

# IZMJENA I DOPUNA GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA KOTORA ZA PODRUČJE ŠKALJARA

Odluka o donošenju br: 11-11403, od 02.11.2010.godine  
„Službeni list CG-opštinski propisi“ br. 37/10





# IZMJENA I DOPUNA GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA KOTORA ZA PODRUČJE ŠKALJARA



Naručilac:  
SKUPŠTINA OPŠTINA KOTOR

Predsednik Opštine:  
Marija Čatović

Obrađivač:  
AG INFOPLAN, Budva

Direktor:  
Predrag Milović

Saradnici:  
URBANISTIČKI ZAVOD RS A.D., Banjaluka

Direktor:  
Dalibor Bjelica, dipl.ing.arh.

Odgovorni planer:  
Zoran Todorović, dipl.ing.arh  
AG INFOPLAN, Budva



# IZMJENA I DOPUNA GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA KOTORA ZA PODRUČJE ŠKALJARA

## RADNI TIM:

„AG INFOPLAN“ d.o.o. Nikšić,  
P.J. „AG INFOPLAN“ Budva

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

„URBANISTIČKI ZAVOD REPUBLIKE SRPSKE“  
a.d. Banjaluka

Milica Gazibarić, dipl. ing. arh.  
Dijana Stanković, dipl. ing. arh.  
Nataša Anđić, dipl. ing. arh.  
Dragica Hrnić, dipl. prost. planer  
Brane Bijelić, dipl. prost. planer  
Darko Jovanić, dipl. ing. šum.  
Saša Mićin, dipl. ing. tehnol.  
Jasna Talović, dipl. biolog  
Dragana Pašić, dipl. ing. saob.  
Branko Tomić, dipl. ing. saob.  
Mile Vujačić, dipl. ing. geologije  
mr Milan Pržulj, dipl. ing. el.  
Rade Pejić, ing.  
Risto Stjepanović, dipl. ing. građ.  
Milka Mijatović, dipl. ing. građ.  
Slavica Pastar, dipl. ing. el.  
Slavica Popović, dipl. ekon.  
Siniša Čovičković, arh.-građ. tehn.  
Ana Janković, građ. tehn.  
Orhan Blekić, el. tehn.  
Igor Kljajić, el. tehn.  
Divna Matić, arh.-građ. tehn.  
Igor Zec, tehn. saradnik



## UVODNE NAPOMENE

1. ODLUKA O IZRADI IZMJENA I DOPUNA GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA KOTORA ZA PODRUČJE ŠKALJARA
2. IZVOD IZ PROGRAMSKOG ZADATKA ZA IZRADU PLANSKE DOKUMENTACIJE
3. IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA PODRUČJA POSEBNE NAMJENE ZA MORSKO DOBRO, 2007.
4. IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA OPŠTINE KOTOR
5. IZVOD IZ MENADŽMENT PLANA OPŠTINE KOTOR

## I STANJE, POTENCIJALI I OGRANIČENJA

1. OPŠTI RAZVOJNI KONTEKST
2. STANJE I OCJENA OSTVARIVANJA PROSTORNIH PLANOVA
3. PRIRODNI USLOVI, POTENCIJALI I OGRANIČENJA
4. RAZVOJ OBLASTI I SEKTORA: STANJE, POTENCIJALI I OGRANIČENJA  
OPŠTE KARAKTERISTIKE, STANJE IZGRAĐENOSTI I KORIŠĆENJA PROSTORA
5. OPŠTI PROSTORNI MODEL I STANJE ŽIVOTNE SREDINE
6. OPŠTEUPRAVLJAČKI, PLANSKI, INSTITUCIONALNI, ORGANIZACIONI I INFORMATIČKI PROBLEMI
7. POLITIKA UPRAVLJANJA I FINANSIRANJA UREĐENJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA
8. POSTOJEĆI BILANSI RESURSA, POVRŠINA I OBJEKATA

## II CILJEVI I MJERE PROSTORNOG RAZVOJA

1. DVA SCENARIJA MOGUĆEG RAZVOJA PODRUČJA ŠKALJARA
2. RAZVOJ POJEDINAČNIH SEKTORA I OBLASTI

## III PLANSKA RJEŠENJA

1. PODJELA URBANIZOVANOG PROSTORA
2. ORGANIZACIJA PROSTORA
3. STANOVNIŠTVO I DRUGI KORISNICI PROSTORA
4. RAZVOJNE METODE U REALIZACIJI PLANOVA
5. URBANISTIČKI POKAZATELJI I PRAVILA GRAĐENJA PO NAMJENSKIM ZONAMA
6. INFRASTRUKTURA
7. REŽIMI ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

## IV PRIMJENA I OSTVARIVANJE GUP-a





## SADRŽAJ GRAFIČKIH PRILOGA

	POSTOJEĆE STANJE	
1.	PODRUČJE PLANA	1:2500
2.	IZVOD IZ PP OPŠTINE KOTOR ZA PODRUČJE ŠKALJARA	1:2500
3.	SINTEZNA KARTA POSTOJEĆEG STANJA	1:2500
4.	POSTOJEĆE ZELENE POVRŠINE	1:2500
5.	INŽINJERSKO-GEOLOŠKA KARTA	1:2500
	PLAN	
6.	PLANIRANA NAMJENA	1:2500
7a.	PLANIRANA IZGRAĐENOST	1:2500
7b.	MREŽA OBJEKATA JAVNIH FUNKCIJA	1:2500
8.	PLAN SAOBRAĆAJA	1:2500
9.	PLAN HIDROENERGETSKE INFRASTRUKTURE	1:2500
10.	PLAN INFRASTRUKTURE-Elektroenergetika i telekomunikacije	1:2500
11.	INFRASTRUKTURNI SISTEMI	1:2500
12.	PLAN UREĐENJA ZELENIH POVRŠINA	1:2500
13.	REŽIMI ZAŠTITE	1:2500
14.	KARTA INICIJATIVE GRAĐANA	1:2500
15.	STEČENE OBAVEZE	1:2500



Skupština Opštine Kotor je na osnovu Odluke o izradi Izmjena i dopuna Generalnog Urbanističkog Plana za područje Škaljara (Broj 01-7927/07, od 28.09.2007. godine) pristupila izradi ovog planskog dokumenta (u daljem tekstu GUP).

Nakon obavljenog tendera, izrada ovih dokumenata povjerena je "AG Infoplan"-u d.o.o. Nikšić, PJ "AG Infoplan" Budva (u daljem tekstu: Obradivač), a na osnovu ugovora broj 01-109/08 (od 11.01.2008. godine).

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

Odluka o donošenju izmjena i dopuna GUP-a Kotora za područje Škaljara br.11-11403, donesena je 2.11.2010.godine.

### PRIMJENJENA METODOLOGIJA

Član 25. Zakona o planiranju i uređenju prostora („Sl.list RCG“, br. 28/05) definiše metodološki okvir za izradu generalnog urbanističkog plana. Generalnim urbanističkim planom određuju se ciljevi i mjere prostornog razvoja za centar jedinice lokalne samouprave.

Obradivač se opredijelio za metodologiju kojom se multidisciplinarno sagledava predmetni prostor, te ostvaruje povoljan odnos prema prostoru u okruženju, s obzirom da se predmetnim dokumentom mijenja samo dio važećeg Generalnog urbanističkog plana Kotora.

Pri koncipiranju plana se težilo da se obezbijedi dovoljna fleksibilnost prema planovima nižeg reda, tako da se njihovom izradom, prilikom koje se ostvaruje detaljni uvid u određene lokalitete, njihove potencijale i mogućnosti regulacije, ne naruše osnovni principi i koncept plana.

Takođe, potrebno je naglasiti transparentnost postupka izrade plana, studioznu analizu i sintezu podataka dobijenih po svim tematskim oblastima, te analizu svih dostavljenih pojedinačnih zahtjeva građana.

Sproveden je detaljni planerski popis, koji daje novi uvid u stanje urbanog područja, te shodno tome i potencijale za prostorni razvoj i moguće koncepcije uređenja područja obuhvaćenog izradom izmjena GUP-a.

Pri izradi su korišteni brojni dokumenti i naučni i stručni izvori, koji se odnose na principe planiranja i uređenja gradova, od kojih posebno treba istaći Evropsku urbanističku povelju i uputstva za tretman gradova kao i dokumente konferencija Habitat 2 i Istambul+5, koji daju vašan konceptualni okvir za prihvaćene savremene tendencije razvoja gradova i urbanih sredina uopšte.

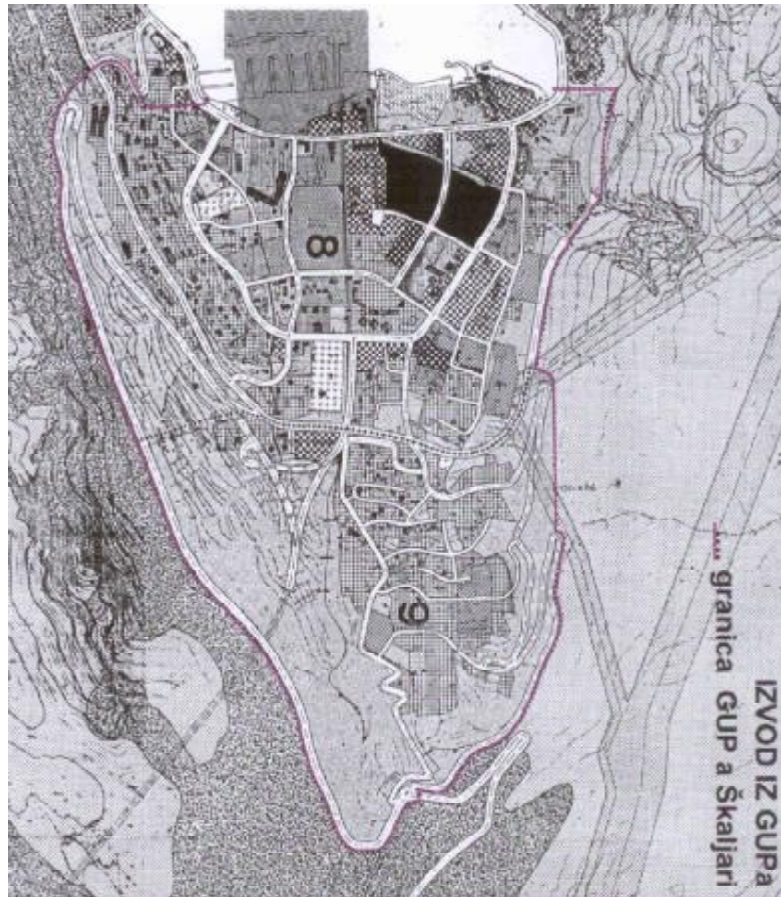
Insistiranje na profesionalnom timskom radu sa naročitim naglaskom na sveobuhvatnoj sintezi podataka, kao i primjena savremenih kompjuterskih alata za tretman i obradu podataka, će rezultovati efikasnim sagledavanjem stanja, potencijala, potreba i mogućnosti razvoja predmetnog područja.

## TERITORIJALNI OBUHVAT PLANA

Prostor na kome se vrši izmjena Gup-a Kotora obuhvata područje MZ Škaljari, a njegova površina iznosi 120ha.

Napomena: Odlukom o izradi izmjena i dopuna Generalnog Urbanističkog plana za područje Škaljara broj 01: 7927/07 definisana je površina od cca 53,24 ha kao površina obuhvata plana. Međutim, Obradivač je prenio granicu obuhvata koja je sadržana u grafičkom prilogu Programskog zadatka i time utvrdio površinu obuhvata od 120ha.

Slika: „Obuhvat granica“ koji je sastavni dio Programskog zadatka



Reljef područja determinisao je razvoj naselja. Sa sjeveroistočne strane na prostor se nadovezuje Stari Grad, sa sjeverozapadne naselje Muo, a sa jugoistočne, južne i jugozapadne planinski masivi. Fizički je naseljeni prostor od neuređenog odvojen jadranskom magistralom sa zapadne strane, a starim putem Kotor-Cetinje sa istočne strane.

Sjevernu granicu naselja predstavlja Jadransko more.

## 1. ODLUKA O IZRADI IZMJENA I DOPUNA GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA ZA PODRUČJE ŠKALJARA

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

### O D L U K U

o izradi izmjena i dopuna GUP-a Kotora za područje Škaljara

#### Član 1.

Pristupa se izradi izmjena i dopuna GUP-a Kotora (Službeni list SRCG - opštinski propisi br. 19/87, 25/98, 23/01) za područje Škaljara, (u daljem tekstu: Plan).

#### Član 2.

Izradom Plana obuhvaćeno je područje Škaljara, površine cca 53,24 ha, a sve prema grafičkom prilogu obuhvata, datom u Programskom zadatku.

#### Član 3.

Finansijska sredstva za izradu Izmjena i dopuna Plana obezbjeđiće se iz budžeta Direkcije za uređenje i izgradnju Kotora.

#### Član 4.

Izrada Plana uradiće se u roku od 140 dana i to:

- pripremni poslovi na izradi Plana 15 dana;
- izrada Nacrta Plana 25 dana;
- pribavljanje saglasnosti resornih Ministarstava i nadležnih javnih preduzeća i institucija 20 dana;
- Stručna ocjena Plana 15 dana;
- javna rasprava 15 dana;
- izrada Predloga Plana 15 dana;
- pribavljanje saglasnosti od strane nadležnog Ministarstva 30 dana.

#### Član 5.

Izmjene i dopune Plana donose se za period od pet (5) godina.

#### Član 6.

Pripreme poslove na izradi i donošenju Izmjene i donošenja Plana obavljat će Sekretarijat za urbanizam,građevinarstvo i stambeno-komunalne poslove.

#### Član 7.

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

#### Član 8.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu RCG – opštinski propisi“, a biće objavljena u Službenom listu Opštine Kotor.

Broj: 01:7927/07

Kotor, 28.09.2007.god.

PREDSJEDNIK OPŠTINE,  
Marija Čatović

## 2. IZVOD IZ PROGRAMSKOG ZADATKA ZA IZRADU PLANSKE DOKUMENTACIJE

### I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Programskog zadatka za izradu izmjena i dopuna GUP-a Kotor za područje Škaljara, sadržan je u članu 31. i 34. Zakona o planiranju i uređenju prostora ("Sl. list RCG, br.28/05).

Jednogodišnjim programom planiranja i uređenja prostora Opštine Kotor za 2007.godinu ("Sl.list Opštine Kotor",br.7/06) utvrđena je potreba izmjene Generalnog urbanističkog plana Kotora za područje Škaljara.

### II POVOD ZA IZRADU PLANA

Opštini Kotor, Sekretarijatu za urbanizam, građevinarstvo i stambeno-komunalne poslove, upućeno je nekoliko zahtjeva od strane korisnika dijela ovog prostora, koji se odnose na izmjenu važeće planske dokumentacije u smislu stvaranja pretpostavki za proširenje stambenih zona.

U cilju preispitivanja ekonomske opravdanosti izgradnje stambenih sadržaja pristupa se izmjeni GUPa za lokalitet Škaljara.

### III POSTOJEĆA PLANSKA DOKUMENTACIJA

Područje Škaljara je pokriveno PPO Kotor br.19/87, GUP-om i DUP-om Škaljara.

Važeća planska dokumentacija GUP-a Kotora (1987. i 1998.god.), samim tim i važeći DUP Škaljara i Izmjene i dopune DUP-a Škaljara (Nacrt plana iz 2006.god.) ne pružaju u potpunosti planske mogućnosti za realizaciju iskazanih potreba korisnika prostora.

### IV CILJ IZRADE

Kroz postupak izrade Izmjena i dopuna GUP-a za područje Škaljara izvršice se detaljna analiza za mogućnost formiranja i proširenja stambenih zona sa svim potrebnim sadržajima koji se mogu organizovati na tom prostoru, kao i izmjena dijela Plana uz Put prvoborca, koji je važećim GUP-om Škaljara bio predviđen za rušenje.

Planom treba da se ponude rješenja kojim bi se izašlo u susret novim potrebama korišćenja prostora, odnosno stvaranje preduslova za gradnju stambenih objekata, kao i pratećih sadržaja, a u skladu sa osnovnim postavkama iz važećeg GUP-a ( uz obavezno očuvanje koridora obilaznice) preispitivanjem i promjenom utvrđenih namjena.

Za poslovno-komercijalnu zonu preispitati postojeća planska rješenja i utvrditi smjernice za dalju razradu.

### V OBUHVAT PLANA

Zahvat Izmjena i dopuna GUP-a za područje Škaljara obuhvata područje DUP-a Škaljara datog u grafičkom prilogu.Površina zahvata je cca 53,24 ha.

### VI METODOLOGIJA

U postupku izrade Izmjena i dopuna GUP-a Kotor za područje Škaljara obezbjediti slijedeći planerski pristup:

- sagledavanje ulaznih podataka iz PPO Kotor i GUP-a Kotor
- analiza uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto
- analiza programskih opredjeljenja koje treba provjeriti i dopuniti anketom korisnika prostora, odnosno vlasnika zemljišta.
- sagledavanje podataka iz Menadžment plana opštine Kotor

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

Imajući u vidu da se predmetna lokacija nalazi u zaštićenoj okolini, kao i da je navedeni prostor dio zaštićenog prirodno i kulturno-istorijskog područja Kotora, koji se nalazi na UNESCO-voj Listi svjetske baštine, to je shodno Zakonu o zaštiti spomenika kulture i Zakona o planiranju i uređenju prostora ("Sl.list RCG" br.28/05), u svim fazama izrade planske i projektne dokumentacije neophodno uključivanje Regionalnog Zavoda za zaštitu spomenika kulture Kotor.

## VII PLANSKA DOKUMENTACIJA

Obim i novo obrade plana dati tako da se u potpunosti primjene odredbe Zakona o planiranju i uređenju prostora ("Sl. list RCG", br. 28/05).

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

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

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

Predlog izmjena i dopuna GUP-a Kotora za područje Škaljara, obrađivač će uraditi i dostaviti nadležnom organu za poslove planiranja i uređenja prostora, nakon sprovedenog postupka, otklanjanja primjedbi po završenom postupku stručne ocjene i javne rasprave.

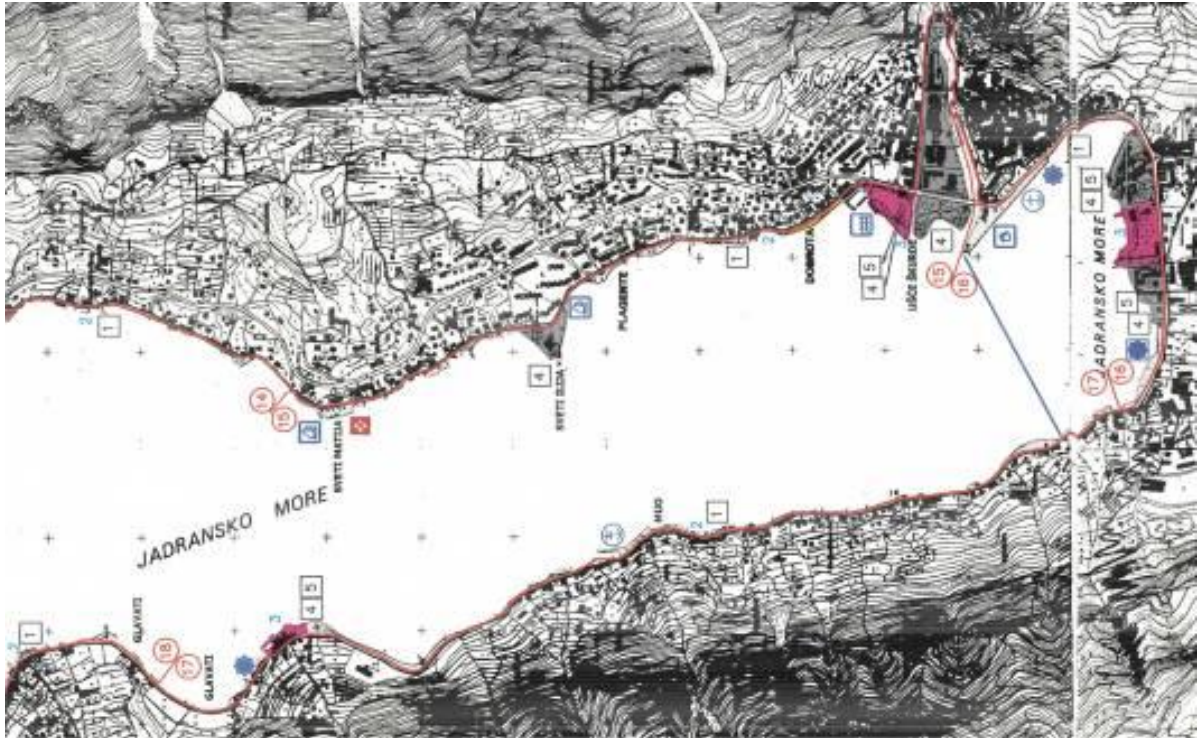
Generalni urbanistički plan sadrži, naročito: granice područja za koje se plan donosi, obilježene na kartama ili topografsko-katastarskim planovima; izvod iz prostornog plana jedinice lokalne samouprave; ocjenu postojećeg stanja i projekciju organizacije i uređenja prostora s orijentacionim potrebama i mogućnostima korišćenja površina; namjenu površina sa odgovarajućim grafičkim prikazima; smjernice za razvoj i prostornu organizaciju i smjernice za izradu detaljnih urbanističkih planova i urbanističkih projekata; projekciju mreža infrastrukturnih sistema i drugih investicionih objekata; plan saobraćajnica sa priključcima na saobraćajnice šireg područja; plan hidrotehničkih zahvata i mreže komunalnih objekata; osnove mreže objekata javnih funkcija; plan uređenja zelenih površina; plan rekonstrukcije, odnosno sanacije starih djelova naselja; plan seizmičke mikro rejonizacije; urbanističke mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda; mjere zaštite kulturne baštine; mjere zaštite od značaja za odbranu zemlje na području naselja; smjernice za etapni razvoj mjera i etape realizacije plana; osnovu koncepcije i parametre stambene izgradnje; stratešku procjenu uticaja na životnu sredinu

Obrađivač će po završetku posla dostaviti i matrice grafičkih priloga na transparentu. Kompletna planska dokumentacija se predaje u digitalnoj formi (u AutoCad-u i Word-u na CD-u ) i analognoj formi u broju ugovorenih primjeraka.

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo  
i stambeno-komunalne poslove

### 3. IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA PODRUČJA POSEBNE NAMJENE ZA MORSKO DOBRO IZ 2007.GODINE

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



broj sektora 16	Stari grad – Škaljari – Peluzica
osnovne namjene	izgrađena obala – putnička luka i carinski prelaz, lučka kapetanija, gradska riva, parking, pristanište i komercijalni privez naseljska struktura Šuranj hotelski kompleks “Fjord” nautičko – turistički centar (VIP marina sa 150 vezova) izgrađena obala – šetalište Peluzica
smjernice za kupališta	hotelsko – uređeno kupalište sa otvorenim bazenom (“Fjord”)
smjernice za zaštitu	prostor na listi Svjetske prirodne i kulturne baštine posebni uslovi gradnje svih objekata zbog neposredne blizine Starog grada

Napomena: Područje koje pripada zoni Morskog dobra tretira se u okviru Prostornog plana posebne namjene za područje Morskog dobra. S tim u vezi, prostor u zoni morskog dobra, biće predmet razrade državnog planskog dokumenta – Studija lokacije.

U Sektoru 16 PPPPN Morsko dobro , u neposrednom kontaktu sa obuhvatom GUP-a od značajnijih sadržaja planirana je izgradnja biciklističko-pješačke staze, te hotelskih objekata visoke kategorije, kao i uređenje nautičko-turističkog centra i kupališta.



#### 4. IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA OPŠTINE KOTOR – IZMJENE I DOPUNE IZ 1995. GODINE

Glavni ciljevi razvoja opštine Kotor, po PPO Kotor, su:

- a. ujednačen razvoj svih prostora opštine sa ravnomernijom dispozicijom privrednih, uslužnih i javnih sadržaja te infrastrukturom;
- b. ravnoteža između razvoja i prirodne sredine pažljivim izborom zona sa pojedinim namenama te izborom i strogim pridržavanjem modela zaštite prirode i istorijskog nasleđa;
- c. maksimalno korišćenje raspoloživih potencijala kroz ekoprivredni razvoj;
- d. razvoj tercijalnih delatnosti sa postizanjem nivoa usluga koje su u skladu sa reneomom Svetske baštine;
- e. adekvatan razvoj neprivrednih delatnosti;
- f. razvoj važnijih regionalnih infrastrukturnih objekata kroz usku saradnju sa susednim opštinama.

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

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

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

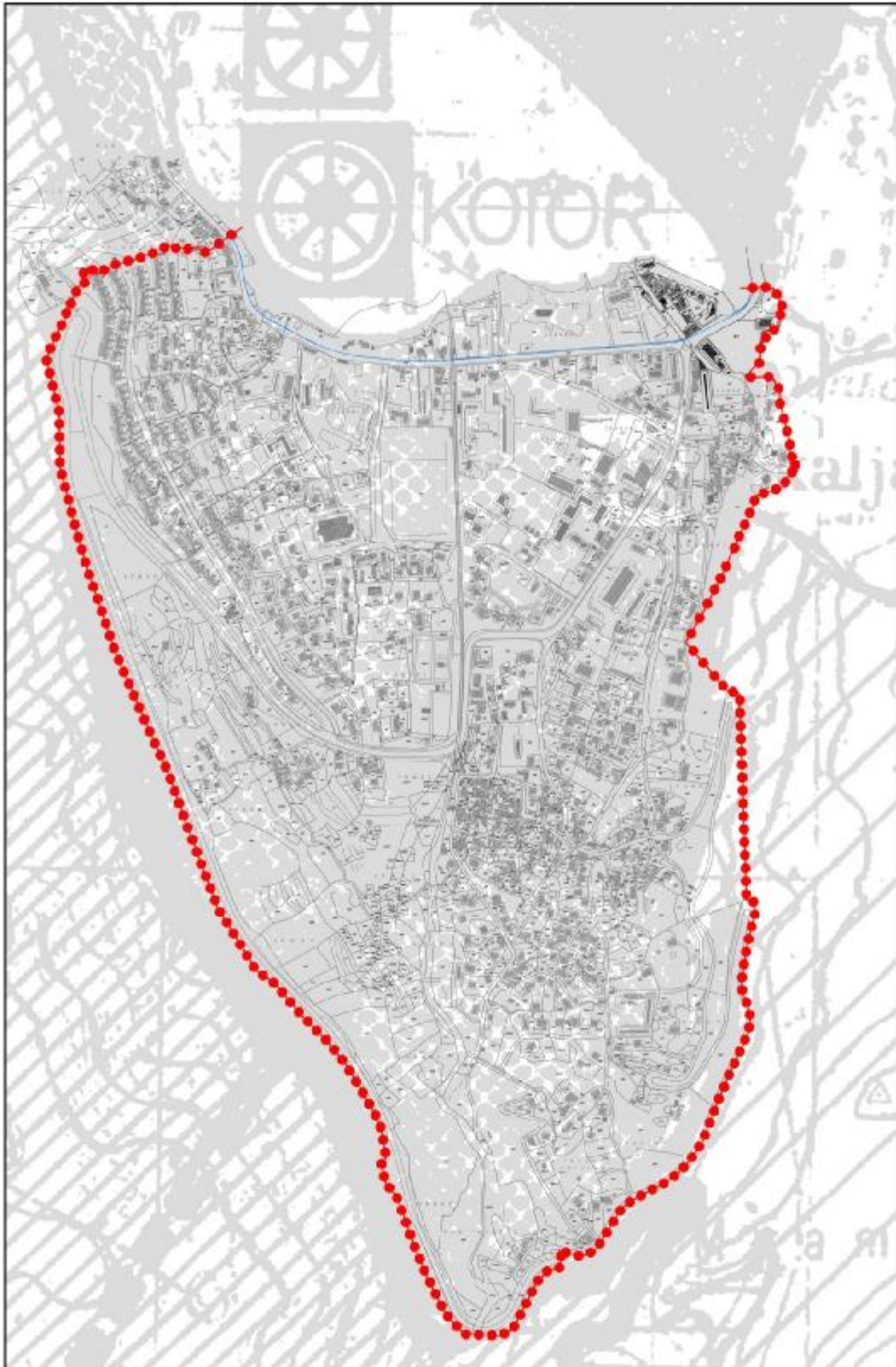
U okviru prve makroceline, obalni pojas unutrašnjeg zaliva, nalazi se granica obuhvata ovog GUP-a.

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

Realizacija je moguća kroz sledeće aktivnosti:

- maksimalna racionalizacija površina preko zaustavljanja svake linearne novogradnje pored mora i eventualne gradnje u zaleđu kroz pažljivo pogušćavanje postojećeg tkiva;
- razvoj turizma visoke kategorije – bez veće gradnje novih smeštajnih kapaciteta (osim na odabranim lokacijama) već adaptacijom "kapetanskih palata" i sa dokategorizacijom postojećih objekata;
- zdravstveni objekti i stacionari (Risan, Prčanj) kao deo specifične turističke ponude;
- kontrolisani razvoj nautičkog turizma i celokupnog prometa u zalivu, koje se tretira kao jezero i jedna velika marina sa manjim punktovima, privezištima i pristanima po posebnom programu;
- razvoj ne samo stacioniranog već i tranzitno-izletničkog turizma kroz 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 Kotora, Perasta, Risna i Prčnja sa izradom i prodajom karakterističnih suvenira;
- lociranje replika starih jedrenjaka u većim naseljima zaliva;
- uređenje arheoloških i speleoloških lokaliteta u okolini Perasta, Risna, Lipaca i Kotora;
- održavanje kulturnih i sportskih manifestacija visokog renomea;
- aktiviranje žičara i panoramskih vidikovaca iznad Kotora, Prčnja i Risna sa pratećim sadržajima;
- dalji razvoj Kotora kao poslovnog, zdravstvenog i obrazovno-naučnog centra ovog dijela Primorja;
- pri Pomorskom fakultetu osnivanje Pomorske akademije JRM
- definitivno izmeštanje industrije iz Kotora kao i aktiviranje bescarinske zone sa čistim tehnologijama i manjim pogonima vezanim za brodsku opremu, veza zone preko luke Kotor i teretne luke Tivat;
- uzgoj marikultura (lokaliteti: Ljuta-Orahovac-Dražin Vrt, Risan, Morinj, Kostanjica, zona Veriga);
- uvođenje linija lokalnog morskog saobraćaja za olakšano povezivanje naselja unutar zaliva,
- lungo mare i biciklistička staza od Ljute do Stoliva;
- osposobljavanje postojećeg puta iznad naselja (naročito Dobrote i Kotora) kao obilaznice;

- povezivanje svih naselja na jedinstven 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 Orahovca, Dobrote i Risna;
- proglašenje Zaliva za otvorenu botaničku baštu.



## 5. IZVOD IZ MENADŽMENT PLANA OPŠTINE KOTOR

Menadžment plan opštine Kotor navodi urbanističko-arhitektonske i kulturno-umjetničke vrijednosti prostora koji je u obuhvatu ovog Plana. S toga se dalje, u ovom dijelu, navodi tekst iz pomenutog dokumenta za ovo područje:

*„Osnovne vrijednosti prostora Škaljara su neporemećeno prirodno okruženje, ispresijecanost terena mnoštvom vodotokova, otvoreni vidici prema zalivu, široki potez morske obale, vegetacija, kulturni pejzaž na padinama Vrmca.*

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

*Istorijske tokove ovog područja moguće je pratiti na osnovu materijalnih podataka počev od antičkog vremena. Vrijeme iz kog potiče natpis sa nadgrobnog spomenika, otkrivenog blizu obale, koji prema sačuvanom natpisu svojoj supruzi podiže Statius Vindemiator, prethodi nalazima iz arheoloških istraživanja vršenih sredinom XX vijeka na lokalitetu na Šuranju, južno od izvora Gurdic, gdje su otkriveni ostaci kasnoantičkih građevina, crkve Sv. Petra (VI-IX vijeka) i samostanskog kompleksa Sv. Franja s kraja XIII vijeka.*

*Na fasadi barokne crkve Sv. Marije, podignute u centralnom dijelu naselja, u vidu spolija nalaze se dijelovi reljefne dekoracije karakteristične za period preromanike (luneta iznad portala, reljefni krst na zvoniku) kao i kapitel sa odlikama zrele romanike. U pločniku ove crkve u sekundarnoj funkciji ugrađena je mermerna ploča čija je bočna strana ukrašena troprutom pletenicom.*

*Najnovija istraživanja crkve Sv. Dujma (XIII-XIV vijeka), su pokazala da se u okviru njenog prizemlja nalaze ostaci starije građevine, a u zidovima su otkrivene spolije preromaničkih stilskih odlika.*

*Kontinuitet naselja, pored crkvenih spomenika, potvrđuje i stambena arhitektura čiji oblici, repertoar i karakteristike gradnje odražavaju veoma dugu tradiciju.*

*Najstarije likovne predstave ovog područja potiču s kraja XVII, a najbrojnije iz XVIII i XIX vijeka.*

*Srednjevjekovni izgled Škaljara karakterišu krupni feudalni posjedi, na padinama brda Vrmac i ljetnikovcima bogatih porodica, smještenim u nižim zonama naselja, duž obale.*

*Ovo naselje ruralnog karaktera, sa gušćom koncentracijom kuća oko Stare crkve, svoj nagli razvoj doživjelo je tek poslije drugog svjetskog rata.“*

# I STANJE, POTENCIJALI I OGRANIČENJA

## 1. OPŠTI RAZVOJNI KONTEKST

U dosadašnjem razvoju, i u svim razvojnim planovima, područje Opštine Kotor je opredijeljeno za razvoj turizma visokih kategorija, oslanjajući se, kako na prirodne potencijale ovog područja, tako i na naslijeđene antropogene elemente. Cjelinu prirodnih i antropogenih motiva dopunjuju i posebne prirodne rijetkosti i značajni spomenici kulture, valorizovani na svjetskom nivou, stavljanjem prirodno i kulturno-istorijskog područja Kotora na UNESCO-vu listu Svjetske baštine.

U proteklih 4-5 decenija nisu iscrpljene sve mogućnosti, kao ni kapaciteti koje nude prirodni i antropogeni resursi. Istovremeno na pojedinim punktovima već je dostignut nivo razvoja koji je, s jedne strane, rezultirao velikim koncentracijama korisnika prostora uz neželjene efekte i konflikte u prostoru i može poslužiti kao uzor u negativnom kontekstu, a s druge strane, mnogi potencijali su naprosto „zaboravljeni“, i bez ikakvih su aktivnosti i infrastrukture.

To znači da nije bilo uravnoteženog razvoja, pa se na relativno malom prostoru mogu vidjeti i takvi kontrasti, gdje jedni pored drugih egzistiraju primjeri velike prenaseljenosti prostora, kao i potpuno zapušteni prostori.

Prostor Škaljara u proteklom periodu predstavljao je dio Kotora u kome su smješteni privredni kapaciteti, te značajan broj administrativnih objekata. Odluka o izmještanju proizvodnih kapaciteta u industrijsku zonu u Grbaljskom polju, te tranzicioni period u pogledu vlasništva ovih kapaciteta, dovela je do devastacije fizičke i funkcionalne strukture ovakvih prostora unutar Škaljara, te oni danas predstavljaju u potpunosti neprimjeren tretman značajnog i atraktivnog zemljišta, a s druge strane, izuzetan potencijal za razvoj adekvatnih funkcija.

Usvajanjem *Prostornog plana posebnog područja morskog dobra* stečeni su uslovi da se obalno područje posmatra integralno za cijeli bokokotorski zaliv, odnosno da se izdvoji iz obuhvata pojedinih prostornih cjelina koji tretiraju priobalje.

Danas su se stekli brojni uslovi da se budući razvoj planira i realizuje na jedan potpuno nov način, sa očekivanjima da će biti kompleksniji, sveobuhvatniji i ravnomjerniji, odnosno, jednom rječju, kvalitetniji.

Ti uslovi, na koje će se osloniti planiranje budućeg razvoja, su sljedeći:

- Najnovija valorizacija saznanja o biološkom, geografskom i pejzažnom diverzitetu, kako Crne Gore, tako i crnogorskog primorja.
- Značaj bokokotorskog zaliva u smislu prirodnog i kulturno-istorijskog kvaliteta, kao Svjetske baštine.
- Sve veći interes potencijalnih posjetilaca (turista), posebno evropskih, za veliku koncentraciju navedenih fenomena na tako malom prostoru kao što je Crna Gora i njeno primorje.
- Saznanja da se tako složenim razvojem mora upravljati, prije svega uz pomoć informacionih sistema o prostoru, uključujući i sve druge elemente (ekonomija, inženjerstvo i dr.); i
- velike ekonomske mogućnosti koje se očekuju dolaskom stranog kapitala, privučenom prirodnim potencijalima i bogatstvima ovog prostora, kulturnim i drugim naslijeđem.



## 2. STANJE I OCJENA OSTVARIVANJA RANIJEG GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA NA PODRUČJU ŠKALJARA

Godine 1998. usvojen je do sada važeći generalni urbanistički plan za predmetno područje.

U pitanju su Izmjene i dopune GUP-a Kotora za područje Škaljara.

Izmjene su rađene radi usaglašavanja planske dokumentacije sa novim rješenjima iz Prostornog plana opštine, koji je usvojen 1995.g.

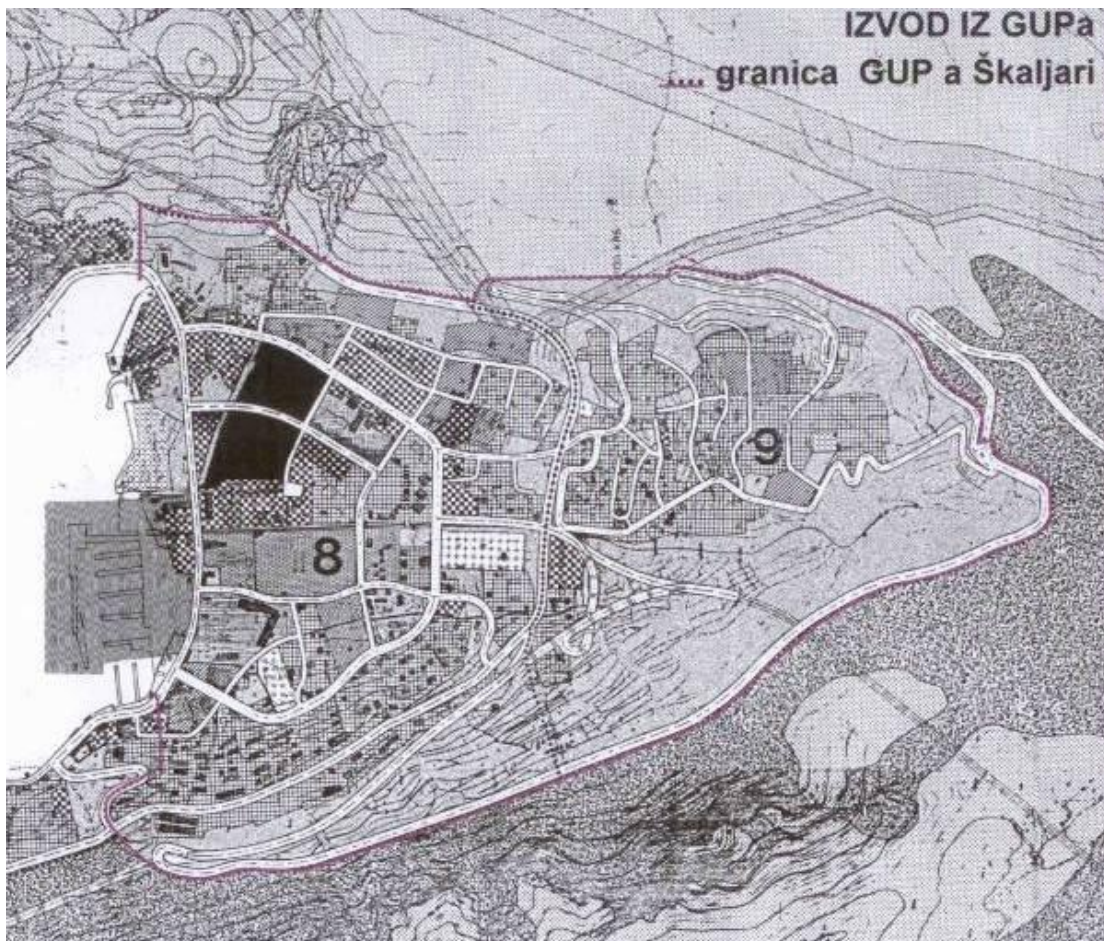
Osnovna koncepcija uređenja prostora postavljena je još GUP-om iz 1987.g., a kroz Izmjene su izvršene tačkasto raspoređene korekcije.

Uvidom u stanje na terenu i njegovim upoređivanjem s važećom planskom dokumentacijom zaključeno je da je vrlo nizak stepen realizacije ranijih planskih rješenja. Ovo se naročito odnosi na segment saobraćajne infrastrukture i uređenja/prenamjenovanja nekadašnjih proizvodnih i remontnih preduzeća.

Iako je Planom predviđeno formiranje saobraćajnih prstenova unutar gusto izgrađene gradske strukture, na terenu nije primjetno funkcionisanje ovakve koncepcije.

Uvidom u ranije planske dokumente može se ustanoviti, takođe, da područje Škaljara nije planirano za intenzivne turističke djelatnosti, iako prostorno predstavlja izuzetno značajan potencijal, naročito u pogledu vizurnih tačaka prema Starom gradu i Zalivu u cijelini.

S druge strane, znatno se povećao broj stambenih objekata u zaleđu, koji u prostoru djeluju neorganizovano i konfuzno, a najčešće bez adekvatnih kolskih pristupa. Na ovaj način devastirani su značajni resursi za kvalitetan razvoj stanovanja i pratećih funkcija.



### 3. PRIRODNI USLOVI, POTENCIJALI I OGRANIČENJA

#### 3.1. GEOGRAFSKI POLOŽAJ I SAOBRAĆAJNI ZNAČAJ

Bokokotorski zaliv nalazi se u jugo-zapadnom dijelu Republike Crne Gore, gdje izlazi na Jadransko more. U krajnjem dijelu Bokokotorskog zaliva smješten je grad Kotor i naselje Škaljari.

Opština Kotor se prostire na površini od 335 km<sup>2</sup>. Teritorija Opštine Kotor obuhvata pojas otvorenog mora u dužini od 18.1 km, te unutrašnjost Kotorskog zaliva (dužina obale 37 km) do planinskog dijela Krivošija.

Opština Kotor je područje koje pripada Primorskom regionu Crne Gore, koji ima sva tipična obilježja mediteranskog prostora. Pored izvanrednog kulturnog i prirodnog pejzaža za razvoj turizma i pomorske privrede, za sada ne raspolaže značajnim smještajnim resursima. Ovaj region se u geomorfološkom smislu poklapa sa definisanom i izdvojenom oblašću Primorja, koja obuhvata područja opština Herceg Novi, Kotor, Tivat, Budva, Bar i Ulcinj, ukupne površine od 1591 km<sup>2</sup>.

Područje Škaljara je dobro povezano sa aerodromima: Tivatski je udaljen oko 10km, a Podgorički oko 65km od Kotora. Takođe, u funkciji je i aerodrom Čilipi kod Dubrovnika, udaljen oko 55km.

Željeznički saobraćaj nije razvijen na ovom području, ali je za turizam Primorja značajna pruga Beograd-Podgorica-Bar, udaljena oko 55 km od Kotora.

Pomorski saobraćaj je dobro razvijen, u vidu turističkih destinacija i ekskurzija, kako domaćih tako i inostranih.

Zbog svojih izuzetnih prirodnih i kulturnih vrijednosti grad Kotor i mjesto Škaljari su dio prirodno i kulturno-istorijskog područja Kotora koje je od 1979. godine Odlukom međunarodnog Komiteta za svjetsku baštinu - UNESCO upisano na Listu svjetske prirodne i kulturne baštine.

Potpisivanjem Alborg Povelje postaje član Asocijacija gradova održivog razvoja Evrope, a od 2000. godine član je Kluba najljepših zaliva svijeta.

#### 3.2. GEOMORFOLOŠKE ODLIKE TLA I SEIZMIČNOST

##### 3.2.1. OPŠTE KARAKTERISTIKE CRNOGORSKOG PRIMORJA

Crnogorsko primorje pripada jugoistočnom dijelu spoljašnjih Dinarida, koji se odlikuju složenom geološkom građom i tektonskim sklopom.

Područje Kotora pripada geotektonskoj jedinici "Visoki krš", koja učestvuje u građi terena planinskog zaleđa na potezu od Morinjskog, prema Risanskom i Kotorskom zalivu, mada ima znatno veći regionalni značaj i rasprostiranje. U njenoj geološkoj građi učestvuju plitkovodni karbonatni sedimenti jurske i kredne starosti, karbonatne breče kredno-eocenske i flišni sedimenti srednjeeocenske starosti.

Jurske tvorevine su predstavljene karbonatnim sedimentima srednje i gornjejurske starosti. Sedimenti srednejurske starosti, u litološkom pogledu vrlo slični sa gornjejurskim, okudni su u pogledu sadržaja fosila, što otežava njihovo izdvajanje. Ovi krečnjaci su masivni, a sadrže korale, briozoe, krinoide i spogije. Među koralima su, između ostalog, određene vrste: *Montlivaltia cf. greppini*, *M. dilatata*, *M. cf. subcompressa*, *Stilosmilia aff. corallina* i dr.

Kredni sedimenti, otkriveni na potezu od Morinjskog do Risanskog zaliva, predstavljani su sedimentima donje i gornje krede. Sedimenti donje krede predstavljani su žućkastim, sivim i bijelim bankovitim, ponekad slaboslojevitim i masivnim krečnjacima i dolomitima, koji su najčešće oskudni u pogledu sadržaja fosilnih ostataka. U najnižim horizontima donje krede javljaju se tintinine (*Campbelliella miles*), miliolide i dr, zatim nerinee (*Ptygmatis bruntrutana*, *Ptyg. carpatica*, *Nerinea lobata*), a u gornjem dijelu serije i pahodontne školjke – rekvienije. Sedimenti gornje krede su plitkovodne tvorevine predstavljene krečnjacima, dolomitima i njihovim brečama.

Ove tvorevine su cenomanske, turonske i senonske starosti. Sedimenti cenomana predstavljani su sivim i žućkastosivim slojevitim i bankovitim krečnjacima sa miliolidama *Nummoloculina heimi*, gastropodima i rekvienidama ili često bez jasnih tragova faune, kao i žućkastim pseudoolitičnim krečnjacima sa obiljem miliolida, orbitolonida, psudohrizalidina i raznih algi, rjeđe smjenom dolomita i krečnjaka u gornjem dijelu cenomanske serije.

Sedimenti donjeg turona zastupljeni su smjenom dolomita i slojevitih krečnjaka, a u višim djelovima slojevitim krečnjacima sa obiljem hondrodonti, rudista i rekvienidama. Srednji turon izgrađuju bankoviti i masivni sprudni

bjeličasti krečnjaci, koji sadrže rekvienide i sitne gastropode, rijetke miliolide, zatim kaprinide, radiolitide i ehinodermate.

Preko masivnih krečnjaka srednjeg turona nalaze se uslojeni krečnjaci mrke do žućkaste boje sa asocijacijom rudista: *Hippurites resectus*, *H. libanus*, *Biradiolites angulosus* i dr. Senonski sedimenti, razvijeni u području Risanskog zaliva, predstavljeni su isključivo krečnjacima. Prema nađenoj fauni u ovim krečnjacima nedostaju viši djelovi mastrihta, upravo onaj dio koji bi odgovarao smjeni dolomita i krečnjaka, na drugim profilima. Iznad ovih sedimenata nalazi se transgresivni fliš srednjeg eocena.

Paleogeni sedimenti na ovom području predstavljeni su orahovačkim brečama i flišnim sedimentima srednjeg eocena. U sastav orahovačkih breča, zastupljenih su na prostoru od Risanskog do Kotorskog zaliva, ulaze raznovrsni krečnjaci jurske i kredne starosti. Veoma često to su pretaloženi blokovi znatnih dimenzija. U bazaltnom dijelu ovih breča nalaze se uslojeni krečnjaci sa brojnim rotalidama, zatim globigerinama i globotruncanama dansko-paleocenske starosti. U cementu breča konstatovane su paleocensko-eocenske globorotalide, a u najvišem dijelu breča numuliti vjerovatno srednjeeocenske starosti. Srednji eocen, razvijen u flišnoj faciji koju izgrađuju konglomerati, mikrokonglomerati, grauwake, pjeskoviti laporci i glinci, ima neznatnu zastupljenost u području Risna. U najnižim djelovima horizonta grubih klastita, koji se nalaze preko breča mastrihtske starosti, određeni su srednjeeocenski foraminiferi: *Nummulites laevigatus*, *N. partchi*, *Assilina granulosa*, *Discocyclus sp.*, *Alveolina sp.* i dr.

Kvartarne tvorevine razvijene su na cijeloj teritoriji Crnogorskog primorja, nezavisno od prostora izdvojenih geotektonskih jedinica. Zauzimajući značajno prostranstvo, predstavljene su aluvijalnim i deluvijalnim tvorevinama, kao i pjeskovima plaža.

Za prostor Crnogorskog primorja karakteristična je izražena seizmička aktivnost. Na osnovu Karte seizmičke regionalizacije (1982), Crnogorsko primorje se nalazi u granicama IX osnovnog stepena seizmičnosti (MCS skale), u uslovima srednjeg tla. Činjenica da je prostor u granicama morskog dobra i neposrednog zaledja, velikim dijelom izgrađen od flišnih, pretežno klastičnih sedimenata i kvartarnih tvorevina, predstavlja veliku nepovoljnost sa aspekta seizmičkog rizika.

Kotorsko područje odražava fluvioakumulacioni tip reljefa, karakterističan za padine sa nagibom od oko 30° ili većim, formiran je na vodonepropusnim stijenama kredno-paleogenog i paleogenog fliša geotektonske jedinice zona Budva. Predstavljen strmim odsjecima, eskarpmanima, rječnim dolinama oblika "V", uskim ostrim ili zaobljenim grebenima, brojnim jarugama i vododerinama, izdvojen je u okviru posebnih pojaseva od Igala, preko Boke Kotorske, Budve i Bara, pa sve do Ulcinja. Jaki denudacioni i erozioni procesi u ovom genetskom tipu reljefa, potencirani i seizmotektonskim događanjima, imaju za posledicu brojne oblike kretanja masa (klizišta, odroni, sipari), pojave piraterije i laktasto skretanje vodenih tokova.

Crnogorsko primorje karakteriše visoka količina padavina, ali i nepovoljne sezone oscilacije. Radi relativno brzog oticanja kroz tlo, bilans voda nije povoljan, pa se u kritičnim periodima (vegetacioni period i period turističke sezone) javlja nedostatak vode. Najveća količina voda otiče u more kroz krašku podlogu podzemnim putevima, koji su vrlo složeni i još nedovoljno istraženi, a veliki dio se uliva ispod površine mora (vrulje). Rezultat ovakvog oticanja voda je relativno siromaštvo Primorja površinskim - tekućim i stajaćim vodama. Osim pogranične Bojane, sve rijeke u Primorju su brzog i kratkog toka, sa velikim oscilacijama protoka, a od stajaćih voda na ovom prostoru postoji samo malo Šasko jezero. Nasuprot tome, javlja se relativno veliki broj bujičnih vodotoka čitavom dužinom Primorja, a dio njegovog prostora je ugrožen poplavama.

Litološki prikaz:



Hidrogeološki prikaz:





**Erozija:**



- II Jaka erozija
- III Srednja erozija

**Pedološki prikaz:**



- Krečnjačko dolomitna crnica
- Distrično smeđe zemljište

**Klimatska zona:**



- Klima - perhumidna mezotermalna2

**Inžinjersko-geološki prikaz:**



- Vezane - okamenjene stijene kečnjaci, dolomiti, manje pojave dacita i andezita, keratofira i kvarcokratofira
- Kompleksi vezanih - okamenjenih i slabo okamenjenih stijena glinci, laporci, pješčari, krečnjaci, rožnaci, dijabazi, itd.

**Ambijentalna zona:**



- Priobalna zona
- Primorske planine

**Vegetacijske zone:**



- Česminove šume i makije s crnim jasenom Orno-Quercetum ilicis

3.2.2. Inžinjersko-geološke, hidrogeološke i seizmološke karakteristike naselja Škaljari

**GEOMORFOLOŠKE KARAKTERISTIKE**

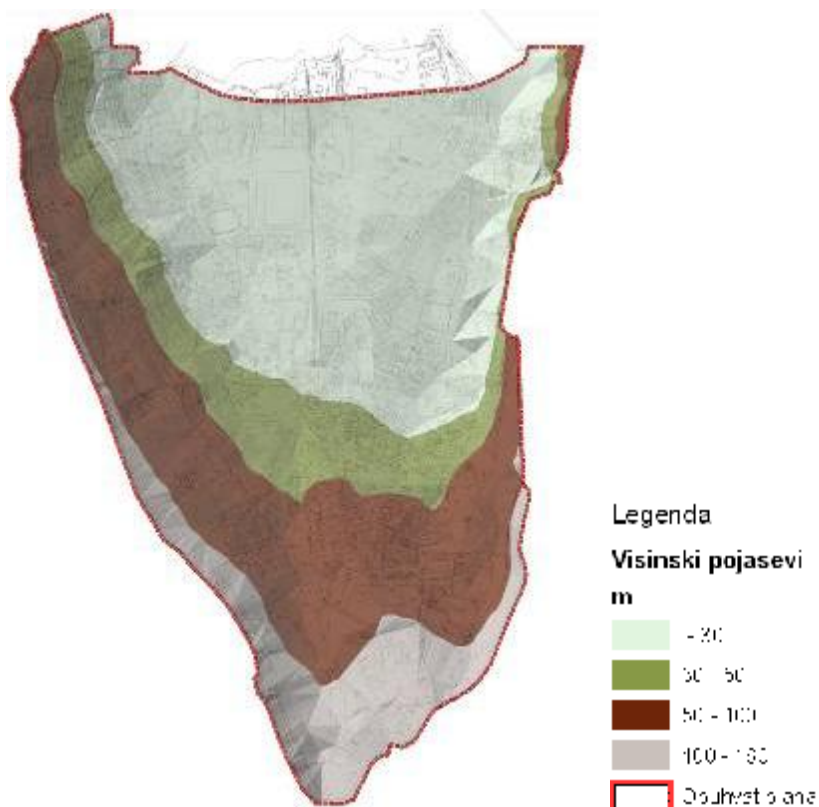
Područje Škaljara nalazi se na podnožnom dijelu padina planinskog uzvišenja, uz morsku obalu (južni dio Kotorskog zaliva).



Slika: Trodimenzionalni prikaz terena

Reljef je pretežno fluvioakumulativni, karakterističan za padine nagiba oko 30°.





Slika: Karta visinskih pojaseva u okviru obuhvata

#### GEOLOŠKI SASTAV I GRAĐA TERENA

Područje Škaljara – opština Kotor pripada geotektonskoj jedinici «Visokog krša».

U osnovi teren izgrađuju gornjokredne-paleogene «orahovačke breče» (K-E). To su veoma heterogene grubozrne breče, pješčari, laporci znatne debljine (do 200m). U sastav breča ulaze raznovrsni krečnjaci jurske i kredne starosti (zona fliša).

Padinski (drobinski i osulinski) i padinsko-potočni (dl+pr) pokriva podnožni padinski dio terena Škaljara. Debljina ovih naslaga je različita (1-25m). To su ulovačasta tla sa stijenskom drobinom.

#### INŽINJERSKO-GEOLOŠKE KARAKTERISTIKE

«Orahovačke breče» odnosno flišne krednopaleogene naslage (K-E), koje izgrađuju teren u osnovi su čvrste stijenske mase tektonski razlomljene i poremećene, mjestimično degradirane egzogenim procesima. Poroznost je pukotinska (tektonska). U prirodnim uslovima teren je pretežno stabilan.

Deluvijalne (drobinske) kao i deluvijalno-proluvijalne heterogene naslage zastupljene su glinovitim tлом sa stijenskom drobinom. Međuzrsne su poroznosti. U prirodnim uslovima grade pretežno stabilne terene.

#### HIDROGEOLOŠKE KARAKTERISTIKE

„Orahovačke breče“ odnosno flišne krednopaleogene naslage (K-E) koje izgrađuju teren u osnovi su pukotinske poroznosti, najčešće bezbojni, sa ulogom hidrogeološkog kolektora, a dijelom izolatora. U hidrauličkoj su vezi sa morem.

Deluvijalne (drobinske) kao i deluvijalno-proluvijalne heterogene naslage zastupljene su glinovitim tлом sa stijenskom drobinom. Međuzrsne su poroznosti, različito vodopropusne, slabovodonsne, izuzev dijela terena u reonu ušća p. Vranjine u more (Jugookeanija, Vračar, Autoremont).

Crnogorsko primorje karakteriše visoka količina padavina ali i nepovoljne sezonske oscilacije. Radi relativno brzog oticanja, bilans voda nije povoljan.

### SEIZMIČKE KARAKTERISTIKE

Za prostor Crnogorskog primorja karakteristično je uopšte, vrlo izražena seizmička aktivnost.

Na osnovu Karte seizmičke regionalizacije (1982) Crnogorsko primorje pa i područje Škaljara nalazi se u zoni maksimalno očekivanog okolnog intenziteta potresa  $IH^0 MSK_{64}$ , koeficijent seizmičnosti  $K_s = 0,100$ .

Kako predmetni prostor u površinskom dijelu terena ima veliku zastupljenost deluvijalnog (drobinskog) i deluvijalno-proluvijalnog tla to predstavlja nepovoljnost sa aspekta seizmičkog rizika. Analizom spektara amplituda mikrotremora tla na području Kotora zaključuje se da tlo permanentno osciluje u više frekventnih domena, a što je posljedica geodinamičkih karakteristika tla.

### SAVREMENI INŽINJERSKO-GEOLOŠKI PROCESI

Geomorfološke, klimatske, geološke (litološke, strukturne i dr.) karakteristike uslovljavaju intenzivne savremene inženjersko-geološke procese.

Denudacioni i erozioni procesi na ovom tipu reljefa snažno su izraženi. Seizmotektonski procesi kao posljedice geodinamičkih pokreta takođe su na ovom prostoru snažno izraženi. Potencijalno su stalno mogući odroni, a u određenim uslovima i klizišta, sitari i sl.

### POGODNOSTI KORIŠĆENJA TERENA

Prema prethodno prikazanim karakteristikama terena područje Škaljara sa stanovišta inženjerskogeoloških karakteristika predstavlja uslovno pogodno područje za urbanističko prostorno planiranje.

### PEDOLOŠKE KARAKTERISTIKE

Pedološki pokrivač u granicama obuhvata Plana i šireg zaleđa odlikuje se:

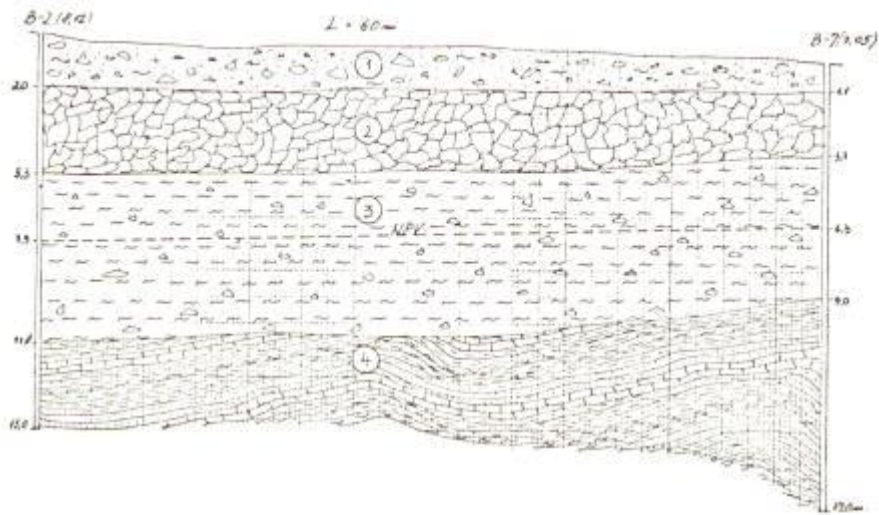
- Smeđe zemljište je zastupljeno na blažim i umjereno strmim djelovima obale, odnosno terenima koje izgrađuju fliš i miješane silikatno-karbonatne stijene, a rjeđe eruptivne stijene i krečnjaci. Strmiji teren flišnih bregova obično je jače erodiran i obrastao rijetkim rastinjem, dok su blaže padine vremenom teresirane i pretvorene u obradivo zemljište. Umjereno strme padine su najčešće pod šikarom i šumom, ali se i tu sporadično mogu sresti terase sa poljoprivrednim kulturama.

Smeđe zemljište je heterogenih osobina. Njegova dubina je različita, zavisno od mjesta nalaženja, izraženosti nagiba, erozije, podloge na kojoj se obrazuje i drugih uslova. Na flišnoj podlozi je glinovitije nego na rožnacima i eruptivima, a generalno se odlikuje većim prisustvom skeleta. Osobito visok udio skeleta je na terenima sa jako izraženom erozijom, kao što su ogoljeli flišni bregovi, sa prorijeđenim vegetacionim pokrivačem, kao i grebeni i strme strane izgrađeni od mješavine krečnjaka, rožnaca i drugih silikatnih sastojaka, gdje je vegetacija kržljava, a bliže naseljima devastirana sječom i požarima.

- Krečnjačko-dolomitna crnica, poznata i pod narodnim nazivom buavica, je zemljište koje se obrazuje na čistim krečnjacima, ali u uslovima hladnije klime. Ovo zemljište javlja se na strmom terenu od Morinja do Risna, iznad Perasta i Dobrote. Strme krečnjačke litice ovog dijela Primorja, izloženi su jakoj eroziji usled obilja padavina, pa se spiranjem zemljište stalno obnavlja i ostaje u tkz. početnom stadijumu razvoja. Buavica je vrlo plitko zemljište, osim u vrtačama i uvalama koje se sporadično javljaju. Zemljište se odlikuje visokim procentom stjenovitosti (30 – 90 %) i kamenitosti, kao i veoma kržljivom vegetacijom. Na strmom i jako strmom terenu, kao što su krečnjačke litice, grebeni i visovi od Morinja do Kotora, vegetacije praktično nema, te takav teren predstavlja tipični kamenjar.

U daljem tekstu (naredne slike) dat je kratak prikaz geotehničkih istraživanja terena sa seizmičkom mikrorejonizacijom, kao i izveštaj o geomehaničkim ispitivanjima nosivosti tla, u naselju Škaljari:

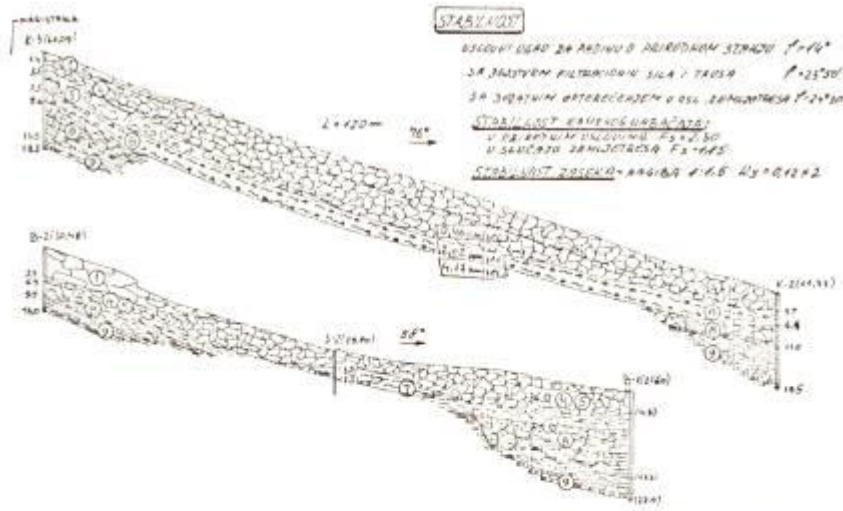
- na slici 1. prikazana su geotehnička istraživanja terena na lokaciji Doma za lica oštećenih sluhom i govorom u Škaljarima
- na slici 2. prikazana su geotehnička istraživanja terena sa seizmičkom mikrorejonizacijom u naselju Škaljari
- na slici 3. prikazan je izveštaj o geomehaničkim ispitivanjima nosivosti tla u Škaljarima.



Slika1.

