmene i dopune Gup-om su planirani gravitacioni i kanali pod pritiskom pre~nika Ø250 koji su u funkciji odvodnjavanja {ireg poteza u zoni Kotorsko – risanskog zaliva.

• ***Elektro snabdevanje***

Pove}anjem broja objekata a samim tim i potro{a~a elektri~ne energije predvi}eno je postavljanje novih trafo stanica prenosnog odnosa 10/0.4kV snage do 630kVA.

Tip i presek 10kV-nih kablova za uklju~enje novih trafo stanica 10/0.4kV u kablovsku 10kV-nu mre`u izvr{iti prema uslovima stru~ne slu`be nadle`ne elektrodistributivne organizacije, s tim da presek aluminijumskog kabla bude najmanje 150mm². Polo`aj novih trafo stanica bi}e odre|en ni`im planovima. predvi}eno je izgradnja najmanje dve nove trafo stanice od ~ega jedna minimalne snage 630kVA a druga minimalne snage 400kVA.

Napajanje sa stanovi{ta 10kV-nog napona bi}e izvedeno iz postoje}e trafo stanice 35/10kV "Energoinvest"

Nove trafo stanice bi}e spojene po sistemu ulaz-izlaz. Konzum je sa stanovi{ta niskonaponske mre`e dovoljno snabdeven elektri~nom energijom.

Planom se kandiduje podzemna niskonaponska mre`a sa podzemnim priklju~kom do objekata i kablovskim priklju~nim ormanima postavljenim na fasadi objekta po sistemu ulaz-izlaz. Preseka niskonaponskih kablova treba da bude unificiranog preseka 150mm².

Izmena i dopuna Generalnog urbanisti~kog plana Kotora za lokalitet "Autokampa"

Javno osvetljenje na ovom podru~ju izgraditi u skladu sa me|unarodnim preporukama(CIE). Osvetljenej izvesti trosegmentnim stubovim sa odgovaraju}im svetiljkama a osvetljenje staza uz {etali{ta i prilaznih staza predvideti kandelaberskim stubovima manje visine. Svetiljke uskladiti sa postoje}im kandelaberskim stubovima i svetiljkama. Javna rasveta bi}e napajana iz posebnih polja javne rasvete u novim tarfo stanicama 10/0.4kV. Preek kablova za napajanje javne rasvete je 4x25mm² Cu. Svetiljke moraju obezbediti nivo osvetljenosti i sjajnosti za saobra}ajnice sa srednjim i malim saobra}ajom.

• **Telekomunikaciona mre`a**

U postoje}em stanju se u delu ulica nalazi kablovska telekomunikaciona kanalizacija. Planom se predvi|a odre|en broj novih ulica za koje je predvi|ena delom izgradnja telekomunikacione kablovske kanalizacije od najmanje 4 PVC cevi pre~nika 110mm i dve PE cevi pre~niak 40mm, da bi se omogu}ilo uvo|enje digitalnih prenosnih sistema(provla~enje opti~kih kablova do krajnjeg korisnika) kao i odre|en broj novih telekomunikacionih okna. Pri izgradnje nove telekomunikacione kablovske kanalizacije izvr{iti povezivanje sa postoje}om kablovskom kanalizacijom koje zajedno ~ine jednu celinu.

Priklju~enje novih korisnika telekomunikacionih usluga bi}e iz postoje}e ATC Kotor koja je GUP-om i ranije bila predvi|ena kao ATC sa koje }e se priklju~ivati budu}i korisnici telekomunikacionih usluga i isturenog pretplatni~kog stepena IPS "Sveta Vra~a".

Kablovsku kanalizaciju treba predvideti do novih telekomunikacionih koncentracionih ormara ili do samostoje}ih telekomunikacionih koncentracionih ormara od kojih se podzemnim telekomunikacionim kablom priklju~uju novi objekti. Za priklju~enje novih individualnih objekata predvi|a se postavljanje stubi}a-priklju~ne kutije postavljene na fasadi objekta.

Ku}nu telefonsku instalaciju treba izvoditi u tipskom ormari}u koje }e propisati nadle`no preduze}e za telekomunikaciju.

Ku}nu instalaciju izvesti telefonskim kablovima u odgovaraju}im PVC cevima a broj telefonskih priklju~nica bi}e odre}en od strane nadle`ne organizacije za telekomunikacije a predlog projektanta ovog plana je najmanje dve telefonske priklju~nice u stambenim jedinicama a najmanje 4 u poslovnim prostorima.

Jednu PVC cev u telekomunikacionoj kanalizaciji treba predvideti za potrebe kablovske televizije i u skladu sa propisima uraditi ku}nu instalaciju. Za nove stambene objekte planirane su privodne PVC cevi pre~nika 40mm za uvod kablovske televizije dok se za individualne ku}e mo`e priklju~enje vr{iti nadzemnim-vazdu{nim priklju~kom.

U objektima funkcionalne namene predvideti mogu}nost monta`e javnih telefonskih govornica.

6.2 Ozelenjavanje

Izmenama GUP-a obuhvata se slede}e:

Priobalni deo

Izmena i dopuna Generalnog urbanisti~kog plana Kotora za lokalitet "Autokampa"

GUP-om je podru~je namenjeno za gradske parkove i zelene povr{ine. Izmenama GUP-a podru~je se namenjuje za turizam. Ova izmena podrazumeva uvo|enje turisti~kih sadr`aja u prostor koji }e biti ure|en kao parkovska povr{ina.

Zona stanovanja

Prostor je GUP-om namenjen za zelenilo turisti~kih sadr`aja (parkovna i pejsa`no rekreativna namena). Jednostavnom percepcijom na terenu ustanovljeno je stanovanje koje je izgra|eno kao privremeno re{enje za sme{taj stanovnika posle zemljotresa. Me|utim blok je nastavio da egzistira u zate~enoj nameni, ali je kvalitet objekata lo{, te se ovim izmenama pobolj{ava celokupna organizacija prostora zamenom u istoj nameni, ali sa akcentom na kategoriju zelenila stanovanja, koji treba da doprinese kvalitetnijim i sveobuhvatnijem kori{}enju prostora. Namena predvi|ena GUP-om za ovaj blok kompezuje se u priobalnom delu podru~ja plana (susedni blok ispod magistralnog puta). Kroz dalju realizaciju pojedina~ne primerke reprezentativnih biljnih vrsta koje se prepoznate pri analizi postojećeg stanja treba zadržati.

Pojas postojećih makija I livada

Ovaj blok je GUP-om evidentiran delom kao "zapu{teni kultivirani pejsa`", koji podrazumeva maslinjake i vrtove na terasama, rekultivaciju usmerenu na formiranje pejsa`a, a delom je namenjen za gradske parkove i zelene povr{ine (prete`nost namene, sport, igra i rekreacija). Postoje}e stanje zelenila ovog podru~ja predstavlja devastiranu vegetaciju makija i livada. Zapo~eti trend stanovanja koji je evidentiran u sredi{njem delu bloka zaokru}iće se u okviru forme individualnog stanovanja. Na neizgrađenim površinama formiraće se novo naselje, s tim {to }e se prostor sa aspekta pejsa`nog oblikovanja uvesti po jedan poseban re`im ozelenjavanja, kako bi prostor dobio na svojoj estetskoj i funkcionalnoj osobenosti. U okviru ovog stanovanja prostor će se urediti u formi gradskog parka uz I oko stambenih zona sa prete`nom namenom pejza`ne rekreacije u koju se može uvesti I organizovana rekreacija kroz sport igru I rekreaciju.

Pojas postojećih kraških padina – kras I šikare

Blok je GUP-om definisan kao "zapu{teni kultivirani pejsa`", koji podrazumeva maslinjake i vrtove na terasama, rekultivaciju usmerenu na formiranje pejsa`a. [to se ti~e fakti~kog stanja na terenu prostor predstavlja zelenilo kra{kih padina na vrlo oskudnoj podlozi, te se po kategorizaciji konstatuje kras i {ikara. Ovaj blok izmenama GUP-a prenamenjuje se u zelenilo stambenog bloka, naro~ito ako se ima u vidu zapo~eti trend stanovanja du` jakih saobra}ajnica u kontaktu.

PLANIRANO URE|ENJE PROSTORA SA ASPEKTA PEJSA`NOG OBLIKOVANJA

Neophodno je da se sve zelene povr{ine sa aspekta ure|enja podvrgnu sanaciji, rekultivaciji i regeneraciji, a zemlji{te odre|ena fizi~ko - hemijska pobolj{anja. Trend razvoja turizma, specifi~nog na~ina stanovanja, potreba za apartmanskim sme{tajem i sl. name}e fleksibilnije namene, a koje mogu biti kontrolisane u smislu ure|enja i naro~ito odr`avanja zelenih povr{ina. Komercijalnost postojećeg zelenila predmetnog podru~ja nije velika, ali je njegovo

Izmena i dopuna Generalnog urbanisti~kog plana Kotora za lokalitet "Autokampa"

oplemenjivanje sa drugim sadr`ajima vredno afirmacije. Kako se radi o devastiranoj vegetaciji, sa recentnim formama i vrstama izvesno je da je ovim podru~jima potrebna kompletna nega predela.

ZAKLJU^AK:

Sada{nja slika predmetnog podru~ja ukazuje da }e za nekoliko godina vegetacija postepeno da nestaje, uz osiroma{enje ionako slabe podloge, sa ponekim usamljenim stablom, koje je pretpelo sve promene ekosistema. Svakako da to nije cilj planiranja podru~ja, stoga se pristupilo izmenama, gde }e se strogo kontrolisati i negovati podru~je u celini, a dopuna sadr`ajima je na~in da se pobolj{a ekopotencijal podru~ja.

Celokupan predmetni prostor bi}e afirmisan neophodnim sadr`ajima, potrebnim kapacitetima bilo da je re~ o stanovanju razli~itih kategorija, zelenilu, internim komunikacijama, sad`ajima u funkciji turizma i sli~nim atrakcijama karakteristi~nim za ovo podneblje, ~ime se podru~je uvodi u sistem odr`ivog razvoja. Imaju}i u vidu sve relevantne ~injenice, kao i vlasni~ki odnos u okviru predmetne lokacije, opravdanost navedenih izmena GUP-a ogleda se u sada{njoj nemogu}nosti da se prostorom rukovodi bez adekvatnih komunikacija, opreme, sadr`aja koji ga oplemenjuju, naro~ito }to takav prostor nema ni ekonomsku, ni ekolo{ku opravdanost.

6.3 Mere za{tite od elementarnih I drugih nepogoda kao I mere za{tite od zna~aja za odbranu zemlje

Izmena i dopuna GUP-a ne odra`ava se na ve} planirani sistem za{tite stanovni{tva i materijalnih dobara u uslovima ratne opasnosti i elementarnih nepogoda. Kroz dalju plansku razradu izvr{iti uskla|ivanje sa merama za{tite koje su definisane osnovnim elaboratom za{tite a koji je sastavni deo GUP-a.

6.4 Mere za{tite kulturnog I istorijskog nasle|a i }ivotne sredine

U okviru prostora koji je predmet izmene i dopune GUP-a nisu prepoznati objekti koji su značajni sa aspekta zaštite a takođe od nadležnog Zavod za zaštitu spomenika kulture nisu dobijeni podaci o takvim objektima.

