

**IZMJENE I DOPUNE  
GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA KOTORA  
ZA LOKALITET RAŠKOV BRIJEG – LJUTA**

**2007.**

Naručilac:  
**SKUPŠTINA OPŠTINE KOTOR**



Obradivač:  
**MONTECEP – CENTAR ZA PLANIRANJE URBANOG RAZVOJA**  
Kotor, Poštanski fah 76



Radni tim

*Saša Karajović*, dipl. prostorni planer (odgovorni planer)

*Ljubina Stefanović-Tasić*, dipl. ing. arhitekture

*Djordije Kalezić*, dipl. ing. arhitekture

*Jelena Franović*, dipl. ing. pejzažne arhitekture

*mr Biljana Ivanović*, dipl. ing. građevine

*Nikola Luković*, dipl. ing. građevine

*Branislav Manojlović*, dipl. ing. građevine

*Mr Žarko Klikovac*, dipl. ing. elektrotehnike

*Darko Čelanović*, dipl. ing. elektrotehnike

za MonteCEP

Direktor CEP-a:

*Ljubina Stefanović-Tasić*, dipl. ing. arhitekture

**SADRŽAJ ELABORATA**

<b>UVODNE NAPOMENE</b>	<b>3</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pravni osnov</li> <li>• Povod za izradu plana</li> <li>• Cilj izrade</li> <li>• Obuhvat i granica plana</li> <li>• Postojeća planska dokumentacija</li> <li>• Sadržaj planskog dokumenta</li> <li>• Projektni zadatak</li> </ul>	
<b>IZMJENE I DOPUNE GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA KOTORA</b>	<b>4</b>
<b>1. IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA OPŠTINE KOTOR (1995)</b>	<b>5</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Strategija razvoja opštine Kotor</li> <li>• Centralitet Kotora</li> <li>• Osnovne postavke razvoja turizma</li> <li>• Grafički izvod iz PPO Kotor (razmjera 1:25.000)</li> </ul>	
<b>2. IZVOD IZ GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA KOTORA (1989)</b>	<b>7</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ciljevi urbanog razvoja Kotora</li> <li>• Koncept organizacije grada</li> <li>• Podjela na urbanističko-prostorne cjeline</li> <li>• Funkcionalna podjela prostora</li> <li>• Koncept društveno-ekonomskog razvoja</li> <li>• Smjernice za izradu detaljnih urbanističkih planova</li> <li>• Izmjene i dopune GUP-a (1998)</li> </ul>	
<b>3. IZMJENE I DOPUNE GUP-A (2007)</b>	<b>10</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bilans površina po zonama</li> </ul>	
<b>GRAFIČKI PRILOZI IZMJENA I DOPUNA GUP-A (2007)</b>	<b>12</b>
Sintezni prikaz izmjena i dopuna GUP-a (1:10.000)	
1 Informaciona osnova (1:5.000)	
2 Postojeće stanje prostornog uređenja (1:5.000)	
3 Plan namjene površina (1:5.000)	
4 Koncept stambene izgradnje po zonama (1:5.000)	
5 Mreža objekata javnih funkcija (1:5.000)	
6 Smjernice i režimi uređenja prostora (1:5.000)	
7 Plan podizanja zelenih površina (1:5.000)	
8 Mjere zaštite, unapređenja i sanacije prirodne i čovjekove okoline (1:5.000)	
9 Primjena seizmičkih i geoloških istraživanja na koncept urbanizacije grada (1:5.000)	
10 Generalni nivelacioni plan (1:5.000)	
11 Osnove mreže infrastrukturnih i komunalnih objekata (1:5.000)	
12 Plan saobraćaja (1:5.000)	
13a Vodovod (1:5.000)	
13b Kanalizacija (1:5.000)	
14 Plan elektroprivredovanja (1:5.000)	
15 PTT mreža (1:5.000)	

<b>SMJERNICE ZA DIREKTNU PRIMJENU IZMJENA I DOPUNA GUP-a</b>	<b>13</b>
<b>1. OBUHVAT PLANA</b>	<b>15</b>
<b>2. STEČENE OBAVEZE</b>	<b>15</b>
2.1. IZVOD IZ GUP-a KOTORA	
2.2. IZVOD IZ DUP-a DOBROTE	
2.3. IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA PODRUČJA POSEBNE NAMJENE ZA MORSKO DOBRO	
2.4. IZVOD IZ PRAVILNIKA O KATEGORIZACIJI TURISTIČKIH OBJEKATA	
<b>3. PLANSKO RJEŠENJE</b>	<b>17</b>
3.1 OSNOVNA KONCEPCIJA RJEŠENJA	
3.2 PROSTORNA ORGANIZACIJA	
<b>4. USLOVI ZA UREĐENJE PROSTORA</b>	<b>18</b>
4.1 PLANIRANE NAMJENE	
4.2 PLANIRANI KAPACITETI	
4.3 USLOVI ZA PARCELACIJU, REGULACIJU I NIVELACIJU	
4.4 USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA	
4.5 SMJERNICE ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE	
4.6 USLOVI U ODNOSU NA ZAŠTITU PRIRODNIH I STVORENIH VRIJEDNOSTI	
4.7 USLOVI ZA ZAŠTITU I UNAPREĐENJE ŽIVOTNE SREDINE	
4.8 USLOVI ZA RACIONALNU POTROŠNJU ENERGIJE	
4.9 USLOVI I MJERE ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH I DRUGIH VEĆIH NEPOGODA I USLOVI OD INTERESA ZA ODBRANU	
4.10. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA	
4.11. USLOVI ZA KORIŠĆENJE PROSTORA DO PRIVOĐENJA NAMJENI	
4.12. USLOVI ZA ETAPNOST REALIZACIJE	
4.13. USLOVI ZA DALJU RAZRADU PLANA	
<b>5. SAOBRAĆAJ</b>	<b>22</b>
<b>6. INFRASTRUKTURA</b>	<b>23</b>
6.1. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA	
6.2. ELEKTRO MREŽA	
6.3. TELEKOMUNIKACIJE	
<b>7. ZELENILO</b>	<b>28</b>
<b>GRAFIČKI PRILOZI SMJERNICA ZA DIREKTNU PRIMJENU IZMJENA I DOPUNA GUP-A</b>	<b>31</b>
1. Granica plana (1:1.000)	
2. Postojeće stanje (1:1.000)	
3. Izvod iz GUP-a (1:1.000)	
4. Namjena površina (1:1.000)	
5. Plan parcelacije, nivelacije i regulacije (1:1.000)	
6. Plan saobraćaja (1:1.000)	
7. Vodovod i kanalizacija (1:1.000)	
8. Elektro i tk mreža (1:1.000)	
9. Plan ozelenjavanja (1:1.000)	
10. Kompozicioni plan (1:1.000)	

## UVODNE NAPOMENE

*Predlog plana je urađjen na osnovu primjedbi i zaključaka Komisije za stručnu ocjenu plana, a koji je zasnovan na pojedinačnim izvještajima članova Komisije i Izvještaju o sprovedenoj javnoj raspravi sa primjedbama građana i MZ Dobrota.*

### Pravni osnov

Izmjene i dopune Generalnog urbanističkog plana Kotora za lokalitet Raškov brijeg - Ljuta (u daljem tekstu: GUP) rade se na osnovu:

- Odluke predsjednika opštine Kotor o izradi Izmjena i dopuna GUP-a Kotora za lokalitet Raškov brijeg - Ljuta (br.01-4321 od 27. oktobra 2005.)
- Projektnog zadatka za izradu Izmjena i dopuna GUP-a Kotora za lokalitet Raškov brijeg - Ljuta (oktobar 2005.)
- Ugovora između Skupštine opštine Kotor i Direkcije za uređenje i izgradnju Kotora, kao naručioca i MonteCEP-a, kao obrađivača (br. 01-5436/05, 02-3509/05 i 6-16/05)
- Zakona o planiranju i uređenju prostora (Sl. list RCG br.28/05)

### Povod za izradu plana

Skupštini opštine Kotor obratili su se vlasnici katastarskih parcela na lokalitetu Raškov brijeg – Ljuta, sa zahtijevom da se za to područje uradi adekvatna urbanistička razrada za turističko naselje.

Kako je važećim planovima (GUP i DUP) na predmetnom lokalitetu pretežno predviđena turistička namjena sa manjim dijelom kamenjara sa elementima prirodne sukcesije, to je bilo potrebno izvršiti izmjenu i dopunu važećeg GUP-a u dijelu koji se odnosi na namjenu površina, kako bi se cijelo područje predviđjelo za turistički kompleks sa pratećim sadržajima i zelenilom.

### Cilj izrade

Uzimajući u obzir zahtjev privatnog investitora, Izmjenama i dopunama GUP-a Kotora za lokalitet Raškov brijeg – Ljuta treba sagledati stvarne potencijale prostora, kako bi se definisali realni kapaciteti budućeg turističkog kompleksa koji ne narušava sklad prirodnog okruženja.

### Obuhvat i granica plana

Područje grada Kotora i neposredne okoline je tretirano u Generalnom urbanističkom planu Kotora, čiji je obrađivač bio Urbanistički institut Hrvatske iz Zagreba (1987), kao i Izmjenama i dopunama Generalnog urbanističkog plana Kotora, čiji je obrađivač bio Centar za planiranje urbanog razvoja iz Beograda (1998).

Obuhvat Generalnog urbanističkog plana pokriva slijedeće zone: Muo, Škaljari I, Škaljari II, Stari grad, Škurda, Plagenti i Daošine, Radimiri, Stasija i Ljuta i to u ukupnoj površini od 405 ha za gradsko-građevinsko područje odnosno 1.800 ha za širi obuhvat.

**Granica važećeg GUP-a se ne menja. Izmjene i dopune se odnose na prostor površine 0,28 ha.**

### Postojeća planska dokumentacija

Predmetni lokalitet je obuhvaćen Prostornim planom opštine Kotor (1995), Generalnim urbanističkim planom Kotora (1987 i 1998) i Detaljnim urbanističkim planom Dobrote (čija je izmjena u toku). Planski horizonti ovih planova su uglavnom 2001. godina, s tim da je posebnom skupštinskom odlukom produženo njihovo važenje do usvajanja novog Prostornog plana Republike i izrade odnosno revizije svih važećih planskih akata u opštini.

GUP-om Kotora i DUP-om Dobrote veći dio lokaliteta je predviđen za turističku namjenu, a manji dio za zelene površine.

Dio lokaliteta ispod magistrale je obuhvaćen i Prostornim planom područja posebne namjene za Morsko dobro, a prema kome je tu predviđjena kupališna zona.

### Sadržaj planskog dokumenta

Karakter i obim **izmjena i dopuna GUP-a**, koje su definisane u Projektnom zadatku, bio je takav da je obrađivaču omogućio da priredi elaborat (tekstualni i grafički dio) koji se veoma lako može koristiti u praksi.

Naime, u tekstualnom dijelu Izmjena i dopuna, dat je izvod iz PPO i prikaz osnovnih pravaca razvoja i smjernica datih u važećem GUP-u, s obzirom da se najvećim dijelom tekst zadržava. Tako će u ovom elaboratu biti date samo izmjene.

I u pogledu grafike je primjenjen sličan princip – izmjene i dopune su jasno naznačene u odnosu na prethodni GUP i date na listovima (A3 formata) u razmjeri 1:5000. Na kraju je dat jedan sintezni prikaz namjene površina u integralnom obliku, na kojem su izvršene korekcije.

To znači da se ovaj elaborat "Izmjena i dopuna GUP-a Kotora" koristi kao sastavni, amandmanski dio važećeg GUP-a iz 1987. i 1998. godine.

Smjernice za direktnu primjenu Izmjena i dopuna GUP-a Kotora su priložene kao poseban dio ovog plana. Pored tekstualnog dijela (sadržaj kao detaljni urbanistički plan, u svemu prema Zakonu o planiranju i uređenju prostora) dati su i odgovarajući grafički prikazi u 1:1000.