$K_s = 0.10$

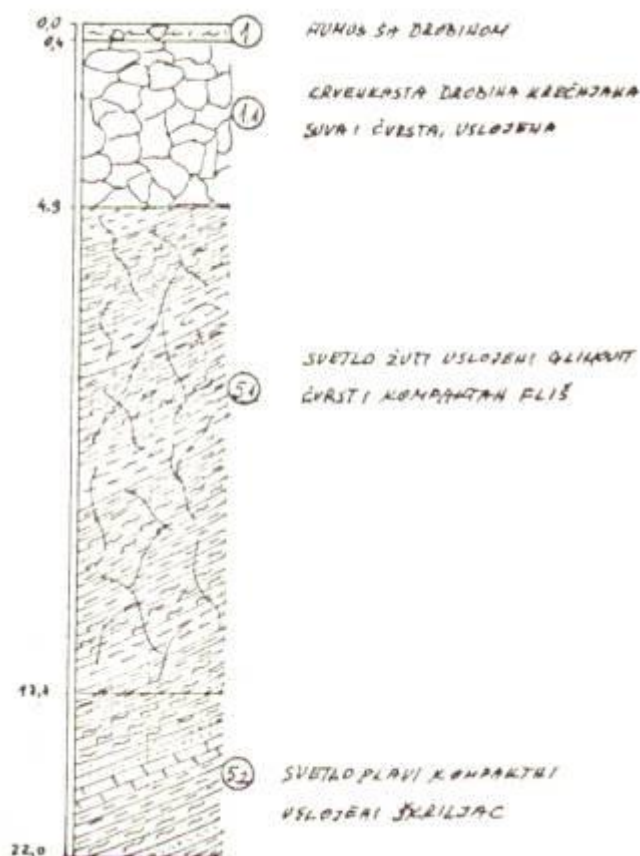
BR. SLOJEVA	LITOLOŠKI OPIS	$\delta$	$\rho_d$	$\rho_s$	$H_{pot}$	$\gamma$	$\alpha$	$\beta$	$\gamma$	$\delta$	TOTALNI	$\rho$	$\sigma$
1	VRHNA KOTORSKA IZMENA IZMENA IZMENA IZMENA	/	/	2.0	/	/	/	/	/	/	/	/	/
2	KOTORSKA IZMENA IZMENA IZMENA IZMENA	/	/	2.20	/	3.50	0.00	/	/	/	/	/	/
3	IZMENA IZMENA IZMENA IZMENA	1.50	1.92	2.62	1.50	1.50	0.03	5°45'	0.135	0°45'	0.135	10°45'	0.135
4	IZMENA IZMENA IZMENA IZMENA	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/



Slika2.

BR. SLOJEVA	LITOLOŠKI OPIS	$\delta$	$\rho_d$	$\rho_s$	$H_{pot}$	$\gamma$	$\alpha$	$\beta$	$\gamma$	$\delta$	TOTALNI	$\rho$	$\sigma$
1	VRHNA KOTORSKA	0.5	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
2	KOTORSKA	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
3	IZMENA IZMENA	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
4	KOTORSKA IZMENA	2.0	1.76	1.76	1.76	1.76	0.15	/	/	/	/	/	/
5	VRHNA IZMENA	1.50	1.92	1.92	1.50	1.50	0.03	5°45'	0.135	0°45'	0.135	10°45'	0.135
6	VRHNA IZMENA	1.50	1.92	1.92	1.50	1.50	0.03	5°45'	0.135	0°45'	0.135	10°45'	0.135

$H_{pot} = \text{CHL} \cdot S_{\text{pot}} - \delta \cdot H_{\text{pot}} - \rho_d \cdot S_{\text{pot}} - \rho_s \cdot S_{\text{pot}}$   
 $D_j = 10m \left\{ \begin{array}{l} b = 1.0m \quad \gamma_j = 11.11 \text{ kN/m}^3 \\ b = 1.5m \quad \gamma_j = 11.11 \text{ kN/m}^3 \\ b = 2.0m \quad \gamma_j = 11.11 \text{ kN/m}^3 \end{array} \right.$



Slika3.

### 3.2.3. KLIMA

Klima Kotora ima sve odlike mediteranske klime sa blagim i kišnim zimama, i toplim i relativno sušnim ljetima. Za klimatske prilike ovog kraja, pored uticaja mora, od posebnog je značaja i brdsko - planinsko zaleđe, što se odražava prije svega na temperaturu, padavine i vjetrove. Srednje mjesečne temperature u svim mjesecima u godini imaju pozitivne vrijednosti.

Tabela br.1. Prosječne mjesečne sume padavina i standardna devijacija

Period: 1977-2005. godina

	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	oct	nov	dec	GOD sum
srv	175.3	168.8	149.7	142.1	117.8	72.0	37.4	85.1	144.9	161.4	242.3	220.6	1744.6
max	409.7	463.2	323.9	344.6	289.8	159.9	123.1	291.3	420.1	350.3	506.9	423.6	506.9
min	0.8	5.2	13.8	2.3	11.0	13.6	0.2	1.4	7.0	10.4	63.1	32.3	0.2
std	116.9	103.1	85.7	76.3	75.0	45.1	35.5	85.2	107.6	88.9	104.9	98.0	322.1

Tabela br.2. Broj dana sa količinom padavina > 0.1 lit/m<sup>2</sup>

Period: 1977-2005. godina

	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	oct	nov	dec	God sum
srv	12.2	11.9	10.8	13.1	11.5	8.0	5.4	6.7	8.7	11.0	13.1	13.9	126.3
max	20	22	21	21	22	15	12	14	18	26	21	23	155
min	2	4	4	1	4	3	1	1	2	1	5	7	57
std	5.75	4.52	4.56	4.12	4.56	2.80	2.92	3.81	4.42	4.80	4.84	4.67	21.06

Tabela br.3. Broj dana sa količinom padavina > 1 lit/m<sup>2</sup>

Period: 1977-2005. godina

	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	oct	nov	dec	God sum
srv	10.7	9.8	9.4	10.6	9.0	5.9	4.1	5.3	7.0	9.5	11.4	12.3	104.8
max	19	18	19	16	18	15	10	13	14	22	19	19	129
min	2	2	2	1	2	2	1	1	1	1	4	4	44
std	5.34	4.07	4.39	3.46	4.40	2.73	2.46	3.46	3.72	4.01	4.23	4.67	18.57

Tabela br. 4. Broj dana sa količinom padavina > 10.0 lit/m<sup>2</sup>

Period: 1961-1990.godina

	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	oct	nov	dec	GOD sum
srv	5.7	5.6	4.5	5.0	4.0	2.6	2.1	2.4	4.1	4.8	6.7	6.5	53.9
max	10	14	9	9	9	7	5	6	10	12	12	12	69
min	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	20
std	3.19	2.94	2.26	2.31	2.39	1.67	1.39	1.71	2.64	2.55	2.52	3.04	12.09

Najtopliji mjesec je jul sa temperaturom vazduha 23.4-25.6 °C, a najhladniji januar sa prosječnom temperaturom vazduha 4.6 °C. Jesen je toplija od proljeća za prosječno 3 °C.

Tabela br. 5. Srednja mjesečna temperatura vazduha (°C)

Period: 1977-2005. godina

	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	oct	nov	dec	GOD sum
srv	7.8	8.4	10.7	13.3	17.9	21.8	24.7	24.6	20.6	16.5	12.1	9.0	15.6
max	9.7	10.8	13.4	15.0	20.7	26.2	27.0	27.3	23.5	18.2	14.1	11.0	27.3
min	5.7	6.0	6.9	10.3	15.1	19.6	22.7	22.2	17.8	14.1	9.3	5.7	5.7
std	1.10	1.40	1.49	0.97	1.54	1.52	1.19	1.53	1.48	1.00	1.27	1.36	0.56

Prosječan broj tropskih dana sa temperaturom  $T_{max} \geq 30$  °C je 16 u avgustu, a 42 u toku godine. Prosječan broj dana sa mrazom sa temperaturom  $T_{min} < 0$  °C je 1 u januaru, a 5 u toku godine. Najveći broj tmurnih dana (srednja dnevna oblačnost > 8/10) je u decembru 12, a najmanji u julu 1. U julu je najveći broj vedrih dana (srednja dnevna oblačnost < 2/10) 18, a najmanji u februaru i decembru 1.

Tabela br. 6. Srednja vrijednost kvaliteta padavina (mg/l) u 2006 g.

Stanica	PARAMETRI										
	pH	Ep μS/cm	Sulfati	Nitrati	Hloridi	Bikarbonati	Amonijum	Natrijum	Kalijum	Kalcijum	Magnezijum
Kotor	6.54	66	7.94	3.38	6.98	15.92	1.51	4.13	0.54	2.82	1.46
Br. podataka	95	95	94	94	78	66	94	95	94	59	58



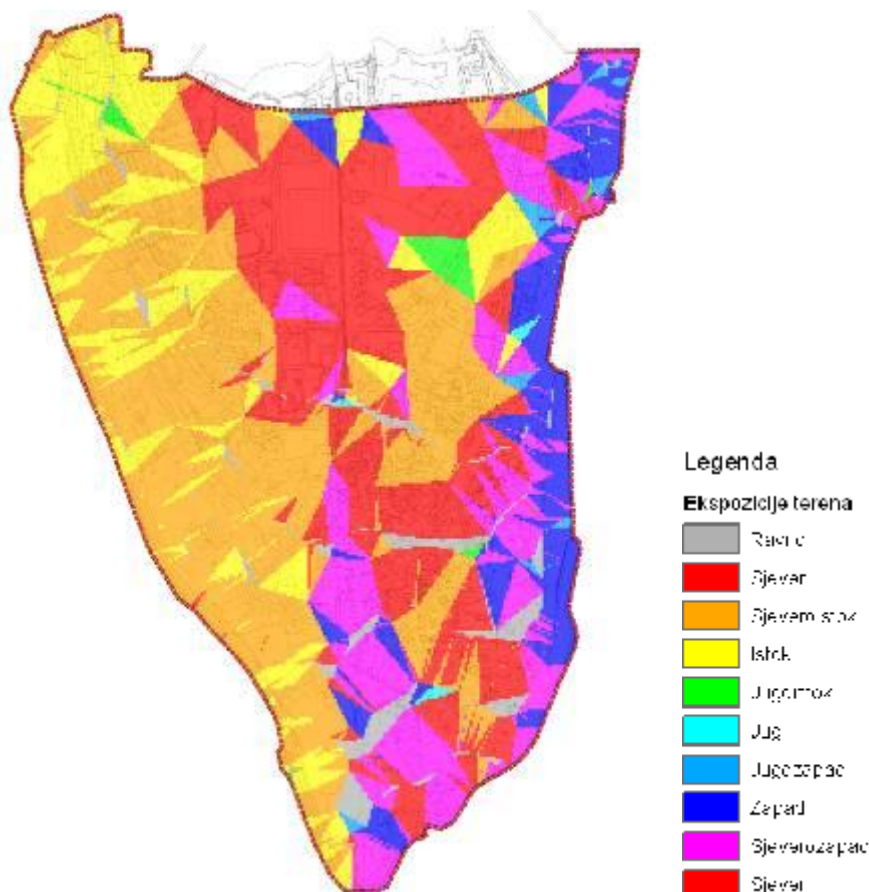
Tabela br.7. Ponderisane vrijednosti za izabrane periode

Parametar	SEZONA	
	01. 01.-31.12.2006.	01. 04.-31.10.2006.
Sulfati	4.89	5.43
Nitrati	1.88	2.08
Hloridi	4.73	5.51
Bikarbonati	8.97	13.04
Natrijum	3,43	3,17
Kalijum	0,37	0,43
Kalcijum	1,39	1,42
Magnezijum	0,79	0,65
Amonijak	0,93	1,13

Tabela br.8. Sadržaj teških metala u padavinama  
Srednje i maksimalno izmjerene godišnje koncentracije

Lokacija	Olovo		Kadmijum		Cink		Nikl		Bakar	
	Sr.	Max.	Sr.	Max.	Sr.	Max.	Sr.	Max.	Sr.	Max.
	mg/l									
Kotor	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
MDK	0.05		0.005		5.0		0.01		0.10	

Osunčanost terena prikazana je na slijedećem grafičkom prilogu:



Grafički prilog: Ekspozicije terena

### 3.3. VEGETACIJA

Na crnogorskom primorju prvi visinski pojas do 300mnm karakteriše pojas zimzelene makije sa ostacima prvobitnih šuma hrasta crnike (*Quercus ilex*). Veće šumske zajenice bjelograbića, hrasta, jasena i kostrike na području primorja nalaze se iznad 300mnm. Mediteranska zona je prostor u kome se rasprostire zimzelena vegetacija česmne i makije, sa vegetacijskim periodom od osam mjeseci. Makija se javlja kao antropogeni uticaj na šume crnike koje se smjenjuju grmolikim zajednicama u vidu niskih šuma šikare. Pored zaštite tla, makija obavlja i sanitarno-higijensku funkciju. Garig je dalji degradacioni oblik makije zastupljen u vidu niske zimzelne zajednice šikara, grmova i polugrmova. Vegetaciju zaliva dominantno čine zajednice makije, grabića i kostrike sa degradacionim stadijumima grabića i drače. U zalivu su rasprostranjene i zajednice lovora, pitomog kestena i oleandra i razni oblici kamenjara. Na području Boke su utvrđene 264 vrste drveća, grmlja i povijuša.

Šume česmne sa crnim jasenom su zastupljene na oko 30% ukupne površine Boko-kotorskog zaliva. Prirodna vegetacija na području naselja Škaljari pripada zajednicama grabića i kostrike, tipičnim za položene terene i doline pod uticajem prelazne maritimno-kontinentalne klime. U ovim zajednicama su optimalno zastupljeni grabić i hrast medunac. Manje površine su pod kulturama alepskog bora, čempresa i primorskog bora.

Na području naselja Škaljari uz stambene ansamble su maslinjaci, zasadi agruma i mali porodični vrtovi "đardini". Pejzažnu strukturu Boke Kotorske čine i promenadni parkovi. Urbano izgrađeno područje Škaljara odlikuje mješoviti pejzaž, odnosno kombinacija prirodnog autohtonog pejzaža sa antropogenim pejzažom koji se ogleda u stvorenoj strukturi kombinovanoj sa zasadima donijetim iz raznih krajeva svijeta. U parkovima i vrtovima Boke Kotorske gaji se oko 170 stranih vrsta drveća, žbunja i povijuša. U urbanom tkivu ovog naselja, zastupljene su neautohtone vrste: platan, palma, mimoza, maginja, magnolija, rogač, lovor, lipa, topola, lijander, tuja, breza, libanski kedar, čempres i dr.

### 3.4. MORSKO DOBRO

U Prostornom planu za posebno područje morskog dobra detaljno su sagledane karakteristike i potencijali morskog dobra i pripadajućeg područja za kompletno crnogorsko primorje.

U nastavku teksta prikazane su neke od najznačajnih karakteristika kotorsko-risanskog zaliva, koje mogu biti od značaja za sagledavanje predmetnog prostora, iako samo morsko dobro nije predmet razmatranja izmjene i dopune GUP-a Kotora za područje Škaljara.

Dužina obalne linije čitavog Bokokotorskog zaliva iznosi 105,7 km, a po pojedinim djelovima Kotorskog zaliva 25,0km, Risanskog 12,6km, Tivatskog 36,1km i HercegNovskog 32,0km. Koeficijent razuđenosti Boko-kotorskog zaliva u cjelini je 3,62, a za pojedine dijelove: Kotorskog zaliva 2,61, Risanskog 2,76, Tivatskog 3,55 i HercegNovskog 3,63. Srednja dubina čitavog Zaliva iznosi 27,6m, a srednje dubine po pojedinim zalivima kreću se od 27,0m u Kotorskom, 25,7m u Risanskom, 25,5m u Tivatskom, do 31,0m u HercegNovskom zalivu. Maksimalna dubina u Kotorskom zalivu iznosi 52,0m, u Risanskom 36,0m, u Tivatskom 47,0m i HercegNovskom 60,0m. Bitna karakteristika svih zaliva je približavanje izobate većih dubina na male udaljenosti od obale.

Crnogorsko primorje se ističe pejzažnom raznolikošću i atraktivnošću. U vrijednosnoj skali karakteristika područja Morskog dobra, pejzaž zauzima dominantno mjesto i predstavlja ključnu odrednicu identifikacije ovog područja u okruženju.

Pejzaž Crnogorskog primorja odraz je složenosti, raznovrsnosti, kvaliteta, te odnosa i međudejstava dominantnih prirodnih elemenata. U formiranju karakteristične slike predjela najveći značaj imaju klimatske, geomorfološke, hidrografske i vegetacijske karakteristike. Prema jedinstvenoj klasifikaciji tipova pejzaža Crne Gore, Crnogorsko primorje pripada eumediteranskom tipu pejzaža. Ovaj makropejzaž, gledan iz udaljenih pozicija, doživljava se kao uzburkana morfološka kompozicija tri glavne komponente: tamno plave površine mora, vazdazelene šumske osnove i ogoljelih krečnjačkih vrhova sivih tonova. U mikropejzažu se diferenciraju brojne gradivne komponente. Područje Morskog dobra, posmatrano kao jedan složen sistem u kome vladaju određene zakonitosti uzročno vezane, odlikuje se svojstvenim fizionomsko-oblikovnim osobinama.

Na ovom prostoru izdvojeno je osam tipova pejzaža i to: pejzaž higrofilnih šuma i šikara, močvarni pejzaž, pejzaž dina, pejzaž šljunkovito-pjeskovitih obala, pejzaž primorskih grebena i stjenovitih obala, pejzaž blatnih obala, pejzaž Bokokotorskog zaliva i antropogeni pejzaž. Svaki od ovih tipova posjeduje svoje specifičnosti, a kvalitet njegovog izraza zavisi od diverziteta i kompozicije gradivnih elemenata. Prisustvo više pejzažnih tipova u vidnom polju uslovljava novi pejzažni kvalitet, koji se ogleda u bogatstvu pejzažnog sadržaja.

Pejzaž Bokokotorskog zaliva je, s obzirom na reprezentativnost i impresivnost pejzaža u cjelini, izdvojen i analiziran kao jedinstveni pejzažni tip. Tu se cjelokupni prostor morskog dobra, sa neposrednim zaledem, odlikuje izrazitim, jasno uočljivim strukturnim elementima koji mu daju poseban pejzažni identitet. Specifične i raznolike prirodne

vrijednosti (orografske karakteristike, karakteristike autohtone vegetacije) i vrijedno graditeljsko naslijeđe međusobno se prožimaju, uz obilje detalja (alohtona flora), čineći jedinstvenu - harmoničnu cjelinu.

Unutrašnji (Kotorsko-Risanski) dio zaliva dublje je zašao u kopno, za razliku od hercegNovskog, dinamičniji je i raščlanjen na dva kraka – zaliva između kojih su, naspram Veriga, smještena ostrvca Gospa od Škrpjela i Sveti Đorđe, a na obali Perast, „grad kapetana“ sa baroknim zdanjima. Visoki, monumentalni, stjenoviti masivi strmo se nadvijaju nad more. U priobalnom dijelu, koji se nalazi pod uticajem tipične maritimne klime, od Veriga do Donjeg i Gornjeg Stoliva i na Svetonikoljskom grebenu, od Donje do Gornje Kostajnice, zastupljene su sastojine vazdazelene mediteranske vegetacije crnike i crnog jasena – tipa makije. Zajednica grabića i kosrike pokriva djelove područja pod uticajem prelazne, maritimno-kontinentalne klime. Tipične sastojine ove zajednice, u kojima su optimalno zastupljeni grabić i hrast medunac, nalaze se na nešto položenijim terenima i u dolinama, kao što su: padine Vrmca, Škaljari, Donji Orahovac, Dobrota, Dražin Rt, Strp i Morinj, dok su se na području od Donjeg Orahovca do Risna, kao posljedica degradacije ove zajednice, razvile rijetke i niske šikare u kojima preovlađuju drač, šipak i primorska kleka. Na padinama Vrmca (između Gornjeg i Donjeg Stoliva) i Gornje i Donje Kostajnice markantna je zajednica kestena i lovora, a na padinama iznad vrela Sopot, kod Risna, zajednica lovora i oleandra.

Specifičan identitet pejzažu daju naselja duž same obale (Kotor, Dobrota, Risan, Perast, Prčanj) sa bogatim graditeljskim naslijeđem, predstavljenim baroknim palatama, skladnim ribarskim kućama, ostacima srednjovjekovnih kula i zidina, karakterističnim pristaništima na obali - "ponte" i "mandraći". Uz postojeće ruralne ansamble protkani su maslinjaci, zasadi agruma i mali porodični vrtovi "đardini". Egzotična flora naselja, skladno uklopljena u ambijent, upotpunjuje pejzažni izraz Kotorsko-Risanskog zaliva koji zrači neodoljivom ljepotom, sigurnošću i savršenom dovršenošću. Bogata egzotična flora naselja, dobro prilagođena datim uslovima sredine, estetski obogaćuje i oplemenjuje pejzaž priobalnog dijela Bokokotorskog zaliva. U parkovima i vrtovima Boke Kotorske gaji se oko 170 stranih vrsta drveća, žbunja i povijuša, donijetih iz raznih krajeva svijeta.

Sliku područja upotpunjuju i manje površine pod kulturama alepskog bora, čempresa i primorskog bora. Duž razuđene obale Bokokotorskog zaliva nema prostranih plaža. Male šljunkovite uvalice javljaju se između ponti i mandraća. Izuzetak su šljunkovita plaža u Njivicama i plaža u Igalu pokrivena šljunkom, a u pojasu blatne obale sitnim pijeskom.

Na osnovu dugogodišnjih istraživanja mora, a posebno kontinuiranih istraživanja kvaliteta vode za kupanje i rekreaciju (od 1995. godine), moguće je utvrditi potencijalno rizična područja u prostoru morskog dobra, kod kojih bi u budućnosti moglo doći do određenih neželjenih pojava ukoliko se ne preduzmu preventivni koraci. Ovo se na prvom mjestu odnosi na područje Boke Kotorske. Kotorski zaliv, najuvučeniji u kopno (tzv. džep), posebno je ugrožen, s obzirom da je to najnaseljeniji dio Zaliva I da se sve otpadne vode, za sada, direktno ili indirektno izlivaaju u morsku sredinu. Analize već pokazuju uticaj eutrofikacije na živi svijet u ovom akvatorijumu. Problem zagađivanja morske vode u ovom dijelu Zaliva, treba da bude eliminisan kroz Projekat generalnog rješavanja odvoda svih otpadnih voda iz Kotorskog i Tivatskog zaliva, preko dvij stanice za prečišćavanje i njihovo ispuštanje u Jadransko more u vidu tehničke vode. Dislokacija industrijske zone iz Kotora u Grbaljsko polje, kao prva faza ovog Projekta, drastično je smanjila mogućnost negativnog uticaja otpadnih industrijskih voda na živi svijet u Kotorskom akvatorijumu.

Iako je turizam dominantna aktivnost u okviru morskog dobra, koja se ogleda u korišćenju plaža i priobalnog pojasa za kupanje i druge vidove rekreacije na vodi, kad je u pitanju područje Škaljara ovo nije slučaj. Iako na ovom pojasu postoji hotel Fjord, koji je svakako u prošlosti imao značajno učešće u turističkoj ponudi, on danas nije u upotrebi, a takođe nije generisao ni razvoj drugih turističkih djelatnosti u zoni Škaljara.

Na području Škaljara nema formiranih plaža. Intervencijama u budućnosti mogle bi se prevazići ovi nedostaci, ali oni podrazumijevaju značajna ulaganja, prvenstveno u oblasti zaštite mora od zagađanja.

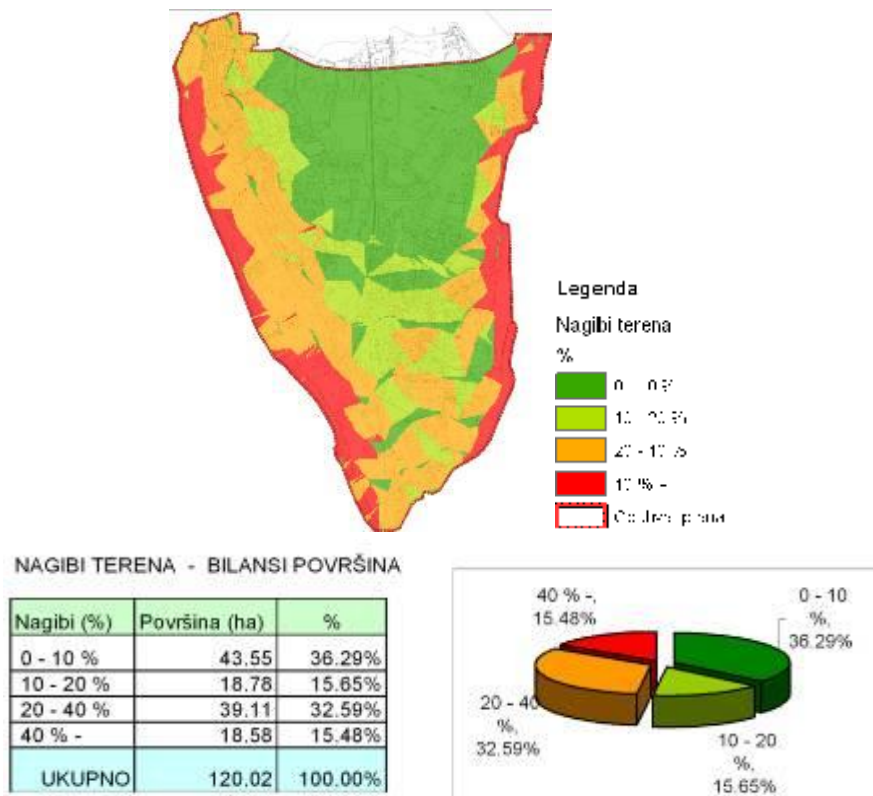
Ograničavajući faktor u ovom pogledu ima činjenica da se u neposrednoj blizini nalazi luka Kotor, koji će svakako uticati na izbor djelatnosti i načina korišćenja obale u ovoj zoni.

### 3.5. POTENCIJALI I OGRANIČENJA TERENA

Pri utvrđivanju razvojnih potencijala nekog prostora, uobičajeno je da se počinje sa prirodnim resursima, a potom i sa antropogenim faktorima kao što su na primjer naselja i infrastruktura, pa sve do dostignutog stepena razvoja privrede i društvenih djelatnosti. Naravno, sve se sagledava u kontekstu osnovnih funkcija u prostoru i strategije razvoja.



Raspoloživost terena za izgradnju prikazana je na slijedećem grafičkom prilogu.



Vidljivo je da je konstitucija terena takva da je značajno učešće terena sa većim nagibom (iznad 20%), koji su relativno nepovoljni za izgradnju. Ipak, gradnja se odvija čak i na područjima čiji je nagib terena između 20 i 40%. Gradnja na ovim područjima zahtijeva visoka investiciona ulaganja. Stoga se prostornoj organizaciji ove teritorije mora posvetiti posebna pažnja u smislu racionalizacije korišćenja zemljišta.

## POTENCIJALI

### Morfološki atraktivan teren

Razvijenost terena se pretežno ocjenjuje kao ograničavajući faktor. Međutim, morfološke odlike reljefa Primorja su veoma atraktivne, posebno u funkciji proširenja turističke ponude. Sa ovog aspekta najznačajniji je prostor zapadnih padina, koji međutim treba pažljivo planirati zbog izuzetnih vizura prema zalivu koje ima.

### Klimatske karakteristike

Mediterranska klima, blago izmijenjena uticajima planinske i umjereno kontinentalne klime, predstavlja potencijal za produženje trajanja turističke sezone na najmanje 9 mjeseci. U ljetnjim mjesecima, strujanja iz planinskog zaleđa čine ljetnje noći prijatnijim, dok veliki broj sunčevih dana, mali broj oblačnih i dana sa jačim vjetrom čine ovaj prostor turistički atraktivnim i van ljetnjih mjeseci.

## OGRANIČENJA

### Seizmika tla

Najveće ograničenje ovog prostora je izražena seizmička aktivnost. U tom smislu organizaciji prostora, a posebno izgradnji infrastrukturnih i drugih objekata treba posvetiti posebnu pažnju, uključujući izrade posebnih studija mikro-seizmičke rejonizacije za sve značajnije objekte. Takođe, potrebno je konstantno praćenje i ispitivanje seizmičkih aktivnosti na području čitave opštine.

### Nedostatak vode

Karstni prostori su tradicionalno bezvodni, jer iako se izlučuju relativno visoke količine vodenog taloga, on brzo ponire kroz porozno tlo, pa je stoga teško zahvatati potrebne količine vode. Sa druge strane, razvijen reljef uzrokuje formiranje bujičnih tokova koji predstavljaju opasnost za objekte infra- i suprastrukture, te odrone tla i pojavu klizišta.

#### 4. RAZVOJ OBLASTI I SEKTORA: STANJE, POTENCIJALI I OGRANIČENJA (OPŠTE KARAKTERISTIKE, STANJE IZGRAĐENOSTI I KORIŠĆENJA PROSTORA)

##### 4.1. OPŠTE KARAKTERISTIKE

Uvidom u stanje izgrađenosti i namjena pojedinačnih građevina, na prvi se pogled uočava da je funkcija područja Škaljara u proteklom periodu bila da zadovolji većinu utilitarnih potreba stanovnika Kotora u smislu svakodnevnog života: zdravstvo, školstvo, sport i rekreacija, gradska administracija, proizvodne i skladišne zone, komunalni sadržaji i stanovanje. Turizam gotovo da i nije zastupljen. Osim hotela Fjord, koji se nalazi na samoj obali, i koji nije u upotrebi, ne postoje drugi organizovani i uređeni turistički potencijali (čak ni ugostiteljski sadržaji).

Odluka da se privredni resursi izmjestu u Grbaljsko polje, kao i procesi privatizacije društvenih preduzeća doveli su do situacije u kojoj je većina, površinom značajnih, resursa za ovu namjenu izgubila svoju funkciju i najčešće ostala potpuno devastirana i neupotrijebljena, ili upotrijebljena u sasvim neadekvatne svrhe.



U pitanju su izvanredno locirane parcele, sa izrazitim potencijalom (Autoboka, Industrija ležaja, Autoremont, Jugopetrol (OOUR Transport), Kotor-izgradnja i sl.)

Javni sadržaji su u području zastupljeni, ali gotovo u cjelosti u neadekvatnoj fizičkoj strukturi, i bez savremenog spoljašnjeg uređenja i opremljenosti. Izuzetak su groblja, koja međutim, predstavljaju oblik naslijeđa.

Osim privrednih i administrativnih zona, na području je zastupljeno stanovanje. Osim dvije zone, urbanistički građenih i uređenih lokacija (zona višespratnica u središnjem dijelu područja i zona individualnih stambenih objekata građenih poslije zemljotresa), ostatak stanovanja odvija se u stihijski građenim područjima, bez adekvatnih saobraćajnica, ili u bonitetno izrazito lošim objektima (barake i sl.).

Evidentan je nedostatak kvalitetnih saobraćajnica, a posebno uređenih parkirališta na stambenim parcelama i na slobodnim prostorima.

Grafički prilog: *Aerofotogrametrijski prikaz područja*

Takođe, stambene su zone mahom neopremljene javnim sadržajima (banka, pošta, prodavnica, ambulanta i sl.) iako su neka od naselja na udaljenosti većoj od propisane za distance javnih sadržaja od stanovanja.

Izgradnja sekundarne saobraćajne mreže permanentno kasni, kao i dovođenje neophodne infrastrukture, iako bi bilo normalno da ona prethodi izgradnji objekata, ili da se njihove trase barem prethodno obilježe, čime bi se u postavljanju objekata obezbijedila inače neophodna urbanistička disciplina.

Južni dio područja, sa izraženijim nagibom terena, nije u upotrebi kao građevinsko zemljište.



Fotografije naselja Škaljari

## 4.2. SOCIO-EKONOMSKI POKAZATELJI

### 4.2.1. Demografija

Opština Kotor pripada grupi crnogorskih opština u kojoj je zabilježen blagi rast stanovništva između 1991. i 2003. godine. Međutim, njen demografski rast (2.4 %) je ispod republičkog prosjeka od 4.3 % u posljednjem međupopisnom periodu.

Naselje Škaljari je do popisa 1991. godine bilo u sastavu gradskog naselja Kotor, a trenutno egzistira kao zasebno naselje, iako sa sadašnjim gradskim naseljem Kotor čini jedinstvenu fizičku strukturu.

Broj stanovnika 2003. god. u obuhvatu plana iznosio je 4002 stanovnika. Potrebno je napomenuti da je riječ o novoj metodologiji popisa stanovništva. U popisu 2003. godine, osim stanovništva u zemlji, u sastav stalnog stanovništva ulaze crnogorski građani čiji je rad, odnosno boravak u inostranstvu kraći od godinu dana, kao i strani državljani koji u Crnoj Gori rade ili borave u svojstvu članova porodice duže od godinu dana.

Sljedeća tabela pokazuje kretanje broja stanovnika na području obuhvata GUP Škaljari.

Tabela: Kretanje broja stanovnika na području obuhvata GUP Škaljari u periodu 1948 – 2003.

BROJ STANOVNIKA U OBUHVATU PLANA							
GODINA	1948	1953	1961	1971	1981	1991	2003*
<b>BROJ STANOVNIKA</b>	2618	2858	3570	4311	4005	4211	4002

\*Nova metodologija popisa

Iz tabele je vidljivo da je broj stanovnika neprekidno rastao u periodu 1948 – 1971. (prosječna godišnja stopa rasta 22 ‰). Nakon toga dolazi do pada i stagnacije broja stanovnika. Upoređivanje broja stanovnika po ranijoj popisnoj metodologiji (4075 stanovnika 2003. godine) za period 1971 – 2003. pokazuje da se stanovništvo naselja Škaljari smanjivalo po prosječnoj godišnjoj stopi od -1.7 ‰

Slične tendencije kao i kod stanovništva u obuhvatu plana su ostvarene i u pogledu domaćinstava, kao drugog značajnog demografskog parametra.

Tabela: Kretanje broja domaćinstava na području obuhvata GUP Škaljari u periodu 1948 – 2003.

BROJ DOMAĆINSTAVA U OBUHVATU PLANA							
GODINA	1948	1953	1961	1971	1981	1991	2003*
<b>BROJ DOMAĆINSTAVA</b>	874	916	1132	1307	1199	1259	1275

\*Nova metodologija popisa

Inače, broj domaćinstava 2003. godine po staroj popisnoj metodologiji iznosi 1280.

Rast broja domaćinstava u periodu 1948 – 1971. bio je manje izražen nego što je to bio slučaj sa brojem stanovnika. Razlog za sporiji rast broja domaćinstava je povećanje prosječne veličine domaćinstva sa 3.0 člana u 1948. god. na 3.3 u 1971. god. U periodu 1971 – 1991. je došlo do manjeg povećanja prosječne veličine domaćinstva na 3.34 člana, da bi u posljednjem međupopisnom periodu prosječna veličina domaćinstva bila smanjena na 3.14.

#### Starosna i polna struktura

Prosječna starost stanovništva naselja Škaljari po popisu iz 2003. godine iznosi 37.2 godina. Stanovništvo starosti 0 – 15 godina čini 18 %, a stanovništvo 15 – 50 godina 51.35 % ukupnog stanovništva u obuhvatu plana. Iz ovoga proizilazi da se stanovništvo u obuhvatu plana nalazi u stadijumu demografske starosti.

U pogledu polne strukture (2003. godine), na području GUP-a, žene su brojnije u odnosu na muškarce (53.25 % : 46.75 %).

#### Stanovništvo prema polu i starosti:

	Pol	Ukupno	Starost									
			0-4	5-9	10-14	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49
ŠKALJARI	s	4002	233	227	260	298	317	298	287	277	281	297
	m	1871	135	104	138	171	139	143	136	120	129	133
	ž	2131	98	123	122	127	178	155	151	157	152	164

#### Porodice prema tipu i broju djece

Naziv i tip naselja	Ukupno	Porodice prema broju djece							Porodice sa djecom mlađom od 25 god.	Djeca mlađa od 25 godina, ukupno
		bez djece	1	2	3	4	5 i više			
Škaljari	1122	202	400	375	126	18	1	692	1248	
Bračni par bez djece	202	202	-	-	-	-	-	-	-	
Bračni par sa djecom	669	-	242	306	105	16	-	555	1028	
Majka s Djecom	221	-	138	60	20	2	1	121	201	
Otac s djecom	30	-	20	9	1	-	-	16	19	

#### Nacionalna struktura

Prema podacima Popisa 2003. na području GUP-a najveći procenat stanovništva su činili Crnogorci (54.49 %), dok su na drugom mjestu Srbi (18.44 %). Hrvati su treća etnička zajednica u obuhvatu plana sa učešćem u stanovništvu od 12.21 %. Sve ostale etničke zajednice su imale učešće od 4.1 % u stanovništvu obuhvata. Za 1.59 % stanovništva nema podataka o nacionalnom izjašnjenju.

#### Struktura aktivnog stanovništva koje obavlja zanimanje prema djelatnosti

Što se tiče aktivnog stanovništva koje obavlja zanimanje u obuhvatu plana, najveći broj stanovnika se bavi djelatnostima iz tercijarno – kvartarnog sektora (80.13 %), a zatim slijedi sekundarni sektor (13.28 %), dok se najmanji broj stanovnika bavi djelatnostima iz primarnog sektora (0.64 %). Za 5.95 % aktivnog stanovništva koje obavlja zanimanje je nepoznata djelatnost.

Među djelatnostima, najveći udio zaposlenih je u trgovini na veliko i malo (25.18 %); saobraćaju, skladištenju i vezama (11.26 %); zdravstvenom i socijalnom radu (10.26 %); državnoj upravi (8.52 %); prerađivačkoj industriji (7.88 %) i obrazovanju (7.33 %).

#### Aktivno stanovništvo koje obavlja zanimanje prema djelatnosti i polu

Naziv i tip naselja	pol	Ukupo	Poljoprivreda, lov i šumarstvo	Ribarstvo	Vađenje ruda i kamena	Prerađivačka industrija	Proizvodnja i snabdevanje električnom energijom, gasom i vodom	Građevinarstvo	Trgovina: opravka motornih vozila, motocikala i predmeta za ličnu upotrebu i domaćinstvo	Hoteli i restorani
ŠKALJARI	s	1092	3	4	2	86	36	21	275	67
	m	507	2	2	2	50	25	19	106	36
	ž	585	1	2	-	36	11	2	169	31

Naziv i tip naselja	pol	Saobraćaj, skladištenje i veze	Finansijsko posredovanje	Aktivnosti u vezi sa nekretnimama i rentiranjem	Državna uprava	Obrazovanje	Zdravstveni i socijalni rad	Ostale komunalne, državne i lične uslužne aktivnosti	Privatna domaćinstva sa zaposlenim licima	Eksteritorijalne organizacije i tela	Nepoznato
ŠKALJARI	s	123	16	37	93	80	112	71	-	1	65
	m	87	2	15	45	17	20	34	-	-	45
	ž	36	14	22	48	63	92	37	-	1	20

#### 4.2.2. Obilježja ekonomskog razvoja područja

Generalno prostor opštine Kotor raspolaže izvanrednim prirodnim resursima za razvoj turizma, pomorstva i poljoprivrede.

Ovo područje posjeduje jake karakteristike za razvoj turizma, kao vodeće privredne grane, i to:

- Kulturno-istorijsko naslijeđe – zaštićeno UNESCO-om
- Lokacija (spada u grupu najljepših zaliva sveta)
- Tradicija kulturnih manifestacija - fešti
- Uslovi za razvoj nautičkog turizma
- Fakultet za turizam i hotelijerstvo
- Razvoj izletničkog turizma
- Blizina aerodroma
- Luka, itd.

S obzirom da je ovo područje najprepoznatljivije po kulturno-istorijskom naslijeđu i razvoj "kulturnog turizma" je evidentiran kao najperspektivniji oblik razvoja turizma. Naslijeđe kao resurs koji se koristi u daljem društvenom i ekonomskom razvoju mora se tretirati u planskom dokumentu i sa tog aspekta.



Osnovna ponuda po Master planu razvoja turizma RCG:



Glavni problemi daljeg razvoja turizma, sa aspekta prostorne analize, su:

- loš infrastrukturni sistem (dotrajale i tehnički nezadovoljavajuće saobraćajnice, loša povezanost, neadekvatno tretiranje otpadnih voda, nezadovoljavajući vodovodni sistem, itd.)
- prisustvo nekontrolisane, divlje gradnje (koja stvara veliki pritisak na životnu sredinu, naročito obalu)
- neodgovarajući turistički kapaciteti.

Vežano za gore navedeno, a u cilju zadovoljenja ekonomske kategorije, Planom je potrebno stvoriti potrebnu infrastrukturu i osigurati razvojni potencijal prostora kroz definisanje namjena u planskom rješenju uz uvažavanje činjenice da turističko tržište podrazumijeva očuvanu prirodnu sredinu.

#### 4.3. STANOVANJE

Stanovanje na području obuhvata Škaljara može se okarakterisati kao izuzetno heterogeno, kako prema svojim morfološkim i tipološkim karakteristikama, tako i prema kvalitetu i neujednačenoj prostornoj distribuciji.

Planerskim popisom su izdvojene karakteristične zone veće homogenosti za koje su utvrđeni određeni opšti kvantitativni i kvalitativni podaci, koji su naročito značajni u pogledu analize stambene funkcije u okviru posmatranog područja.

Podaci koji su prikupljeni ažuriranjem geodetske podloge i planerskim popisom, te naknadno obrađeni, odnose se na bruto građevinske površine, prosječni Indeks zauzetosti i Indeks izgrađenosti u okviru obuhvata, prosječnu spratnost, gustinu stanovanja i odnos stambenih i ostalih sadržaja.

Kvalitet stambenog fonda je izrazito heterogen i diferenciran je po zonama na koje su uticali razni morfološki, ekonomski i planerski faktori.

Kolektivno stanovanje zastupljeno je u vidu jedne grupacije objekata - blok, veće spratnosti (P+6). Ovaj tip stanovanja karakterišu veće gustine stanovanja i relativno uređen životni prostor objekata.

Ostatak stanovanja koje je po funkciji kolektivno, respoređeno je mahom u neadekvatnim objektima (barakama) neuslovnim za ovaj oblik stanovanja. Gustine stanovanja u ovom slučaju su niže, a životni prostor objekata u potpunosti neadekvatan.

Individualno stanovanje u slobodnostojećim objektima (u nekim slučajevima dvojnim) najzastupljenije je u okviru obuhvata. Kvalitet i životni prostor objekata značajno varira. Spratnost objekata kreće se u rasponu od prizemnih do P+2+Pk. U zavisnosti od nagiba terena javlja se i suterenska, kao etaža kojom se objekat prilagođava terenu.

Mali je udio objekata u kojima je uz stambenu zastupljena i poslovna djelatnost.

Posebno karakteristično je naselje na zapadnoj padini obuhvata, koje je građeno poslije zemljotresa, i koje predstavlja specifičan oblik individualnih stambenih objekata, međusobno razdvojenih samo pješačkim komunikacijama. Urbanistička koncepcija grupacije prilagođena je nagibu terena.

U ovom naselju primjetan je nedostatak kvalitetno uređenih zajedničkih površina (rekreativnih površina, dječjih igrališta, parking prostora, javnih sadržaja poput banke, prodavnice i sl.). Zastupljene su veće i srednje gustine stanovanja u ovom području.

U slijedećoj tabeli prikazani su podaci o stanovima za stanovanje i površinama prema vrsti stana, opremljenosti instalacijama i pomoćnim prostorijama i broju stanova u svojini fizičkih lica:

	Broj stanova i površina u m <sup>2</sup>	UKUPNO	Vrsta stana						Opremljenost instalacijama		Opremljenost pomoćnim prostorijama		Stanovi usvojni fizičkih lica
			posebne sobe	garsonjere i 1-sobni	2-sobni	3-sobni	4-sobni	5 i više sobni	vodo-vodna	elektro	kupačilom	nužnikom	
ŠKALJARI	broj m <sup>2</sup>	1283 82036	9 233	161 5400	369 20971	507 33952	156 13322	81 8158	1277 81786	1282 82011	1210 78878	1207 78476	1240 79841

Broj i površina stanova prema korišćenju, druge nastanjene prostorije i nastanjena lica

	Broj stanova i površina u m <sup>2</sup>	Stanovi							Druge nastanjene prostorije		Broj lica	
		UKUPNO	za stalno stanovanje			koji se koriste		ukojim se isključivo obavlja djelatnost	nastanjene poslovne prostorije	prostorije nastanjene iznužde	ustanovima	udr. nastanjanim prostorijama
			nastanjeni	privremeni	napušteni	za odmor i rekreaciju	u vrijeme sezonskih radova u poljoprivredi					
ŠKALJARI	broj m <sup>2</sup>	1303 83237	1203 77435	75 4304	5 297	18 1119	- -	2 82	42 1732	25 498	3817 -	225 -

Kako je to gore pokazano u predmetnom području dominiraju stanovi srednjih veličina (dvosobni, trosobni i četveosobni).

Podatak iz tabela koji je neophodno posebno naglasiti je činjenica da su, prema statističkim podacima, gotovo svi stanovi u okviru obuhvata namjenjeni za stalni boravak, a ne za odmor i rekreaciju. Ipak, treba uzeti u obzir činjenicu da se, u sezoni, ipak veliki broj stanova prenamjenjuje za iznajmljivanje turistima, te ovaj podatak treba uzeti sa rezervom.

#### 4.4. JAVNE SLUŽBE

Društvene djelatnosti podrazumijevaju: obrazovanje (osnovno i srednje), socijalne ustanove (dječje ustanove – jaslice, obdanište, kombinovane dječje ustanove, dom za penzionere, đачki dom), zdravstvo, kulturu (sakralna i duhovna), sport i fizičku kulturu, te državnu i opštinsku administraciju.

S obzirom da predmetni obuhvat predstavlja samo dio gradske zone Kotora, nije neophodno da sve javne službe budu locirane na ovom prostoru, te je i naredna analiza postojećih javnih funkcija posmatrana sa ovog stanovišta.

Obrazovanje. Na području obuhvata od obrazovnih ustanova smještena je Područna osnovna škola „Njegoš – Kotor“. Glavna škola, čiji je ona dio, nalazi se u gradu Kotoru, u neposrednoj blizini Starog grada. Ova škola ima 18 mladih odjeljenja od 1 - 4. razreda i 16 starijih odjeljenja (5-8. razred), te jedno specijalno odjeljenje za 6 učenika.

Od toga u Škaljarima nastavu pohađa 10 odjeljenja mladih razreda, dok su svi stariji razredi i specijalno odjeljenje u glavnoj školi. Ukupan broj odjeljenja je 35, a ukupan broj učenika je 872.

Bruto građevinska površina objekta u Škaljarima iznosi oko 1150m<sup>2</sup>, a građevinska parcela ima površinu od oko 5200m<sup>2</sup>.

Osim ove osnovne škole na području je smješten i Zavod za školovanje i rehabilitaciju lica sa poremećajem sluha i govora, koji pored obrazovne ima i funkciju socijalne ustanove, s obzirom da se u okviru nje nalazi i đачki dom sa pratećim sadržajima.

Na području ne postoji ni jedna javna srednjoškolska ni visokoškolska ustanova.

S obzirom na savremene preporuke, ocjenu škola treba vršiti prema standardu za jednosmjenski rad, a ne kao što je to najčešće zastupljeno u postojećem stanju, u odnosu na dvosmjenski rad. Normativi za jednosmjenski rad su slijedeći:

- broj učenika u razredu – 30-35
- veličina učioničkog prostora  $2\text{m}^2$ /učeniku,
- veličina školskog objekta  $5\text{m}^2$ /uč. i
- površina školskog kompleksa  $20\text{m}^2$ /uč.

Iz standarda je vidljivo da postojeća osnovna škola svojom površinom ima kapacitet za oko 230 učenika u jednosmjenskoj nastavi. S obzirom da je, prema ranije navedenim statističkim podacima, trenutni broj djece učeničke dobi na području Škaljara 487, vidljivo je da je kapacitet koji može obezbijediti postojeća osnovna škola nedovoljan.

Takođe, radijus opsluživanja koji treba da zadovolji osnovna škola je do 1km, mjereno od mjesta stanovanja. Ovaj podatak ukazuje da je i sa stanovišta prostorne distribucije namjena, neophodno obezbijediti najmanje još jedan školski objekat u gornjem dijelu naselja ili rušenje postojećeg objekta i izgradnju novog, kako bi se obezbijedio postojeći deficit.

Socijalne ustanove. U okviru obuhvata nalazi se jedna javna predškolska ustanova.

Ona je dio Javne predškolske ustanove „Radost“, koja na području Kotora broji 7 vaspitnih jedinica. Vaspitna jedinica Škaljari ima kapacitet za 150 djece.

Bruto građevinska površina objekta je  $718\text{m}^2$ , na građevinskoj parceli površine  $1280\text{m}^2$ .

Segment socijalne zaštite takođe je zastupljen u funkcionisanju Zavoda za lica sa oštećenjima sluha i govora, o kome je bilo riječi u segmentu *Školstvo*.

Moguće je u privatnom sektoru obezbijediti više manjih kapaciteta za smještaj predškolske djece.

Zdravstvo. U obuhvatu se nalazi Opšta bolnica Kotor.

Treba spomenuti segment privatnih (tržišno orjentisanih) zdravstvenih ustanova koji takođe učestvuje kao oblik pružanja zdravstvenih usluga.

Kultura. Osim sakralnih objekata na području obuhvata ne postoje sadržaji iz oblasti kulture.

Sakralni objekti su često vezani za groblja. U tom smislu najznačajnija je Crkva Pokrova Bogorodice u gradskom groblju, koja je valorizovana i kao kulturnoistorijsko naslijeđe. Zaštićena je takođe i crkva Sv. Vićencije.

Sport i rekreacija. Sportski sadržaji skoncentrisani su u grupaciji uz Osnovnu školu Njegoš.

Na ovom lokalitetu se nalazi fudbalski stadion Fudbalskog kluba „Bokelj“. Objekat nema kvalitetne tribine, niti prateći objekat. U blizini je locirana i sportska dvorana.

Fizički sadržaji rekreacije, fizičke kulture i sporta locirani prema svom postojećem karakteru namenjeni su lokalnom stanovništvu. Stepennjihove izgrađenosti ne zadovoljava potrebe, zbog čega ih nije moguće uključiti u turističku ponudu u funkciji odmorišne rekreacije i sportsko-rekreativnog turizma.

Evidentan je nedostatak i teritorijalna disperzija javnih rekreativnih sadržaja, poput manjih sportskih igrališta, dječjih igrališta, šetačkih i biciklističkih staza, trim staza i sl. s obzirom na najveće učešće stambene funkcije u predmetnom obuhvatu, ovaj nedostatak svakako treba ispraviti u budućnosti.

Postoje značajni potencijali za rekreaciju, fizičku kulturu i sport lokalnog stanovništva i za znatno aktivnije uključivanje ovih aktivnosti u turističku ponudu. Uslovi za aktiviranje ovih potencijala su u privlačenju javnih, privatnih i udruženih javno-privatnih ulaganja u otvorene i zatvorene sportske sadržaje, ali i u boljoj organizaciji i komercijalizaciji ovih aktivnosti i sadržaja.

#### 4.5. TURIZAM I ORGANIZACIJA I UREĐENJE TURISTIČKIH PROSTORA

Područje Škaljara, iako se nalazi na minimalnoj udaljenosti od stare jezgre Kotora, a u svom obuhvatu ima i samu morsku obalu, predstavlja potpuno specifičan slučaj, gdje su turističke aktivnosti gotovo nepostojeće. Osim hotela Fjord, koji se nalazi na samoj obali, i koji već nekoliko godina nije u upotrebi, ne postoje drugi smještajni kapaciteti.

Vjerovatno je da u individualnim stambenim objektima ipak postoje određeni apartmanski kapaciteti, ali prema pribavljenim statističkim podacima oni nisu zabilježeni. Nisu zabilježeni ni ostali vidovi turističke ponude: rekreativni, zabavni, kulturni, sportski, zdravstveni i dr.



## 4.6. KOMUNALNI OBJEKTI

### 4.6.1. Zelene pijace

Zelena pijaca nalazi se na području raskrsnice Jadranske magistrale i Puta prvoborca. Predstavlja priručno rješenje, koje ni položajem, ni izgledom ne odgovara lokaciji na kojoj se nalazi.

Glavna zelena pijaca Kotora nalazi se ispred zidina Starog grada, i predstavlja oblik naslijeđa, ali kapacitetom i pozicijom nije dovoljna za prostor koji opslužuje. Nedostatak zelene pijace osjeti se prvenstveno u zapadnom području Škaljara, gdje je veliki udio stambene funkcije (stalno stanovništvo), a gotovo u potpunosti bez prateće komunalne infrastrukture.

### 4.6.2. Groblja i grobljanske usluge

Na planskom području postoje dva evidentirana groblja. Glavno gradsko groblje ima izvanredne ambijentalne vrijednosti, te je zaštićeno i kao spomenik kulture III kategorije. Ograđeno je kamenom ogradom, a u okviru njega se nalaze i dvije kapele i Crkva pokrova bogorodice.

Drugo evidentirano groblje daleko je manjeg kapaciteta, a nalazi se u blizini vjerskog objekta i sa njim sačinjava jedinstvenu ambijentalnu cjelinu.

### 4.6.3. Vatrogasna služba

Vatrogasna stanica nalazi se u okviru obuhvata, u gusto izgrađenom gradskom jezgri i saobraćajno je orjentisana na izrazito frekventnu saobraćajnicu, sa učestalim zastojsima i saobraćajnim kolapsima što otežava njenu efikasnost u smislu mobilnosti.

### 4.6.4. Javne plaže

U okviru obuhvata ne postoje javne plaže. Plaža hotel Fjord nije u upotrebi. S obzirom da se nalazi na samom vrhu zaliva, gdje je zagađenost vode najveća, a pojačana je i izlivanjem kanalizacije u more, upotreba plaže u sadašnjim uslovima je nemoguća.

*Prostornim planom posebnog područja morskog dobra* tretirano je pitanje uređenja priobalja u narednom periodu, te nije tema ovog plana, ali je posmatrano zbog svojih uticajnih faktora na zaleđe.

## 4.7. SAOBRAĆAJ

Naselje Škaljari smješteno je jugozapadno od Podgorice i predstavlja dio gradske zone Kotor.

U užem centru naselja nalazi se trasa magistralnog puta M-2(E-65)- "Jadranska magistrala". Sjevero-istočno od naselja nalazi se stari grad Kotor, a sa sjevero-zapadne naselje Muo.

Područje Škaljara ima povoljan saobraćajno - geografski položaj, ali i neadekvatno razvijenu mrežu, kako magistralnih i regionalnih, tako i lokalnih puteva. Veliki nedostatak su površina i objekata za stacionarni saobraćaj.

Na teritoriji obuhvata GUP-a Škaljari, najvažnije saobraćajnice su slijedeće:

- E-65 Jadranska magistrala, u dužini od oko 800 m (dionica koja prolazi kroz Škaljare), na relaciji od Kotora do Muo-a. Širina saobraćajnice je oko 8 m. Ona ujedno predstavlja glavnu gradsku saobraćajnicu i sa nje se vrši distribucija saobraćaja na ostale niže rangirane saobraćajnice. Sistem internih saobraćajnica u naselju Škaljari je nerazvijen, loš, čak i u odnosu na prethodne planove;
- Pored ovoga magistralnog pravca, kroz Škaljare prolazi i magistralni put Budva-Kotor od izlaza iz tunela pa do spoja sa magistralnim pravcem M-2(E-65);
- Stari "Kotorski put", odnosno regionalni put Kotor-Cetinje je veza Kotora sa Cetinjem i drugim dijelovima Republike. Međutim, tehničke karakteristike ovog puta nisu zadovoljavajuće, širina mu je 6,0 m, sa nagibima od 12% i krivinama malih poluprečnika, predstavlja problem za saobraćaj, posebno teretni;

Ocjena postojećeg stanja:

- Naselje ima slabo razvijenu internu mrežu saobraćajnica, što zbog ranijih potreba i neplanske izgradnje, što zbog terena. Najveći problem je veliki nagib terena koji se kreće i do 50% unutar obuhvata. Iz toga razloga, na dijelu Škaljara su izgrađene pješačke staze (stepenice) i uske interne saobraćajnice sa kojih stanovnici Škaljara pristupaju svojim parcelama i objektima;
- Poprečni profili pojedinih saobraćajnica koje imaju dvosmjerni režim saobraćaja, manji je od standardima propisanih za takvu vrstu saobraćajnice;
- Problem vezan za drumski saobraćaj izrazit je u ljetnjoj turističkoj sezoni, gdje se javlja problem saobraćajnog zagušenja, a isto tako i nedostatak parking površina. Škaljari imaju nekoliko javnih parking površina, koje ni približno ne zadovoljavaju sve potrebe, naročito u turističkoj sezoni. One su locirane u sklopu stambenog kompleksa i pored autobuske stanice;
- Na pojedinim saobraćajnicama ne postoje jasno odvojene površine za kretanje pješaka i biciklista, što često dovodi do ugrožavanja bezbjednosti pješaka i vozača;
- Specifičan problem je i nepostojanje regulacionih linija od strane graditelja, koji ne ostavljaju dovoljno prostora između puta i objekata ni za trotoare, što na nekim mjestima ne omogućava separaciju kolskog i pješačkog saobraćaja, a to usporava saobraćaj i ugrožava bezbjednost pješaka;
- Na području naselja ne postoje uređena autobuska stajališta, gdje bi se omogućilo pristajanje kako gradskog, tako i prigradskog saobraćaja;
- Na prostoru Opštine Kotor ne postoji izrađena saobraćajna studija niti dokument u kome je isvršeno istraživanje u vezi potreba, zahtjeva i mogućnosti, brojanja saobraćaja i anketiranja putnika u drumskom i pomorskom saobraćaju, na osnovu čega bi se mogla definisati strategija razvoja saobraćaja o ovome dijelu Republike.

#### 4.8. HIDROTEHNIČKI SISTEMI

##### 4.8.1. Opšte ocjene i polazište

Vodosnabdijevanje područja opštine Kotor vrši se iz sledećih izvorišta:

- Tabačina,
- Orahovački izvori, tunel Vrmac,
- Spila u Risnu i
- Gornjegrbaljski izvori i Simiš.

Zavisno od godišnjeg doba vodosnabdijevanje se odvija u dva režima:

- Zimski režim vodosnabdijevanja (novembar – jun) odlikuje se velikim raspoloživim količinama vode u izvorištima i manjom potrebom za vodom.
- Ljetnji režim (jul – oktobar) odlikuje se nedovoljnim količinama vode u izvorištima (usljed smanjene izdašnosti ili zaslanjenja vode u izvorištu) i velikim potrebama za vodom zbog turističke sezone.

Glavno izvorište vodovodnog sistema Kotora u *zimskom* periodu je *Tabačina* sa velikim raspoloživim količinama pitke vode. Pumpna stanica *Tabačina* zahvata vodu iz izvorišta i pumpa u dva rezervoara. Jedan rezervoar je *Dobrota I*, odakle se vodom snabdijevaju naselja Stari grad, Dobrota, Orahovac, Perast i dio Risna. Drugi rezervoar je novi rezervoar *Škaljari*, odakle se vodom snabdijevaju naselja Škaljari, Muo, Prčanj, Stoliv i područje od Kostanjice do Risna.

Izvorište u *Tabačini* se nalazi skoro na nivou mora pa ljeti, obično sredinom jula, redovno dolazi do zaslanjenja vode, tako da se ovo izvorište sve do velikih jesenjih kiša više nemože koristiti za vodosnabdijevanje. U vrijeme smanjene izdašnosti drugih izvorišta, a prije zaslanjenja vode u izvorištu Tabačina (period maj i juni), ovom pumpnom stanicom obezbjeđuje se voda i za Risan, gornji dio Škaljara, Kavač i industrijsku zonu.

Glavno izvorište vodovodnog sistema Kotora u *ljetnjem* režimu su *Orahovački izvori*, koji se aktiviraju ubrzo nakon zaslanjenja izvorišta u Tabačini, usljed prirodnog fenomena kretanja podzemnih voda.

Iz ovih izvorišta voda se transportuje u tri pravca:

- prvi za Dobrotu, Stari grad i dio Škaljara,
- drugi za Muo, Prčanj, Stoliv, kao i naselja od Kostanjice do Risna,
- dok je treći pravac Orahovac – Perast – Risan.

U ovom periodu vodosnabdijevanje se vrši restriktivno. Izdašnost izvorišta u *tunelu Vrmac* varira i zavisno od godišnjeg doba iznosi od cca 10 l/s (minimum) tokom ljeta, do cca 80 l/s u zimskom periodu. S obzirom da se nalazi u neposrednoj blizini naselja, na oko 58 mnm, kao i to da voda nikad ne zaslanjuje, ovo izvorište ima poseban značaj za vodosnabdijevanje. U ljetnjem periodu iz ovog izvorišta se vodom snabdijevaju samo naselja u Škaljarima.

*Gornjegrbaljski izvori* se nalaze na cca 320 mnm i uglavnom se koriste za vodosnabdijevanje područja Grblja. Zimi, u vrijeme velike izdašnosti ovih izvora, odnosno manje potrošnje vode, dio vode dopijeva u Škaljare.

#### 4.8.2. Vodovodni sistemi

Na području *Škaljara* nalaze se dva rezervoara i dvije pumpne stanice i to:

- novi rezervoar Škaljari  $V=2000 \text{ m}^3$ ,  $K_{D/P}=74/78 \text{ mnm}$  i
- stari rezervoar Škaljari  $V=350 \text{ m}^3$ ,  $K_{D/P}=82/85 \text{ mnm}$ , koji se rijetko koristi.

Pored toga, iznad ovog područja nalazi se i rezervoar *Troica*,  $V= 600 \text{ m}^3$ ,  $K_{D/P}=228/232 \text{ mnm}$  iz kojeg se vodom snabdijeva, pored ostalog i gornji dio Škaljara.

Pumpna stanica *tunel Vrmac* (nalazi se u pomoćnom tunelu Vrmac, van obuhvata GUP-a) u služi za transport vode iz izvorišta u tunelu u novi rezervoar Škaljari, dok pumpna stanica u rezervoaru Škaljari služi za prepumpavanje vode iz rezervoara Škaljari u rezervoar Troica.

Glavni cjevovodi na ovom području su:

- Cjevovod  $\varnothing 400 \text{ PVC}$ , u tunelu Vrmac i od tunela do rezervoara Škaljari, za vezu sa budućim regionalnim vodovodom,
- Cjevovod DN400 PVC, u pomoćnom tunelu Vrmac
- Potisni cjevovod  $\varnothing 315 \text{ PVC}$ , PS Tabačina – rezervoar Škaljari,
- Tranzitni cjevovod DN300 AC, Škaljari – Stoliv,
- Potisni cjevovod DN200 duktl, rezervoar Škaljari – rezervoar Troica,
- Distributivni (tranzitni) cjevovod DN200 AC, rezervoar Troica – rezervoar Škaljari,
- Distributivni cjevovod  $\varnothing 200 \text{ PVC}$
- Distributivni cjevovod  $\varnothing 160 \text{ PE/PVC}$

Vodosnabdijevanje područja u obuhvatu GUP-a *Škaljari* vrši se iz sledećih izvorišta:

- tunel Vrmac,
- Tabačina,
- orahovački i
- gornjegrbaljski izvori.

Područje u obuhvatu GUP-a *Škaljari* je podijeljeno u dvije visinske zone. *Donja zona* se prostire od mora do rezervoara Škaljari (granica između ovih zona nalazi se nešto ispod novog škaljarskog rezervoara), a *gornja zona* do rezervoara Troica (van obuhvata GUP-a). Zbog velike visinske razlike, između ovih rezervoara postoje dvije prekidne komore (van obuhvata GUP-a. Dio gornje zone u obuhvatu GUP-a snabdijeva se vodom preko prekidne komore Plazno, kako bi pritisak u mreži ne bi bio preveliki.

U zimskom periodu vodosnabdijevanje donje zone Škaljara vrši se iz izvorišta u tunelu Vrmac i gornjegrbaljskih izvora, a gornje zone iz gornjegrbaljskih izvora. Kako se u proljeće povećava potreba za vodom, iz gornjegrbaljskih izvora u rezervoar Troica, odnosno novi rezervoar Škaljari dotiče manja količina vode tako da se u ovom periodu rezervoar Škaljari, pored izvorišta u tunelu Vrmac, puni i iz izvorišta u Tabačini. Gornja zona se vodom iz gornjegrbaljskih izvora, zavisno od vremenskih prilika, snabdijeva obično do maja, kada se rezervoar Troica počinje dopunjavati iz rezervoara Škaljari.

U ljetnjem periodu dolazi do smanjenja izdašnosti izvorišta u tunelu Vrmac, ali sve do zaslanjenja vode u izvorištu u Tabačini područje Škaljara ima mogućnost kontinuiranog vodosnabdijevanja. Zaslanjenjem izvorišta u Tabačini, aktiviraju se orahovački izvori i niži dio donje zone Škaljara snabdijeva se vodom iz ovih izvora. Preostali dio donje

zone snabdijeva se vodom iz izvorišta u tunelu Vrmac. Zbog nedovoljnih količina vode, u ovom periodu vodosnabdijevanje se vrši restriktivno.

Zbog nedovoljnih količina pitke vode u ljetnjem periodu, gornja zona se snabdijeva tehničkom (zaslanjenom) vodom iz izvorišta u Tabaćini, dok se pitka voda distribuira autocisternom.

#### 4.8.3. Kanalizaciona infrastruktura i sanitacija naselja

##### Odvodnja otpadnih voda

Kanalizacioni sistem Kotora projektovan je kao separatan sistem, tj. atmosferske i fekalne vode se odvede posebnim sistemima.

Za razliku od vodovodnog sistema, kanalizaciona mreža postoji uglavnom samo u većim naseljima (stambene zgrade). U preostalom području problem otpadnih voda rješava se upotrebom septičkih jama. Kod starijih objekata to su još uvijek jame sa upojnim bunarima dok noviji objekti imaju vodonepropusne septičke jame.

Funkcionalno gledano, kanalizacioni sistem Kotora se sastoji od kanalizacionog sistema *Kotor – Trašte* (jednim dijelom zajednički sistem za Kotor i Tivat), glavnog gradskog sistema i lokalnih kanalizacionih sistema pojedinih naselja. Lokalni sistemi su uglavnom stari sistemi, dok glavni gradski sistem i sistem Kotor – Trašte predstavljaju novi dio sistema (pušteni u rad 2001. godine).

Otpadna voda se od objekta lokalnim sistemima dovodi do obale gdje se upušta u glavni sistem, odnosno, gdje ne postoji glavni sistem ispušta u zaliv kroz podmorske ispuste. Glavnim sistemom se otpadna voda sakuplja i doprema do pumpne stanice *Peluzica*, odakle se sistemom Kotor – Trašte odvodi u otvoreno more. Za sada se voda ispušta u otvoreno more bez prečišćavanja.