Mere zaštite kulturnog i istorijskog nasleđa i }ivotne sredine na ovom prostoru sprovediće se u skladu sa merama koje su propisane osnovnim planom a koje se odnose na tretiranje čitave zone zaliva koja se nalazi pod posebnim sistemom zaštite.

Pri sprovo|enju ovog plana ukoliko se pojave bilo kakve arheolo{ke naznake neophodno je izvr{iti detaljna arheolo{ka ispitivanja a pre pristupanja ve}im zahvatima eventualno izvr{iti I preliminarna arheolo{ka ispitivanja.

Za sve objekte predvi|ene ovim urbanisti~kim planom shodno ~lanu 17, zakona o za{titi `ivotne sredine (sl.list RCG br 12/96) koji mogu da dovedu do zaga|ivanja `ivotne sredine, odnosno koji predstavljaju rizik po `ivotnu sredinu, obavezna je izrada procene uticaja zahvata na `ivotnu sredinu.

*Izmena i dopuna Generalnog urbanisti~kog plana Kotora za lokalitet
"Autokampa"*

7. SMERNICE ZA DIREKTNO SPROVOĐENJE PLANA

Elaborat Izmena i dopuna GUP-a Kotora za lokalitet "Autokamp", sa svim svojim grafi~kim i tekstualnim priložima u kojima je preciziran na~in izmene koristi se kao sastavni, amandmanski deo va`eg plana.

Sprovođenju ovog plana pristupiće se direktno na osnovu urbanisti~ko tehni~kih uslova za uređenje i građenje u okviru predmetnog prostora.

7.1 Smernice za uređenje predmetnog prostora

Predmetni prostor je koncipiran kao jedinstvena celina u okviru koje se izdvajaju zone koje su u funkciji stanovanja i turizma i ugostiteljstva a koje su kako međusobno tako i sa neposrednim i širim okruženjem povezane adekvatnom saobraćajnom mrežom. Komunikacije između zona uspostavljaju se pešačkim prodorima i komunikacijama uz saobraćajnice.

Podela na zone izvršena je u skladu sa pretežnom namenom a u okviru samih zona pre svega zone stanovanja izdvajaju se tipovi stanovanja koji su određeni urbanisti~kim pokazateljima. U grafi~kom prilogu Uslovi za sprovođenje plana prikazana je podela na zone i tipove stanovanja.

Bilans površina za predmetni prostor

NAMENA	P namene (m²)	bruto razvijena površina (m²)
TIP S1	21 783.63	13 787.05
TIP S2	30 944.19	30 944.19
TIP S3	14427.60	14 427.60
TU	7 325.1	7 325.1
trafostanice	105.65	52

*Izmena i dopuna Generalnog urbanisti~kog plana Kotora za lokalitet
"Autokampa"*

koridori planiranih saobraćajnica	19 177.92	-
uređene zelene površine	11 093.24	-
		-
UKUPNO	104 857.33	66 535.94

7.1.1 Smernice za uređenje infrastrukturne mreže

- **Saobraćaj**

Situaciono rešenje – geometriju saobraćajnica raditi na osnovu grafičkih priloga, gde su dati svi analitičko geodetski elementi za obeležavanje, kao što su koordinate ukrasnih tačaka i temena krivina, radijusi krivina, radijusi na raskrsnicama i poprečni profili. Prilikom izrade Idejnih i Glavnih projekata moguće su manja odstupanja trase u smislu usklađivanja trase sa postojećim stanjem.

Primarnu, sekundarnu mrežu, kao i pristupne saobraćajnice projektovati sa poprečnim profilima koji su prikazani u grafičkom prilogu.

Privatne prolaze projektovati sa širinom 3.5m (2.5m).

Parkiranje i garažiranje putničkih automobila u zonama porodičnog (individualnog) stanovanja rešavati na sopstvenim parcelama po principu 1 parking ili garažno mesto na 1 stan. Parkiranje u sklopu višeporodičnog (kolektivnog) stanovanja rešavati na izdvojenim parking površinama ili uz kolovoze ulica kako je to predloženo u grafičkom prilogu, po principu 1.1 PM/ 1 stan. Ovi normativi se preporučuju u skladu sa celokupnim planom, pri razradi lokacija i izradi idejnih rešenja te biti obezbeđenju što većeg broja parking mesta a u skladu sa konkretnom namenom i funkcijom u okviru lokacije.

U sklopu komercijalnih sadržaja (turizam i ugostiteljstvo) parkiranje rešavati u okviru parcela po principu 1PM/50m²

Dimenzije parking mesta na izdvojenim parking površinama i u garažama, gde se predviđa upravno parkiranje su standardne 5x2.5m, sa širinom pristupne saobraćajnice 6m, a u garažama 6.0m.

Vertikalno rešenje – niveletu saobraćajnica raditi na osnovu visinskih kota koje su date na raskrsnicama saobraćajnica u grafičkom prilogu, a služe kao orijentacija prilikom izrade Idejnih i Glavnih projekata. Zato je potrebno da za novoprojektovane saobraćajnice gde nema duž njih izgrađenih objekata, a predviđeni su planom, prvo uraditi projekte ulica, a zatim tačnije odrediti kote podova objekata. Vertikalna zaobljenja nivelete izvesti u zavisnosti od ranga saobraćajnice, odnosno računске brzine. Novoplanirane saobraćajnice izvesti sa maksimalnim podunim nagibom:

- za primarnu mrežu 8 (10%)
- za sekundarnu mrežu 12 (14%).
- za pristupne ulice do 16%

Poprečne nagibe kolovoza i trotoara projektovati kao jednostrane sa padom 2.5% (2%). Parkinge raditi sa poprečnim padom 2 – 4%.

Kolovoz kod svih saobraćajnica izvesti sa zastorom od asfalta. Ovišnja kolovoza raditi od betonskih ivičnjaka 18/24cm. Kolsko - pešačke saobraćajnice bez trotoara ovišiti betonskim ivičnjacima 7/20cm u nivou kolovoza, kako bi se omogućilo odvodnjavanje površinskih voda u

Izmena i dopuna Generalnog urbanisti~kog plana Kotora za lokalitet "Autokampa"

okolni teren. Ograde du` ovih saobra}ajnica raditi od zelenila (ive ograde). Na pe{a~kim prelazima (rampe) i ulazima u dvori{te oivi~enja raditi od oborenih ivi~njaka ili bez ivi~njaka. Trotoare, izdvojene pe{a~ke staze i parkinge raditi sa zastorom od betonskih poligonalnih plo~a ili asfalta.

Kolovoznu konstrukciju za sve saobra}ajnice sra~unati na osnovu ranga saobra}ajnice, odnosno pretpostavljenog saobra}ajnog optere}enja za period od 20 godina i geolo{ko geomehani ~kog elaborata, koji daje podatke o nosivosti posteljice, prirodnog terena, a prema metodi JUS.U.C4.012.

Prilikom izrade Glavnih projekata saobra}ajnica obavezan sastavni deo je Projekat saobra}ajne signalizacije.

Pre izvojenja saobra}ajnica izvesti svu potrebnu infrastrukturu koja je predvi}ena planom , a nalazi se u popre~nom profilu.

• ***Hidrotehni~ka infrastruktura***

Op{ti deo

Od cevovoda izgra}eni su PVC ϕ 300mm, PVC ϕ 150mm, PND ϕ 200mm kao i cevovodi manjeg pre~nika. Magistralni cevovod PVC ϕ 400mm koji prolazi preko prostora obuhva}enog planom je izgra}en.

Izgradnjom novih naselja i stambenih zgrada treba da prati razvoj sekundarne mre`e. Svaki postoje}i objekat kao i planirani treba da bude priklju~en na sekundarnu vodovodnu mre`u.

Fekalna kanalizacija je delimi~no izgra}ena pa je istu potrebno predvideti tamo gde j enema. Postoje}a kanalizaciona mre`a sa sekundarnim kolektorom i lokalnim sabirnim kolektorima, crpnom stanicom i komorom koji ide donjim putem kroz Dobrotu zadovoljava sada{nje potrebe. Svaki postoje}i objekat kao i planirani treba da bude priklju~en na sekundarnu kanalizacionu mre`u.

Za izradu nove vodovodne i kanalizacione mre`e podaci dati u ovom planu slu}i}e kao polazna osnova za izradu idejnih i glavnih projekata.

o ***Vodovod***

Cevi vodovodne mre`e projektovati ispod kolovozne povr{ine na 1m od trotoara. Kod ukr{tanja sa kanalizacijom vodovodna mre`a treba da je iznad kanalizacione mre`e sa za{titnim slojem. Kod izrade idejnih i glavnih projekata vodovodnu mre`u ra~unati kao prstenasti sistem. Na mestima gde je tr`ni, administrativno kulturni centar, gde je pove}ana opasnost od izbijanja po`ara ta rastojanja su manja.. Na svim ~vorovima predvideti {ahtove.

Specifi~na proizvodnja vode u danu maksimalne potro{nje vode iznosi 600l/st./dan za sada{nji procenjeni nivo potro{nje.

Izmena i dopuna Generalnog urbanisti~kog plana Kotora za lokalitet "Autokampa"

o Fekalna kanalizacija

Minimalni presek cevi za fekalnu kanalizaciju iznosi ϕ 200mm. Cevovode projektovati ispod kolovoza na minimalnoj dubini od 1.00m od gornjeg temena cevi osovinom ulice. Pad cevi odrediti prema va`e}im tehni~kim propisima. Na svim ukrsnim mestima, promenama i loma osovine u horizontalnom i vertikalnom smislu, na mestima gde su kaskade, i na spojevima kanala predvideti revizione silaze. Na pravim deonicama revizione silaze postaviti na maksimalnom rastojanju od 50m. Na mestima priklju~ivanja ku}nih kanala projektovati ra~ve sa ogrankom prema ku}i ϕ 150mm.

o Atmosferska kanalizacija

Atmosferska kanalizacija predvi}ena je samo u glavnim ulicama koje imaju dovoljnu {irinu da se izgradi sva infrastruktura. Tamo gde nije predvi}ena atmosferska kanalizacija voda se slobodno odvodi u zelene povr{ine.

Gde je teren strm, a predvi}ena je atmosferska kanalizacija predvideti slivni~ke re{etke umesto slivnika.

Atmosfersku kanalizaciju projektovati ispod kolovoza a sa suprotne strane od vodovoda. Minimalni presek cevi raditi sa pre~nikom ϕ 300mm, a minimalni pad kanala prema va`e}im tehni~kim propisima. Na svim lomovima , na mestima kaskada, na mestima promene pravca i mestima priklju~ka slivnika predvideti revizione silaze. Slivnici moraju imati talo`nike i propisanu re{etku. Priklju~ke slivnika na revizione silaze izvesti cevima minimalnog pre~nika ϕ 150mm.

• Elektroenergetska mreža

Analiza potro{nje elektri~ne energije

U sredini gde se vr{i prognoziranje potro{nje elektri~ne energije za naredni period, potrebno je izvr{iti analizu energetskog kretanja u predhodnom periodu utvrditi odre}ene zakonitosti kretanja potro{nje elektri~ne energije, vr{nog optere}enja i vremena kori{}enja energetskih postrojenja, kako po pojedinim zonama tako i za celo naselje ili podru~je.