***IZMJENE I DOPUNE  
GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA KOTORA (2007.)***

## 1. IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA OPŠTINE (1995.)

### Strategija razvoja opštine Kotor

Predložena strategija razvoja opštine Kotor u PPO je prikazana kroz *tri makrocjeline* koje se mogu izdvojiti na bazi prirodnih karakteristika i stvorenih vrijednosti:

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

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

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

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

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

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

Realizacija je moguća kroz slijedeće aktivnosti:

- maksimalna racionalizacija površina preko zaustavljanja svake linearne novogradnje pored mora i eventualne gradnje u zaleđu kroz pažljivo pogušćavanje postojećeg tkiva
- razvoj visokog turizma (lux i A kategorija) - bez veće gradnje novih smještajnih kapaciteta (osim na odabranim lokacijama) već adaptacijom "kapetanskih palata" i sa dokategorizacijom postojećih objekata
- zdravstveni objekti i stacionari su dio specifične turističke ponude
- kontrolisani razvoj nautičkog turizma i cjelokupnog prometa u zalivu, koje se tretira kao velika marina sa manjim punktovima, privezištima i pristanima po posebnom programu
- razvoj ne samo stacionarnog već i tranzitno-izletničkog turizma kroz osmišljene programe, čija je osnova kulturna i prirodna baština u samom zalivu ali i u zaleđu i planinskom dijelu opštine
- ekskluzivna trgovačka i ugostiteljska ponuda kao i tradicionalni zanati, naročito u starim gradskim jezgrima, sa izradom i prodajom karakterističnih suvenira
- lociranje replika starih jedrenjaka u većim naseljima zaliva
- uređenje arheoloških i speleoloških lokaliteta u okolini Kotora
- održavanje kulturnih i sportskih manifestacija visokog renomea (npr. regate, trke formule ...)
- aktiviranje žičara i panoramskih vidikovaca sa pratećim sadržajima
- dalji razvoj Kotora kao poslovnog, zdravstvenog i obrazovno-naučnog centra ovog dela Primorja
- pri Pomorskom fakultetu moguće osnivanje Pomorske akademije

- definitivno izmještanje industrije iz Kotora kao i aktiviranje bescarinske zone sa čistim tehnologijama i manjim pogonima vezanim za brodsku opremu;
- uzgoj marikultura ( na lokalitetu Ljuta)
- uvođenje linija lokalnog morskog saobraćaja za olakšano povezivanje naselja unutar zaliva (manji pristani i lučice)
- lungo mare i biciklistička staza od Ljute do Stoliva
- osposobljavanje postojećeg puta iznad naselja (naročito Dobrote i Kotora) kao obilaznica
- povezivanje svih naselja na jedinstveni kanalizacioni sistem
- komunalno opremanje i uređenje plaža (postavljanje pontona, opravka postojećih ponti i mandrača)
- organizovanje škole jedrenja i ronjenja te najma sportske opreme
- pošumljavanje ogoljenih padina iznad Dobrote
- proglašenje Zaliva za otvorenu botaničku baštu

### Centralitet Kotora

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

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

U skladu sa koncepcijom prostorne organizacije Crne Gore, Kotor bi trebalo da se razvija kao središte subregije Boke i Budvanskog područja, gde bi živjelo 85.000 stanovnika (danas 60.000 st.).

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

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

### Osnovne postavke razvoja turizma

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

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

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

- lovni turizam (naročito u planinskim dijelovima opštine)
- planinski turizam (planinarenje, sportsko penjanje u stijeni, alpinizam u zimskim uslovima i u suvoj steni, speleologija, brdski biciklizam)
- zdravstveno-estetski turizam

Prostornim planom opštine Kotor *turistički kapaciteti* su razvrstani u slijedeće kategorije: hoteli, vile, privatni smještaj, kampovi i ostali oblici smještaja.

Na području GUP-a Kotora predviđeni su slijedeći kapaciteti:

- u hotelima: 400 (+500 u II fazi)
- u vilama: 550
- u privatnom smještaju: 1200
- ukupno ležaja: 2650

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

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

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

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

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

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

•••

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

U zalivu se predviđa kontrolisano korišćenje i promet plovila, tako da se Boka tretira kao jedna velika prirodna marina, koja će na području GUP-a imati sledeće punktove:

- nautičko turistički centar (250+100 vezova) na lokaciji pored hotela "Fjord"
- gradska luka (80 vezova)
- privezišta u: Mulu i Dobroti, gde je moguće pretvaranje dijela mandrača u komercijalne vezove - Pijerovići, Kamenarovići, Tripkovići, Marovići.

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



## 2. IZVOD IZ GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA KOTORA (1987)

### Ciljevi urbanog razvoja Kotora

- savlađivanje prirodnih ograničenja prostora
- osiguravanje prostornih uslova za planirani porast populacije
- optimizacija uslova života
- obnova stambenog fonda i poboljšanje uslova za stanovanje
- policentrični razvoj funkcija grada
- razvoj pomorski orjentisanog naučno-proizvodnog kompleksa
- razvoj izletišnog i stacionarnog turizma (visokog standarda) sa specifičnom ponudom i vanpansionskom potrošnjom
- dislociranje proizvodnih pogona iz grada u industrijsku zonu u Grbaljskom polju te prenamjena i adaptacija postojećih objekata
- iskorištavanje potencijala mora
- povezivanje na Jadransku magistralu preko tunela kroz Vrmac
- rekonstrukcija infrastrukturnih sistema
- uređenje okoline, javnih, zelenih i priobalnih površina
- trajna zaštita graditeljske baštine
- zaštita od elementarnih nepogoda i seizmičkih rizika
- etapna izgradnja
- zajedničko korišćenje komplementarnih funkcija i infrastrukture Kotora i Tivta kao konurbacijske cjeline
- funkcionalno i harmonično uklapanje grada u društveno-ekonomske i prostorne tokove Primorja i Republike

### Koncept organizacije grada (prostornog sistema)

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

### Podjela na urbanističko-prostorne cjeline

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

### Funkcionalna podjela prostora

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

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

### *Bioekološki okvir grada*

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

### *Građevinsko područje grada*

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

### Koncept društveno-ekonomskog razvoja

- revitalizacijom starog gradskog jezgra i izmještanjem industrije iz Škaljara u Grbaljskom polju stvaraju se uslovi za razvoj Kotora kao: centra razvojno-istraživačke djelatnosti, visokih tehnologija baziranih na eksploataciji mora i novih izvora energije; centra poslovno-brodarskih, veletrgovačkih, berzanskih i finansijsko-osiguravajućih organizacija i djelatnosti; centra malih pogona za proizvodnju elektronskih, akustičnih, optičkih aparata, navigacionih uređaja, nautičke opreme, opreme za proizvodnju energije
- turizam će dobiti ekskluzivne sadržaje za ponudu Kotora: nautički, kongresni, sportski i poslovni turizam u stacionarnim smještajnim objektima;
- oslanjanje na aerodrome u Tivtu i Podgorici, brojne slikovite gradiće, nacionalne parkove i lječilišta u blizini
- dogradnjom lokalnih putnih i plovnih veza cijelo područje grada od Mula do Ljute bilo bi povezano i pokriveno centralnim funkcijama

### *Djelatnosti*

#### proizvodni pogoni & skladišta & komunalni servisi

- predviđeno je izmještanje proizvodnih pogona iz Škaljara u radnu zonu u Grbaljskom polju a u gradu bi se rezervisao prostor za male pogone koji ne proizvode buku i aerozagađenje (oko 350 radnika)
- u Ljutoj je planirana proizvodnja marikultura sa preradom kao i skladištenje u Orahovcu
- veći dio komunalnih sadržaja ostaje u istočnoj zoni Škaljara i to: autobuska stanica sa 9 perona, benzinska pumpa i javna garaža za 1000 vozila; vatrogasna stanica se predviđa na ulazu u grad iz tunela; zadržava se postojeća gradska pijaca uz zidine



#### trgovina

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

#### ugostiteljstvo i turizam

- predviđa se razvoj turizma visokog ranga ponude
- centar aktivnosti je svakako staro gradsko jezgro sa muzejskim, kulturnim, zabavnim, ugostiteljskim i likovnim sadržajima i manifestacijama uz maloprodajnu i servisnu ponudu; mogući su razni programi za tranzitnu i vanpansionsku potrošnju
- od 10.000 ležaja u gradu se planira 880 te oko 300.000 izletnika (250.000 u sezoni od 6 mjeseci)
- hotel "Fjord" bi bio vezan za novi trgovački centar "Rivijera" i sa otvorenim prostorima je pogodan za sajamske manifestacije
- dva nova hotela: Daošine ("Autokamp") i Ljuta ("Raškov brijeg") te garni hotel u Starom gradu (100 ležaja)
- u "kapetanskim kućama" je moguće adaptiranje u mini pansione
- privatni sektor može da smesti goste u sobama i apartmanima
- ponudu dopunjuju oko 150 stanova u vikendicama
- planirana je marina u Dobroti sa 300 vezova (1000 gostiju) sa pratećim sadržajima i plovećim hotelom
- najveća koncentracija ugostiteljskih sadržaja je u Starom gradu i duž obalne promenade od Ljute i Mula
- sastavni deo ponude čine i informativni punktovi uslužne delatnosti i "mala privreda"
- u gradskom i sekundarnim centrima smješteni su sadržaji ličnih usluga i servisa
- insistiranje na revitalizaciji tradicionalnih zanata

#### sport i rekreacija

- intenzivni razvoj sportova na vodi (veslačko-jedriličarski klub "Lahor" u Dobroti)
- otvoreni bazen na Plagentima i zatvoreni u Škaljarima;
- planirani novi otvoreni bazeni na Raškovom brijegu i Škaljarima te uz "Lahor"
- uređenje plaža u Dobroti i lungo mare u Mulu i Škaljarima
- velika sportska dvorana u sklopu SŠC i 4 sale uz osnovne škole
- gradski sportski centar pored stadiona (10.000 gledalaca) u Škaljarima, a manji sportsko-rekreativni centar u sastavu zelenih zona Dobrote i Mula
- teniski kompleksi uz hotele u Škaljarima i uz lokacije novih hotela
- dječija igrališta u sklopu stambenih zona

#### Smjernice za izradu detaljnih urbanističkih planova

rezime osnovnih planerskih postavki za pojedine cjeline u gradu

##### **Stari grad**

- historijsko jezgro okruženo zidinama pod zaštitom UNESCO-a;
- vredni sadržaji kulture, umetnosti, nauke, poslovnog prostora, trgovine i ugostiteljstva;
- stanovanje samo na višim spratovima;
- gradska tržnica ispred gradskih zidina;
- gradska luka sa lučkom kapetanijom i pumpom za jahte i brodice

##### **Škaljari - sjever**

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

##### **Škaljari jug**

- rezidencijalna zona porodičnih kuća sa pratećim funkcijama;
- nova kombinovana dječija ustanova i tržišni centar;
- vidikovci;
- nova vatrogasna stanica;
- poseban režim u bespravno podignutoj zoni Trojice koja je u široj zoni NP "Lovćen"

##### **Muo**

- nekad prigradsko ribarsko naselje a danas sastavni dio grada - rezervat za plansku stambenu izgradnju;
- nova kombinovana dječija ustanova i starački dom;
- polazna stanica žičare za Vrmac;
- uređenje parka oko crkve Sv. Gracije;

##### **Škurda**

- atraktivan dio grada u kontaktu sa historijskim jezgrom;
- poslovni prostori "Jugopetrola", banke, SDK, "Zetatransa", Elektro distribucije, Suda i javnog tužilaštva;
- nova robna kuća;
- planirani park sa ljetnjom pozornicom;
- vrelo Škurde;

##### **Plagente**

- zona kolektivne stambene izgradnje sa pratećim centralnim funkcijama;

- Zavod za biologiju mora i Visoka pomorska škola;
- planirana marina;

#### Daošine

- novo stambeno naselje (Sv. Vrača);
- niz javnih sadržaja kao što su: Dom zdravlja, srednjoškolski centar, osnovna škola, kombinovana dječija ustanova, studentsko-đački dom, sportska dvorana;
- na lokaciji Autokampa novi hotel;
- prenamjena postojeće duševne bolnice;

#### Radimiri

- zona manjeg urbaniteta sa prodorima prirode do obale mora;
- planirana područna osnovna škola (i za Daošine i Stasiju);
- novo groblje

#### Stasije

- udaljena stambena zona visoke koncentracije sa nizom autonomnih centralnih, pratećih i javnih sadržaja;
- budući sekundarni centar sa pijacom, kombinovanom dječijom ustanovom; zdravstvenom stanicom i apotekom, društvenim domom;
- uređenje Parka pomoraca;

#### Ljuta

- samostalna prigradska rezidencijalna cjelina;
- hotel na Raškovom brijegu;
- manji starački dom u adaptiranom objektu;
- otvaranje manjeg pogona prerade marikultura;

#### Izmjene i dopune GUP-a iz 1998. godine

Izmjenama važećeg GUP-a Kotora iz 1987. godine definisano je slijedeće:

- lokacija poslovnog dijela slobodne carinske zone u Škaljarima
- izmještanje lokacije duševne bolnice iz Kotora
- poseban osvrt na aktiviranje markiranih vrijednih spomenika i objekata baštine u funkciji turizma
- definisanje sadržaja nautičkog turizma
- promjena namjene u zoni koja je bila važećim GUP-om predviđena za marinu (lokacija: URC)
- dopuna sportsko-rekreativnih sadržaja na lokacijama u Dobroti (kompleks "Tripković" i srednjoškolski centar) i Škaljarima (stadion "Bokelja", zatvoreni bazen i sportska hala)
- lokacija nove TS 110/35/10 kV

#### Preporuke za sprovođenje Izmjena i dopuna GUP-a iz 1998. godine

Obzirom na činjenicu da je GUP Kotora izrađen 1987. godine i da su se izmijenili društveno ekonomski i svojinski uslovi te odnos prema javnim i privatnim prostorima, zaključeno je da se fleksibilnijim tumačenjem plana mogu izdavati uslovi za gradnju.