Stari kanalizacioni sistemi se sada nalaze u veoma lošem stanju. Građeni su najčešće od keramičkih ili azbest cementnih cijevi. Dijelom zbog dotrajalosti, dijelom zbog neadekvatnog održavanja, mnogi od ovih sistema su oštećeni i kroz oštećenja dolazi do isticanja otpadne vode u okolinu ili obrnuto, do prodora podzemnih i atmosferskih voda u kanalizacione sisteme za vrijeme kiša. Strana voda, pijesak i sl. koji dopiju u sistem predstavljaju veliki problem u funkcionisanju glavnog kanalizacionog sistema.

Dijelovi kanalizacionog sistema *Kotor-Trašte*:

- Pumpna stanica Peluzica, 2 x 100 l/s,
- Havarijski ispust Ø500 PVC,
- Potisni cjevovod DN300, čelik, dužine cca 1200 m,
- Armirano betonski kolektor u tunelu Vrmac.

Dijelovi istočnog dijela glavnog gradskog sistema:

- Armirano betonski kolektor 60/110 cm, dužine cca 750 m,
- Gravitacioni cjevovod Ø500 PVC.

Lokalni kanalizacioni sistemi:

- Sistem Novog naselja,
- Sistem naselja Rakite,
- Sistem bolnice,
- Sistem naselja kod zatvorenog bazena.

#### 4.8.4. Uređenje vodotoka i kanalisanje atmosferskih voda

##### Odvođenje atmosferskih voda

Na području Škaljara postoji nekoliko većih bujičnih kanala kojima se odvodi atmosferska voda i to:

- Bujični kanal „Zvjerinjak“, dužine cca 1700 m, sa uređenim koritom je najveći i najbolje uređen kanal;
- Bujični kanal „Šuranj“, dužine cca 260 m, sa uređenim koritom;
- Bujični kanal kod „Autoboke“, dužine cca 800 m, sa uređenim koritom;
- Bujični kanal kod bolnice, dužine cca 700 m, sa uređenim koritom;
- Bujični kanal Novog naselja, dužine cca 400 m, sa uređenim koritom;

Atmosferska voda sa saobraćajnica odvodi se rigolama i uličnim slivnicima, koji su cjevovodima povezani sa bujičnim kanalima.

#### 4.8.5. Uređenje obalnog pojasa i plaža

Sa porastom broja turista na kotorskom području počinje da se osjeća nedostatak prostora plaža. Ranije najpopularnije plaže u samom gradu postaju sve opterećenije, što se, pored već pomenutog fenomena nezadovoljavajućeg kvaliteta vode vodotoka koji se ulivaju u more u njihovoj zoni, odražava na stanje kvaliteta obalnog mora i sanitaciju plaža. Zbog toga se tokom dana odigrava proces koji je indikativan i upozoravajući: turisti napuštaju grad, odlazeći na udaljenije plaže, u potrazi za boljim kvalitetom vode i sanitarnim uslovima, kao i prostornim komforom.

Ta činjenica upućuje na ozbiljne mjere u dva pravca:

- proširenje prostora pogodnih za turističko i rekreaciono korišćenje obalnog prostora, kako na postojećim plažama, tako i na mjestima koja sada nisu pogodna za tu svrhu, prije svega zone visokih i nepristupačnih obala;
- mjere uređenja gradskih plaža i njihove što bolje sanitacije.

### 4.9. ELEKTROENERGETSKI SISTEMI I ELEKTROENERGETSKA MREŽA

#### 4.9.1. Napajanje

Osnovno napajanje Škaljara riješeno je preko 35/10 kV trafo-stanice Škaljari. Samo naselje napaja se preko 11 distributivnih trafo-stanica 10/04 kV snage 630 kVA koje su preko 10 kV kablova priključene na napojnu TS 35/10 Škaljari. Napojne TS 10/04 kV raspoređene su po cijelom naselju Škaljari, kako je prikazano u grafičkom prilogu. Iako su sve trafo-stanice kapaciteta 630 kV trenutno zadovoljavaju potrebe naselja u pogledu snabdijevanja električne energije. Međutim, ako se uzme u obzir porast snage u okruženju Budve gdje se nalazi i predmetno naselje Škaljari, sa godišnjim porastom snage i do 16,83% i opterećenja do 11,58% može se zaključiti da postojeće napojne TS neće moći zadovoljiti potrebe naselja, o čemu treba povesti računa u planskom dijelu ovog planskog dokumenta. Kapacitet položenih 10 kV kablova zadovoljavaju trenutne potrebe što ne znači da se u planskom roku ne treba planirati polaganje 10 kV kablova u cilju povećanja prenosne moći srednjenaponske mreže.

Postojeće trafo-stanice su tipske sa mogućom ugradnjom transformatora do 1000 kVA što će u prelaznom roku (do izgradnje novih TS) poslužiti za obezbjeđenje energije postojećim potrošačima. S obzirom na lokalitet naselja gdje je razvijen turizam potrošnja el. energije znatno je veća, a vršno opterećenje dostiže i do 13 kW po stambenoj jedinici o čemu se mora voditi računa u planskom dijelu ovog dokumenta.

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

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

### 4.10. TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

Telekomunikaciona mreža ovog područja je savremena. Kapaciteta je 3200 pari, tipova kabla TK59GM, TK10, TK00V i čitava mreža je podzemna (ne postoji vazdušne mreže). Raspoloživi kapaciteti su takvi da za sada dosta uspješno zadovoljavaju zahtjeve za dodatnim telefonskim priključcima.

Sadašnja organizacija telekomunikacione mreže je takva da fiksne komunikacije cijelog područja, koje pripadaju „Crnogorskom Telekomu“, organizaciono pripadaju glavnoj telefonskoj centrali Kotor.

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

Kroz obuhvat plana položen je magistralni optički kabl Bar – Kotor, kapaciteta 2816 PSTN, 320 ISDN, 1280 ADSL/IPTV.

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

Najveći trend razvoja ima pristup globalnoj mreži – Internetu.

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

Radio-difuzni koridori na području opštine Kotor su : Štirovnik-Vrmac, Vrmac-Luštica, Vrmac-Strp, Vrmac-Perast, Strp-Risan. Radio-difuzni centar ima četiri emisiona objekta na teritoriji opštine Kotor i to: Perast, Strp, Vrmac, Risan (Vitoglav).

#### 4.11. ZELENE POVRŠINE

Područje Škaljara je predstavljeno različitim prirodnim cjelinama, koje se ogledaju u prisustvu šumskih kompleksa na velikim nagibima oko cijelog predmetnog prostora, zatim šumskim enklavama mozaično raspoređenim između stambenih blokova individualnog stanovanja, kao i izuzetno vrijedne zelene matrice u okviru bolničkog kompleksa i groblja.

Ipak, najdominantniji tip zelenila u urbanom dijelu svakako jeste u okviru dvorišta objekata individualnog stanovanja.

Pomenuti šumski kompleksi, pokraj ambijentalne i bioekološke, imaju primarnu zaštitnu funkciju, koja se ogleda u zaštiti naselja od štetnih uticaja saobraćaja, zatim zaštiti zemljišta od erozije, itd. Nažalost, ove površine su veoma devastirane i zapuštene. Dominira neprohodna žbunasta vegetacija, sa nekolicinom sačuvanih stabala hrasta. Na jugozapadnom dijelu naselja Škaljari, u okviru ovih degradiranih šumskih kompleksa, nalazi se i nekoliko zapuštenih starih maslinjaka.

Veliki antropogeni trag na ovoj površini, svakako ostavljaju saobraćajnice, koje značajno utiču na izgled predjela.

Manje šumske enklave, koje se nalaze u okviru stambenih naselja na jugu obuhvata, nadovezuju se na gore navede zaštitne šume, i odlikuju se odličnom strukturom dendrofonda u kojim je dominantan hrast medunac. Ove površine, svrstane u kategoriju gradskih šuma, predstavljaju odličan potencijal za formiranje zelenih oaza u okviru urbanog dijela, sa iskonskom prirodnom vegetacijom.

U užem gradskom jezgru je identifikovan nedostatak uređenih parkovskih površina javnog korišćenja.

Nedostatak uređenih zelenih površina na predmetnom lokalitetu donekle ublažuje zelena matrica u okviru bolničkog kompleksa, koja je predstavljena izuzetno vrijednim dendrofondom velike starosti i raznovrsnosti. Platani izuzetnih dimenzija, zatim stabla divljeg kestena, čempresa, lovora, itd., čine izuzetnu oazu zelenila koju je svakako neophodno sačuvati i zaštititi.

Groblje i dvorište crkve, karakteriše prisustvo velikog broja stabala čempresa, izuzetnih bioestetskih osobina i impozantnih dimenzija, koji stvaraju veliku ambijentalnu vrijednost, ne samo na prostoru groblja i crkve, već i mnogo šire.

Dvorišta objekata individualnog stanovanja, predstavljaju najuređeniju kategoriju zelenila, gdje dominiraju žive ograde, zatim grupe i pojedinačna stabla smokve, limuna, masline, magnolije,... Ipak, značajno je naglasiti da veliki broj ovih dvorišta nije uređen.

Generalno se može zaključiti da je predmetno područje Škaljara, veoma neuređeno ali sa velikim potencijalima za formiranje kvalitetne zelene matrice koja je i primjerena naselju koje se neposredno nalazi uz Stari Grad Kotor.

#### 4.12. POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

Područje Kotorskog naselja Škaljari nema većih površina koji se koriste za intenzivnu poljoprivrednu proizvodnju, što je i realno s obzirom da se radi o naselju koje je sastavni dio urbanog dijela Kotora. Jedini vid poljoprivredne proizvodnje se ogleda preko egzistiranja manjih bašta i nasada voća (maslina, smokva, nar, vinova loza, kivi) u okviru privatnih dvorišta.

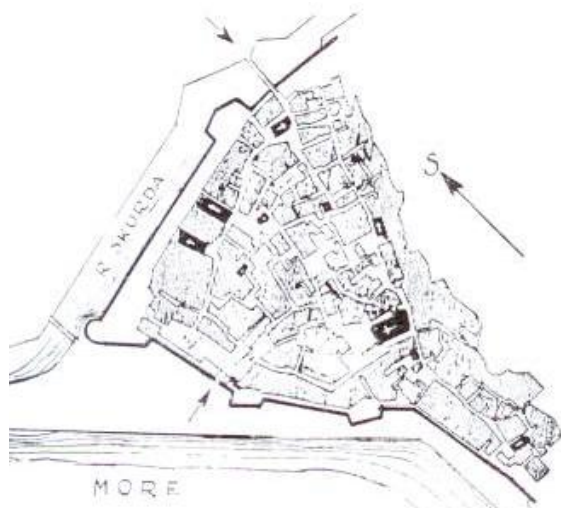
S obzirom da je prostorni kapacitet ovog područja većim dijelom zauzet objektima, potencijali za značajniji razvoj poljoprivredne proizvodnje su svedeni na minimum. Jedina površina koja je pogodna za podizanje nasada maslinjaka ili smokvi, jeste dio u okviru vannaseljskog zelenila pokraj ulaza u tunel.



## 4.13. KULTURNA BAŠTINA I GRADITELJSKO NASLJEĐE

### 4.13.1. Istorijsko-urbanistički prikaz područja

Prirodno i kulturno-istorijsko područje Kotora stavljeno pod UNESCO-vu zaštitu 1979.godine, obuhvata ukupno 12.000 hektara kopna i 2.600 hektara mora. Uključuje istorijski grad Kotor kao centar, gradove Perast i Risan i 11 naselja uz obalu Kotorsko-risanskog zaliva sa prirodnim okruženjem na padinama planina Lovćen i Orjen i brda Vrmac. Izuzetna univerzalna vrijednost područja podrazumijeva kulturni i prirodni značaj na svjetskom nivou.



Plan Škaljara iz 1885.godine

U drugoj polovini XIX vijeka je izgrađen „carski put“ 1881.godine i regulisan potok Zverinjak.

Naselje ruralnog karaktera sa jezgrom oko Stare crkve zadržalo je taj karakter sve do treće decenije XX vijeka, kad počinje ubrzana urbanizacija naselja. Izgradnja fabrike sapuna „Rivijera“, te fabrika duvana, likera i namještaja, označava početak industrijalizacije područja. Posljedica industrijalizacije područja je i izgradnja kolektivnih i individualnih stambenih objekata, škola, zdravstvenih ustanova. Poslije zemljotresa 1979.godine izgrađeni su hotel i sportski centri. Sve ovo je dovelo do potpune transformacije matrice prostora.

### 4.13.2. Kulturna baština područja

Osnovna vrijednost prostora Škaljara je kulturni pejzaž koji čine neporemećeno prirodno okruženje na višim kotama, ispresjecanost terena mnoštvom vodotokova, otvoreni vidici prema zalivu u simbiozi sa arhitektonskim spomenicima sakralne, profane i industrijske arhitekture. Među registrovanim spomenicima kulture zastupljene su sve vrste objekata i sve kategorije spomenika (I kategorija - spomenici od izuzetnog značaja, II - kategorija spomenici od velikog značaja, III - kategorija značajni spomenici).

Najznačajnija pojedinačna nepokretna kulturna dobra u Škaljarima su:

- Manastirski kompleks sv.Franje na Gurdiću – arheološki lokalitet koji predstavlja ostatke srušenog manastirskog kompleksa sv.Franja koji je 1288.godine osnovala srpska kraljica Jelena Anžijska. Manastir je porušen 1656.godine po nalogu Mlečana, da ne bi poslužio kao uporište turskim napadačima Kotora. Ostaci su bili pod nasipom zemlje sve do pedesetih godina XX vijeka. Unutar

manastira otkriveno je srednjovjekovno groblje i ostaci crkve sv. Petra izgrađene na kasnoantičkim ostacima. Lokalizirane su ugrožavaju vode sa brda i podzemne vode i nalazi se u izuzetno zapuštenom stanju.

- Crkva sv. Dujma – na k.p.677/1 K.O.Škaljari nalazi se crkva sv.Dujma, obnovljena 2004.godine i vraćena u kult. Crkva je izgrađena u XIX vijeku na postamentu koji čini prizemna građevina,sa dvije prostorije, znatno veća od prostora crkve. Crkva je jednobrodna građevina zidana u kamenu, sa polukružnom apsidom i zvonikom na preslicu.
- Crkva sv. Luke – nalazi se u centru naselja. Prvi put se pominje u XVI vijeku, dok njen današnji izgled potiče iz XVII ili XVIII vijeka. Crkva je jednobrodna građevina sa potkovičastom apsidom i zvonikom na preslicu sa tri zvona. Uz južnu stranu je sakristija u vidu prizemnog aneksa uz kamenu fasadu. Objekat je pokriven kanalicom.
- Crkva Pokrova Bogorodice – nalazi se na sjevernoj polovini kotorskog groblja u Škaljarima. Sagrađena je 1846.godine po uzoru na crkvu sv.Luke u Kotoru. Jednobrodna građevina sa kupolom kružne osnove nad srednjim travejem, zvonikom na preslicu sa tri zvona i polukružnom apsidom je samena građevina dvovodnog krova pokrivena kanalicom.
- Crkva sv.Mihovila – Podignuta je 1865.godine na južnom dijelu kotorskog groblja. Osnova crkve je osmougona sa trijemom na istočnoj strani i osmougonom lanternom. Zidana je klesanim kamenim kvaderima i pokrivena kamenim pločama. Crkva predstavlja jedinstveno djelo neoklasične arhitekture XIX vijeka na području Kotora.
- Crkva gospe od Snijega – izgrađena je 1903.godine, okružena razvijenim stablima borova i ograđena ogradnim zidom sa kapijom. Crkva je jednobrodna građevina sa polukružnom apsidom i kulom zvonikom. Fasade su zidane u kombinaciji kamena i omalterisanih polja.

Istraživanje i valorizacija stambene arhitekture i tradicionalnih grupacija kuća na području Škaljara nisu detaljno izvršeni.

- Stambeni kompleks porodice Zifra sa crkvom sv.Vinčenca – Kompleks koji se nalazi u donjem dijelu toka potoka Zvjerinjak, se sastoji od vile, vrta i crkve. Crkva je izgrađena 1828.godine, kao jednobrodna građevina zidane kamenom. Istočno od crkve do zemljotresa 1979.godine nalazila se vila spratnosti P+1.
- Kuća Lipovac – kuća Maksa Luja se nalazi neposredno uz trasu starog austro-ugarskog puta ka Njegušima. Izgrađena je 1880.godine sa suterenom, prizemljem, spratom i potkrovljem sa dvovodnim krovom. Spoljašnje stepenište vodi iz dvorišta do glavnog ulaza. Osim prizemlja, sve etaže su malterisane. Kući je pripadalo imanje sa obradivom površinom uz „carski put“. Dvorište je ograđeno kamenom ogradom. U dvorištu kroz koje vodi staza sa kamenim oblucima se nalazi gumno na kome je obavljana vršidba žitarica.
- Stambena cjelina iznad izvorišta potoka Šuranj i ostataka crkve sv.Petra – U dijelu iznad izvorišta Šuranja na izdignutoj stijeni se nalazi grupacija kuća koja je sačuvala sklop sa primjerima tradicionalne arhitekture. Jedan od reprezentativnih primjera je kuća Franovića, sa prizemljem, spratom, konobom i dvorištem sa bunarom. Naknadno je dograđeno spoljašnje stepenište sa terasom nad dva svoda.
- Grupacija kuća oko crkve – u gornjoj zoni Škaljara sačuvano je par manjih grupacija sa nekoliko tradicionalnih kuća.
- Stambena arhitektura duž Puta prvoboraca – Stare kamene kuće spratnosti P i P+1 sa pratećim zgradama, okružene baštama nastajale su tokom XIX i početkom XX vijeka.
- Reprezentativne vile u Njegoševoj ulici – ove vile su građene u periodu između dva rata. Glavne fasade ovih vila okruženih zelenilom formiraju ulični front Njegoševe ulice. Reprezentuju kulturu stanovanja i i organizaciju prostora imućnijih građana. Javne zgrade kao što su pošta i istorijski arhiv predstavljaju reprezentativne primjerke arhitekture XX vijeka koje su se uspješno uklopile u nasljeđeni sklop. Najznačajnije kuće poteza su kuće Brozičević, Rađenović.
- Fabrika sapuna „Rivijera“ – osnovali su je braća Vučkovići 1926.godine. Ona predstavlja najstariji objekat industrijske arhitekture na području Kotora i stoga značajan dokument o razvoju Škaljara. Objekat je pretrpio nekoliko nadogradnji i adaptacija. Najstarijoj fazi od 1926-1935 pripada zapadno krilo sa ulazom u fabriku, kao i centralni dio građevine sa zapadnim timpanonom ulične fasade. U drugoj etapi dograđen je istočni dio spratnosti P+2 sa dimnjakom od opeke. Fabrika je kasnije dograđivana nekoliko puta. Zbog istorijskog značaja fabrike za razvoj industrijske arhitekture potrebno je prilikom rekonstrukcije zadržati dijelove nastale u prvoj i drugoj fazi izgradnje kompleksa.

## 5. OPŠTI PROSTORNI MODEL I STANJE ŽIVOTNE SREDINE

U pogledu organizacije i uređenja prostora i privrednog razvoja, glavni problemi su slijedeći:

- Neusklađenost prostorno urbanističke dokumentacije sa programima zaštite i unapređenja prirodne i kulturne baštine. Jedan od glavnih problema je zastarela lokalna planska dokumentacija višeg hijerarhijskog nivoa koja daje glavna strateška usmerenja i planske smjernice.
- Zbog navedenih, ali i zbog nekih drugih razloga, u pojedinim naseljima velika je sezonska antropopresija prostora, potencirana uskošću primorskog pojasa i njegovom relativno lošom komunikacijskom povezanošću sa zaleđem. Za područje Škaljara, u kome živi najveći broj domicilnog stanovništva, ovo znači, prvenstveno u pogledu saobraćaja, izuzetnu preopterećenost prostora, te otežavanje obavljanja svakodnevnih aktivnosti.
- S druge strane, iskorišćenost položaja, prirodnih i stvorenih vrijednosti područja nije dovoljna, a naročito onih vrijednosti koje čine njegove glavne komparativne prednosti i okosnicu njegove konkurentnosti u regionalnoj ekonomskoj i kulturnoj utakmici. Pravilnim iskorištenjem ovog područja povećala bi se turistička atraktivnost kompletnog Kotora.
- Kao rezultat većeg broja nepovoljnih događaja od druge polovine 1980-ih godina, privredni razvoj područja nije se odvijao u svemu prema onome što je planirano, iako razvoj nije zaostajao kao u većini drugih područja Crne Gore. Posebno, privredno restrukturiranje odnosno prilagođavanje turističke privrede nedovoljno je u odnosu na promjene u širem regionalnom i drugom kontekstu.
- Iako je, uopšte uzev, položaj Škaljara u mreži naselja povoljan, nedovoljno razvijene društvena i tehnička infrastruktura utiču na to da pojedine nepovoljne promjene u prostornoj distribuciji stanovništva postaju trajne.

Ključni problemi u oblasti zaštite životne sredine i očuvanja i unapređenja biološke raznovrsnosti i pejzažne posebnosti su slijedeći:

- U ovom području postoji stalan i visok seizmički rizik, koji iziskuje preduzimanje standardnih mjera koje su predviđene za njegovo smanjivanje, a time i poskupljuje izgradnju i neke druge intervencije.
- Iako područje obiluje brojnim i izdašnim izvorima vode, u pojedinim naseljima povremeno se dešava nedostatak pijaće i tehničke vode (to jest, vode za komunalne i tehnološke potrebe). U jednom dijelu, ovo je posljedica visoke zapuštenosti sistema za vodosnabdijevanje, velikog gubitka vode "na mreži".
- Posebno, pojedina mjesta i naselja, mahom ona gdje je pretežno nelegalna izgradnja, uopšte nemaju sisteme za vodosnabdijevanje kao i nedovoljno kanisanje i tretman otpadnih voda.
- Velike su teškoće u očuvanju mediteranskog bio-, geo- i pejzažnog diverziteta, u prvom redu zbog nekontrolisane izgradnje objekata, kao i nedozvoljene odnosno prekomjerne sječe drveta u pojedinim dijelovima kotorskog područja. Ovo iziskuje uvođenje odgovarajućeg sistema najrigoroznije kontrole, da bi se sječa držala isključivo u okvirima sanitarne i/ili ekološki dozvoljive.
- Visoka je opasnost i rizik od šumskih požara, što nalaže održavanje odnosno, uvođenje službe zaštite koja bi bila znatno efikasnija od postojeće, a naročito na najugroženijim područjima u široj okolini Kotora.

### 5.1. STANJE ŽIVOTNE SREDINE

Proces planiranja i izrade planske dokumentacije je jedan od najbitnijih faktora razvoja društva. Analizirajući postojeće stanje i sagledavajući potrebe, a u skladu sa najvišim kriterijumima, Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana Kotora za područje Škaljari je dokument dugoročnog razvoja u funkciji integralnog tretiranja problematike uređenja prostora i unapređenja životne sredine.

Iako planovi razvoja, kako pojedinačno tako i sintezno, sami po sebi sadrže mjere zaštite životne sredine, ipak je ovaj kompleks pitanja neophodno posmatrati izdvojeno kao koncept sredine, koji mora biti ugrađen u koncept cjelokupnog razvoja društva.

Izdvajanje ove materije u poseban plan, između ostalog, ima za cilj da u širem posmatranju pojedinačnih komponenti sredine eksplicitno prezentuje i objasni pojavu ugroženosti prirode i urbane sredine na konkretnom području i u konkretnim slučajevima, u svrhu sticanja opšteg saznanja o potrebi i značaju zaštite i unapređenja životne sredine.

Prilikom izrade ovog GUP-a korištena metodologija je usklađena sa važećim zakonskim aktima. U toku izrade su primjenjivani kriterijumi, preporuke, normativi, uslovi i drugi činioci planerskih postupaka, koji su rezultat stručnog i naučnog istraživanja, a čija je osnovna težnja usklađivanje životne sredine, društvene zajednice i materijalnih rezultata njenog rada izražena upravo kroz oblikovanje sredine za čovjeka.

Provedena analiza postojećeg stanja na području Škaljara dala je opštu sliku stanja životne sredine, posmatrajući pojedine segmente, njihovu međusobnu povezanost i uslovljenost, kao što su voda, tlo, vazduh. Važno je napomenuti da se prilikom izrade ovog dokumenta nije raspolagalo dovoljnim brojem adekvatnih podataka iz razloga nepostojanja sistema monitoringa na cijelom području predviđenog obuhvatom.

#### 5.1.1. Vode

Teritorija Opštine Kotor obuhvata pojas otvorenog mora u dužini od 18,1 km, a unutrašnjost Kotorskog zaliva, dužina obale 37 km, do planinskog dijela Krivošije.

Analiza morske vode, u cilju očuvanja kvaliteta i biodiverziteta, vrši se na 16 lokaliteta, na području Opštine Kotor.

*Mjerodavne vrijednosti kvaliteta morske vode na lokacijama Opštine Kotor u periodu od 2003-2006. godine*

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

Na gore navedenim lokalitetima, shodno Uredbi o klasifikaciji voda, analiza morske vode je obavljena za sljedeće fizičko-hemijske parametre: temperatura, el.provodljivost, mutnoća vode, salinitet, rastvoreni kiseonik, koncentracija vodonikovih jona, boja, mineralna ulja, površinske aktivne supstance, fenoli, providnost, zasićenost kiseonikom, plivajuće otpadne materije i amonijak; i sledeće toksične parametre: živa, kadmijum, arsen, olovo, hrom, cijanidi, nitrati, fosfati, pesticidi, druge kancerogene, teratogene i mutagene supstance, vidljiva masnoća i nitriti.

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

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

Dominantan oblik zagađenja potiče od komunalnih (fekalnih i atmosferskih) otpadnih voda, koje sve otiču direktno u zaliv bez ikakvih tretmana prečišćavanja. Na području Opštine Kotor prema posljednjim zvaničnim podacima postoji 36 registrovanih ispusta, mada se predpostavlja da je sadašnji broj veći.

## Koncentrisani kanalizacioni ispusti na području Opštine Kotor prema posljednjim zvaničnim podacima

NAZIV ISPUSTA	NAZIV ISPUSTA
Peluzica 2	Markov rt
Studentski dom	Pansion Rivijera
Ljetnji bazen 1	Veliki mandrač (kp 63)
Ljetnji bazen 2	Stoliv N.naselje
Žuta plaža	Odmar. „Ruma“
Zgrada Turist B	Stoliv (kp 80)
Zgrada Turist C	Stoliv (kp 82)
Plagenti 1	Lipci
Plagenti 2	Hotel „Teuta“
Plagenti 3	Zgrada kod hotela Teuta
Mala Ponta	Risan-naselje „Stara slanica“
Psijhijatrijska bolnica	Kod pošte
Naselje Kamp	Bolnica V. Ćuković i Dom starih
Zrenjan. odmaral.	Ljekobilje
Sveti Stasije	Novo naselje 1
Orahovac odmar.	Novo naselje 2
Zgrade „Zlatne njive“	Naselje „Ćatovića livade“ Risan
Zgrade Bujkovića (treći put), „Jugopetrol“ i „Doboj“ u Dobroti	Zgrade „Pionir“

Postojeći kanalizacioni sistem Kotora je priključen na regionalni kanalizacioni sistem Kotor-Trašte, koji evakuise otpadnu vodu kroz podmorski ispust Trašte. Priključenost na kanalizaciju je relativno mala, pokriveni su samo stari grad, grad Kotor i Dobrota, a stanje je oko 70% postojeće mreže loše.

Jedan od najčešćih zagađivanja priobalnog mora danas jeste proces antropogene eutrofikacije (obogaćivanje mora hranjivim solima, djelovanjem čovjekovih aktivnosti sa kopna). Kako bi se odredio stepen eutrofikacije Bokokotorskog zaliva, na osnovu međunarodne klasifikacije stepena eutrofikacije, vršena su sljedeća mjerenja: providnost, boja mora, zasićenje kiseonikom, količina fosfata i nitrata, praćen je sastav i biomasa fitoplanktona, zooplanktona i bakterija. Na osnovu rezultata pokazalo se da se u Kotorskom zaljevu javljaju karakteristike eutrofnih područja:

- niska providnost mora (3-6 m);
- promjena uobičajene boje do zelene, žute i žuto-smeđe;
- visoka zasićenost kiseonikom na površini (preko 160%);
- visoka koncentracija mikrofitoplanktona ( $10^3$ - $10^6$   $dm^3$ );
- porast ukupne biomase zooplanktona;
- visoke koncentracije bakterija(> $10^4$   $dm^3$ ).

Kvalitet vode za kupanje na plažama na kojima se sprovode merenja nisu u skladu sa republičkim i međunarodnim standardima.

Snabdijevanje područja Škaljari sa pitkom vodom se vrši iz više izvorišta: Tabaciina, orahovački izvori, tunel Vrmac, Spila u Risnu, gornjegrbaljski izvori i Simiš. U zimskom periodu vodosnabdijevanje donje zone Škaljara vrši se iz izvorišta u tunelu Vrmac i gornjegrbaljskih izvora, a gornje zone iz gornjegrbaljskih izvora. U ljetnjem periodu, zbog smanjenja izdašnosti izvorišta u tunelu Vrmac i pri zaslanjenju vode u izvorištu u Tabaciini, aktiviraju se orahovački izvori.

### 5.1.2. Zemljište

Korišćenje zemljišnih resursa na području Opštine Kotor pretežno se ogleda kroz namjenu površina, kao građevinskog zemljišta. Neplanska i nedozvoljena izgradnja stambenih, poslovnih i drugih objekata dovodi do trajnog zauzimanja površina i devastiranja zemljišta.

Neadekvatno i nedozvoljeno odlaganje čvrstog otpada produkuje dodatno zauzimanje površina, te putem procjernih zagađenih voda vrši dodatni negativan uticaj na dublje slojeve zemljišta, a samim tim i na kvalitet tla.

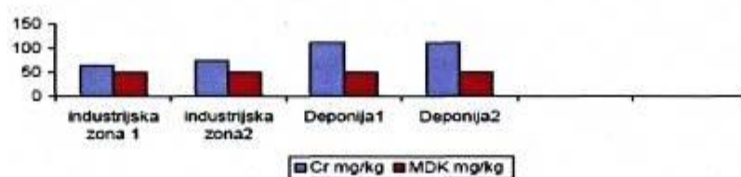
Od četiri ispitane lokacije (gradska deponija 1, gradska deponija 2, industrijska zona 1, industrijska zona 2) na teritoriji Opštine Kotor u toku 2007 godine, prema Programu za ispitivanje štetnih materija u zemljištu Crne Gore, obuhvaćeno je obradivo i neobradivo zemljište u blizini postojećih gradskih i industrijskih deponija i u okolini saobraćajnica, na prilazu gradskim naseljima.

Na ispitivanim lokacijama uzimani su uzorci zemljišta za analizu na moguće prisustvo opasnih i štetnih neorganskih materija (kadmijum, olovo, živa, arsen, hrom, nikal, fluor, bakar, cink, kobalt i molibden) i opasnih i štetnih organskih materija.

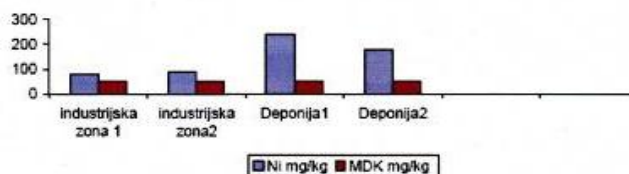
Pri pregledu sadržaja toksičnih metala u uzorcima zemljišta nađena je povećana koncentracija hroma na lokaciji Deponija-Lovanja 2, nikla na svim lokacijama i ukupnog fluora na lokacijama Deponija-Lovanja 1, Deponija-Lovanja 2 i industrijska zona 1.

Upoređivanjem sa prethodnom 2006. godinom, sadržaj hroma je u opadanju u odnosu na prethodnu godinu na svim lokacijama, osim na lokaciji Deponija 2. Sadržaj nikla je u porastu u odnosu na prethodnu godinu, a u opadanju na lokacijama industrijska zona 1 i industrijska zona 2.

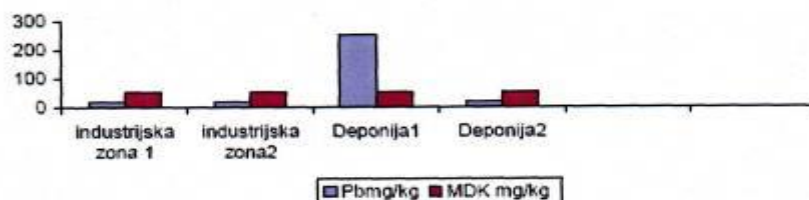
Pregled sadržaja toksičnih metala u uzorcima zemljišta u opštini Kotor .



Grafik br. 1. Pregled sadržaja hroma u uzorcima zemljišta u opštini Kotor u toku 2006.god  
Koncentracija hroma prevazilazi maksimalno dozvoljenu koncentraciju (50mg/kg) na svim lokacijama



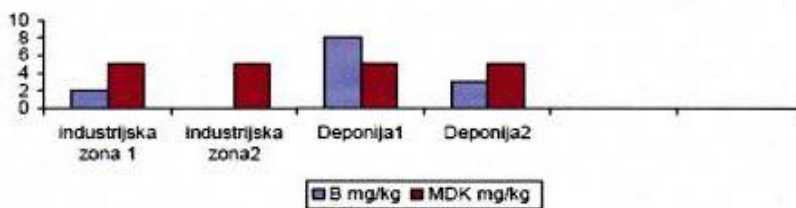
Grafik br. 2. Pregled sadržaja nikla u uzorcima zemljišta u opštini Kotor u toku 2006 god  
Koncentracija nikla prevazilazi maksimalno dozvoljenu koncentraciju (50mg/kg) na svim lokacijama.



Grafik br. 3. Pregled sadržaja olova u uzorcima zemljišta u opštini Kotor u toku 2006 god

Koncentracija olova prevazilazi maksimalno dozvoljenu koncentraciju (50mg/kg) na lokaciji Deponija Lovanja 1 .



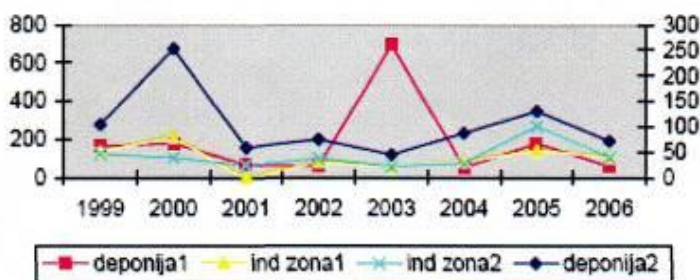


Grafik br. 4. Pregled sadržaja bora u uzorcima zemljišta u opštini Kotor u toku 2006 god

Koncentracija bora prevazilazi maksimalno dozvoljenu koncentraciju (5mg/kg) na lokaciji Deponija Lovanja.

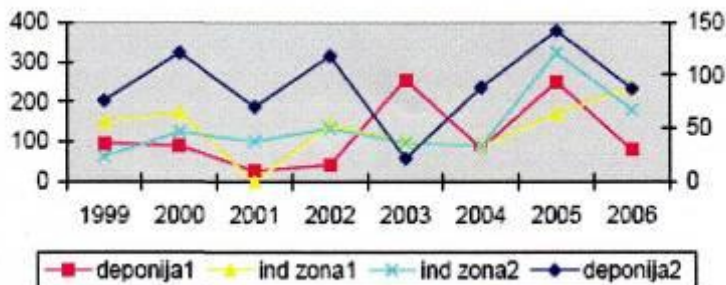
Pregledom sadržaja neorganskih toksikanata u uzorcima zemljišta u Opštini Kotor, u periodu 1999-2006. godine, nađeno je da je sadržaj kadmijuma i nikla u opadanju, u odnosu na prethodnu godinu na svim lokacijama.

Pregled sadržaja neorganskih toksikanata u uzorcima zemljišta u opštini Kotor u periodu 1999 do 2006 godine.



Grafik br. 5. Pregled sadržaja kadmijuma u uzorcima zemljišta u opštini Kotor u periodu 1999- 2006 god

Sadržaj kadmijuma je u opadanju u odnosu na prethodnu godinu na svim lokacijama .



Grafik br. 6. Pregled sadržaja nikla u uzorcima zemljišta u opštini Kotor u periodu 1999- 2006 god

Sadržaj nikla je u opadanju u odnosu na prethodnu godinu na svim lokacijama.

Povećan sadržaj organskih kontaminanata nije utvrđen ni na jednoj lokaciji.

Rezultat ispitivanja sadržaja prirodnih i vještačkih radionukleotida u uzorku pijeska, uzetog sa plaže Kotor, pokazuje da su specifične aktivnosti prirodnih radionukleotida u granicama normalne vrijednosti.

Tokom nekoliko posljednjih godina, čvrsti otpad sa teritorije Opštine Kotor deponuje se na sanitarnu deponiju Lovanja, koja se nalazi na teritoriji Opštine Kotor, urađene u skladu sa međunarodnim standardima. Ukupna površina deponije Lovanja je 15000 m<sup>2</sup>. Deponija ima dva sloja, koja su već skoro popunjena, dno deponije je u potpunosti hidroizolovano, postoje svi potrebni obodni i drenažni kanali i propisno je ograđena i osvijetljena. Otpad se prikuplja u kontejnerima zapremine 1,1 m<sup>3</sup> svakodnevno, a u ljetnim mjesecima i više puta u toku dana.

Uticaj na kvalitet životne sredine se ogleda u povećanoj koncentraciji produkata sagorijevanja motornih vozila i emisiji nastalih polutanata u neposrednoj zoni saobraćajnica, povišen nivo buke, neadekvatan način odvođenja kontaminiranih atmosferskih padavina sa kolovoza (različita ulja i masti), te odlaganje komunalnog otpada uz samu saobraćajnicu.

5.1.3. Vazduh

Ispitivanje kvaliteta vazduha vršeno je u skladu sa Programom ispitivanja kvaliteta vazduha u 2007. godini, koje je uradilo Ministarstvo turizma i zaštite životne sredine, u skladu sa zakonskim propisima.

Stacionarna stanica za mjerenje imisije osnovnih i specifičnih zagađujućih materija u vazduhu se nalazi u prostorijama robne kuće „Kamelija“ u Kotoru, neposredno pored glavne saobraćajnice, na putu za Dobrotu.

Nivo kvaliteta vazduha na području Opštine Kotor je zadovoljavajući, osim lebdeće prašine i gasova, koji su posljedica nepotpunog sagorijevanja izduvnih gasova i energenata, kao što je PAH-s i povećane koncentracije dima i čađi, koje prelaze dozvoljene granice jedino tokom zime (u sezoni grijanja), u vazduhu nisu pronađene povećane koncentracije teških metala (arsena, žive, nikla, bakra, cinka i mangana), kao ni sadržaji teških metala u padavinama.

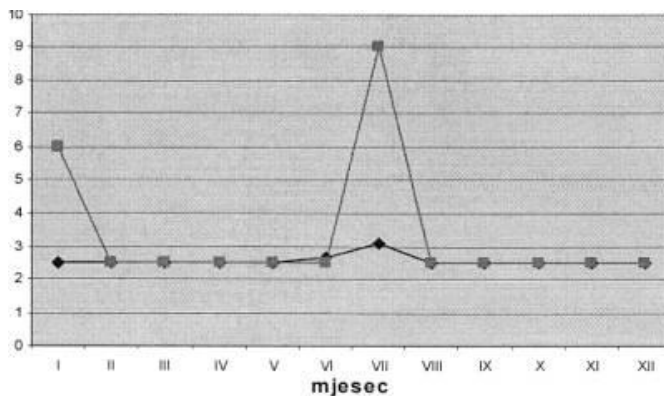
Srednje godišnje vrijednosti imisijskih koncentracija osnovnih zagađujućih materija u Kotoru

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

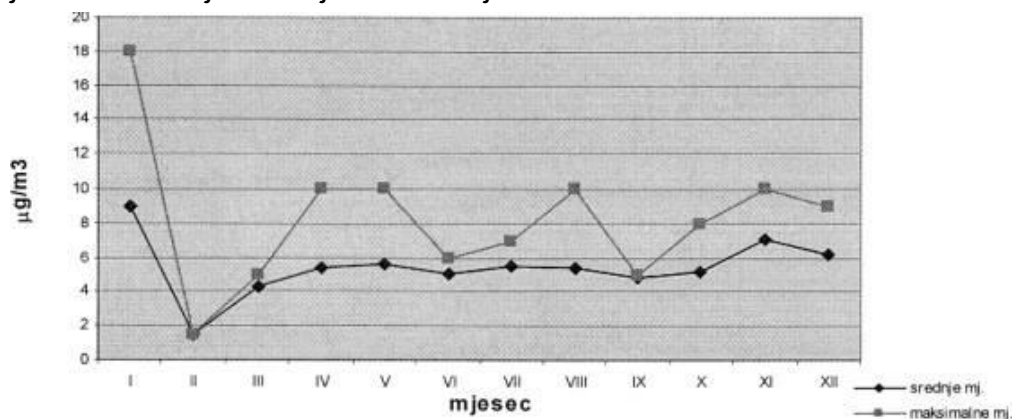
Kotor	Csr. Dim i čađ	Cmax. Dim i čađ	C 95 Dim i čađ	Csr. Lebdeće čestice	Cmax. Lebdeće čestice	Csr. Taložne materije	Cmax. Taložne materije
RK „Kamelija“	µg/m <sup>3</sup>					mg/m <sup>2</sup> dan	
	24.69	70.27*	23.04	102.72	341.64*	139.03	292.39
GVZd	60			110		350	

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

Slika: Srednje mjesečne vrijednosti sadržaja SO<sub>2</sub>- Kotor



Slika: Srednje i maksimalne mjesečne vrijednosti sadržaja dima-Kotor



Najznačajniji izvor zagađenja vazduha jeste grijanje, bilo privrednih i zdravstvenih objekata, kao i grijanja u domaćinstvima, dok su hotelski kapaciteti zagađivači samo ukoliko rade u sezoni grijanja. Na području Morskog dobra nema većih zagađivača vazduha.

Saobraćaj, kao drugi izvor zagađenja vazduha, je najdinamičniji u ljetnjoj sezoni godine, a poseban vid zagađenja vazduha predstavljaju deponije. Značajan izvor zagađenja vazduha su požari četinarskih šuma i drugog mediteranskog rastinja, koji su česti u ljetnjem periodu godine.

Navedeni izvori zagađenja nisu zabrinjavajućeg obima, iako nije utvrđena veličina emisije polutanata. Njihov efekat na stanje kvaliteta vazduha je veoma mali, zbog velike moći samoprečišćavanja atmosfere ovog prostora.

Pojava buke je problem kome se u zadnje vrijeme posvećuje sve veća pažnja. Nepostojanje adekvatnog sistema praćenja i mjerenja ne omogućava prikaz stanja životne sredine sa stanovišta buke.

## **6. OPŠTEUPRAVLJAČKI, PLANSKI, INSTITUCIONALNI, ORGANIZACIONI I INFORMATIČKI PROBLEMI**

Iako su Škaljari samo segment cjelokupnog funkcionisanja kotorskog područja, neophodno je steći cjelokupnu sliku problematike prostornog razvoja i zakonskog okvira u kome se razvija, kako bi se mogle donositi i što pravilnije planerske odluke.

Postojeći opšteupravljajući, planski, institucionalni, organizacioni i informatički aranžmani nisu u svemu adekvatni. Od podrški koje su neophodne za pripremanje, donošenje i ostvarivanje kvalitetnih planskih odluka, naročito nedostaju institucionalna/organizaciona, statistička/informatička i istraživačka. Nedostaju određene klase osnovnih podataka i indikatora, naročito za noviji i najnoviji period, koji su neophodni u planiranju prostornog, urbanističkog i drugog razvoja. Praćenje prostornih i drugih promjena nije sistematsko, zaokruženo i trajno, tako da donosioci odluka često ne raspolažu svim neophodnim informacijama. Među planskim elementima odnosno polugama, naročito nedostaje mehanizam za ostvarivanje ("implementaciju") odluka. Veliki problem predstavlja nerazvijenost sistema pokazatelja o korišćenju prostora i prostornom razvoju.

Iako je proces prikupljanja i digitalizacije raznih klasa podataka poboljšan i znatno podmakao, raspoloživa informatička i druga saznanja građana (informaciona osnova) ne zadovoljava u potpunosti potrebe sistematskog i trajnog upravljanja razvojem, uređenjem prostora i zaštitom sredine. Posebno, nema stalnog i sistematskog praćenja i evaluacije ostvarivanja odredbi iz ranijih planova.

Imajući u vidu gore navedeno, kao i potrebe prostornog i urbanističkog planiranja i zaštite životne sredine na drugim nivoima upravljanja/planiranja, neophodno je u narednom period pristupiti, na osnovu rezultata odgovarajućih stručnih i naučnih istraživanja, sistematskom radu na uvođenju i razvoju prostornog (geografskog) informacionog sistema, usklađenog sa informacionim sistemom o životnoj sredini.

## **7. POLITIKA UPRAVLJANJA I FINANSIRANJA UREĐENJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA**

### **7.1. OPŠTE KARAKTERISTIKE**

Oblast upravljanja građevinskim zemljištem regulisana je većim brojem republičkih zakona, kao i opštinskim odlukama, koje se donose na osnovu Ustava i tih zakona. Odgovarajućom opštinskom odlukom o građevinskom zemljištu, u skladu sa zakonskim rješenjima, reguliše se određivanje građevinskog zemljišta, uređivanje, korišćenje i zaštita građevinskog zemljišta, postupak, uslovi i način ostvarivanja prava na gradskom građevinskom zemljištu i mjerila za određivanje visina naknade za uređivanje i naknade za korišćenje građevinskog zemljišta.

Kao gradsko građevinsko zemljište određuje se: 1) zemljište koje čini veću gušće izgrađenu i urbanistički uređenu cjelinu u sastavu grada, odnosno naselja gradskog karaktera (tj., urbanistički već izgrađeno zemljište); 2) zemljište u granicama GUP-a grada, odnosno naselja gradskog karaktera, koje je predviđeno za proširenje grada/naselja; i 3) zemljište u drugim područjima predviđenim za stambenu i drugu kompleksnu izgradnju (prigradska naselja, industrijski i energetske kompleksi, rekreaciono-turistički centri i sl.). Drugim riječima, gradsko građevinsko zemljište određuje opština (ili Republika) prostornim odnosno urbanističkim planom (koji sadrži detaljnu razradu), kao funkcionalnu i urbanističku celinu. Aktom o određivanju gradskog građevinskog zemljišta ne mijenja se oblik svojine na zemljištu (gradskom/građevinskom). Građevinsko zemljište van granica gradskog građevinskog zemljišta određuje se prostornim, odnosno urbanističkim planom.

Prenos prava na gradskom građevinskom zemljištu u državnoj svojini vrši jedinica lokalne samouprave (u skladu sa Aktom Vlade kojim se uređuje prenos), radi privođenja tog zemljišta namjeni određenoj urbanističkim planom, a

na osnovu javnog nadmetanja ili prikupljanja ponuda, osim u posebnim slučajevima (izgradnje objekata za potrebe državnih organa i organizacija, opštinskih organizacija i organizacija/javnih službi u državnoj svojini i kod sporazumnog prenosa zemljišta ranijem vlasniku na ime naknade za eksproprisano ili izuzeto zemljište). Gradsko građevinsko zemljište u državnoj svojini prenosi se kao neizgrađeno i uređeno, ako zakonom nije drugačije određeno, tj., ako lice na koje se zemljište prenosi preuzme obavezu da o svom trošku izvrši radove na uređenju. Prenos prava na gradskom građevinskom zemljištu u državnoj svojini daje se licu koje ponudi plaćanje najvišeg iznosa i vrši se uz naknadu po tržišnim cijenama. Odluku o pokretanju postupka prenosa prava na gradskom građevinskom zemljištu javnim nadmetanjem, odnosno prikupljanjem ponuda donosi Skupština opštine Kotor. Ugovor o prenosu prava na gradskom građevinskom zemljištu u državnoj svojini zaključuju Opština i lice kojem se prenosi zemljište, u roku od 30 dana od donošenja odluke o prenosu zemljišta. Ugovorom se utvrđuju obim, struktura i rokovi izvođenja radova na izgradnji objekata i instalacija do priključka na urbanističku parcelu.

Prema zakonskim rješenjima, osnovni načini pribavljanja građevinskog zemljišta su kupovina na slobodnom tržištu, prenos prava na gradskom građevinskom zemljištu, zakup građevinskog zemljišta na određeno vrijeme, izuzimanje/eksproprijacija i nasljeđivanje. U praksi, kupovina zemljišta na slobodnom tržištu je osnovni način pribavljanja zemljišta.

Zakonom se predviđa da opština može dati u zakup neizgrađeno gradsko građevinsko zemljište u državnoj svojini i izgrađeno građevinsko zemljište u državnoj svojini koje je u opštoj upotrebi, pod uslovom da je to predviđeno programom privremenog korišćenja gradskog građevinskog zemljišta, koji donosi opština. Postupak, uslove i način davanja ovog zemljišta na privremeno korišćenje, takođe, uređuje opština. Zemljište se obično daje u zakup na određeno vrijeme, od 1-5 godina, tj., na osnovu definisanih lokacija za izgradnju i postavljanje privremenih objekata, namjene, vrste i tipa privremenih objekata na određenim lokacijama, površine objekata i javnih površina na koje se postavljaju objekti, početnih iznosa zakupnine, iznosa naknade za privremeno korišćenje građevinskog zemljišta, itd.

Odlukom o građevinskom zemljištu takođe bi trebalo utvrditi najniži iznos zakupnine za građevinsko zemljište. Riječ je o godišnjem iznosu, u praksi obično u visini od oko 10% tržišne vrijednosti tog zemljišta po 1 m<sup>2</sup>. Zakupnina i naknada za privremeno korišćenje građevinskog zemljišta plaća se jednokratno prilikom zaključivanja ugovora. Davanje građevinskog zemljišta u zakup vrši se na osnovu otvorenog nadmetanja, u skladu sa Zakonom o javnim nabavkama. Ugovor o zakupu građevinskog zemljišta sa najpovoljnijim ponuđačem zaključuje u ime opštine nadležni organ lokalne uprave.

## 7.2. UREĐIVANJE I FINANSIRANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

U skladu sa zakonskim odredbama, upravljanje građevinskog zemljišta uređuje se kroz: 1) Program uređenja građevinskog zemljišta (srednjoročni i godišnji), koji donosi skupština opštine; 2) Program privremenog korišćenja građevinskog zemljišta (godišnji); i 3) Program investicionih aktivnosti opštine. U praksi, u većini opština, opštinski program uređenja građevinskog zemljišta čini dio opštinskog programa investicionih aktivnosti.

U skladu sa zakonskim i drugim propisima, program uređenja građevinskog zemljišta se donosi za uređivanje građevinskog zemljišta na području jedinice lokalne samouprave. On se zasniva na prostornom planu opštine i urbanističkim planovima. Srednjoročni program sadrži: 1) Postojeće stanje uređenosti građevinskog zemljišta (obuhvat i nivo izgrađenosti i opremljenosti građevinskog zemljišta infrastrukturom, nivo pripremljenosti zemljišta za uređivanje u pogledu vlasništva, planske i projektne dokumentacije i sl.); 2) Planovima predviđeno uređivanje građevinskog zemljišta; 3) Operativni plan uređenja građevinskog zemljišta; 4) Plan obezbjeđenja sredstava za uređivanje građevinskog zemljišta (obim sredstava, izvore sredstava, način i uslove obezbjeđenja sredstava, dinamiku priliva sredstava i dr.); 5) Dinamiku prve faze realizacije (sa prioritetima); i 6) Način, organizaciju i mjere za uređivanje građevinskog zemljišta.

Uređivanje građevinskog zemljišta obuhvata pripremu građevinskog zemljišta za izgradnju i rekonstrukciju objekata, kao i izgradnju i rekonstrukciju objekata i uređaja komunalne infrastrukture. Priprema gradskog građevinskog zemljišta za izgradnju i rekonstrukciju objekata obuhvata: 1) uređivanje imovinsko-pravnih odnosa; 2) rušenje postojećih objekata i uređaja i uklanjanje materijala, kao i premještanje nadzemnih i podzemnih instalacija; 3) sanacione radove na zemljištu; 4) izradu dokumentacije i preduzimanje mjera zaštite spomenika kulture i zaštićenih objekata koji bi mogli biti ugroženi na pripremi zemljišta; 5) inženjersko-tehnička ispitivanja zemljišta, izrada geodetskih podloga, detaljnih i drugih urbanističkih planova i urbanističkih projekata. Opremanje gradskog građevinskog zemljišta obuhvata izgradnju i rekonstrukciju objekata komunalne infrastrukture i to: izgradnju puteva i ulica (i drugih elemenata saobraćajne infrastrukture) u naselju, javnu rasvjetu, zelene površine u naselju, parkove, pješačke staze, travnjake, dječja igrališta, javne gradske objekte i groblja, deponije i objekte hidrotehničke infrastrukture (vodovod, kanalizacija), elektroenergetske i telekomunikacione infrastrukture.

### 7.3. NAKNADA ZA UREĐIVANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Uređivanje građevinskog zemljišta vrši se u skladu sa godišnjim programima uređivanja građevinskog zemljišta. Odlukom o naknadi za uređivanje gradskog građevinskog zemljišta<sup>1</sup> definisan je način i visina naknade za uređivanje građevinskog zemljišta. Visina naknade za uređivanje građevinskog zemljišta utvrđuje se u zavisnosti od stepena uređenosti građevinskog zemljišta, programa uređivanja građevinskog zemljišta, kao i namjene korišćenja zemljišta (stambeni objekti, poslovni objekti). Pod stambenim objektima podrazumijevaju se individualni objekti za stanovanje, individualni stambeni objekti u nizu, stanovi u stambeno-poslovnim objektima, kolektivni stambeni objekti. Pod poslovnim objektima podrazumijevaju se: poslovni prostori u poslovnim i stambeno-poslovnim objektima, turistički objekti (hoteli, moteli, pansioni itd.), objekti društvenog standarda (škole, fakulteti, dječje ustanove, zdravstvene stanice, bolnice, objekti kulture, sportski objekti itd.), vjerski objekti sa pratećim sadržajima i komunalni objekti. Obveznici plaćanja naknade su vlasnici i korisnici građevinskog zemljišta, nosioci svojine, odnosno investitori koji grade, dograđuju, rekonstruišu, adaptiraju objekte, ili čiji se objekti uklapaju u regulacioni plan. Naknada se obračunava po m<sup>2</sup> razvijene građevinske površine prostora čija je izgradnja predviđena planskom dokumentacijom, primjenom JUS-a U.C.2.100 tačka 3.2.

Naknada se utvrđuje tako što se iznos prosječnih troškova uređivanja građevinskog zemljišta koriguje korektivnim faktorom zone i korektivnim faktorom namjene.

Prema položaju, komunalnoj opremljenosti i drugim pogodnostima, gradsko građevinsko zemljište se dijeli na 6 zona, a koeficijent pogodnosti lokacije se utvrđuje u rasponu od 0,60 do 1,60. Za svaku zonu se iskazuju odgovarajući korektivni koeficijenti kojima se koriguju prosječni troškovi uređivanja kako je prikazano u sljedećoj tabeli. Naknada za uređivanje građevinskog zemljišta plaća se prije dobijanja građevinske dozvole.

Tabela: Zone i korektivni koeficijenti zona

Zona	Korektivni faktor	Opis/zahvat zone <sup>2</sup>
EKSTRA	1,60	KO Kotor
I	1,40	Dio KO Dobrota i dio KO Škaljari
II	1,20	Privredna zona Radanovići, ostatak KO Dobrota i KO Škaljari, KO Prerast, dio KO Risan, dio KO Muo, Prčanja, Stoliva i Orahovca
III	1,00	Preostali dio KO Risan, kao i preostali dio KO Muo, Prčanja, Stoliva i Orahovca koji nisu obuhvaćeni II zonom, KO Strp, Morinj, Lipci, Kostanjica, Lastva Grbaljska I Radanovići.
IV	0,80	Područje Donjeg Grblja
V	0,60	Ostala područja koja su utvrđena kao gradsko građevinsko zemljište

### 7.4. FINANSIRANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Finansiranje uređenja građevinskog zemljišta obezbjeđuje se iz različitih izvora, među kojima su najvažniji: 1) Naknade za uređivanje građevinskog zemljišta; 2) Naknade za korišćenje građevinskog zemljišta; 3) Naknade za privremeno korišćenje građevinskog zemljišta, prema programu privremenog korišćenja građevinskog zemljišta; 4) Sredstva po osnovu zakupa gradskog građevinskog zemljišta; i 5) Drugi izvori, u skladu sa odgovarajućim zakonima (lokalne komunalne takse, porezi, dotacije, samodoprinos, kreditna sredstva, sredstva Egalizacionog fonda Republike Crne Gore i ostali izvori).

U finansiranju građevinskog zemljišta koriste se i sredstva od zakupa gradskog građevinskog zemljišta u državnoj svojini, a u finansiranju uređenja građevinskog zemljišta koristi se i dio lokalnih komunalnih taksa. Uopšte uzev, prema zakonskim rješenjima i na njima zasnovanoj praksi, riječ je o taksama za: korišćenje prostora na javnim površinama; držanje sredstava za igre na sreću i zabavne igre; priređivanje muzičkog programa; korišćenje

<sup>1</sup> Odluka o naknadi za uređivanje građevinskog zemljišta, "Službeni list SRCG", broj 3/91, 15.01.1991. i Odluka o izmjenama i dopunama odluke o naknadi za uređivanje gradskog građevinskog zemljišta na području opštine Kotor, "Službeni list opštine Kotor", br. 1/99, 02.03.1999.

<sup>2</sup> Za detaljan opis zona, vidjeti u Odluci o utvrđivanju naknade za uređivanje građevinskog zemljišta (član 15).



reklamnih panoa; korišćenje prostora za parkiranje drumskih motornih i priključnih vozila na uređenim i obilježenim mjestima; držanje i korišćenje plovni postrojenja i plovni naprava na vodi; držanje i korišćenje čamaca i splavova na vodi; korišćenje obale u poslovne svrhe; držanje drumskih motornih i priključnih vozila (osim poljoprivrednih vozila i mašina); držanje kućnih životinja; i dr. Visina, rokovi i način plaćanja komunalne takse utvrđuje se taksonom tarifom (koja obično čini sastavni dio odgovarajuće opštinske odluke). Komunalne takse predstavljaju prihod budžeta opštine, a mogu da se koriste za komunalnu potrošnju i uređenje zemljišta.

Prema *Zakonu o finansiranju lokalne samoprave*<sup>3</sup>, za finansiranje poslova opštine (između ostalog, i za uređenje građevinskog zemljišta) predviđeni su sopstveni prihodi, zajednički porezi i naknade i dotacije iz budžeta Republike Crne Gore. U sopstvene izvore spadaju opštinski porezi, porez na nasljeđe i poklon, porez na igre na sreću, boravišna taksa, lokalne administrativne takse, lokalne komunalne takse, naknade za korišćenje građevinskog zemljišta, naknade za uređenje građevinskog zemljišta, naknada za zaštitu i unapređenje životne sredine i drugi prihodi. Među opštinskim porezima najznačajniji su: prerez porezu na dohodak fizičkih lica (po stopi od 13%); porez na nepokretnosti (po stopi od 0,08 do 0,8% od tržišne vrijednosti); porez na neizgrađeno građevinsko zemljište (u visini od 0,03 do 0,3 evra/m<sup>2</sup> neizgrađenog zemljišta godišnje); i porez na firmu ili naziv (do 300 evra godišnje). Dio prihoda opštine potiče iz zajedničkih prihoda i naknada koje uvodi Republika, kao što su: prihodi od poreza na dohodak fizičkih lica (10% prihoda od poreza na dohodak fizičkih lica ostvarenog na njoj teritoriji); prihodi od poreza na promet nepokretnosti (opštini pripada 50% prihoda po ovom osnovu ostvarenih na njoj teritoriji); i prihodi od koncesionih naknada (opštini pripada 30% od naknada za korišćenje prirodnih dobara koje dodjeljuje Republika, a koja se nalaze na njoj teritoriji). Prema pomenutom zakonu, ujednačavanje finansiranja opština vrši se preko Egalizacionog fonda. Sredstva ovog fonda formiraju se u visini 10% sredstava poreza na dohodak fizičkih lica. Pravo na korišćenje sredstava Egalizacionog fonda ima svaka opština koja ima potprosječne nivoe poreza na dohodak fizičkih lica, poreza na dodatu vrijednost i poreza na dobit pravnih lica, po stanovniku u odnosu na republički prosjek. Sredstva fonda se koriste u vidu egalizacionih i stimulativnih dotacija u odnosu 90%:10%. Bliže kriterijume za korišćenje egalizacione dotacije određuje Komisija za finansiranje lokalne samouprave (koja se formira na republičkom nivou).

Za finansiranje investicionih projekata koji su od posebnog interesa za opštinu ili više opština, opština ima pravo na korišćenje uslovnih dotacija iz republičkog budžeta. Za realizaciju ovog prava potrebno je da opština donese višegodišnji investicioni plan, za period od 5 godina. Planom se utvrđuju kapitalni zahtjevi, kapitalne nabavke (sredstva i oprema), prioriteta uticaja na životnu sredinu, uticaj na budžet, izvori finansiranja i obrazloženje za svaki projekat u Planu. Opštini se može odobriti 10-50% iznosa sredstava predviđenih za realizaciju investicionog projekta, u zavisnosti od nivoa prihoda opštine po stanovniku. Vlada Republike Crne Gore odlučuje o dodjeli uslovnih dotacija opštinama, na prijedlog ministra finansija.

## 7.5. KORIŠĆENJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

### 7.5.1. Naknada za korišćenje gradskog građevinskog zemljišta

Jedan od osnovnih resursa na području izmjene GUP-a Kotor za područje Škaljara jeste građevinsko zemljište. Ono predstavlja ne samo fizičku osnovu za širenje naseljskih sadržaja, već i osnovu budućeg ukupnog razvoja, razvoja tržišta nekretnina, privlačenja novih ulaganja i dr.

Osnov za korišćenje građevinskog zemljišta može da bude: svojina na zemljištu (privatna ili druga), svojina na objektu, pravo upotrebe objekta izgrađenog na datom zemljištu i davanje građevinskog zemljišta u zakup. Naknadu za korišćenje gradskog građevinskog zemljišta plaća vlasnik objekta, a izuzetno nosilac prava korišćenja na objektu ili dijelu objekta, ili zakupac objekta, kada je on dat na neodređeno vrijeme. Građevinsko zemljište koristi se kao izgrađeno ili neizgrađeno. Građevinsko zemljište bi trebalo da se koristi u skladu sa namjenom koja je utvrđena urbanističkim planom i propisima o sprovođenju planova. Opštinskom odlukom o korišćenju gradskog građevinskog zemljišta trebalo bi bliže urediti određivanje mjerila, visine naknade za korišćenje građevinskog zemljišta i način i rokove plaćanja.

U skladu sa zakonskim odredbama, naknada za korišćenje građevinskog zemljišta plaća se za: 1) izgrađeno gradsko građevinsko zemljište; 2) neizgrađeno gradsko građevinsko zemljište; i 3) građevinsko zemljište van granica gradskog građevinskog zemljišta koje je sredstvima lokalne samouprave opremljeno osnovnim objektima komunalne infrastrukture (električna mreža, vodovod, pristupni put itd.).

Korišćenje izgrađenog gradskog građevinskog zemljišta plaća se po 1 m<sup>2</sup> izgrađenog prostora, ili po 1 m<sup>2</sup> urbanističke parcele (kada je površina izgrađenog poslovnog ili proizvodnog prostora manja od površine

<sup>3</sup> Zakon o finansiranju lokalne samouprave, "Službeni list RCG", br. 42/2003, 16. jul.



urbanističke parcele). Za neizgrađene parcele gradskog građevinskog zemljišta plaća se naknada kao za izgrađeno zemljište koje je privredno planiranoj namjeni, ako je proteklo 5 godina od dana kada je dato na korišćenje radi izgradnje. Naknadu za korišćenje plaća nosilac prava korišćenja na objektu ili dijelu objekta, kada je objekat dat u zakup na neodređeno vrijeme (zakupac objekta). Visina naknade za korišćenje gradskog građevinskog zemljišta utvrđuje se u zavisnosti od položaja zemljišta, od obima i stepena uređenosti zemljišta, namjene korištenja zemljišta (za stanovanje, proizvodnju ili neki drugu poslovnu aktivnost) i racionalnog korištenja zemljišta<sup>4</sup>.

Naknada za korišćenje građevinskog zemljišta predstavlja javni prihod opštine i jedan od izvora za formiranje budžeta.

#### 7.5.2. Naknada za privremeno korišćenje gradskog građevinskog zemljišta

Naknada za privremeno korišćenje građevinskog zemljišta plaća se za korišćenje izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta i javnih površina radi izgradnje i postavljanja privremenih objekata<sup>5</sup>.

Naknada za privremeno korišćenje građevinskog zemljišta plaća se po 1 m<sup>2</sup> izgrađenog prostora, ili po 1 m<sup>2</sup> javne površine ili zemljišta na kojem je postavljen privremeni objekat. Obveznik ove naknade je vlasnik privremenog objekta. Početna visina naknade za privremeno korišćenje građevinskog zemljišta i iznos naknade za privremeno korišćenje komunalne infrastrukture (za privremene objekte koji se priključuju na istu prilikom izgradnje ili postavljanja) utvrđuju se cjenovnikom koji donosi Predsjednik Opštine.