Radi lak{eg i adekvatnijeg analiziranja konzuma po pojedinim zonama, potrebno je izvr{iti podelu potro{a~a po kategorijama, i to:

- doma}instva
- tercijalne delatnosti (ostali mali potro{a~i)
- javna rasveta

U grupu "tercijalne delatnosti" treba uvesti potro{a~e na naponu 0.4kV, i to:

- kulturno-prosvetne i zdravstvene ustanove
- poslovne i dru{tvene prostorije
- turisti~ke objekte, razne lokale, prodavnice
- manje zanatske radnje

Izmena i dopuna Generalnog urbanisti~kog plana Kotora za lokalitet "Autokampa"

Detaljnou analizou potro{nje u proteklou periodu, po navedenim kategorijama potro{a~a i dovoljenjem te potro{nje u odre|eni odnos, mo`e se kod prognoziranja do{i do ta~njih podataka o konzumu po pojedinim delovima razmatranog podru~ja. Vremenski period u kome se vr{i analiziranje potro{nje elektri~ne energije trebao bi biti {to je mogu}e du`i a dovoljno ta~ni pokazatelji mogu se dobiti prou~avanjem 20-to godi{nje potro{nje.

Osnovni podaci koje treba analizirati u posmatrano vremenskom periodu su:

potro{nja elektri~ne energije(kWh) kako ukupna tako i po kategorijama
potro{a~a
vr{na optere}enja(kW) i
vreme trajanja vr{nih optere}enja

Analizom navedenih podataka odre|uje se zakonitost njihove potro{nje a samim tim i godi{njeg prirastaprocentualnog prirasta(p%) potro{nje elektri~ne energije. Pored ustanovljenih funkcionalnih zavisnosti potro{nje elektri~ne energije, snage i vremena trajanja vr{nih optere}enja, u posmatranom periodu mogu}e je uspostaviti i njihove me|usobne funkcionalne zavisnosti.

Utvr|ene zakonitosti ($P= f(W)$; $T= f(W)$) predstavljale bi obavezu za sve planere i budu}a planiranja kako na urbanom tako i ruralnom prostoru.

Prognoza konzuma uz kori{enje urbanisti~kih podloga

Polaze{i od analiti~ke obrade statisti~kih podataka o potro{nji elektri~ne energije, vr{nih optere}enja, broja stanova i njihovog porasta, utvr|uju se ulazni podaci za prognozu potro{nje elektri~ne energije. kao najrealnija metoda prognoziranja potro{nje elektri~ne energije jeste: "metoda zavisnosti godi{njeg porasta potro{nje elektri~ne energije od potro{nje po stanovniku".

Ova metoda daje najrealnije rezultate o odre|ivanju konzuma, posebno kada se koriste elementi urbanisti~kog programa razvoja. Vrednost ove metode je u tome {to je zasnovana na porastu potro{nje elektri~ne energije po stanovniku(specifi~na potro{nja).

Kada na podru~ju elektrodistributivnih preduze}a ne postoje podaci o potro{nji elektri~ne energije u funkciji porasta broja stanovnika, nije mogu}e po{tovati osnovne kriterijume navedene metodom prognoziranja, pa se iz tog razloga koristi Analiti~ka metoda, koja se zasniva na proceni potro{nje stanovanja i tercijalnih delatnosti(mali potro{a~i), kao i na standardu elektrificiranosti stana.

Prognoza potreba za elektri~nom energijom zasnovana na Analiti~koj metodi podrazumeva odre|ivanje vr{nih optere}enja stanovanja i tercijalnih delatnosti kao i njihovu me|usobnu povezanost.

Vr{no optere}enje stanovanja:

Podru~je obuhva}eno ovim planom je podeljeno na tri bloka. U blokovima 2 i 3 je prete`no individualno stanovanje dok se ubloku 1 planira i vi{eporodi~no i individualno stanovanje. U cilju {to realnijeg planiranja, doma}instva }e biti, pri izradi osnova plana , podeljena u dve kategorije, u zavisnosti od na~ina grejanja stambenih prostorija:

*Izmena i dopuna Generalnog urbanisti~kog plana Kotora za lokalitet
"Autokampa"*

Prva kategorija, doma}instva koja za zagrevanje prostorija koriste elektri~nu energiju
Druga kategorija, doma}instva koja za zagrevavanje prostorija koriste ~vrsta,te~na ili
gasovita goriva(drvo,ugalj,gas,lo` ulje)

Podaci opo kategorijama potro{a~a date su tabelarno(1,1' i 1").

Plan se najve}im delom odnosi na prostor-naselje sa individualnim stambenim objektima,
{to predstavlja veliku prednostza skladi{tenje svih vrsta goriva, pri izradi plana ra~una}e se
da je odnos I i II kategorije doma}instva 30:70%.

Kao osnovni element prognoze, uzima se standard elektrificiranosti stana. Podaci o
standardu elektrificiranosti stana (opremljenost stana elekti~nim potro{a~ima i broj
priklju~nih mesta), dati su u tabelama 1 i 1' i 1".

Kao prose~an stan u urbanoj zoni uzet je trosoban stan, povr{ine 75m², sa dnevnom sobom,
trpezarijom, kuhinjom, kupatilom, tri spava}e sobe, hodnikom i ostavom.

Podaci dati u tabelama 1 i 1' podrazumevaju primenu elektri~ne energije za grejanje
prostorija, kuvanje i pripremu tople vode kao i u letnjem periodu potro{nja elektri~ne
energije za ure|aje namenjene hla|enju prostorija.

Tabela 1. Instalirano optere}enje i broj priklu~nih mesta(zimski period) zaobjekte koji
koriste elektri~nu energiju za grejanje

Prostorija	Dn.soba	Sp.soba	Trpezari ja	Kuhinja	Kupatil o	Hodnik	Ostava
Potro{a~i	Instalirano optere}enje(W)/broj priklu~nih mesta						
rasveta	300/1	300/3	300/1	200/1	200/2	100/1	60/1
grejanje	3000/1	3000/3	2000/1	1000/1	2000/1		
{poret				5000/1			
bojler				2000/1	2000/1		
ve{.ma{.					2500/1		
ma{.za.su d				2500/1			
fri`ider				200/1			
pegla			1500/1				
RTV	400/2						
uti~nice	900/3	2100/9	500/1	1500/3		500/1	500/1
UKUPNO	4600/7	5400/15	4300/4	12400/9	6700/5	600/2	560/2
:	Instalirano optere}enje: Pi= 35560W, broj priklu~nih mesta n=44						

Tabela 1'. Instalirano optere}enje i broj priklu~nih mesta(letnjii period)

Prostorija	Dn.soba	Sp.soba	Trpezari	Kuhinja	Kupatil	Hodnik	Ostava
------------	---------	---------	----------	---------	---------	--------	--------

*Izmena i dopuna Generalnog urbanisti~kog plana Kotora za lokalitet
"Autokampa"*

			ja		o		
Potro{a~i	Instalisano optere}enje(W)/broj priklju~nih mesta						
rasveta	300/1	300/3	100/1	200/1	200/2	100/1	60/1
hla enje	1300/1	3000/3	1000/1	1000/1			
{poret				8000/1			
bojler				2000/1	2000/1		
ve{.ma{.					2500/1		
ma{.za.su d				2500/1			
fri`ider				200/1			
pegla			1500/1				
RTV	400/2						
uti~nice	900/3	2100/9	500/1	1500/3		500/1	500/1
UKUPNO	2900/7	5400/15	3100/4	15400/9	4700/4	600/2	560/2
:	Instalisano optere}enje: Pi= 32160W, broj priklju~nih mesta n=43						

Tabela 1". Instalisan optere}enje i broj priklju~nih mesta(zimski period) za objekte koji ne koriste elektri~nu energiju za grejanje

Prostorija	Dn.soba	Sp.soba	Trpezari ja	Kuhinja	Kupatil o	Hodnik	Ostava
Potro{a~i	Instalisano optere}enje(W)/broj priklju~nih mesta						
rasveta	300/1	300/3	300/1	200/1	200/2	100/1	60/1
grejanje					1500/1		
{poret				8000/1			
bojler				2200/1	2000/1		
ve{.ma{.					2500/1		
ma{.za.su d.				2500/1			
fri`ider				200/1			
pegla			1500/1				
RTV	400/2						
uti~nice	900/3	2100/9	500/1	1500/3		500/1	500/1
UKUPNO	1600/6	2400/12	2300/3	15400/9	6200/5	600/2	560/2
:	Instalisano optere}enje: Pi= 29060W, broj priklju~nih mesta n=39						

*Izmena i dopuna Generalnog urbanisti~kog plana Kotora za lokalitet
"Autokampa"*

Vr{no optere}enje, primenom Analiti~ke metode, odre|uje se prema relaciji:

$$P_v = P_{vs} \times n \times k_n$$

gde su;

P_{vs} - vr{no optere}enje jednog stana (W),
 k_n - faktor istovremenosti grupe stanova, i
 n - broj stanova

Vr{no optere}enje jednog stana dobija se na osnovu instalisanog optere}enja (tabela 1 i 1'), i faktora istovremenosti(dijagram – sl.1) dok se istovremenosti grupe stanova odre|uje relacijom;

$$k_n = k_1 + (1 - k_1) \times n^{0.5} \quad \text{gde je''}$$

k_1 – faktor istovremenosti zavisan od vrednosti srednjeg vr{nog optere}enja stana(dijagram sl.3)

Iz tabela se vidi da je instalisano optere}enje I kategorije 35560W(tabela 1) odnosno 28660W(tabela 1'') za drugu kategoriju, {to u proseku iznisi:

$$P_i = 35560 \times 0.2 + 28860 \times 0.5 = 20976W$$

Vr{no optere}enje po stanu uz faktor jednovremenosti $f_p = 0.46$ (sa dijagrama izra|enog na osnovu analize odre|ivanja faktora potra~nje u visokorazvijenim zemljama)-

$$P_{vs1} = f_p \times P_i = 0.46 \times 20976 = 9649W, \text{ iz dijagrama 1, nalazimo da je } k_1 = 0.198$$

sa dijagrama na sl.1 dobije se:

Na osnovu napred navedenog primenom analiti~ke metode dobija se vr{no optere}enje stanova i to u zimskom periodu koji je kriti~niji sa stanovi{ta potro{nje elektri~ne energije prikazano u tabeli 2

Tabela 2. Vr{no optere}enje stanova(zimski period)

Zona	broj stanova	$P_{vs}(W)$	k_1	k_n	$P_v (W)$
1	520	9649	0.198	0.233	1169926

Vr{no optere}enje tercijalnih delatnosti:

Vr{no optere}enje tercijalnih delatnosti odre|uje se na osnovu povr{ine prostora i specifi~nog vr{nog optere}enja (W/m^2). Specifi~no vr{no optere}enje podrazumeva u sebi primenu elektri~ne energije za sve potrebe prostora (grejanje, priprema tople vode klima ure|aji za hla|enje prostora,...). deo o bjekata se nalazi u okviru individualnih stambenih objekata sa delatnostima i kao i za samostanovanje takvi potro{a~i i maju mogu}nost skladijenja drugih vrsta sirovina za grejanje(drva,ugalj,nafta...) sem elektri~ne energije, a u zonama 3 i 4 su ve}im

*Izmena i dopuna Generalnog urbanisti~kog plana Kotora za lokalitet
"Autokampa"*

delom skladi{ni prostori koji se manje greju pa su usveojeni slede}i iznosi specigfi~nog vr{nog optere}enja koji za zonu 1 i 2 iznose 80W po metru kvadratnom za za zonu 3 i 4 50W po kvadratnom metru. Rezultati prora~una dati su u tabelama 3 i 3'

Tabela 3. Vr{no optere}enje tercijalnih delatnosti(zimski period)

Zona	Bruto povr{ina (m ²)	Namena prostora	Specifi~no optere}enje W/m ²	Vr{no optere}enje P _{vt} (W)
1	5840	trgovina i usluge	50	292000

Na osnovu rezultata prora~una za zimski period odre|ena su vr{na optere}enja zone usled stanova i tercijalnih delatnosti a prema njihovoj prostornoj pripadnosti i me|usobnoj istovremenosti.. Koeficijent istovremenosti stanova i tercijalnih delatnosti odre|en je svo|enjem vr{nih optere}enja tercijara na fiktivni broj stanova. Na taj na~in vr{no optere}enje trafo reona dobijeno je kao rezultat ukupnog broja stanova (stvarni i fiktivni). Na osnovu tako odre|enih vr{nih optere}enja reona, a saglasno specifi~noom prostornom optere}enju, definisan je broj i prostorni raspored trafo stanica.