To se naročito odnosi na parcele u privatnom vlasništvu za koje postoji interes za gradnju individualnih objekata a koje su planom predviđene za društvene i javne namjene.

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

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

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

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

#### Otvorena pitanja

U toku javne rasprave podnet je izvestan broj primedbi koje nisu bile obuhvaćene projektnim zadatkom i koje se kroz izmjene i dopune GUP-a nisu mogle uvažiti, jer je njihova priroda zahtijevala obuhvatnija istraživanja i koja se kao takva nisu mogla riješiti u tom trenutku (npr. promjena namjene škole na lokaciji Sv. Stasija u stambene površine).

U pogledu zahtjeva za djelimično aktiviranje lokacije "Raškov brijeg" stav je da treba obezbijediti detaljnu razradu kroz urbanistički projekat za cijeli kompleks, a da je moguće predvidjeti njegovu etapnu realizaciju.

### **3. IZMJENE I DOPUNE GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA KOTORA (2007)**

Ovim izmjenama predviđa se prenamjena površina na dijelu lokaliteta između Raškova brijega i Ljute iz "uredjeno zelenilo" u "turizam i ugostiteljstvo" (u površini od 0,28 ha), čime bi se na tom prostoru mogao formirati zaokružen turistički kompleks.

Turističko naselje treba adekvatno opremiti zelenim, slobodnim i sportskim površinama.

Daljom razradom evidentirati eventualno postojanje kvalitetnih jedinki visokog rastinja na kamenjaru koje bi trebalo sačuvati ili restituisati u okviru novoplanirane namjene.

U ambijentalnom i arhitektonskom smislu (zbog seizmičkog hazarda) forme moraju biti jednostavne i pravilne, bez komplikovanih struktura što uslovljava i upotrebu aseizmičkih konstrukcija.

Svi dijelovi primarne saobraćajne mreže kao i planirane infrastrukture se zadržavaju prema važećem GUP-u.

BILANS POVRŠINA																		
URBANISTIČKA ZONA	IZGRAĐENE POVRŠINE (ha)								SAOBRAĆAJNE POVRŠINE (ha)				NEIZGRAĐENE POVRŠINE (ha)					
	STANOVANJE	CENTRALNI SADRŽAJI SA STANOVANJEM	OBRAZOVNO ZNANSTVENE INSTITUCIJE	ZDRAVSTVO I SOCIJALNA ZAŠTITA	JAVNI SADRŽAJI	TURIZAM I UGOSTITELJST.	PROIZVODNE I KOMUNALNE DELATNOSTI	SLOBODNA ZONA	UKUPNO	KORIDORI SAOBRAĆAJNICA	VEĆE PEŠAČKE POVRŠINE	UKUPNO	PARKOVSKO I UREĐENO ZELENILO	SPORTSKO REKREACIONE POVRŠINE	ŠUME	KAMENJAR S ELEMENTIMA PRIR.SUKCESIJE	UKUPNO	UKUPNO (ha)
1.LJUTA	6.10	0.07	-	0.15	-	1.75	0.42	-	8.49	5.72	0.67	6.39	4.55	-	-	-	4.55	19.42
2.STASIJE	14.25	0.49	-	0.42	-	2.43	0.67	-	18.26	7.07	0.60	7.67	8.95	0.30	-	-	9.25	35.18
3.RADIMIRI	12.62	0.35	1.62	-	-	1	0.22	-	15.81	8.60	0.50	9.10	18.88	6.03	-	-	24.91	49.82
4.DAOŠINE	27.77	1.07	7.57	1.31	1.89	1.92	-	-	41.53	9.30	1.00	10.30	15.95	0.10	-	-	16.05	67.88
5.PLAGENTE	24.05	0.84	0.37	-	-	0.40	0.30	-	25.96	7.85	1.55	9.40	8.41	2.12	-	-	10.53	45.89
6.ŠKURDA	3.54	3.22	1.02	0.27	-	-	0.50	-	8.55	2.30	0.45	2.75	3.42	0.52	-	-	3.94	15.24
7.STARI GRAD	-	7.55	-	-	-	-	-	-	7.55	1.00	0.92	1.92	0.75	-	-	-	0.75	10.22
8.ŠKALJARI SJEVER	18.27	7.47	0.45	3.17	-	1.25	4.00	2.15	36.76	15.20	2.20	17.40	17.64	4.70	-	-	22.34	76.50
9.ŠKALJARI JUG	11.37	0.70	-	0.30	-	0.20	1.30	-	13.87	11.20	-	11.20	28.17	-	-	-	28.17	53.24
10.MUO	14.72	0.95	0.22	0.32	-	-	0.30	-	16.51	8.57	0.70	9.27	5.79	0.20	-	-	5.99	31.77
GRAĐEVINSKO PODRUČJE GRADA KOTORA	132.69	22.71	11.25	5.94	1.89	8.95	7.71	2.15	193.28	76.81	8.59	85.40	112.50	13.97	-	-	126.47	405.16
BIOEKOLOŠKI OKVIR GRADA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.80	-	3.80	-	-	324.44	1074.60	1399.04	1402.84
OBUHVAAT GUP-a UKUPNO	132.69	22.71	11.25	5.94	1.89	8.95	7.71	2.15	193.28	80.61	8.59	89.20	112.50	13.97	324.44	1074.60	1525.51	1808.00

(napomena: u tabeli je izvršena slijedeća promjena bilansa površina u zoni Ljute, na nivou građevinskog područja i cijelog GUP-a: za turizam i ugostiteljstvo, odnosno izgrađene površine povećan je zahvat za 0,28 ha, a za isti iznos je umanjn zahvat uredjenog zelenila odnosno neizgrađenih površina, što znači da je promjena izvršena na 0,07% građevinskog područja, odnosno 0,015% ukupnog obuhvata GUP-a)

**GRAFIČKI PRILOZI IZMJENA I DOPUNA  
GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA KOTORA (2007.)**

***SMJERNICE ZA DIREKTNU PRIMJENU IZMJENA I DOPUNA  
GUP-a KOTORA ZA LOKALITET “RAŠKOV BRIJEG – LJUTA”***



## 1. OBUHVAT PLANA

Smjernice za direktnu primjenu Izmjena i dopuna GUP-a Kotora se rade za prostor katastarskih parcela u K.O. Dobrota I: 288, 289, 292, 293, 294 i 296, zatim parcele u zahvatu Morskog dobra: 285 i 297, kao i dio Jadranske magistrale: 2558.

**Ukupna površina je oko 1,4 ha.**

/obuhvat plana prikazan je na grafičkom prilogu br.1/

Lokalitet **između Raškovog brijega i Ljute** nalazi se iznad postojećeg ribnjaka i Jadranske magistrale. Veći dio lokacije je pod kamenjarom sa prizemnom vegetacijom, a po obodu, na strmim padinama ima mjestimično vegetacije lovora sa grabom i hrastom. Nadmorska visina lokaliteta iznad magistrale kreće se od 4 do 30 metara. Teren je prilično strm (u pravcu istok-zapad), sa pojavom manje ravne površine između 10 i 15 metara nadmorske visine. Ova lokacija, zbog svog položaja, spada u najosunčanije na području Kotorsko-risanskog zaliva

/postojeće stanje na lokaciji prikazano je na grafičkom prilogu br.2/

Prema podacima o geološkoj stabilnosti iz važećeg DUP-a Dobrote teren **nema posebnih ograničenja za gradnju.**

## 2. STEČENE OBAVEZE

### 2.1. IZVOD IZ GUP-a KOTORA (Izmjene i dopune 2007.)

Izmjenama i dopunama GUP-a Kotora iz 2007. godine na lokalitetu između Raškovog brijega i Ljute (površine oko 1 ha) predviđeno je formiranje turističkog kompleksa.

Turističko naselje treba adekvatno opremiti zelenim, slobodnim i sportskim površinama.

Daljom razradom evidentirati eventualno postojanje kvalitetnih jedinki visokog rastinja na kamenjaru koje bi trebalo sačuvati ili restituisati u okviru novoplanirane namjene.

U ambijentalnom i arhitektonskom smislu (zbog seizmičkog hazarda u Zalivu) forme moraju biti jednostavne i pravilne, bez komplikovanih struktura što uslovljava i upotrebu aseizmičkih konstrukcija.

/izvod iz Generalnog urbanističkog plana Kotora dat je na grafičkom prilogu br. 3/

### 2.2 IZVOD IZ DUP-a DOBROTE

Detaljnim urbanističkim planom Dobrote (predlog plana 2007.) prepoznate su ambijentalne vrijednosti prostora i njihov potencijal za stvaranje atraktivnih ambijenata povezanih sa prirodnom sredinom.

U poglavlju DUP-a 6.17 “Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju turističkih objekata” date su smjernice za uređenje ovog prostora, kao i njegovih naročito značajnih dijelova, među kojima je i područje zahvata ove detaljne razrade:

*Preporuka ovog plana je da se kapaciteti maksimalno prilagode konfiguraciji terena i slobodnim vizurama ka moru. Objekte je potrebno uklapati u okruženje, kako izgrađeno tako i prirodno. To znači da se u zavisnosti od specifičnih uslova lokacije moraju tražiti adekvatna konkretna rješenja, koja ne smiju konkurisati izuzetno vrijednim prirodnim ili istorijskim cjelinama. u arhitekturi turističkih objekata tražiti rješenja koja se: (a) naslanjaju na iskustva i forme tradicionalne, autohtone arhitekture, ili (b) predstavljaju znak savremenog doba kako u formi tako i u materijalima.*

Smjernice DUP-a Dobrote koje se odnose na ovo područje daju veoma konkretne ulazne podatke kako u dijelu namjene površina, tako i u pogledu organizacije i oblikovanja prostora, kao i maksimalnih dozvoljenih kapaciteta:

*Na lokaciji Raškov brijeg - Ljuta predviđeno je da se izgradi turističko apartmansko hotelsko naselje sa recepcijom, restoranom te zajedničkim hotelskim sadržajima i bazenima u zoni iznad magistrale, a na višim kotama grupacije apartmana u pojedinačnim ili nizovima objekata po uzoru na autohtonu primorsku arhitekturu u području Boke Kotorske. Kapaciteti lokacije planirani za smještajne i prateće sadržaje su 6500 m<sup>2</sup>, odnosno oko 80 apartmanskih jedinica za približno 300 gostiju. Planirana izgradnja u ovoj cjelini može zauzeti maksimalno do 30% površine kompleksa. Maksimalna dopuštena spratnost objekata je **P+2**.*

*U okviru kompleksa, na višim kotama terena, potrebno je organizovati sportske sadržaje u zelenilu, posebno na onim terenima koji su u prethodnim studijama markirani kao nepovoljni za izgradnju.*

*U području između magistrale i mora organizovati kupalište sa svim neophodnim sadržajima po pravilima JP «Morsko Dobro».*

*Za ovu lokaciju, predviđena je detaljnija razrada, za koju treba pribaviti tačan geodetski snimak i geološka ispitivanja.*

### 2.3. IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA PODRUČJA POSEBNE NAMJENE ZA MORSKO DOBRO (2007.)

#### Smjernice i preporuke po zonama i sektorima

Prilikom izrada ovih preporuka u najvećoj mjeri su poštovani postojeći planovi, odnosno njihova rješenja ukoliko nisu bila u suprotnosti sa osnovnim postavkama Prostornog plana područja posebne namjene za Morsko dobro Crne Gore, usvojenim preporukama za održivo korišćenje prostora, zaštitu biodiverziteta i predjela.