## 8. POSTOJEĆI BILANSI RESURSA, POVRŠINA I OBJEKATA

Na narednom grafikonu i tabeli prikazani su detaljno podaci o procentualnom učešću svih zetečenih namjena u okviru obuhvata i ukupna površina koju zauzimaju.

Namjena	Površina (ha)	%
Stanovanje	42.97	35.80%
Centralne djelatnosti	1.31	1.09%
Poslovne djelatnosti	1.58	1.32%
Školstvo	1.52	1.27%
Zdravstvo	1.93	1.61%
Sport i rekreacija	2.87	2.39%
Vjerski objekti	0.67	0.56%
Groblje	1.24	1.03%
Arheološko područje	0.69	0.57%
Industrija	8.48	7.07%
Infrastruktura	1.13	0.94%
Zelene površine	41.45	34.54%
Vodene površine	2.37	1.97%
Saobraćaj	11.80	9.84%
<b>UKUPNO</b>	<b>120.01</b>	<b>100.00%</b>

GRADJEVINSKO PODRUČJE		
Površina izgrađena objektima - 1 [ha]	Površina pod saobraćajnicama i vodotokovima - 2 [ha]	UKUPNA POVRŠINA 1+2 [ha]
60.33	11.80	72.13

<sup>4</sup> Odluka o naknadi za korišćenje izgrađenog građevinskog zemljišta na području opštine Kotor, "Službeni list SRCG", broj 11/86, 30.06.1986.

<sup>5</sup> Odluka o privremenom korišćenju građevinskog zemljišta i privremenim objektima, Sl.list opštine Kotor br. 4/99

Postojeća tipologija izgradnje

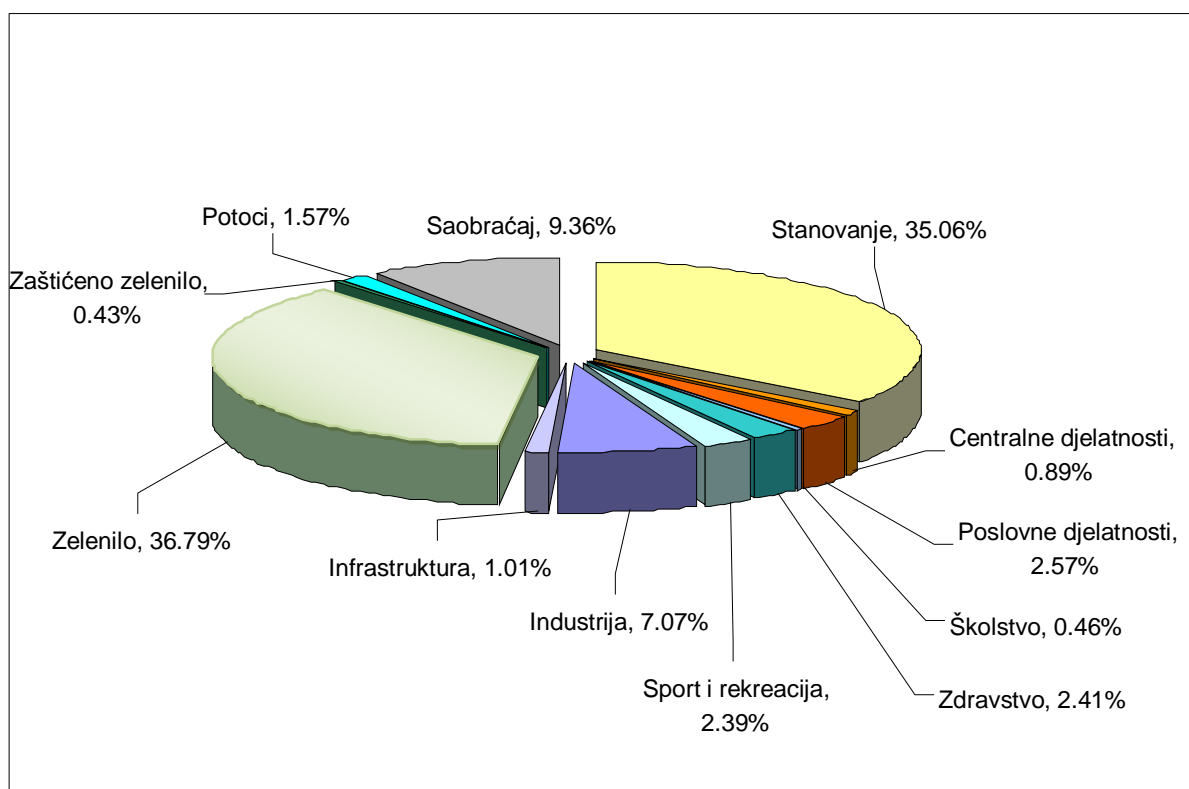
Površine za stanovanje mogu, u zavisnosti od tipa, imati različite bruto gustine i to:

- male gustine od 60 - 120 stanovnika/ha;
- srednje gustine od 120 - 250 stanovnika/ha;
- veće gustine od 250 - 500 stanovnika/ha;

Na području u obuhvatu plana, odnosno, na građevinskom području naselja, postojeća gustina stanovanja je 66 stanovnika /ha. Kao niske gustine stanovanja okarakterisane su zone sa manje od 60 stanovnika/ha.

Ukupna zastupljenost pojedinih gustina stanovanja prikazana je u slijedećoj tabeli:

Gustine stanovanja	Broj stanovnika/ha	Površina (ha)	%
niska	<60	45.06	74.69%
mala	60 - 120	13.69	22.69%
srednja	120 - 250	1.58	2.62%
UKUPNO		60.33	100.00%



## II CILJEVI I MJERE PROSTORNOG RAZVOJA

### 1. DVA SCENARIJA MOGUĆEG RAZVOJA PODRUČJA ŠKALJARA

#### 1.1. Minimalistički scenario (B)

Ovdje je najprije naveden "minimalistički scenario" (B), i to kao jedna hipotetička opcija, budući da on ocrtava veoma neperspektivne izgleda daljeg razvoja predmetnog područja. On služi kao svojevrsno "upozorenje" o lošim razvojnim izgledima, i kao "rezervna varijanta", ako se blagovremeno ne preduzmu odgovarajuće mjere.

Scenario B zasniva se na slijedećim pretpostavkama:

- Da sadašnji nizak nivo korišćenja biološkog, geografskog i pejzažnog diversiteta područja neće biti povećan.
- Da će biti nastavljena tendencija neracionalnog korišćenja prostora i ugrožavanja životne sredine.
- Da postojeći prostorni obrazac razmještaja stanovništva i aktivnosti neće biti bitno promijenjen.
- Da će konkurenti u širem regionalnom području zadržati, ili čak i poboljšati, svoje postojeće pozicije u odnosu na kotorsko područje, čime bi se trajno izgubile inače znatno narušene komparativne prednosti i konkurentna sposobnost kotorskog područja na međunarodnom turističkom tržištu.
- Da se neće adekvatno iskoristiti napušteni privredni kompleksi, čime će za duži period biti narušeni osnovni potencijali za razvoj naselja

#### 1.2. Optimistički scenario (A)

Ovaj scenario, koji se uzima kao glavni, polazi od slijedećih pretpostavki:

- Da će planske vlasti Crne Gore i lokalne planske vlasti razvojnu perspektivu područja Kotora vezati za radikalnu promjenu strukture turističke ponude, i da će u tome biti napravljen radikalan otklon od postojećih supstandardnih i inferiornih vidova turizma.
- Da će porasti značaj alternativnih ("održivih" i sl.) vidova turizma u turističkoj ponudi kotorskog područja.
- Da će u tom kontekstu Škaljari cjelokupnim ambijentom i sadržajima doprinjeti turističkoj ponudi Kotora.
- Da će u Kotoru biti smješten, pored turističkih, i dobar dio javnih sadržaja neophodnih za funkcionisanje domicilnog stanovništva.
- Da će biološki, geografski i pejzažni diversitet biti korišćen u većoj mjeri, a uz to u skladu sa principima i kriterijumima održivog razvoja, odnosno u skladu sa ustavnim opredjeljenjem/sloganom "Crna Gora ekološka država".
- Da će biti uvedena rigorozna kontrola korišćenja prostora, i da će u tome zaštita javnih dobara imati prednosti u odnosu na privatno korišćenje odnosno prisvajanje.

## 2. RAZVOJ POJEDINAČNIH SEKTORA I OBLASTI

### 2.1. OPŠTI CILJEVI RAZVOJA

- Optimalno korištenje svih raspoloživih resursa na principima održivog razvoja, u smislu generisanja razvojnih procesa bez devastacije prirodnih i prostornih resursa.
- Obezbeđenje maksimalnog stepena harmonizacije različitih urbanih funkcija i minimiziranje konflikata i negativnih efekata u prostoru i lokalnoj zajednici.
- Obezbeđivanje prostornih uslova za povećanje zaposlenosti u svim sektorima i favorizovanje preduzetničkog duha
- Unapređenje kvaliteta života i rada u urbanim i ruralnim sredinama ostvarivanjem mogućnosti izbora i zadovoljavanja potreba na svim nivoima
- Usaglašavanje potreba turista i domicilnog stanovništva
- Uvođenje elemenata turističke ponude na prostor Škaljara.

### 2.2. OPERATIVNI CILJEVI URBANOG RAZVOJA

Prevedeni na jezik prostornih odnosa, opšti ciljevi urbanog razvoja mogu se razvrstati na posebne – operativne ciljeve, koji će, svojom realizacijom definisati karakter planskih rješenja i akcija.

- primjenom principa savremenog planiranja, kroz koncept preplitanja kompatibilnih namjena, umjesto formiranja izdvojenih zona stanovanja, rada i rekreacije, formirati urbanu matricu u skladu sa potrebama savremenog čovjeka
- Pozitivno usmjeriti razvoj područja u skladu sa njegovim karakterom i pozicijom
- Maksimalno ispoštovati zatečene fizičke strukture na mjestima gdje su opravdane funkcijom, u kontekstu zoniranja područja, te širenja novog gradskog tkiva
- Formirati efikasnu i primjerenu saobraćajnu mrežu, koja je danas, evidentno, jedan od najvećih problema u području, primjenom koncepta radijalnih saobraćajnica i formiranja nekoliko saobraćajnih prstenova, koji omogućavaju efikasan protok saobraćaja, te etapnost realizacije plana.
- Unapređivanje funkcije grada, prvenstveno kroz primjenu savremeno koncipirane centralne gradske zone sa adekvatnim namjenama i fizičkom strukturom, te omogućavanje širenja urbaniteta, uz formiranje još najmanje jednog mjesnog centra u skladu sa gravitirajućim područjima.
- Obezbijediti prepoznatljivost područja i ambijentalnu harmoniju sa okruženjem, s obzirom da predstavlja „vrata“ preko kojih se iz zaleđa dolazi u bokokotorski zaliv.
- Oblikovno usmjeriti razvoj područja, naročito centralne zone, dajući smjernice u pogledu vertikalnih gabarita – formiranja repera, akcenata u prostoru i slično.
- U segmentu stanovanja unaprijediti postojeće tipove, te formirati nove, gdje to razvojni koncept nameće:
  - u centralnoj zoni – potenciranje kolektivnog vida stanovanja kombinovanog sa poslovnim prizemljima
  - stanovanje u individualnim objektima – remodelovati i uvesti pod planerske standarde
- Obezbijediti optimalan kapacitet i raspored školskih objekata, s obzirom da je uočen veći problem u veličini gravitacionih područja, nego što je deficit projekcije broja učenika u planerskom periodu (posmatrano u odnosu na statističke podatke)
- obezbijediti optimalno zadovoljenje potreba za javnim rekreativnim i zelenim površinama
- Primjena koncepta u kome zelene površine spajaju sve namjene i obezbjeđuju transparentnost prostora u fizičkom i funkcionalnom smislu, a naročito u ekološkom (provjetranje, insolacija, apsorpcija negativnih uticaja, ...).
- Iskorištavanjem napuštenih i izvlačenjem zaostalih privrednih kapaciteta iz područja obezbijediti potreban, a deficitan, prostor u centru naselja za formiranje zona centralnih funkcija, uz primjenu modela rekonstrukcije i revitalizacije, te osavremenjivanja zatečene industrijske arhitekture, gdje god je to moguće
- Obezbijediti infrastrukturnu opremljenost svih zona u skladu sa potrebama, te obezbijediti deficitne komunalne djelatnosti (prvenstveno parking prostori, tržnica i sl.)

## 2.3. STANOVNIŠTVO I MREŽA NASELJA

U skladu sa osnovnim postulatima održivog razvoja, zatečeni i prepoznati trendovi koji utiču na sveobuhvatan razvoj mreže naselja i centara predstavljaju osnov za budući razvoj kotorskog područja. Aktivnom i osmišljenom politikom zapošljavanja, poboljšanja uslova života i rada u manje razvijenim naseljima, aktiviranjem i adekvatnim korišćenjem prirodnih resursa, itd. moguće je izvršiti kvalitetnije prestrukturiranje karaktera i uloge Škaljara u mreži naselja i centara opštine Kotor.

Novije iskustvo upućuje na zahtjev da se u planiranju i uređenju naselja mora voditi računa o očuvanju biološke raznovrsnosti, prirodnih vrijednosti, kulturnog nasljeđa i drugih vrijednosti. U tome, naročito se kulturno nasljeđe uzima kao faktor koji bitno determiniše kvalitet životne sredine i razvojnih potencijala naselja.

U razvoju gradskih i drugih naselja, prioritet imaju:

- Unutrašnji razvoj naselja, koji treba da dobije prednost u odnosu na njihovo širenje na nova područja. Prostorna ekspanzija naselja treba da bude restriktivna i kontrolisano usmjeravana da bi se izbjegle negativne posljedice suburbanizacije, u koje spadaju: bespravna gradnja, neadekvatno korišćenje i opremanje zemljišta, narušavanje ekološke ravnoteže, itd.;
- Opšta i svestrana obnova naselja, što se naročito odnosi na degradirana naseljska područja u kojima treba otvoriti mogućnosti za privredni razvoj, rješavanje socijalnih problema, kvalitetnije življenje, itd.;
- Obnova kulturnog i graditeljskog nasljeđa u naseljima, uz uvažavanje tradicije i specifičnih ambijentalnih karakteristika; i
- Planski usmjeravana i kontrolisana izgradnja izvan naseljenih područja, kojoj je glavna svrha podizanje kvaliteta uslova za stanovanje i povećanje mogućnosti za zapošljavanje.

### 2.3.1. STANOVANJE

Ciljevi i zadaci u domenu stanovanja su sljedeći:

- Povećati raznovrsnost ponude lokacija i uslova za stambenu izgradnju u smislu definisanja novih lokaliteta za različite tipove stambene izgradnje i usvajanja sistema revitalizacije i uređenja zapuštenih stambenih četvrti u cilju njihove bolje funkcionalne i prostorne iskorisćenosti
- Povećati ukupni komfor stanovanja u smislu obezbjeđenja pratećih sadržaja za kvalitetno stanovanje, kao što su snabdjevački, uslužni i kulturni sadržaji, potrebne površine otvorenog prostora javnih, popločanih i zelenih zona, dječjih igrališta, zona mirujućeg saobraćaja itd.
- Postizanje optimalnih gustina i kvaliteta stanovanja u svim definisanim zonama, u cilju formiranja kvalitetne kontinualne urbane matrice grada i zaštite poljoprivrednog zemljišta u širem urbanom području.

## 2.4. JAVNE DJELATNOSTI I DRUŠTVENI CENTRI

U skladu sa prioritetima zemalja Evropske unije i milenijumskim razvojnim ciljevima prilagođenim uslovima Crne Gore i područja Kotora, u domenu rada javnih službi potrebno je ostvariti veći broj opštih ciljeva:

- Razvoj naučnoistraživačkog rada;
- Unapređenje obrazovnog sistema;
- Poboljšanje preventivne zdravstvene zaštite stanovništva;
- Unapređenje socijalne zaštite;
- Podsticanje razvoja kulturnih aktivnosti; i
- Podsticanje razvoja fizičke kulture.

Potencijale za razvoj deficitarnih javnih funkcija, osim u angažovanju gradskih i državnih resursa, treba tražiti i u saradnji sa privatnim sektorom.

Pojedini neizgrađeni lokaliteti, i lokaliteti sa kojih su izmješteni nekadašnji privredni sadržaji, predstavljaju prostorni potencijal za razvoj funkcija od javnog interesa.

Kvalitet ustanova za osnovnoškolsko obrazovanje se može poboljšati i intervencijama na postojećim objektima, u smislu njegove rekonstrukcije, nadogradnje i obezbjeđenja nedostajućih sadržaja.

Postoje značajni potencijali za razvoj sporta i rekreacije uz privlačenje javnih i privatnih ulaganja u otvorene i zatvorene sportske sadržaje. Uz relativno malo ulaganja moguće je obezbjeđivati sadržaje za rekreativno bavljenje sportom. Treba očekivati da će se dio aktivnosti usmjeriti ka programima koji će biti okrenuti turistima.

Posmatrano po pojedinačnim javnim službama na području izmjena GUP-a, ciljevi su:

- Unapređenje kvaliteta objekata namijenjenih predškolskim ustanovama kako u javnom tako i u privatnom sektoru, zbog očekivanog populacionog rasta i perspektivno većeg zapošljavanja žena/majki;
- Izgradnja novih škola radi potpunog obuhvata i pristupa djece osnovnoškolskog uzrasta nastavi ujednačenog kvaliteta na cijelom području.
- Unapređenje primarne zdravstvene zaštite i osavremenjivanje opreme zdravstvenih ustanova, kao i dopuna zdravstvenog sistema privatnom ljekarskom praksom kako bi se ostvarila efikasnija zdravstvena zaštita stalnog i povremenog stanovništva;
- Prilagođavanje sistema i prakse socijalne zaštite standardima predviđenim evropskim zakonodavstvom, demografskim promjenama, promjenama u životnom standardu, itd. Osnivanje službi za zbrinjavanje i zaštitu starih lica, socijalno ugroženih, izbjeglica i raseljenih, djece i odraslih sa posebnim potrebama, djece lišene roditeljskog staranja i dr.;
- Uz produžetak trajanja turističke sezone, treba dopuniti ponude kulturnih programa, pri čemu će se najveći dio kulturnih potreba zadovoljavati u kulturnim centrima opštinskog i gradskog ranga; i
- Veći obuhvat stalnog stanovništva svih uzrasta, a posebno mladih raznim aktivnostima u oblasti fizičke kulture, kao i razvoj sporta i rekreacije u funkciji turizma uz obezbjeđivanje slijedećih vrsta prostora: sportsko-rekreativne i parkovske površine sa sportskim igralištima, tereni raznih vrsta i zatvoreni objekti.

#### Ograničenja

Nedostatak adekvatnog prostora u vlasništvu grada predstavlja jedno od većih ograničenja u smislu obezbjeđenja javnih funkcija, s obzirom da otkup privatnog zemljišta za ove svrhe značajno povećava investicije.

Zajednički problem sa kojim se suočavaju organizacije u oblasti socijalnog razvoja je nedostatak potrebnog i odgovarajućeg prostora, što je najčešće prepreka privatnim akterima u ovoj oblasti, jer zbog nedovoljne profitabilnosti datih aktivnosti, sredstva koja se ostvaruju tržišnim putem nisu dovoljna za kupovinu, odnosno dugoročni zakup odgovarajućeg prostora.

Jedno od najvećih ograničenja kod javnih službi su njihova prostorna distribucija i kapacitet, koji bi trebalo da zadovolje potrebe korisnika u dvije ekstremno različite situacije opterećenja: zimski period (samo stalno stanovništvo) i ljetni period (sa brojem korisnika koji je znatno veći). Tako se kod objekata kulture i zabave, te kod sportskih objekata i terena mora računati sa sezonskim karakterom, ali je prednost što ih je moguće graditi kao otvorene.

## 2.5. TURIZAM I SPORT

#### Potencijali i ograničenja

Raspoloživi prirodni resursi ukazuju na neuporedivo veće mogućnosti turističkog razvoja, pod uslovom da se ti potencijali organizuju i operacionalizuju kao brojniji i raznovrsniji motivi, po ugledu na svjetske turističke standarde i trendove.

Potencijali za kupališni i nautički turizam su identifikovani i razrađeni kroz Prostorni plan morskog dobra i kao takvi neće biti tretirani kroz ovaj dokument. Međutim, širok je spektar ostalih turističkih sadržaja, koji se, kao prateći, mogu naći i na prostoru Škaljara.

Potencijal treba tražiti prvenstveno u prirodnim resursima, naročito u gornjim dijelovima obuhvata, gdje se nalaze lokacije sa izvanrednim vizurama ka moru i starom gradu. Ove potencijale bi trebalo iskoristiti prvenstveno u svrhu formiranja vidikovaca, šetališnih staza, ugostiteljskih objekata, luksuznih renta vila i sl.

Glavna ograničenja predstavlja veliki procenat izgrađenih individualnih stambenih objekata, neracionalno smještenih u prostoru, zbog čega su uništeni izuzetno atraktivni prostori. Takođe, ograničenje predstavlja i naslijeđeni karakter naselja Škaljari, kao zaleđa starog grada i velike zastupljenosti svih pratećih sadržaja za stalno stanovništvo, što ne ostavlja dovoljno prostora za mješanje atraktivnih turističkih sadržaja.



Neophodna su velika ulaganja u saobraćajnu infrastrukturu, te ulaganja u uređenje javnog otvorenog prostora, kako bi kompletan ambijent postao što atraktivniji.

Razvoj turizma i ugostiteljstva, odnosno organizacija i uređenje turističkih prostora na području Škaljara zasnivaće se na slijedećim opštim i posebnim ciljevima i zadacima.

#### Opšti ciljevi

Polazeći od odredbi Prostornog plana Republike Crne Gore, Prostornog plana opštine Kotor i interesa opštine Kotor, a imajući u vidu preporuke i standarde Evropske unije u oblasti održivog razvoja i izvještaje međunarodnih eksperata o potencijalima turizma opštine Kotor utvrđuju se slijedeći opšti ciljevi razvoja i uređenja turističkih prostora:

- Uvođenje principa održivog razvoja u turizmu, uz ekonomsku i ekološku revitalizaciju prostora, racionalizaciju korišćenja prirodnih resursa, očuvanje, zaštitu i unapređenje prirode i životne sredine;
- Dalja afirmacija turizma i komplementarnih delatnosti (poljoprivrede, saobraćaja i druge infrastrukture, male privrede, zdravstva, edukacije, kulture i dr.) kao glavnog razvojnog agensa područja koji sadrži izrazitije motive za domaću i inostranu turističku tražnju, odnosno u kojima su turističke aktivnosti produktivnije ili prilagodljivije od drugih mogućih aktivnosti;
- Kompleksna valorizacija prirodnih i stvorenih turističkih potencijala, diferenciranih po vrijednosti i sadržaju, u skladu sa trendovima svjetske i domaće tražnje, standardima međunarodnog tržišta i socio-ekonomskim interesima Republike Crne Gore i lokalne zajednice;
- Razvoj turizma visokog kvaliteta (hoteli, vile i rezidencije sa 4 i 5 zvjezdica, marine, kongresni i biznis centri i dr.) i cjelogodišnje turističko-rekreativne ponude u prostoru;
- Razvoj ekološkog turizma uz funkcionalno integrisanje turističke ponude ruralnog zaleđa i obale;
- Organizovanje cjelogodišnje, sadržajno zaokružene i integrisane, ponude turističkog područja, koje sadrži afirmisane motive i omogućava afirmisanje novih motiva domaće i inostrane turističke tražnje;
- Kompletiranje i zaokruživanje postojeće turističke ponude uz inteziviranje razvoja turističkih aktivnosti sa najpovoljnijim uslovima za maksimalno produženje turističke sezone i povećanje stepena iskorišćenosti kapaciteta turističke ponude, većim uključivanjem prirodnih i kulturno-istorijskih vrijednosti;
- Državno stimulisanje socijalnih funkcija turizma, posebno u oblastima zapošljavanja (lokalnog stanovništva u turizmu), zdravstva, sportske rekreacije, sporta i edukacije djece i omladine; i
- Uslovljenost razvoja turizma državnim i lokalnom regulativom razvoja, državnim ulaganjima u izgradnju primarne infrastrukture i javnih sadržaja, kao i stimulacijom komercijalnih investitora u početnim koracima razvoja, kroz fiskalne, kreditne i druge olakšice, kroz odgovarajuće mjere zemljišne politike (posebno u pogledu građevinskog zemljišta) i dr.

#### Posebni ciljevi i zadaci

Posebni ciljevi za ostvarivanje opštih ciljeva razvoja i uređenja turističkih prostora odnose se na:

- Zaštitu i unapređenje osnovnih prirodnih resursa turizma - prvenstveno morskog dobra i obale od svih vidova degradacije (neplanskom izgradnjom i izgradnjom preko kapaciteta prostora, degradacijom predionog lika panorame obale i zaleđa, ispuštanjem otpadnih voda i opasnih materija u more, neodržavanjem i komunalnom neopremljenošću plaža, sječom maslina i šume i dr.);
- Sanaciju, adaptaciju, rekonstrukciju i modernizaciju postojećih objekata turističkog smještaja i ugostiteljskih objekata, radi postizanja viših i visokih kategorija po svjetskim standardima, dopuna postojeće turističke ponude i povećanje stepena iskorišćenosti i efikasnosti privređivanja;
- Izgradnju novih kapaciteta viših i visokih kategorija na područjima sa najvećim potencijalom za razvoj turizma uz poštovanje standarda po kom je po jednom stacionarnom korisniku potrebno obezbijediti od 70 do 100 m<sup>2</sup> zelenih površina;
- Razvoj, uređenje i integrisanje turističke ponude u prostoru Škaljara sa naseljima u okruženju
- Rekonstrukciju, izgradnju i dovođenje u optimalno funkcionalno stanje saobraćajne, vodne (vodopsnabdijevanje, kanalsanje i prečišćavanje otpadnih voda), energetske, telekomunikacione i druge infrastrukture u funkciji turizma kojom se obezbjeđuje racionalnija organizacija prostora za turizam, integralan razvoj i uređenje područja;
- Koncipiranje organizacije turističkog prostora prema prirodnim i stvorenim uslovima i resursima i podjela turističkog prostora na cjelovite, originalne i integrisane komplekse jedinstvene turističke ponude, sa visokokvalitetnim, originalnim i raznovrsnim turističkim proizvodima;
- Namjensko rezervisanje prostora novih potencijala turističke ponude odgovarajućom planskom regulativom;

- Aktiviranje razvoja komplementarnih aktivnosti posredstvom turizma, posebno u proizvodnji ekohrane, autentičnih etno-proizvoda i dr., uz očuvanje, prezentaciju i aktiviranje vrijednosti prirodne i kulturne baštine;
- Postizanje višeg kvaliteta postojećih i novih komercijalnih aktivnosti i sadržaja turističke ponude;
- Obezbeđivanje visokog standarda usluge servisa i javnih službi (posebno trgovine, zanatskih servisa, zdravstva, kulture, administracije i dr.) u skladu sa potrebama lokalnog stanovništva i turista.

Opšti i posebni ciljevi i opredjeljenja obuhvataju:

- Državnu i privatnu inicijativu u stimulanju razvoja rekreacije i sporta, posebno u oblasti zdravstvene i sportske rekreacije, sporta i edukacije mladih kao i sa ciljem obogaćivanja turističke ponude;
- Unapređenje uslova za rekreaciju stanovništva u gradskim naseljima i njihovom okruženju, otvaranjem i kompletiranjem izletišta, izgradnjom sadržaja za sportove na vodi, turističkim i komunalnim opremanjem sela i dr.;
- Stvaranje uslova za selekciju mladih u sportskim aktivnostima, od rekreativnih i školskih do vrhunskih, koje mogu da afirmišu lokalnu sredinu, region i državu, čineći glavne uzore za dalje sportsko-rekreativne aktivnosti mladih;
- Oblikovanje sadržaja i strukture rekreacije i sporta geografskom području, etno-mentalitetu, izgrađenoj i prirodnoj sredini, stvaranjem originalnih aktivnosti i sadržaja koji odgovaraju lokalnom stanovništvu i mogu predstavljati posebno privlačne motive za turističku klijentelu;
- Uključivanje rekreacije i sporta lokalne sredine u turističku ponudu radi racionalizacije ponude i integracije lokalnog stanovništva sa turistima;
- Unapređenje i obogaćivanje aktivnosti i sadržaja rekreacije, fizičke kulture i sporta za potrebe stanovništva i turista, zavisno od specifičnih lokalnih uslova, po standardima za gradske turističke centre sa okolinom;
- Kompletiranje gradskih rekreativnih i sportskih sadržaja za istovremeno zadovoljenje potreba gradskih stanovnika i turističkih posjetilaca u pogledu opšte i sportske rekreacije; formiranje specijalizovanih sportskih sadržaja, sa posebnim naglaskom na sadržajima i objektima za cjelogodišnje korišćenje; i
- Valorizovanje prirodnih potencijala za organizovanje rekreativnih i sportskih sadržaja, prvenstveno uz morsku obalu (za većinu sportskih, sportsko-rekreativnih i rekreativnih sadržaja), kao i neposrednom okruženju (uglavnom za rekreativne sadržaje), uz adekvatno povezivanje sa ostalim zelenim površinama kao i povezivanje obale sa ruralnim i planinskim zaleđem (izletničkim stazama za pješake, bicikliste i jahače, turističko-rekreativnom infrastrukturom npr. žičarama i dr);
- Formiranje većih rekreativnih i sportsko-rekreativnih sadržaja u urbanim i turističkim centrima i manjih sadržaja u ruralnom zaleđu i stambenim zonama (tereni malih sportova za omladinu i odrasle, dječja igrališta); i
- Kompletiranje svih škola neophodnim zatvorenim i otvorenim terenima za male sportove, namijenjenim redovnoj fizičkoj kulturi učenika i studenata, posebnim sportskim aktivnostima dijela učenika i uključivanju u sportsko-rekreativnu ponudu grada (iznajmljivanje spoljnim korisnicima, pod uslovom da su zadovoljene sve redovne i vanredne potrebe škola).

Strateška opredjeljenja razvoja turizma na području izmjena GUP-a su:

- Razvoj turizma visokog kvaliteta uz povećanje kapaciteta osnovnih turističkih ležaja i razvoj cjelogodišnje turističko-rekreativne ponude u prostoru, u skladu sa međunarodnim standardima i trendovima u evropskom turizmu i hotelijerstvu;
- Podizanje standarda i kvaliteta osnovnih smještajnih kapaciteta;
- Kvalitativna rekonstrukcija komplementarnih kapaciteta (odmarališta domaćinstva i vikedita) čime će se izvršiti restrukturiranje smještajnih kapaciteta i povećati kategorija osnovnog smještaja, sa slijedećim smjernicama za: 1) domaćinstava - ka realizaciji manjih hotela, porodičnih pansiona i luksuznih vila koje treba uklopiti u pejzaž i zelenilo kao i podizanje kvaliteta u već izgrađenim strukturama; 2) odmarališta - ka komercijalnom hotelijerstvu;
- Turističke strukture u neposrednom priobalnom pojasu treba locirati na većoj udaljenosti od mora i obezbijediti im dobru komunikaciju sa postojećim urbanim centrima; i
- Razvoj cjelogodišnje turističko-rekreativne ponude

## 2.6. KOMUNALNI OBJEKTI: PREPORUKE I SMJERNICE

### Zelene pijace

Neophodno je formirati dodatnu zelenu pijacu, opremljenu savremenom infrastrukturom, a koja svojim karakterom i izgledom treba biti uklopljena u okruženje. Ona bi mogla biti korištena i kao svojevrsni "etno-eko prostor" gdje bi se, pored stalne odnosno vikend prodaje, periodično mogle održavati i specifične manifestacije ("dani maslina", "dani grbaljskih i njeguških sireva" i sl.).

### Groblja i grobljanske usluge

Nakon prestanka korišćenja postojećih grobalja, u skladu sa raspoloživim kapacitetom, treba izvršiti njihovu konzervaciju.

Zadržavaju se postojeća groblja uz sakralne objekte. Ova groblja treba da budu posebno tretirana, kao oblik naslijeđa, koji osim komunalne ima i izrazit ambijentalni karakter.

## 2.7. SAOBRAĆAJ

Prostornim planom RCG i drugih dokumenata preuzeti su prioriteta i sistemi globalnih saobraćajnih veza ovog područja sa bližim i daljim okruženjem. Oni su slijedeći:

- Etapna izgradnja obilaznice oko Kotora koja bi bila nastavak planirane trase brze auto-ceste od Tivta, preko Škaljara tunelom ispod starog grada Kotora, dalje prema Herceg Novom, čime bi se medjugradski, regionalni i tranzitni saobraćaj efikasno provukao kroz Škaljare;
- Izgradnja novih internih saobraćajnica, čime bi se prostor tretiranog obuhvata povezao sa ostalom saobraćajnom mrežom;
- Tehničko poboljšanje i rekonstrukcija svih saobraćajnica na prostoru Škaljara;
- Uvođenje gradskog saobraćaja i izgradnja autobuskih stajališta i rekonstrukcija i povećavanje kapaciteta autobuske stanice.
- Definisati i locirati javna parkirališta i parking garaže.

Pored prioriteta vezanih za drumski saobraćaj, preostaju i drugi vidovi saobraćaja, od kojih je svakako najznačajniji pomorski saobraćaj.

Avio i željeznički saobraćaj ne postoje na teritoriji opštine Kotor, pa prema tome nisu ni predmet ovih razmatranja.

### 2.7.1. Ciljevi i mjere prostornog razvoja u oblasti saobraćaja

Na osnovu sagledavanja i analize postojećeg stanja saobraćajne infrastrukture, planiranog i očekivanog društveno-ekonomskog razvoja i postavke iz Prostornog plana Republike, Prostornog plana opštine Kotor i Prostornog plana morskog dobra, proizašli su ciljevi razvoja saobraćajnog sistema:

- Predvidjeti nova, kvalitetnija i dugoročnija rješenja;
- Izmjestiti trasu magistralnog puta iz užeg urbanog područja naselja, tj. izgraditi obilaznicu, kako bi se stekli uslovi za diferenciranje lokalnog i tranzitnog saobraćaja;
- Rekonstruisati i dograditi gradsku putnu mrežu za sve vidove saobraćaja;
- Izgradnjom novih dionica saobraćajnica stvoriti mogućnosti kretanja alternativnim pravcima;
- Formirati osnovnu uličnu mrežu u funkciji planiranog razmještaja aktivnosti i stanovanja;
- Izgraditi površine za parkiranje vozila, a posebno u centralnoj zoni;
- Predvidjeti razdvajanje pješackog, biciklističkog i kolskog saobraćaja u centralnoj zoni naselja

## 2.8. UREĐENJE PREDJELA I ZELENE POVRŠINE

Termin predio, prema *Evropskoj konvenciji o predjelu (European Landscape Convention)*, koristi u značenju „...prostora kako ga vide ljudi, čiji karakter predstavlja rezultat akcije i reakcije prirodnih/ili ljudskih faktora“. Kao dio ukupnog prostora, podrazumijeva i vizuelni obuhvat jedne cjeline, ali ne samo to, jer se pod planiranjem predjela podrazumijeva ne samo „...planiranje vizuelnog aspekta korišćenja...“, već i „...planiranje čovjekove životne sredine unutar skupa abiotičkih (vazduh, voda i zemlja) i biotičkih (biljke i životinje) aspekata životne sredine“.

Savremeni koncept planiranja i uređenja predjela, koji promoviše *Evropska konvencija o predjelu (European Landscape Convention)*, usmjeren je ka tome da se ostvari održivi predio, koji treba da bude funkcionalan u ekonomskom pogledu, skladan u ekološkom pogledu i skladan i koristan u socijalno-kulturnom pogledu.

U većem broju planskih dokumenata višeg reda u Crnoj Gori (Republičkom prostornom planu, Prostornom planu za područje morskog dobra itd.), definisano je nekoliko principa, odnosno ciljeva uređenja predjela koji se neposredno i posredno odnose i na područje Kotora<sup>6</sup>:

- Raznovrsnost i posebnost pejzažnih oblika, kao sastavni dio tzv. "teritorijalnog kapitala" određenog područja, predstavlja osnovu za razvoj određenih privrednih grana (uključivši i turizam), u skladu sa principima održivog razvoja;
- Zaštitom vrijednih prirodnih cjelina, sa izvornim mediteranskim biodiverzitetom, očuvaće se karakter pejzaža na Crnogorskom primorju i njegovom zaleđu;
- Zaštita i uređenje predjela vrši se kroz utvrđivanje zona, sa odgovarajućim režimom zaštite, gdje će se štititi osnovne prirodne vrijednosti, a time i pejzaž morskog dobra;
- Treba težiti zadržavanju autentičnih odlika pejzaža;
- Posebno treba voditi računa: o racionalnijem korišćenju već zauzetog prostora; što manjem zauzimanju novih prostora; korišćenju očuvanih prostora (uz minimum intervencija i maksimalno očuvanje prirodnog pejzaža); zaštiti mediteranske vegetacije, maslinjaka i šumskih kultura; očuvanju vrijednih grupacija egzota (naročito uz obale, saobraćajnice, šetališta i pristane); zadržavanju tradicionalnih arhitektonskih rješenja (kao dijelova autohtonog kulturnog pejzaža odnosno nasljeđa);
- Generalno, pejzaž treba čuvati, unapređivati i koristiti kroz definisanje raznih opštih i posebnih planskih politika, u čemu naročito važnu ulogu imaju prostorno i urbanističko planiranje.
- Prisustvo prirodnih vegetacijskih zajednica, kao i vještački podignutih zasada, stvaraju dobru osnovu za nadogradnju novih elemenata zelenih površina.

Osnovni opšti cilj jeste očuvanje što većeg broja elemenata autohtonog pejzaža, odnosno autohtonog biološkog, geografskog i pejzažnog diverziteta ovog područja. Prioritetno treba štititi prirodne i stvorene zelene površine, kao i ambijent starih naselja. U zaštiti i unapređenju predjela, treba nastojati da se ostvari kako biološki i vizuelno vrijedniji prostor tako i socijalno i ekonomski bogatiji predio.

Posebni ciljevi obuhvataju:

- Zaštitu i unapređenje svih identifikovanih prirodnih i kulturno istorijskih potencijala predjela;
- Umanjenje negativnih uticaja urbanog razvoja na predio, kroz što šire zadržavanje i očuvanje postojeće strukture, kao i kroz fizičko, ekološko i drugo obezbjeđivanje intenzivne i trajne povezanosti među staništima i zaštitu tih veza;
- Preduzimanje neophodnih mjera za otklanjanje potencijalnih oštećenja i negativnih uticaja na predio (u vizuelnom, biološkom i drugom pogledu).
- Unaprijedjenje postojećeg sistema zelenih površina, tako da bude u korelaciji sa ostalim funkcijama grada.
- Rekonstrukcija zaštitnih šuma i prevođenje na viši uzgojni nivo
- Očuvanje, obnavljanje, uređenje i proširenje maslinjaka, uz poseban tretman sa stanovišta pejzažnih vrijednosti prostora
- Maksimalno očuvanje šumskih enklava u okviru naselja
- Izgraditi tematske parkove.
- Rekonstruisati postojeće i formirati nove drvorede uz sve saobraćajnice gdje god profili istih to omogućavaju

<sup>6</sup> Djelimično izmjenjeno i prilagođeno prirodi ovog planskog dokumenta

- Prilikom planiranja i realizovanja novih stambenih naselja planirati i uređenje stambenih blokova koji treba da sadrže prostor normiran za potrebe svih korisnika.
- Očuvanje i stavljanje pod zaštitu dendrofonda na prostoru bolničkog kompleksa i prostora crkve i groblja
- Izgraditi dječija igrališta na području obuhvata
- Vrednovati "zeleni potencijal" grada, izraditi program zahvata u prostoru, odrediti poteze zelenila i veće zelene površine (parkovske, zaštitne i sl.);
- Obrubiti naselje zelenim površinama kao dio oblikovanja kultivisanog mediteranskog pejzaža;
- Gradske zone (cjeline) diferencirati zelenim pojasom, rubove grada (posebno djelovi uz more) sanirati i hortikulturno urediti;
- Pješačke komunikacije osim u horizontalnom (duž obale) odrediti i u vertikalnom smislu (omogućiti lagani pristup iz stambenih zona do plaža);
- Osigurati kontinuitet zelenih poteza duž obale.
- Uspostaviti katastar zelenih površina na bazi Gis tehnologije

Polazeći od principa i kriterijuma održivog razvoja, opšti i posebni ciljevi zaštite prirode, kao i preporuke za njihovo ostvarivanje, obuhvataju veći broj elemenata, od kojih su najvažniji slijedeći:

- Uopšte uzev, treba smanjiti devastaciju prostora i pažljivo usmjeravati i kontrolisati dalji antropogeni uticaj na biološki, geografski i predioni diverzitet prostora;
- Zaštitu prirode treba sprovoditi kao trajnu aktivnost;
- Prioritetno treba preduzeti sanaciju već devastiranog i degradiranog prostora;
- Dosljedno treba primjenjivati zakonske obaveze i druge preporuke u pogledu primjene instrumenta „procjena uticaja na životnu sredinu“, naročito u slučaju većih turističkih, stambenih i drugih kompleksa, kao i za krupniju tehničku infrastrukturu;
- Zaštititi reprezentativnih i monumentalnih stabala masline i drugog mediteranskog drveća;

Za sva prirodna dobra, proglašenju zaštite treba da prethodi rigorozna evaluacija (vrednovanje) i određivanje kategorije zaštite.

## 2.9. KULTURNA BAŠTINA

### Ciljevi zaštite

Opšti ciljevi zaštite i unapređenja nepokretnih kulturnih dobara područja kroz proces prostornog planiranja obuhvataju:

- Očuvanje i razvoj svijesti kod lokalnih organa uprave i lokalne zajednice, o vrijednostima, raznolikosti i bogatstvu kulturnog nasljeđa kao i njegovom značaju i potencijalu za razvoj;
- Obezbjedenje od procesa nekontrolisane i intenzivne gradnje koja ugrožava kulturno i prirodno nasljeđe koje predstavlja jedan od glavnih potencijala razvoja ne samo ovog područja već i cijele Republike;
- Sprečavanje daljeg ugrožavanja prirodnog i kulturnog pejzaža savremenom neplanskom izgradnjom, koja je značajno ugrozila ili nepovratno devastirala brojne dragocjene prostore.

Posebni ciljevi zaštite kulturne baštine su:

- Uvažavanje vrijednosti kulturnog nasljeđa i prepoznavanje njegovog značaja za život, razvoj i prosperitet lokalne zajednice i identifikacija najznačajnijih mogućnosti njegove revitalizacije;
- Ukazivanje na savremene međunarodne tokove, principe, metodologije i tretman kulturnog nasljeđa i mogućnost njihove primjene u ovom okruženju;
- Unapređenje karaktera područja Škaljara kroz prezentaciju i korišćenje jedinstva prirodnog okruženja i nepokretnog kulturnog nasljeđa.

Aktivnosti koje predstavljaju prijetnju i ograničenja, te se ne dozvoljavaju kad je u pitanju zaštićena kulturna baština su:

- Izgradnja privrednih i infrastrukturnih objekata, koji svojim izgledom, gabaritom, oblikom, vibracijama, isparenjima, otpadom, ili na drugi način mogu da umanje značaj, vrijednost, ili autentičnost, ili da privremeno ili trajno ugroze fizički opstanak, konstruktivnu stabilnost, ili na bilo koji drugi način degradiraju zaštićeni objekat, kompleks ili cjelinu i njegovu zaštićenu okolinu;

- Izgradnja velikih saobraćajnih sistema koji posredno ili neposredno ugrožavaju objekte, aglomeracije, odnosno područja kulturnog nasljeđa;
- Izgradnja stambenih, poslovnih i drugih objekata, koji mogu da svojim izgledom, gabaritom, oblikom, ili na drugi način umanje vrijednosti, značaj ili autentičnost zaštićenog objekta ili njegove okoline;
- Određivanje namjena koje narušavaju karakter i umanjuju neku od primarnih vrijednosti nepokretnog kulturnog dobra (plaže, kafei ili diskoteke pored manastira ili crkava, saobraćajnice u zaštićenim rezidencijalnim zonama i sl.).

## 2.10. ZAŠTITA I UNAPREĐENJE ŽIVOTNE SREDINE

Savremeni koncept zaštite životne sredine zahtijeva kontinuirano praćenje stepena aerozagađenja, hidrozagađenja, pedozagađenja, biljnog pokrivača, faune, higijenskog stanja sredine, zdravstvenog stanja ljudi, buke, vibracije, štetnih zračenja i drugih pojava i pokazatelja životne sredine.

Opšti kriterijumi za zaštitu životne sredine polaze od međunarodno utvrđenih ekoloških principa, koji se mogu svesti na sljedeće:

- Najbolja politika zaštite životne sredine zasnovana je na preventivnim mjerama, što podrazumjeva blagovremeno sprečavanje ekološki negativnih uticaja na životnu sredinu, umjesto uklanjanja njihovih posljedica;
- U procesu donošenja odluka o izgradnji privrednih i infrastrukturnih objekata mora se analizirati i jasno utvrditi uticaj njihove izgradnje i rada na kvalitet životne sredine. U tom smislu za sve objekte planirane ovim GUP-om, koji imaju ili mogu imati značajan uticaj na životnu sredinu neophodno je sprovesti proceduru predviđenu Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu (Sl.list RCG, br. 80/05).

Zaštita životne sredine ovog Plana postići će se ostvarivanjem više opštih i pojedinačnih ciljeva, koji se odnose na:

- Zaštita neobnovljivih resursa
- Štednju energije i korištenje "najčistijih mogućih tehnologija"
- Smanjenje otpada i njegova reciklaža
- Fleksibilnost procesa odlučivanja, da bi se omogućila veća podrška lokalnim zajednicama
- Razmatranje tla kao punopravnog resursa
- Zaštita voda od zagađenja (sistemom kanalizacionih otpadnih voda, rekonstrukcijom i sanacijom postojećih sistema odvođenja voda i uvođenjem sistema za prečišćavanje otpadnih voda);
- Zaštitu zemljišta od zagađenja (kroz zaštitu građevinskog zemljišta u budućim naseljima i njegovoj ivičnoj zoni, zaštitu zemljišta od zagađenja aerosedimentima, od deponovanja otpadaka, na svim, za to nepredviđenim mjestima itd.);
- Zaštitu vazduha od zagađenja (kontrolisanje aerozagađenja od saobraćaja, kao i poštovanje mezo i mikro klimatskih uslova, pri izboru lokacija za potencijalne zagađivače, korištenjem alternativnih goriva itd.);
- Zaštitu od buke (kroz adekvatno planiranje saobraćajnica, saobraćajnih tokova i kontrolisanja saobraćajne buke, kao i različite mjere zaštite. Planirane mjere zaštite ogledaju se kroz pravilno lociranje izvora buke, pravilno projektovanje zaštitnih zona, sprečavanje njenog širenja u okolinu itd.);
- Zaštitu vegetacije, pri čemu se misli na vegetaciju planiranu GUP-om (zaštitu od sječe, različitih bolesti i elementarnih nepogoda, kao i ugrožavanje pejzažnih vrijednosti vegetacije).

Osnovne potrebe zaštite se zasnivaju u zaštiti prirodnih elemenata životne sredine i radom stvorenih čovjekovih vrijednosti, koji mogu bitno da utiču na kvalitet čovjekovog života u njoj, pri čemu proističu iz potreba stvaranja komoditeta tj. komfora u jednoj urbanoj cjelini sa jedne strane, a sa druge radi zaštite životne sredine i opštih prirodnih dobara, koje su date čovjeku na raspolaganje.

U tom smislu neophodno je maksimalnom zaštitom i adekvatnim načinom korištenja postojećih prirodnih resursa, unutar obuhvata Plana, poštujući biodiverzitet, kao suštinsku komponentu urbanizma, pravilnom dispozicijom zagađivača, objediniti takve uslove koji će obezbijediti zaštitu ekosistema, kontinuitet između urbane teritorije i teritorije koja je opslužuje, te bitno uticati na unapređenje kvaliteta življenja i ambijentalnih vrijednosti ovog GUP-a.



## 2.11. CILJEVI I POLITIKA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Osnovni cilj politike građevinskog zemljišta jeste njegovo racionalno korišćenje i uspostavljanje efikasnog sistema upravljanja građevinskim zemljištem u budućoj urbanoj politici na području izmjena GUP-a.

Osnovni pravci promjena treba da obuhvate:

- Poboljšanje postojećih rješenja, kroz izmjene i dopune postojećih rješenja, kao prelazna forma promjena; i
- Uvođenje promjena i novina, u prvom redu kroz uvođenje tržišnog sistema korišćenja i upravljanja građevinskim zemljištem, uz korišćenje mjera i instrumenata urbanističkog planiranja kao osnovnog korektiva, tj., stvaranje dugoročne osnove za vođenje politike građevinskog zemljišta u budućoj urbanoj politici kotorskog područja.

## 1. PODJELA URBANIZOVANOG PROSTORA

### 1.1. POVRŠINA PODRUČJA GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA

Kao što je u ranijem tekstu navedeno, na predmetnom prostoru vrši se izmjena dijela važećeg Generalnog urbanističkog plana opštine Kotor, koji je rađen za kompletno urbano područje Opštine Kotor. S obzirom da Škaljari predstavljaju jedinstvenu teritorijalnu i funkcionalnu cjelinu, izmjena se vrši na cjelokupnom ovom prostoru.

Površina obuhvata na kome se vrši izmjena Gup-a iznosi 124ha.

Nova planska opredjeljenja podrazumijevaju preispitivanje ranijih rješenja i njihovu revalorizaciju u odnosu na sada aktuelne potrebe stanovništva i globalne ciljeve razvoja područja.

Kroz koncepciju plana prvenstveno je vođeno računa o uklapanju koncepcijskih, naročito saobraćajnih i infrastrukturnih, rješenja u planirane sisteme kontaktnih naselja, kako bi se ostvario kontinuitet prostora i planskih opredjeljenja.

### 1.2. PODJELA URBANIZOVANOG PROSTORA NA PLANSKE CJELINE

U cilju kvalitetnijeg sagledavanja prostora i ujednačavanja planskih parametara za pojedina područja sličnih karakteristika, izvršena je podjela cjelokupnog planskog obuhvata na sedam podcjelina – URBANISTIČKIH ZONA.

Zone su oivičene postojećim i/ili planiranim saobraćajnicama i kao takve predstavljaju logične urbanističke cjeline. Zone su obilježene slovima A – G.

Iz planiranja je isključeno priobalno područje, koje je tretirano Prostornim planom morskog dobra, i kao takvo ima poseban status.

Navedena planska rješenja uzeta su u obzir prilikom tretiranja ostatka predmetnog područja.

## 2. ORGANIZACIJA PROSTORA

### 2.1. OSNOVNA KONCEPCIJA ORGANIZACIJE PROSTORA

U koncipiranju organizacije prostora polazilo se od rezultata analiza postojećeg stanja i načina korišćenja prostora s jedne strane, projekcije potreba i planerskog znanja o neophodnim odnosima u planiranom području, u smislu distribucije različitih gradskih sadržaja i njihovog povoljnog odnosa, te uklapanja tih sadržaja u značajne infrastrukturne tokove poput planirane obilaznice. Takođe, značajan segment predstavlja i saznanje o posebnom značaju predmetnog prostora, kao dijela prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, koji je kao takav zaštićen od UNESCO organizacije kao svjetska baština.

U tom pogledu zauzet je stav da se širenje grada, u smislu pugušćavanja urbane matrice i formiranja novih radnih i stambenih zona, mora ograničiti na, već za tu svrhu, upotrebjeno zemljište, dok istočne i zapadne obronke treba njegovati kao prirodno okruženje.

Ova koncepcija omogućava različit tretman ova dva područja u vidu stepena izgrađenosti, s obzirom da je planerski neopravdano da se kompletno područje predvidi za intenzivnu izgradnju.

## 2.2. OSNOVNA NAMJENA POVRŠINA U PROSTORU

(građevinsko, poljoprivredno, šumsko zemljište, vodene površine)

Osnovne namjene površina (građevinsko, poljoprivredno, šumsko zemljište, vodene površine) u različitom su stepenu, kroz planska rješenja, zastupljene u prostornom obuhvatu.

Dominantno je građevinsko zemljište sa unutaršnjom podjelom na urbane funkcije, a ostatak područja je namijenjen za šumsko zemljište, kombinovano sa poljoprivrednim. Vodeni tokovi prožimaju i građevinsko i šumsko sa poljoprivrednim zemljištem, i u zavisnosti od područja, imaju i odgovarajući planski tretman. U pitanju su potoci, bujični tokovi i kanali.

Unutar šumskih i neplodnih područja, moguće su takođe građevinske intervencije u cilju formiranja zona pasivne i aktivne rekreacije (park šume i sl.).

Manji dio dosadašnjeg šumskog zemljišta planom je predviđeno da postane građevinsko, iz razloga zatečene nelegalne gradnje, te njenog uklapanja u planerske standarde.

Osnovne namjene površina koje čine građevinsko zemljište (stanovanje, rad i rekreacija) Planom su raspoređene na takav način da obezbjeđuju optimalnu međusobnu komunikaciju u unapređenju kvaliteta življenja u gradu, ali uz uvažavanje zatečenih odnosa postojećih fizičkih struktura i funkcionalnih cjelina, te potreba i navika stanovništva.

U planu je metodološki primjenjen princip zoniranja osnovne tri funkcije grada: stanovanje, rad i rekreacija, koje se po ovom konceptu miješaju i sjedinjuju u jedinstvenu prostornu cjelinu, obezbjeđujući laku dostupnost i dinamičnu urbanu matricu.

Stanovanje u centralnoj zoni poprima viši stepen urbaniteta, povećanjem udjela centralnih sadržaja, u fizičkim strukturama prilagođenim prevashodno stanovanju kolektivnog tipa, te viših spratnosti. Krećući se radijalno od jezgra prema obroncima (periferiji) naselja, povećava se udio stanovanja, isprepleten sa zelenim i sportsko-rekreativnim sadržajima.

Saobraćajna koncepcija se bazira na sistemu poluprstenastih i radijalnih veza, čime se obezbjeđuje kvalitetna i efikasna mreža, koja se prilagođava uslovima terena i izgrađenosti. Ovim modelom postiže se dobra saobraćajna povezanost naselja i njegovih funkcionalnih cjelina, kao i protočnost saobraćaja prema okolnim naseljima.

Jedna od osnovnih karakteristika Plana je izmještanje svih postojećih radnih zona iz naselja, koje zauzimaju dosta dragocjenog prostora.

Oslobođeni prostor planiran je za pozicioniranje neophodnih javnih i poslovnih sadržaja primjerenih lokaciji, te kao visokovrijedno zemljište za kvalitetne oblike savremenog stanovanja.

Takođe, Planom su predviđeni, u zoni priobalja, novi kapaciteti za turističke sadržaje, kako bi se i područje Škaljara kvalitetnije aktiviralo u ovu svrhu.

GUP-om Škaljara predviđeno je zaokruživanje postojećih stambenih zona i izgradnja unutar njih, te urbanizacija područja neformalnih dijelova naselja (sa objektima bez građevinske dozvole), koja imaju obezbjeđen pristup na infrastrukturne koridore i zabrana izgradnje i očuvanje zona zelenila u svim ostalim dijelovima naselja Škaljari.

## 2.3. BILANSI POVRŠINA

Tabela: Bilans planiranih namjena površina

	NAMJENA	POVRŠINA [ha]	UČEŠĆE U GUP-U (%)
1	Stambene zone	39,61	33,01
2	Stambeno-poslovne zone (mješovite zone)	11,53	9,61
3	Centralne djelatnosti	0,78	0,65
4	Poslovne djelatnosti	1,68	1,40
5	Školstvo i socijalnu zaštitu	1,50	1,25
6	Zdravstvo	2,17	1,81
7	Sport	3,38	2,82
8	Turizam	2,21	1,84
9	Urbano zelenilo	9,75	8,12
10	Maslinjaci	0,33	0,27
11	Zaštitne šume	20,00	16,67
12	Arheološko područje	0,86	0,72
13	Vjerski objekti	0,61	0,51
14	Groblja	1,32	1,10
15	Infrastruktura	1,24	1,03
16	Vodene površine	2,37	1,97
17	Saobraćaj	13,62	11,35
18	Površina UP	7,05	5,87
	<b>UKUPNO</b>	<b>120,01</b>	<b>100,00</b>

Tabela :Odnos postojećeg i planiranog građevinskog područja

GRADJEVINSKO PODRUČJE					
POSTOJEĆE			PLANIRANO		
Površina izgrađena objektima - 1 [ha]	Površina pod saobraćajnicama i vodotokovima - 2 [ha]	UKUPNA POVRŠINA 1+2 [ha]	Površina izgrađena objektima - 1 [ha]	Površina pod saobraćajnicama i vodotokovima - 2 [ha]	UKUPNA POVRŠINA 1+2 [ha]
60.33	11.80	72.13	69.63	15.99	85.62

## 2.4. NAMJENA PO URBANISTIČKIM ZONAMA

Unutar planskih urbanističkih zona izvršena je distribucija planiranih namjena. Za svaku zonu moguće je odrediti dominantnu namjenu, koja će determinisati karakter zone u cjelini.

### ZONA A

U cjelosti je namijenjena za građevinsko zemljište.

Prvenstveno je namijenjena za potrebe javnih sadržaja. Područje opšte bolnice, fudbalskog terena Bokelj, sportskog centra i osnovne škole smješteni su na ovom prostoru. Sve su ovo postojeće namjene koje su planskim rješenjima zadržane u prostoru i unaprijeđene pratećim sadržajima i infrastrukturom. Obodna područja namijenjena su za stanovanje i dijelom za komercijalne djelatnosti. U dijelu prema obali predviđena je i zona za turističke i turističko-poslovne sadržaje.

### ZONA B

U cijelosti je namijenjena za građevinsko zemljište. U pitanju je relativno heterogena zona, u kojoj se po obodu nalaze naslijeđeni javni sadržaji (pošta, šumsko gazdinstvo i sl.), te socijalna ustanova – Zavod za lica sa oštećenjima sluha i govora.

U ovom bloku zatečen je izuzetan prostorni resurs – izmješteni privredni kapaciteti, nakon kojih je ostalo devastirano, atraktivno područje potencijalno za planiranje daljeg razvoja i uređenja naselja. Planom je predviđeno da se ovo područje detaljno obradi urbanističkim projektom. Zone razdvajanja različitih namjena zaposjednute su parkovskim površinama, koja će prostor oplemeniti i pružiti veći kvalitet u korišćenju prostora.

U okviru parcele Zavoda za lica sa oštećenjima sluha i govora predviđena je izgradnja sportske dvorane, za potrebe odvijanja nastave i rekreacije, koja može biti upotrijebljena i u komercijalne svrhe.

U okviru zone nalazi se i objekat Istorijskog arhiva, koji pripada kulturno-istorijskom naslijeđu.

Predviđena je i jedna parking garaža.

#### ZONA C

U najvećem dijelu je građevinsko zemljište. Izuzetak su obodni pojasevi nepristupačnog terena, koji će ostati u zatečenom obliku vannaseljskog zelenila. Građevinsko zemljište biće upotrijebljeno prvenstveno za stambene i stambeno-poslovne zone. Područja sa kojih će se izmjestiti zatečeni privredni kapaciteti, formom i namjenom neprilagođeni području u kome se nalaze, biće upotrijebljena za stanovanje.

Od javnih sadržaja u okviru bloka, najznačajnija je gradska autobuska stanica, koju u narednom periodu treba osavremeniti i funkcionalno unaprijediti, ali ne planirati povećanje njenog kapaciteta. U ovom bloku nalazi se arheološki lokalitet koji podrazumijeva ostatke kompleksa manastira i crkve sv.Franje, sa srednjovjekovnim grobljem Kotora.

#### ZONA D

U najvećem dijelu je građevinsko zemljište. Izuzetak su obodni pojasevi nepristupačnog terena, koji će ostati u zatečenom obliku vannaseljskog zelenila. Građevinsko zemljište gotovo u cijelini je predviđeno za stanovanje. Karakter prostora u tom smislu je naslijeđen. Formiranjem nove saobraćajnice (poluprstena) razvijaće se i novi tip stnovanja kombinovanog sa poslovnim sadržajima.

Manji dio područja planiran je za naseljsko zelenilo, kojim će se oplemeniti stambena funkcija.

#### ZONA E

Veći dio zone je zaštitno zelenilo. Djelimično je namijenjena za građevinsko zemljište i unutar građevinskog zemljišta veći je dio namjenjen za zelene i rekreativne površine. Ova neformalna građevinska zona je pretvorena u formalno naselje i proširen je stepen njenog urbaniteta.

U ovoj zoni zatečeni su objekti koje treba rekonstruisati i dovesti u stanje primjereno planiranom karakteru prostora. Potenciraće se u ovoj zoni vile (dolaze u obzir i renta vile) na većim parcelama, male visine i u posve prirodnom okruženju. Posebnu pažnju treba posvetiti upotrebi materijala i principa tradicionalne gradnje. U većim stambenim cjelinama preferirati terasasti način izgradnje sa razbijenom volumetrijom objekata, upotrebom korektivnog zelenila. Potencirati horizontalnu kompoziciju izgrađenih struktura u odnosu na vertikalnu. U ovoj zoni planirana je benzinska pumpa, u skladu sa karakterom saobraćajnice na koju izlazi i potrebama naselja.

#### ZONA F

U najvećem dijelu je građevinsko zemljište. Izuzetak su obodni pojasevi nepristupačnog terena, koji će ostati u zatečenom obliku vannaseljskog zelenila. Građevinsko zemljište gotovo u cijelini je predviđeno za stanovanje. Karakter prostora u tom smislu je naslijeđen.

Značajnu promjenu u ovom naslijeđu predstavljaće formiranje sekundarnog naseljskog centra, na prostoru na kome se danas nalaze ostaci građevinskog preduzeća. Na ovom lokalitetu planirana je izgradnja i sadržaja zdravstvene zaštite, te manji poslovni centar sa sadržajim poput banke, apoteke, pošte, supermarketa i slično.

Područje saobraćajnog trougla na kome se prepliću magistralni put i obilaznica (centralni dio naselja) biće namjenjeno za stambeno-poslovne objekte i poslovne sadržaje primjenjene lokalitetu. U obzir dolaze isključivo objekti reprezentativnog izgleda, budući da se radi o prostoru koji, nakon tunela, predstavlja južnu kapiju ulaska u Kotor. Na izlazu iz tunela sa istočne strane magistralno puta smještena je lokacija na koju je planirano izmještanje stanice vatrogasne službe. Lokacija je odabrana radi prednosti u pogledu pristupa i mobilnosti.

#### ZONA G

Obuhvata centralni dio naselja, koji je u cjelini namijenjen za građevinsko zemljište. Ovaj prostor predstavlja i saobraćajno čvorište. Unutar zone najveći je dio zatečene strukture.

Najznačajnije je u tom pogledu Gradsko groblje, koje osim funkcionalnog ima i vrlo značajan ambijenatalni karakter. Groblje je sa vjerskim objektima, koji se unutar njega nalaze, kulturnoistorijsko naslijeđe. U ovoj zoni su smješteni i sadržaji mjesne zajednice, koja treba u budućnosti sa svojim okruženjem da poprimi karakter i svojevrsnog naseljskog centra.

Crkva Sv. Vicencija (kulturnoistorijsko naslijeđe) takođe se nalazi u ovom području.

### 3. STANOVNIŠTVO I DRUGI KORISNICI PROSTORA

Na samom početku treba istaći da je, pored prognoze broja stalnih stanovnika, neophodno prognozirati i broj svih drugih korisnika prostora, jer od tih brojeva zavise kapaciteti svih fizičkih struktura koje treba graditi u prostoru. A to su: 1) stanovi za stalno stanovništvo; 2) stanovi za sezonsko stanovništvo; 3) dodatni kapaciteti u domaćoj radinosti; 4) sve vrste turističkih kapaciteta; i 5) sve vrste javnih sadržaja koji opslužuju stalno i sezonsko stanovništvo, kao i turiste.

#### Projekcije broja stalnog stanovništva i drugih korisnika prostora

Korisnici prostora su, dakle, sve osobe koje se u jednom trenutku mogu naći na teritoriji naselja Škaljari i koje, pored stalnih stanovnika, čine turisti u hotelima i turističkim naseljima, kao i oni koji su smješteni u "domaćoj radinosti". Ovdje se uzimaju u obzir i privremeni stanovnici, koji su smješteni u stanovima za odmor i rekreaciju, kao i sezonska radna snaga. Nažalost, ne postoje zvanično verifikovani podaci o mogućim korisnicima prostora, već samo procjene, koje se prije svega oslanjaju na postojeće stambene površine svih vrsta, pa se na osnovu normativa koji obezbjeđuju određeni, odnosno prihvatljiv standard, dolazi do mogućeg broja ostalih korisnika prostora. Ovome se dodaju stalno stanovništvo i turisti u hotelima i turističkim naseljima, što sve zajedno čini korisnike prostora koji se u jednom trenutku mogu naći na ovom području.

Projekcija broja stanovnika određene teritorije predstavlja veoma važan polazni element u procesu prostornog i urbanističkog planiranja. Prema broju stanovnika dimenzionišu se i ostale komponente prostora kao što su stambeni fond, privredni kapaciteti, tehnička i društvena infrastruktura itd.

Osnovne dvije komponente koje utiču na projekciju su prirodno i mehaničko kretanje.

Ne postoji podatak o drugim korisnicima prostora u postojećem stanju, niti statistička projekcija njihovog broja u budućnosti.