Prora~uni su ura|eni za letnji i zimski period a rezultati su dati u tabelama 4 i 4'.

Tabela 4. Vr{na optere}enja bloka prema prostornoj pripadnosti(zimski period)

Zona	Planiran broj stanova n _s	Fiktivni broj stanova n _f	Ukupan broj stanova	Faktor k ₁	Faktor k _n	Vr{no optere}enje bloka P _v (W)
1	520	112	632	0.198	0.23	1401980

Vr{no optere}enje javne rasvete

Vr{no optere}enje javne rasvete u ukupnom vr{nom optere}enju zone(bloka) ili naselja, kre}e se po preporukama do 5% od ukupnog vr{nog optere}enja. za na{ slu~aj je usvojeno da iznosi 3%

$P_{vjr} = 0.03(P_{vbloka})$ izra`eno u W {to za na{ slu~aj iznosi

ZONA 1

$P_{vjr} = 42060W$

*Izmena i dopuna Generalnog urbanisti~kog plana Kotora za lokalitet
"Autokampa"*

Vr{no optere}enje javne rasvete izra~unato je za zimski period kada je optere}enje elektroenergetskog sistema ve}e.

Ukupno vr{no optere}enje kompleksa dobija se zbirom optere}enja javne rasvete, tercijalnih delatnosti i stanovanja i to zavrednosti u zimskom periodu kada je kriti~nije za planirani prostor sa stanovi{ta snabdevanja elektri~nom energijom

Tabela 5. Vr{na optere}enja kompleksai(zimski period)

izmena GUP-a	Vr{no optere}enje javne rasvete W	Vr{no optere}enje bloka(stan.i terci.) W	Vr{no optere}enje zone P _v (W)	Rezerva+ optere}enje (P _v +10%) W	Faktor snage cosφ	Vr{no optere}enje zone S _v (VA)
zona	42060	1401980	1444040	1588444	0.95	1672046

o *Plan*

Ovom izmenom GUP-a je predvi|en porodi~no(individualno) stanovanje, zatim ve}im delom vi{eporodi~no stanovanje-objekti sa vi{e stanova, kao deo objekta predvi|en za turizam.

Na osnovu vr{nog optere}enja a to je na osnovu podataka datih u tabeli 4 uzimaju}i u obzir pove}anje snage za 10%(rezerva+gubici), prikazano u tabeli 5 odre|en je broj trafo stanica 10/0.4kV snage od 1x6300kVA, prikazan u tabeli 6.

Tabela 6. Vr{no optere}enje zona; broj transformatora;ukupan broj trafo stanica

zona	vr{no optere}enje zone P _v (W)	vr{no optere}enje zone S _v (VA)	Postoje}i broj trafo stanica snage u kVA	Planirani broj trafo stanica snage do 1000kVA	Ukupan broj i snaga trafo stanica u KVA	stepen optere}enja trafo stanica u bloku
1	1444040	1672046	1x(1x1000)	1x(1x630kVA) + 1x(1x400kVA)	1x(1x630) + 1x(1x400) + 1x(1x1000)	0.82

Kako se o~ekuje znatno pove}anje elektri~ne energije ovog konzuma u odnosu na postoje}i GUP postoje}a trafo stanica bi bile nedovoljne i iz prora~una se zaklju~uje da je na ovom

Izmena i dopuna Generalnog urbanisti~kog plana Kotora za lokalitet "Autokampa"

konzumu potrebno pove}anje elektri~ne energije planiranjem dve trafo stanica 10/0.4kV. Snaga jedne trafo stanica je najmanje 630kVA a druge najmanja snaga transformatora od 400kVA. Povezivanje njih trafo stanica sa 10kV-ne strane je kablom IPO 13 A najmanjeg preseka $3 \times 150 \text{mm}^2$. Osnovna ta~ka napajanja je trafo stanica 35/10kV snage 2x4MVA "Energoinvest". Na osnovu tabele broj 6 i na osnovu prora~una za predmetni konzum prerdvi}ena je dovoljana snaga.. Ukupna potro{nja planirana je na 1672046VA a ukupna snaga trafo stanica je 12030000VA.. Na ovaj na~in se dobija maksimalna prognozirana potro{nja elektri~ne energije. Trafo stanice treba dimezionisati za opremu do 1000kVA a snaga transformatora mo`e biti ve}a od 630kVA uz pra}enje potro{nje od strane nadle`ne elktrodistributivne organizacije. Trafo stanice mogu biti sa ve}im snagama transformatora za koje nadle`na elektrodistributivna organizacija ima mogu}nost izmene snaga transformatora u trafo sanicama. Trafo stanica je u gra|evinskom smislu monta`no-betonska. Tip budu}ih transformatora }e odrediti nadle`na elektrodistributivna organizacija koja je i vlasnik ve}ine novih transformatorskih trafo stanica Stvarni tip transformatora odredi}e nadle`na elektrodistributivna organizacija u ~ijem sastavu odr`avanje istih.

Polo`aj trafo stanica je izabran kako prema potro{a~ima tako i prema mogu}em mestu na osnovu urbanisti~kih re{enja. Pri izboru lokacije vodilo se ra~una da:

- trafo stanice budu {to bli`e te`i{tu optere}enja

- priklju~ni vodovi visokog i niskog napona budu {to kra}i, a njihov rasplet {to jednostavniji da do trafostanica postoji lak prilaz radi monta`e gra|evinskog dela, energetskih transformatora i ostale opreme

Novoplanirane trafo stanice TS 10/0.4kV se postavljaju u namenski projektovanom prostoru odnosno u posebnim monta`no-betonskim ku}icama, u ravni terena. Raspored opreme i polo`aj energetskog transformatora moraju biti takvi da obezbede {to racionalnije kori{}enje prostora, jednostavnost rukovanja , ugradnje i zamene pojedinih elemenata i blokova i omogu}i efikasnu za{titu od direktnog dodira delova pod naponom. Kod izvo|enja, izvo|a~ je du`an uskladiti svoje radove sa ostalim gra|evinskim radovima na objektu , kako ne bi dolazilo do o{te}enja ve} izvedenih radova i poskupljenja gradnje. Za sve trafostanice projektima urejenja terena obezbediti kamionski pristup, najmanje {irine 3.m. Opremu trafo stanice predvideti u skladu sa preporukama donesenim od strane Sektora za distribuciju-Podgorica"Elektroprivrede Crne Gore",a.d. Nik{i}. Oprema u trafo stanici je tipizirana i sastoji se od 10kV-nog postrojenja, transformatora snage 1000kVA i 0.4V-nog postrojenja.

Napajanje 10kV-nim naponom ovog dela plane je iz trafo stanice 35/10kV "Energoinvest".i Trafo stanice su povezane 10 kV-nim kablom tipa i preseka IPO 13A $3 \times 150 \text{mm}^2$. odnosno kompletnu planiranu 10kV-nu mre`u izvesti kablovima ~iji }e tip i presek odrediti stru~na slu`ba Elektrodistribucije-Podgorica.

Kablove polagati slobodno u kablovskom rovu,dimenzija 0.4x0.8m, a namestima prolaza kablova ispod saobra}ajnica, kao i na svim onim mestima gde se mo`e o~ektivati pove}ano mehani~ko optere}enje kabla(li kabal terba izolovati od sredine kroz koju prolazi), kroz kablovsku kanalizaciju, sme{tenu u rovu dubine 1m.

Nakon polaganja, a pre zatrpavanja kabla, investitor je du`an obezbediti katastarsko snimanje ta~nog polo`aja kabla, u skladu sa zakonskim odredbama. Na tom snimljenom grafi~kom prilogu trase kabla treba ozna~iti tip i presek kabla, ta~nu du`inu trase i samog kabla, mesto njegovog ukr{tanja, pribli~avanje ili paralelno vo|enje sa drugim podzemnim instalacijama, mesta polo`ene kablovske kanalizacije sa brojem kori{}enih i rezervnih cevi.

Ukoliko to zahtevaju tehni~ki uslovi stru~ne slu`be Elektrodistribucije-Podgorica, zajedno sa kablom na oko 0.4m dubine u rov polo`iti i traku za uzemljenje,FeZn 25x4mm.

Izmena i dopuna Generalnog urbanisti~kog plana Kotora za lokalitet "Autokampa"

Du` trase kablova ugraditi standardne oznake koje ozna~avaju kabl u rovu, opremanju pravca trase, mesta kablovskih spojnica, po~etak i kraj kablovske kanalizacije, ukr{tanje, pribli`avanje ili paralelno vo|enje kabla sa drugim kablovima i ostalim podzemnim instalacijama i sl. Eventualna izme{tanja postoje}ih kablova, zbog novih urbanisti~kih re{enja, vr{iti uz obavezno prisustvo predstavnika Elektro distribucije i pod njegovom kontrolom. U tim slu~ajevima, otkopavanje kabla mora biti ru~no, a sam kabal mora biti u beznaponskom stanju.

Pri izvo|enju radova preduzeti sve potrebne mere za{tite radnika, gra|ana i vozila, a za{titnim merama omogu}iti odvajanje pe{a~kog i motornog saobra}aja. Na mestima gde je, radi polaganje kablova, izvr{iti isecanje regulisanih povr{ina, iste dovesti u prvobitno stanje.

Investitori su du`ni da obezbede projektnu dokumentaciju za izvo|enje kablovskih 10kV-nih vodova, kao i da obezbede tehni~ku kontrolu tih projekata. Investitori su du`ni da obezbede potrebnu dokumentaciju za izdavanje gra|evinske dozvole kao i stru~ni nadzor nad izvo|enjem radova. Nakon zavr{etka radova, investitor je du`an zahtevati vr{enje tehni~kog pregleda i nakon njega podneti zahtev za izdavanje upotrebne dozvole.