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

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

broj sektora: <b>14</b>	<b>Ljuta – Sveti Matija</b>
osnovne namjene	<b>izgradjena obala u Ljutoj kupalište Raškov brijeg u funkciji turističkih kompleksa iznad magistrale izgradjena obala u Dobroti</b>
smjernice za kupališta	<b>javna – uredjena (Raškov brijeg) i djelimično uredjena kupališta (lungo mare)</b>

smjernice za zaštitu	<b>dio prostora na listi Svjetske prirodne i kulturne baštine obnavljanje starih i izgradnja novih ponti i mandrača upotrebom tradicionalnih tehnika i materijala u ambijentalnoj cjelini Dobrote koja ima prethodnu zaštitu očuvanje posti za izvlačenje ribarskih mreža</b>
smjernice za sprovođenje	<b>važeci DUP uslovi PPPNMD za kupališta, šetališta, marikulturu (direktno sprovođenje)</b>

## USLOVI ZA KUPALIŠTA

### Uslovi za uređena kupališta

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

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

**Optimalan raspored funkcija** na uređenom kupalištu je sledeći:

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

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

Sva uređena kupališta se moraju redovno održavati.

U kapacitiranju prostora i sadržaja koristiti normativ od 4 do 8 m<sup>2</sup> po kupcu, a u zavisnosti od nivoa usluga na kupalištu.

Na 1000 m<sup>2</sup> površine ili 100 m dužine uređenog kupališta treba postaviti minimum dva sanitarna čvor, dva tuša i kabine za presvlačenje.

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

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

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

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

Izuzetno se čamcima i svim drugim plovnim objektima na motorni pogon dozvoljava pristup na uređena kupališta, samo na mjestima koja moraju biti na odgovarajući način obilježena, označena i ograđena, a brzim čamcima (skuterima, gliserima, čamcima koji vuku skije, banane i sl.) dozvoljena je ploviba u prostorima koja su za tu namjenu određena i koja su na odgovarajući način obilježena, označena i ograđena uz saglasnost nadležnog ministarstva.

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

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

Na dijelu kupališta (poželjno na njihovim krajevima), kao zasebne cjeline, moguće je organizovati ostale sportske aktivnosti (tobogani, skijanje na vodi, banane, panoramsko letenje, skuteri, gliseri) koje isključuju kupanje na tom prostoru. Ovi dijelovi moraju biti adekvatno obilježeni bovomama.

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

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

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

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

## USLOVI ZA OBJEKTE POMORSKOG SAOBRAĆAJA

Veća mula i pristaništa raditi u skladu sa propisanim tehničkim rješenjima, pri čemu rubove tj. ivicu horizontalne hodne površine i vertikalne koja uranja u more predvidjeti od blokova kamena sa zaobljenim rubom. Sve vidne površine popločati kamenim pločama u betonskoj podlozi.

Sa ciljem očuvanja karakterističnih izgleda postojećih ponti i mandrača kao i proširenjem površine obale a kako bi svojim položajem kao i ukupnim izgledom bila usklađena sa konzervatorskim principima, planirane intervencije mogu se prihvatiti pod sledećim uslovima:



- dogradnju ili izgradnju ponte predvidjeti u skladu sa prostornim mogućnostima mikro lokacije a u svemu podražavajući tradicionalne oblike (najčešće nepravilne izlomljene linije upravno i paralelno obali).
- obradu ponte tj zidove predvidjeti sa upotrebom krupnih blokova priklesanog kamena nepravilnih oblika. uz stvaranje utiska izvornog načina zidanja «usuvo».
- obradu završne, gornje površine ponte predvidjeti u svemu prema postojećem tj. kamenim blokovima u čvrstoj zemljanoj podlozi ili popločavanjem krupnim priklesanim kamenim pločama nepravilnog sloga u betonskoj podlozi (isključuje se beton za završnu obradu).

#### USLOVI ZA ŠETALIŠTA UZ MORE

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

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

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

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

- isključuje se mogućnost formiranja šetališta neposredno uz i na saobraćajnim površinama tj. mreži magistralnih i regionalnih puteva;
- u procesu provođenja transformacije naseljskih saobraćajnica u kategoriju «šetnica uz more» saobraćaj treba regulisati tj. definisati uslove korišćenja (održavanje, snabdevanje, stalno stanovništvo, povremeno stanovništvo, posjetioci);
- svim planiranim intervencijama na formiranju, uređenju i korišćenju šetališta uz more neophodno je očuvati površinu mora tj. isključuje se mogućnost nasipanja mora;
- uspostaviti propusne veze pješačkih komunikacija unutar mjesta i šetališta;
- šetalište je neophodno jasno definisati a pravac njegovog pružanja pratiti adekvatnom signalizacijom;
- obezbjediti neophodnu infrastrukturnu opremljenost šetališta;
- sa vodene strane obavezan zid koji ima funkciju zaštite korisnika;
- u urbanim jezgrima, a gdje do sada nisu postojale, mogu se planirati vještačke šetne staze;
- u cilju uspostavljanja kontinuiteta šetnice i formiranja odmorišta na pločasto stjenovitim terenima mogu se predvidjeti minimalna pokrivanja gornjih površina stijena betoniranjem;
- završnu obradu hodnih staza potrebno je predvidjeti u skladu sa ambijentalnim karakteristikama lokacije (kamene ploče, kaldrma i dr.) ili od montažnih elemenata (betonske prefabrikovane ploče, drvena oplata i izuzetno beton);
- omogućiti neometan pristup svim zainteresovanim korisnicima bez ograničenja;
- omogućiti neometan pristup hendikepiranim licima na, njima prilagođenim, prostorima šetališta;

- na pojedinim dijelovima, au skladu sa prostornim mogućnostima, predvidjeti i staze za bicikliste
- šetališnim redom regulisati održavanje čistoće i način korišćenja (unošenje kućnih ljubimaca i dr.);
- da bi se zaštitili šetači neophodno je definisati granice šetališnih područja u kojima se ne smiju voziti bicikle, motori, i druga vozila;
- sanitarne, servisne i uslužne sadržaje na šetalištu po pravilu treba smjestiti u postojećoj strukturi ili kao privremene (sezonske) objekte na za to predviđenim punktovima;
- svi privremeni objekti uz šetalište treba da budu mobilni da bi se na kraju sezone lako uklonili.

#### 2.4. IZVOD IZ PRAVILNIKA O KATEGORIZACIJI TURISTIČKIH OBJEKATA

*Pravilnik o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata* Ministarstva turizma Crne Gore ("Sl. list RCG", br. 23/05 od 12.04.2005), definiše organizaciju, funkcionisanje i sadržaj turističkog naselja.

##### Član 10

##### *Turističko naselje*

*Turističko naselje je specifična vrsta ugostiteljskog objekta koji u svom sastavu obuhvata više odvojenih funkcionalnih građevinskih jedinica sa najmanjim kapacitetom od 50 smještajnih jedinica, restoranom, barom, prodavnicom i raznim drugim turističkim sadržajima.*

*Kao minimalni zahtjev, pored smještajnog kapaciteta, turističko naselje mora imati centralnu recepciju i hol, kao i prostoriju za ručavanje sa kuhinjom.*

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

Istim Pravilnikom se definiše i tip vile kao zasebne, zaokružene funkcionalne jedinice:

##### Član 11

##### *Vila*

*Vila je prestižna, luksuzna kuća koja se iznajmljuje turistima kao jedna jedinica, sa kompletnim ugostiteljskim sadržajem i poslugom.*

### **3. PLANSKO RJEŠENJE**

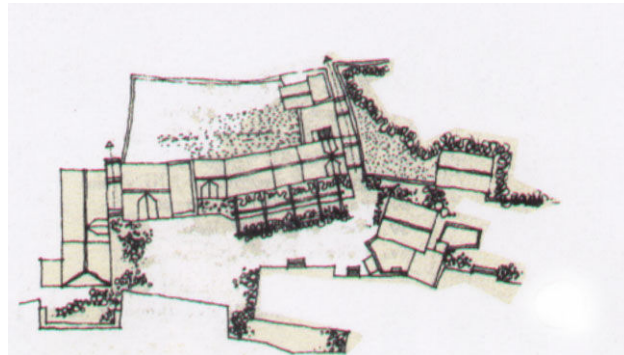
#### **3.1 OSNOVNA KONCEPCIJA RJEŠENJA**

Osnovna koncepcija rješenja proizilazi iz statusa predmetnog prostora kao dijela zaštićenog prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, morfologije i atraktivnosti lokacije, položaja u odnosu na grad, te vizuelne i saobraćajne veze sa drugim ambijentalno vrijednim cjelinama u ovom dijelu zaliva.

Preporuke iz planova višeg reda dodatno usmjeravaju rješenje ka formiranju turističkog naselja visoke kategorije sa svim potrebnim pratećim funkcijama, organizovanog u skladu sa principima organizacije tradicionalnih naseljskih struktura u primorskom dijelu Crne Gore, kao što su grupisanje objekata, prilagođavanje terenu, organizacija slobodnih i zelenih površina, veličina i tipologija objekata itd.

### 3.2 PROSTORNA ORGANIZACIJA

Rješenje predviđa formiranje turističkog naselja u kombinaciji vila i apartmana, u kome je smještaj organizovan u pojedinačnim objektima. Koristeći pogodnosti terena u padu sa jedne strane ali istovremeno vodeći računa o efektu eksponiranosti tj. sagledivosti predmetne lokacije u širem prostoru novi objekti su pozicionirani i grupisani u smaknutim nizovima i poluotvorenim blokovima, međusobno povezanim pješačkom komunikacijom paralelnom s morem i uskim prolazima tzv. «kanižela». Grupacije objekata su organizovane oko centralne pješačke ulice koja prati nivelaciju terena, a sa koje se odvajaju manje pristupne ulice i stepenište koje omogućava prilaz svim objektima i pratećim slobodnim i zelenim površinama.



organizacija tradicionalnog primorskog naselja

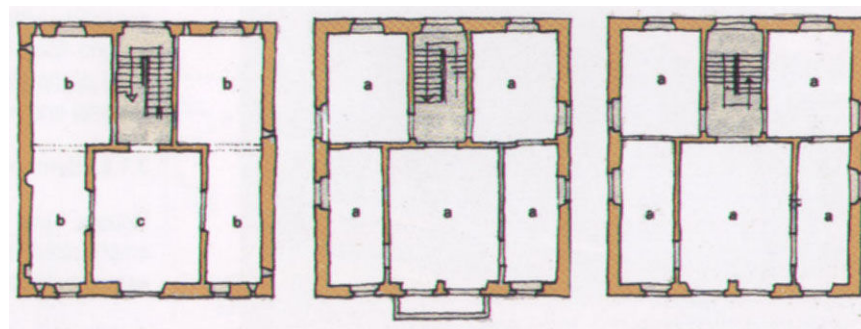


izgled naselja

Pristup naselju je omogućen kolskom saobraćajnicom na način da se formira jedna ulica, i to samo do nivoa 14.98, na kome je organizovana okretnica sa odvajanjem za garažu. Na istom nivou organizovani su prateći servisni i uslužni sadržaji kompleksa turističkog naselja: recepcija, restoran, kafe-bar, komercijani sadržaji. Na poziciji najnižeg platoa turističkog kompleksa, ukopani u teren, locirani su otvoreni bazeni.

Predviđena su tri osnovna tipa objekata za smještaj koji kompozicijom, volumenom i oblikovanjem transponuju primjenjena tradicionalna rješenja urbanizma i arhitekture naselja Dobrota i Ljuta u savremeni okvir – turističko naselje. Smještajni kapaciteti organizovani su na način da podražavaju tipologiju stambene arhitekture predmetnih naselja i to od tradicionalne kuće za stanovanje u nizu do pojedinačnih reprezentativnih primjera tzv. «palacina» i «palata». Karakterišu ih prednji vrtovi otvoreni prema moru. Za osnovni tip zgrade primjenjena je jednoćelijska kuća, za razvijeni tip kuća i reprezentativni primjer «palata» a među njima su podtipovi.

U predloženom turističkom naselju oni su tipologizirani kao M – mini vila; V – vila; A – apartman osnovnog tipa; B – apartman razvijenog tipa; C – maksimalnog tipa.



tipologija tradicionalne kuće reprezentativnog tipa – palata



Zbog izrazite denivelacije i potrebe da se obezbijedi potreban broj parking mjesta, centralna garaža je usječena u teren, istočno od servisno-uslužnog kompleksa.

Oko garaže su locirani objekti sportsko-rekreativnog centra, čiji si zidovi iskorišteni kao potporni zidovi usjeka garaže.

Nivo partera sportsko-rekreativnog centra je na nivou krova garaže, gdje je lociran i teniski teren standardnih dimenzija i orijentacije.

Na preostaloj površini partera moguće je organizovati ugostiteljski sadržaj tipa kafea sa otvorenom baštom.