Međutim, s obzirom da je na osnovu uvida na terenu ustanovljeno da turistička djelatnost nije dominantna na ovom području, moguće je zaključiti da u postojećem stanju broj ostalih korisnika prostora, u odnosu na stalno stanovništvo, nije značajan.

U ovaj podatak ne svrstavaju se dnevne migracije, koje su ipak značajne za planiranje infrastrukturnih sistema.

Statistička projekcija broja stanovnika na području je sljedeća (mjereno do kraja planskog perioda):

Tabela: Projekcija broja stanovnika na području obuhvata GUP Škaljari u periodu do 2013. god.

PROJEKCIJA BROJA STANOVNIKA U OBUHVATU IZMJENA I DOPUNA GUP-A KOTOR ZA PODRUČJE ŠKALJARA DO 2013. GOD.				
GODINA	2003	2008	2010	2013
BROJ STANOVNIKA	4002	3942	3910	3852
STOPE RASTA (%)		-3	-4	-5

Bez obzira što sadašnji statistički pokazatelji predviđaju pad broja stanovnika područja, prostor je kapacitiran na drugačiji način, budući da planirani model razvoja upravo podrazumijeva povećanje atraktivnosti prostora, što bi trebalo da privuče nove, što stalne, što povremene (sezonske) korisnike prostora – turiste.

Pogušćavanjem urbanog tkiva i uvođenjem novih sadržaja stvorice se novi kapaciteti, u skladu sa programskim zadatkom koji predviđa proširenje stambenih zona i zahtjevima korisnika prostora, koji, osim u novim površinama, imaju značaj i u sasvim novom kvalitetu korištenja prostora i povećanju standarda življenja na određenom području.



## 4. RAZVOJNE METODE U REALIZACIJI PLANOVA

Područja zahvata razvojnih (prostornih) planova čija izrada je u toku vrlo su različita po svojim primarnim karakteristikama; od netaknutih prirodnih prostora pa do već devastiranih.

Razlika je dakle u stepenu ljudske intervencije sa čitavim spektrom mogućih stanja. S druge strane su i vrlo različite planerske namjere u pogledu lociranja raznih funkcija na planom zahvaćenim prostorima. Da bi se ostvario međusobni sklad planerskih namjera i postojećeg prostora, drugim riječima, da bi se ostvario održivi razvoj moraju se naći i adekvatne metode koje će se aplicirati na najbolji način za svaki slučaj ponaosob.

Da bi se ostvarili željeni ciljevi, moguće metode su:

- Razvoj po inerciji, na prostorima gdje se plan već realizuje, pa sve poslove treba dovršiti na već započeti način, ako se procijeni da dosadašnji razvoj daje očekivane rezultate;
- Osvajanje novih prostora je uglavnom vezano za specifične programe, koji upotpunjuju, kompletiraju dosadašnji razvoj;
- Osvajanje novih funkcija, odnosno implantiranje novih djelatnosti koje su komplementarne osnovnim postojećim djelatnostima;
- Aktiviranje postojećih, neiskorišćenih potencijala, kao što je to kulturna baština;
- Rekonstrukcija, kao metoda popravljivanja postojećeg, s ciljem da se dobiju kvalitetnija rješenja i viši standard ponude;
- Funkcionalna nadoknada - kompenzacija onih elemenata funkcionalne i prostorne strukture neophodnih da bi se ostvarila optimalna funkcija.

Na području GUP-a postoje prostori kojima se mogu ilustrovati neke od navedenih metoda.

### Razvoj po inerciji (u kontinuitetu)

Ova metoda se odnosi na najveći dio prostora za koji postoje verifikovana planska rješenja, a gdje u međuvremenu nisu uočeni konflikti u prostoru koji su ili posljedica odstupanja od planova, ili su u pitanju momenti koji nisu mogli da se uoče u prethodnom planskom postupku. Preporuka je da se za pojedine funkcionalne cjeline vrši razrada preko planova nižeg reda (DUP, UP) uz odgovarajuću analizu kojom će se kritički razmotriti prethodna planska rješenja. Ovo se prvenstveno odnosi na pozicije saobraćajnih koridora.

### Osvajanje novih (turističkih) funkcija

S obzirom da do sada područje Škaljara nije adekvatno učestvovalo u turističkoj ponudi Kotora, ideja plana je bila da se poveća udio ove funkcije u ukupnoj turističkoj ponudi. To nužno ne moraju biti novi smještajni kapaciteti, već proširenje ponude na sport i rekreaciju, zdravstveni turizam, uslužne i prateće djelatnosti, te aktiviranje kulturnoistorijskih spomenika.

### Aktiviranje neiskorišćenih potencijala

Model aktiviranja neiskorištenih potencijala provenstveno je iskorišten u segmentu neizgrađenog i šumskog područja kojima su pridružene odgovarajuće namjene.

### Urbana rekonstrukcija

Urbana rekonstrukcija ovdje treba biti posmatrana sa dva aspekta i kroz dvije pojave. Jedna je iskorištenje napuštenih objekata i lokacija i njihova revitalizacija u svrhu prilagođavanja savremenim planskim namjenama, a druga se odnosi na zone koje su izgrađene bez kontrole i sa nižim standardom komfora, funkcionisanja i ugrađenih tehničkih sistema nego što je to potrebno za naselja gdje se ove zone nalaze. Standard ovih naselja je posebno ugrožen nedostatkom saobraćajnica, parkirišta i zelenih površina.

### Funkcionalna nadoknada - kompenzacija

Ova metoda treba da se primijeni na prostorima gdje je došlo do drastičnog nesklada između potreba za nekom funkcijom, i mogućnosti da se te potrebe zadovolje uobičajnom urbanističkom intervencijom tj. privođenjem namjeni odgovarajućeg prostora, za potrebe čije zadovoljenje je akutno.

U slučaju Škaljara već postoje takvi primjeri, ili će do istih vrlo brzo doći, daljim razvojem i izgradnjom. Ovi primjeri su, za sada, vezani za slijedeće dvije funkcije:

- Stacioniranje vozila u centralnoj zoni;
- nedostatak neophodnih javnih i komunalnih sadržaja

## 5. URBANISTIČKI POKAZATELJI I PRAVILA GRAĐENJA PO NAMJENSKIM ZONAMA

### 5.1. STANOVANJE

#### Planirani tipovi stanovanja

Planom se predviđa afirmacija postojećih uspješnih modela stanovanja na posmatranom području naselja Škaljari, te generalno pogušćavanje urbane matrice stanovanja u centralnim zonama, kako bi se ostvario željeni koncept kompaktnog naselja i spriječilo dalje narušavanje vrijednih prirodnih područja.

Koncepcija pogušćavanja urbane matrice se usmjerila na minimalno povećanje indeksa zauzetosti u stambenim zonama, uz optimalna povećanja spratnosti i indeksa izgrađenosti u skladu sa značajem zone, tako da se ostvari postepeno smanjivanje gustine urbane matrice od centra ka periferiji. Ovome u prilog ide i drastična promjena nagiba terena, uslijed koje je neophodno gradnju prilagoditi promjenjenim karakteristikama.

Na ovaj način se povećava kvalitet svih urbanih funkcija, a posebno stanovanja, sa stvaranjem potencijala za opremanje i uvođenje novih kvalitetnih javnih prostora. Takođe se izbjegava sistem „tepih“ gradnje koja nužno pokriva sve neophodne slobodne površine u gradu objektima niske spratnosti i niskog urbanog standarda, onemogućavajući za duži vremenski period kvalitetnu organizaciju javnih prostora.

Stanovanje je podijeljeno na individualno (porodično-maksimalno 4 stambene jedinice) i kolektivno stanovanje (više porodično –više od 4 stambene jedinice).

U planskom rješenju, u okviru površina za stanovanje na grafičkom prilogu broj 7- *Planirana namjena*, kolektivno stanovanje je naznačeno oznakom „K“.

#### Urbanistički standardi i normativi stambenih objekata

Za primjenu bilo kojih urbanističkih normativa za stanovanje značajna kategorija je prosječna veličina domaćinstva za koje se planira stambena izgradnja.

U strukturi postojećih stanova, prema njihovom broju, dominiraju dvosobni i trosobni stanovi koji čine oko 53% svih stanova. Zbog toga kao i zbog činjenice da svi stanovi imaju po koju sobu za turiste, treba računati da prosječno domaćinstvo ima 3,3 člana. Na ovaj način će se dobiti više većih stanova, čime bi se popravila sadašnja nepovoljna struktura. Izvedeno iz ovog parametra prosječna veličina stana bi iznosila: po strukturi trosobni, a po veličini oko 80 m<sup>2</sup> površine. U individualnim stambenim objektima računaska prosječna veličina iznosi 90m<sup>2</sup>.

Na konačna opredjeljenja za određene urbanističke standarde imaju uticaj i normativi za stanove gdje je stambena površina po jednom korisniku vrlo različita, tj. mnogo je veća kada su stanovi sa manjim brojem stambenih prostorija (mali stanovi) nego kod onih višesobnih.

Prethodni elementi su mnogo bitniji za planove nižeg reda kao što su DUP-ovi i urbanistički projekti, pa se preporučuje da opština donese svoje normative za stambenu izgradnju kako bi se izbjegla supstandardna građa stambenog fonda, kakvih je primjera bilo u nedavnoj prošlosti.

#### Potrebne urbanističke površine i tipologija izgradnje

Površine za stanovanje u obuhvatu plana, u zavisnosti od tipa, imati različite bruto gustine i to:

- niske gustine do 60 stanovnika/ha;
- male gustine od 60 - 120 stanovnika/ha;
- srednje gustine od 120 - 250 stanovnika/ha;

Ukupna zastupljenost pojedinih gustina stanovanja na građevinskom području prikazana je u slijedećoj tabeli:

Gustine stanovanja	Broj stanovnika/ha	Površina (ha)	%
niska	do 60	34.86	50.06%
mala	60 -120	25.92	37.23%
srednja	120 - 250	1.80	2.59%
UP	/	7.05	10.12%
UKUPNO		69.63	100.00%

- Ukupna površina građevinskog zemljišta je 69.63 ha.
- Planirano novih 9.3 ha građevinskog područja.
- U proračune gustina gradnje i naseljenosti treba računati i sa progušćavanjem postojećeg tkiva.

Vidljivo je da je plansko opredjeljenje da se na području Škaljara u budućnosti potenciraju dva tipa stanovanja: niskih gustina (do 60 stanovnika/ha) – kao tip rezidencijalnog individualnog stanovanja visokog kvaliteta i stanovanje malih gustina (60-120st/ha), u koje spadaju i kvalitetniji oblici kolektivnog stanovanja. Stanovanje srednjih gustina (120-250st/ha) vezano je za postojeće objekte kolektivnog stanovanja u centralnoj zoni naselja.

Polazeći od činjenice da osnovnu strukturu površina u gradskom naselju čine slijedeće namjene: sa njihovim okvirnim gradskim površinama po stanovniku, odnosno korisniku prostora (Napomena: navedene vrijednosti se odnose na cjelokupnu teritoriju kompaktno izgrađenih gradova):

• gradski proizvodni servisi	oko 1,0m <sup>2</sup>
• stanovanje	50 – 60m <sup>2</sup>
• društveni centri	10 - 12m <sup>2</sup>
• komunalne površine	2 – 3m <sup>2</sup>
• saobraćajne površine	10 – 12,5m <sup>2</sup>
• naseljsko zelenilo i sportsko rekreativne površine	30 – 40m <sup>2</sup> ,

dobijamo u zbiru površinu od oko 105 -120m<sup>2</sup> po jednom stanovniku.

Navedeni bilansi i gustine odnose se uglavnom na stalno stanovništvo. Situacija se u velikoj mjeri mijenja za stambene zone sa dodatnim turističkim kapacitetima koji su integrisani u stanovanje. Tada se dobijaju sasvim drugačiji bilansi i gustine.

Treba još napomenuti da svaki od elemenata gradskih namjena ima svoju mikrostrukturu, na primjer: stanovanje ili društveni centri sadrže pored izgrađenih površina, i zelenilo i saobraćajne površine raznih vidova.

U okviru datih postojećih i planiranih bilansa površina detaljno su definisani svi procenjeni i planirani kapaciteti po utvrđenim zonama, te određenim namjenama u prostoru.

S obzirom da će se primarni razvojni pravci naselja i aktiviranje pojedinih zona za izgradnju odrediti u skladu sa novonastalim tendencijama u prostoru, izmjenom GUP-a za područje Škaljara je obezbjeđena velika fleksibilnost u budućem razvoju naselja i data mogućnost za adekvatnu prostornu distribuciju i kapacitet funkcija u slučaju znatnog privrednog rasta.

Preporuke za primjenu planerskih parametara kroz planove nižeg reda: Detaljne urbanističke planove, Urbanističke projekte i Lokalne studije lokacije.

Osnovni parametri se odnose na:

- Indeks zauzetosti zemljišta, koji predstavlja urbanističku veličinu koja pokazuje gustinu zauzetosti, odnosno koliki dio građevinskog zemljišta je obuhvaćen gradnjom. Indeks zauzetosti zemljišta je količnik izgrađene površine pod gradnjom i ukupne površine građevinskog zemljišta izraženog u procentima. U površinu pod gradnjom podrazumijeva se površina ograničena spoljnim zidovima i stubovima gradnje u visini ploče prizemlja bez spoljnjih terasa, stepeništa, rampi, staza idr, i računa se po obrascu:

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

Iz - index ( procenat) zauzetosti

Pg - površina pod gradnjom

Pgz - površina jedinice građevinskog zemljišta

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

$$Ii = Pbr / Pgz$$

Ii - index izgrađenosti (iskorišćenosti )

Pbr - površina nadzemnih etaža gradnje

Pgz - površina jedinice građevinskog zemljišta

Na grafičkom prilogu *Planirana izgrađenost* date su planirane gustine gradnje građevinskih zona, dok će parametri za parcele biti definisani prostorno-planskim dokumentima nižeg reda, na način da se planiranom izgradnjom ne prekorače parametri zone, koji su definisani u tabeli *Gustina gradnje*.

Jasni parametri su dati samo za složenije lokalitete i oni su posebno naznačeni na grafičkom prilogu *Planirana namjena* i detaljno opisani u tekstualnom dijelu.

Ukoliko su na parcelama izgrađeni objekti, tako da su urbanistički parametri veći od propisanih ovim GUP-om, objekti na parceli se zadržavaju u postojećem stanju ako su izgrađeni u skladu sa rješenjem o lokaciji i tada važećim zakonskim propisima. U slučaju zamjene postojećeg graditeljskog fonda izgradnjom novih objekata primenjuju se urbanistički parametri propisani za pripadajuću zonu.

Operišući samo sa ova dva parametra, kroz izradu planova nižeg reda moguće je simulirati i ostale, pomoćne (dodatne), parametre za svaku parcelu, kao što su: slobodne površine na parceli koje sadrže:

- zajedničke zelene površine,
- pješačke staze i površine, kao i
- saobraćajne površine za stacioniranje vozila.

Ove posljednje (površine za vozila) ne moraju obavezno da budu na tlu, tj. na slobodnom dijelu parcele, već se kod većih objekata moraju javiti u podzemnim etažama.

Pri utvrđivanju dodatnih parametara, redoslijed je slijedeći:

- Prvo se moraju izdvojiti zelene površine (3 do 5m<sup>2</sup> po 1 stanovniku minimalno; optimalno 8,0m<sup>2</sup> po 1 stanovniku);
- Zatim se izdvajaju površine za pješake (1 do 2m<sup>2</sup> po 1 stanovniku);

Eventualno preostale površine se mogu namijeniti za stacioniranje vozila (1 vozilo na 1 stan i oko 25,0 m<sup>2</sup> površine za jedno vozilo). Ukoliko ovih površina nema dovoljno na tlu, one se moraju naći u podzemnim etažama objekata na parceli. Treba znati da se već kod objekata visine P+2 javlja potreba za garažama.

Prosječna porodica i prosječna veličina stana kao planerska kategorija

Kao pomoćno sredstvo pri utvrđivanju mogućih stambenih kapaciteta na određenom prostoru (blok ili stambena parcela) mogu poslužiti, kao sintezne planerske kategorije, veličina prosječnog stana i veličina prosječne porodice.

Na osnovu dosadašnjeg iskustva i brojnih istraživanja na ovu temu, opredjeljujemo se za slijedeće veličine (ovo se odnosi na kolektivnu stambenu izgradnju srednjih i visokih gustina):

- Prosječna porodica – 3,3 člana
- Prosječan stan

Ovdje se parametri iskazuju u bruto površini, koja pored neto stambenih površina sadrži i zajedničke prostorije, komunikacije i tehničke prostorije. Tako dobijeni neto korisni prostori zgrade moraju se uvećati za oko 10% što čini unutrašnje konstruktivne elemente i omotač zgrade, da bismo došli do bruto stambenih površina.

Zavisno od željenog standarda, koji se obično iskazuje u tri kategorije (niži, srednji i viši), prosječna bruto površina stana, za prosječnu porodicu od 3,3 člana, iznosila bi:

- za niži standard stanovanja – 81,0 m<sup>2</sup> BRGP
- za srednji standard stanovanja – 95,0 m<sup>2</sup> BRGP
- za viši standard stanovanja – 110,0 m<sup>2</sup> BRGP.

Pravila građenja i uslovi uređenja za stambenu zonu

Kroz planove nižeg reda, treba definisati i minimalnu površinu parcele, pa se ovim GUP-om preporučuje da je za individualnu stambenu izgradnju minimalna površina parcele 400m<sup>2</sup>, a za kolektivnu stambenu izgradnju 1000m<sup>2</sup>.

Prema iznijetim načelima, osnovni urbanistički parametri koji će se primjenjivati kroz izradu planske i projektne dokumentacije (DUP-ovi, UP- i sl.) bili bi slijedeći:

Tabela: Gustina gradnje

Gustina gradnje	Indeks zauzetosti – Iz (%)	Indeks izgrađenosti - li	Spratnost
Niska gustina gradnje	20 – 25%	0,4 – 0,8	P+0 – P+2
Mala gustina gradnje	25 – 35%	0,8 – 1,4	P+2 – P+3
Srednja gustina gradnje	35 – 50%	1,4 – 2,4	P+3 – P+6

Objekti srednje gustine gradnje u okviru stambenog tkiva su postojeći objekti kolektivnog stanovanja.

- Navedeni parametri obuhvataju tipične slučajeve namjene prostora u gradskim i seoskim naseljima. Parametri se odnose na pojedinačne urbanističke parcele i ne obuhvataju kolske saobraćajnice i zajedničko blokovsko zelenilo. U svim slučajevima treba poštovati i ostale uslove koji važe za postavljanje objekata na parceli, kao što su: odnos prema susjedu, insolacija stambenih objekata i prostorija, zaklanjanje pogleda i sl.
- Za ostale, netipične slučajeve, potrebna je određena analiza od strane obrađivača planske dokumentacije (DUP, UP i sl.) koja će se oslanjati na Projektni zadatak i na gore navedene pokazatelje.
- Za specifične objekte i komplekse posebnih namjena, kao što su: škole, dječje i zdravstvene ustanove, zatim hoteli i turistička naselja, treba koristiti i odgovarajuće propise kojima se reguliše izgradnja navedenih sadržaja.
- Prilikom izrade planske dokumentacije nižeg reda treba voditi računa o činjenici da ukupni indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti zone ne smije biti veći od onih koji su dati u tabeli *Gustina gradnje*
- Urbanističke parcele definisane planom mogu nastati spajanjem ili dijeljenjem dvije ili više katastarskih parcela, cijelih ili dijelova.
- Formiranje urbanističke parcele DUP-om izvršiti tako da urbanistička parcela nastala diobom ili spajanjem više katastarskih parcela mora da ispuni uslove prikazane u sledećoj tabeli.

Tabela. – Minimalni uslovi za formiranje urbanističke parcele

Tip objekta	Minimalna površina parcele [m <sup>2</sup> ]	Minimalna širina fronta [m]
Slobodnostojeći objekat	400	15
Dvojni objekat	300	12
Objekat u nizu	250	10

- Objekti na urbanističkoj parceli se organizuju, odnosno postavljaju u odnosu na granice parcele, u skladu sa načinom korišćenja objekata i prostora, a prema pravilima utvrđenim u odnosu na vrstu i namenu planiranih objekata, uz uvažavanja zatečenog načina organizacije parcela u zoni – bloku.
- Za izvođenje radova na polaganju podzemnih i vazdušnih vodova za elektroenergetske, PTT, vodovodne, kanalizacione, toplovodne i gasne instalacije ne vrši se parcelacija i preparcelacija građevinskog zemljišta.
- U ulicama i na mjestima gdje nije uspostavljena planirana regulaciona širina, prilikom izgradnje objekata prethodno uspostaviti punu regulacionu širinu.
- U regulaciji ulica nije dozvoljena izgradnja objekata, izuzev onih koji spadaju u saobraćajne, komunalne objekte i urbanu opremu (nadstrešnice javnog prevoza, reklamni panoi i sl.) i objekata i mreže javne saobraćajne i komunalne mreže infrastrukture.
- U zaštitnim zonama infrastrukturnih koridora i objekata nije dozvoljena izgradnja objekata bilo koje vrste.

Za sve spomenike kulture, kao i za sve objekte sa karakteristikama tradicionalnog graditeljstva (stare kamene kuće), kao i za rekonstrukcije ruševnih objekata i kućišta na području cijelog GUP-a u svim urbanističkim zonama obavezni su uslovi, mišljenje i saglasnost Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Kotor.

Zabranjena je svaka nadogradnja objekata sa karakteristikama tradicionalnog graditeljstva.

#### Položaj i broj objekata na parceli:

Položaj objekta određen je građevinskom linijom prema javnoj površini i prema granicama susjednih parcela, tj. objekat se postavlja prednjom fasadom na građevinsku liniju, odnosno unutar prostora ovičenog građevinskom linijom što definiše DUP.

Za neizgrađene parcele, prema ovom planu, dozvoljena je izgradnja samo jednog glavnog objekta na jednoj urbanističkoj parceli, uz mogućnost izgradnje pomoćnog objekta ukoliko su ispoštovani propisani maksimalni indeks zauzetosti i izgrađenosti, kao i ispunjeni uslovi međusobne udaljenosti objekata tako da su ispoštovani i uslovi protivpožarne zaštite.

---

Kada se regulaciona i građevinska linija poklapaju, na zgradama se mogu predvidjeti erkerna ispuštanja, sa maksimalnom širinom 2/3 širine trotoara i to na visini od minimum  $H=2,60$  m iznad trotoara i uz poštovanje minimalnog udaljenja od granica susjednih parcela.

Rastojanje između dvije regulacione linije definiše profil saobraćajno infrastrukturnog koridora, a određuje se u zavisnosti od ranga saobraćajnice.

Minimalno rastojanje regulacionih linija za kategorije ulica i puteva predviđenih planom, u svrhu zaštite od buke, date su sljedeće ukupne širine zelenih pojaseva, koji se nalaze u granicama regulacionih linija ulice:

- gradska saobraćajnica minimum 8.8 m
  - sekundarna putna mreža minimum 8.3 m
- 
- Minimalno rastojanje između građevinske i regulacione linije za sve objekte na području obuhvata plana je 4,0m.
  - Za podzemne etaže zgrade sa namjenom skloništa, podrumskih ostava i podzemnih garaža dozvoljena je gradnja do regulacione linije ukoliko ne ugrožava infrastrukturne objekte a u unutrašnjosti urbanističke parcele na udaljenosti od 1m prema susjednim granicama.
  - Građevinska linija iznad zemlje je linija kojom se utvrđuje pojas regulacije za nadzemne objekte od opšteg interesa (nadzemni pješački prelazi, nadzemne pasarele, kao i veze dva objekta i dr.)
  - Građevinska linija ispod zemlje je linija kojom se utvrđuje pojas regulacije za podzemne objekte (podzemni pješački prolazi, podzemni garažni prolazi, komunalni objekti i dr.)
  - Građevinska linija ispod vode je linija kojom se utvrđuje pojas regulacije za podvodne objekte.
  - Planom se može za pojedine urbanističke parcele definisati minimum jedna jedinstvena građevinska linija, dvije ili sve.
  - Građevinska linija koja je orijentisana prema javnoj površini mora biti prikazana grafički sa numeričkim podacima i opisno dok građevinske linije prema susjednim parcelama mogu biti definisane opisno (kao odstojanja u odnosu na susjedne objekte ili granicu pripadajuće parcele) ili grafički.

Za slobodnostojeći objekat, rastojanje osnovnog gabarita objekta (bez ispada) od granice parcele sa bočnim susjedom je:

- minimalno 1,5m, s tim da je visina parapeta na otvorima naspramnih fasada minimalno 1,5m, ili
- minimalno 2,5m, s tim da je visina parapeta na otvorima naspramnih fasada minimalno 0,0m.

Za dvojne objekte i objekte u prekinutom nizu, minimalno rastojanje od granice susjedne građevinske parcele na bočnom dijelu dvorišta je 3,0m.

Za prvi ili posljednji objekat u neprekinutom nizu najmanje dozvoljeno rastojanje osnovnog gabarita objekta od granice parcele bočnog susjeda je 1,5m.

- Ukloniti dograđene anekse koji nemaju odobrenje za gradnju, a svojom pozicijom, oblikovanjem i materijalizacijom narušavaju opšti likovni izraz zone.
- Dozvoljena je izgradnja podrumске i suterenske etaže ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode.
- U dijelovima prostora u kojima je naslijeđeni način građenja u tradicionalnom nizu, sa objektima postavljenim na ulični front (regulaciju) i izgrađenim na obe bočne granice građevinske parcele, građenje novog objekta u pogledu visine uslovljeno je usaglašavanjem sa visinom vijenca susjednog, odnosno susjednih objekata.
- Na istoj parceli, pored glavnog objekta, mogu se javiti i pomoćni prizemni objekti (garaža, letnja kuhinja), a maksimalna visina vijenca pomoćnih objekata je 3.5m.

#### Površina objekta

Bruto razvijena građevinska površina (BRGP) objekta je ukupna bruto površina svih korisnih etaža. Suterenske etaže se obračunavaju u skladu sa „Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijuma namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima“ (Sl.list.CG24/10/).

#### Visina i spratnost objekta

Visina objekta je rastojanje od kote saobraćajnice ili nulte kote objekta do kote vijenca objekta.

- Ukoliko je saobraćajnica ili druga javna površina u nagibu, u odnosu na širinu parcele, kota nivelete saobraćajnice se uzima na mjestu polovine širine parcele.

- Nulta kota objekta je tačka presjeka ose objekta sa presjekom linije terena.
- Za objekte na strmom terenu (naniže), kad je nulta kota niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta, kota prizemlja može biti niža maksimalno 1,5m od kote nivelete javnog puta.
- Maksimalna spratnost objekta, definisana je ukupnim brojem svih etaža bez obzira da li su suterenske ili nadzemne u skladu sa „Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijuma namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima“ (Sl.list.CG24/10/).
- Definisana je i minimalna spratna visina od 2,8m.
- Krov objekta projektovati kao kos (viševodan) sa nagibom 15 - 22°, ili ravan.

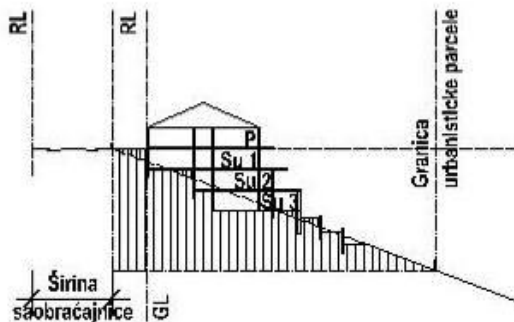
Osim minimalne visine etaže, koja za stambene objekte iznosi 2,8m, a za poslovanje 3,0m, ovim planom su usvojene i maksimalne visine etaža, u zavisnosti od namjene i iznose:

- za stambene objekte do 3,5m,
- za poslovne objekte do 4,5m i
- izuzetno, za osiguranje pristupa za intervencijska i dostavna vozila, najveća visina prizemne etaže iznosi 4,5m.

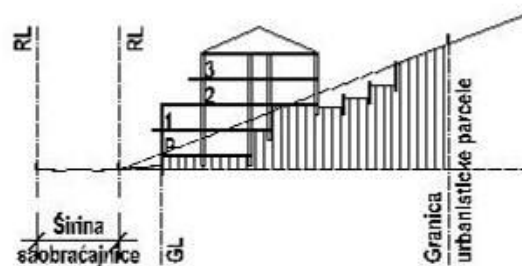
Kota prizemlja novog objekta na ravnom terenu ne može biti niža od kote nivelete pristupne saobraćajnice.

Kota poda prizemlja novog objekta može biti najviše do 1,5m viša od nulte kote. Svaka veća denivelacija, savladava se unutar objekta.

Predlog izgradnje na parceli sa nagibom od saobraćajnice



Predlog izgradnje na parceli sa nagibom prema saobraćajnici



Na parcelama čiji je nagib veći od 10°, etaže objekata treba da kaskadno prate liniju terena bez zaklanjanja vizura. Uređenje parcele planirati izgradnjom potpornih zidova od kamena kojima se formiraju terase.

Osnovu objekta prilagoditi konfiguraciji terena, uz maksimalno očuvanje morfologije terasastih platoa i kamenih potpornih zidova.

#### Arhitektonska obrada objekta

Građenje novih objekata, kao i radovi na rekonstrukciji starih, treba da budu takvi da se sačuva tipična arhitektura naselja i ostvari homogena izgradnja.

Osnova objekta treba da ima pravilan pravougaoni oblik, ili razvijenu formu osnovnog oblika u skladu sa tradicijom mjesta.



Kompozicija fasade, otvora i ukrasa na fasadi treba da bude jednostavna sa pravougaonim otvorima. Materijalizacija glavnih fasada je dozvoljena savremenim i tradicionalnim (kamen) materijalima neutralnih boja (bež, zagasito bijela do sivo bijela boja). Bočne fasade mogu biti obložene kamenom, bojene bež, zagasito bijelo do sivo bijele boje u skladu sa tradicijom mjesta. Otvori treba da budu od materijala neutralnih boja, uz mogućnost postavljanja škura u zelenoj i bijeloj boji. Okvire vrata i prozora izvesti u skladu sa tradicijom mjesta, po mogućnosti od kamena. Novogradnja treba da oslikava vrijeme u kom je nastala, ali sa poštovanjem prostorno-vizuelne komponente starog dijela naselja, tj. ne smije biti nametljiva. Objekti treba da koriste principe tradicionalne arhitekture i da ih reinterpetiraju u nova rješenja. Moguća je promjena namjene kompatibilnom namjenom, bez narušavanja spoljašnjeg izgleda objekta.

#### Intervencije na objektu

Postojeći objekat na parceli može se dograditi ili nadzidati do maksimalnih parametara definisanih ovim planom. Ukoliko se postojeći objekat dograđuje ili nadziduje, postojeći i dograđeni, nadzidani dio objekta moraju da predstavljaju skladnu arhitektonsku funkcionalnu i oblikovnu cijelinu. Isključena je mogućnost dogradnje, nadogradnje i nadzidivanja za postojeće objekte sa karakteristikama tradicionalnog graditeljstva.

Kod izgrađenih objekata zadržavaju se postojeće kote ulaza. Potkrovlje objekta ili povučeni sprat može se koristiti za stanovanje odnosno dozvoljena je rekonstrukcija ravnih krovova u kose i rekonstrukcija postojećih kosih krovova sa mogućnošću korišćenja potkrovlja za proširenje postojećeg stanovanja u okviru planom definisanih indeksa. Dogradnja objekta moguća je samo unutar parametara plana.

Dio stambenog prostora može se pretvoriti u prostor za obavljanje poslovnih, turističkih i komercijalnih djelatnosti, pod uslovom da vrsta djelatnosti ne ugrožava kvalitet stanovanja i životne sredine, u smislu rukovanja zapaljivim i hazardnim materijama, aerozagađenja, zagađenja bukom i sl, ali pod uslovom da odnos stanovanja i druge nestambene namjene bude u odnosu maksimalno 80:20.

#### Slobodne i zelene površine

Obavezno zelenilo u okviru urbanističke parcele, ovim Planom je analitički definisano, za sve parcele na kojima je predviđena nova izgradnja. Za svaku namjenu dat je minimalni procenat zelenih površina na parceli. Minimalna površina pod zelenilom u okviru urbanističkih parcela kou treba predvidjeti DUP-om je 35%.

Zelena površina može da se smanji ukoliko investitor izrazi želju da gradi bazen.

Ostalo zelenilo na parceli može se ređati slobodno, sadnjom autohtone primorske vegetacije kao što su masline, citrusi i mediteranske voćke (nar, smokva), stabla čempresa, palme, oleandra, borova, čempresa, lovorike i formiranjem vrtova.

Sačuvati i zaštititi sva kvalitetna postojeća stabla, a projekat budućih objekata usaglasiti sa postojećom vegetacijom. Prilikom otvaranja gradilišta obavezno fizički zaštititi sva kvalitetna stabla od mehanizacije i voditi računa da se prilikom zemljanih radova ne ogoli ili ošteti korenov sistem.

Pejzažno – parkovno i blokovsko zelenilo stambenih zona - uređeni spoljašnji prostor, u savremenom shvatanju standarda stanovanja, predstavlja proširenu stambenu površinu koja stanaru omogućuje zadovoljenje njegovih osnovnih estetskih, rekreativnih i bioloških potreba.

Obezbijediti pješački pristup objektima sa okolnih saobraćajnica i parkinga izgrađenih od dekorativnih materijala, lakih za održavanje, koji omogućavaju bezbjedno kretanje tokom različitih atmosferskih padavina i klimatskih prilika.

#### Ograđivanje

Ograda prema ulici može da bude zidana (kamena ili u kombinaciji betona sa kamenom, gdje bi kamen bio dominantni materijal sa zastupljenošću min 60%), minimalne visine 0.6m od kote trotoara, ili transparentna. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije. Ograde svojim položajem i visinom ne smiju zaklanjati pogled susjednih parcela ka moru. Maksimalna dozvoljena visina ograde je 2.20m.

Susjedne građevinske parcele mogu se ograđivati živom zelenom ogradom, koja se sadi u osovini granice parcele, ili transparentnom ogradom minimalne visine 0.6m, a sve to uz saglasnost susjeda. Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na zemljištu vlasnika parcele. Parcela čija je kota nivelete viša za 0,9m od susjedne može se ograđivati ogradom do 1,4m visine, koja se može postaviti na podzid, čiju visinu određuje nadležni organ. Za ograde visine preko 1.4m potrebna je saglasnost susjeda, tako da zidovi ograde budu na zemljištu vlasnika ograde.

Ograde na terenu u nagibu, u zavisnosti od nagiba izvesti kaskadno, tako da njihova visina na najvišem dijelu ne prelazi visinu od 2.0 m.

### Parkiranje

Parkiranje ili garažiranje motornih vozila se obezbeđuje na sopstvenoj parceli i izvan javnih površina prema sledećim kriterijumima:

- Za stanovanje – 1 PM po jednoj stambenoj jedinici ili turističkom apartmanu
- Ugostiteljstvo i stanovanje sa ugostiteljstvom – 1 PM na 50m<sup>2</sup> izgrađene površine;
- Trgovina 1 PM na 80m<sup>2</sup> prodajnog prostora;
- Administrativno-poslovni objekti – 1PM na 80m<sup>2</sup> neto etažne površine;

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

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

### Evakuacija otpada

Potrebno je obezbijediti direktan i neometan pristup lokacijama za smeće, pri čemu maksimalno rastojanje od pretovarnog mjesta do komunalnog vozila iznosi 15m (maksimalno ručno guranje kontejnera) po ravnoj podlozi bez stepenica.

Sudovi za smeće moraju biti smješteni u okviru parcele u boksu ili niši, adekvatno ograđenoj kamenom, živom ogradom i sl.

### Inženjersko-geološki uslovi

Za sve objekte na padini ili koji se ukopavaju više od 4m od linije terena do kote fundiranja, neophodno je u okviru idejnog i glavnog projekta uraditi tehničko-tehnološki projekat i organizaciju rješenja za izgradnju projekata, a u skladu sa članovima 16, 18. i 19. Zakona o izgradnji objekata („Sl. List RCG“ br. 55/00).

Za svaki objekat je neophodno izvršiti ispitivanje zemljišta kako bi se mogli definisati parametri za proračun elemenata konstrukcije, a u skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima („Sl. List RCG“, br. 28/93).

Za svaki novoplanirani objekat uraditi detaljna istraživanja koja će definisati tačnu kotu i način fundiranja objekta.

### Priključenje na infrastrukturnu mrežu

Objekte priključiti na infrastrukturnu mrežu uz uslove i saglasnost nadležnih komunalnih institucija. Površinske vode sa jedne građevinske parcele ne smiju se usmjeravati prema drugoj parceli.

Dozvoljene djelatnosti u zoni stanovanja, koje se mogu obavljati i u sklopu porodičnih stambeno-poslovnih objekata su iz oblasti:

- trgovine (prodavnice svih tipova za prodaju prehrambene i robe široke potrošnje na malo...)
- uslužnog zanatstva (pekarske, poslastičarske, obućarske, krojačke, frizerske, fotografske radnje, perionice vozila i druge zanatske radnje)
- uslužnih djelatnosti (knjižara, videoteka, hemijska čistionica i dr.)
- ugostiteljstva (pansion, restoran, taverne, kafe bar, picerija i dr.)
- zdravstva (apoteka, opšte i specijalističke ordinacije, ambulante, stacionari manjih kapaciteta i sl.)
- socijalne zaštite (servisi za čuvanje dece, vrtići, obdaništa, igraonice za decu, smještaj i nega starih i iznemoglih lica i dr.)
- kulture (galerije, biblioteke, čitaonice itd.)
- zabave (bilijar sale, kladionice i sl.)
- sporta (sportski tereni, teretane, vežbaonice za aerobik, fitnes i dr.)
- poslovno-administrativnih djelatnosti (filijale banaka, pošte, predstavništva, agencije, poslovni biro)
- poljoprivrede (poljoprivredna apoteka, veterinarska stanica i sl.)
- u zoni se mogu planirati i druge djelatnosti uz uslov da ne ugrožavaju okolinu, životnu sredinu i uslove stanovanja, bukom, gasovima, otpadnim materijama ili drugim štetnim dejstvima, odnosno da su predviđene mjere kojima se u potpunosti obezbeđuje okolina od zagađenja, da imaju obezbeđene uslove priključka na komunalnu infrastrukturnu mrežu, te da su u skladu sa namjenom i kapacitetima može obezbediti potreban, pravilima propisan broj parking mesta za korisnike.

U djelovima zone – blokovima i uličnim potezima koji posедуju tradicionalne, stvorene i prepoznatljive vrijednosti, a naročito spomeničku i ambijentalnu vrijednost kao prostorne kulturno-istorijske ili graditeljske cjeline, nijesu dozvoljene uslužno-zanatske djelatnosti tipa auto-mehaničarska radionica, auto-perionica i sl.

- Odnos stanovanje – poslovanje (komercijalne djelatnosti) u okviru objekta maksimalno 80% - 20%.
- Minimalni procenat zelenih površina na parceli je 35%.

## 5.2. JAVNI SADRŽAJI – DRUŠTVENI CENTRI NA PODRUČJU IZMJENA I DOPUNA GUP-A

Opredjeljenja su vršena na bazi sinteznog ocjenjivanja brojnih prostornih karakteristika područja, sadašnjih i pretpostavljenih trendova budućeg društveno-ekonomskog razvoja itd. Slijedi prikaz normativnih pokazatelja za sve vrste sadržaja i pomoću njih obračunatih kapaciteta.

Prilikom izrade koncepta plana i kapacitiranja prostora uzeta je u obzir i činjenica da se izmjena GUP-a radi za naselje koje je sastavni dio veće cjeline grada Kotora, te da se dio neophodnih javnih gradskih funkcija obavlja u susjednim naseljima. Ovo se naročito odnosi na oblast srednjoškolskog i visokoškolskog obrazovanja, kulture i sl. Takođe, određeni sadržaji, poput bolničkog, osim za Škaljare, treba da zadovolje potrebe daleko većeg broja stanovnika. Jedino revizijom GUP-a Kotora u cjelini moglo bi se doći do detaljnijih i relevantnijih podataka, te procjene dnevnih migracija stanovnika i distribucije javnih funkcija. U tom smislu ostavljena je doza fleksibilnosti unutar planskog koncepta, te se na lokacijama na kartama obilježenim kao prostor za javne sadržaje mogu u budućnosti smjestiti svi oblici javnih funkcija za koje se ustanovi prostorni i kapacitetski deficit.

Pravila građenja i uslovi uređenja za zonu javnih sadržaja

Procjena podobnosti svake lokacije vršiće se na osnovu planske dokumentacije nižeg reda (DUP i UP).

### A. Školstvo

Potreban prostor (BGP)

a) objekti:

- 7m<sup>2</sup>/1 uč. u osnovnim školama za rad u jednoj smjeni;
- 9m<sup>2</sup>/1 uč. u srednjim školama za rad u jednoj smjeni

b) kompleks: 20 - 25m<sup>2</sup>/1 učeniku

Dozvoljena je izgradnja školskog objekta, sa pratećim sadržajima na mjestu postojećeg montažnog objekta, sa maksimalnom dozvoljenom spratnosti P+1, u skladu sa gustinama izgrađenosti, odnosno indeksima zauzetosti i izgrađenosti definisanim grafičkim dijelom plana.

### B. Dječje ustanove

Broj polaznika:

- uzrast do 3 god. (jasle) - 4% stanovnika. Obuhvata 40% djece.
- uzrast od 3 - 7 godina (obdanište) - 6 % stanovnika. Obuhvata 45% djece

Potreban prostor (BGP)

- objekti: 8m<sup>2</sup>/1 polaznik
- kompleks: 25m<sup>2</sup>/1 polaznik

### C. Socijalna zaštita

Pošto se zaštita djece uglavnom sprovodi kroz dječje ustanove, neće biti potrebno da se grade bilo kakvi objekti. Na području postoji objekat namijenjen socijalnoj zaštiti i obrazovanju lica sa oštećenjima sluha i govora.

### D. Dom za odrasle

Za odrasle, odnosno starije od 65 godina kojih je oko 11-13% od ukupnog broja stanovništva izgradnja stacionara (doma) uzima se za oko 7% starijih od 65 godina

Potrebna površina:

- izgrađena BGP - 20m<sup>2</sup>/1 štīć.

Izgradnja doma, kao i rješavanje stambenih potreba starih osoba zavisi od stambene politike. Stanove za stare osobe treba graditi u prizemljima kolektivnih zgrada.

### E. Centar za socijalni rad

Potrebno je obezbijediti kancelarijski prostor za ovaj centar, sa oko 4 - 5 zaposlenih, kao i prostor za dnevni boravak socijalno ugroženih lica.

Ukupno potreban prostor 100 - 200m<sup>2</sup>, s tim da se prostori za dnevni boravak mogu raspodijeliti na manje cjeline.

#### F. Zdravstvo

Potrebni zdravstveni objekti su:

- ambulante - zdravstvene stanice,
- apoteke, i
- veterinarska stanica.

Normativi su slijedeći:

Ambulante - zdravstvene stanice

- 10 pregleda na 1000 korisnika (stanovništvo + domaća radinost)
- 4m<sup>2</sup> po jednom pregledu

*Napomena:* Zdravstvena zaštita djece biće organizovana u okviru doma zdravlja i zdravstvenih stanica. U okviru školskih objekata i predškolskih ustanova treba predvidjeti prostore za pregled i izolaciju bolesne djece.

#### G. Kultura i zabava

Nomenklatura objekata u ovoj djelatnosti je vrlo složena, pogotovo što se zbog turizma povećava broj i vrsta objekata za zabavu. Pritom, treba uzeti u obzir da je predmetni obuhvat dio urbanog područja Kotora, te da se dio potreba zadovoljava i u okolnim naseljima.

Svi ovi objekti se mogu podijeliti na:

- a) standardne i
- b) nestandardne objekte,

gdje su prvi (a) bili uobičajeni objekti za potrebe kulture i zabave stalnog stanovništva, a nestandardni objekti (b) se javljaju iz većeg broja razloga:

- prisustvo većeg broja turista u ljetnjem periodu (zatvoreni objekti),
- povoljni klimatski uslovi za izgradnju otvorenih scena (ljetnje pozornice), i
- prisustvo velikog broja predmeta kulturno-istorijske prošlosti (muzej) itd.

Vrste objekata za kulturu i zabavu koji se mogu javiti su slijedeći:

- bioskopi,
- univerzalna dvorana, pozorište, dom kulture, omladinski dom,
- biblioteka sa čitaonicama,
- klubovi za kulturni život odraslih i djece,
- izložbene galerije,
- dvorane za ples - disko klubovi,
- ljetnje pozornice,
- noćni klubovi,
- muzej,
- zabavni park.

Normativi i projekcije za ove sadržaje su slijedeći:

##### 1. Bioskopi

- 30 sjedišta na 1000 stanovnika
- 5 sjedišta na 1000 sezonskih stanovnika
- 2-3m<sup>2</sup> / sjedištu (2,5)

##### 2. Univerzalna dvorana - multimedijalni, izložbeni i kongresni centar:

- 10 sjedišta na 1000 stanovnika
- 5 sjedišta na 1000 turista
- površina objekata 7 m<sup>2</sup> po 1 sjed.

##### 3. Biblioteka sa čitaonicama

- 10 korisnika na 1000 stanovnika i
- 5 korisnika na 1000 turista
- 2 m<sup>2</sup> po 1 korisniku

##### 4. Klubovi za kulturni život odraslih i djece<sup>(\*)</sup>

Ovi klubovi se lociraju u centrima mjesnih zajednica.

- 40 korisnika na 1000 stanovnika
- 1m<sup>2</sup> po jednom korisniku

##### 5. Izložbene galerije<sup>(\*)</sup>

- 10 korisnika na 1000 stanovnika ili turista
- 1m<sup>2</sup> po 1 korisniku

##### 6. Dvorane za ples - disko klubovi

- 25 korisnika na 1000 stanovnika ili turista
- 1 m<sup>2</sup> po 1 korisniku

- 
7. Ljetnje pozornice
- 50 korisnika na 1000 stanovnika
  - 10 korisnika na 1000 turista
  - površina objekta  $2 \text{ m}^2 / 1$  posjetilac
8. Noćni klubovi (van hotelskih kapaciteta)
- 4 sjedišta na 1000 stanovnika
  - 10 sjedišta na 1000 turista
  - $3,5 \text{ m}^2$  po sjedištu

#### H. Komunalne djelatnosti

##### 1. Vatrogasna stanica:

- glavni objekat
- vatrogasni toranj sa minimalnom svijetlom visinom 23m
- oko objekata na parceli mora biti sa svih strana omogućen prolaz vatrogasnih vozila
- kolski prilaz parceli je minimalno 5,0m širine, sa minimalnim unutrašnjim radijusom krivine 10,5m.

Planom je predviđeno izmještanje vatrogasne stanice na lokaciju u blizini izlaza iz tunela čime je zadovoljen uslov da vatrogasna stanica ima direktan i neometan pristup tranzitu u funkciji brže operabilnosti.

##### 2. Tržnica:

- objekat može biti natkriven ili otvorenog tipa
- fasade mogu biti otvorene ili zatvorene sa minimalno 50% transparentnih materijala
- objekat mora imati obezbjeđen neometan kolski pristup za utovar i istovar robe.
- kolski prilaz parceli je minimalno 5,0m širine, sa minimalnim unutrašnjim radijusom krivine 8,0m.
- isključivo je dozvoljena zelena tržnica (prodaja voća i povrća);

#### I. Objekti gradske uprave

Normativi su slijedeći:

- za parkiranje: (na  $1000 \text{ m}^2$ )..... 30 pm (10-40 pm);
- preporučena površina objekta..... $6-12 \text{ m}^2$ /zaposlenom;
- objekat projektovati u skladu sa važećim standardima i normama za poslovne i javne objekte, a oblikovanje uskladiti sa ambijentom u smislu kompozicije, gabarita, dinamike otvora, materijalizacije i sl.
- Svi objekti moraju biti projektovani i izvedeni u skladu sa ambijentom i opštim oblikovnim uslovima plana.

#### J. Sportski kompleksi

Zatvorena sportska dvorana planirana je u sklopu obrazovnog kompleksa uz Zavod za osobe sa oštećenjima sluha i govora, u gabaritima potrebnim da se smjesti multifunkcionalno igralište za odbojku, košarku, gimnastiku. Minimalna svijetla visina potrebna za ovakve objekte je 12.5 m. Ostale sportske površine u naselju su postojeći stadion i sportski centar.

Mreža neophodnih javnih i komunalnih sadržaja prikazana je stoga na posebnom grafičkom prilogu (Grafički prilog 7b: *Mreža objekata javnih funkcija*).

Osim u posebnim zonama za pojedine javne sadržaje, koje su naznačene na karti: *Plan namjene površina*, određeni broj javnih i komunalnih djelatnosti, ukoliko za njihovo funkcionisanje nisu neophodne značajne površine zemljišta, mogu biti smještene i okviru zona sa dominantno drugom namjenom, pa i u okviru objekata, koji imaju drugu namjenu.

Postojeći javni prostori (trgovi, skverovi, parkovi, raskršća, šetališta i sl.) zadržavaju se u svojim postojećim granicama i sa postojećim osnovnim namjenama, osim u slučajevima kada se Detaljnim urbanističkim planom, granice i namjene mijenjaju u kontekstu od opšteg značaja bitnim za dalji razvoj i ambijentalnu vrijednost dijela grada kome pripadaju.

Javne površine planskim intervencijama treba da se uvećavaju, a ne smanjuju.

- Sve intervencije u postojećim javnim prostorima i u njihovom neposrednom okruženju treba da budu uslovljene rezultatima prethodno izvršenih ispitivanja u pogledu identifikovanja vrijednosti parternih rješenja, zelenila, vizura, objekata u okolini ili u sklopu javnih površina, skulptorskih ili drugih

elemenata uređenja, koje treba sačuvati i reafirmisati, kao i identifikovanja elemenata koji narušavaju skladnost, integritet, identitet i vrijednosti prostora i koje treba ukloniti ili modifikovati.

- Specifične mjere za preuređenje javnih urbanih prostora i njihovog neposrednog okruženja treba da se ustanove na osnovu rezultata ovih istraživanja u smislu zaštite i rehabilitacije pojedinih vrijednih elemenata ili čitavih sklopova graditeljskog nasljeđa, dogradnje nedostajućih ili oslobađanje od neadekvatnih i suvišnih elemenata, a u cilju formiranja urbanog ambijenta koji odgovara karakteru Škaljari. Sve intervencije koje se zbog opštih potreba izvode u okvirima javnih urbanih površina ili njihovog okružnja- ambijentalnog sklopa – moraju biti izvedene tako da ne ugroze njihov kulturno-istorijski i likovni identitet i vrijednosti.

Istraživanja i specifične mjere za konkretne javne urbane površine vrši se u okviru nezavisne studije, konkursa ili Detaljnog urbanističkog plana i predstavljaju uslov za dalju realizaciju.

- Sve intervencije na javnim površinama koje su u sklopu postojećeg gradskog tkiva trebaju biti takve da su u skladu sa dominantnim tipom izgradnje u toj zoni (bloku) pri čemu je potrebno uspostaviti kontinuitet javnih prostora.
- Kod planiranja novih urbanih cjelina obavezno je, pored standardnih linearnih javnih površina – ulica, planirati i koncentrisane javne prostore kao nova javna čvorišta urbanog identiteta tog dela grada. Ukupno učešće javnih prostora za nove blokove (naselja) ne može biti manje od 30% planirane teritorije, a moguće je i veće učešće.

Javne površine treba da budu odgovarajućeg oblika i karaktera u odnosu na tip izgradnje u zoni (bloku) u kojoj se nalaze. Sve odrednice ovog pravilnika koje se odnose na istraživanje odnosa mikro ambijenta značajnih javnih prostora i makro ambijenta grada ili dijela grada (na primer vizure, odnos sa drugim javnim prostorima i sl) za intervencije na postojećim javnim površinama, treba sprovesti i kod definisanja novopolaniranih javnih površina.

- Minimalni procenat zelenih površina na parceli je 35%.
- Indeksi izgrađenosti i zauzetosti za javne namjene su u skladu sa različitim zonama gustine izgrađenosti prikazanim na grafičkom prilogu *Planirana izgrađenost*.

### 5.3. TURIZAM

Uvođenje turističkih sadržaja koji su do sada bili zapostavljeni na području Škaljara treba biti izvršeno u skladu sa savremenim trendovima i sa visokim stepenom urbane opremljenosti. Na ovom području to ne moraju biti nužno smještajni kapaciteti, već svi oblici pratećih sadržaja – ugostiteljstva, raznih usluga, rekreacije i sporta, žičara, vidikovaca, pješačkih staza i sl.

Međutim, pored ovog vida turističke ponude, u obalnom dijelu obuhvata, planirana je izgradnja jednog hotela koji bi svojim položajem i izgledom predstavljao novi reper u prostoru.

U stambenim zonama, turizam u vidu rentijerstva može biti zastupljen samo pod uslovima koje donesu nadležni organi na nivou države ili opštine.

Sve turističke sadržaje je neophodno uskladiti sa urbanističkim standardima i normativima za izgradnju turističkih kapaciteta. U sklopu svih turističkih objekata može se javiti poslovanje kao komplementarna funkcija, te sport, rekreacija, trgovina i sl u skladu sa odgovarajućim pravilnicima iz oblasti urbanističkog i prostornog planiranja i turizma.

#### Urbanistički standardi i normativi za izgradnju turističkih kapaciteta

Pored opštih uslova za izgradnju u naseljenim mjestima kojima se utvrđuje lokacija za izgradnju, njeno uklapanje u prostorno-funkcionalnu strukturu, saobraćajna povezanost, kao i njena prirodna pogodnost za izgradnju turističkih sadržaja, za sve turističke kapacitete važe i odgovarajući republički propisi koji se odnose na kvalifikaciju objekata i na uslove koje treba da zadovolje da bi dobili željenu kategoriju, a samim tim i potrebnu konkurentnost na tržištu koja je verifikovana. Ove uslove propisuje „Pravilnik o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata“ koji je objavljen u „Službenom listu RCG“, broj 23/2005 od 12.04.2005.

Za razliku od dosadašnje urbanističke prakse koja je diferencirala turističke kapaciteta prema formi izgradnje na: hotele, turistička naselja, motele, vile, kampove, odmarališta i dr.; a prema kategorijama to su bili ekskluzivni kapaciteti (A kategorija), objekti sa višim kategorijama (B) i objekti koji su zadovoljavali minimalne standarde (C kategorije), ovim Pravilnikom obuhvaćena je cjelokupna nomenklatura turističkih kapaciteta sa prostornim standardima koji se odnose na lokaciju (okolni spoljni prostor), kao i na unutrašnje sadržaje (javne, zajedničke prostore i sobe).

Sa aspekta ovog Plana posebno su značajni uslovi koje treba da zadovolje lokacije za turističke kapacitete, te se

posredno odnose na urbanističke standarde. U članu 4. Pravilnika navedeni su objekti za pružanje usluga smještaja, i oni predstavljaju cjelokupnu strukturu kapaciteta koji se mogu javiti na ovom prostoru.

To su:

- hoteli,
- apartmanski hoteli,
- moteli,
- pansioni,
- vile,
- omladinski hoteli
- privatni smještaj (kuće, apartmani i sobe za iznajmljivanje),

Pravilnikom se posebno obrađuju pojedinačno svi navedeni sadržaji, te budući obrađivači planova nižeg reda, urbanističkih projekata, kao i arhitektonskih projekata treba da konsultuju pomenuti Pravilnik.

Na ovim površinama dozvoljeni su objekti turističke i poslovne namjene.

Dozvoljeni su:

- poslovni i kancelarijski objekti,
- objekti za upravu,
- turistički objekti namijenjeni smještaju i drugim pratećim sadržajima turizma
- uslužne djelatnosti.

Tabela: Gustina gradnje

Gustina gradnje	Indeks zauzetosti – Iz (%)	Indeks izgrađenosti - li	Spratnost
Mala gustina gradnje	25 – 35%	0,8 – 1,4	P+2 – P+3

Za ugostiteljske objekte za smještaj sa kapacitetom manjim od 25 soba (mali hotel), izuzeci od minimalnih uslova navedeni su u „Pravilniku o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata“.

Ugostiteljski objekti koji podliježu obavezi kategorizacije moraju ispunjavati i posebne uslove propisane za određenu kategoriju objekta.

Ugostiteljski objekti treba da budu dizajnirani, konstruisani i opremljeni na takav način da osiguravaju komfor, sigurnost i bezbjednost svih gostiju.

Ugostiteljski objekat gradi se, uređuje i oprema tako da omogućava racionalno korišćenje prostora, nesmetano kretanje gostiju i zaposlenog osoblja, higijensko rukovanje namirnicama, čuvanje robe od kvarenja, zaštitu zdravlja gostiju i zaposlenog osoblja, stručno i efikasno usluživanje gostiju, kao i zaštitu od štetnih uticaja koje obavljanje djelatnosti u ovim objektima može imati na životnu sredinu (buka, vibracije, zagađenje vazduha, voda i zemljišta, šuma i zaštićenih djelova prirode).

Ugostiteljski objekti, uređaji i oprema moraju da ispunjavaju uslove u pogledu gradnje, sanitarne, protivpožarne i uslove zaštite na radu, zaštite životne sredine i druge uslove propisane za tu vrstu i namjenu objekata, kao i da odgovaraju propisanim standardima, tehničkim normativima i normama kvaliteta.

Ugostiteljski objekat gradi se od materijala koji obezbjeđuje odgovarajuću toplotnu, zvučnu i hidroizolaciju.

Uređenje prostora i eksterijer

Svaki objekat mora da održava atraktivan izgled u saglasnosti sa svojim prirodnim okruženjem i lokacijom.

Fasada

Fasada hotela/restorana, zajedno sa natpisima i spoljašnjim osvjetljenjem, treba da odaje jasan arhitektonski izgled i kvalitet objekta.

Za hotele u gradskim centrima, fasade i nadstrešnice/natpisi treba da su osnovni elementi raspoznavanja hotela. Oblikovanje mora biti u skladu sa ambijentom.

Prilaz

Pješački, saobraćajni i prilaz za personal, treba da budu jasno odvojeni, označeni i kontrolisani.

U hotelima u gradskim centrima trebalo bi obezbjediti nekoliko parking mjesta, udaljenih od saobraćajnih linija, kako bi se obezbjedili što je moguće bolji uslovi za dolazak i odlazak gostiju.

Parking

Svi objekti treba da imaju adekvatne parking prostore u skladu sa svojim načinom i stilom poslovanja.

Otvoreni parking prostori treba da budu uređeni, dobro osvijetljeni, čuvani i zaštićeni od sunca. Potrebno je obezbjediti minimalno 1 parking mjesto po smještajnoj jedinici.



## Ulazi

Glavni ulaz i spoljašnji natpisi objekta treba da odražavaju stil i kvalitet objekta.

Isticanje oznake vrste i kategorije objekta

Na glavnom ulazu u ugostiteljski objekat vidno se ističe vrsta i naziv objekta, a na glavnom ulazu u ugostiteljski objekat koji podliježe obavezi kategorizacije i oznaka vrste i kategorije.

Visine prostorija

Građevinski gabariti za ugostiteljske objekte treba da su tako projektovani da predviđaju minimalnu visinu enterijera, sa neophodnim prostorom za prolaz osoblja, instalacije i cjevovode, ukoliko nije drugačije propisano.

Unutrašnja visina prostorija u ugostiteljskom objektu (visina od poda do tavanice) iznosi:

- sve javne prostorije 3,0 m minimum visine;
- spavaće sobe i kancelarije 2,8 m minimum visine;
- hodnici spavaćih soba 2,4 m minimum visine;
- prizemne uslužne prostorije 4,0 m minimum visine;
- kuhinja 3,0 m minimum visine;
- parking u podzemnim garažama 2,2 m minimum visine.

Visina unutrašnjih prostorija u kućama, apartmanima i privatnim sobama za izdavanje turistima ne smije biti niža od 2,40 m.

Prostorije ugostiteljskog objekta u zgradama koje su registrovane kao kulturnoistorijski spomenici i u zonama zaštite graditeljskog naslijeđa i rekonstrukcije, kao i ugostiteljski objekti na vodi mogu imati nižu visinu od propisane visine, s tim da unutrašnja visina tih prostorija ne može biti niža od 2,40 m, pod uslovom da sobe imaju dobru ventilaciju.

Posebna pravila za izgradnju hotela i turističkih kompleksa

Većina turističkih sadržaja planirana je u obalnom pojasu. Iz tog razloga, kod oblikovanja hotela posebnu pažnju treba obratiti na uklapanje sa okolinom, tj. težiti rješenju koje bi sa jedne strane isticalo kategoriju turističkog kompleksa (poželjno je da svi planirani turistički objekti budu visoke kategorije), a sa druge strane ne smanjuju vrijednost okolnih objekata. Turističke komplekse treba urediti u tradicionalnom stilu, sa mrežom pješačkih komunikacija i otvaranjem vizura prema moru, koristeći nagib terena. Osim smještajnih kapaciteta, obezbijediti prateće sadržaje (servisne službe, trgovina), ugostiteljske sadržaje, površine za sport i rekreaciju, kao i uređene zelene površine.

- Minimalna površina pod zelenilom u okviru ovih zona je 40%.
- Preporučuje se konkurs za izradu arhitektonsko-urbanističkih idejnih rješenja.
- Broj postelja po smještajnoj jedinici obračunava se na sljedeći način, i to:
  - smještajna jedinica u hotelima obuhvata 2 ležaja;
  - smještajna jedinica u turističkom naselju obuhvata 3 ležaja;
  - smještajna jedinica u vilama obuhvata 6 ležaja.
- Prosječna bruto građevinska površina po jednom ležaju u hotelima (T1) je 100 m<sup>2</sup> u objektima sa 5 zvjezdica, 80 m<sup>2</sup> u objektima sa 4 zvjezdice i 60 m<sup>2</sup> u objektima sa 3 zvjezdice.
- Prosječna bruto građevinska površina po jednom ležaju u turističkim naseljima (T2) je 80m<sup>2</sup> u objektima sa 5 zvjezdica, 60 m<sup>2</sup> u objektima sa 4 zvjezdice i 40 m<sup>2</sup> u objektima sa 3 zvjezdice.

## 5.4. MJEŠOVITE I POSLOVNE DJELATNOSTI

Na prostoru Škaljara, u obuhvatu GUP-a, nije planirano formiranje i izgradnja većih privrednih kompleksa. Planom je predviđeno izmještanje zatečenih privrednih sadržaja u Grbaljsko polje.

Privredne djelatnosti koje će se u budućnosti obavljati na pomenutom prostoru spadaju u grupu tercijarnih i kvartarnih djelatnosti. Zastupljene su, u najvećem procentu, u poslovnim, stambeno-poslovnim i turističko-poslovnim zonama, dok se u manjoj mjeri mogu aktivirati u zonama stanovanja i turizma.

Ovde se daju samo specifična pravila za poslovne objekte i objekte koji u svom sastavu imaju poslovanje (mješovite namjene), a za sve ostalo važe pravila za zone u dijelu pravilnika koji se odnosi na stanovanje.

Vrste objekata s obzirom na način izgradnje na urbanističkoj parceli u ovoj zoni su:

- slobodnostojeći (objekat ne dodiruje ni jednu liniju urbanističke parcele),
- u prekinutom nizu (objekat dodiruje samo jednu bočnu liniju urbanističke parcele).
- građevinska linija objekata namijenjenih poslovanju koji se grade uz ulice koje imaju potrebnu širinu regulacije se može poklapati sa regulacionom linijom. U ostalim slučajevima građevinska linija mora da bude povučena minimalno 3,0m u odnosu na regulacionu liniju.

- Izgradnja proizvodnih i skladišnih objekata je uslovljena minimalnom udaljenošću građevinske od regulacione linije 5,0m.

Dozvoljeni indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti urbanističke parcele u poslovnoj zoni i na površinama mješovite namjene su utvrđeni parametrima definisanim prikazanim gustinama izgrađenosti za pojedine zone u skladu sa grafičkim priložima.

Tabela: Gustina gradnje

Gustina gradnje	Indeks zauzetosti – Iz (%)	Indeks izgrađenosti - li	Spratnost
Niska gustina gradnje	20 – 25%	0,4 – 0,8	P+0 – P+2
Mala gustina gradnje	25 – 35%	0,8 – 1,4	P+2 – P+3

#### Najmanja međusobna udaljenost objekata

Najmanja međusobna udaljenost objekata je 5.0m, odnosno minimalno polovina visine višeg objekta. Poslovni objekat ne smije direktno zaklanjati osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja.

#### Dozvoljena spratnost i visina objekta

Maksimalna dozvoljena spratnost objekata u zoni komercijalnih sadržaja i poslovanja je definisana Grafičkim prilogom Planirana izgrađenost i tekstualnim dijelom plana.

Uobičajena spratnost (ali ne i strogo definisana zato što zavisi od tehnologije djelatnosti) proizvodnih, servisnih i skladišnih objekata je P (prizemlje) i P+1 (prizemlje i sprat) sa čistom visinom 4-6m.

Dozvoljena je izgradnja podruma i suterena ukoliko nema smetnji geotehničke ili hidrotehničke prirode.

#### Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

Za svaku urbanističku parcelu sa poslovnim sadržajima, mora se obezbjediti kolski i pješački prilaz. Kolski prilaz parceli je minimalno 5,0m širine, sa minimalnim unutrašnjim radijusom krivine 8,0m. pješački prilaz je minimalno 1,5m širine.

Osim uređenja pješačkih i kolskih pristupa, kao i pristupa za nesmetano kretanje starih i invalidnih lica u okviru kompleksa koji su namjenjeni za javno korišćenje, podrazumeva se izvođenje interne saobraćajnice, kao i potrebne manipulativne površine.