Od novih trafo stanica se pola`u niskonaponski 1kV-ni kablovi za napajanje elektri~nom energijom potro{a~a tako i za osvetljenje ulica(saobra}ajnica). Presek kablova niskonaponskih potro{a~a kao i uli~ne rasvete bi}e odre|en uslovima nadle`ne elektrodistributivne organizacije i glavnim projektima objekata na osnovu stvarnih jednovremenih snaga objekata..

Postoje}a niskonaponska mre`a perspektivno bi}e zamenjena podzemnim 1kV-nim kablovima tako da se priklju~enje korisnika predvi|a podzemnim kablovima.

U trotoaru ili mekom terenu predvi|eno je polaganja 1kV-nih kablova kao i novih 10kV-nih kablova. Kablovi se pola`u na propisnim dubinama u proseku na 0.8m i pri polaganju se mora voditi ra~una o me|usobnom rastojanju sa drugim instalacijama ili paralelnom vo|enju istih. Pri prelasku kablova ispod saobra}ajnica predvi|eno je polaganje najmanje dve PVC cevi pre~nika 110mm.

Polaganje svih kablova izvesti prema va`e}im tehni~kim uslovima za ovu vrstu delatnosti. Na mestima gde se energetski kablovi vode paralelno ili ukr{taju sa drugim vrstama instalacija voditi ra~una o minimalnom rastojanju koje mora biti slede}e za razne vrste instalacija:

Pri paralelnom vo|enju energetskih i telekomunikacionih kablova najmanji horizontalni razmak je 0.5m za kablove 1kV,10kV, odnosno 1m za kablove 35kV.Ukr{tanje energetskog i telekomunikacionog kabla vr{i se na razmaku od 0.5m. Energetski kabal se pola`e na ve}oj dubini od telekomunikacionog kabla. Ukoliko se razmaci ne mogu postiti energetske kablove na tim mestim a provesti kroz cev. Pri ukr{tanju energetskih kablova sa telekomunikacionim kablovima potrebno je daugao bude {to bli`i pravom uglu. Ugao ukr{tanja treba da bude najmanje 45 stepeni. Pri ukr{tanju kablova za napone 250V najamanje vertikalno rastojanje mora da iznosi najmanje 0.3 a za ve}e kablove 0.5m.

Pri horizontalnom vo|enju energetskog kabla sa vodovodnom ili kanalizacionom infrastrukturuom(cevi) najmanji razmak iznosi 0.4m. Energetski kabl se pri ukr{tanju pola`e iznad vodovodne ili kanalizacione cevi na najmanjem rastojanju od 0.3m. Ukoliko se ovi razmaci ne mogu postiti na tim mestima energetski kabl polo`iti kroz za{titnu cev.

Pri paralelnom vo|enju kablova i toplovoda najmanje rastojanje izme|u kablova i spoljne ivice toplovoda mora da iznosi 0.3m odnosno 0.7m za 10kV-ni kabal. Nije dozvoljeno polaganje kablova iznad toplovoda. Pri ukr{tanju energetskih kablova i sa kanalima toplovoda minimalno vertikalno rastojanje mora da iznosi 0.6m. Energetskie kablove pri ukr{tanju polo`iti iznad tiplovoda. na ovim mestima obezbediti toplotnu izolaciju od izolacionog

Izmena i dopuna Generalnog urbanisti~kog plana Kotora za lokalitet "Autokampa"

materijala (penul{avi beton) debljine 0.2m. Pri paralelnom vo|enju i ukr{tanju energetskog kabla za javno osvetljenje i toplovoda najmanji razmak je 0.1m

Priklju~enje novih potro{a~a na niskonaponsku mre`u vr{i}e se polaganjem podzemnih 1kV-nih kablova do kablovskih priklju~nih ormana postavljenih na fasdi objekata. Kablovski priklju~ni orman kao i napojni kabal bi}e definisani u glavnim projektima elektroinstalacija novih objekte a uvod kablova u objekte mora se obezbediti polaganjem PVC cevi pre~nika 110mm.

Za izvo|enje niskonaponskih vodova, priimenjuju se uslovi ve} navedeni pri izgradnji kablovskih 10kV-nih vodova.

o Osvetljenje javnih povr{ina

Ovim planom se delom defini}e javno osvetljenje kao sastavni deo urbanisti~ke celine tako da ga treba i izgraditi u skladu sa urbanisti~kim i saobra}ajno-tehni~kim zahtevima. a te`e}i da da instalacije osvetljenja postane integralni element urbane sredine. Pri planiranju osvetljenja saobra}ajnica i ostalih povr{ina mora se osigurati minimalni osvetljaj koji }e obezbediti kretanje uz {to ve}u sigurnost i konfor svih u~esnika u no}nom saobra}aju, kao i u tome da instalacija osvetljenja ima i svoju dekorativnu funkciju. zato se pri re{avanju uli~nog osvetljenja mora voditi ra`una o sve ~etiri osnovna merila kvaliteta osvetljenja:

- novo sjajnosti kolovoza
- podu`na i op{ta ravnomernost sjajnosti
- ograni~avanje zaslepljivanja (smanjenje psiholo{kog blje{tanja)
- vizuelno vo|enje saobra}aja

Po va`e}im preporukama CIE (Publikation CIE 115, 1995. god.), sve saobra}ajnice za motorni i me{oviti saobra}aj su svrstane u pet svetlotehni~kih klasa, M do M5, au zavisnosti od kategorije puta i gustine i slo`enosti saobra}aja kao i od postojanja sredstava za kontrolu saobra}aja (semafora, saobra}ajnih znakova) i sredstava za odvajanja pojedinih u~esnika u saobra}aju. Slede}a tabela daje vrednosti pobrojanih svetlotehni~kih parametara koje jo{ uvek obezbe|uju dobru vidljivost dobar vidni konfor:

Svetlotehni~ka klasa	Lsr minimalno (cd/m ²)	U ₀ minimalno (Lmin/Lsr)	U ₁ minimalno (Lmin/Lmax)	T1 minimalno (%)	SR minimalno (E _{ex} /E _{in})
M1	2.00	0.40	0.70	10	0.50
M2	1.50	0.40	0.70	10	0.50
M3	1.00	0.40	0.50	10	0.50
M4	0.75	0.40	nema zahteva	15	nema zahteva
M5	0.50	0.40	nema zahteva	15	nema zahteva

[to se ti~e vizuelnog vo|enja saobra}aja, ne postoje numeriki pokazatelji za njegovo vrednovanje.

Izmena i dopuna Generalnog urbanisti~kog plana Kotora za lokalitet "Autokampa"

Pri izradi glavnih projekata osvetljenja saobra}ajnica ulice }e biti svetlotehni~ki klasifikovane a na raskrsnicama svih saobra}ajnica posti}i svetlotehni~ku klasu za jedan stepen ve}u od samih ulica koje ~ine raskrsnicu.

Koid pe{a~kih staza i parkinga, unutar podru~ja plana, obezbediti srednju osvetljenost od 20lx, uz minimalnu osvetljenost od 7.5lx..

Na predmetnoj lokaciji predvi}eno je dosta zelenih povr}ina i samim tim predvideti adekvatno osvetljenje za pe{a~ke staze u okviru zelenila. Kandelabere postaviti na svakih 20m du` pe{a~kih staza. Izbor kandelaberskih stubova bi}e odre}en glavnim projektima parternog ure}enja i moraju biti u skladu sa urbanisti~kim re{enjima tog dela prostora.

Na lokaciji je predvi}en odre}en broj sportskih terena koje treba osvetliti sa reflektorima na metalnim stubovima. Reflektori su sa metalhalogenim izvorom svetla ili izvor svetlosti natrijum visokog pritiska. Broj reflektora kao i snaga izvora svetla bi}e odre}ena glavnim projektima.

Rasveta saobra}ajnica definisana je u zavisnosti od kategorije saobra}ajnica na slede}i na~in:

Glavne saobra}ajnice su osvetljenje postavljanjem metalnih stubova visine 10-12m sa svetiljkama ~iji izvor svetlosti je natrijum visokog pritiska(NaVT) snage prema fotometrskom prora~unu.

Osvetljenje svih internih saobra}ajnica kao i parkinga, pe{a~kih staza i }etali}ta je planirano sa kandelaberskim i metalnim stubovima visine 5m sa svetiljkom ~iji je izvor svetlosti `iva visokog pritiska(VTFE) ili metalhalogenih izvora svetlosti snage prema fotometrskom prora~unu. Broj svetiljki bi}e odre}en glavnim projektima kao i ta~an tip. Pri izboru stubova i svetiljki potrebno je voditi ra~una da se deonice ovih saobra}ajnica uz podru~je plana ne mogu posmatrati nezavisno od ostalog dela tih saobra}ajnih pravaca. Napajanje svetiljki je po trasi koja je nazna~ena za 1kV-ne kablove iz niskonaponskog polja u trafostanicama a upravljanje(uklju~enje-isklju~enje) rasvete je predvi}eno foto }elijom. Presek kabla za javnu rasvetu bi}e odre}en glavnim projektom na osnovu pada napona i drugih parametara.

ZAJTITNE MERE

Za}tita niskog napona

Mre`u niskog napona treba }tititi od struja kratkog spoja sa NN visokou~inskim osigura~ima, ugra}enim u NN polju pripadaju}e TS 10/0.4kV. U priklju~nim kablovskim ormari}ima za}tititi ogranke za objekte odgovaraju}im osigura~ima.

Za}tita TS 10/0.4kV

U TS10/0.4kV za za}titu transformatora predvi}ena je Buholcov relej. Za za}titu od kvarova izme}u 10kV i 0.4kV slu`e primarni prekostrujni releji, kao i NN prekida~i sa termi~kom i prekostrujnom za}titom.

Za}tita od visokog napona dodira

Kao za}tita od visokog napona dodira predvi}aju se uzemljenja svih objekata elektroenergetskog kompleksa, tako da se dobije sisitem zajedni~kog uzemljiva~a. Prilikom izrade uzemljenja voditi ra~una da napon dodira mestu ne bude ve}i od 50V.

Za}tita mre`e visokog napona

za}tita mre`e visokog napona re`ava se u sklopu ~itave mre`e 10kV, na podru~ju Podgorice.

Izmena i dopuna Generalnog urbanisti~kog plana Kotora za lokalitet "Autokampa"

ZAKLJU^AK

U ovom kompleksu radi njegovog kvalitetnog snabdevanja elektri~nom energijom , potrebno je uraditi slede}e:

Uraditi nove trafo stanice 10/0.4kV snage 1x630kVA oznaka 1 i trafo stanice 10/0.4kV snage 1x400(630)kVA ozna~ene brojem 2 na mestima ozna~enim u grafi~kom prilogu i ukoliko je potrebno zameniti postoje}u trafo stanicu 10/0.4kV "Auto kamp" snage 1x1000kVA postavljanjem nove trafo stanice 2x630kVA sa opremom za snagu od 1000kVA

Kablovsku 10kV-nu mre`u uraditi prema planu, a postoje}u zadr`ati

Niskonaponsku mre`u uraditi kablovski sa unificiranim presecima kablova, a polaganje je u zemlju nana~im predvi}en tehni~kim propisima

Spoljnu rasvetu uraditi za saobra}ajnice prema kategorizaciji saobra}ajnica.