## 4. USLOVI ZA UREĐENJE PROSTORA

### 4.1 PLANIRANE NAMJENE

Sve pojedinačne urbanističke parcele definisane su za određene namjene tako da je cjelokupan prostor podijeljen po funkcijama koje se na njemu odvijaju.

Namjene za urbanističke parcele date su kroz posebne uslove za uređenje prostora i u grafičkim priložima.

Osnovne namjene površina i objekata na prostoru ovog plana su:

#### ♦ turizam

smještajni kapaciteti

- M – mini vila;
- V – vila;
- A – apartman osnovnog tipa;
- B – apartman razvijenog tipa;
- C – apartman maksimalnog tipa

prateći sadržaji

- servisni blok i recepcija
- pomoćni i servisni objekti (sauna, masaža itd.)
- informacijski punktovi
- trgovina

ugostiteljski sadržaji

- restoran
- kafe bar

♦ **sport i rekreacija**

objekti za sport i rekreaciju u zatvorenom prostoru (fitnes, teretana)  
sportski tereni (tenis)  
otvoreni bazeni

♦ **zelene površine**

zelenilo vila i apartmana,  
zaštitno zelenilo,  
parterno zelenilo

♦ **saobraćajne površine**

kolske saobraćajnice,  
parkinzi,  
pješačke ulice

**Javne površine su:**

- saobraćajne površine (i to samo u dijelu magistrale) i
- površine između magistrale i morske obale, u zahvatu Morskog Dobra.

Sve ostale površine pripadaju planiranom turističkom kompleksu.

Da bi Plan bio sprovodljiviji u realizaciji pojedine namjene su fleksibilnog karaktera.

/detaljan prikaz namjena površina i objekata dat je na grafičkom prilogu br. 4/

**4.2 PLANIRANI KAPACITETI**

Procijenjeni kapaciteti proizilaze iz stečenih urbanističkih obaveza, kao i iz realnih kapaciteta područja Plana, imajući u vidu standarde za projektovanje ovakvih objekata i standarde koje je potrebno zadovoljiti kako bi se postigla što viša kategorija.

Smještaj gostiju je organizovan u apartmanima i vilama, koje mogu imati 3-16 kreveta, a maksimalan broj gostiju ne prelazi **240**.

izgrađene površine	površina u osnovi (m <sup>2</sup> )	slobodne i zelene površine	površina u osnovi (m <sup>2</sup> )
smještaj gostiju	1.872	parterno zelenilo	2.424
ugostiteljski sadržaji	360	bašte	1.377
sportski objekti	380	popločanje	1.970
saobraćajne površine	4.076	kupalište	1.400
		sportski tereni	300
<b>ukupno izgrađeno</b>	<b>6.688 m<sup>2</sup></b>	<b>ukupno neizgrađeno</b>	<b>7471 m<sup>2</sup></b>
		<b>po gostu</b>	<b>31,66 m<sup>2</sup></b>
<b>ukupan zahvat plana</b>	<b>14.159 m<sup>2</sup></b>		

Smještajni kapacitet je optimizovan u skladu sa ulaznim podacima iz DUP-a Dobrote i predloženim oblikovnim rješenjem Plana.

tip objekta	oznaka objekata	broj objekata	površina u osnovi (m <sup>2</sup> )	ukupna površina u osnovi	broj etaža	BRGP po objektu (m <sup>2</sup> )	broj ležaja po objektu	ukupan broj gostiju
vila	V	12	6x9 = 54	648	P+1	1296	5	60
vila (mini)	M	10	6x6 = 36	360	P+1	720	3	30
apartmani (osnovni tip)	A	9	6x9 = 54	486	P+1+Pk	1215	10	90
apartmani (razvijeni tip)	B	3	6x12 = 72	216	P+1	432	12	36
apartmani (max. tip)	C	1	9x18 = 162	162	P+2+Pk	583	20	20
			<b>površina turizma u osnovi</b>	<b>1872 m<sup>2</sup></b>	<b>ukupna BRGP turizma</b>	<b>4014 m<sup>2</sup></b>	<b>svoga gostiju</b>	<b>236</b>
sport i rekreacija	S			380	P	380	-	-
recepција, restoran	R			360	P+1	396	-	-
			<b>ukupno objekata u osnovi</b>	<b>2612 m<sup>2</sup></b>	<b>ukupna BRGP</b>	<b>5058 m<sup>2</sup></b>	<b>svoga gostiju</b>	<b>236</b>

**4.3. USLOVI ZA PARCELACIJU, REGULACIJU I NIVELACIJU**

Zahvat plana u dijelu namjene turističkog kompleksa čine postojeće katastarske parcele 289, 292, 293 i 294, kao i dijelovi katastarskih parcela 288 i 296 do granice zahvata Plana.

Zbog potreba prostorne organizacije planiranih turističkih sadržaja i faznosti njihove realizacije, neophodno je izvršiti preparcelaciju. Time je zahvat plana u pomenutom dijelu podijeljen na urbanističke parcele sa jasno definisanom namjenom i numeracijom. Saobraćajne površine su posebno označene.

Urbanističke parcele, dobijene preparcelacijom, geodetski su definisane na grafičkom prilogu br. 5.

Javne površine u zahvatu Plana nijesu predmet preparcelacije.

Instrumenti za definisanje osnovnog sistema regulacija

1. Regulaciona linija

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

2. Građevinska linija

Građevinska linija se utvrđuje ovim Planom a predstavlja liniju na kojoj se gradi objekat. Za sve planom predviđene objekte građevinska linija predstavlja krajnju granicu do koje je dozvoljena izgradnja.

### 3. Visinska regulacija

Visinske regulacije definisane su označenom spratnošću na svim objektima gde se jedan nivo računa u prosječnoj vrednosti od 3m.

Za objekte namijenjene smještaju gostiju, prosječna visina jedne etaže je 2.7m.

Za sve planom predviđene objekte definisana spratnost je maksimalna vrijednost, a može biti i manja u slučaju potrebe (otvaranje vizure i sl.)

/horizontalna i vertikalna regulacija su prikazane na grafičkom prilogu br.5/

### 4.4. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA

Plan detaljne razrade predviđa izgradnju objekata namijenjenih smještaju gostiju, pratećih i servisnih objekata, kao i objekata za sport i rekreaciju, kako je prikazano u grafičkom prilogu br. 04.

#### OBJEKTI ZA SMJEŠTAJ GOSTIJU

U pogledu definisanja smještajnih kapaciteta planom su predviđena dva osnovna tipa: u luksuznim objektima tipa vile, za koje važi odnos jedan objekat – jedna smještajna jedinica, i u standardnim objektima apartmanskog tipa koji sadrže dvije do četiri smještajne jedinice.

Objekti luksuznog smještaja (u grafičkom dijelu plana označeni M i V) su vile kapaciteta tri do pet ležaja, odnosno 72 i 108m<sup>2</sup> bruto izgrađene površine. Maksimalni gabariti su definisani predlogom u kompozicionom planu i građevinskim linijama. Objekti se mogu pozicionirati kao slobodno stojeći ili u nizu.

Maksimalna spratnost ovih objekata je P+1, bez potkrovlja. Izuzetno, ako visinska razlika između kota terena na kojima se nalaze naspramne građevinske linije prelazi tri metra, moguća je izgradnja jedne etaže suterena. Suterenski prostori ne ulaze u bilans bruto izgrađene površine i ne mogu se koristiti za smještaj gostiju.

Svi objekti ovog tipa imaju baštu koja može biti organizovana u nivou suterena ili prizemlja, i koja je postavljena uz dužu ivicu objekta.

Objekti apartmanskog smještaja (u grafičkom dijelu plana označeni kao A, B i C) imaju kapacitet od deset do dvadeset ležaja, odnosno između 135 i 583 m<sup>2</sup> bruto izgrađene površine. Maksimalni gabariti su definisani predlogom u kompozicionom planu i građevinskim linijama. Objekti se mogu pozicionirati kao slobodno stojeći ili u nizu.

Maksimalna spratnost ovih objekata je P+1+Pk, pri čemu je visina potkrovnog nazitka maksimalno 0.90m, računajući od poda potkrovnog etaže do početka krovne kosine. Izuzetak predstavlja objekat C, koji prema arhitektonskoj tipologiji predstavlja primjer »palate« spratnosti P+2+Pk, gdje je Pk centralna viđenica »belveder«.

Izuzetno, ako visinska razlika između kota terena na kojima se nalaze naspramne građevinske linije prelazi tri metra, moguća je izgradnja jedne etaže suterena. Suterenski prostori ne ulaze u bilans bruto izgrađene površine i ne mogu se koristiti za smještaj gostiju.

Svi objekti ovog tipa imaju baštu koja može biti organizovana u nivou suterena ili prizemlja, i koja je postavljena uz dužu, a samo izuzetno uz kraću ivicu objekta.

Za čitav smještajni dio turističkog kompleksa predviđeno je parkiranje u garaži, prema standardu 1 PM na 8 kreveta.

### PRATEĆI I SERVISNI OBJEKTI

Plan predviđa dvije vrste pratećih i servisnih objekata.

Administrativne i uslužne djelatnosti koje se mogu obavljati u turističkom kompleksu koncentrisane su u nizu objekata ukupne izgrađene površine oko 600m<sup>2</sup>, u što spadaju uprava i recepcija, restoran sa svim potrebnim prostorima i, u manjem obimu (do 10%) komercijalne i djelatnosti namijenjene gostima kompleksa. Niz je definisan predlogom u kompozicionom planu i građevinskim linijama.

Maksimalna spratnost je P+2, izuzetno P+2+Pk za jedan od objekata u nizu ako to zahtijeva oblikovno rješenje. U tom slučaju, visina potkrovnog nazitka je maksimalno 1.40m, računajući od poda potkrovnog etaže do početka krovne kosine.

Pomoćni objekti u kojima mogu biti po potrebi organizovane servisne ili prateće rekreativne djelatnosti individualnog tipa (sauna, masaža itd.) disperzno su raspoređene uz objekte namijenjene smještaju. To su prizemni objekti, ukupne površine 15 – 18m<sup>2</sup>. Maksimalni gabariti su definisani predlogom u kompozicionom planu i građevinskim linijama.

#### OBJEKTI ZA SPORT I REKREACIJU

Planom se predviđaju objekti namijenjeni sportsko-rekreativnim aktivnostima u zatvorenom i na otvorenom prostoru.

Objekti namijenjeni rekreaciji u zatvorenom prostoru grupisani su u nizu, u posebnoj zoni u okviru kompleksa, bruto izgrađene površine 800m<sup>2</sup>, u okviru kojih se mogu organizovati teretana, sala za fitness, kozmetički saloni i saloni za masažu itd., sa potrebnim servisnim prostorijama. U okviru ovog niza izuzetno se dozvoljavaju uslužne djelatnosti u manjem obimu (kafé-bar, restoran) u cilju bolje iskorištenosti prostora na platou iznad garaže. Niz je definisan predlogom u kompozicionom planu i građevinskim linijama. Zbog konstruktivne, potporne funkcije, objekti su orijentisani samo na jednu stranu.

Maksimalna spratnost je P+1, izuzetno P+1+Pk za jedan od objekata u nizu ako to zahtijeva oblikovno rješenje. U tom slučaju, visina potkrovnog nazitka je maksimalno 1.40m, računajući od poda potkrovnog etaže do početka krovne kosine. Nivo prizemlja ovih objekata računa se od nivoa krova garaže.

Objekti za sport i rekreaciju na otvorenom su jedan teniski teren standardnih dimenzija sa odgovarajućom opremom, i tri otvorena bazena. Teren je smješten na platou iznad garaže, dok se bazeni nalaze uz terasu restorana i osim rekreativne imaju estetsku – ambijentalnu funkciju.

Poseban dio sportsko-rekreativnih sadržaja turističkog kompleksa odnosi se na plažne sadržaje ispod magistrale, a u zahvatu Morskog dobra. U toj zoni je moguće formirati uređeno kupalište sa pristaništem / privezištem i šetalištem (lungo mare). Dio sadržaja se može smjestiti na pontonima.

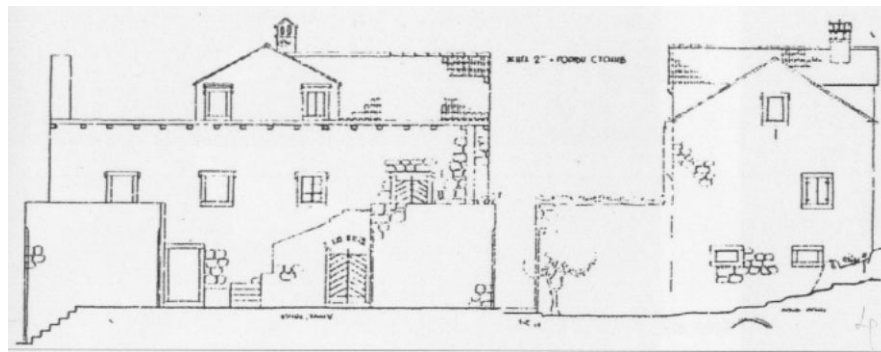
U zoni kupališta ne bi trebalo podizati posebne parking prostore.