Slobodne površine na parceli se po pravilu ozelenjavaju i hortikulturno uređuju (travnjaci, cvetnjaci, drvoredi i sl.), opremaju urbanim mobilijarom (klupe, fontane), a u zavisnosti od veličine parcele i djelatnosti obogaćuju sportsko-rekreativnim sadržajima (teniski tereni, sportska igrališta, bazeni i dr).

Parking prostor za korisnike objekta po pravilu rješavati u okviru parcele, u skladu sa uslovima priključka na javnu saobraćajnicu.

Parking prostor se može oformiti i u prednjem dijelu parcele, u okviru prostora između regulacione i građevinske linije, ukoliko se postavljanjem objekata na većoj udaljenosti od građevinske linije ne narušava urbani red u uličnom potezu, bloku.

Kod većih intervencija u rekonstrukciji bloka, izgradnja podzemnih garaža u bloku moguća je u funkciji garaže za korisnike okolnih objekata i parcela, pod uslovom da je dominantna namjena zone (bloka) poslovanje, da je ukupna površina zajedničkog dvorišta velika i da je pristup moguć iz sporedne ulice. Moguće je da garaža u središtu bloka bude podzemna a izuzetno do 2,5m iznad zemlje. Na ivici bloka i na regulaciji bloka garaže po pravilu treba da budu višespratne. Krovne površine podzemnih garaža moraju se urediti kao pješačke površine sa značajnim učešćem specijalnog krovnog zelenila. Višeetažne krovne garaže treba graditi kao ivične objekte koji se ne mogu graditi u unutrašnjosti kompaktnih blokova, osim kada je blok jedinstvena organizaciona cjelina.

Namjena	Broj PM
Trgovina	1 PM na 60m <sup>2</sup> prodajnog prostora
Administrativno-poslovni objekti	1 PM na 60m <sup>2</sup> neto etažne površine
Ugostiteljski objekti	1 PM na 4 stolice
Hoteli	1 PM na 2-10 kreveta zavisno od kategorije
Šoping molovi, hipermarketi	1 PM na 40m <sup>2</sup> prodajnog prostora

#### Pravila za arhitektonsko oblikovanje

Osnovni princip oblikovanja kod izgradnje novih poslovnih objekata i objekata mješovite namjene je prilagođavanje postojećoj fizičkoj strukturi bloka i zadržavanje formirane parcelacije i regulacije zgrada. Oblikovanje objekta prilagođava se karakteru ambijenta. Za veće poslovne objekte preporučuje se da se idejno rješenje dobija konkursom.

5.4.1. Površine za poslovne djelatnosti su površine koje su namijenjene pretežno smještanju većih trgovačkih centara i privrednih preduzeća, koja ne predstavljaju značajnu smetnju za okolinu. Poslovne djelatnosti dijelimo na pretežno uslužne, pretežno trgovačke, komunalno-servisne idr. Dozvoljeni su:

- trgovački centri, privredni objekti, skladišta otvorena stovarišta i javna preduzeća,
- poslovni i kancelarijski objekti,
- objekti za upravu,
- benzinske pumpe,
- komunalno servisni objekti
- Izuzetno se mogu dozvoliti:
- vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti za društvene djelatnosti,
- ugostiteljski objekti.

U zoni poslovanja dozvoljava se izgradnja objekata proizvodnog zanatstva i drugih djelatnosti rada (robno-transportne usluge, skladištenje i dr.), s tim da ove namjene na nivou zone mogu biti zastupljene max 30%.

- Maksimalni stepen iskorišćenosti parcele je 70% (računajući sve objekte visokogradnje i platoo sa saobraćajnicama i parkinzima).
- Procenat učešća zelenila u sklopu poslovnih funkcija je minimalno 35%.

Namjena etaža poslovnih objekata utvrđuje se u odnosu na funkciju i način korišćenja objekta:

- podrum – za pomoćne, prateće prostorije, radne, odnosno poslovne djelatnosti (kotlarnica, sklonište, garaža, skladište i sl.)
- suteran – za pomoćne, prateće, izuzetno radne prostorije (kotlarnica, garaža, skladište, radionica i sl.)
- prizemlje i visoko prizemlje i sprat- za poslovne i radne prostorije prema vrsti djelatnosti.
- zadnja etaža – za poslovne prostorije, odnosno radne prostorije u procesu proizvodnje i prateće prostorije.

5.4.2. Površine za mješovite djelatnosti su površine koje su namijenjene pretežno komercijalnim, poslovnim i administrativnim sadržajima. U zoni mješovitih djelatnosti dozvoljeni su :

- trgovački centri, privredni objekti, skladišta otvorena stovarišta i javna preduzeća,
- poslovni i kancelarijski objekti,
- objekti za upravu,
- benzinske pumpe,
- komunalno servisni objekti
- vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti za društvene djelatnosti,
- ugostiteljski objekti.
- stambeni objekti

Osim objekata potrebnih za obavljanje planiranih djelatnosti u zoni mješovitih namjena se mogu graditi ugostiteljski objekti, objekti sporta i rekreacije, servisni objekti (zajedničke garaže, pumpne i gasne stanice), vjerski objekti i objekti za stanovanje, sa učešćem stanovanja max. 60% razvijene bruto površine objekta, kultura, visoko školstvo, različite uprave i javne površine (trgovi, parkovi).

---

## 6. INFRASTRUKTURA

### 6.1. SAOBRAĆAJ

Pod pojmom mreže gradskih saobraćajnica podrazumijeva se cjeloviti sistem objekata čija je primarna funkcija zadovoljavanje zahtjeva svih vrsta saobraćaja kao i obezbjeđivanje pristupa i međusobno povezivanje pojedinačnih urbanističkih sadržaja. Sekundarna funkcija im je da rezervišu prostor koji služi i kao koridor za smještaj objekata, vodovoda i ostalih vidova infrastrukture.

U zavisnosti od funkcionalnog značaja i uloge u sistemu, gradsku putnu mrežu čine saobraćajnice višeg i nižeg reda. Saobraćajnice višeg reda predstavljaju osnovu gradske mreže, čiji je zadatak da najkraćim rastojanjima razveze cilju cjelokupni javni i individualni saobraćaj.

Saobraćajnice nižeg reda predstavljaju gradske saobraćajnice koje služe za prilaz stambenim, poslovnim i drugim objektima kao i interne saobraćajnice unutar otvorenih građevinskih blokova.

S obzirom na veličinu, karakter i položaj naselja Škaljari, u okviru ovog dokumenta definisani su položaji gradskih saobraćajnica višeg reda i to na nivou orijentacionih trasa. Takođe su kao element putne mreže iz domena saobraćajnica nižeg reda, koji sa aspekta kvalitetnog opsluživanja prostora, treba da doprinese povećanju kvaliteta naselja, predstavljene one pristupne ulice koje zauzimaju značajnije mesto. Režim pristupa, kretanja i prioriteta utvrdiće se operacionim planovima tehničkog regulisanja saobraćaja. Ovim dokumentom samo se utvrđuje njihov širi značaj.

Mrežu gradskih saobraćajnica višeg reda, u okviru ovog dokumenta čine saobraćajnice prvog reda i saobraćajnice drugog reda. Razlike između njih ogledaju se kako kroz minimalne sadržaje i minimalne dimenzije elemenata poprečnog profila, tako i kroz operacione prioritete na mjestima njihovog ukrštanja. Prioritet uvek ima tok na saobraćajnici prvog reda u odnosu na tok koji se kreće saobraćajnicom drugog reda. Na mjestima ukrštanja saobraćajnica istog reda, prioritet uvek ima tok na onom pravcu koji vodi ka značajnijim gradskim sadržajima.

Mreža gradskih saobraćajnica prikazana je situaciono na grafičkom prilogu Plan saobraćaja, gde su definisani i poprečni profili saobraćajnica.

Pri izradi koncepta sistema gradske putne mreže u Generalnom urbanističkom planu, kad je u pitanju odnos prema planovima nižeg reda, usvojen je princip da Generalni urbanistički plan treba da deluje razvojno i usmeravajuće, tj. omogućuje maksimalnu kreativnost pri definisanju gradske putne mreže u planovima nižeg reda, a da se pri tome ne naruše osnovni principi i koncepcija sistema.

Sagledavanja odnosa trase prema izgrađenim sadržajima, prostorne analize i ispitivanja, izvršena za potrebe izrade ovog dokumenta, ne predstavljaju pouzdan osnov za mikrolociranje trase magistralnog puta, te definisanje njegovih geometrijskih elemenata. Stoga je trasa utvrđena na programskom nivou, sa generalnom pozicijom i odnosom prema ostalim sadržajima u prostoru, koji treba da posluži kao osnova za dalja istraživanja mogućnosti njene izgradnje.

Planirana trasa obilaznice ima prvenstveni zadatak da sav tranzitni saobraćaj koji sada prolazi kroz naselje, odvede izvan užeg urbanog dijela i time rastereti gradsku putnu mrežu. Na taj način se očekuju povoljni efekti i u oblasti bezbjednosti i u oblasti štetnog uticaja na životnu sredinu. Međutim, takva trasa i dalje neće predstavljati put za „obilazak“ urbanog tkiva. Takođe, prostor koji je razmatran ovim dokumentom ne pruža mogućnosti za definisanje trase klasične „obilaznice“. Stoga će, u narednom periodu, biti potrebno istražiti saobraćajne potrebe, šire prostorne mogućnosti i opravdanost izgradnje trase obilaznice na dovoljnom rastojanju od naselja kako bi se izbegli međusobni negativni uticaji puta i naselja. Stoga je neophodno preduzeti aktivnosti na regionalnom, odnosno državnom, nivou kako bi se došlo do odgovarajućih strateških i tehničkih rešenja.

Plansko rješenje je vezano za drumski saobraćaj. Ovim sadržajima nije obuhvaćen vodeni saobraćaj, jer je obrađen u Prostornom planu morskog dobra Crne Gore. Takođe nisu obuhvaćeni vazdušni, niti željeznički saobraćaj, pošto u ovom obuhvatu GUP-a Škaljari nema takvih vidova saobraćaja, niti su planirani.

Na prostoru Škaljara vezano za drumski saobraćaj, planom se predviđa:

#### *Autobuska stanica i stajališta*

Ovim Planom autobuska stanica se zadržava na postojećoj lokaciji i ne planira se povećanje njenog kapaciteta. U slučaju izmještanja autobuske stanice planovima višeg reda od GUP-a, na istoj lokaciji dozvoljava se namjena poslovanje sa parametrima definisanim ovim GUP-om, grafički prilog br.7a „Planirana izgrađenost“.

Na prostoru obuhvata Škaljari Planom se predviđa izgradnja 6 autobuskih stajališta (natkrivenog tipa) koji bi bili u funkciji gradskog saobraćaja. Svako stajalište pokrivalo bi prostor poluprečnika oko 500m, čime bi se obezbijedilo normalno funkcionisanje gradskog saobraćaja. Detaljnija lokacija i izgled se definišu DUP-om i projektnom dokumentacijom.

### *Parking garaže*

Jedan od najvećih problema saobraćaja u Škaljarima je nedostatak površina za stacioniranje vozila, bilo parkinga ili garaža. Pored drastično različitih potreba u vreme turističke sezone i zimskog perioda, korijeni ovog problema su u upornom izbjegavanju graditelja objekata da saobraćajne potrebe za korisnike objekta zadovoljavaju na sopstvenoj parceli. Nedostatak javnih parkinga i garaža je samo dalji porast početnog nedostatka.

Specifičan problem Škaljara, a i drugih turističkih naselja je u tome što bi zadovoljenje najvećih (ljetnjih) potreba značilo da bi veći dio objekata (parkinga i garaža) preko zime bio prazan, što s jedne strane nije racionalno, a sa druge ne bi doprinosilo vizuelnoj slici grada, vrlo važnoj za turistička mjesta. Jedino moguće rješenje je da se najveći dio razlike u broju vozila između ljetnjih i zimskih potreba smješta u podzemne objekte, bilo u stambenim zgradama, u podrumima javnih objekata i hotela, ili u podzemnim javnim garažama. Jedan dio javnih garaža u podzemlju bi, u zimskom periodu, mogao služiti za smještaj čamaca, kojih će na ovom području biti sve više. Ovakva solucija bi svakako doprinijela racionalnosti cijelog sistema.

Parking garaže po pravilu treba locirati na ulazima u naselja, sa obavezom da se organizuje adekvatan lokalni prevoz po gradu i okolini kao što su linijski taksi ili mini autobusi, i sl. Podrazumijeva se da se prateći sadržaji vezani za funkcionisanje saobraćaja grade istovremeno sa saobraćajnicama i parkinzima. To su autobuska stajališta.

Planom se na prostoru obuhvata planira izgradnja jedne parking garaže u zoni B, koja je slobodnostojeća, čija bi osnova bila oko 2500m<sup>2</sup>, sa maksimalno 4 nadzemne i 2 podzemne etaže.

Ovim planom je za blok na kome je planirana izgradnja garaža predviđena visoka gustina gradnje, pri čemu za ovakve objekte treba predvideti veću zauzetost parcele (Iz= 60% do 90%).

Preporučuje se upotreba korektivnog zelenila. Ukoliko uslovi terena dozvoljavaju poželjno je izvršiti što veće ukopavanje garaže, kako bi se smanjio njen nadzemni dio i smanjio negativan uticaj na vizuelnu sliku naselja. Preporučuje se da se projektno rješenje dobije konkursom.

### *Benzinske stanice za snabdijevanje gorivom*

Na području naselja Škaljari postoji jedna stanica za snabdijevanje vozila pogonskim gorivom. Planirana je još jedna benzinska stanica na području zone E , što je prikazano na *Planu saobraćaja*.

### *Lift do tvrđave sv. Ivan*

U obuhvatu GUP-a Škaljari planiran je lift kroz tunel od južnih ulaznih vrata u Stari grad (kod Gurdića) do vrha tvrđave sv.Ivan, obzirom da je isti prepoznat kao infrastrukturni objekat od lokalnog i državnog značaja. Lokacija lifta data je okvirno na području u obuhvatu planiranog arheološkog parka, a detaljna lokacija, položaj i trasa lifta odrediće se projektom, uz saglasnost Sekretarijata za urbanizam i nadležnih institucija zaštite spomenika.

### *Saobraćajna mreža*

- M-2(E-65) obilaznica u dužini od oko 1,95 km (dionica kroz Škaljare), na relaciji Kotor (tunel ispod starog grada) do Dobrote. Širina magistralnog puta je 9,4m. Takođe, planira se izgradnja mosta iznad Škaljara čime bi se premostila velika denivelaciona razlika u dužini od 212m. Trasa ove obilaznice definisana je planovima višeg reda. Izgradnju obilaznice finansira Republika Crna Gora. Ovim bi se postiglo potpuno uvezivanje Jadranske magistrale od Republike Hrvatske, preko Boko Kotorskog zaliva do Republike Albanije. Ovaj GUP rezerviše koridor za prolazak ove saobraćajnice i ne predstavlja osnovu za njenu realizaciju. Rješenje ove saobraćajnice na području naselja Škaljari potrebno je ispitati adekvatnom Studijom vizuelnog uticaja i kroz PUP opštine Kotor, čija je izrada u toku.
- Regionalni put Kotor – Cetinje. Planom se predviđa njegovo proširenje i eventualno spajanje sa obilaznicom u istočnom dijelu. On bi bio osnovna regionalna saobraćajnica koja bi povezivala lokalna primorska mjesta. Njime bi se odvijao gradski, lokalni i regionalni saobraćaj. Ova saobraćajnica u dijelu GUP-a Škaljari, imala bi dvije trake od po 3,5m, jednostrane i obostrane trotoare širine od 1,2m. Dijelom saobraćajnice koja vodi granicom plana do predloženog uključenja na trasu zaobilaznice planirano je usmjeravanje teretnog saobraćaja i na taj način dislociranje teškog saobraćaja i buke u naselju. Ovo rješenje potrebno je detaljnije ispitati i razmotriti, odgovarajućim saobraćajnim studijama. Zbog značaja ovog puta sa stanovišta istorijskog i kulturnog razvoja Kotora obavezna je saglasnost i uslovi Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Kotor za rekonstrukciju.
- Unutar Škaljara planira se izgradnja, proširenje i rekonstrukcija postojeće lokalne saobraćajne mreže. To su primarne i sekundarne gradske saobraćajnice. Primarna saobraćajnica bi bila širine od 5m do 7m (zavisno od lokacije) sa obostranim trotoarima od 1,2 do 1,5m i zelenim pojasem u pojedinim djelovima. Sekundarne saobraćajnice su širine kolovoza od 3m do 6m, (zavisno od lokacije). Ove saobraćajnice predstavljaju internu saobraćajnu mrežu i imaju funkciju pristupa svim parcelama u mjestu Škaljari.

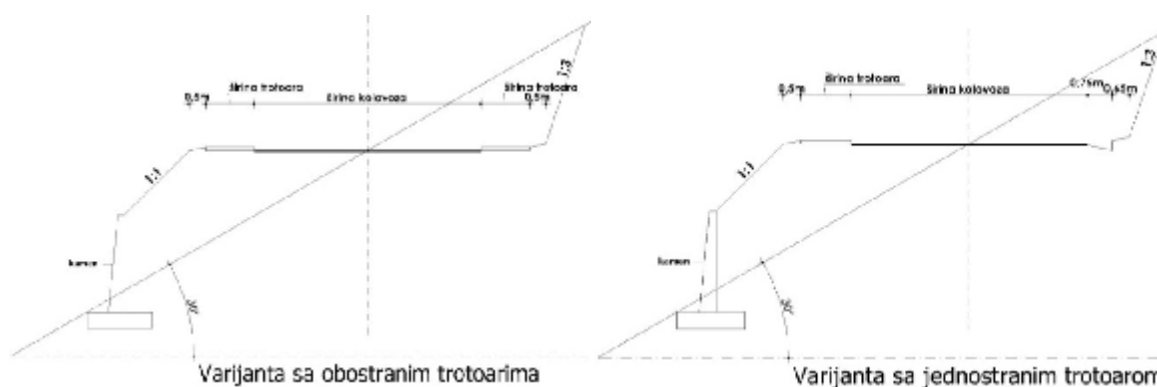
- Sadašnja magistralna saobraćajnica, koja ima ujedno i funkciju glavne gradske saobraćajnice, planom se predviđa za rekonstrukciju i proširenje.

Mreža gradskih saobraćajnica prikazana je situaciono na grafičkom prilogu „Plan saobraćaja“, gdje su definisani i poprečni profili saobraćajnica.

Pri izradi koncepta sistema gradske putne mreže u Generalnom urbanističkom planu, kad je u pitanju odnos prema planovima nižeg reda, usvojen je princip da Generalni urbanistički plan treba da djeluje razvojno i usmjeravajuće, tj. omogućuje maksimalnu kreativnost pri definisanju gradske putne mreže u planovima nižeg reda, a da se pri tome ne naruše osnovni principi i koncepcija sistema. Planovima nižeg reda definišće se pristupni putevi, biciklističke i pješačke staze.

Pravila za izgradnju saobraćajnih površina

- Preporučuje se da detaljnije smjernice za uređenje i ambijentalno uklapanje trase primarne saobraćajnice daje Regionalni zavod za zaštitu spomenika kulture Kotor.
- Prilikom izgradnji i rekonstrukcija saobraćajnica i saobraćajnih površina voditi računa o očuvanju razvijenih stabala, kamenih podzida, suvomeđa i terasaste konfiguracije terena.
- Pješačke staze i ulice urediti na tradicionalni način, sa podzidama u suvomeđi, zemljanim zastorom ili popločanjem od autohtonih materijala.
- Mobilijar uz pješačke staze i na ostalim javnim površinama izvesti u duhu tradicije naselja, što detaljnije utvrđuje javni konkurs, u skladu sa uslovima nadležnih organa zaštite graditeljskog nasljeđa i prirode.
- Trotoare izgraditi korišćenjem savremenih materijala, a na mjestima većeg stepena atraktivnosti od kvalitetno i estetski oblikovanog popločanja, što će definisati nadležni organ uprave.



- Saditi drvorede gdje god to dozvoljava poprečni profil puta i postojeća izgrađenost;
- Prilikom izrade projektne dokumentacije i izvođenja planiranih saobraćajnica, voditi računa o očuvanju karakteristika predjela. Puteve prilagoditi terenu kako bi građevinskih radova bilo što manje (vijadukata, usjeka, zasjeka i nasipa). Za zaštitu iskopanih dijelova terena obavezno koristiti autohtono rastinje;
- Za objekte infrastrukture od državnog značaja na području naselja poželjna je izrada Studije vizuelnog uticaja.
- Postojeće saobraćajnice koje se ovim planom zadržavaju ukoliko prostorne mogućnosti to dozvoljavaju treba regulisati, a nove saobraćajnice treba formirati prema datom rješenju (grafički prilog „Plan saobraćaja“)
- Odvod atmosferskih voda sa svih saobraćajnih površina riješiti zatvorenom kanalizacijom putem slivnika;
- Kolovoznu konstrukciju na gradskim saobraćajnicama II reda (glavna pristupna saobraćajnica za naselje) dimenzionisati minimalno za srednje teško saobraćajno opterećenje;
- Kolovoznu konstrukciju na sabirnim saobraćajnicama dimenzionisati za srednje saobraćajno opterećenje;
- Kolovoznu konstrukciju za stambene ulice i za površine za parkiranje dimenzionisati za lako saobraćajno opterećenje;
- Trotoare projektovati i graditi tako da su prilagođeni kretanju invalidnih lica u skladu sa standardima i pravilnicima;
- Svi elementi saobraćajnica dati su u grafičkom prilogu „Plan saobraćaja“;
- Na parkiralištima obezbijediti 5% parking mjesta za parkiranje vozila osoba sa invaliditetom;

- Poprečni nagib saobraćajnica je jednostran ili dvostran i iznosi 2,5%, što će se definitivno odrediti idejnim projektima.
- Sve saobraćajnice nižeg reda na području Škaljara, koje nisu tretirane ovim izmjenama i dopunama GUP-a se sprovode na osnovu DUP-a Škaljari.
- Zabranjeno je direktno uključivanje sa urbanističkih parcela na obilaznicu.

#### Linearno zelenilo-drvoređi i zelenilo u regulaciji saobraćajnica

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

Predmetnim Planom se predviđa značajan porast *drvoređa* i nužno je da izgradnju primarnog uličnog sistema prati i podizanje drvoređa. Kao jedan od važnijih urbanih elemenata naselja drvoređi se planiraju na svim saobraćajnicama-trotoarima, gdje profili saobraćajnica to dozvoljavaju (na trotoarima širim od 2.8m), na parkinzima i na platoima. Izbor vrsta u drvoređu zavisi prevashodno od njegove namjene u okviru planiranih kategorija zelenila i od profila ulica. Kod ulica sa malim profilom (širina ulice do 5m), predvidjeti drvoređ samo sa jedne, osunčane strane saobraćajnice. Prilikom projektovanja drvoređa izvršiti inventarizaciju biljnog fonda uz obaveznu taksaciju. Sačuvati postojeća stabla i ansamble autohtone i alohtone vegetacije, odnosno izvršiti uklapanje drvoređa u postojeći biljni fond. Kod izbora biljnih vrsta i za ovu kategoriju važi da je značajan estetski momenat koji je uslovljen klimatskom tipu vegetacije. Prilikom projektovanja obavezan uslov je:

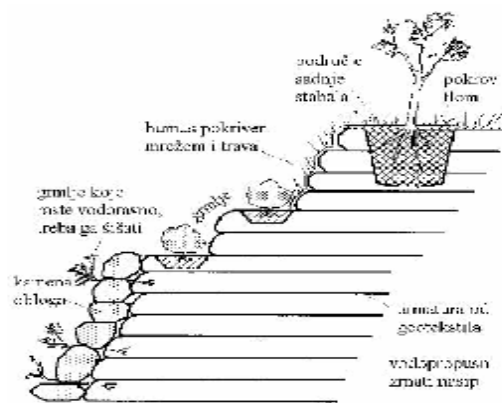
- rastojanje između drvoređnih sadica od 5-10m,
- min. visina sadnice 2,5-3m,
- min. obim sadnice na visini 1m od 10-15cm,
- min. visina stabla do krošnje, bez grana, min. 2-2,2m,
- otvori na pločnicima za sadna mjesta min. 1,0x1,0m (za sadnju na pločnicima),
- obezbjediti zaštitne ograde za sadnice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

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

Naime, drvoređi su predviđeni u svim naprijed navedenim kategorijama zelenila i u zelenim trakama. Na *parking* prostorima obavezno predvidjeti drvoređe. Prilikom formiranja drvoređa na parkinzima trebalo bi osigurati na dva parking mjesta po jedno drvo, a kod podužnog parkiranja na jedno parking mjesto po jedno drvo. Preporučuje se drvoređ na trotoaru ako je trotoar širine min. 2,80m.

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

Podržati postojeće pješačke staze, a neophodno je omogućiti rekonstrukciju istih, uz saglasnost Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture. Posebnu pažnju obratiti na ukrštanju pješačkih i kolskih saobraćajnica, gdje prioritet treba staviti na stare pješačke komunikacije.





## 6.2. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

### 6.2.1. Vodovodni sistem

#### Kriterijumi za usmjeravanje daljeg razvoja

- Vodovod na području opštine Kotor razvija se kao jedinstvena hidraulička cjelina, kako bi se ostvarilo racionalno iskorišćenje postojećih izvorišta i spoj sa Regionalnim sistemom, kada bude došlo do njegove realizacije.
- Vodovod će i dalje funkcionisati u različitim režimima:
  - zimski režim vodosnabdijevanaj (novembar – jun) odlikuje se velikim raspoloživim količinama vode u izvorištima i manjom potrebom za vodom.
  - ljetnji režim (jul – oktobar) odlikuje se nedovoljnim količinama vode u izvorištima (usljed smanjene izdašnosti ili zaslanjenja vode u izvorištu) i velikim potrebama za vodom zbog turističke sezone.
- U fazama, kada bude realizovan Regionalni vodovod Crnogorskog primorja, zadržavaju se sva postojeća izvorišta i režimi rada vodovoda, dok se iz Regionalnog sistema preuzimaju samo nedostajuće količine vode, koje se u sistem uvode preko distributivnih rezervoara.
- Za kotorski vodovodni sistem sa Regionalnog vodovoda za buduće vodosnabdijevanje predviđeni su odvojci za Kotor sa rezervoarom Vrmac (500m<sup>3</sup>), te odvojak za Donji Grbalj sa rezervoarom PK Radanovići i Lastva Grbaljska te preko Tvta do Stovila.
- U sistemu je potrebno otkloniti gubitke u cjevovodu koji su enormno veliki i to prvenstveno zamjenom dotrajalih cijevi. Također, potrebno je pratiti potrošače u mreži kako po količinama vode koju troše tako i po vremenu kada je najviše troše, potrebno je pratiti izdašnost svih izvorišta zgradnjom mjernih uređajda, da bi se došlo do podataka koliko vode uopšte ulazi u sistem.
- Potrebno je izraditi matematički model koji simulira rad vodovodnog sistema kako bi se precizno odredila uska grla sistema i izvršila potreban proširenja.
- Za budući razvoj sistema potrebno je dograditi rezervoar Orahovac i postaviti cjevovod do Orahovca do Risna profila Ø300mm i dužine 10000m paralelno sa postojećim cjevovodom manjeg prečnika.
- Projektovana potreban količina za 2021.godinu za Kotor od ukupno 273l/s, iznosi za stalne korisnike 174l/s i 99l/s za povremene korisnike. Iz lokalnih izvora potrebno je podmiriti 20l/s, a iz regionalnog vodovoda 253l/s.
- Mrežom mjernih stanica u ključnim granama sistema, pritisaka u najvažnijim čvorovima mreže i nivoima u rezervoarima, sa daljinskim prenosa podataka u upravljački centar, sistem treba učiniti potpuno osmotrivim i upravljivim. Mjerni sistem treba da obezbijedi pouzdano praćenje: a) protoka koji se iz svih izvorišta upućuje u vodovodni sistem; b) količine vode koja se zahvata iz Regionalnog sistema na svim priključcima, c) protoka u ključnim granama sistema, kako bi se pratili bilansi i gubici u sistemu.
- Cijena vode je najefikasniji i najpouzdaniji regulator potrošnje. Cijena vode mora da obuhvati sve troškove proste reprodukcije (stalne i eksploatacione troškove i troškove zaštite izvorišta), kao i dio troškova proširene reprodukcije (troškovi istraživanja i planiranja daljeg razvoja sistema).

#### Normativi potrošnje vode

Vodoprivrednom osnovom Crne Gore okvirno su definisane norme potrošnje za vodovodne sisteme, u funkciji vremena. Te norme se tretiraju kao bruto veličine, koje prevashodno služe za sagledavanje kapaciteta izvorišta, i njihovu zaštitu.

Za ovu plansku analizu su referentne sledeće planirane norme potrošnje, izražene u l/korisnik na dan:

Gradski vodovodi	Domaćinstva	Privreda	Ostali korisnici	Gubici	Ukupno
2011. god.	200	90	60	110	460
2021. god.	230	100	80	110	520

Za seoske vodovode, bruto potrošnja, zajedno sa gubicima u mreži i vodom za potrebe stoke je određena u slijedećem iznosu: 2011. godine: 320 l/korisn. na dan; 2021. godine: 360 l/korisn. na dan.

Za turističke objekte, potrošnja je definisana u zavisnosti od vrste / ranga objekta:

- u hotelima sa pet zvjezdica: 650 l /korisn. na dan
- u hotelima sa četiri zvjezdice: 450 l /korisn. na dan
- hoteli nižih kategorija: 350 l /korisn. na dan
- privatni smještaj i odmarališta: 350 l /korisn. na dan.

VOCG je definisala i norme koje se mogu koristiti, kao prosječne norme potrošnje, svedene na turistički dan:

- 2011. godine: 570 l /turista na dan
- 2021. godine 600 l /turista na dan.

Navedene norme su definisane kao prosječne vrijednosti. Koeficijent dnevne neravnomjernosti se može usvojiti oko vrijednosti  $K_1 = 1,3$ , dok se za dimenzionisanje mreže vodovodnog sistema i pratećih objekata (rezervoari, pumpne i buster stanice, itd.) preliminarno može usvojiti časovna neravnomjernost  $K_2 = 1,8$ , koja je uobičajena u uslovima izrazito neravnomjerne potrošnje u vodovodima turističkih regija.

Sve specifične potrošnje su manje od onih sa kojima se računalo u projektu Regionalnog vodovoda, gdje se računalo čak sa 1.000 l/turista na dan u hotelima A kategorije, što je sada neprihvatljivo visoka norma, sa kojom se više ne računa ni u najrazvijenijim zemljama.

Pri analizi bruto potrošnje, koja služi za rezervaciju i zaštitu izvorišta, računato je sa nešto višim specifičnim potrošnjama u naseljima. Pri planiranju treba imati u vidu tendenciju u svijetu, koja je ugrađena i u kriterijume svjetskih finansijskih institucija, kada odobravaju kredite za razvoj, da se mora smanjiti specifična potrošnja vode u svim sektorima potrošnje. To se ostvaruje politikom realnih cijena vode, mjerenjem utroška vode, smanjivanjem gubitaka u mreži i mjerama planske racionalizacije potrošnje. Racionalizacija potrošnje je najdjelotvorniji način očuvanja i zaštite vode kao resursa, i zaštite kvaliteta voda putem smanjenja količine otpadnih voda. U skladu sa tim, za ovu plansku analizu su usvojene slijedeće okvirne norme potrošnje. Norme su okvirne stoga što ne prejudiciraju tehnička rješenja vodovodnih sistema, već sagledavaju potrebne količine vode koje su dovoljne da obezbijede nesmetan održiv razvoj regija ovakvih struktura i da definišu osnovne konfiguracije sistema.

- prosječna bruto potrošnja u naseljima: 350 l /stanovnik na dan
- prosječna potrošnja vode po turistima:
  - u hotelima 500 l /turista na dan
  - u domaćoj radinosti i odmaralištima 400 l /turista na dan
  - u kampovima

#### Rješenje sistema snabdijevanja vodom

Rješenje Vodovodnog sistema Kotora, ono kojim se konačno otklanjaju sve sadašnje teškoće i sva ograničenja u snabdijevanju vodom naselja i proizvodnih kapaciteta koji troše vodu kvaliteta vode za piće, zasniva se na slijedećim mjerama:

- Poboljšanje performansi postojećeg vodovodnog sistema;
- Izgradnja postrojenja za desalinizaciju morske vode;
- Povezivanje Kotorskog vodovodnog sistema sa Regionalnim sistemom "Crnogorsko primorje".

Prioritet ima i rekonstrukcija magistralnih djelova mreže, sa otklanjenjem sadašnjih uskih grla u sistemu. Pri rekonstrukciji djelova osnovne prenosne mreže, rekonstrukciju obaviti prema projektu regionalnog sistema.

I nakon povezivanja sa Regionalnim sistemom, sva dosadašnja izvorišta se moraju štiti od zagađivanja i destrukcije, jer i dalje ostaju u funkciji. To je dio baznog principa za razvoj svih regionalnih sistema, po kome se regionalnim sistemima dovode u konzumno područje samo nedostajuće količine vode, dok se i dalje koriste sva izvorišta koja se mogu pouzdano štiti, i čija eksploatacija ne izaziva neke ekološke posledice.

Za uspješno funkcionisanje Kotorskog vodovodnog sistema neophodna je primjena i slijedećih mjera:

- Uspostavljanje neposredne zone zaštite oko izvorišta (podrazumijeva fizičko obezbjeđenje samog izvorišta, sa sprečavanjem pristupa neovlašćenim licima), kao i uspostavljanje *uže zone zaštite* u kojoj je zabranjena izgradnja drugih objekata koji bi mogli da dovedu do destrukcije izvorišta. Prostor u užoj zoni zaštite najpogodnije je da bude održavan u vidu zelenih površina.
- Za *širu zonu zaštite* izvorišta propisuju se posebni režimi transporta zagađujućih supstanci, i razrađuju se planovi za saniranje incidentnih zagađenja ukoliko do njih dođe u zoni izvorišta (havarija cisterni sa opasnim tečnim i čvrstim teretima, izlivanje nafte, itd.).
- Duž trase pružanja magistralnih cjevovoda sadašnjeg i budućeg regionalnog sistema uspostavlja se zaštitni pojas, širine po 2,5 m sa obje strane, u kome je zabranjena izgradnja stalnih objekata koji bi mogli da onemoguće, operativno uspore ili otežaju pristup teške mehanizacije (bagera, kamiona, težih transportera) u slučaju otklanjanja havarija, investicionog i tekućeg održavanja cjevovoda. To podrazumijeva i striktni zahtjev da se bilo kakvom gradnjom, po obodu te zone, ne smije uzgiziti

---

statička i geotehnička stabilnost cjevovoda i svih pratećih uređaja, kao i pouzdanost funkcionisanja mjerno-informacionog sistema, koji prati magistralne cjevovodne sisteme.

- Radi povećanja mehaničke i hidrauličke pouzdanosti vodovodnog sistema, realizovati operativni upravljačko-informacioni sistem, uvođenjem mjernog - monitoring sistema, koji će omogućavati praćenje dinamike potrošnje u svim važnijim granama mreže, kao i brzu dijagnostiku poremećaja i kvarova u radu sistema.
- Za priključenje malih lokalnih vodovoda na regionalni sistem, moraju se ispuniti i slijedeći uslovi: (a) gubici u mreži vodovoda koji se priključuje moraju se svesti na manje od 20%, (b) mora se ostvariti potpuna hidraulička osmotrivost lokalnog vodovoda, sa vodomjerima koji registruju potrošnju u svakom domaćinstvu i sa monitoring sistemom koji omogućava mjerenja protoka u svim ključnim tačkama u mreži i granama sistema, sa registrovanjem vodnih bilansa registrovane i neregistrovane potrošnje, čime se ostvaruje bazna strateška odrednica da se uvijek tačno zna ko koliko vode troši i koliki su gubici u pojedinim granama sistema, (c) prodajna cijena vode mora biti realna proizvodna cijena vode, što znači da mora da pokrije sve troškove proste reprodukcije sistema, sve troškove zaštite izvorišta, kao i dio troškova proširene reprodukcije (oko 30%), koji omogućava istražne, projektne i pripremne aktivnosti na daljem razvoju sistema.

Dalji porast potreba za vodom može da bude zadovoljen samo izgradnjom Regionalnog vodovoda koji će trajno riješiti problem vodosnabdijevanja svih opština na Crnogorskom primorju.

### 6.2.2. Kanalizaciona infrastruktura i sanitacija naselja

#### Odvođenje otpadnih voda

Za realizaciju kanalizacionih sistema na području opštine Kotor posebno su bitne slijedeće strateške odrednice, koje su ugrađene i u rješenja Vodoprivredne osnove Crne Gore:

- Kanalisiranje naselja se realizuje u vidu separacionih kanalizacionih sistema, posebno za otpadne, a posebno za atmosferske vode.
- Kanalizacije za otpadne vode se rješavaju kao grupni sistemi, za pojedine grupe obližnjih naselja, sa postepenim povezivanjem u sve veće cjeline. Objedinjavanje kanalizacija u veće sisteme uslovljena je ekonomskim razlozima i mogućnostima realizacije postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda.
- Uspješna sanitacija naselja se ostvaruje poštovanjem principa obaveznosti korisnika da se priključi na kanalizacioni sistem, kada se isti izgradi u njegovoj blizini.
- Obavezno je priključenje svih komunalnih preduzeća na kanalizacione sisteme za upotrebljenu vodu naselja. U slučaju da u otpadnim vodama lokalnih preduzeća postoje opasne materije, koje se kao takve ne smiju upuštati u kanalizaciju, obavezna je realizacija predtretmana otpadnih voda na pragu preduzeća, do nivoa kvaliteta da smiju da budu upuštene u kanalizaciju naselja.
- U visoko lociranim i raštrkanim naseljima, gdje nije ekonomski opravdano povezivanje sa udaljenim kolektorskim sistemima, kanalizacije se rješavaju kao manje zaokružene hidrauličke cjeline, sa PPOV i drugih malogabaritnih uređaja za prečišćavanje otpadnih voda, koji se smještaju u zgradama, koje mogu biti arhitektonski tako riješene da se vizuelno veoma dobro uklape u okruženje.
- U sadašnjoj, prvoj fazi, otpadne vode se mogu upuštati u more nakon mehaničkog prečišćavanja, podvodnim kolektorima koji su planirani u skladu sa kretanjem morskih struja. U kasnijim fazama, veće grupne kanalizacione sisteme treba zaokružiti realizacijom postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda, sa primarnim i sekundarnim prečišćavanjem.

Na području opštine Kotor prema poslednjim zvaničnim podacima postoji 36 registrovanih ispusta, mada se pretpostavlja da je sadašnji broj veći. Od 36 ispusta u Kotorskom i Risanskom zalivu koji su u stvari i ispusti za prelivne vode iz septičkih jama većina se završava na relativno malim dubinama. Poseban vid zagađenja priobalne vode specifičan je za ovo područje i dešava se periodično u ljetnjoj turističkoj sezoni zbog neekološkog ponašanja kupaca. Ovo dodatno zagađenje dešava se u najnepovoljnijim meterološkim i ekološkim uslovima čime je njegov značaj i efekat toliko teži.

Stari dio sistema predstavljaju kanalizacioni sistemi pojedinih naselja koji su građeni kada i stambene zgrade, a otpadna voda se ispušta kroz podmorske ispuste u zaliv. Ranije je kao cijevni materijal korištena keramika ili azbest cement, pa je tim cjevovodima praktično istekao radni vijek. Svi ovi sistemi su u lošem stanju uglavnom zbog

dotrajnosti cjevovoda, ali i zbog neadekvatnog i nestučnog održavanja. Postoji nekoliko kritičnih tačaka na kojima redovno dolazi do začepljenja pa je neophodno intervenisati i nekoliko puta mjesečno.

Novi dio sistema su glavni gradski sistem (na obali zaliva) i kanalizacioni sistem Kotor – Trašte, koji predstavljaju drugačiji način rješavanja problema otpadnih voda. Da bi se smanjilo zagađenje kotorskog zaliva krajem osamdesetih godina prošlog vijeka započeta je izgradnja kanalizacionog sistema Kotor – Trašte, kojim bi se otpadna voda odvodila u otvoreno more, ali je sistem završen i pušten u rad tek 2001. godine. Dužina kopnenog dijela sistema je preko 11 km, a podmorski ispust je dug 3,6 km. Jednim dijelom ovaj sistem je građen zajedno za Kotor i Tivat. U toku je izgradnja glavnog gradskog sistema za Tivat i njegovo priključenje na primarni sistem Kotor – Trašte.

Generalno gledano, kanalizacioni sistem Kotora je koncipiran tako da se glavnim gradskim sistemom, koji bi se nalazio na samoj obali zaliva, otpadna voda pojedinih naselja (istočnom obalom zaliva do Orahovca i južnom do Stoliva) sakupljala i glavnom pumpnom stanicom „Peluzica“ transportovala do tunela „Vrmac“. Od tunela cjevovod „prati“ saobraćajnicu prema Radovićima, zatim kroz hidro tehničke tunele „Banje“ i „Grude“ do zaliva Trašte gdje se nalazi podmorski ispust. Na ovaj sistem je priključen i kanalizacioni sistem industrijske zone, koji trenutno nije u funkciji.

Što se tiče glavnog gradskog sistema do sada je izgrađen dio od Peluzice do Plagenata, dužine oko 2,5km i pokriva najgušće naseljeni dio grada. Upravo su započeti radovi na proširenju ovog sistema od Plagenata do Kampa. Treba napomenuti da na ovom području nijesu priključeni svi objekti, nego samo oni koji imaju izgrađenu sekundarnu mrežu. Za priključenje ostalih objekata neophodno je izgraditi sekundarne sisteme (ulične vodove) kojima će se otpadna voda odvesti od objekata do glavnog sistema.

- Novo naselje
- Bolnica
- naselje kod zimskog bazena (stari sistem)
- Rakite (stari sistem)
- sistem Starog grada (novi sistem)
- sistem zgrada u Dobroti kod otvorenog bazena (stari sistem)
- ulica kod Panaonije (novi sistem)
- Sv. Vrača (novi sistem)

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

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

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

Evidenciju o rasutim isпустima (jedan ili više objekata) nemamo i takav registar je teško uraditi.

---

## Odvođenje površinskih i kišnih voda i uređenje vodotoka

Na području opštine Kotor, odvođenje atmosferskih i površinskih voda ostvaruje se na dva načina:

- Uređenjem malih vodotoka, koji se slivaju sa padina pobrđa, najčešće pravolinijski prema moru, i koji svojim bujičnim karakterom mogu da ugrožavaju naselja i saobraćajnice koje presijecaju. Regulisani tokovi, pored prihvatanja i odvođenja površinskih voda koje dolaze sa pobrđa, prihvataju i površinske vode sa urbanih površina. Zahvaljujući topografskim uslovima, odvođenje površinskih voda vrši se slobodnim terenima i uz pomoć rigola na ulicama. Dosta gusta mreža vodotoka omogućava racionalno priključivanje na njih kolektora za atmosferske vode. To je ekonomski dobro rješenje, ali zahtijeva veoma striktnu sanitarnu disciplinu, da se kolektori za kišne vode ne zloupotrebljavaju (uvođenjem otpadnih voda, što je vrlo čest slučaj);
- Odvođenjem kišnih voda u naseljima i sa saobraćajnica i javnih površina posebnim kolektorima za atmosferske vode, kao vid obezbjeđenja nesmetane funkcije tih sistema. Za potrebe racionalnog korišćenja zemljišta u naseljima, odvođenje površinskih voda vrši se zatvorenim kolektorima, koji se izlivaju u more.

Sa ciljem skladnog uklapanja u urbane sisteme koje presijecaju, bezbjedno ukrštanje sa saobraćajnicama i drugim linijskim sistemima, a neki i radi adekvatne zaštite plaža preko kojih se ulivaju u more - poseban prioritet ima uređenej vodotoka.

Okvirni projektni kriterijumi za realizaciju ovih objekata zaštite od bujičnih vodotoka i kišnih voda:

- Imajući u vidu velike podužne padove malih vodotoka, regulaciju treba obaviti uz korišćenje kaskada pri prolasku kroz urbane zone ili prije i nakon presijecanja saobraćajnice.
- Računsku veliku vodu na koju se dimenzioniše otvoreni vodotok odabrati u skladu sa stepenom urbanizacije područja i/ili značajem saobraćajnice koju presijeca. Major korito vodotoka koji presijecaju urbane zone u razmatranom području po pravilu dimenzionisati na  $Q_{vv,4\%}$  (tzv. dvadesetpetogodišnja velika voda). Mostove na magistralnom putu dimenzionisati tako da nesmetano propuštaju mjerodavnu veliku vodu  $Q_{1\%}$ , uz zazor koji omogućava nesmetanu funkciju saobraćaja i pri takvim protocima.
- Kod uređenja vodotoka koji protiču kroz urbane zone treba imati u vidu i estetske, a ne samo funkcionalne zahtjeve, tako da se regulacija obavlja po principima tzv. urbane regulacije. To podrazumijeva korišćenje prirodnih materijala, prije svega kamena za realizaciju obaloutvrda. Major korito za veliku vodu treba iskoristiti da se duž njega realizuju rekreacioni i parkovski sadržaji.
- Pri prolasku manjih vodotoka kroz naselja, dopušta se njihovo pretvaranje u zatvorene kolektore, radi racionalnijeg korišćenja površina, pod uslovom da je propusna sposobnost kolektora prilagođena značajnosti objekata koji bi bili ugroženi u uslovima izlivanja. Okvirno, trebalo bi obezbijediti kapacitet zatvorenih korita za propuštanje  $Q_{vv,4\%}$ .
- Dimenzionisanje kišne kanalizacije izvršiti prema analizi vjerovatnoće intenziteta kiše i primjeriti značaju područja koje se njome štiti i veličini potencijalnih šteta od plavljenja djelova naselja i saobraćajnica. Kapaciteti ne bi trebalo da budu manji od onih koji su potrebni za prihvatanje tzv. dvogodišnje kiše, niti veći od tzv. desetogodišnje kiše. Okvirno, u urbanim zonama može se usvojiti intenzitet tzv. četvorogodišnje kiše ( $q_{25\%}$ ), dok se u zonama saobraćajnica može ići na povratni period intenziteta dvogodišnje kiše ( $q_{50\%}$ ).
- Radi što efikasnije zaštite mora, neophodno je odgovarajućim veznim objektima u sistemu omogućiti da se vode iz kišne kanalizacije, one koje se javljaju na početku kiša, koje spiraju gradske površine i saobraćajnice, uliju u kanalizaciju za otpadne vode i odvedu prema PPOV, odnosno, u prvoj fazi, da se zajedno sa otpadnim vodama upuste podvodnim kolektorima u more.
- Dopušta se uvođenje izliva kišnih kolektora u more, ali se ispusti moraju tako locirati da ne ugrožavaju plaže i druge vrijednosti morskog dobra. Nije dozvoljeno ispuštanje kišnih kolektora u zoni plaža i drugih rekreativnih površina u zoni morskog dobra.
- Slivove vodotoka koji svojim bujičnim nailascima ugrožavaju naselja treba antieroziono urediti, kombinacijom tehničkih mjera (bujične pregrade u koritima, pragovi) i bioloških mjera zaštite.

## Uređenje obalnog pojasa i plaža

Sve primjetnije pomanjkanje dovoljnog prostora na plažama, posebno u neposrednoj blizini grada, zahtijeva namjenske kompleksne mjere uređenja obale za te potrebe. Mogući pravac proširenja kapaciteta plaža u neposrednoj blizini grada Kotor je:

- Uređivanjem sada nepristupačnih strmih djelova obala, koje se umješnim građevinskim intervencijama mogu urediti kao kupališta. Prioritet imaju najprije takvi djelovi obala u neposrednoj blizini grada. To

širenje se može ostvarivati postupno, realizacijom uklesanih promenadnih staza iznad nivoa djelovanja talasa, po potrebi i sa kratkim tunelima kako bi se savladao neki rt. Duž čitave te stjenovite obale mogu se realizovati platoi od kamena i betona, skladno uklopljeni u prirodni ambijent, pogodni za boravak kupaća na obali. Takve staze i plaže u podnožju strmih klifova su veoma atraktivne i predstavljale bi izvanredno obogaćenje ponude promjene ambijenta, za turiste koji takav ambijent pretpostavljaju šljunkovitim plažama na kojima se gubi individualnost u velikom broju nagomilanih ležaljki i suncobrana.

Na isti način kao u prethodnom slučaju može se duž obale urediti promenadna staza oko cijelog rta i realizovati niz platformi i mola za kupanje.

Nerazdvojni dio uređenja obalnog pojasa su i slijedeće aktivnosti:

- Uređenje svih vodotoka koji utiču u more po principima urbane i prirodne regulacije, na način da regulacioni objekti oplemene prostor, isključivo uz korišćenje prirodnih materijala.
- Realizacija pješačke promenadne staze duž obale na području GUP-a. Duž te staze, čiji će djelovi biti već pomenuti prolazi u podnožju klifova, realizovali bi se turistički sadržaji, manji restorani skladno uklopljeni u okruženje, vidikovci, mjesta za odmor. U novije vrijeme, takvi turističko-rekreacioni objekti su izuzetno popularni i komplementarni su sa stacionarnim turizmom za najzahtjevnije turiste. Pješačka staza bi tokom vremena trebalo da se realizuje duž obale na prostoru cijele Opštine, što bi bila jedinstvena turistička ponuda u Evropi.

#### Mjere za primjenu

- Uspostaviti neposredne zone zaštite oko svih izvorišta (fizičko obezbjeđenje), kao i uže zone zaštite u kojima je zabranjena izgradnja drugih objekata koji bi mogli da dovedu do zagađenja i destrukcije izvorišta. Prostor u užoj zoni zaštite najpogodnije je da bude održavan u vidu zelenih površina.
- Za izvorišta sva izvorišta koja imaju veliki značaj za dio Vodovoda Kotor i nakon povezivanja sa Regionalnim sistemom, uspostaviti i širu zonu zaštite na području relevantnog hidrološkog i hidrogeološkog uticaja na izvorište. To podrazumijeva sprečavanje izgradnje onih sadržaja koji bi svojim tečnim i čvrstim otpadnim materijama doveli do ugrožavanja izvorišta. U tim zonama je zabranjeno ispuštanje otpadnih voda iz bilo kakvih objekata, ne smiju se locirati deponije otpada niti privremene deponije bilo kakvog materijala, nije dozvoljena eksploatacija građevinskih materijala, niti izvođenje bilo kakvih iskopa i crpljenja kojima se može uticati na režime i kvalitet površinskih i podzemnih voda.
- Za širu zonu zaštite izvorišta obavezno razraditi plan saniranja u slučaju incidentnih zagađenja (havarije cisterni sa opasnim teretima, izlivanje nafte, itd).
- Duž trase pružanja magistralnih cjevovoda sadašnjeg i budućeg vodovodnog sistema uspostavlja se zaštitni pojas širine po 2,5m od ivica rova, u kome je zabranjena izgradnja stalnih objekata koji bi mogli da operativno uspore ili otežaju pristup teške mehanizacije u slučaju otklanjanja kvarova, investicionog i tekućeg održavanja cjevovoda. To podrazumijeva i striktan zahtjev da se bilo kakvom gradnjom po obodu zone pružanja linijskih sistema vodne infrastrukture ne smije ugroziti statička i geotehnička stabilnost cjevovoda i svih pratećih uređaja, kao i pouzdanost funkcionisanja mjerno-informacionog sistema koji prati magistralne cjevovodne sisteme.
- Radi povećanja mehaničke i hidrauličke pouzdanosti vodovodnog sistema realizovati operativni mjerno-upravljački-informacioni sistem koji omogućava praćenje potrošnje vode u svim važnijim granama mreže i stanja pritiska u ključnim čvorovima, kao preduslov za brzu dijagnostiku poremećaja i kvarova u radu sistema.
- Radi zaštite kvaliteta priobalnog mora potrebno je da se odgovarajućim veznim objektima u separacionom kanizacionom sistemu voda iz kišne kanalizacije, ona koja se javlja na početku kiša, koja ispira gradske površine i saobraćajnice, uliju u kanalizaciju za otpadne vode i odvedu prema PPOV, odnosno, do njihove izgradnje, da se zajedno sa otpadnim vodama upuste podvodnim kolektorima u more.
- Dopušta se uvođenje izlaza kolektora kišne kanalizacije u more, ali ispusti se moraju tako locirati da ne ugrožavaju plaže i druge vrijednosti morskog dobra. Nije dozvoljeno ispuštanje kišnih kolektora u zoni plaža.
- U major koritima vodotoka i plavnim zonama oko njih nije dozvoljena gradnja novih stambenih, privrednih i drugih objekata, širenje već postojećih, niti vođenje infrastrukturnih sistema ispod kote do koje doseže velika voda vjerovatnoće 0,5%. Na prelasku vodotoka linijskim objektima (saobraćajnice, cjevovodi, objekti za prenos energije, itd.) isti se moraju tako dispoziciono riješiti da budu potpuno zaštićeni od povodnja vjerovatnoće 0,5% (tzv. dvjestagodišnja velika voda).

- Eksploatacija građevinskog materijala (šljunka, pijeska) iz korita vodotoka dozvoljena je samo uz odgovarajuću projektnu dokumentaciju, kojom se projekat eksploatacije usaglašava sa projektima regulacije rijeka i uređenja njihovog priobalja.
- Zabranjuju se bilo kakve neplanske intervencije na plažama (odnošenje pijeska i šljunka, ili donošenje i deponovanje deponovanje nekih drugih materijala).

Pored opštih zahtjeva vodosnabdijevanja (izgradnja, uređenje i održavanje objekata i zahvat, obrada, skladištenje, raspodjela i transport vode do potrošača) za slučaj većih nesreća koje mogu da dovedu do nestašice vode, treba predvidjeti raspored neophodnih količina vode i vozni park autocisterni, što bi obezbijedilo autonomnost područja u smislu vodosnabdijevanja, a pored toga nužno je i rješavanje problema otpadnih voda. Visok stepen povrjedljivosti ovih objekata ugrožava sredinu u kojoj čovjek živi. Neophodno je spriječiti dalje zagađenje vodnih masa i obezbijediti mogućnost dekomponovanja kanalizacionog podsistema na više manjih cjelina sa posebnim izlivima kao i mogućnost dekontaminacije otpadnih voda putem odležavanja u većim rezervoarima.

## 6.3. ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

### 6.3.1. Planirano opterećenje

Prema namjeni površina i programskim elementima pored postojećih objekata u granicama obuhvata naselja Škaljari predviđena je izgradnja novih sadržaja (stanovanje, rad, površine za mješovite namjene površine za turizam, saobraćajne površine itd.), tako da je ukupna BGP 373343 m<sup>2</sup>.

Polazeći od zadanih programskih elemenata naselja Škaljari i od podloga za dimenzioniranje elektroenergetskih postojanja za planirani kompleks Škaljara potrebno je obezbijediti el. energiju vršnog opterećenja prema donjem obrascu.

$$Pw_1 = P_s + P_p$$

$$Pw_1 = 373453 \times 0,8 \times 0,065 = 19,5MW.$$

Kroz gornji obrazac došlo se do podatka da je za naselje Škaljare potrebno obezbijediti očekivano opterećenje od cca 19,5MW. Planirano opterećenje uvećava se sa cca 5% koje se mora obezbijediti za osvjetljenje saobraćajnice. Sumirajući postojeće i planirano opterećenje ukupno očekivano opterećenje za naselje Škaljare prema slijedećem obrascu iznosi:

$$Pw_1 = P_s + P_p$$

$$Pw' = Pw_1 + Pw \times 0,05 = 19,5 + 19,5 \times 0,05 = 20,5MW.$$

Prema tome, očekivano vršno opterećenje naselja Škaljari uz distributivni faktor  $f = 0,8$  iznosi:

$$Pw = Pw' \times f = 20,5 \times 0,8 = 16,4MW.$$

### 6.3.2. Potreban broj distributivnih TS

Transformaciju električne energije sa srednjeg napona na niski distributivni napon vršice se u trafo-stanicama koje su izgrađene ili će se izgraditi, a razmjestiće se u granicama obuhvata naselja Škaljari.

Ovim planom predviđa se izgradnja novih TS u planiranim objektima i slobodnostojećih TS snage do 1000kVA sa opremom prema elektroenergetskoj saglasnosti. Na osnovu navedenih postojećih i planiranih snaga u granicama obuhvata Izmjena i dopuna GUP-a za područje Škaljara potrebno je obezbijediti za ukupno očekivano vršno opterećenje od 16,4MW distributivne TS kako slijedi:

$$n = P_u / P_1 = 16,4 / 0,66 = 25.$$

Kako u granicama obuhvata postoji u pogonu 11 distributivne trafo-stanice znači za kompletno naselje Škaljari treba izgraditi još novih 14 trafo-stanica, snage od 630 do 1000 kVA koje će se rasporediti po naselju kako je ucrtano u grafičkom prilogu.



Pored 14 novoplaniranih trafostanica predviđena je izgradnja TS 10/0.4kV za napajanje objekata na trasi buduće zaobilaznice čiju će lokaciju odrediti EPCG uz saglasnost Sekretarijata za urbanizam i stambeno-komunalne poslove. Planirana je i izgradnja TS 10/0.4kV i polaganje 10kV kablova za napajanje planiranog lifta od kapije Gurdića do vrha bedema i rezervno za jedan dio potrošača Starog grada i okoline.

### 6.3.3. Tip distributivnih TS

S obzirom da se radi o primorskom naselju sa velikim koeficijentom izgrađenosti sve nove distributivne trafo-stanice gradiće se uglavnom kao slobodnostojeće tipske trafo-stanice ili eventualno u objektima naponskog nivoa 10/04kV do 1000KVA. U slučaju gradnje TS u objektima potrebno je posebnu pažnju posvetiti izolaciji od nejonizirajućeg zračenja „Službeni glasnik“ br. 112/05, član 6. stav 2. i zvučnoj izolaciji prostorije u koju će se graditi TS, Sl. list 53/02. Sve trafo-stanice opremiti opremom koju uslovi nadležna Elektrodistribucija kroz elektro-energetsku saglasnost.

### 6.3.4. Obezbjedenje električne energije

Na području plana u okviru k.p.744,745 i 746 K.O.Škaljari predviđena je izgradnja TS 110/35/10 kV, 2x12.5 MVA, elektroenergetskog objekta od vitalnog značaja za napajanje potrošača opštine Kotor električnom energijom. Do planiranog EE objekta vodi dalekovod 110 kV Tivat-Škaljari kojim će se napojiti planirana TS. Planirana trasa DV 110kV Tivat-Kotor (Škaljari) je u dužini od 300 m na području opštine Tivat, a zatim ide do naselja Trojice, gdje omogućava rasplet i prelazak preko postojećih DV 35kV i DV 10kV i prolazi pored tvrđave. Od te tačke do prelomne tačke KZ 10, trasa dalekovoda ide trasom definisanom važećim PPO Kotor, odakle skreće na lokaciju postojeće TS 35/10 kV Škaljari koja se ukida i na čijem mjestu se gradi nova TS 110/35/10 kV Kotor (Škaljari).

Uslove za obezbjeđenje el. energije vršnog opterećenja od novih 16,5 MW propisaje nadležna Elektrodistribucija kroz odgovarajuće elektro-energetske saglasnosti. Ovim GU planom predviđa se izgradnja 14 novih distributivnih trafo-stanica i polaganje napojnih VN 10 kV kablova. Gradnja TS i polaganje VN kablova vršiće se paralelno sa izgradnjom novih planiranih sadržaja u granicama obuhvata ovog planskog dokumenta.

Prema tome, od glavne napojne TS pa do planiranih TS po Škaljarima potrebno je pored postojećih 10 kV kablova položiti još dva 10kV kabla odgovarajućeg kapaciteta. Polaganjem novih napojnog 10kV kablova potrebno je uvezati sve postojeće i novoplanirane TS u zatvorenu 10kV mrežu naselja Škaljari. Uvezivanjem postojećih i planiranih TS u zatvorenu sredjenaponsku mrežu obezbjediće se veća sigurnost isporuke el. energije potrošačima na području Škaljara.

Trasom planirane obilaznice predviđeno je polaganje 35 kV i 10 kV kablova i izgradnja TS 10/0.4kV za napajanje EE objekata na obilaznici.

Koncept razvoja sredjenaponske mreže i izgradnji novih trafo-stanica 10/04kV zasnovati na konceptu opterećenja elektroenergetskih postrojenja od 60% pa jedinicu transformacije i opterećenja kablovske mreže a u cilju zadovoljenja kriterija n-1 (da kod ispada jedne transformatorske jedinice ili kablovske veze preostali dio elektropostrojenja bude u mogućnosti preuzeti opterećenje bez prekida u napajanju potrošača).

### 6.3.5. NN mreža

Kako je navedeno postojeća NN mreža uglavnom je podzemna uz more, dok je u gornjim zonama naselja nadzemna. Kroz namjenu površina planirana je izgradnja raznih sadržaja čija će se potrošnja svrstati u dvije kategorije i to domaćinstva i ostalu potrošnju, koja će se priključiti na distributivne trafo-stanice 10/04kV, ili će potrošač eventualno graditi svoju sopstvenu TS 10/04kV, gdje se mjerenje vrši na 10kV strani.

U kategoriji domaćinstava, pored potrošnje samih domaćinstava obuhvaćeno je i potrošnja turističke djelatnosti koja se obavlja u domaćinstvima kao i potrošnja u kućama, stanovima za odmor (potrošnja u turizmu). Na osnovu navedenih elemenata treba i proračunavati napojne niskonaponske vodove (mreže) za napajanje potrošača uz vođenje računa da se za glavne NN vodove koriste NN kablovi Cu4×95mm<sup>2</sup> ili Al4×150mm<sup>2</sup>. Glavne napojne kablove uglavnom polagati do NN razvodnih ormara sa odgovarajućim osiguračima koji će se postavljati u stambenim blokovima i sl. Od NN ormara razvodnu NN mrežu dimenzionirati na osnovu planiranih opterećenja.

---

Napojne NN kablove kućne priključke uvoditi u objekte preko distributivnih razvodnih ormara u koje će se ugraditi odgovarajući osigurači.

#### 6.3.6. Osvjetljenje ulica i javnih površina

Ulično osvjetljenje prilagoditi JUS standardima i JKO preporukama i uslovima za uređenje prostora.

Za osvjetljenje primarnih ulica predviđaju se svjetiljke Opal<sub>1</sub> ili slične, a za osvjetljenje sekundarnih ulica i manipulativnih površina svjetiljke Z<sub>1,2,3</sub> ili slične koje će se ugraditi na vrućosinčane kandelabere, dužine 8, odnosno 5m. U svjetiljke će se ugraditi natrij sijalice visokog pritiska, snage 150 do 250W odnosno 70W. Napajanje svjetiljki ostvariće se podzemnim NN kablovima određenog kapaciteta 4x16 ili 4x10. Ugradnju nosača svjetiljki izvesti u zelenim površinama između trotoara i regulacionih linija.

#### 6.3.7. Uklapanje postojećeg stanja u planirano rješenje

Na području obuhvata trenutno je u pogonu 2 distributivne trafo-stanice, koje su raspoređene u granicama obuhvata. Raspored planiranih stambeno-poslovnih zona, izgradnja novih objekata, dovešće do kolizije sa slobodnostojećim tipskim trafo-stanicama, koje će se prilikom realizacije generalnog urbanističkog plana morati premjestiti na nove lokacije, ili zamjeniti novim TS koje će se izgraditi eventualno u objektima ili kao slobodnostojeća. Znači, jedan dio postojećih VN i NN kablova doći će u koliziju sa planiranim objektima, pa će se morati napuštati ili izmještati u cilju čišćenja terena. Nove trase VN i NN vodovi uklopiće se u rješenje generalnog urbanističkog plana, kako je prikazano u grafičkom prilogu.

Zbog nemogućnosti EPCG za dugoročno planiranje elektroenergetske mreže, lokacije novih elektroenergetskih objekata naponskog nivoa 110kV, 35 kV, 20kV, 10 kV i 0.4kV nisu grubo vezane za lokacije utvrđene ovim GUP-om već je dozvoljeno odstupanje ukoliko se novoplanirana lokacija pokaže kao kvalitetnije rješenje, a sve uz saglasnost Sekretarijata za urbanizam i stambeno-komunalne poslove.

#### 6.3.8. Uslovi za projektovanje i izvođenje

##### Uslovi za izgradnju trafo-stanica

Kod izgradnje trafo-stanica u stambeno-poslovnim objektima potrebna je dodatna zvučna izolacija prostorije za trafo-stanicu jer nivo zvučne snage ne smije da pređe vrijednost od [40 dB (A)] danju i 30 [dB (A)] noću mjereno u stambenoj prostoriji pored i iznad prostorije trafo-stanice.

Prostorija za izgradnju trafo-stanica u stambeno-poslovnim objektima treba da bude dodatno izolovana od nejonizirajućeg zračenja, izvor frekventno zračenje Sl. gl. 112/05 član 6 stav 2.

Sva oprema u novim trafo-stanicama mora biti isključivo za ugradnju za naponski nivo 10 kV, odnosno naponskog nivoa koji je uslovljen od nadležne distribucije.

U nove TS ugrađivati VN i NN opremu koji uslovi nadležna distribucija.

Trafo-stanica u objektu mora da bude bez iznimke u nivou terena (a ne nikako ispod nivoa terena), sa obezbjeđenim pristupom spolja u dio trafo-boksa i u razvodni dio postrojenja.

##### Za izgradnju trafo-stanica obavezni su slijedeći tehnički propisi:

Pravilnik za zaštitu elektroenergetskih postrojenja i uređaja od požara (Sl.list SFRJ broj 74/90).