• Telekomunikaciona mre`a

Na prostoru koji je predmet ove Izmene i dopune GUP-a zadr`ava se planirano stanje koje je bilo i po va`e}em GUP-u. Na predmetnom prostoru postoje}e telekomunikacione kablove koji se nalaze u zemlji postaviti u novoplaniranu kablovsku kanalizaciju. Na lokaciji se planira da se celokupna podzemna TK mre`a postavi kroz kablovsku kanalizaciju. Kablovsku kanalizaciju ~ine najmanje ~etri PVC cevi pre~nika 110mm kroz koju }e biti provu~eni mre`ni kablovi. Uz ove cevi polo`iti i po dve privodne polietilenske cevi pre~nika 40mm za polaganje drugih vidova telekomunikacionih uslug kao {to je kablovska televizija, internet i sli~no.

Priklju~enje novih korisnika telekomunikacionih usluga bi}e iz postoje}e ATC Kotor koja je GUP-om i ranije bila predvi}ena kao ATC sa koje }e se priklju~ivati budu}i korisnici telekomunikacionih usluga i isturenog pretplatni~kog stepena IPS "Sveta Vra~a".

Daljom planskom razradom bi}e prikazana i predvi}ena izgradnja svih nedostaju}ih poteza TK kanalizacija koji }e se uskladiti sa budu}im planiranim pristupnim ulicama.

Planira se i izgradnja zalazaka tk kanalizacije u pojedine zone unutar posmatranog podru~ja , koji }e poslu`iti , u zavisnosti od planiranih sadr`aja , za efikasnije i lak{e nala`enje tehni~kih re{enja za budu}e korisnike iz ovog podru~ja .

U svim navedenim detaljima bi}e potrebno planirati i kablovska tk okna, u skladu sa planiranim objektima u zoni obuhvata .

Trasu planirane tk kanalizacije potrebno je , gdje god je to mogu}e , uklopiti u budu}e trotoare ulica i zelene povr{ine , jer bi se u slu~aju da se tk okna rade u trasi saobra}ajnice ili parking prostora , morali ugraditi te{ki tk poklopci sa ramom i u skladu sa tim uraditi i oja~anje tk okana , sto bi bilo neekonomi~no .

Izgradnju tk kanalizacije koja se planira , kao i tk okana , izvoditi u svemu prema va`ecim propisima i preporukama ZJ PTT iz ove oblasti .

Jednu PVC cijev $\phi 110$ mm , obavezno predvidjeti za potrebe kablovske televizije .

Kroz projektovanu tk pristupnu mre`u , kroz PVC cevi }e se provu}i uvla~ni tk kablovi tipa TK 59GM odgovaraju}eg kapaciteta , koji }e sa tk centralom povezati sve sada{nje i planirane objekte na podru~ju koje je predmet ovog posmatranja .

Postoje}i tk kablovi }e se u najve}em delu zadr`ati , ukoliko za to bude tehni~ke i ekonomske opravdanosti .

Izmena i dopuna Generalnog urbanisti~kog plana Kotora za lokalitet "Autokampa"

Obaveza investitora svih planiranih objekata u pojedinim zonama jeste da u skladu sa uradjenim urbanisti~kim planovima , a koji ce sadr`ati i uslove koje izdaje TELEKOM CG , tj nadle`ni TK Centar, od postoje}ih i planiranih tk okana , Projektima za pojedina~ne objekte u zoni obuhvata , defini {u plan i na~in priklju~enja svakog pojedina~nog objekta .

Kablovsku kanalizaciju pojedina~nim projektima treba predvidjeti do samih objekata .

Ku}nu telekomunikacionu instalaciju u kolektivnim i ve}im individualnim objektima treba izvoditi u tipskim ormari}ima ITO LI , lociranim u ulazu u objekte na propisanoj visini ili u samostoje}im izvodnim ormari}ima za podru~ja individualne stambene gradnje .

U prvom slu~aju , na isti na~in izvesti i ormari} za koncentraciju instalacije za potrebe kablovske distribucije TV signala , sa opremom za poja~avanje TV signala .

U slu~aju da se trasa tk kanalizacije poklapa sa trasama vodovodnih i elektro instalacija potrebno je po {tovati propisana rastojanja, a dinamiku izgradnje vremenski uskladiti .

U objektima funkcionalne namene kao sto su {kole, restorani, hoteli, tr`ni centri, itd., obavezno predvidjeti monta`u javnih telefonskih govornica.

Izgradnjom planirane tk kanalizacije i planirane tk pristupne mre`e , bi}e mogu}e na lak i efikasan na~in izvr {iti sva dalja priklju~enja postoje}ih i planiranih objekata , gdje god se za tim uka`e potreba.

Ostali planirani vidovi telekomunikacionog saobra}aja bi}e u potpunosti zadr`ani kao {toje to bilo predvi}eno i dosada {njim va`e}im GUP-om.

7.1.2 Opšte smernice za ozelenjavanje

Urejenje podru~ja mora biti podre}eno pobolj {anju ekolo {kih i ekonomskih uslova, pove}anju ambijentalne i pejza`ne vrednosti podru~ja i unapre}enju socijalnih uslova `ivljenja na celom podru~ju. Ostvarivanje ovih zadataka zasniva}e se na razradi kompleksnih programa urejenja prostora u me|uzavisnosti sa izgra}enim tkivom na nivou naselja, trendom daljeg razvoja i prema principu jedinstva naselja i zelenila, a prema slede}im op {tim principima:

uspostavljanje ekolo {ki optimalnih odnosa (odr`ivi razvoj)

uskla}ivanje ekonomskih interesa korisnika / vlasnika pojedinih parcela sa interesima na nivou naselja i grada u celini;

obavezuju}i kriterijum racionalnog kori {enja zemlji {ta uz uva`avanje tesnih me|uzavisnosti u korelaciji `ivotna sredina - naselje

• Smernice za uređenje zelenih površina u sklopu pretežne namene stanovanje različitih kategorija

Posebno vredna kategorija zelenila relevantna za zdravlje i rekreaciju stanovnika predstavlja zelenilo stanovanja, bilo da je re~ o kolektivnom ili individualnom stanovanju. Naro~ito, ako se ima u vidu da su ove kategorije zelenila klju~na mesta gde se korisnici relaksiraju, dolaze na odmor i pasivnu rekreaciju, `ele}i da se udalje od svakodnevice i na}u svoj mir i prirodni konfor. [ire posmatrano u stambenom naselju sadr`ane su gotovo sve kategorije urbanog zelenila. Diferenciranost u kategoriji stanovanja ogleda se u razli~itoj pejsa`no - parkovnoj i vrtno - tehni~koj obradi.

Osnovna odlika ove zone je funkcionalno - estetska i prostorna organizacija zelenila i vrtno tehni~kih oblika. Prostor treba opremiti odmori {tima, terasama i prostorima za igru dece, a sve u funkciji kreativnog odmora gra}ana.

Izmena i dopuna Generalnog urbanisti~kog plana Kotora za lokalitet "Autokampa"

Pejsa`no - parkovske intervencije u zoni individualnog stanovanja pretpostavljaju vrtno - tehni~ko ure|enje predvrtova i atrijumsko dvori{te stambene jedinice. Budu}i da je gradsko podru~je Kotoru u velikoj meri pro`eto individualnom gradnjom, to }e u velikoj meri doprineti lepoti i potencijalu predela. Respektiraju}i interes i sklonost vlasnika, unutra{nji deo parcele mo`e imati parkovski ili izrazito utilitaran karakter.

Pri ure|enju svih ovih kategorija mora se te`iti uravnote`enosti ekosistema, odnosno u kojima srazmerno skladno ekvilibrira `ivot sa okolinom. U tom kontekstu potrebno je obezbediti dovoljan procenat zelenih povr{ina.

Porodi~ni vrtovi su veoma va`ni, kako sa sanitarno higijenskog stanovi{ta, tako i sa psiholo{kog. Razli~iti faktori kao {to je veli~ina i sastav porodice, uzrast njenih ~lanova, profesije ~lanova, zdravstvenog i socijalnog statusa porodice, svaki vrt postaje osobena i originalna tvorevina prirode i ljudske kreativnosti.

Karakter zelenih povr{ina u sklopu stanovanja u znatnoj meri zavisi od arhitekture objekta, njegove visine, kao i njegove organizacije na parceli. Ovde treba primenjivati autohtone vrste kao i one koje su se dobro pokazale na mati~nom supstratu. Ove povr{ine mogu se ure|ivati i kao zelenilo bloka. Preporu~uje se minimalno u~e}e zelenila od 50% za ceo blok.

Blokovsko zelenilo kao kategorija zelenih povr{ina prisutnih u planu jeste kategorija formirana po tipu parkovskog zelenila u sklopu vi{eporodi~nog stanovanja, sa stazama za {etanje, pro{irenjima (platoima), za odmor i susret posetilaca, promenadama, potrebnim mobilijarom, paviljonima kao i karakteristi~nim vizurama. U praksi projektovanja i izgradnje stambenih kompleksa mo`e se pristupiti na dva na~ina. Prvi se na~in karakteri{e te`njom ka stvaranju pejsa`nih kompozicija, koje podra`avaju lokalni prirodni pejsa`. Drugi na~in je karakteristi~an po preovladavanju ravnih poplo~anih povr{ina, sa strogim geometrijskim konturama, prisustvom pravolinijske mre`e pe{a~kih staza, koje odre|uju oblik i lokaciju platoa razli~ite namene, tako|e i prostornu organizaciju zelenih zasada. Efikasno sredstvo za pove}anje izra`ajnosti slike predela stambenih kompleksa je primena principa dendrolo{kog akcenta - ozelenjavanje pojedinih delova stambene teritorije sa dominacijom jedne vrste drve}a, {iblja. Naizmeni~na smena biljnih vrsta, primenjenih na pojedinim delovima i uvojenje razli~itih na~ina njihovog raspore|ivanja unosi raznolikost u stambenu izgradnju.

Blokovsko zelenilo predstavlja najsvеobuhvatniju kategoriju zelenila, gde su prisutne razli~ite vrste sadr`aja, zelenila, atraktivnih i scenskih elemenata. Tako|e treba naglasiti da ove slobodne povr{ine mogu da se organizuju kao promenadni parkovi, u funkciji stanovanja, sa {etali{tima i objektima karakteristi~nim za naselja na moru i uz vodu. U slu~aju Kotoru pojam ove kategorije mogao bi se u {irem smislu odnositi na celo podru~je "lungo mare".

U vrtno tehni~koj obradi promenada posebnu pa`nju treba usmeriti na pejsa`no graditeljski identitet "riva i mandra~a", koji krasi naselja uz more.

Preporuka je da se u okviru ove namne organizuje zelenilo sa minimalnim u~e}em od 40%.

- ***Smernice za uređenje zelenih površina u uličnom profilu, saobraćajnim čvorištima i rubnim delovima plana***

Prometno manipulativne prostore treba maksimalno oplemeniti drve}em kompaktnih i voluminoznih kro{nji. U ovim slu~ajevima proces sadnje treba uskladiti sa savremenim saznanjima o na~inu adaptacije drve}a u prostorima nepovoljnih ekolo{kih uslova (ugradnja sistema za ozra~ivanje korenovog sistema, obezbe|enje vode za zalivanje, prihranjivanje i sl.).