Prilikom uređenja terena treba se pridržavati utvrdjenih uslova za uređena kupališta, objekte pomorskog saobraćaja i šetališta koji su definisani u Prostornom planu područja posebne namjene za Morsko dobro Crne Gore.

#### 4.5. SMJERNICE ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Osnovna smjernica pri koncipiranju Plana bila je da organizacija urbanističkog rješenja treba da slijedi i transponuje tradicionalnu graditeljsku logiku na osnovu koje su formirana naselja u Bokokotorskom zalivu, a posebno u zaštićenom području Kotora kao i naselja Dobota i Ljuta.

To se postiglo, prije svega, kroz prilagođavanje konfiguraciji terena i grupisanje objekata u skladu sa njom. Pored toga, rješenje podržava različite slojeve privatnosti / javnosti slobodnih površina kroz razvijanje dominantno pješačke saobraćajne mreže koja se takođe prilagođava terenu stvarajući dinamiku smjenjivanja otvorenih i zatvorenih prostora, vizura i denivelacija. Svakako je bitan i centralni javni prostor sa verikalnim akcentiranjem u vidu kule ili kampanele.



tipologija tradicionalne kuće razvijenog tipa - izgled



tipologija tradicionalne kuće reprezentativnog tipa – palata

Ovome treba dodati i plan ozelenjavanja koji predviđa uređenje bašti i parternog zelenila, da bi se dobio što prirodniji odnos izgrađene i prirodne sredine. Obavezno je formiranje bašti uz objekte, a moguća su i rješenja u vidu pergola, »odrina« za lozu i drugih tradicionalnih rješenja za zasjenčenje.

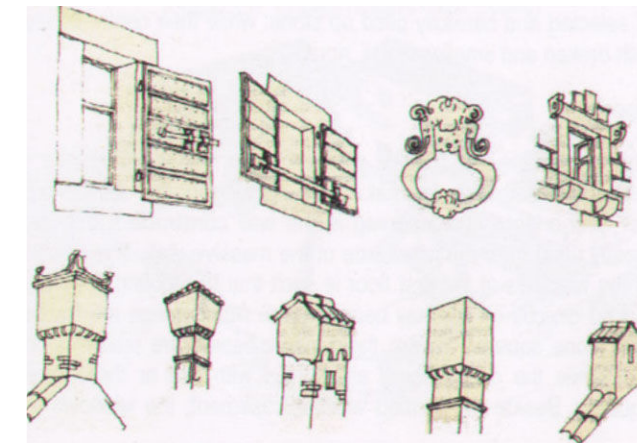
Zbog ovako postavljenih smjernica za urbanističko oblikovanje, Planom su date i smjernice arhitektonskog oblikovanja koje predstavljaju preporuke za dalje ambijentiranje u cilju postizanja cjelokupnog doživljaja autentičnosti mjesta.

Prilikom arhitektonskog oblikovanja treba naročito obratiti pažnju na materijalizaciju, ne samo u smislu finalne ili fasadne obrade već u cjelini, a prema mogućnostima realizacije plana. Preporučuje se upotreba materijala sa lokacije, za gradnju ili parterno uređenje. Ukoliko se koristi kamen, način i nivo obrade treba prilagoditi prirodnom ambijentu.

Poželjno je da se izbjegne upotreba AB konstrukcija osim kao neophodna seizmička predostrožnost u skladu sa propisima. U nekim slučajevima ukopavanja u teren, kao zid se može koristiti i prirodna stijena.

U oblikovanju fasada treba voditi računa o mjeri / autentičnosti čisto dekorativnog ornamenta, i posebnu pažnju posvetiti primjeni tradicionalnih funkcionalnih elemenata otvora prozora i vrata (škure, »zupci« i »uši«).

Krovovi treba da budu dvovodni, izvedeni u kanalici, nagiba 22 – 30°. U slučaju korištenja potkrovnog prostora, obratiti pažnju na izvođenje krovnog prozora – »viđenice« kao jednog od elemenata tradicionalne primorske kuće.



karakteristični detalji tradicionalne arhitekture

#### 4.6. USLOVI U ODNOSU NA ZAŠTITU PRIRODNIH I STVORENIH VRIJEDNOSTI

Na teritoriji Plana nema pojedinačnih zaštićenih objekata prirode i spomenika kulture.

Predmetni lokalitet, kao i cijeli Kotorsko-risanski zaliv nalazi se na Listi Svjetske prirodne i kulturne baštine, što podrazumijeva pažljiv odnos u planiranju prema ambijentalnim vrijednostima.

Bliže uslove (tokom faze projektovanja) izdaje nadležni Zavod za zaštitu spomenika kulture.

#### 4.7. USLOVI ZA ZAŠTITU I UNAPREĐENJE ŽIVOTNE SREDINE

Koncepcija optimalnog korišćenja prostora treba da obezbijedi i adekvatnu zaštitu životne sredine. Prostorno rješenje ovog Plana rađeno je na osnovu principa očuvanja životne sredine, a za osnovne zahtjeve sa ovog stanovišta uzeti su:

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

Poboljšanje kvaliteta životne sredine će doprinijeti i plansko ozelenjavanje slobodnih površina adekvatnim vrstama zelenila.

Za cijeli kompleks ili pojedine objekte koji su predmet ovog Plana, obavezna je izrada Procjene uticaja zahvata na životnu sredinu, shodno odredbama Zakona o životnoj sredini ("Sl. list RCG" br. 12/96).

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

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

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

Klimatski uslovi konkretne lokacije omogućuju korišćenje sunčeve energije, pogotovu u vidu pasivnog solarnog sistema.

#### **4.9. USLOVI I MJERE ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH I DRUGIH VEĆIH NEPOGODA I USLOVI OD INTERESA ZA ODBRANU**

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

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

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

#### **4.11. USLOVI ZA KORIŠĆENJE PROSTORA DO PRIVOĐENJA NAMJENI**

Dio prostora Plana (ispod magistrale) danas se koristi za potrebe ribnjaka i shodno pravilima i uslovima koje propisuje JP "Morsko dobro".

Do privođenja planiranoj namjeni za kupalište i prateće sadržaje treba omogućiti nesmetano korišćenje ovog prostora za postojeću namjenu, ali ne i proširivanje ili mijenjanje namjena van onih propisanih ovim Planom.

#### **4.12. USLOVI ZA ETAPNOST REALIZACIJE**

Realizacija budućeg turističkog naselja je moguća u više faza.

Prva faza bi bila probijanje pristupne saobraćajnice od magistrale kao i podizanje prvih smještajnih objekata uz nju.

U narednoj fazi (ili paralelno sa prvom) je moguće formiranje servisno-ugostiteljskog bloka sa pratećim parking prostorom.

Treća faza bi se odvijala sa gradnjom smještajnih i pratećih objekata i adekvatnih pješačkih površina južnom dijelu lokacije i na višim kotama. Za potrebe tih objekata je potrebno izgraditi garažu, i na njenom krovu je tada moguće formirati sportsko-rekreativni blok (fitnes, teretana, teniski teren ...).

U toku svih navedenih faza je potrebno adekvatno uređenje slobodnih i zelenih površina, kako bi izgradjeni dijelovi turističkog naselja mogli autonomno da funkcionišu.

Uređenje plažnih sadržaja u funkciji turističkog naselja se može uraditi i na početku realizacije cijelog projekta, kada bi oni mogli da funkcionišu i kao "autonomni" objekat, da bi po konačnom završetku naselja služili za potrebe njegovih.

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

U razradi ovog plana za pojedine sadržaje i objekte izdaje se RJEŠENJE O LOKACIJI. U ovaj dokument se ugrađuju uslovi iz ovog plana.

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

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

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

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

### **5. SAOBRAĆAJ**

#### **Postojeće stanje**

Područje obuhvaćeno ovim Planom je u potpunosti neizgrađeno i djelimično se nalazi u granicama Morskog dobra. Kroz područje Plana prolazi magistralni put E65 (E80).

## Planirano rješenje

Planom je predviđena izgradnja turističkog kompleksa sa uređenim kupalištem. Unutrašnju mrežu novoplaniranih ulica čine ulice "NOVA 1" i "NOVA 2", koje su po funkciji lokalnog karaktera i čine sekundarnu putnu mrežu sastavljenu od pristupnih ulica i parkirališta.

Ulica "NOVA 1" je osnovne širine 5,5 m, međutim, u svom završnom dijelu se razdvaja na dvije trake širine 2,75 m koje opslužuju garažu sa 35 parking mjesta. Parkiranje u garaži je pod uglom od 45<sup>0</sup>, a saobraćaj je jednosmjernan.

Ulica "NOVA 2" je predviđena da bi olakšala komunikaciju u smislu omogućavanja korišćenja dijela parkinga (7 mjesta) ispred "repcije", bez ulaženja u garaže. Širina ove ulice iznosi 2,75 m. Širine trotoara, na mjestima gdje ih ima, iznose 1,5 m. Izuzetak čine trotoari oko parkinga i autobuskog stajališta na obali mora i iznose od 2,0 do 9,5 m.

Na mjestima pješačkih prelaza predvidjeti rampe za invalidska kolica.

Ukoliko je moguće treba predvidjeti posebne niše za smještaj kontejnera za smeće.

Elementi situacionog plana i poprečnih profila saobraćajnica uslovljeni su urbanističkim zahtjevima. Tako su geometrijski parametri odabrani u skladu sa funkcionalnim rangom saobraćajnica i realnim uslovima lokacije. Minimalni radijus horizontalne krivine odgovara vrijednosti koja obezbjeđuje prohodnost mjerodavnog vozila.

/osnovni elementi poprečnih profila saobraćajnica dati su u grafičkom prilogu br. 6/

Nivelaciono rješenje planiranih saobraćajnica prilagođeno je kako nivelacionom rješenju izvedenih saobraćajnica (magistralni put) tako i terenskim uslovima.

Osovine saobraćajnica, presjeci osovina i tjemena definisani su preko koordinata u državnom koordinatnom sistemu.

## Kolovozna konstrukcija

Na saobraćajnicama sekundarne putne mreže predvidjeti kolovoznu konstrukciju koja će moći da primi srednje i lako saobraćajno opterećenje.

- Asfalt – beton AB11.....4 cm
- Bituminizirani noseći sloj BNS22.....6 cm
- Tamponski sloj.....25 cm

## Parkiranje

Predviđeni su osnovni parking u garaži sa 35 PM (parkiranje pod uglom od 45<sup>0</sup>) i još 7 PM na kraju ulice "NOVA 1" (dimenzija jednog parking mjesta 3.25 x 4.20m).

Obavezno je odgovarajuće oivičavanje parking prostora.

## Pješački saobraćaj

Položaj pješačkih staza, dimenzije i prateća oprema treba da omogućuje punu fizičku zaštitu pješaka od saobraćaja po kolovozu.

Trotoare predvidjeti:

- Beton.....12 cm
- Tamponski sloj.....15 cm

Za potrebe bezbjednog pristupa plažnim sadržajima, iz turističkog naselja moguće je formirati pješačku pasarelu preko magistrale.

## Javni prevoz

Predviđena su dva autobuska stajališta, jedno u izdvojenoj trećoj traci za ubrzanje vozila koja se uključuju na magistralni put, a drugo odvojeno na zaseban parking za prihvat putnika.

## 6. INFRASTRUKTURA

*Uzimajući u obzir namjenu objekata i karakter lokaliteta, kao dijela zaštićenog područja Kotora koje se nalazi na Listi Svjetske prirodne i kulturne baštine neophodno je omogućiti adekvatnu infrastrukturnu opremljenost i mjere tehničke zaštite kako se univerzalne vrijednosti ne bi degradirale.*

### 6.1. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

#### 6.1.1. POSTOJEĆE STANJE

##### Uvodne napomene

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

Snabdijevanje vodom podrazumijeva javno snabdijevanje vodom određenih područja. Javni vodovod treba da posjeduje rezerve u kapacitetu, što znači da treba da pokrije potrebe za vodom narednih 10 do 15 godina, i da omogući lako proširivanje kapaciteta za slijedećih 25 godina.