Pravilnik o tehničkim normativima za uzemljenje elektroenergetskih postrojenja nazivnog napona iznad 1000 V (Sl.list SFRJ broj 61/95).

Tehnički propisi o gromobranima (Sl.list SFRJ broj 13/68).

Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu elektroenergetskih vodova (Sl.list SRJ broj 41/93).

Pravilnik o mjerama zaštite pri rukovanju distributivnim trafo-stanicama 10(20)/04 kV sa kablovskim izvodima snage 630 do 1000 kVA.

Uslovi za projektovanje i polaganje VN kablova

Prije početka radova potrebno je da investitor pribavi sve potrebne konačne saglasnosti od nadležnih institucija koje su propisane Zakonom o uređenju prostora.

Za izvođenje radova potrebno je izraditi glavni projekat za polaganje VN kabla (pri čemu se mora uzeti u obzir Elektroenergetska saglasnost koju investitor mora obezbijediti u toku pripreme novih radova.

Kod projektovanja voditi računa o koridoru kablovske trase, tj. kablovsku trasu usaglasiti sa ostalom infrastrukturom.

Za napajanje planiranih distributivnih trafo-stanica upotrebiti 10 kV kablove.

Projektovanje trase VN kabla izvršiti na osnovu važećih tehničkih propisa za projektovanje, izgradnju i održavanje VN kablovske mreže Sl. list SFRJ br. 7/71, 43/66, 45/61 i SRJ 6/92.

Određivanje kablovske trase – trasiranje VN kabla treba da izvrši stručno lice na osnovu UTU-a, glavnog projekta i Elektroenergetske saglasnosti. Kod određivanja kablovske trase voditi računa da se kabl polaže u bankinu saobraćajnice ili u putno zemljište.

Prije otpočinjanja radova na iskopu kanala obavezno obavijestiti nadležne komunalne radne organizacije koje će uputiti svog predstavnika da nadgleda iskop kanala.

Kod prekopavanja ulica i bušenja trupa ulica, izvođač radova dužan je prije početka izvođenja radova izvršiti sve pripremne radnje, postaviti odgovarajuće saobraćajne znakove u oba pravca u skladu sa Zakonom o bezbjednosti saobraćaja na putevima gdje se traži da izvođač prije početka izvođenja radova obavijesti nadležno opštinsko odjeljenje.

Izvođač radova mora obezbijediti nesmetano odvijanje saobraćaja za svih 24 časa, Zakon o obezbjeđenju saobraćaja. Nije dozvoljeno da kabl u rovu preko noći ostane nezatrtan.

Kod polaganja viskonaponskog kabla po privatnim parcelama treba prvenstveno riješiti imovinsko-pravne odnose, a trasu po pravilu odrediti granicama (međama) parcela.

Investitor, odnosno izvođač radova, dužan je poduzeti sve mjere radi osiguranja objekta na kojem vrši radove, te susjednih objekata, javnih instalacija, radnika i prolaznika, te osigurati nesmetano odvijanje javnog saobraćaja.

Sva ukrštanja i paralelna vođenja VN kabla sa ostalom infrastrukturom moraju se izvesti u skladu sa važećim tehničkim propisima, (Sl.list SFRJ, br. 48/69, 43/66 i SRJ 6/92) itd.

Kod paralelnog vođenja i ukrštanja VN kabla sa TT vodovima radove izvesti u skladu propisa navedenih u PTT vjesniku br. 6/73 i tehničkih propisa (Sl. list SFRJ br. 64/73, 34/51, 67/52 i 13/60).

Kablovska trasa mora biti označena sa propisanim kablovskim oznakama na cijeloj dužini.

Sva oštećenja ostalih instalacija prilikom izvođenja radova izvođač je dužan opraviti o svom trošku.

Kopanje rova mora se izvesti prema planiranoj trasi. Dubina rova mora biti tolika da se VN kabl položi na dubini od 0,9 do 1m.

Podloga za VN kabl i prvi sloj zatrpavanja mora se izvesti pijeskom 2×10cm.

Prije početka zatrpavanja kanala – rova, investitor je dužan obratiti se Komunalnom preduzeću koje će odrediti mjesto i uslove deponovanja viška zemlje i otpadnog građevinskog materijala sa gradilišta.

Izvođač radova dužan je kod izvođenja radova obezbijediti da ne dođe do prljanja i oštećenja saobraćajnih površina, odnosno gradskih ulica i trotoara, a u slučaju da do tog dođe dužan je odmah o svom trošku izvršiti popravku, odnosno pranje i čišćenje istih.

Prije zatrpavanja rova kablovske kanalizacije i kablovskog rova investitor je dužan obezbijediti tačnu snimku svih izvedenih podzemnih instalacija i objekata u duhu Zakona o katastru komunalnih uređaja, a koji podaci će služiti za vođenje katastra podzemnih instalacija i objekata.

Investitor je dužan pribaviti saglasnost za zatrpavanje podzemnih instalacija i objekata, koje izdaje Opštinski sekretarijat za geodetsko-katastarske poslove shodno Zakonu o katastru komunalnih uređaja Sl. gl.

Po završetku radova, odnosno objekata, investitor je dužan rasčistiti gradilište i neposrednu okolinu, te izvesti i popraviti sve prilazne komunikacije i sve potrebne prateće komunalne objekte koji su oštećeni kod izvođenja radova na polaganju VN kabl.

---

## Uslovi u odnosu zaštite na radu

Kod navedenih radova izvođač je dužan da ispoštuje slijedeće propise:

- Opšti pravilnik o higijensko tehničkim mjerama zaštite pri radu (Sl.list SFRJ br. 16/47, 36/50, 17/47, 56/51, 52/57, 17/67, 2/67, 35/69, 21/71 i 29/71);
- Pravilnik o opštim mjerama i normativima zaštite na radu, na oruđima za rad i uređajima (Sl.list SFRJ br. 55/65);
- Pravilnik o zaštiti na radu pri utovaru tereta u teretna motorna vozila i istovaru tereta iz takvih vozila (Sl.list SFRJ br. 17/66);
- Pravilnik o zaštiti na radu u građevinarstvu (Sl.list SFRJ br. 42/68 i 45/68);
- Pravilnik o sredstvima lične zaštite na radu i ličnoj zaštitnoj opremi (Sl.list SFRJ br. 35/69);
- Pravilnik o opremi i postupku za pružanje prve pomoći i organizaciji službe spašavanja u slučaju nesreće na radu (Sl.list SFRJ br. 21/71);
- Kanal u kolovozu preko ulice pristupnog puta ne smije ostati nezatrpao preko noći.

## 6.4. TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

Za svako planiranje telekomunikacione mreže od presudne važnosti je početno stanje te mreže.

Na osnovu planirane izgradnje stambenog, stambeno-poslovnog i drugih pratećih sadržaja izgradnja nove i proširenje postojeće infrastrukture iz oblasti telekomunikacija nameće se kao imperativ.

Potrebno je planirati razvoj telekomunikacione kanalizacije sa minimimom dvije PVC cijevi Ø110/100mm (za telefonske kablove) + dvije okite cijevi Ø50/46mm, po mogućnosti različitih boja, (za informacioni sistem i kablovsku televiziju). Gdje god je moguće TK kanalizaciju planirati u trotoarskim i zelenim površinama. Kanalizacione privode na posljednjem potezu TK okana do izvodnog ormara planirati sa minimum dvije PE cijevi Ø40 mm ili Ø60 mm.

Da bi se obezbijedile što kvalitetnije telefonske veze, a u skladu sa potrebama, u planu je postavljanje i dodatnih isturenih telefonskih stepena (RSS-ova) koji bi se kao privodi spojili sa postojećim optičkim kablom. Udaljenost korisnika od RSS-a treba biti u okviru 1,5km. Za postavljanje RSS-ova, gdje god je to moguće, koristili bi se već postojeći objekti.

Da bi se dobio zadovoljavajući prosjek telefonskih priključaka po stambenoj jedinici u predmetnom obuhvatu, planira se proširenje kapaciteta postojeće telefonske centrale.

Proširenje TT kanalizacije kao i polaganje novih telefonskih kablova će pratiti dinamiku izgradnje pojedinih dijelova naselja.

Izgradnju TT kanalizacije koja se planira trasom postojećih telefonskih kablova kao i izgradnju TT okana, izvoditi u svemu prema važećim propisima i preporukama ZJ PTT iz ove oblasti.

Sa porastom broja stanovnika i sa modernizacijom u svim oblastima života na ovom području, kao nužnost se nameće potreba za stvaranje i razvoj jedinstvenog telekomunikacijskog saobraćaja.

Današnje vrijeme donosi sa sobom značajan porast zahtjeva za prenosom novih usluga do korisnika kao što su istovremeni prenos govora i podataka, brzi Internet, digitalna kablovska televizija, video na zahtjev i sl.

Da bi se prilagodili ovim potrebama, operatori javnih telefonskih mreža sa komutiranim uslugama moraju biti fleksibilni tj. mreža mora da prihvata hibridna rješenja, čiji su putevi zasnovani na tehnologiji koja npr. po jednom optičkom kablom prenosi podatke iz različitih izvora, različitim bitskim brzinama i različitim protokolima (WDM).

Ugradnjom npr. opreme za optičku infrastrukturu koja podržava različite topologije mreže (linijsku, prstenastu, mješovitu) i lagan prelaz sa jedne arhitekture na drugu, kao i integrisano upravljanje mrežom, pored većeg kapaciteta i sigurnosti može se postići smanjenje neiskorišćenih kapaciteta i otklanjanje uskih grla u javnim telefonskim mrežama.

Osim toga telekomunikaciona mreža treba da ima mogućnost korištenja ISDN (Integrated Services Digital Network).

Digitalni pristup obezbjeđuje brzo uspostavljanje kvalitetne veze, malo grešaka u prenosu, a sam govorni signal je bez smetnji i šuma.

U zavisnosti od toga da li se radi o baznom ili primarnom ISDN priključku može se imati dvije ili trideset veza u istom trenutku po različitim uređajima.

Instaliranjem savremenih digitalnih centrala na širem području stvaraju se široke mogućnosti u govornoj komunikaciji, prenosu podataka velikom brzinom, te prenosu zvuka za audiofrekvenciju, radio i TV prenos.

Pri planiranju, projektovanju i izvođenju telefonskih instalacija potrebno je stvoriti mogućnost proširenja kapaciteta kako u telefonskim kablovima, tako i u kablovima za kablovsku televiziju, kablovima za informacijski sistem i sl. Drugim riječima, gradska mreža mora prihvatiti korisnike sa različitim saobraćajnim zahtjevima, omogućiti im čak privremene kapacitete, npr. za posebne događaje, kao i podešavanje kapaciteta prema dobu dana i sl.

Za kvalitetnije pokrivanje predmetnog područja signalom mobilne telefonije, pored već instaliranih baznih stanica, potrebno je planirati postavljanje dodatnih baznih stanica, a sve prema mjerenjima koja izvrše ovlašćeni radioplaneri. Razvoj mobilne telefonije koncipirati na tri tipa baznih stanica zavisno od lokacije: INDOOR, OUTDOOR i MICRO bazne stanice, u skladu sa ETSI standardom ETS 300 019, u pogledu klimatskih i mehaničkih zahtjeva, IEC 68-2-57 u pogledu zaštite od zemljišta, a u pogledu elektromagnetske kompatibilnosti bazne stanice treba da ispunjavaju EMC preporuke EU (89/336/EEC). Pri projektovanju baznih stanica uz ispunjavanje urbanističkih uslova, pridržavati se Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu (Sl. list RCG 80/05) i Zakona o životnoj sredini (Sl. list RCG 12/96 i 55/00).

Najveći trend razvoja ima globalna mreža – Internet. Implementacija bežičnog Interneta u hotelima, restoranima, plažama i trgovinama omogućava pristup Internetu van domova i kancelarija. Razvoj bežičnog pristupa Internetu mora biti zasnovan na WiFi tehnologiji, bilo WiMax tehnologiji za koju su dodeljene licence ili WiFi tehnologiji gde bi Opština ušla u partnerstvo, kao što je slučaj u nekim gradovima u okruženju.

Za obezbjeđenje što kvalitetnijeg prijema RTV signala u predmetnom obuhvatu potrebno je planirati kablovsku televizijsku mrežu.

Posebnu pažnju posvetiti izgradnji opštinskog teleinformacionog sistema, kao podrške budućeg „E-government“ sistema, i njegovim centralizovanim povezivanjem na internet, omogućavajući povezivanje svih lokacija van gradskog jezgra i republičkih organa.

Unapređenje telekomunikacione infrastrukture u budućnosti treba bazirati na savremenim i strateškim trendovima razvoja telekomunikacione infrastrukture i servisa kao što su FTTH i all IP servisi.

## **7. REŽIMI ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE**

### **7.1. SMJERNICE I MJERE PLANSKE ZAŠTITE KULTURNE BAŠTINE**

Zbog velike vrednosti spomenika I i II kategorije ne samo za kotorsko područje, već i za nacionalnu kulturu i istoriju, kao i zbog potencijala koji imaju za razvoj turizma i nenadoknadive štete koje bi nastale njihovim oštećenjem ili uništenjem, ovi spomenici treba da imaju poseban tretman u prostornom planiranju. Spomenici III kategorije i nekategorisano nasleđe tretiraju se načelno u generalnom urbanističkom planu, a detaljnije u okviru planova nižeg reda.

Značaj kontinuiteta i duga tradicija urbane kulture mediteranskog podneblja treba da bude očuvana na ovom području i prenesena kroz buduće planove, sa ciljem očuvanja identiteta lokaliteta i sticanja konkurentskih aduta na spoljnom tržištu.

Značajnu ulogu u zaštiti spomenika kulture morala bi imati i lokalna samouprava (opština Kotor), jer se zaštićeni spomenici kulture nalaze na teritoriji koja je u nadležnosti njenih organa. Zakonom o lokalnoj samoupravi iz 2003. godine, predviđeno je da „opština uređuje i obezbjeđuje uslove za zaštitu spomenika i spomen obilježja lokalnog značaja“. Zakonom o zaštiti spomenika kulture iz 1991. godine, u pogledu zaštite kulturnog naslijeđa, opština ima obavezu „da spomenike brižljivo čuva, održava i koristi, da ih štiti od štetnog uticaja prirodnih sila i čovjekovog djelovanja, da ih učini pristupačnim javnosti, i da snosi troškove redovnog održavanja spomenika kulture.“ Isto tako, pri donošenju urbanističkih planova, radi zaštite i očuvanja urbanističkog ili istorijskog karaktera ili ambijentalnih vrijednosti starih gradova i naselja, opština Kotor je dužna da pribavi mišljenje Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture.

Tretman objekata koji se trenutno nalaze na Listi objekata kulturnoistorijskog naslijeđa treba u budućnosti biti u skladu sa smjernicama koje izda Zavod za zaštitu spomenika kulture, a u skladu sa važećim zakonom o kulturnoistorijskom naslijeđu. Ukoliko se u budućnosti još neki od objekata ili ambijenata stavi na listu zaštićenih spomenika, imaće isti tretman kao objekti o kojima sada postoji saznanje.

Treba napomenuti da je za potrebe izrade planske dokumentacije u budućnosti uputno sačiniti odgovarajuću Bazu studiju o kulturnoj baštini naselja Škaljari.

#### Posebne smjernice zaštite kulturne baštine na području Škaljara:

1. Sačuvati strukturu starih aglomeracija tradicionalne arhitekture u središnjem dijelu naselja uz crkvu sv. Luke , u ulici Put prvoborca i grupacije ispod brda u jugoistočnom dijelu (između arheoloških lokaliteta i autobuske stanice).
2. Zadržati strukturu Njegoševe ulice koja svojom arhitekturom odražava dva razdoblja u razvoju naselja (period između dva rata i gradnja prvih decenija poslijeratnog perioda) uz potrebne adaptacije i uređenje slobodnih prostora.
3. Zaštita i prezentacija arheoloških lokaliteta na Gurdiću koji predstavlja ostatke crkve i samostana sv. Franja iz 1288. godine sa srednjovjekovnim grobljem Kotora. Potrebe daljih arheoloških istraživanja ovog sakralnog kompleksa podrazumijevaju uklanjanje nanosa u izvorištu potoka u kojem se nalaze ostaci crkve sv. Petra iz IX vijeka, kako bi se prostor u neposrednoj blizini Kotora uređio kao arheološki park. U sklopu ovog kompleksa trenutno se nalaze savremeni objekti čije bi uklanjanje ili eventualno uklanjanje trebalo razmotriti detaljnijim studijama zaštite.
4. Planirati uređenje podvodnog izvora Gurdić , kako bi se uspostavio što prirodniji izgled njegovih obala prema Južnim gradskim vratima, bedemima Kotora i manastirskom kompleksu sv. Franja.
5. Revitalizacija napuštenih stambenih zgrada tradicionalne arhitekture.
6. Očuvanje pejzaža oko crkve sv. Dujma.
7. Obnova i revitalizacija stambenog kompleksa porodice Zifra sa crkvom sv. Vinčenca; funkcija obnovljene vile porodice Zifra može se prilagoditi potrebama komercijalno-poslovne zone (definisati kroz UP).
8. Najstarije sačuvane zgrade fabrike sapuna „Rivijera“ iz I i II perioda gradnje i dimnjak iz perioda 1926-1938. godine sačuvati i adaptirati za poslovno-komercijalne ili kulturne sadržaje.
9. Na području bivših industrijskih postrojenja planirati manje kubuse zgrada okruženih zelenilom.
10. Očuvanje originalnog kaldrmisano g zastora ulica.
11. Novoprojektovane objekte oblikovanje novoizgrađenih objekata mora biti u skladu sa okolnim izgrađenim ambijentom, transponovanjem elemenata autentične stambene arhitekture u pogledu volumena, spratnosti, odnosa puno – prazno i dr. Precizniji uslovi gradnje za ove objekte će se definisati planovima nižeg reda (DUP-om).  
Postojeći objekti neadekvatne arhitekture moraju biti zaklonjeni zelenim zasadima, ili izvršiti bojenje fasade neutralnim tonovima ili oblaganje neutralnim tradicionalnim materijalima, u sklopu građevinske dozvole za adaptaciju, rekonstrukciju i dr. radove na uređenju objekta i partera ili prilikom izdavanja upotrebne dozvole;

#### 7.1.1. Uslovi zaštite za zone rekonstrukcije i obnove:

Zona obnove i rekonstrukcije podrazumijeva površine na kojima se nalaze grupacije kuća tradicionalne gradnje definisane grafičkim prilogom *Režimi zaštite*.

- U ovoj zoni nije dozvoljeno formiranje novih stambenih zona, sva novogradnja dozvoljena je isključivo u smislu interpolacije u postojeće tkivo.
- Prilikom obnove i rekonstrukcija u ovoj zoni obavezno je pored očuvanje tradicionalnih objekata i njihove strukture i materijalizacije i očuvanje i rekonstrukcija karakterističnih elemenata uređenja partera, ograda, pergola, gumna, staza, itd.
- Prilikom uređenja ulica i staza u ovoj zoni obavezna je sanacija i očuvanje kaldrmisano g zastora. Prilikom projektovanja novih saobraćajnih površina i sanacije postojećih saobraćajnica obaveza je projektovati kaldrmisani zastor ili zastor od drugih savremenih materijala koji se oblikovanjem uklapaju u postojeće popločanje.
- Adaptacije i uređenja slobodnih javnih prostora takođe podrazumijevaju uslove institucija zaštite spomenika kulture.
- Za sve javne građevinske radove u ovoj zoni i radove na objektima spomenika kulture, te objektima tradicionalnog graditeljstva i rekonstrukciji ruševnih objekata i kućišta, obavezno je tražiti uslove i saglasnost Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture.
- Za adaptacije spomenika industrijske arhitekture potrebno je tražiti uslove Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Kotor. Ovi objekti mogu da budu adaptirani u komercijalno-poslovnu ili kulturnu namjenu ili neku drugu uz preporuke Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Kotor.

- Obavezno je planirati minimum 35% zelenila, na parcelama ovih objekata.

Za zonu rekonstrukcije i obnove definisani su sljedeći slučajevi:

Definisani su sljedeći slučajevi:

- Obnova tradicionalne kuće;
- Rekonstrukcija starog kućišta izgradnjom nove kuće;
- Izgradnja nove kuće u nizu sa objektima tradicionalnog graditeljstva - Interpolacija

Objekti tradicionalnog graditeljstva na području plana grupisani su u skladu sa osnovnim karakteristikama na:

- objekte tradicionalnog graditeljstva sa karakteristikama gradske primorske kuće (objekti uz obalu)
- objekte tradicionalnog graditeljstva sa karakteristikama seoske kuće primorja (objekti na brdu) koji pored osnovnog objekta imaju i pomoćne objekte koji su korišćeni za staje, nužnike, kuhinje.

Izgradnja u ovoj zoni definisana je na sljedeći način:

Moguća je promjena namjene kompatibilnom namjenom, bez narušavanja spoljašnjeg izgleda objekta.

Dozvoljene djelatnosti u sklopu objekata u zoni strogo ograničenih intervencija su iz oblasti:

- ugostiteljstva (pansion, restoran, taverna, kafe-bar, picerija)
  - turizma (smještajni kapaciteti sa pratećim sadržajima)
  - kulture ( galerije, izložbeni paviljoni, biblioteke, čitaonice i sl.)
  - poslovno-administrativnih djelatnosti (filijale banaka, pošte, predstavništva, agencije, poslovni biroi i sl.),
  - trgovine (prodavnice za prodaju prehrambene i robe široke potrošnje i dr.),
  - uslužnog zanatstva (pekarske, poslastičarske, obučarske, krojačke, frizerske, fotografske radnje i dr.),
  - uslužnih djelatnosti (knjižara, kopirnica, videoteka, hemijska čistionica i dr.),
  - i druge djelatnosti uz uslov da ne ugrožavaju životnu sredinu i uslove stanovanja: bukom, gasovima, otpadnim materijama ili drugim štetnim dejstvima, odnosno da su predviđene mjere kojima se u potpunosti obezbjeđuje okolina od zagađenja, da imaju obezbijedene uslove priključka na komunalnu infrastrukturu mrežu, i da se u skladu sa namjenom i kapacitetima može obezbijediti potreban, propisan broj parking mjesta za korisnike.
- 
- Ukloniti dograđene anekse koji nemaju odobrenje za gradnju, a svojom pozicijom, oblikovanjem i materijalizacijom narušavaju opšti likovni izraz zone.
  - Neophodno je očuvanje kulturno-istorijskih, arhitektonskih i ambijentalnih vrijednosti spomenika kulture.
  - Na parcelama koje nijesu izgrađene dozvoljava se gradnja objekata koji svojim gabaritima i spratnošću ni u čemu ne ometaju vizure postojećih objekata, kao ni opšti likovni izraz područja u skladu sa uslovima definisanim za pojedine zone gustine gradnje.
  - Oblikovanje novoizgrađenih objekata mora biti u skladu sa okolnim izgrađenim objektima, transponovanjem elemenata autentične stambene arhitekture u pogledu volumena, odnosa puno-prazno i sl. Precizni uslovi gradnje za ove objekte biće definisani planovima nižeg reda.
  - Dozvoljena je izgradnja podrumске i suterenske etaže ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode. Površina suterenske etaže se obračunava u skladu sa „Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijuma namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima“ (Sl.list.CG24/10/).
  - U dijelovima prostora u kojima je naslijeđeni način građenja u tradicionalnom nizu, sa objektima postavljenim na ulični front (regulaciju) i izgrađenim na obe bočne granice građevinske parcele, građenje novog objekta u pogledu visine uslovljeno je usaglašavanjem sa visinom vijenca susjednog, odnosno susjednih objekata.
  - Na istoj parceli, pored glavnog objekta, mogu se javiti i pomoćni prizemni objekti (garaža, letnja kuhinja), a maksimalna visina vijenca pomoćnih objekata je 3.5m.

U uličnim potezima koji poseduju tradicionalne, stvorene i prepoznatljive vrijednosti, a naročito spomeničku i ambijentalnu vrijednost kao prostorne kulturno-istorijske ili graditeljske cjeline, nijesu dozvoljene uslužno-zanatske djelatnosti tipa auto-mehaničarska radionica, auto-perionica i sl.

- Odnos stanovanje – poslovanje (komercijalne djelatnosti) u okviru objekta maksimalno 80% - 20%.
- Minimalni procenat zelenih površina na parceli je 35%.
- Potrebno je obezbijediti minimalno 1 parking mjesto po stambenoj jedinici u okviru urbanističke parcele.



### Obnova tradicionalne kuće podrazumijeva slijedeće vrste intervencija:

- očuvanje i obnovu postojeće arhitekture partera (denivelacija terena, suvomeđa, stepenica, popločanih i kaldrmisanih dijelova dvorišta, ograda, kapija, podzida, odrina, bunara i sl.) je obavezna tokom obnove kuće.
- očuvanje postojećih stabala maslina;
- konstruktivnu sanaciju kuće (temelji, zidovi, međuspratne konstrukcije);
- sanitarno-tehničko opremanje kuće (izgradnja sanitarnih prostorija, uvođenje savremenih instalacija);
- nadogradnja i nadzidivanje kuće (podizanje spratne visine u potkrovlju, izgradnja sprata) nisu dozvoljeni .
- očuvanje oblika i nagiba krova;
- dogradnju aneksa (soba, kuhinja, pomoćne prostorije, sanitarne prostorije), isključivo uz saglasnost i smjernice Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Kotor.
- uklanjanje dograđenih aneksa koji nemaju odobrenje za gradnju, a svojom pozicijom, oblikovanjem i materijalizacijom narušavaju izgled tradicionalne gradnje;
- rehabilitacija poremećenih ili djelimično uništenih elemenata istorijske arhitekture u enterijerima, na pročeljima.

### Uređenje partera

- Prilikom obnove tradicionalne kuće obavezna je i obnova partera sa svim sačuvanim elementima. Obavezno je očuvanje svih postojećih elemenata partera tradicionalne primorske kuće, što podrazumijeva popločanje, zelenilo, razvijena stabla, kamene klupe, odrine, pergole, i ostale elemente primorske vrtne arhitekture.
- Dopuna očuvanih elemenata uređenja partera dozvoljena je pod uslovom da se ne naruši sklad izvornog parternog uređenja.
- Materijalizacija partera dozvoljena je uz primjenu tradicionalnih i savremenih materijala koji čine skladnu cjelinu sa očuvanim elementima partera.
- Prilikom izgradnje pergola nije dozvoljena upotreba betonskih pseudoimitacija nekih od klasičnih stilskih redova.
- Materijali koji se koriste za uređenje partera moraju biti u skladu sa materijalizacijom glavnog objekta.
- Obavezno je očuvanje terasastih podzida i ograda u suvomeđi, te denivelacija terena.
- Obavezna je obnova i očuvanje starih bunara, klupa, odrina i sl. u izvornom obliku.
- Ograde u suvomeđi očuvati u originalnim gabaritima ili ukoliko je dio ograde uništen, izvršiti doziđivanje do prvobitne visine, u skladu sa tehnikom zidanja suvomeđe od kamena iste vrste, boje i dimenzija.
- Obavezno je očuvanje razvijenih stabala.
- Osnovni gabariti objekta moraju biti povučeni u odnosu na regulacionu liniju sa obaveznim predbaštama.

### Osnovni sklop objekta

Tradicionalna kuća primorja karakteristična je po jednostavnim pravougaonim gabaritima, Najveći broj karakterišu skromni stilski elementi ili nepostojanje istih.

- Prilikom obnove kuće mora se voditi računa o očuvanju svih karakterističnih elemenata kuće, što uključuje konstruktivni sklop, odnose u prostoru, proporcije, materijalizaciju.
- Konstruktivnom sanacijom kuće ne smije se narušiti forma objekta ni osnovni odnosi u prostoru. Konstruktivne elemente je dozvoljeno mijenjati ukoliko originalni više nisu u stanju da vrše svoju funkciju i nije ih moguće sanirati ni ojačati. Pozicija novih konstruktivnih elemenata treba da bude identična poziciji onih koji se mijenjaju. Ukoliko su neophodna dodatna konstruktivna ojačanja, ona ni na koji način ne smiju biti vidljiva u unutrašnjosti ili u spoljašnjem izgledu građevine. Gdje god je to moguće očuvati originalne konstruktivne elemente ili ih sanirati na način koji neće ugroziti njihov originalni izgled (npr. očuvati spoljašnji izgled konstruktivnog elementa, a unutrašnjost ojačati savremenim nosačima, prema uslovima institucija zaštite u skladu sa konzervatorskom praksom).
- Zamjena instalacija i uvođenje novih radi obezbjeđivanja savremenih uslova stanovanja dozvoljena je na način da ne narušava unutrašnji ni spoljašnji izgled objekta.
- Obnova kuće podrazumijeva zadržavanje osnovnog horizontalnog i vertikalnog gabarita objekta bez nadogradnji, dogradnji.

#### Krov

- Obavezno je očuvanje osnovnog oblika i nagiba krova.
- Osnovni oblik krova je dvoslivni sa kalkanima nagiba 15-22°. Ponegdje se javlja i četvoroslivni krov istih maksimalnih nagiba.
- Krovne konstrukcije su drvene.
- Pokrivanje objekta izvršiti kanalicama.
- Kamene ploče formiraju strehu.
- Ukoliko postoje viđelice na krovovima nad podužnim zidovima, obavezna je i njihova obnova. Za eventualnu izgradnju novih viđenica zatražiti uslove Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Kotor.
- Dimnjake obnoviti u prvobitnom obliku, sa dimnjačkom kapom ukoliko je postojala.

#### Materijalizacija

- Obnova kuće podrazumijeva upotrebu istih materijala koji su upotrebljeni prilikom izgradnje kuće. Poželjno je prilikom zamjene kamenih blokova koristiti kamen iz istih kamenoloma ili neki drugi autohtoni čije karakteristike odgovaraju prvobitno upotrebljenom kamenu.
- Prilikom malterisanja fasada preporučuje se ispitati sastav i boju prvobitnog maltera te upotrebiti malter istog ili sličnog sastava i analogne boje.
- Dozvoljeno je malterisanje isključivo onih fasada koje su prvobitno bile malterisane, dok malterisanje kamenih fasada nije dozvoljeno.
- Prilikom zamjene svih elemenata obavezna je upotreba istih ili srodnih materijala.
- Za sve elemente sekundarne plastike na fasadama upotrebiti jednak materijal (stepeništa, balustrade, konzole, strehe, okvire otvora..).
- Nije dozvoljena upotreba opeke na fasadi.
- Dozvoljene boje upotrebljene na fasadama su bež, zagasito bijela do sivo bijela boja.

#### Otvori

- Prilikom obnove kuće obavezno je očuvanje ili obnova kamenog okvira otvora.
- Poželjna je upotreba škura ili grilja od drveta u zelenoj ili bijeloj boji.
- Očuvati proporcije i dimenzije otvora stare kuće. Nije dozvoljeno probijanje novih otvora koji bi narušili proporcije i sklad fasade.

#### Ostali elementi fasada

- Prilikom obnove kuće obavezna je obnova konzola, balkona i spoljernih stepeništa, balustrada i ostalih elemenata sekundarne plastike u skladu sa prvobitnim oblikom i materijalizacijom.
- Balkone i spoljašnje stepenište obnoviti sa balustradama od kamena ili željeznom ogradom, u izvornom obliku i dimenzijama.
- Novi balkoni, stepeništa i ostali elementi sekundarne plastike nisu dozvoljeni ukoliko narušavaju osnovni izgled građevine.
- Sve elemente sekundarne plastike u spoljašnjem izgledu građevine izraditi od istih materijala.
- Oluci ne smiju narušavati izgled građevine, odnosno moraju biti neupadljivi ili prikriveni.
- Nije dozvoljena upotreba stubova i polustubova na fasadi.

#### Aneksi

- Prilikom obnove objekata tradicionalne arhitekture poželjna je obnova i aneksa.
- Dozivanje novih aneksa dozvoljeno je u slučaju da indeks zauzetosti parcele ne prelazi maksimalne indekse date za određenu urbanističku zonu, odnosno u slučaju da horizontalna projekcija glavnog objekta i aneksa nisu veće od dozvoljenih indeksa zauzetosti i da ukupna BRGP aneksa i glavnog objekta ne prelazi maksimalni indeks izgrađenosti dozvoljen za određenu zonu uz obaveznu saglasnost i smjernice Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Kotor.
- Moguća je prenamjena aneksa koji nema stambenu namjenu u stambenu, odnosno u prateće sadržaje stanovanja u kojem slučaju ulazi u obračun Indeksa zauzetosti i izgrađenosti. Aneks ne ulazi u obračun samo pod uslovom da je u funkciji garaže ili tehničkih prostorija (kotlovnice i sl.).
- Pod aneksom se podrazumijeva novi dodatni dio čija je visina za jednu etažu niža od visine kuće, a u osnovi zauzima najviše polovinu površine osnove kuće. Aneks može da bude trijem iznad koga je terasa, terasa ispod koje su prostorije, prostorija sa kosim krovom koja može da bude ostava, stambeni prostor, apartmanski prostor, garaža, sanitarne prostorije i sl.
- Oblikovanje aneksa mora da slijedi principe oblikovanja i materijalizaciju glavnog objekta.

---

### Rekonstrukcija starog kućišta izgradnjom nove kuće:

U slučajevima, gdje su stare kamene kuće činile niz ili grupaciju, ili gdje su bile pojedinačni objekti od kojih su sačuvani fragmenti zidova ili dijelovi objekata, moguća je izgradnja potpuno nove kuće ali uz poštovanje horizontalnih i vertikalnih gabarita stare kuće.

#### Uređenje partera

Za uređenje partera važe isti uslovi kao i prilikom obnove kuće

#### Osnovni sklop objekta

- Prilikom rekonstrukcije starog kućišta obavezno je poštovanje horizontalnih i vertikalnih gabarita stare kuće.
- Ukoliko nije sačuvan dovoljan broj elemenata koji ukazuju na prvobitnu spratnost kuće, dozvoljena je rekonstrukcija u skladu sa parametrima planske cjeline u kojoj se kućište nalazi.
- Građevinska stabilnost susjednih kuća, njihova upotrebljivost, ispravnost instalacija i sl. kao i javnih površina i drugih objekata u susjedstvu, ne smije da bude narušena izgradnjom nove kuće kojom će se rekonstruisati staro kućište.
- Postojećim objektima koji svojim parametrima prelaze maksimalne dozvoljene indekse zone u kojoj se nalaze dozvoljena je rekonstrukcija u postojećim ili prvobitnim gabaritima, u skladu sa uslovima plana.

#### Krov

- Osnovni oblik krova je dvoslivni ili rjeđe četvoroslivni sa kalkanima nagiba 15-22°.
- Krovne konstrukcije su drvene.
- Pokrivanje objekta izvršiti kanalicama, limom ili srodnim materijalima vodeći računa o uklapanju u ambijentalnu sliku naselja.
- Kamene ploče formiraju strehu.
- Dozvoljena je gradnja viđelica nad podužnim zidovima za čiji broj, raspored i dimenzije je obavezno zatražiti uslove Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Kotor.

#### Materijalizacija

- Nije dozvoljena upotreba opeke na fasadi.
- Obrada fasada je upotrebom kamena svijetle neutralne boje ili malterom bež, zagasito bijele do sivo bijele boje.
- Dozvoljene boje upotrebene na fasadama su bež, zagasito bijela do sivo bijela boja.
- Za sve elemente sekundarne plastike na fasadama upotrebiti jednak materijal (stepeništa, balustrade, konzole, strehe, okvire otvora..).

#### Otvori

- Otvore nove kuće moguće je izvesti ka susjedu pod uslovom da se objekat koji se rekonstruiše ne nalazi na udaljenosti manjoj od 2.5 m od ivice susjedne parcele.
- Karakteristični element – kameni okvir otvora poželjno je rekonstruisati.
- Poželjna je upotreba škura ili grilja na otvorima u bijeloj ili zelenoj boji.
- Proporcije i broj otvora, kao i njihovo pozicioniranje uskladiti sa susjednim objektima tradicionalne arhitekture ili ukoliko je objekat slobodnostojeći za oblikovanje i dimenzionisanje otvora rukovoditi se principima i proporcijama korićenim na tradicionalnim objektima.
- Otvori za prozore i vrata na drugoj i trećoj etaži treba da su po površini u skladu sa otvorima susjednih objekata.

#### Ostali elementi fasada

- Sve elemente sekundarne plastike u spoljašnjem izgledu građevine izraditi od istih materijala.
- Broj, dimenzije i proporcije balkona ne smiju biti nametljivi. Ograde balkona i spoljašnjih stepeništa mogu biti od savremenih materijala ili u skladu sa tradicijom, na način da ne narušavaju cjelokupni izgled objekta i ambijentalnu sliku naselja.
- Nije dozvoljena upotreba stubova i polustubova na fasadi.

#### Aneksi

Za obnovu i izgradnju aneksa važe isti uslovi kao i prilikom obnove kuće tradicionalnog graditeljstva.

Izgradnja nove kuće – interpolacija u zoni rekonstrukcije i obnove, odnosno obnova kuće koja nema ambijentalnu vrijednost u nizu sa objektima tradicionalnog graditeljstva definisana je planiranim urbanističko-tehničkim parametrima u okviru ovog poglavlja i opštim i posebnim urbanističko-tehničkim uslovima. Maksimalni parametri za interpolirane objekte definisani su grafičkim prilogom sa prikazom gustina gradnje.

Na parcelama koje su predviđene za gradnju dozvoljena je gradnja novih objekata koji svojim gabaritima, spratnošću, formom i materijalizacijom ne narušavaju ambijentalne karakteristike naselja i ni u čemu ne ometaju vizure postojećih objekata, kao ni opšti likovni izraz područja u skladu sa pravilima građenja i opštim i posebnim urbanističko-tehničkim uslovima ovog plana.

Postojećim objektima koji svojim parametrima prelaze maksimalne dozvoljene indekse zone u kojoj se nalaze dozvoljena je rekonstrukcija u postojećim gabaritima, u skladu sa opštim i posebnim urbanističko-tehničkim uslovima plana.

#### Uređenje partera

- Uređenje partera podrazumijeva korišćenje konfiguracije terena za formiranje terasa, platoa.
- Očuvati kamene podzide i terasastu konfiguraciju terena.
- Uređenje partera ostvariti kaskadnom denivelacijom terena.
- Kaskade zidati u suvomeđi ili osnovnu potpornu konstrukciju obložiti kamenom.
- Poželjno je koristiti autohtoni kamen za popločavanje i obradu potpornih zidova.
- Očuvati razvijena stabla na parceli i zasaditi nova u skladu sa planskim smjernicama za pejzažno uređenje.
- Ozelenjavanje parcele izvršiti u skladu sa smjernicama plana sa minimum 35% površine parcele pod zelenilom.
- Unutar zelenila formirati popločane staze.
- Poželjna je upotreba tradicionalnih elemenata kao što su odrine, pergole, bunari, kamene klupe.

#### Osnovni sklop objekta

Prilikom projektovanja se preporučuje reinterpetacija određenih tipoloških odlika u sprezi sa savremenim funkcionalnim, građevinskim, instalacionim, energetskim i pejzažnim rješenjima.

- Oblikovanje novoizgrađenih objekata mora biti u skladu sa okolnim izgrađenim objektima, transponovanjem elemenata autentične stambene arhitekture u pogledu volumena, odnosa puno-prazno i sl.
- Dozvoljena je izgradnja podrumске i suterenske etaže ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode.
- Površina suterenske etaže se obračunava u skladu sa „Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijuma namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima“ (Sl.list.CG24/10/).
- U dijelovima prostora u kojima je nasleđeni način građenja u tradicionalnom nizu, sa objektima postavljenim na ulični front (regulaciju) i izgrađenim na obe bočne granice građevinske parcele, građenje novog objekta u pogledu visine uslovljeno je usaglašavanjem sa visinom venca susednog, odnosno susjednih objekata.
- Osnova treba da bude pravilnog pravougaonog gabarita ili da nastane multipliciranjem osnovne forme.

#### Krov

- Dvoslivni krov pokriven kanalicama, limom ili srodnim savremenim oblicima i materijalima koji ne narušavaju ambijentalnu sliku naselja.
- Osnovni oblik krova je dvoslivni ili rjeđe četvoroslivni sa kalkanima nagiba 15-22°.
- Dozvoljena je gradnja viđelica nad podužnim zidovima za čiji broj, raspored i dimenzije je obavezno zatražiti uslove Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Kotor.

#### Materijalizacija

- Nije dozvoljena upotreba opeke.
- Obrada fasada je upotrebom kamena svijetle neutralne boje ili malterom bež, zagasito bijele do sivo bijele boje.
- Dozvoljene boje upotrebljene na fasadama su bež, zagasito bijela do sivo bijela boja.
- Za sve elemente sekundarne plastike na fasadama upotrebiti jednak materijal (stepeništa, balustrade, konzole, strehe, okvire otvora..).

#### Otvori

- Otvore nove kuće moguće je izvesti ka susjedu pod uslovom da se objekat koji se rekonstruiše ne nalazi na udaljenosti manjoj od 2.5 m od ivice susjedne parcele.
- Poželjno je upotrebiti grilje ili škure na prozorima bijele ili zelene boje.
- Otvori za prozore i vrata na drugoj i trećoj etaži treba da su po površini u skladu sa otvorima susjednih objekata.

#### Ostali elementi fasada

- Sve elemente sekundarne plastike u spoljašnjem izgledu građevine izraditi od istih materijala.
- Broj, dimenzije i proporcije balkona ne smiju biti nametljivi. Ograde balkona i spoljašnjih stepeništa mogu biti od savremenih materijala ili u skladu sa tradicijom, na način da ne narušavaju cjelokupni izgled objekta i ambijentalnu sliku naselja.
- Nije dozvoljena upotreba stubova i polustubova na fasadi.

#### Aneksi

- Na istoj parceli, pored glavnog objekta, mogu se javiti i pomoćni prizemni objekti (garaža, ljetnja kuhinja), a maksimalna visina vijenca pomoćnih objekata je 3.5m.
- Garažni prostor, ostava ili tehnička prostorija ne ulazi u obračun BRGP.

#### 7.1.2. Uslovi zaštite za arheološke lokalitete

Zaštita arheoloških lokaliteta koji su zastupljeni na predmetnom području podrazumijeva slijedeće mjere:

- Formiranje baze podataka o svim poznatim i potencijalnim arheološkim lokalitetima i predviđanje mjera njihove tehničke zaštite;
- Kroz izdavanje dozvola za gradnju obavezati investitora da finansira zaštitna arheološka iskopavanja na lokalitetima gdje se pretpostavlja da bi se moglo naići na arheološke nalaze;
- Kroz izdavanje dozvola za gradnju obavezati investitora da finansira izmjenu projekta ukoliko se u toku započetih radova naiđe na arheološke nalaze.

Zaštita i prezentacija arheoloških lokaliteta na Gurdiću u svrhu daljih arheoloških istraživanja ovog sakralnog kompleksa podrazumijeva:

- Uklanjanje nanosa u izvorištu potoka u kojem se nalaze ostaci crkve sv. Petra iz IX vijeka, čišćenje lokacije od korova i druge radove definisane konzervatorskim smjernicama.
- U cilju uređenja lokaliteta smjernice Regionalnog zavoda definišu ispitivanje mogućnosti za uklanjanje postojećih objekata samoposluge, socijalnog osiguranja i pratećih stalnih i privremenih objekata u obuhvatu arheološkog parka, koji narušavaju lokalitet.
- Planirati uređenje podvodnog izvora Gurdić, kako bi se uspostavio što prirodniji izgled njegovih obala. Preporučuje se gdje god je to moguće regulaciju vodotoka sprovesti na način da se što više očuvaju prirodna svojstva i raznovrsnost oblika poprečnih i podužnih presjeka korita, uz izbor prirodnih materijala, kao što su, kamen, šiblje, autohtono rastinje i sl. Izbjegavati klasične principe regulacije vodotoka u smislu znatnog ispravljanja trase i pretvaranja prirodnih poprečnih presjeka u geometrijske, te oblaganja korita betonom i sl. Od vještačkih materijala preporučuje se upotreba onih koji se prilagođavaju prirodnom profilu korita, kao što je geotekstil i prefabrikovani betonski elementi sa otvorima za trave. Preporučuje se očuvanje i projektovanje vodopada, kaskada, brzaka i drugih sličnih vidova prečišćavanja vode i obogaćivanja kiseonikom.
- Dozvoljeno je postavljanje zaštitne konstrukcije i pratećih sadržaja u funkciji očuvanja arheoloških vrijednosti lokaliteta i njegove prezentacije, odnosno valorizacije prema konzervatorskim uslovima, o čemu će definitivno odlučiti nadležne institucije nakon obavezne izrade projekta zaštite i prezentacije i studije zaštite od strane Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture.
- U sklopu lokaliteta u skladu sa smjernicama zavoda planirana je izgradnja lifta do tvrđave sv. Ivan.

## 7.2. SMJERNICE I MJERE PLANSKE ZAŠTITE PRIRODNE SREDINE

### 7.2.1. Zaštita zemljišta

Degradacija zemljišta može biti posljedica prirodnih i antropogenih činilaca. Uzroci antropogene degradacije zemljišta ovoga područja su: biološki, hemijski i mehanički uticaju.

Hemijska degradacija nastaje usljed hemijskih zagađivača, koji dospjevaju u zemlju kao rezultat zagađivanja vazduha i acidifikacije, komunalnih otpadnih voda, kao i neadekvatno odlaganje čvrstog otpada.

Degradacija i zagađivanje zemljišta najviše je izražena kod građevinskog zemljišta, kao i pri taloženju aerosedimenata i deponovanja otpadaka.

Zaštita građevinskog i ostalog neplodnog zemljišta će se postići sprovođenjem sljedećih mjera:

- Zakonskim regulisanjem i zaustavljanjem procesa bezpravne gradnje objekata i time zauzimanja zemljišta;
- Regulisanjem septičkih jama graditeljskim zahvatima smanjiće se opasnost od potencijalnih zagađivača tla i podzemnih voda,
- Regulisanjem otpadnih voda svih zagađivača u cilju sprečavanja promjene hemizma tla i prodiranja zagađivača u podzemlje;
- Rekonstrukcijom saobraćajne mreže i regulacijom saobraćaja smanjiće se aerozagađenje, kao i taloženje čvrstih materija iz vazduha na tlo.
- Sprečiti nelegalno odlaganje čvrstog otpada.

### 7.2.2. Uklanjanje čvrstog otpada

Pošto je pravilno upravljanje čvrstim otpadom jedan od vrlo bitnih preduslova za upravljanje kvalitetom zemlje jednog urbanog područja, potrebno je i posvetiti posebnu pažnju ovoj problematici.

Evakuacija čvrstih otpadnih materija sa prostora obuhvata Izmjena i dopuna GUP-a Kotor za područje Škaljara treba se ostvariti prema planu lokalne komunalne organizacije, a u skladu sa Strategijom Master plana upravljanja čvrstim otpadom za RCG, prostornim planom RCG, kao i u skladu sa važećim zakonskim propisima.

Neophodno je preduzeti potrebne mjere u smislu nabavke i postavljanja potrebnog broja predviđenih kontejnera zapremine 1,1m<sup>3</sup> za prikupljanje čvrstog otpada, kao i odgovarajućih posuda za prikupljanje čvrstog otpada koji se može reciklirati. Izvršiti sanaciju postojećih neadekvatnih deponija, kao i sprečavanja nastajanja novih.

Riješenje problema sakupljanja, transporta i deponovanja čvrstog otpada razmatrano je u okviru integralnog rješavanja problema čvrstog otpada na nivou Republike Crne Gore, a što je definisano Strateškim master planom za upravljanje otpadom na republičkom nivou (GOPA, 2004).

Nacrtom prostornog plana Crne Gore predviđeno je 11 mreža deponija za selektivno sakupljanje i tretman otpada, među kojima je i međuopštinska deponija za Opštine Kotor, Tivat i Budvu, opštinska deponija medicinskog otpada i opštinsko deponovanje mulja iz industrijskih otpadnih voda u Kotoru.

U procesu svih neophodnih radnji koje se odnose bilo na prikupljanje, uklanjanje, skladištenje, deponovanje i uopšte podizanja sistema upravljanja otpadom, neophodno se pridržavati osnovnih mjera koje su predviđene Zakonomo upravljanju otpadom (Sl.list RCG, br. 80/05).

### 7.2.3. Zaštita vazduha

Kontrola kvaliteta vazduha se vrši mjerenjem nivoa zagađenosti vazduha osnovnim i specifičnim zagađujućim materijama, porijeklom iz stacionarnih izvora (ložišta) i pokretnih izvora (sredstava prevoza) i upoređivanjem izmjerenih vrijednosti sa dozvoljenim koncentracijama štetnih materija u vazduhu.

Monitoring kvaliteta vazduha se vrši i treba ga i dalje sprovesti sezonski 24-časovnim uzorcima, na osnovu kojeg se dobija:

- ocjena globalnog stanja zagađenosti vazduha mjerenjem koncentracije SO<sub>2</sub>, dima, čađi i taložnih materija;
- ocjena zagađivanja od motornih vozila mjerenjem NO, CO, ugljovodonika, formaldehida i olova;
- utvrđivanje uticaja specifičnih industrija mjerenjem sadržaja fluorida, amonijaka, fenola, vodoniksulfida, ugljendisulfida, hlora, azotnih oksida, lebdećih čestica;
- utvrđivanje rizika od potencijalno kancerogenih materija mjerenjem sadržaja policikličnih aromatičnih ugljovodonika i teških metala (Cd, Pb, Cu, Fe, Cr, Mn, Zn, Al u vazduhu)
- utvrđivanje prenosa zagađenja, prognoza zagađivanja i uspostavljanja modela prenosa zagađenja.

Samim tim, dobijanjem i praćenjem navedenih rezultata moći će se pretpostaviti i uticaj svih ovih zagađujućih materija na zagađenje priobalnog područja.

U cilju zaštite vazduha neophodno je sprovesti sledeće mjere:

- § Kao gorivo za zagrijavanje koristiti kombinaciju prirodnog gasa, mazuta, sa specificiranim sadržajem sumpora i geotermalnu energiju (kao novi obnovljivi izvor energije), koja u odnosu na konvencionalna fosilna goriva ne zagađuje atmosferu emisijom gasovima.
- § Rekonstrukciju saobraćajne mreže, kao i iznalaženje i realizaciju arhitektonskih, građevinskih i hortikulturnih rješenja između saobraćajnica, stambenih i radnih zona i objekata.
- § Vršiti kontrolu vozila na tehničkom pregledu, saglasno propisima o bezbjednosti saobraćaja u odnosu na dozvoljene količine izduvnih gasova;
- § U cilju bolje kontrole kvaliteta vazduha (imisija), neophodno je napraviti katastar zagađivača, područja koji treba dinamički obnovljati;
- § Povremeno mjeriti karakteristične zagađujuće materije iz saobraćaja;
- § Predvidjeti maksimalno ozeljenjavanje slobodnih površina kako javno tako i oko okućnica individualnih stambenih objekata;
- § Za zaštitu od individualnih gasova, prašine i buke iz saobraćaja prilikom projektovanja i izvođenja saobraćajnica predvidjeti zaštitne drvorede i druge vidove čvrstih barijera (zaštita od buke);
- § Ne smije se dozvoliti da se tretman čvrstog otpada obavlja spaljivanjem, pri čemu će doći do emisije štetnih gasova koji nastaju sagorijevanjem tog otpada;
- § Obezbijeđenje komunalne higijene.

Detaljna analiza toplifikacionog sistema i njegove organizacije može se sagledati iz posebnog dijela koji se bavio ovom problematikom, koji je obuhvatio sve prirodne zahtjeve i koji se nalazi u ovom Urbanističkom planu. Prisustvo polutanata na prostoru Izmjena i dopuna GUP-a Kotor za područje Škaljara potiče uglavnom od same dispozicije zagađujućih elemenata, nekoličine individualnih ložišta i izduvnih gasova automobila sa saobraćajnica.

Na osnovu geografskog položaja, meteoroloških uslova i drugih bitnih ograničenja, ovo područje nije značajno opterećeno količinom polutanata, koja bi smanjila komoditet stanovanja, življenja i uopšte kvalitet životne sredine, te u tom smislu svi stacionarni objekti, koji emituju zagađujuće polutante u vazduh, moraju svesti koncentracije svojih emisija, na granice zadovoljavanja imisijonih vrijednosti kvaliteta vazduha.

#### 7.2.4. Zaštita voda

Voda je jedna od osnovnih prirodnih elemenata bez koje je nemoguće zamisliti život na zemlji. Učestvuje u procesu kruženja materije u prirodi, biološki je aktivna odnosno, dobar je rastvarač, ima veliku sposobnost apsorpcije kako hemijskih supstanci tako i različitih praškastih neorganskih materija.

Upravo na osnovu ovih fizičkih osobina može se donjeti i zaključak da je takvu materiju, kao što je voda teško i zaštititi.

Na području Opštine Kotor preduzele su se određene mjere u pogledu zaštite voda i to bi bio onaj minimum, koji bi se trebao ispuniti da bi se ispunili zahtjevi zaštite životne sredine, propisani kako zakonskim regulativama tako i svjetskim standardima i propisima.

Jedna sredina poput ove zahtijeva objedinjavanje sistema za vodosnabdijevanje i uvođenje separacionog komunalnog sistema, čija su rješenja i data ovim Izmjenama i dopunama GUP-a Kotor za područje Škaljara.

Pod separacionim sistemom se podrazumjeva odvajanje otpadnih od oborinskih voda, koje podrazumijeva i praćenje njihovog sastava.

Odvođenje otpadnih voda treba da bude pokriveno kanalizacijom mrežom odnosno, centralnim gradskim kanalizacionim sistemom, koji uključuje sisteme i uređaje za prečišćavanje.

Odvođenje oborinskih voda obavljaće se preko odgovarajućih kanala, koji će biti sastavni dio kanalizacione mreže, a koji moraju obezbijediti najkraći put odvođenja oborinskih voda od planiranih objekata.

Posebnu pažnju treba posvetiti zaštiti morskog dobra, a osnovni vid zaštite na nivou ovog plana ogleda se u uređenju, zaštiti prostora u zoni morskog dobra, sprečavanju nedozvoljenog odlaganja otpada, zaštita od zagađenja prouzrokovanog antropogenim uticajem, smanjenja izvora zagađenja mora i obalnog područja itd.

Obavezno je izvršiti uklanjanje nanosa u izvorištu potoka Gurdić i uspostaviti što izvorniji izgled njegovih obala sve prema detaljnim uslovima koje je prije izrade projektne dokumentacije neophodno pribaviti od Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Kotor.



## 7.2.5. Mjere pejzažnog uređenja

Aktivnosti na pejzažnom uređenju Škaljara moraju biti u funkciji poboljšanja i unapređenja već utvrđenog kvaliteta postojećeg pejzažnog kapaciteta, uz uvođenje novih parkovskih zona u urbanom tkivu.

Najstrože je zabranjeno pretvaranje uređenog urbanog zelenila (parkova i skverova) u gradsko građevinsko zemljište. Prije izrade investiciono-tehničke dokumentacije za područje gradskog građevinskog zemljišta, i za uređenje gradskih zelenih površina obavezno je izraditi detaljnu pejzažnu taksaciju koja čini sastavni dio projekta i predstavlja osnovu za uklanjanje ili izrade plana očuvanja biljnog fonda.

Zaštitne šume grabića i kostrike, čine vangradsko zelenilo, za koje uslove za korišćenje i zaštitu određuju nadležni organi i organizacije iz oblasti eksploatacije i zaštite šuma. Zaštitne šume obuhvataju i prostore pod biljnim pokrivačem niskog stepena kvaliteta, makijom i garigom. GUP-om Škaljara predviđeno je očuvanje i unapređenje postojećih biljnih zajednica zaštitnih šuma, kao i novi zasadi istih vrsta, koje oslikavaju autentični pejzaž zaliva. Proširenje stambenog tkiva u zone zaštitnih šuma izvršeno je u zonama već ugroženim izgradnjom, na kojima je biljni fond degradiran, u cilju zaokruživanja stambenih cjelina. Svaka izgradnja u stambenoj zoni iznad naselja definisanoj planom u kontaktu sa zaštitnim šumama ograničena je na objekte niskih gustina stanovanja.

Radi očuvanja povoljnih mikroklimatskih i pejzažnih odlika zaštitnih šuma neophodne su pejzažne intervencije zavisno od stepena devastacije, značaja i ugroženosti pojedinih lokaliteta i grupacija biljnih zajednica. Novi zasadi moraju biti od vrsta manje podložnih šumskim požarima. Na područjima kamenjara treba vršiti rekultivaciju i vršiti sistematsku introdukciju biljnih elemenata. Kao podlogu za navedene aktivnosti potrebno je izvršiti detaljnu pejzažnu taksaciju i valorizaciju prostora u sklopu projekata i aktivnosti na pošumljavanju.

Maslinjaci spadaju u posebnu kategoriju, budući da je njihovo sječenje i uništavanje najstrože zabranjeno.

## Urbano zelenilo

*Gradske šume* hrasta medunca zahtjevaju sprovođenje šumsko-uzgojnih metoda u pospješivanju procesa prirodne sukcesije. Ove šume su od značaja za kulturni pejzaž Škaljara, u smislu zadržavanja ambijenta sinteze prirodnog i izgrađenog okruženja.

*Parkovske površine*, odnosno javne površine urbanog zelenila moraju se hortikulturno, pejzažno i urbanistički urediti. Za njih je obavezna izrada idejnih projekata. Urbani mobilijar parkova i skverova mora biti uklopljen u okruženje. Prijedlog sadnog materijala za javne parkovske površine i skverove sastoji se od autohtonih vrsta i stranih vrsta, koje su dugi niz godina rasprostranjene na području zaliva i koje su svojim prisustvom upotpunile i unaprijedile kulturni pejzaž Škaljara.

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

Vrste koje treba da posluže kao dopuna biološke osnove i za pojačanje učinka vegetacijskog potencijla su sljedeće:

## Ukrasno drveće

- |                               |                     |
|-------------------------------|---------------------|
| • <i>Eucalyptus cinereo</i>   | - Eukaliptus        |
| • <i>Olea europea</i>         | - Maslina           |
| • <i>Quercus ilex</i>         | - Česmina           |
| • <i>Pinus halepensis</i>     | - Alepski bor       |
| • <i>Pinus pinea</i>          | - Bor pinjol        |
| • <i>Ficus carica</i>         | - Smokva            |
| • <i>Fraxinus ornus</i>       | - Crni jasen        |
| • <i>Pirus amygdaliformis</i> | - Badem             |
| • <i>Magnolia grandiflora</i> | - Magnolija         |
| • <i>Morus alba</i>           | - Bijeli dud        |
| • <i>Citrus aurantium</i>     | - Narandža          |
| • <i>C. nobilis</i>           | - Mandarina         |
| • <i>Aesculus carnea</i>      | - Crveni kesten     |
| • <i>Sorbus domestica</i>     | - Oskoruša          |
| • <i>Eucalyptus rostrata</i>  | - Crveni eukaliptus |
| • <i>E. viminalis</i>         | - Eukaliptus        |
| • <i>Elaeagnus sp.</i>        | - Dafina            |

#### Ukrasno grmlje

- *Pittosporum tobira* - Pitospor
- *Tamarix sp.* - Tamaris
- *Viburnum tinus* - Lemprika
- *Laurus nobilis* - Lovor
- *Rosa sp.* - Ruže
- *Rosmarinus officinalis* - Ruzmarin
- *Hibiscus syriacus* - Hibiskus
- *Juniperus oxycedrus* - Crvena kleka
- *Nerium oleander* - Oleander
- *Accacia sp.* - Akacije (mimoze)

#### Ljekovito bilje

- *Lavanda officinalis* - Lavanda
- *Salvia officinalis* - Žalfija
- *Pelargonium sp.* - Smrdljevak
- *Aster sp.* - Zvezdice
- *Armeria maritima* - Babina svila

*Drvorede* duž saobraćajnica treba rješavati linearno ili sa potrebnim prostornim akcentima koji bi prekidal monotone nizove. Ovo se sprovodi na razne načine, promjenom sadnog materijala, kombinovanjem masiva različitih habitusa ili formiranjem prodora čime se otvara vizura prema okolini. Treba naglasiti da „linearno zelenilo“ ne podrazumijeva klasičan niz drvoreda, već niz manjih i raznovrsnijih grupacija zelenila čime se obezbjeđuje ritmika u prostoru, likovno bogatstvo prostora i njegovih boja kao i naizmjenična zasjena mjesta duž pravca kretanja.

Treba primijeniti sve kategorije zelenila (visoko, srednje i nisko). Prilikom izbora vrsta sadnog materijala treba odabrati one vrste koje su prvenstveno otporne na posolicu, prašinu, insolaciju, dominirajući vjetar kao i vrste koje zahtijevaju najmanja ulaganja oko održavanja, čime bi bile ekonomski opravdane. Pored ovih karakteristika odabrane vrste moraju da imaju pravilno formiran habitus, deblo visoko 2,5 do 3m. Ovakve sadnice starosti 10 do 15 godina saditi na razmaku od 7 do 9m u jame dimenzije 80x70cm. Obavezno treba koristiti sva postojeća stabla koja su u dobrom stanju. Relativno dobri rezultati se postižu sadnjom zelenila bliže izvoru buke.

Urbanu zonu mješovitog pejzaža, čine dvorišta stambenih, poslovnih i javnih objekata čiji vrtovi čine najuređenije zelene prostore unutar naselja. Unutar ovih cjelina poželjno je unaprijediti i saditi mediteranske vrste, agrume, palme i sl. Parternom uređenju mora se takođe posvetiti posebna pažnja. Bespravno izgrađene anekse i pomoćne objekte ukloniti. Park porodične vile Brozičević u Njegoševoj ulici ima izuzetan značaj za ovo područje. Elementi parkovskog motiva i sadržaja, kao i bogatstvo biljnih elemenata daju mu značenje vrta – arboretuma. U obilju atraktivnih parkovskih vrsta kao što su velikocvjetna zimzelena magnolija, palme, agrumi, lovor, pitosporum, pinije, posebno se ističu egzotične vrste iz porodice bambusove trske (*Bambusa sp.*), kamforovca (*Cinamomum camphora*) i džinovske sekvoje (*Sequoia sempervirens*).

Zelenilo bolničkog kompleksa je nabogatija javna zelena površina u Škaljarima. Park gradske bolnice predstavlja pravu oazu alepskog bora (*Pinus halepensis*), čempresa (*Cupressus sp.*), platana (*Platanus acerifolia*) i divljih kestena (*Aesculus hippocastanum*), kao i atraktivnih vrsta albicija (*Albisia julibrissin*), zimzelenih magnolija (*Magnolia grandiflora*), lovorika (*Laurus nobilis*), australijskih akacija (*Acacia dealbata*), pitosporuma (*Pittosporum tobira*) i palmi među kojima dominira kanarska datula (*Phoenix canariensis*).

Neophodno je očuvati i unaprijediti postojeći bogati biljni fond. Poželjno je unijeti vrste sa snažnim fitocidnim i baktericidnim svojstvima, kao što su eukaliptus, lovorika, česmina, alepski i primorski bor, ginko, primorski čempres i sl.

Zelene površine groblja i vjerskih objekata potrebno je urediti i unaprijediti u skladu sa tradicijom naselja sa stablima čempresa i hortikulturnim i parternim uređenjem koje oslikava funkciju i reprezentativnost kompleksa. Posebna kategorija uredjenih zelenih površina je površina uz crkvu Gospu od snijega, kao i površina groblja. Osnovu zelenila na groblju čine aleje piramidalnih čempresa, alepskih borova i pinije, koje dopunjavaju vegetacija lovora, oleandra i pitospora. Groblja moraju biti ograđena.

Arheološki park kod kapije Gurdića urediti prema uslovima institucija zaštite spomenika. Hortikulturno uređenje parka mora biti reprezentativnim vrstama koje ne razvijaju jako korjenje, kako ne bi ugrozile arheološke ostatke.

### 7.3. MJERE KONTROLE I SMANJENJA SEIZMIČKOG RIZIKA

Mjere za kontrolu i smanjenje seizmičkog rizika, koje su predviđene zakonima i drugim propisima, imaju se dosljedno i potpuno sprovesti kroz sve prostorne i urbanističke planove, programe i projekte koji se pripremaju i donose na kotorskom području. Mjere treba da su usmjerene na znatno smanjenje seizmičkog rizika, prvenstveno kroz odgovarajući prostorni odnosno naseljski razmještaj stanovništva, aktivnosti i tehničke infrastrukture. Ovo je naročito važno kako u postojećim, tako i u očekivanim okolnostima, jer se računa sa razvojnim trendovima i intenzivnom izgradnjom, što će dovesti do povećanog seizmičkog rizika, odnosno hazarda.