Izmena i dopuna Generalnog urbanisti~kog plana Kotora za lokalitet "Autokampa"

Ova kategorija zelenila objedinjava vi{e razli~itih vidova zelenih povr{ina odre|uju}i na~in i stepen kori{}enja. Ova kategorija zelenih povr{ina nastala je kao jedan vid konfrontacije sa optere}enjima, koja su uslovljena saobra}ajnom i drugom neophodnom infrastrukturom, izgraenim i planiranim fondom, a koji zahtevaju odre|ene mere i re`im koji mo`e u odre|enoj meri artikulisati na~in i re`im kori{}enja prostora.

Ovi prostori zavisno od veli~ine i lokacije maksimalno ozeleniti drvorednim zasadima, cvetnim aran`manima ili kao skverno zelenilo sa potrebnim komunikacijama, mestima za kratkotrajan odmor korisnika u tranzitu i sl. Drvoredi su jedinstven primer kako minimum povr{ine osigurava maksimum zelenog medija. Kompaktno oblikovana zelena zavesa znatno umanjuje i {tetne efekte buke. Ovako vrednovano zna~enje drvoreda mora imati punu afirmaciju i putem realizacije ovog plana. U podizanju novih drvoreda vredi pravilo primene vrste primerene veli~ini i karakteru saobra}ajnice. Preporu~uje se koprivi}, crnika i sl., mada najve}u rezistentnost do sada je pokazala lipa. U okviru ovih zona preporu~uje se minimalno u~e{}e zelenila od 60%.

- ***Smernice za uređenje zelenih površina u sklopu namene turizam i ugostiteljstvo***

Pri ureenju slobodnih povr{ina u okviru ove namene potrebno je posetioce zainteresovati u prostoru, putem atraktivnih scenskih motiva autenti~nih za ovo podneblje, u prepoznatljivoj dinami~noj izmeni pejsa`a, stena i zelenih "~ipki". U tom smislu vegetacijska komponenta ureenja bi}e vi{e u funkciji puferiziranja eventualno "nemirnih" gra|evinskih silueta, dok }e se komunikativni prostor izra`avati parternim tretmanom sa akcentom na oblikovanju ambijenta u slu`bi {etali{ta, odmori{ta, sedenja, promenada i sl. Tako je pejsa`ne terase - vidikovci koje su determinisane na mestima izvanrednih panoramskih vizura treba opremiti sadr`ajima za kratkotrajan odmor posetilaca. Preporuka je da se za ovaj blok obezbedi minimalno u~e{}e zelenila od 60%.

- ***Izbor biljnih vrsta - preporuka***

Asortiman biljnih vrsta primenljivih u ovom klimatu, vi{e je nego zadovoljavaju}i, a platane, borove, pinije, lipe, brestove, maslinjaci, koprivi}, crnika, ginko, japanska sofrora, katalpa samo su neke od njih, ina~e vrlo zastupljene u potencijalu zelenih povr{ina grada Kotora.

Učešće zelenila po zonama i tipovima stanovanja

<i>karakter zelenila</i>	<i>površina zone</i>	<i>u~e{}e zelenila m²</i>
Zona turizam i ugostiteljstvo	7 325.1	1831.27

*Izmena i dopuna Generalnog urbanisti~kog plana Kotora za lokalitet
"Autokampa"*

Zona stanovanje Tip S1	21783.63	10 891.81
Zona stanovanje Tip S2	30 944.19	15 472.09
Zona stanovanje Tip S3	14 427.60	7213.80
UREVENE ZELENE POVR INE	13143.95	13 143.95
UKUPNO ZAHVAT PLANA	104 857.33	48 552.92 47% na nivou zahvata

7.2 Pravila građenja

7.2.1 Zona stanovanja

Stanovanje TIP S1

Izmena i dopuna Generalnog urbanisti~kog plana Kotora za lokalitet "Autokampa"

Ovaj tip stanovanja zadržan je u zonama postojećeg individualnog stanovanja gde su prepoznati objekti boljeg kvaliteta gradnje I gde je moguće u okviru slobodnih neizgrađenih parcela planirati gradnju u cilju definisanja prostorne celine.

- Objekte postavljati kao slobodno stojeće eventualno dvojene
- Maksimalna planirana spratnost u okviru ovog tipa stanovanja je $Su+P+1+Pk$, gradnju do maksimalne spratnosti moguće je izvoditi fazno zavisno od trenutne potrebe investitora.
- U okviru objekta moguće je organizovati do četiri stambene jedinice.
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele za novoplanirane objekte je 30%,
- Maksimalni indeks izgrađenosti 0.6.
- Minimalna udaljenost novoplaniranog objekta od susedne parcele i javnog prilaza za koji nije precizirana građevinska linija je 1,5m.
- Ukoliko postoji međusobna usaglašenost suseda objekti se mogu postaviti i na granicu parcele i tada objekti 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 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 mogu pretrpeti totalnu rekonstrukciju (mogu se porušiti) odnosno mogu se zameniti novim i tada važe uslovi za novoplanirane objekte, odnosno mora se postaviti zadata građevinska linija, odnos prema susednim 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 pretrpeti totalnu rekonstrukciju i to prema datim uslovima.
- Na postojećim katastarskim parcelama na kojima nije izgrađen objekat a koje su površine manje od 300 m² mogu se graditi objekti čim se teži maksimalnom udruživanju parcela ili formiranjem dvojnih odnosno objekta u nizu a sve u cilju racionalizacije predmetnog prostora.
- Kod novoplaniranih objekata planirana je spratnost do $Su+P+1+Pk$. Visina nadzitka potkrovnice etaže je 1.5m. U okviru ovih objekata zavisno od konfiguracije terena planirane su podrumске ili suterenske etaže koje se mogu organizovati u skladu sa konfiguracijom terena. Ukoliko konfiguracija terena dozvoljava u okviru objekta se može izvršiti preraspodela etaža ali da ukupna visina objekta ne prekorači zadatu.
- U grafičkom prilogu Uslovi za sprovođenje plana – plan namene površina, plan parcelacije regulacije i nivelacije 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.
- U grafičkom prilogu Uslovi za sprovođenje plana – plan namene površina, plan parcelacije regulacije i nivelacije prikazane su granice parcela koje se zadržavaju kao i novoformirane granice parcela. Osnov za parcelaciju i preparcelaciju bila je postojeća parcelacija i mreža postojećih i novoplaniranih saobraćajnica. Urbanistička parcela može obuhvatiti i više katastarskih parcela, a može se formirati i od dela konkretne parcele (slučajevi deljenja postojećih parcela u cilju omogućavanja izgradnje novog objekta) uz postavljanje kriterijuma jedan objekat na parceli i direktna pristupačnost sa javne

Izmena i dopuna Generalnog urbanističkog plana Kotora za lokalitet "Autokampa"

komunikacije. Može je izvršiti udruženje urbanističkih parcela u okviru vlasništva naročito kod dvojnih objekata ili objekata u nizu kada se objekat može tretirati kao jedinstven u projektantskom i funkcionalnom smislu. Tako je moguće izvršiti korekciju granice urbanističke parcele u slučajevima dokupljivanja dela parcele u kontaktu. Kada se urbanistička parcela, koja je već određena ovim planom, ne podudara sa postojećom katastarskom parcelom (ili parcelama) odnosno postoje manja odstupanja i u drugim slučajevima kada urbanističku parcelu nije moguće kompletirati a postojeća katastarska parcela svojom površinom zadovoljava urbanističke uslove za gradnju (minimalna veličina parcele 300m²), organ uprave nadležan za poslove uređenja prostora može izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa katastarskom parcelom prilikom izdavanja UTU-a i rešenja o lokaciji.

Parcelaciju treba sprovoditi prema grafičkom prilogu i analitičko – geodetskim elementima. U fazi Nacrta plana nisu dati analitički elementi za obeležavanje Urbanističkih parcele, plan će se ovim podacima dopuniti po javnom uvidu odnosno u fazi formiranja Predloga plana.

- U okviru ove namene kao pretežne moguće je organizovati i delatnosti.
- Delatnosti se mogu organizovati u objektu ili kao poseban objekat na parceli. Ako se organizuju u objektu onda to može biti u prizemljima i suteranima objekata, eventualno na spratu s'tim da ne zauzimaju više od 20% ukupne površine objekta. Realizacija dela prostora opredeljenog za delatnosti je fazna i prepušta se investitoru.
- Delatnosti koje su u kombinaciji sa stanovanjem moraju biti kompatibilne sa istim odnosno da neugrožavaju funkciju stanovanja i životne sredine.
- Parkiranje je planirano u okviru parcele a garažiranje isključivo u okviru objekta.
- U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja, prirodne materijale, kose krovne ravni i dr.

Stanovanje TIP S2

Ovaj tip stanovanja planiran je u krajnjem severno delu zahvata plana na neizgrađenim površinama, u središnjem delu zahvata plana kao i na lokaciji koja prostorno kontaktira sa brdom. Stanovanje je definisano kao pretežna namena u okviru koje se mogu organizovati i sadržaji prateći stanovanju (trgovina, ugostiteljstvo, usluge). U okviru slobodnih površina moguća je organizacija i sportsko rekreativnih sadržaja. Prilikom organizacije te biti formiranju tih slobodnih i ozelenjenih površina sa elementima urbanog i pejzažnog mobilijara. Prilikom lociranja objekata te biti maksimalnom obezbeđenju vizura prema moru za svaki od objekata. Spratnost objekata treba da bude promenljiva i prilagođena položaju u odnosu na druge objekte kao i konfiguraciji terena.

Proveru zadatih uslova izvršiti kroz izradu Idejnog rešenja koje mora biti prihvaćeno od nadležnih službi. Idejno rešenje raditi za prostorne celine koje su definisane u grafičkom prilogu. Idejnim rešenjem unutar zone definisane se fazna gradnja u skladu sa potrebama investitora. U grafičkom prilogu su naznačene lokacije koje će se razrađivati idejnim rešenjima s'tim što se u skladu sa vlasništvom može izvršiti udruženje lokacija u cilju izrade jedinstvenog idejnog rešenja.