Odvođenje i tretman upotrebljenih voda je nužna potreba i igra vrlo važnu ulogu u urbanizaciji gradova i naselja i predstavlja uslov za higijenu i asanaciju naseljenih područja. Kanalizacija u cjelosti predstavlja neprekidan spojen sistem odvodnje koji obuhvata početne tačke sistema tj. sanitarne objekte i uređaje u zgradama, povezane sa kućnim instalacijama, sekundarnim kanalizacionim mrežama i glavnim kolektorima, uređaj za tretman upotrebljenih voda i upuštanje prečišćenih voda u recipijent.

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

## SNABDIJEVANJE VODOM

Kotor se snabdijeva higijenski ispravnom vodom za piće i druge potrebe iz lokalnih izvora: Škurda, Orahovački izvori, tunel Vrmac i Gornjogrbaljski izvori.

Distributivnu mrežu čine cjevovodi raznih profila i materijala povezani sa rezervoarima koji služe za izravnavanje neravnomjerne potrošnje i mirnog rada sistem.

Područje koje je obuhvaćeno ovom detaljnom razradom, snabdijeva se iz dva pravca zavisno od aktiviranaj izvorišta, preko tranzitnih cjevovoda Ø 350 i 400 mm i distribucionom mrežom Ø 150 mm (crpne stanice Škurda ili Cicanova kuća).

### Kriterijumi za dimenzionisanje

Za dimenzionisanje vodovodne distribucione mreže treba usvojiti specifičnu dnevnu potrošnju po korisniku po danu.

Prema studiji infrastrukture rađenoj za Prostorni plan opštine Kotor i po Detaljnom urbanističkom planu Dobrote usvojena je maksimalna dnevna potrošnja po korisniku po danu:  
*hoteli - 800 l/kor /dan.*

Koeficijent dnevne neravnomjernosti usvaja se  $K=1,37$  za specifičnu potrošnju u danu maksimalne potrošnje, a za maksimalnu satnu potrošnju  $K= 1,80$ . Ovi koeficijenti su usvojeni za DUP Dobrote i koristiće se za ovu detaljnu razradu lokaliteta Raškov brijeg - Ljuta.

### Analiza potrošnje

Prema važećem Detaljnom urbanističkom planu Dobrote za planski period do 2009. godine izračunate su slijedeće potrebe za vodom:  
- maksimalna dnevna potrošnja od  $4.604 \text{ m}^3$  ili  $53,27 \text{ l/sec}$

## KANALISANJE UPOTREBLJENIH VODA

Kanalisanje upotrebljenih voda u Dobroti je djelimično riješeno. Jedan dio Dobrote, bliže Kotoru, je spojen na primarni kanalizacioni sistem dok su ostala stambena naselja riješena separatnim kanalizacionim sistemima sa septičkim jamama i upuštanjem u more.

Predmetno područje nema izgrađenu kanalizacionu mrežu.

### Kriterijumi za dimenzionisanje

Usvojene jedinične potrebe u vodi su bruto specifične potrebe, a to znači da one uključuju i gubitke u mreži koji se procjenjuju na 20%, i da treba kod proračuna kanalizacionih instalacija umanjiti još za vode za polivanje zelenih površina i saobraćajnica i isparavanje.

Na osnovu naprijed navedenih umanjenja dobija se količina upotrebljene vode koju treba kanalisati:  
- hoteli - 450 l/kor/dan

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

## KANALISANJE ATMOSFERSKIH VODA

Dobrota, uključujući planirano područje, se nalazi u podnožju brda i u nagibu prema moru. U neposrednoj blizini područja sa istočne strane se nalazi bujični potok koji je većim dijelom regulisan, ali nije u funkciji.

### 6.1.2. PROJEKTOVANO RJEŠENJE

## VODOSNABDIJEVANJE

Vodosnabdijevanje planiranog turističkog naselja predviđa se iz kotorskog vodovoda preko magistralnog cjevovoda koji prolazi kroz samo planirano naselje.

### Analiza potrošnje

U planiranom turističkom naselju visoke kategorije predviđa se boravak maksimum 240 gostiju  
 $240 \text{ gostiju} \times 800 \text{ l/kor/dan} \times 1,37 = 263,04 \text{ m}^3 / \text{dan}$  ili  $3,04 \text{ l/sec}$   
Priključak turističkog naselja treba raditi kapaciteta cca  $6,1 \text{ l/sec}$  i dimenzionisati razvodnu mrežu naselja.

Hidraulički proračun proveden za DUP Dobrote u potpunosti zadovoljava planirane potrebe turističkog naselja i nije potrebno vršiti nikakve dopune ili proširenja postojećeg sistema.

### Koncepcija tehničkog rješenja

Magistralni cjevovod PVC Ø 300 mm koji prolazi kroz naselje, ukoliko bude problema oko smještaja objekata, treba izmjestiti ili treba razmotriti mogućnost dislociranja pojedinih objekata a cjevovod ne dirati.

Od magistralnog cjevovoda treba izvršiti priključak za naselje na dva mjesta, kako bi se obezbjedilo napajanje vodom iz oba smjera. Unutar naselja treba razvesti distributivnu mrežu od PHD cijevi Ø od 150 mm do 2".

Na priključcima obavezno ugraditi kontrolne vodomjere a u svakom objektu ugraditi vodomjer za svaki apartman.

Protivpožarne hidrante ugraditi na razvodnoj mreži u naselju na razmaku od 50 metara i opremiti sa odgovarajućim priključkom za montažu vatrogasnog crijeva.

Baštenske hidrante za održavanje zelenila riješiti kroz projekat ozelenjavanja.

## KANALIZACIJA UPOTREBLJENIH VODA

Područje obuhvaćeno planom nema izgrađenu kanalizacionu mrežu niti je povezano sa ostalim naseljima koja imaju rješenja sa separatnim kanalizacionim sistemima.

Prema generalnom rješenju kanalizacionog sistema Kotora, vode i ovog naselja će se transportovati primarnim kolektorom koji je planiran u trupu Jadranskog puta, do Kotora i dalje kroz tunel na otvoreno more.



**Proračun količina upotrebljenih voda**

Na osnovu usvojenih jediničnih količina po korisniku po danu i specifičnoj dnevnoj potrošnji dobijena je količina upotrebljenih voda koje treba sakupiti i kanalisati i nakon tretmana upustiti u recipijent.

240 gostiju x 450 l/kor/dan = **108 m<sup>3</sup> /dan ili 1,25 l/sec**

Kanalizacionu mrežu treba dimenzionisati vodeći računa na dnevnu neravnomjernost na **2,5 l/sec**

Do izgradnje primarnog kolektora u naselju treba izgraditi kanalizacionu mrežu, sa kolektorima koji bi sakupljali sve upotrebljene vode i dopremali ih do uređaja za tretman koji bi se locirao na samom rubu naselja sa zapadne strane na obali mora. i nakon tretmana, podmorskim ispustom upuštale u more.

Kanalizacioni kolektori su predviđeni od PVC cijevi dimenzija od 150 do 300 mm.

Podmorski ispust treba voditi do dubine od 10 m

**UREĐENJE BUJIČNIH TOKOVA I KANALISANJE ATMOSFERSKIH VODA**

Potok na istočnoj strani naselja, iako nije regulisan, ne predstavlja opasnost za ovo naselje.

Atmosferske vode koje se formiraju unutar naselja će apsorbovati zelene površine, a vode koje se formiraju na saobraćajnicama će se pokupiti rigolima duž saobraćajnica i usmjeriti kroz postojeće propuste na magistrali u more.

/hidrotehnička mreža je data na grafičkom prilogu br. 7./

**6.2. ELEKTROMREŽA****6.2.1. POSTOJEĆE STANJE**

Područje koje je predmet ovog plana nije izgrađeno i ne napaja se električnom energijom.

**10 kV mreža**

Predmetnom zonom prolazi vazdušni 10 kV vodovi koji služe za napajanje postojećih transformatorskih stanica koje su van zahvata ovog plana.

Ovaj DV je izveden prije 40 godina i ranijim planovima je predviđeno njegovo izmještanje koje nije realizovano do dana izrade ovog plana.

**Transformatorske stanice 10/0,4 kV**

U predmetnoj zoni nema izvedenih transformatorskih stanica 10/0,4kV.

**NN 0,4 kV mreža**

U zoni ne postoji NN mreža.

**Javna rasvjeta**

U zoni nije izvedena javna rasvjeta.

**6.2.2. MOGUĆNOSTI I PERSPEKTIVE RAZVOJA****Podaci o vrsti, sadržaju i konceptu projektovanih objekata**

Ovim planom predviđene su slijedeća namjene površina i to: 1. Turizam, 2. Ugostiteljstvo, 3. Zajednički prostori, 4. Rekreacija – Sport i 5. Javne površine.

**1. Turizam**

Vid smještaja	Oznaka	br o j	BRGP m2	BRGP m2
Male vile	M	10	72	720
Apartman osnovni	A	10	135	1350
Apartman razvijeno	B	3	144	432
Apartman max.	C	1	324	324
UKUPNO: BRGP m2				4014

**2. Ugostiteljstvo**

Namjena objekta	Oznaka	br. kom.	BRGP m2	BRGP m2
Kuhinja i restoran	B	1	390	390
UKUPNO	BRGP	m2		390

**3. Zajednički prostori**

Namjena objekta	Oznaka kom.	br. m2	BRGP m2	BRGP
Recepcija -uprava	A	1	60	60
Garaža	G	1	955	955
Info punkt	I	2	16	32
UKUPNO	BRGP	m2		1047

**4. Rekreacija - Sport**

Namjena objekta	Oznaka	br. kom.	BRGP m2	BRGP m2
Fitnes centar-tereni	H	1	288	288
Sauna	G	6	15	90
UKUPNO	BRGP	m2		378

### 5. Javne površine

Namjena	P (m2)
Saobraćajnice	3100
Prilazi	500
Parking	200
<b>UKUPNO (m2)</b>	<b>3800</b>

### Analiza konzuma

Namjena	m2	kVA/m2	kVA
<b>1. Turizam</b>	4014	0.1	401.40
<b>UKUPNO (kVA)</b>			<b>401.40</b>
<b>2. Ugostiteljstvo</b>	390	0.3	117.00
<b>UKUPNO (kVA)</b>			<b>117.00</b>
<b>3. Zajednički prostori</b>	1047	0.05	52.35
<b>UKUPNO (kVA)</b>			<b>52.35</b>
<b>4. Rekreacija -Sport</b>	378	0.3	113.40
<b>UKUPNO (kVA)</b>			<b>113.40</b>
<b>5. Javne površine</b>	3800	0.001	3.80
<b>UKUPNO (kVA)</b>			<b>3.80</b>

### Potrebna snaga iznosi:

Namjena	
1. Turizam	401.40
2. Ugostiteljstvo	117.00
3. Zajednički prostori	52.35
4. Rekreacija - Sport	113.40
5. Javne površine	3.80
<b>SVEGA (kVA)</b>	<b>687.95</b>

<b>K - KOEFICIJENT UZAJAMNOSTI</b>	<b>0.60</b>
<b>JEDNOVREMENA SNAGA (kVA)</b>	<b>412,77</b>

### Rješenje 10 kV mreže

Plan predviđa u predmetnoj zoni ukloni postojeći DV 10 kV, a da se u zamjenu za isti i za napajanje TS "Ljuta II" izvedu 10 kV kablovski vodovi kako slijedi.

D I O N I C A		TIP KABLA
od TS	do TS	(10 kV)
"Dobrota II/2"	"Ljuta II"	PHP81/A 3x120mm <sup>2</sup>
"Ljuta II"	"Ljuta I"	PHP81/A 3x120mm <sup>2</sup>

### Transformatorske stanice 10/0,4 kV

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

TIP	NAPON	Naziv trafo TS	Pi	p	Pj
	kV		kVA	%	kVA
TS	10/0,4	LJUTA II	630	100	467
SNAGA:			630	100	467

Plan predviđa izgradnju transformatorskih stanica MBTS 10/0,4 kVA, "Ljuta II" 630 kVA. Lokacija buduće MBTS 10/0,4 kV je data u planu.

Snaga kratkog spoja na sabirnicama 10 kV je 250 kVA.

### NN 0,4 kV mreža

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

Kablovska mreža je radijalnog tipa.

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

## Javna rasvjeta

Projekat predviđa izgradnju javne rasvjete i to:

- saobraćajnice
- pješačke komunikacije
- parking prostori (garaža)

Plan predviđa da se saobraćajnice osvijetle na slijedeći način:

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

Plan predviđa da se pješačke komunikacije osvijetle na slijedeći način:

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

Plan predviđa da se parkinzi osvijetle na slijedeći način:

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

/elektromreža je prikazana na grafičkom prilogu br. 8/

## 6.3. TELEKOMUNIKACIJE

### Postojeće stanje

Može se reći, bez straha da će se napraviti greška da je telekomunikaciona mreža na posmatranom području razvijena. No, razvijenost ove mreže je prilagodjena postojećim stambenim i turističkim kapacitetima, te sa tog aspekta, tj. sa aspekta novih planiranih kapaciteta u turizmu i tk mrežu treba prilagoditi novom stanju odnosno na odgovarajući način je razviti.

Duž magistralnog puta Kotor – Perast, tj. duž puta pored lokacije koja je predmet obrade postavljena je tk kanalizacija od TK centra Kotor što je veoma povoljna okolnost. TK kanalizacija na ovom mjestu ima dvije cijevi, od kojih je jedna slobodna. Od IPS (skraćenica od izdvojeni pretplatnički stepen) "Sveti Stasije" do Ljute tk kanalizacija je radjena sa malim tk oknima dimenzija 150x60x60 cm, ali i ona sasvim pristojno omogućavaju rad na kablovima.

Korisnici tk usluga tj. objekti u tom dijelu grada su priključeni na IPS "Sveti Stasija" te tako ostvaruju sve potrebne usluge, a posmatrana lokacija je udaljena cca 600 metara od izdvojenog stepena. Kapacitet izgradjene tk mreže priključene na pomenuti IPS je 1.800 parica, a mreža je izradjena kablovima TK 59 GM presjeka 0,4 mm. Proširenje postojeće IPS je vrlo lako ostvarivo jer postojeća prostorija i prateći uređaji (rezervno napajanje, prenos, itd) to jednostavno omogućavaju.

## Predlog rješenja

Predloženo novo rješenje za predmetnu lokaciju bi se na najbolji način podijelilo na:

- način rješavanja tk kapaciteta do obradivane zone, i
- način rješavanja tk kapaciteta unutar obradivane zone.

Kapaciteti do obradivane zone se mogu riješiti na dva načina i to:

- proširenjem IPS-a "Sveti Stasija" za potrebe novog naselja i priključenjem tog naselja na pomenuti IPS pretplatničkim kablovima, ili
- montaža prenosnog sistema od GATC Kotor do predmetne zone sa montažom novog IPS-a potrebnog kapaciteta u samom naselju.

Nedvosmisleno je opredjeljenje za prvu varijantu iz više razloga: blisko rastojanje, rješenje je mnogo jednostavnije i tehnički a naročito finansijski, mogućnost realizacije u mnogo kraćem periodu, itd.

Dakle iz ovoga slijedi da bi se izgradnja potrebnih tk kapaciteta do obradivane zone rješavalo na sledeći način:

Od IPS-a "Sveti Stasije" do turističkog kapaciteta koji se gradi, rastojanja cca 600 metara kroz postojeću praznu tk cijev postavio bi se kabl TK 59 kapaciteta 150x4x0,4, koji bi se završio na primaru kablovskog razdjelnika u objektu obilježenog sa "A" u predlogu rješenja novog turističkog naselja - Recepcija. Ovaj kabl bi imao 3 ili 4 prava nastavka u već izgradjenim oknima a bio bi doveden od magistralnog puta do zgrade Recepcije kroz novoizgradjenu jednocijevnu tk kanalizaciju dužine cca 10 metara. Ovime bi, pored radova u samom izdvojenom stepenu na proširenju razdjelnika i centrale za oko 200 novih brojeva, bilo sve što bi trebalo uraditi na kapacitetima do turističke zone koja se obradjuje ovim predlogom.

TK kapaciteti unutar turističkog naselja bi se rješevali dijelom izgradnjom nove tk kanalizacije a dijelom polaganjem tk kablova direktno u zemlju.

TK kanalizacija u naselju duga je 120 metara i postavljena je u trotoaru duž interne saobraćajnice dijelom sa jedne a dijelom sa obje strane saobraćajnice. Treba da bude izgradjena od PVC cijevi presjeka 110 mm sa jednom cijevi i nastavljana sa 7 malih okana dimenzija 150x60x80 koji su dovoljno prostrani za izvodjenje pravih i račvastih nastavaka na kablovima. Okna treba da budu vodonepropusna obzirom na nivo mora koje je u neposrednoj blizini.

Svaki objekat unutar turističkog kompleksa bio bi priključen na tk mrežu i to sa sledećim brojem parica (koji je naravno samo kao orijentacija):

Objekat	kapacitet (parica)	Objekat	kapacitet (parica)
1. Recepcija	50	6. Apartmani C	20
2. Kuhinja i restoran	5	7. Sauna	5
3. Male vile	40	8. Teretana	5
4. Apartmani A	40	9. Infopunkt	20
5. Apartmani B	30	10. Bazen	5

Zbir ovih kapaciteta ukazuje da bi na sekundarnoj strani razdjelnika u objektu "A" – Recepcija bilo 220 parica.

Kroz predloženu tk kanalizaciju bi bili uvučeni kablovi TK 59 GM kapaciteta:

150 x 4 x 0,4 metara 60,  
100 x 4 x 0,4 metara 70,  
50 x 4 x 0,4 metara 30,

a direktno u zemlju takodje kablovi tipa TK 59 GM kapaciteta i dužina kako slijedi:

75 x 4 x 0,4 metara 100,  
50 x 4 x 0,4 metara 30,  
10 x 4 x 0,4 metara 70,  
5 x 4 x 0,4 metara 100.

Kapacitet ovako predložene tk mreže iziskuje oko 35 račvastih nastavaka na kablovima i oko 70 završnih kabl glava u objektima na koje bi se nadovezivala tk instalacija u samim objektima što je predmet projektnih rješenja samih objekata.

Ovakvim rješenjem tk mreže pružena je mogućnost usluga fiksne telefonije ali i drugih telekomunikacionih usluga kao što su internet, video i sigurnosni nadzor, itd.

Ovom obradom nije rješavan problem prenosa TV signala kako zemaljskih tako ni satelitskih izuzev ako se i takve usluga ne počnu pružati kroz integrisani sistem putem prenosa video signala u okviru fiksne telefonske mreže o čemu ima najava.

Zaključna razmatranja bi se u ovom slučaju svela na sledeće:

- zbog već izgrađenih primarnih kapaciteta moguće je na tehnički jednostavan i finansijski vrlo povoljan način ostvariti vrlo moderan i pouzdan sistem korisničke tk mreže u novom turističkom kompleksu pružajući sve uslove za udoban i miran, konforan način nastavka komuniciranja i u uslovima odmora i razonode,
- treba ipak napomenuti da je ovaj turistički lokalitet relativno udaljen od centralnog objekta telekomunikacija u Kotoru (koji se nalazi u Škaljarima) ali se ipak vrlo brzo kao slijed razvoja tk sistema može stići i do Ljute a da se osnovni prenosni kapaciteti ne dovode u pitanje i ne koriguje se u znatnijoj mjeri ,
- za brzo ostvarenje cilja – izgradnja novih kapaciteta i ostvarenje veze sa već izgrađenim kapacitetima neophodna je i saglasnost i tijesna saradnja sa lokalnim Telekom službama.

/telekomunikaciona mreža je prikazana na grafičkom prilogu br. 8/

## **7. ZELENILLO**

### **Postojeće stanje**

Na predmetnoj lokaciji Raškov Brijeg – Ljuta zastupljen je kamenjar sa prizemnom vegetacijom, a u zaleđu stabla lovorike (*Laurus nobilis*), graba (*Carpinus orientalis*), jasena (*Fraxinus ornus*) sa po kojim hrastom meduncem (*Quercus pubescens*). Lokacija je neuređena, a teren u gornjem dijelu uglavnom nepristupačan sa obraslom vegetacijom.

### **Planirano rješenje**

U ozelenjavanju budućeg kompleksa treba ostvariti punu saglasnost i harmoniju između biljnih vrsta sa specifičnim ambijentom turističkog naselja. S obzirom da dispozicija objekata budućeg turističkog naselja odgovara starim primorskim mjestima. tako i zelenilo dobija intimniji karakter.

Mali zeleni vrtovi formiraju se ispred vila i apartmana. Ovi vrtovi ujedno imaju i funkciju terase. a prijatan boravak u njima čine ili pojedinačna stabla ili pergole sa parternim uređenjem. Za biljni materijal treba koristiti autohtonu vegetaciju koja dobro podnosi uslove veće osunčanosti i nedostatak vode u ljetnjem periodu.

Na dijelu ulaza u naselje uz put formirati zelenu površinu sa grupacijom stabala u pejzažnom stilu ili kao manji drvored. u kombinaciji sa žbunjem. Funkcija ove kategorije zelenila je stvaranje povoljnih mikroklimatskih i/ sanitarno - higijenskih uslova, izolacija od kolskog saobraćaja, zaštita od buke

Površinu kod bazena osmisliti tako da ima funkciju zaštitnog zelenila i mini parka. Koristiti parkovni mobilijar koji je u skladu sa ambijentom.

Na kosinama treba saditi zaštitno zelenilo koje će ne samo učvršćivati zemljište, već će imati zaštitnu i dekorativnu ulogu.

U blizini parkinga zelenu površinu je moguće koristiti kao prostor za dječiju igru i prijatan boravak u vrelim ljetnim danima.

Vegetaciju u gornjem dijelu kompleksa moguće je revitalizovati u pravcu stvaranja šetnica i trim staza sa pejzažnom terasom. tj. vidikovcem. U oblikovanju ovih terasa primjenjivati elemente već sadržane u autentičnom pejzažu.

Lungo mare. tj. šetnica pored mora dolazi do izražaja u ostvarenju vizura kako na zaliv tako i na dinamičnu scenu okolnih masiva. Elementi oblikovanja moraju biti u vezi sa takvim značenjem. Skver treba parterno urediti kombinacijom višegodišnjeg zelenila i sezonskog cvijeća.

/zelenilo je prikazano na grafičkom prilogu br. 9/

### **Smjernice za ozelenjavanje**

- za sadnju koristiti autohtonu vegetaciju
- sadnju vršiti u vidu solitera ili manjih grupa sa upotrebom lišćarskih, četinarskih i zimzelenih stabala. žbunja, perena, sezonskog cvijeća, penjačica
- minimalan prečnik slobodne površine oko stabla je 120cm
- prilikom izbora biljnog materijala i njihovog komponovanja voditi računa o ukupnom prostoru i vizurama koje taj prostor pruža
- upotrebljavati žbunaste vrste koje podnose osunčanost i aerozagađenje. zbog blizine magistrale
- formirati otporne travnjake na sušu i gaženje
- mogućnost vertikalnog ozelenjavanja penjačicama
- koristiti sezonske i višegodišnje biljke sa raznim fenofazama cvjetanja
- na popločanim površinama moguće koristiti žardinjere tipa pila
- na padinama koristiti zelenilo koje ima funkciju učvršćivanja zemljišta
- za ozelenjavanje šetnice pored mora koristiti vrste koje podnose posolicu

**Vrste koje se preporučuju za ozelenjavanje**

Lišćari

- *Lagerstroemia indica*
- *Paulownia tomentosa*
- *Albizia julibrissin*

Četinari

- *Cumpressus arizonica Fastigiata*
- *Juniperus sabina Tamaricifolia*
- *Juniperus phoenicea*

Zimzelena stabla

- *Olea europea*

Žbunje

- *Callistemon citrinus*
- *Laurus nobilis*
- *Buddleia davidii Charming*
- *Forsythia Linwood gold*
- *Chaenomeles japonica*
- *Feioja sellowiana*
- *Lavandula angustifolia*
- *Kerria japonica*
- *Pittosporum tobira*
- *Viburnum opulus*
- *Cotoneaster*
- *Pyracantha coccinea*

Penjačice

- *Boungainvillea*
- *Clematis*
- *Wisteria chinensis*
- *Parthenocissus quinquefolia*
- *Vitis*

Perene

- *Santolina viridis*
- *Santolina glauca*
- *Festuca glauca*
- *Rosmarinus officinalis*
- *Cineraria marittima*
- *Lavandula officinalis*
- *Alyssum saxatile*
- *Lobelia erinus*
- trave

Za šetalište koristiti:

- *Pyttosporum tobira*
- *Tamarix sp.*
- *Myrtus communis*
- *Nerium olender*
- *Vitex agus castus*
- *Pistacia lentiscus*
- *Atriplex hallimus*
- *Viburnum tinus*



**GRAFIČKI PRILOZI  
LOKALITETA “RAŠKOV BRIJEG – LJUTA”**