- Spratnost je od Su+P do Su+P+2+Pk, spratnost objekata povećavati od nižih ka višim kotama. Visina nadzitka potkrovne etaže je 1.5m.
- Indeks zauzetosti parcele može se kretati od 20-50% zavisno od spratnosti i položaja objekta
- Maksimalni indeks izgrađenosti je 1

Izmena i dopuna Generalnog urbanisti~kog plana Kotora za lokalitet "Autokampa"

- Suterenske eta`e neulaze u obra~un gra|evinske bruto povr{ine. Pod suterenom se podrazumeva prostor koji ima direktan pristup sa ni`e kote terena a od vi{e kote je podignut za 50cm. Zavisno od nagiba terena u okviru raspolo`ivog prostora mogu}a je preraspodela eta`a.
- Me|usobna udaljenost objekata iznad 1/2 visine objekta ve}e spratnosti.
- Delatnosti koje podrzumevaju sadr}aje u funkciji stanovanja i koje moraju biti kompatibilne sa njim moguće je organizovati u prizemnim ili suterenskim eta}ama objekta ili kao posebne objekte. Odnos stanovanje - delatnosti u okviru objekta maksimalno 80/20% ili sa istim odnosom na nivou lokacije.
- U grafi~kom prilogu Uslovi za sprovo|enje plana – plan namene povr{ina, plan parcelacije regulacije i nivelacije dat je polo`aj gra|evinske linije. Objekti se mogu postaviti na ili iza gra|evinske linije. Prema parcelama po obodu lokacije objekte ostaviti minimalno na 5m od granice parcele.
- U grafi~kom prilogu Uslovi za sprovo|enje plana – plan namene površina, plan parcelacije regulacije i nivelacije prikazane su granice parcela koje se zadr`avaju kao i novoformirane granice parcela. Osnov za parcelaciju i preparcelaciju bila je postoje}a parcelacija i mre`a postoje}ih i novoplaniranih saobra}ajnica. Urbanisti~ka parcela mo`e obuhvatiti i vi{e katastarskih parcela, a mo`e se formirati i od dela konkretne parcele (slu~ajevi deljenja postoje}e parcele u cilju omogu}avanja izgradnje novog objekta) uz po{tovanje kriterijuma jedan objekat na parceli i direktna pristupa~nost sa javne komunikacije. Mogu}e je izvr{iti udru`ivanje urbanisti~kih parcela u okviru vlasni{tva i tada uslovi plana va`e za objedinjenu parcelu. Tako|e je mogu}e izvr{iti korekciju granice urbanisti~ke parcele u slu~ajevima dokupljivanja dela parcele u kontaktu. Kada se urbanisti~ka parcela, koja je ve} odre|ena ovim planom, ne podudara sa postoje}om katastarskom parcelom (ili parcelama) odnosno postoje manja odstupanja organ uprave nadle`an za poslove ure|enja prostora mo`e izvr{iti uskla|ivanje urbanisti~ke parcele sa katastarskom parcelom prilikom izdavanja UTU-a i re{enja o lokaciji. U planu je data preporu~ena parcelacija koja }e se definisati kroz idejno re{enje a u skladu sa faznom gradnjom.
- Gara`iranje automobila mora se ostvariti u okviru objekta a parkiranje na parceli van javnog zemlji{ta. Ukoliko se u okviru objekta organizuju i delatnosti u objektu ili na parceli treba obezbediti parkiranje i za automobile u njihovoj funkciji. Podzemne gara`e se mogu organizovati i ispod ozelenjenih i drugih povr{ina van objekata, a u skladu sa tehni~kim i geolo{kim uslovima terena bez ograni~enja ete`a pod zemljom.
- Elementi parterne arhitekture, bazeni, manji {ankovi i sl., sastavni su deo parternog ure|enja i to u skladu sa potrebama investitora.
- U izgradnji objekta treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja, prirodne materijale, kose krovne ravni moraju imati objekti u zoni pored mora dok u ostalim zonama mogu biti i ravni krovovi, ozelenjeni koji se koriste kao terase.
- Zbog specifi~nosti terena pri izradi tehni~ke dokumentacije investitor je u obavezi da izvr{i geotehni~ka ispitivanja terena.

Stanovanje TIP S3

Ovaj tip stanovanja planiran je na lokaciji postojećeg „monta`nog naselja,, Stanovanje je definisano kao prete`na namena u okviru koje se mogu organizovati i sadr}aji prateći stanovanju (trgovina, ugostiteljstvo, usluge).

Prilikom organizacije lokacije u okviru slobodnih površina organizovati zelenilo, prostore za okupljanje i dru`enje, igru dece kao i prostore za parkiranje.

Izmena i dopuna Generalnog urbanisti~kog plana Kotora za lokalitet "Autokampa"

Priključak lokacije na gradsku saobraćajnu mrežu dat je u grafičkom prilogu Uslovi za sprovođenje plana – plan namene površina, plan parcelacije regulacije i nivelacije. Sobraćaj u okviru lokacije kao i parcelacija definiše se kroz konkursno rešenje.

Zadati uslovi služe kao osnov za obavezno raspisivanje javnog urbanisti~kog 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 i mogućnostima sprovođenja totalne rekonstrukcije predmetnog prostora. Tehničku dokumentaciju raditi za svaku fazu u skladu sa prihvaćenim konkursnim rešenjem.

- Lokciju formirati od slobodnostojećih objekata sa jednom ili više lamela u okviru koji se može organizovati više stanova. Težiti manjim gabaritima koji će biti prilagođeni konfiguraciji terena.
- Spratnost objekata treba da bude promenljiva u skladu sa položajem objekta, odnosom prema susednim objektima, konfiguracijom terena i da se kreće od Su+P do Su+P+4, pri čemu spratnost Su+P+4 isključivo mogu imati objekti za koje je to definisano konkursnim rešenjem. Visina nadzlitka potkrovnne etaže je 1.5m.
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 20-50%.
- Maksimalni indeks izgrađenosti je 1
- Suterenske etaže ne ulaze u obračun građevinske bruto površine. Pod suterenom se podrazumeva prostor koji ima direktan pristup sa niže kote terena a od više kote je podignut za 50cm. Zavisno od nagiba terena u okviru raspoloživog prostora moguće je preraspodela etaža.
- U okviru predmetnog prostora obezbediti minimum 120 stanova koliko je potrebno za smeštaj postojećih korisnika a težiti maksimalnom broju uz poštovanje zadatih parametara i uslova.
- Međusobno objekte postaviti na dovoljnom odstojanju da se međusobno ne zaklanjaju.
- Delatnosti koje podrazumevaju sadržaje u funkciji stanovanja i koje moraju biti kompatibilne sa njim moguće je organizovati u prizemnim etažama objekta ili kao posebne objekte. Odnos stanovanje - delatnosti u okviru objekta maksimalno 80/20% ili sa istim odnosom na nivou lokacije.
- U grafičkom prilogu Uslovi za sprovođenje plana – plan namene površina, plan parcelacije regulacije i nivelacije dat je položaj građevinske linije. Objekti se mogu postaviti na ili iza građevinske linije. Prema parcelama po obodu lokacije objekte postaviti minimalno na 5m od granice parcele. Parcelacija će se definisati kroz konkursno rešenje, a u skladu sa fazama gradnje.
- Garažiranje automobila mora se ostvariti u okviru objekta a parkiranje u okviru slobodnih površina lokacije. Podzemne garaže se mogu organizovati i ispod ozelenjenih i drugih površina van objekata, a u skladu sa tehničkim i geološkim uslovima terena bez ograničenja etaža pod zemljom.
- U izgradnji objekta treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja, prirodne materijale, kose krovne ravni moraju imati objekti u zoni pored mora dok u ostalim zonama mogu biti i ravni krovovi, ozelenjeni koji se koriste kao terase.
- Zbog specifičnosti terena pri izradi tehničke dokumentacije investitor je u obavezi da izvrši geotehnička ispitivanja terena.

7.2.1 Zona turizma i ugostiteljstva

Izmena i dopuna Generalnog urbanisti~kog plana Kotora za lokalitet "Autokampa"

Ova zona je prostorno određena stazom pored mora, delom severnom I južnom granicom zahvata plana I postojećom magistralnim pravcem. Zona turizma I ugostiteljstva definisana je sa pretežnom namenom u okviru ove namene moguće je organizovati I druge sadržaje prateće turizmu (trgovina, usluge). U okviru predmetnog prostora izdvajaju se dve lokacije koje su određene saobraćajnicama, postojećom granicom katastarskih parcela I novoplaniranom parcelacijom.

Organizaciju svake lokacije dati kroz idejno rešenje koje će služiti kao provera zadatah uslova. Ukoliko se `eli u okviru predmetnog prostora postiti spratnost ve}a od zadate planom (maksimalno do Su+P+3+Pk) tada se za ~itavu zonu mora raspisati javni urbanisti~ki konkurs kojim }e se definisati prostorno urejenje i provera mogu}nosti predmetnog prostora.

Prilikom organizacije lokacije slobodne površine organizovati u skladu sa smernicama za ozelenjavanje I pejzažno uređenje a koje prati zadatu namenu. Kao prateći mogu se organizovati sadržaji u funkciji odmora, rekreacije I zabave (bazeni, barovi, tereni za tenis, parkovi, fontane idr.)

Ukoliko se radi samo idejno rešenje isto mora biti prihvaćeno od strane nadležnih službi. Prilikom lociranja objekata težiti maksimalnom obezbeđenju vizura prema moru za svaki od objekata.

U okviru ove zone preporu~uju se objekti apartmanskog tipa prilagođeni planiranom podru~ju

- Lokaciju formirati od vi{e objekata u okviru kojih }e se organizovati sme{tajne jedinice. Pripadaju}u parcelu svakom objektu definisati kroz idejno odnosno konkursno rešenje.
- Realizaciji je moguće pristupiti u celosti za ~itavu lokaciju ili fazno. Tehničku dokumentaciju raditi za svaku fazu u skladu sa prihvaćeim idejnim odnosno konkursnim re{enjem.
- Maksimalna planirana spratnost je Su+P+2+Pk, spratnost objekata pove}avati od ni`ih ka vi{im kotama, s tim da spratnost objekata pored mora bude Su+P+2 a objekata uz magistralu Su+P+2+Pk. Visina nadzitka potkrovne eta`e je 1.5m.
- Indeks zauzetosti parcele je 25-35%.
- Maksimalni indeks izgrađenosti je 1
- Suterenske eta`e neulaze u obra~un grajevinske bruto povr{ine. Pod suterenom se podrazumeva prostor koji ima direktan pristup sa ni`e kote terena a od vi{e kote je podignut za 50cm. Zavisno od nagiba terena u okviru raspolo`ivog prostora mogu}a je preraspodela eta`a.
- Objekte postaviti na dovoljnom odstojanju da se me|usobno ne zaklanjaju odnosno da se ne ugroze vizure prema moru.
- Gara`iranje automobila mora se ostvariti u okviru objekta a parkiranje u okviru slododnih povr{ina lokacije. Podzemne gara`e se mogu organizovati i ispod ozelenjenih i drugih povr{ina van objekata, a u skladu sa tehni~kim i geolo{kim uslovima terena bez ograni~enja ete`a pod zemljom.
- Elementi parterne arhitekture, bazeni, manji {ankovi i sl., sastavni su deo parternog urejenja i to u skladu sa potrebama investitora.
- U grafi~kom prilogu Uslovi za sprovojenje plana – plan namene povr{ina, plan parcelacije regulacije i nivelacije dat je polo`aj grajevinske linije. Objekti se mogu postaviti na ili iza grajevinske linije. Prema parcelama po obodu lokacije objekte ostaviti minimalno na 5m od granice parcele.

*Izmena i dopuna Generalnog urbanisti~kog plana Kotora za lokalitet
"Autokampa"*

- U izgradnji objekta treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja, prirodne materijale, kose krovne ravni i dr.
- Zbog specifi~nosti terena pri izradi tehni~ke dokumentacije investitor je u obavezi da izvr{i geotehni~ka ispitivanja terena.

JANUAR 2008.god.