Da bi se seizmički rizik, odnosno hazard sveo na podnošljive nivoe, u prostornom i naseljskom usmjeravanju investicija nužno je primijeniti slijedeće principe:

- Uopšte uzev, privredne investicije treba usmjeravati u (mikro)seizmički bezbjednije zone, osim u slučajevima, ako se ubjedljivo može pokazati da bi to izazvalo prohibitivno visoke troškove, odnosno da su troškovi postizanja istog nivoa bezbjednosti, primjenom odgovarajućih tehničkih mjera u zonama gdje je očekivani hazard veći, niži od očekivanih gubitaka do kojih bi došlo prostornom alokacijom investicija u bezbjednijim, ali ekonomski nepovoljnijim zonama. U ocjeni troškova i dobiti, moraju se uzeti u obzir kako svi direktni tako i glavni indirektni (indukovani) efekti.
- U prostornom razmještanju društvenih djelatnosti (javnih servisa) treba nastojati na što uravnoteženijoj, policentričnoj mreži, čime se smanjuje vjerovatnoća da mogući katastrofalni zemljotresi izazovu istočasnu paralizu velikog dijela osnovnih kapaciteta i/ili ih učine nepristupačnim.
- U onim područjima gdje bi mogućan zemljotres izazvao znatnija oštećenja objekata i kapaciteta, kao i druge gubitke većeg obima (od pratećih požara, poplava, izlivanja otrovnih supstanci i zagađivanja vazduha, vode i zemljišta), objekte i kapacitete nužno je locirati na najbezbjednijim mjestima, obavezno na osnovu odgovarajućih karata mikrosezmičke mikrorejone i karata podobnosti tla.
- U planiranju, programiranju i projektovanju tehničke infrastrukture (tj., puteva, vodovoda, energetske infrastrukture itd.), neophodno je predvidjeti i realizovati dvostruke ili kružne veze, kako bi se u slučaju zemljotresa i drugih katastrofa omogućilo odgovarajuće održavanje glavnih saobraćajnih odnosno snabdjevačkih pravaca, a naročito onih koji povezuju glavne lokacije u prostornoj (naseljskoj) strukturi. Komunikacijske veze preko prirodnih i stvorenih barijera (rijeka, puteva itd.) ne smiju biti ograničene samo na jedan prelaz, već ih treba, najmanje, udvostručiti. U tome, cjelokupan sistem treba planirati, projektovati i realizovati tako da se izbjegne stvaranje uskih grla, ili da se njihov broj svede na podnošljiv i upravljiv minimum. Važnije gradske saobraćajnice treba da budu najmanje pet metara šire od zbira visina zgrada sa obje strane saobraćajnice. Treba nastojati da u stambenim zonama bude što manji broj slijepih ulica.
- Posebno, regulacionim planovima nužno je obezbijediti slijedeće: 1) Dovoljno otvorenih prostora između zgrada i oko njih, za izolaciju (u slučaju požara) i evakuacijske svrhe, kao i za zaštitu zgrade od rušenja susjednih građevina. 2) Izgrađenost parcele ne smije da premaši 50%, a može se prekoračiti samo u slučajevima kada je zelena (otvorena) površina u neposrednom dodiru sa parcelom datog objekta. 3) Širina prolaza između zgrada treba da bude tolika da omogući nesmetanu evakuaciju, bez nereda. 4) Rastojanje između susjednih zgrada za stanovanje treba da bude najmanje 1,5 visine više zgrade (duž uzdužnih fasadnih zidova), odnosno najmanje jedna visina više zgrade (duž krajnjih bočnih zidova).
- U pogledu javnih, poslovnih i stambenih zgrada, imaju se primjenjivati slijedeća pravila: 1) Sve javne, poslovne i stambene zgrade treba da imaju direktne izlaze koji vode ka otvorenim površinama. 2) U slučaju katastrofe i drugih vanrednih situacija, otvorene površine koriste se kao izolacioni pojas odnosno barijera za zaustavljanje lanca katastrofalnih događaja, pristupne saobraćajnice, evakuacione zone za stanovništvo i područja za najnužniji smještaj (npr., kao prostor za lociranje privremenih objekata). 3) Kao pravilo, otvorene površine treba da zauzimaju one zone koje su najmanje podobne za izgradnju, ali se, pri tom, moraju nalaziti u neposrednom kontaktu sa urbanim zonama čijoj zaštiti služe u gornjem smislu.
- Kod projektovanja i izgradnje novih i/ili rekonstrukcije postojećih objekata, neophodno je primjenjivati slijedeće: 1) Nužno je strogo i dosljedno se pridržavati svih odgovarajućih pravilnika kojima se reguliše projektovanje i izgradnja u skladu sa seizmičkim zahtjevima (o tehničkim normativima za objekte visokogradnje, o rekonstrukciji i revitalizaciji objekata oštećenih zemljotresom itd.). 2) Neophodna je redovna i dosljedna kontrola primjene propisa o izgradnji i rekonstrukciji. 3) Na osnovu prethodne rigorozne ocjene osjetljivosti postojećih objekata na seizmički rizik i hazard, u prvom redu treba ojačati objekte sa visokom osjetljivošću (npr., škole, bolnice, dečje ustanove i dr.). 4) Treba ojačati i druge objekte, a naročito one koji su vrijedni sa stanovišta zahtjeva kulturne baštine i koji ne zadovoljavaju zahtijevane seizmičke standarde izgradnje u datoj (određenoj) zoni.

- Kod projektovanja i izgradnje novih objekata, neophodno je koristiti konstruktivne sisteme koji su manje povrjedljivi, kao i primjenu materijala koji omogućavaju lake konstrukcije (čelik, lamelirano drvo itd.), sve na osnovu prethodno izvedenih studija povrjedljivosti.
- U pogledu organizacione i institucionalne pripremljenosti i podrške za postizanje odgovarajuće pripremljenosti za slučaj katastrofa, koje omogućavaju što brže uspostavljanje normalnih uslova nakon katastrofe, prioritet ima obezbjeđivanje slijedećeg: 1) Uspostavljanje administrativne pomoći (sa odgovarajućim upravljačkim i komandnim postupcima). 2) Pomoć državnih organa (uključivši i organe vojske i odbrane). 3) Koordinacija stvaranja i korišćenja pomoći koju daju dobrovoljne organizacije. 4) Angažovanje odgovarajućih tehničkih i drugih profesionalnih službi (seizmologa, građevinskih inženjera, planera, arhitekata, tehničara itd.), te i dobrovoljnog osoblja, kao i obezbjeđenje uslova za održavanje stručnosti kadra. 5) Obezbeđivanje društvene pomoći zdravstvenim službama i službama socijalnog staranja. 6) Obezbeđivanje opreme i drugih sredstava kojima se ublažuju posljedice katastrofe, uključujući i nužni smještaj, opremu, alat i građevinski materijal. 7) Preduzimanje i održavanje širokih i trajnih aktivnosti javnog informisanja i obrazovanja o svim važnim aspektima zemljotresa.

Prethodno navedeni principi i pravila primjenjuju se kroz odgovarajuće planove pripremljenosti za slučaj vanrednih okolnosti. Na osnovu odgovarajućih nacionalnih/državnih dokumenata, za sva urbana naselja, a prioritetno za ona sa velikim turističkim prometom, donose se planovi pripremljenosti za slučaj vanrednih okolnosti, koje treba pripremiti tako da u svakom trenutku mogu postati operativni.

Planovi pripremljenosti moraju sadržati:

- Odredbe i mjere koje važe pre katastrofe.
- Odredbe o operacijama spašavanja i otklanjanja posljedica katastrofa.
- Program mjera sanacije i obnove.

Na osnovu odgovarajućih odredbi PPO Kotora i GUP Kotora, regulacionim (detaljnim) urbanističkim planovima, kao i drugim odgovarajućim planovima, programima i projektima, definišu se elementi za izradu planova pripremljenosti za slučaj vanrednih okolnosti, a naročito:

- Lista, površine i opis karakteristika naročito nestabilnih zemljišta, naime, onih za koja postoji vjerovatnoća da bi u slučaju katastrofe mogla zapriječiti odnosno prekinuti komunikacije.
- Lista osjetljivih objekata odnosno kapaciteta, kao što su elektrane, bolnice, škole, vatrogasne stanice, postrojenja za filtriranje vode i tretman otpadnih voda, deponije otpada itd.
- Opis i funkcionisanje saobraćajnih sistema, a u tome posebno širine i pravce glavnih i sekundarnih pravaca/puteva (za evakuaciju, prolaze za spasilačke ekipe, linije za snabdijevanje itd.).
- Lista i opis javnih mjesta koja su podesna za sklanjanje stanovništva u slučaju katastrofe, kao i onih koja će služiti za javne servise (uključivši zdravstvo itd.).
- Opis i funkcionisanje mreža komunalne infrastrukture u uslovima zemljotresa (vodovoda, kanalizacije, elektro-vodova, telekomunikacija itd.).
- Lista turističkih i drugih javnih objekata koji zadovoljavaju najviše kriterijume i standarde koji važe za izgradnju u seizmičkim područjima.
- Način, izvore i sve druge modalitete koji se odnose na obavezno i drugo osiguranje od šteta od zemljotresa, za sve građevine i infrastrukturu u područjima koja su izložena visokom riziku odnosno hazardu.

#### 7.4. ZAŠTITA PROSTORA U CJELINI U SLUČAJU ELEMENTARNIH NEPOGODA

Područje opštine Kotor sa svojim stanovništvom, materijalnim i drugim dobrima, prirodnim i stvorenim, postojećim i za budućnost planiranim fizičkim strukturama, izloženo je opasnosti od zemljotresa, poplava, atmosferskih nepogoda (olujnih vjetrova), suša, odronjavanja i klizanja zemljišta, požara, eksplozija, saobraćajnih nezgoda, epidemija zaraznih bolesti, pojava štetočina i sl. Ovakve pojave većih razmjera (prema Zakonu o zaštiti od elementarnih nepogoda), mogu da ugroze zdravlje i živote ljudi, ili da prouzrokuju štetu većeg obima.

U savremenim uslovima, prostor kao fizički fenomen i njegova uređenost, predstavljaju posebno značajan element sa stanovišta obezbjeđenja optimalnih mjera zaštite, kao i za funkcionisanje organizovanih struktura zaštite. Kompleksna problematika zaštite od elementarnih nepogoda i nesreća većih razmjera ukazala je na potrebu odgovarajućeg korišćenja i organizacije prostora i data je kroz planiranu namjenu površina.

Analizom prirodnih, geografskih i drugih karakteristika, stepena dostignute urbanizacije, ekonomske razvijenosti, položaja u odnosu na saobraćajnice i važne objekte, određen je stepen ugroženosti i povrjedljivosti područja opštine Kotor i povrjedljivosti u odnosu na širu teritoriju, kao i planirani oblici zaštite i način njihovog sprovođenja. Područje opštine Kotor, kao jedinstvena cjelina mora da postigne određeni stepen autonomnosti i nezavisnosti u odnosu na šire područje u pogledu elementarnih potreba stanovništva i proizvodnje. To podrazumijeva postizanje ravnomjernosti razvoja i ravnomjernosti razmještaja stanovništva i naselja, odnosno objekata neophodnih za život i rad u vanrednim uslovima. Objekti od neposrednog značaja su infrastrukturna mreža, objekti za snabdijevanje vodom i energijom i informacioni sistemi (pitanje lokalne radio stanice u Kotoru).

Za postizanje veće autonomnosti područja (naročito u uslovima njegove izolacije zbog eventualnog prekida veza sa širom teritorijom) prevashodni značaj treba dati mreži saobraćajnica i mogućnosti odvijanja integralnog saobraćaja.

Zaštita prostorno-fizičkih struktura, kao što su objekti od istorijskog i kulturnog značaja, mora se obezbijediti blagovremenom pripremom i zaštitom investiciono-tehničke i druge dokumentacije na osnovu koje bi se mogle izvesti rekonstrukcije i restauracije porušenih ili oštećenih objekata.

Pravilnim planiranjem i usmjeravanjem razvoja zelenila, uvlačenjem zelenih pojaseva povezanih koridorima sa centralnim zonama i sa zonama šumskog zelenila, što čini visokovrijednu komponentu prostora, dobijaju se saobraćajnice u vanrednim uslovima, za evakuaciju i kretanje operativnih jedinica. Pored ovoga, zeleni koridori sa niskim zelenilom značajan su element preventivne protivpožarne brane. Oni su istovremeno i zaštitne zone za sprječavanje određenih vazdušnih strujanja. Ovdje treba obratiti pažnju na pravilan raspored hidrantske mreže (protivpožarni hidranti).

Pored opštih zahtjeva vodosnabdijevanja (izgradnja, uređenje i održavanje objekata i zahvat, obrada, skladištenje, raspodjela i transport vode do potrošača) za slučaj većih nesreća koje mogu da dovedu do nestašice vode, treba predvidjeti raspored neophodnih količina vode i vozni park autocisterni, što bi obezbijedilo autonomnost područja u smislu vodosnabdijevanja, a pored toga nužno je i rješavanje problema otpadnih voda. Visok stepen povrjedljivosti ovih objekata ugrožava sredinu u kojoj čovjek živi. Neophodno je spriječiti dalje zagađenje vodnih masa i obezbijediti mogućnost dekomponovanja kanalizacionog podsistema na više manjih cjelina sa posebnim izlivima kao i mogućnost dekontaminacije otpadnih voda putem odležavanja u većim rezervoarima.

## 7.5. MJERE ZAŠTITE OD ZNAČAJA ZA ODBRANU ZEMLJE

Strateški cilj države je izgradnja stabilnog, funkcionalnog i pouzdanog bezbjedonosnog sistema koji omogućava prevenciju, upravljanje i mirno rješavanje svih eventualnih kriza i nesporazuma, bez obzira na njihov nivo i karakter, a u skladu sa međunarodnim demokratskim standardima i pravilima.<sup>7</sup>

Primarne prijetnje bezbjednosti više nisu teritorijalnog karaktera, već su okrenute protiv demokratskih sistema i funkcionisanja države. Kako je većina rizika po svojoj prirodi transnacionalna, oni se više ne mogu tretirati nezavisno. Ukupna bezbjednost, prvenstveno, zavisi od kapaciteta najbitnijih faktora globalne i evroatlantske bezbjednosti (UN, EU, OEBS, NATO) i nacionalnih bezbjedonosnih sistema koji treba da se usklade i reaguju na savremene izazove, rizike i prijetnje.

Izazovi, prijetnje i rizici po nacionalnu bezbjednost Crne Gore mogu biti: konvencionalni (oružani) sukobi i nekonvencionalni (terorizam, organizovani kriminal i korupcija, prirodne, ekološke, tehničke i tehnološke katastrofe i dr.). Konvencionalne vojne prijetnje po nacionalnu bezbjednost znatno su smanjene zbog procesa razoružanja u regionu, uspostavljenih mehanizama demokratske kontrole oružanih snaga, jačanje regionalnog povjerenja i težnje zemalja u regionu ka evropskim i evroatlantskim integracijama.

Na unutrašnjem planu, sveobuhvatna i fleksibilna bezbjedonosna saradnja sastoji se iz dodjeljivanja specifičnih zadataka i odgovarajućih resursa različitim subjektima koji doprinose bezbjednosti na različitim nivoima, uz međusobno koordinisanu saradnju u njihovom raspoređivanju. Sveobuhvatna saradnja zahtijeva aktiviranje i saradnju različitih organa na različitim nivoima (državnih, opštinskih i drugih). Fleksibilnom saradnjom obezbjeđuje se primjena najpovoljnijih kombinacija mjera i resursa na osnovu stvarnih potreba.

Unutrašnja bezbjednost<sup>8</sup> predstavlja podsistem nacionalne bezbjednosti namijenjen integrisanom komandovanju, zaštiti, spasavanju i pružanju pomoći, primarno, u slučaju elementarnih katastrofa i vanrednog stanja. Unutrašnja bezbjednost se sprovodi na nivou lokalne samouprave, a definiše i koordiniše na nivou države. Podrazumijevajući zaštitu i spašavanje stanovništva i njegovog životnog okruženja u slučaju katastrofa i specijalnog i vanrednog stanja, unutrašnja bezbjednost obuhvata:

- Pripremu i jačanje ključne infrastrukture za potrebe odbrane i zaštite;

<sup>7</sup> Na osnovu „Strategije nacionalne bezbjednosti Crne Gore“ (jun 2006).

<sup>8</sup> Ovaj termin se odnosi na koncept homeland security, što predstavlja novi i sveobuhvatni koncept koji se posljednjih godina primjenjuje u sistemima nacionalne bezbjednosti.

- 
- Obezbjedenje instrumenata javnog osmatranja, upozorenja i uzbunjivanja;
  - Koordinaciju u raspoređivanju i korišćenju materijalnih i ljudskih resursa;
  - Organizaciju saradnje i pružanje asistencije u upravljanju mobilisanim resursima;
  - Pomoć u spriječavanju, ograničavanju i upravljanju posljedicama šteta;
  - Organizaciju i sprovođenje brige o ljudima koji traže sklonište;
  - Planiranje, organizaciju i sprovođenje zaštite istorijskih i kulturnih dobara; i
  - Obavljanje drugih zadataka od javnog interesa u oblasti odbrane i zaštite.

Integrirano rukovođenje sistemom unutrašnje bezbjednosti obezbjeđuje koordinaciju i saradnju različitih organizacija i institucija koje obavljaju zajedničke i kombinovane civilne, policijske i vojne dužnosti na nivou države ili lokalne samouprave u situacijama redovnog, specijalnog i vanrednog stanja.

Utvrđeni koncept organizacije, uređenja i korišćenja prostora opštine je usaglašen sa zahtjevima i interesima odbrane. To se prije svega odnosi na:

- Razmještaj stanovništva, naselja, društvenih i privrednih djelatnosti;
- Odgovarajuće sisteme saobraćaja, vodosnabdijevanja i energetske infrastrukture, prilagođene funkcionisanju u vanrednim prilikama;
- Zaštitu i unapređenje prirodne sredine i kulturno-istorijskog nasljeđa.

Planom predviđene mjere zaštite prirodnih resursa (mineralnih sirovina, poljoprivrednog i šumskog zemljišta, kopnenih voda i morskog akvatorijuma), ujedno su i mjere od interesa za odbranu, koje neposredno treba da doprinesu njenom jačanju.

## IV PRIMJENA I OSTVARIVANJE GUP-a

Ciljevi, planske koncepcije i planska rješenja Izmjene generalnog urbanističkog plana Škaljari (u daljem tekstu GUPa) sprovode se:

- primjenom zakonom utvrđenih normi, pravila i postupaka;
- primjenom utvrđenih principa, kriterijuma, normativa i standarda;
- neposrednom primjenom planskih rješenja i smjernica;
- izradom odgovarajuće urbanističke dokumentacije za uže prostorne cjeline;
- ugrađivanjem utvrđenih ciljeva i rješenja u planove razvoja opštine Kotor i pojedinih sektora;
- programima uređenja i korišćenja građevinskog i ostalog zemljišta;
- programima, akcionim planovima i sl. u oblasti održivog razvoja i zaštite životne sredine;
- drugim mjerama i aktivnostima u skladu sa Zakonom.

U ostvarivanju odredbi GUP-a neposredno se primjenjuju odgovarajući republički i opštinski propisi, prostorni i razvojni planovi koje donosi Republika, kao i međunarodne konvencije koje je prihvatila Republika.

### 1. PRINCIPI ODRŽIVOG RAZVOJA I OPŠTI RAZVOJNI PRIORITETI

#### 1.1. PRINCIPI ZA RAZRJEŠAVANJE KONFLIKATA I PRIMJENU PRINCIPA ODRŽIVOG RAZVOJA U OSTVARIVANJU GUP-a ŠKALJARI

Imajući u vidu geografsku i biološku posebnost i diverzitet kotorsko-risanskog područja, tzv. „eko-eko“ obnova, tj. uporedna ekonomska obnova i ekološko-prostorna rehabilitacija, predstavlja najpogodniji pristup za očuvanje i povećanje atraktivnosti ovog prostora. Uopšte uzev, ona označava razvojnu strategiju koja obuhvata kontrolisan i socijalno poželjan/prihvatljiv ekonomski rast, s jedne strane, i racionalnu i selektivnu prostorno-ekološku zaštitu, s druge, na način da se rast i zaštita međusobno podstiču. Intenzivni ekonomski rast koji se zasniva bilo na iscrpljivanju neobnovljivih resursa ili na uništavanju prirodnih vrijednosti nije prihvatljiv za predmetno područje (kao, uostalom, ni za cjelokupnu Crnu Goru). Ovo se jednako odnosi na privredne sektore, javne službe i specifična područja (prostorne jedinice). U tako ocrtanom okviru, okosnicu opštih i posebnih strategija i politika činio bi niz principa, kriterijuma i elemenata.

Principi, kriterijumi i elementi koji će biti izloženi u nastavku nisu u svim situacijama međusobno saglasni, a nerijetko su i protivurječni, kada je u njihovoj primjeni neophodno izvršiti izbor, ili nastojati da se njihova primjena vrši balansirano. Uravnotežena i dosljedna primjena ovih principa i kriterijuma omogućila bi da se postojeći konflikti drže u „granicama kontrole“, te i da smanji na minimum pojavljivanje novih, potencijalno destruktivnih konflikata.

Riječ je o sljedećim principima, kriterijumima i elementima:

- „Veliko čišćenje“ i sanacija dosad počinjenih ekološko-prostornih šteta predstavlja prioritet, od čijeg realizovanja bitno zavisi koliko će biti sačuvana odnosno povišena atraktivnost prostora (sredine) kotorsko-risanskog područja za njegov održivi razvoj.
- Slično, radikalna otklon od postojećih, raznih inferiornih i supstandardnih vidova turističke ponude odnosno usluga predstavlja imperativ.
- Dosadašnje iskustvo je pokazalo da je nužno cjelovito upravljanje i planiranje čitavog planskog prostora, a ne samo kontrola pojedinih područja odnosno zona.
- Kad god i gdje god je to moguće, treba odustati od pretjerano intenzivne eksploatacije prirodnih resursa, a ona treba da se sprovodi na neophodnom minimumu i racionalno, tj., uz što veći „proizvod“ po jedinici utrošenih resursa i uz što manje negativnih posljedica. Korišćenje prirodnih resursa treba da zadovolji sljedeće kriterijume: 1) Prioritet treba da ima korišćenje obnovljivih resursa, zatim i djelimično obnovljivih resursa, a korišćenje neobnovljivih resursa prihvatljivo je samo u slučaju kada se ne raspolaze odgovarajućim supstitutima. 2) Korišćenje resursa mora se odvijati u skladu sa najstrožim



ekološkim i prostorno-urbanističkim standardima (poželjno onima iz Evropske unije). 3) Treba težiti proizvodnji trajnijih dobara boljeg kvaliteta, uz prihvatljive ekonomske i socijalne troškove, te i pružanju kvalitetnijih usluga. 4) Primjena principa recikliranja treba da ostvari korišćenje onih materijala koji omogućavaju višestruku i ponovnu upotrebu, kao i biološku degradibilnost proizvoda. Uopšte uzev, proizvode i usluge koji su štetni po sredinu treba postepeno eliminisati sa turističkog tržišta. 5) Primjenom principa energetske štedljivosti treba nastojati na što nižem jediničnom energetskom utrošku (tj., po jedinici ostvarenog proizvoda i ostvarene usluge), kao i na intenzivnijoj primjeni alternativnih i/ili štedljivih oblika energije. 6) Za kotorsko-risansko područje od velikog značaja je primjena pravila tzv. „re-semantizacije“ („brendiranja“) roba i usluga. Ukoliko već postoje projekti ove vrste, treba ih unaprijediti i proširiti na nove oblasti, a ukoliko ne, potrebno je krenuti u tom pravcu. Ovo naročito treba široko primjenjivati u pogledu agro-ekonomskih odlika proizvoda i u pogledu posebnosti turističke ponude. Tzv. „eko-pakovanje“ („eco-packaging“) i „eko-informisanje“ („eco-informing“), jednako za proizvode i usluge, te i za pojedinačne potrošače i javnost uopšte, treba da postanu osnovni pristup u novom marketinškom nastupu predmetnog turističkog područja i uspostavljanju njegovih „ekoloških brendova“.

- Za sprovođenje postojećih prostorno-ekoloških propisa (tj., osnovnih zakona i propisa i tzv. pratećih standarda i normativa), neophodno je obezbijediti znatno bolje planske i programske podrške, nego što su postojeći (institucionalne, organizacione, političke, informatičke, programske, istraživačke i dr.). Za uvođenje novih propisa, standarda i normativa, koji bi bili su skladu sa boljim evropskim običajima (npr. onima koji se praktikuju u Evropskoj uniji), međutim, neophodni su novi institucionalni i organizacioni aranžmani i podrške. U tome, prioritet imaju sljedeće istrajne planske podrške: 1) Institucionalno-organizaciona, 2) Istraživačka, 3) Informatička, 4) Programska/projektna.
- Imajući u vidu ekološko-prostornu posebnost prostora Primorja, kao i osjetljivost i ranjivost bio- i geodiverziteta ovog područja, princip predostrožnosti i princip rigorozne prethodne zaštite treba da imaju primat u odnosu na sve druge principe ekološke zaštite i uređenja prostora i naselja. Ovo se naročito tiče onih situacija gdje se još uvijek ne raspolaže dovoljnom saznavnom osnovom u pogledu budućih vjerovatnih/izglednih posljedica razvojnih aktivnosti. S druge strane, primjena ovih principa treba da bude pažljiva i smotrena, kako ne bi bile onemogućene one inovacije u razvoju koje su prihvatljive i sa ekološko-prostornog stanovišta, naime, koje nisu štetne po okolinu (prema pravilu uravnotežene primjene inovativnog i restriktivnog principa). U tome, i ovdje se računa na primjenu najrigoroznijih ekoloških standarda i prostorno-naseljskih normativa, tj., onih koji važe u Uniji. Polazeći od postojeće situacije i vjerovatnih budućih trendova, ekološko-prostorna zaštita i kontrola treba da bude upravljena u prvom redu na ona područja i lokalitete koji su (i/ili): 1) Najbolje očuvani, 2) Ekološki najosjetljiviji, 3) Najvažniji sa stanovišta komparativnih prednosti, strateškog razvoja i zaštite.
- Princip izbjegavanja odnosno minimizovanja rizika biće primjenjivan u svim slučajevima kada se ne raspolaže pouzdanom ocjenom vjerovatnih uticaja predviđenih odnosno mogućih razvojnih intervencija na okolinu.
- Princip „zagađivač plaća“ i princip „korisnik/potrošač plaća“ ne treba primjenjivati u onim slučajevima kada je izgledno da bi razvojne aktivnosti mogle ugroziti tzv. „konačne/ultimativne prostorno-ekološke pragove i apsorptivne kapacitete“.
- Zavisno od tipa predviđenih aktivnosti i karakteristika zone odnosno lokacije gdje se predviđa razvojna aktivnost, treba nastojati na kombinovanoj primjeni principa planske kontrole, principa tržišnog regulisanja i principa administrativnog regulisanja. U slučaju ekološki-prostorno najosjetljivijih i/ili najočuvanijih i/ili strateških najvažnijih zona odnosno lokacija, prednost treba da imaju princip planske kontrole i princip administrativne kontrole.
- U pripremanju, donošenju i sprovođenju odluka u planovima, programima i projektima razvoja i zaštite, treba se držati sljedećih principa: 1) Treba nastojati na kombinovanoj primjeni analiza uticaja na životnu sredinu i prostor u međusobno usaglašenim postupcima koji su predviđeni politikom zaštite životne sredine, s jedne strane, i prostorno-urbanističkom politikom, s druge. Ocjenu uticaja treba primijeniti na kratki, srednji i dugi rok, prilagođeno u naglascima prema vrsti razvojne aktivnosti odnosno zone/lokaliteta. 2) U okviru tzv. *ex ante* analize uticaja, treba nastojati na što potpunijem sagledavanju socijalnih, ekonomskih i ekoloških troškova i koristi od alternativnih (varijantnih itd.) projekata odnosno opcija. Troškove treba analizirati u odnosu na čitavo područje gdje se predviđa razvojno-planska intervencija, pojedinačne sektore i područja i glavne interesne grupe. Ovdje je od suštinske važnosti da se, povrh tradicionalnih pristupa i metoda (na primjer, kroz tzv. „ocjenu uticaja na životnu sredinu“, tj., EIA/Environmental Impact Assessment), što prije na organizovan i sistematski način uvedu i noviji tipovi evaluacije (na primjer, „ocjena strateškog uticaja na sredinu“, SEA/Strategic Environmental Assessment, „ocjena prostornog/teritorijalnog uticaja“, TIA/Territorial Impact

Assessment, „ocjena rizika“, RA/Risk Assessment, i dr.). Smisao svih ovih pristupa sastoji se u tome da se na što bolji i potpunije način ocijeni tzv. „teritorijalni kapital“ ukupnog bokotorskog područja i njegovih dijelova. 3) Tržišne cijene kao parametre u evaluaciji treba koristiti samo pod pretpostavkama funkcionisanja tzv. „savršenog“ tržišta. Budući da takve pretpostavke važe veoma rijetko, treba koristiti razne oblike tzv. „cijena u sjenci“, 4) U planovima, programima i projektima, mogućnosti razvoja i zaštite treba sagledavati kroz evaluaciju alternativnih scenarija (varijantnih opcija) održivog razvoja i zaštite. Konceptije održivosti treba da budu konkretizovane i operacionalizovane prema mjeri dominantnih faktora. 5) Sve planove razvoja i zaštite treba raditi na način da njima budu obuhvaćeni i ključni programi i projekti, odnosno odgovarajući „akcioni programi“. Programi i projekti, kao i odgovarajuće planske podrške, treba da postanu okosnica za implementaciju planskih ciljeva. 6) Kada se ne raspolaze relevantnim domaćim ili međunarodnim iskustvom o mogućnostima i ograničenjima primjene nekog koncepta razvoja i zaštite, mogućnosti i ograničenja o kojima je riječ treba prethodno ispitati preko tzv. „pilot“, odnosno „demonstracionih“ programa i projekata. U tim slučajevima, ovaj princip treba da ima primat u odnosu na druge principe. 7) Implementacija odluka treba da čini osnovni fokus istraživanja i definisanja planskih konceptija, ciljeva i politika, umjesto razvojnih „planskih vizija“ (a većinom, „planskih fantazama“), zapravo.

- Faktori koji će u dužem periodu dominirati tokom perioda tzv. post-socijalističke/komunističke tranzicije, tj., politička pluralizacija, širenje privatne svojine, jačanje tržišnih institucija i mehanizama i ogromno povećanje broja legitimnih individualnih interesa i novi način formiranja javnog interesa, nalažu vođenje računa o jednom broju dodatnih principa i kriterijuma planske komunikacije i interakcije, poput sljedećih: 1) Proces pripremanja, donošenja i ostvarivanja odluka koje se tiču razvoja i zaštite mora biti transparentan i demokratičan. 2) Procedure treba da omoguće učestvovanje svih zainteresovanih aktera („otvorenost“). 3) Treba obezbijediti javnost svih relevantnih podataka i drugih informacija, naročito onih koji se koriste u evaluaciji odluka, i sistematsko obavještanje javnosti o njima, kao i svaku drugu informatičku podršku. 4) U preduzimanju evaluacije, treba nastojati na angažovanju nezavisnih i nepristrasnih eksperata, a u komunikaciji sa ne-ekspertima („običnim ljudima“) treba primjenjivati tzv. „nemanipulativno ubjeđivanje“.

## 1.2. POSEBNE POLITIKE I MJERE ZA REALIZACIJU PLANA

Među raznim politikama i mjerama za realizaciju GUP-a, predviđeno je sljedeće:

- Razvoj Škaljara u pravcu urbane/gradske sredine, uz umjeren porast stambenih kapaciteta, te brži razvoj pratećih sadržaja i komplementarnih aktivnosti (kulture, sporta, trgovine, zabave i sl). Važnu ulogu u razvoju ove sredine ima i revitalizacija spomeničkog fonda, koji u kotorsko-risanskom zalivu ima veliki značaj, prije svega za razvoj turizma;
- U okviru razvojne zone Škaljara, prioritet je uklanjanje zapuštenih industrijskih kompleksa i njihova prenamjena u adekvatne namjene, koje će doprinijeti razvoju i podizanju standarda ovog naselja, kao i podizanje kvaliteta objekata i usluga u postojećoj ponudi;
- Takođe, prioritet je plansko kontrolisanje raznih konflikta, naročito onih koji se tiču daljeg zauzimanja prostora;
- Rješavanje problema vodosnabdijevanja i kanalsanja i tretmana otpadnih voda;
- Rješavanje problema drugih infrastrukturnih sistema, posebno svih vidova saobraćaja i stacionarnih vozila;
- Zaštita prirodnog i kulturnog nasljeđa;
- Kontrola seizmičkog rizika, tehničkih akcidenata i elementarnih nepogoda, primjenom raznih mjera;
- Koncipiranje i ostvarivanje institucionalne i informatičke podrške. Pored uvođenja jedinstvenog informacionog sistema o aktivnostima u prostoru, čime bi se ubrzao postupak planiranja sa jedne strane, i poboljšala kontrola njihove realizacije sa druge strane, neophodno je da se uspostavi sistem subordinacije učesnika u procesu planiranja i projektovanja, gdje se svaka sljedeća faza usaglašava sa smjernicama i uslovima koji proističu iz prethodne faze, što podrazumijeva i kontrolu po završetku rada;
- Uvođenje turizma ne predstavlja prioritet u tretiranom prostoru, ali je neophodan razvoj i ove oblasti posebno u smislu obogaćivanja i osavremenjivanja ponude.
- Takođe, neophodni su programi usmjereni na podizanje opšte turističke kulture, prevashodno kroz programe za „održivi turizam“ i bitno bolje programe obrazovanja turističkog kadra svih nivoa kvalifikacija.

---

## 2. SMJERNICE UREĐENJA I KORIŠĆENJA PROSTORA

Kotorsko-risanska obala obiluje mnoštvom kulturno-istorijskih spomenika, te prirodnim rijetkostima i ljepotama i kao takva, zaštićena je od strane UNESCO. Neposredno uz morsku obalu, čitavim zalivom, proteže se magistralni put.

Prostorni obuhvat mjesne zajednice Škaljari, u manjoj mjeri izlazi na samu obalu, i to u dijelu između Starog grada i Mua, u najužem dijelu zaliva. Pojas od magistrale prema moru predstavlja zonu morskog dobra, dok se ostali dio ovog prostora širi prema unutrašnjosti, odnosno razvija se na obroncima okolnih brda i planina. Karakter ovog dijela obale se znatno razlikuje od karaktera drugih mjesta koja se nižu, uglavnom linearno, idući od Herceg Novog prema Tivtu.

Nekada veliki industrijski centri, a danas samo napuštene neugledne ruševine, nalaze se na udaljenosti 100m do 200m od obale. Površinom i položajem koji zauzimaju, sagledivi su kako sa obronaka u okruženju, tako i sa obale i samim tim u mnogome narušavaju ambijentalnu cjelinu koja se proteže duž bokokotarskog zaliva.

Pored industrije, u ovoj zoni se prepliću: centralni sadržaji smješteni, uglavnom, u starim objektima koji odaju ambijentalni duh bokokotarskog zaliva, od kojih su neki i pod posebnim vidom zaštite, otvorenim zapuštenim prostorima, te zonama stanovanja u prizemnim tipskim objektima (barakama).

Kako bi se pomenuti prostor doveo u stanje primjereno lokalitetu, preporuka je da se za navedeni prostor i u narednom periodu, regulisanje izgradnje obavlja na sljedeći način:

- Provjerom postojeće namjene prostora iz GUP-a Kotor u skladu sa smjernicama Programskog zadatka za izradu planske dokumentacije (PPO i GUP i drugi) koji je donijela Opština za navedene, kao i za druge moguće lokacije za koje se utvrdi kolektivni interes korisnika prostora;
- Preko detaljnih urbanističkih planova za složenije funkcionalne cjeline, za koje se utvrdi kolektivni interes korisnika prostora;
- Preko urbanističkih projekata za prostore kojima predstoji neposredna i značajna investiciona aktivnost (zone industrijskih kompleksa i sl.);
- Preko lokalnih studija lokacije van zone Morskog dobra, maslinjaka i drugih ograničenja.
- Preko idejnog rješenja za zone detaljnije razrade za koje važi direktno sprovođenje iz plana.

Odluke o pristupanju izradi planskog akta i njegovoj vrsti donosi nadležni opštinski organ.

Prostornim planom posebne namjene za područje Morskog dobra definisani su opšti, posebni i dodatni ciljevi razvoja. U fokusu su svakako ciljevi koji se odnose na vezu ovog prostora sa okruženjem i funkcijama okruženja, sa namjerom da se izbjegnu mogući konflikti, a time i neželjene posljedice po ovaj prirodni resurs.

Posebno ističemo ciljeve koji mogu biti relevantni za uslove uređenja i korišćenja ovog prostora, koji se inače, po preporukama ovog istog plana, definišu preko prostornih, urbanističkih planova i odgovarajućih dokumenata u oblasti zaštite životne sredine.

To su:

- Ublažavanje tzv. „antropopresije“ na prostor;
- Obezbjedenje u što većoj mjeri najšire javne dostupnosti prostora u zoni MDCG;
- U pogledu lociranja raznih aktivnosti, prostor u ovoj zoni treba namijeniti u prvom redu onim djelatnostima koje ne mogu da se odvijaju na drugim mjestima.

Interpretacijom ovih ciljeva i preporuka (gdje su prva dva pomalo oprečna) i svodeći ih na uslove uređenja i korišćenja prostora direktno uz obale, odnosno plaže, dolazi se do sljedećih stavova:

- Neposredno uz plaže, uz sve mjere higijensko-tehničke zaštite prostora i životne sredine, dozvoljava se izgradnja i korišćenje određenih privremenih objekata sa sljedećim sadržajima:
  1. ugostiteljstvo – kafei sa osvježavajućim pićima;
  2. sanitarni uređaji – WC-i, tuševi;
  3. terase za boravak kupača, i dr.;
- Neposredno uz obalu formirati pješačku komunikaciju koja će povezivati naselja uz obalu kotorskog zaliva. Povremeno može imati karakter kolske komunikacije za potrebe prilaza dostavnih vozila, kao i komunalnih i dr. vozila u slučaju nužde.

### 3. IZRADA I DONOŠENJE URBANISTIČKIH PLANOVA, PROGRAMA I DRUGIH PLANSKIH DOKUMENATA ZA UŽE PROSTORNE CJELINE

#### Izrada planskih dokumenata

Jedinica lokalne samouprave (Opština) donosi Program izrade planske dokumentacije za određeni vremenski period. Na isti način se donose izmjene i dopune godišnjih programa, kao i programi za pojedinačne lokacije ukoliko se za to ukaže potreba.

Za definisanje granica planova nižeg reda referentne su odgovarajuće odluke koje donosi nadležni organ opštine Kotor. Prilikom definisanja obuhvata plana nižeg reda ili planirane namjene prostora, treba formirati logične prostorne cjeline prema prirodnim karakteristikama terena, infrastrukturnim koridorima, kao i težiti principu obuhvata cijelih katastarskih parcela.

#### Koordinacija aktivnosti na pripremi, donošenju i sprovođenju planskih dokumenata

Opština Kotor će obezbijediti sve uslove za vremensku usklađenost i kontinuitet u pripremi, donošenju i praćenju ostvarivanja planskih dokumenata. Nosioc ovih aktivnosti su odgovarajuće opštinske službe (agencije), nadležne za poslove planiranja. U pripremi i sprovođenju usvojenih planskih dokumenata, korisne su konsultacije i drugi oblici saradnje sa nosiocima izrade planskih dokumenata.

#### 3.1. OPŠTI I POSEBNI USLOVI ZA IZRADU DETALJNIH URBANISTIČKIH PLANOVA

##### Opšti uslovi

Detaljnim urbanističkim planom određuju se uslovi za izgradnju objekata u naseljima na području prostorno-urbanističkog plana lokalne samouprave, na način koji obezbjeđuje sprovođenje tih planova.

Detaljni urbanistički plan obavezno se donosi za sva naselja ili djelove naselja za koja je to određeno prostorno-urbanističkim planom lokalne samouprave.

Detaljni urbanistički plan sadrži, naročito: granice područja za koje se donosi; ažurne katastarske planove u digitalnom ili analognom obliku; izvod iz prostorno-urbanističkog plana lokalne samouprave sa namjenom površina, postavkama i smjernicama za odnosno područje; detaljnu namjenu površina; ekonomsko-demografsku analizu; plan parcelacije; indeks izgrađenosti i indeks zauzetosti; urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata i uređenje prostora; kriterijume za primjenu energetske efikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije; veličine urbanističkih parcela, vrste objekata, visinu i orijentaciju objekata, najveći broj spratova, broj stanova, bruto razvijena građevinska površina i dr.; građevinske i regulacione linije; trase infrastrukturnih mreža i saobraćajnica i smjernice i uslove za izgradnju infrastrukturnih i komunalnih objekata; nivelaciona i regulaciona rješenja; tačke i uslove priključivanja objekata na saobraćajnice, infrastrukturne mreže i komunalne objekte; smjernice za zaštitu životne sredine; mjere za urbanističko i arhitektonsko oblikovanje prostora; mjere za zaštitu pejzažnih vrijednosti i realizaciju projekata pejzažne arhitekture odnosno uređenja terena; režim zaštite kulturne baštine; ekonomsko-tržišnu projekciju; način, faze i dinamiku realizacije plana.

Za uža područja kojima predstoji značajnija i složenija izgradnja, odnosno koja predstavljaju posebno karakteristične cjeline može se donijeti urbanistički projekat.

Urbanistički projekat obavezno se donosi za naselje, djelove naselja, kao i druga područja koja su upisana u registar kulturnih dobara Crne Gore. Urbanistički projekat sadrži sve elemente detaljnog urbanističkog plana i idejna rješenja objekata.

Za područja koja se nalaze u zahvatu prostorno-urbanističkog plana lokalne samouprave, a za koja nije predviđena izrada detaljnog urbanističkog plana i urbanističkog projekta može se donijeti lokalna studija lokacije.

Lokalnom studijom lokacije određuju se uslovi za izgradnju objekata na području prostorno-urbanističkog plana lokalne samouprave, shodno smjernicama i kriterijumima predviđenim tim planom.

Lokalna studija lokacije za područje prostornog - urbanističkog plana lokalne samouprave sadrži izvod iz prostornog plana posebne namjene; granice područja za koje se donosi; detaljnu namjenu površina; ekonomsko-demografsku analizu; plan parcelacije; urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata; građevinske i regulacione linije; trase infrastrukturnih mreža i saobraćajnica i smjernice za izgradnju infrastrukturnih i komunalnih objekata; nivelaciona i regulaciona rješenja; tačke i uslove priključenja na saobraćajnice, infrastrukturne mreže i komunalne objekte; smjernice urbanističkog i arhitektonskog oblikovanja prostora sa smjernicama za primjenu energetske efikasnosti i obnovljivih izvora energije; režim zaštite kulturne baštine; mjere za zaštitu životne sredine; mjere za zaštitu pejzažnih vrijednosti i smjernice za realizaciju projekata pejzažne arhitekture odnosno uređenja terena; ekonomsko-tržišnu projekciju; način, faze i dinamiku realizacije plana. Za izuzetno složene i atraktivne djelove urbanih cjelina i drugih prostora i lokaliteta planskim dokumentom može se predvidjeti raspisivanje javnog konkursa za urbanističko- arhitektonsko idejno rješenje, u skladu sa smjernicama, odnosno urbanističko tehničkim uslovima iz planskog dokumenta.

Usvojeno urbanističko-arhitektonsko idejno rješenje putem javnog konkursa predstavlja sastavni dio planskog dokumenta.

---

## Posebni uslovi

Neophodno je pri formiranju projektnog zadatka za izradu DUP-a dodati i sljedeće:

- Izvršiti stručnu procjenu da li će biti potrebno da se kao poseban dio, zapravo njegov finalni dio, uradi plan parcelacije i preparcelacije prostora za izgradnju;
- Pretpostavka je da će u svim urbanim zonama nezavisno od namjene biti neophodno uraditi ovaj plan, prije svega na početku se moraju razdvojiti javne i privatne površine. Javne površine služe svim građanima stambene zone naselja kao i gostima. To su prije svega opšte saobraćajnice i javno zelenilo, sportski tereni (ukoliko ih ima). Da bi se zadovoljile određene norme (opšte urbanističke ili propisane planom višeg reda) potrebna je preparcelacija svih površina nezavisno od vlasništva zemljišta;
- Preparcelacija mora biti dvojaka:
  - a) U prvoj fazi mora se izvršiti funkcionalna parcelacija cijelog prostora (odnosno i blokova pojedinačno ako je prostor koji se planira tako podijeljen) njegovim dijeljenjem na javne i „privatne prostore“ prema svim važećim principima funkcionalne organizacije prostora;
  - b) U drugoj fazi vrši se preparcelacija tzv. privatnog prostora namijenjenog prije svega za stambene a i druge namjene. Primijenjeni metod mora maksimalno da obezbijedi ravnopravan tretman svih vlasnika, vodeći računa da svaka parcela ima saobraćajni pristup prije svega i da opšta pozicija novoformirane urbanističke parcele bude što bliža poziciji prethodne vlasničke parcele; posebno ne smiju se pogoršati uslovi (prirodni i funkcionalni);
- Ukoliko u okviru površine koja je predmet plana ne postoji dovoljno prostora u društvenom vlasništvu čime bi se zadovoljile potrebe za javnim prostorima, potrebna površina bi se morala dobiti izuzimanjem dijela privatnih površina, proporcionalno veličini svakog posjeda;
- Preporučuje se da se, u slučaju da nije moguće na javnim površinama obezbijediti površine za stacioniranje vozila na parkinzima ili javnim garažama ,pema propisanim standardima predvidi izgradnja garaža u svim objektima na području plana;
- Sve prethodno iznijeto su pravila koja važe za područja nove stambene ili stambeno rezidencijalne izgradnje;
- Isti principi se mogu primijeniti (a i preporučuju se) za blokove čija se rekonstrukcija predviđa, s tim što bi se za objekte koji bi se rušili moralo iznaći rješenje da svi vlasnici proporcionalno učestvuju ukoliko za to ne postoje druge pravne smetnje.
- U slučaju da na terenu postoje već izgrađeni objekti ili manje grupacije objekata koji nisu tretirani ovim GUP-om kao zone namijenjene za stambenu gradnju, moguće ih je tretirati kao zone na kojima je dozvoljena gradnja, u sljedećim slučajevima:
  1. Ukoliko objekat ima građevinsku dozvolu, dozvoljena je namjena objekta i gabariti u skladu sa građevinskom dozvolom.
  2. Ukoliko objekat nema građevinsku dozvolu, odlukom opštine Kotor moguće je izvršiti prenamjenu zemljišta u zemljište namijenjeno za stambenu izgradnju, u skladu sa principima Bečke deklaracije, čiji je Crna Gora potpisnik, o pretvaranju neformalnih naselja u formalne, odnosno ukoliko se objekti ne nalaze na trasama infrastrukturnih koridora, ne ugrožavaju kulturnu i prirodnu baštinu i ukoliko nije potrebna realizacija obimne infrastrukture, kako bi ove zone funkcionisale.

## Detaljnije preporuke za novu stambenu izgradnju

Osnovni pokazatelji kojima se opredjeljuje prostorni standard stanovanja su sintezni i sadrže u sebi brojne uticaje i međuzavisnosti. Standard se obično iskazuje gustom stanovanja što u prvom redu znači da manja gustina daje viši standard jer je prije svega više slobodnih prostora, odnosno zelenila. Uobičajeno je da se manja gustina ostvaruje kada su objekti individualni (pojedinačni) ali ne mora da istovremeno znači da su to objekti niske spratnosti, jer su poznati određeni tipovi niskih objekata sa kojima se mogu postići znatne gustine stanovanja.

Kada se daju preporuke za detaljne urbanističke planove, potrebno je naglasiti da li se one odnose na stambene parcele ili na stambeni (odnosno funkcionalni) blok, jer oko 20 do 25% površina u bloku je izvan stambenih parcela i uglavnom su zajedničke zelene, saobraćajne, ili su parcele za prateće sadržaje.

Osnovni parametri za stambenu izgradnju koji se daju za razne tipove stanovanja su:

- Zauzetost zemljišta (plot/ratio) iskazana procentom površine koju zauzima objekat u odnosu na površinu parcele. On, za stambenu izgradnju obično iznosi 20 - 45%, s tim da se manji procenti odnose na nisku stambenu izgradnju.
- Minimalna površina parcele za individualne stambene objekte je 400m<sup>2</sup>, a za kolektivno stanovanje 1000m<sup>2</sup>.

- Prosječna spratnost objekta, odnosno dozvoljeni broj etaža je prikazan u tabeli *Gustina gradnje* (str. 93), uz mogućnost formiranja podrumске, odn. suterenske etaže, u zavisnosti od uslova, odn. konfiguracije terena.
- Indeks izgrađenosti se dobija kad se broj etaža pomnoži sa procentom zauzetosti zemljišta, na primjer  $4,5 \times 0,4 = 1,8$ . To znači da su bruto izgrađene površine na parceli veće za 1,8 od površine parcele. Treba imati u vidu da to nisu samo bruto stambene površine, već i komunikacione i tehničke u objektu, a često i garaže, pogotovo ako objekat ima podrum. Na osnovu bruto stambenih površina može se dobiti i pokazatelj o broju stanovnika u svakom objektu, zavisno od standarda stanovanja.
- Preostale površine na parceli su tzv. slobodne površine, čija struktura je složenija; i to
  - zelene površine,
  - (saobraćajne) pješačke površine,
  - saobraćajne kolovozne (pristupne), i
  - saobraćajne za stacioniranje vozila: parkinzi i garaže.
- Zelene površine na parceli

One treba da iznose najmanje 10 do 15m<sup>2</sup> po jednom korisniku na parceli.

- Pješačke površine su pokrivene ili popločane staze, kao što su pristupi kućama, trotoari oko kuće i dječja igrališta (dijelovi). Oni iznose od 2,0 (za visoke objekte) do 6,0 m<sup>2</sup> (za niske objekte) po jednom stanovniku.
- Saobraćajne, kolovozne (pristupne) površine – Ako se nalaze na parceli, sve su izuzetno male, čak i za slučajeve da postoje veće površine za parkiranje na površini i iznose od 0 do 3,75m<sup>2</sup> po jednom stanovniku.
- Površine za stacioniranje vozila. Zavisno od stepena motorizacije koji se kreće od 1:3 do 1:5 (što znači jedno vozilo na 3, 4 ili 5 stanovnika), načina parkiranja/garažiranja u paran ili neparan broj redova (racionalniji je paran broj redova), površine za stacioniranje vozila iznose po jednom stanovniku od 2,5 (podužno parkiranje – st. mot 1:5) do 9,0 m<sup>2</sup> (parkiranje u 2 reda, st. mot 1:3) po jednom stanovniku. Takođe treba provjeriti sve prethodno navedene površine i zbir onih koje zauzimaju tlo parcele (građene, zelene, i saobraćajne). Ukoliko je zbir veći od parcele, to znači da su za tu parcelu potrebne garaže za tu razliku površina.
- Ostale površine u bloku (grupaciji) su ili saobraćajne (kolovozi i parkinzi), ili zelene (blokovsko zelenilo i igrališta), ili za manje prateće sadržaje. One su za oko 1/4 veće od površina na stambenim parcelama (bile one stvarne – privatne za nižu izgradnju, ili obračunske za višu – kolektivnu izgradnju).

Ove površine su manje i od 1/5 ukupne ako se opredijelimo da se saobraćajne površine za stacioniranje vozila uglavnom nalaze na parcelama.

Zavisno od veličine bloka, odnosno broja stanovnika, zelene površine u bloku (van parcela) treba da iznose 3 do 8m<sup>2</sup> po jednom stanovniku, i preporučuje se njihovo rekreativno (pasivna) i sportsko (igrališta) organizovanje.

- Sugerise se primjena prirodnih lokalnih građevinskih materijala – građevinskog kamena za oblikovanje fasada, zidanje prizemnih djelova objekata, podzida, stepeništa. Primjena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli i prilikom uređenja šetališta pored mora i duž vodenih tokova. Primijenjeni materijali moraju biti kvalitetni trajni i vizuelno nenametljivi.
- Arhitektonsko oblikovanje treba sprovesti pravilnom organizacijom osnove i korišćenjem elemenata kao što su tremovi, natkrivene terase, nadstrešnice, strehe itd.
- Uslovi koja treba poštovati odnose se na sve objekte i sve ambijente naselja.
- Naslijeđeno tkivo, koje podrazumjeva horizontalnu i vertikalnu regulaciju, potporne zidove terasastih parcela, vrijedna stabla i spontano formirane komunikacije poštovati i uklapati u nova urbanistička i arhitektonska rješenja.
- Ovaj princip podrazumijeva prostor razvijene porodične kuće, jednostavan gabarit, dvovodan krov pokriven mediteran crijepom, tj. kanalicom, kamene ili svijetlo bojene fasade, sa manjim proporcionalnim otvorima i griljama na njima; popločani platoi i pergole.
- Krov objekta projektovati kao kos (viševodan) sa nagibom 15 - 22°, ili ravan.



- Građenje novih objekata, kao i radovi na rekonstrukciji starih, treba da budu takvi da se sačuva tipična arhitektura naselja i ostvari homogena izgradnja.
- Kompozicija fasade, otvora i ukrasa na fasadi treba da bude jednostavna sa pravougaonim otvorima.
- Primjena stubova i polustubova na fasadama se ne preporučuje. Zabranjena je upotreba imitacija i pseudoimitacija stubova u stilovima nekih od klasičnih stilskih redova (jonski, dorski, korintski, toskanski i sl.)
- Materijalizacija glavnih fasada je dozvoljena savremenim i tradicionalnim (kamen) materijalima neutralnih svijetlih boja (bež, zagasito bijela do sivo bijela boja). Bočne fasade mogu biti obložene kamenom, bojene bež, zagasito bijele do sivo bijele boje, u skladu sa tradicijom mjesta.
- Otvori za vrata trebalo bi da budu od materijala neutralnih boja, uz mogućnost postavljanja škura u zelenoj, i bijeloj boji.
- Novogradnja treba da oslikava vrijeme u kom je nastala, ali sa poštovanjem prostorno-vizuelne komponente starog dijela naselja, tj. ne smije biti nametljiva.
- U obradi fasada koristiti svijetle prigušene boje, u skladu sa karakterističnim bojama podneblja (bež, zagasito bijela do sivo bijela boja). Kod primjene materijala u završnoj obradi fasada voditi računa o otpornosti na atmosferske uticaje i povećan salinitet vazduha. Za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohtoni kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalni način.

#### Preporuke za rekonstrukciju

Za područja gdje se planira rekonstrukcija i sanacije postojeće stambene izgradnje, treba poći od cilja da se poboljša opšti kvalitet života u ovim naseljima, i mirenja sa činjenicom da nije moguće ostvariti željene standarde za nova naselja.

Zbog toga su najbitnije sljedeće dvije operacije:

- Poboljšanje građevinskog fonda koje se ostvaruje bilo popravkom postojećeg ili njegovim rušenjem pa potom izgradnjom novih objekata;
- Rješenje problema saobraćajnih površina, i to izgradnjom ulica čime bi poboljšali saobraćajnu protočnost, i sklanjanjem vozila (parkirališta sa ulica) bilo u garaže ispod stambenih objekata ili u objekte spratnih garaža.
- Rješenje problema komunalne infrastrukture.

Treba očekivati da će se ovim planovima dobiti i određena površina zelenih i drugih slobodnih prostora.

### 3.2. POSEBNI USLOVI ZA ZONE DETALJNE RAZRADE

Za ove zone definisano je spровоđenje iz GUP-a Škaljari na osnovu konkursa za izradu idejnog arhitektonsko-urbanističkog rješenja ili urbanističkog projekta.

#### ZONA I

Za ovu zonu definisana je izrada urbanističkog projekta. Zona obuhvata područje između ulica: Njegoševa, Puta prvoborca i potoka Zvjerinjak. Osnovna namjena zone je poslovno-stambena.

Urbanističkim projektom moraju se poštovati trase saobraćajnica date ovim generalnim planom. Urbanistički projekat treba da definiše mrežu unutrašnjih komunikacija, parkiranje u okviru poslovno-stambene zone.

Osnovne namjenske zone date generalnim planom se moraju poštovati. U predmetnoj zoni prema planskoj dokumentaciji potrebno je predvidjeti sljedeće sadržaje:

- Poslovno-komercijalne centre
- Stambeno-poslovne centre
- Hotelsko-turističke centre
- Tržnicu

Urbanističkim projektom moraju se poštovati sljedeće smjernice:

- Predvidjeti obnovu i revijalizaciju stambenog kompleksa porodice Zifra sa crkvom sv. Vinćenca. Funkcija obnovljene vile porodice Zifra spratnosti P+1, može se prilagoditi potrebama poslovne zone. Očuvati karakteristične elemente arhitekture partera(zidane stubove pergole, palme) i rekonstruisati izvorno uređenje po mogućnosti.
- Poštovati strukturu Njegoševe ulice i buduća rješenja uskladiti sa kompozicijom ovih objekata.



- Defrinisati odnos stambene zone „Rakite“ prema planiranoj zoni.
- Oblikovno i prostorno obogatiti prostore na kojima su predviđene zelene površine.
- Oblikovati ukupan prostor (glavna saobraćajnica, pješačka zona, prilazi objekata) u hortikulturnom smislu, čime bi se unaprijedila ambijentalna slika naselja.
- Za ovu zonu važe parametri male gustine izgrađenosti  $I_z=25-35\%$ , a indeks izgrađenosti 0.8-1.4, maksimalne spratnosti do P+3.
- Urbanistička parcela ne smije biti manja od 400 m<sup>2</sup> za stambene namjene, ni manja od 600 m<sup>2</sup> za ostale namjene u okviru zone.
- Građevinske linije planiranih objekata moraju biti na minimalnom odstojanju 5 m od regulacione linije, odnosno 4 m od granica susjednih parcela.
- Grafičkim prilogom detaljne razrade date su minimalne udaljenosti građevinskih linija za izgradnje novih objekata, dok je za dijelove ove zone sa izgrađenim objektima i za zone rekonstrukcije zadržan postojeći odnos građevinske i regulacione linije.
- Minimalna površina pod zelenilom mora biti 35% ukupne površine zone predviđene za razradu urbanističkim projektom.
- Parkiranje riješiti u skladu sa uslovima GUP-a za pojedine namjene.

Dokument mora sadržati:

- Urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata i uređenje prostora i Separat urbanističko-tehničkih uslova.
- Smjernice i tehničke uslove oblikovanja prostora sa smjernicama za uređenje zelenih i drugih površina. Grafički prilog dokumenta plana mora sadržati građevinske linije, nivelacione kote objekata i odgovarajuće prikaze i analitičke podatke o planiranoj izgradnji.
- Potrebno je da se planom daju konkretni uslovi za gradnju.
- Uslove za faznu realizaciju.
- Turističke kapacitete u planiranim objektima.
- granice područja za koje se odnosi obilježene na topografsko katastarskim planovima
- snimak postojećeg stanja prostornog uređenja na katastarskim podlogama
- izvod iz Prostornog plana Opštine Kotor sa namjenom površina postavkama i smjernicama za dato područje
- detaljnu namjenu površina
- plan parcelacije
- index izgrađenosti i index zauzetosti
- urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata i uređenja prostora (vrsta objekta, visina objekta, najveći broj spratova, veličina urbanističke parcele)
- građevinske i regulacione linije
- trase infrastrukturnih mreža i saobraćajnica i smjernice za izgradnju infrastrukturnih i komunalnih objekata
- nivelacija i regulacija rješenja
- tačke i uslove priključivanja na saobraćajnice
- infrastrukturne mreže i komunalne objekte
- smjernice urbanističkog, arhitektonskog i pejzažnog oblikovanja prostora.
- Smjernice za zaštitu životne sredine
- Idejna rješenja objekata.
- Sve ostale priloge u skladu sa Zakonom.

## ZONA II

Turističko-poslovna zona obuhvata područje između planirane trase sekundarne saobraćajnice, Opšte bolnice i škole. Za ovu zonu predviđena je razrada idejnim arhitektonsko-urbanističkim konkursom.

Uslovi za razradu koji se moraju poštovati:

- Indeks zauzetosti od 25-35%.
- Indeks izgrađenosti 0.8-1.4.
- Maksimalna dozvoljena spratnost P+3.
- Građevinske linije moraju biti na minimalnom odstojanju 5 m od regulacione linije, odnosno 4 m od granica susjednih parcela.
- Oblikovanje uskladiti vodeći računa o okruženju turističko-poslovnog kompleksa (opšta bolnica, škola, susjedni individualni stambeni objekti), kao i o blizini obale.

- Nova gradnja treba da odražava principe preuzete iz tradicionalne arhitekture Škaljara, reinterpretirane u savremenom duhu.
- Materijalizaciju i forme objekata uskladiti sa ambijentom, uz upotrebu kamena, svjetlijih, neutralnih tonova na fasadi.
- Maksimalni dozvoljeni nagib krovnih ravni je 22°.
- Minimalna površina pod zelenilom je 35%.
- Izraditi idejni projekat pejzažnog i hortikulturnog uređenja, koji treba da sadrži vrste biljaka koje će biti upotrebene, način obrade i materijalizaciju staza, riješeno parkiranje.
- U iznalaženju rješenja za prostorno-funkcionalnu organizaciju predmetne lokacije akcenat treba staviti na cjelovitost i kreiranje identiteta bloka kao posebnog ambijenta prepoznatljivog na potezu ka Starom gradu, kao i na njegov aktivan odnos sa okruženjem odnosno uklapanje ne samo u postojeću urbanu matricu već i u koncept razvoja planiran za ovaj dio Škaljara.
- Riješiti unutrašnju mrežu kolskih i pješačkih površina u okviru lokacije.
- Obaveza je investitora da na izabrano idejno rješenje objekta pribavi pozitivno mišljenje Zavoda za zaštitu spomenika kulture u Kotoru.
- Minimalni broj parking mjesta uskladiti sa datom tabelom:

Namjena	Broj PM
Trgovina	1 PM na 60m <sup>2</sup> prodajnog prostora
Administrativno-poslovni objekti	1 PM na 60m <sup>2</sup> neto etažne površine
Ugostiteljski objekti	1 PM na 4 stolice
Hoteli	1 PM na 2-10 kreveta zavisno od kategorije
Šoping molovi, hipermarketi	1 PM na 40m <sup>2</sup> prodajnog prostora

### ZONA III

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

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

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

- nalazi se na potezu između ulice Put prvoborca i novoplanirane saobraćajnice u istočnom pojasu Škaljara (kojom se obezbjeđuje dostupnost predviđenim proizvodno-komunalnim djelatnostima) i predstavlja dio poslovno-komunalnog pojasa važnog za ekonomski razvoj Škaljara.
- stambena arhitektura duž Puta prvoborca posjeduje vrijednosti koje odražavaju karakteristike naslijeđene urbane matrice Škaljara
- Generalnim urbanističkim planom Kotora ova lokacija predviđena je za razvoj mješovitih sadržaja, preklapanje poslovnih, društvenih i komercijalnih djelatnosti sa stambenom funkcijom, što otvara različite mogućnosti njenog aktiviranja i time obogaćivanja područja Škaljara novim sadržajima;
- Površina predviđena za razradu arhitektonsko-urbanističkim konkursom predstavlja blok definisan mrežom saobraćajnica datom GUP-om Kotora.

Unutar te površine nalazi se nekoliko katastarskih parcela: cijele katastarske parcele br.:395, 401, 402, 403, 404, dijelovi katastarskih parcela br.:393, 394, 397, 398, 399, 405, 409, i dio parcele puta br.1323.

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

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

- površina lokacije je 14036m<sup>2</sup>
- predmetni prostor se može organizovati kao jedinstven kompleks od više objekata koji bi predstavljali ambijentalnu i funkcionalnu cjelinu ili pak u formi više manjih cjelina međusobno povezanih mrežom kolskopješačkih ulica
- s obzirom na karakter terena i specifičnost lokacije, pri izradi idejnih projekata treba istražiti najpovoljnija rješenja za dispoziciju objekata kojima bi se iskoristila postojeća konfiguracija kao jedan

od elemenata obezbjeđenja vizura i bogate mreže pješačkih tokova i time kreiranja ambijentalnosti prostora;

Osnovni preduslov jeste da rješenje bude u okviru parametara definisanih ovim Planom :

- maksimalni koeficijent izgrađenosti je 1.4
- moguće je predvidjeti izgradnju jednog ili više objekata koji, zbog specifičnosti terena i važnosti kompleksa, u osnovi mogu zauzeti maksimum 35% površine parcele;
- posebnu pažnju posvetiti uređenju partera i komunikacionih površina unutar kompleksa sa minimalnim učešćem ozelenjenih i uređenih površina od 35%; pri tome, pod uređenim se podrazumjevaju i površine dekorativnog popločanja unutar kojih mogu da budu i vodene površine (fontane, bazeni...) a parkinzi moraju da budu ozelenjeni.
- maksimalna spratnost planiranih objekata je P+2 sa dijelovima objekata spratnosti i do P+3 (maksimalna spratnost predviđena GUP-om Kotora) koji bi predstavljali visinske akcente kompleksa i nove vizuelne repere ovog poteza (kao pandan fabrici "Rivijera");
- spratnost objekata mora biti odobrena od strane Zavoda za zaštitu spomenika kulture u Kotoru.
- objekte graditi u okviru definisanih građevinskih linija; datih GUP-om Škaljara koje označavaju minimalnu dozvoljenu udaljenost od regulacije ulice
- mirujući saobraćaj rješavati unutar površine urbanističke parcele - parkiralištima ili djelimično tj. potpuno ukopanim garažama, a prema normativima za parkiranje datim ovim Planom
- pristup kompleksu potrebno je obezbijediti sa obodnih saobraćajnica, sem iz ulice Put prvoborca iz koje nije dozvoljeno uključivanje u saobraćaj
- pri definisanju idejnog rješenja potrebno je naglasiti značaj pješačkog toka i unaprijediti ga distribucijom fizičke strukture, sadržaja i uređenjem partera predmetne lokacije
- na lokaciji se predviđa razvoj mješovitih sadržaja-poslovanje, trgovina, ugostiteljstvo, a stanovanje je moguće razvijati na posljednjim etažama objekata i to sa maksimalnim udjelom od 20% od ukupne BRGP
- Planom definisani kapaciteti predstavljaju ulazni podatak za ovaj konkurs koji treba da omogući iznalaženje najboljeg rješenja za uređenje ovog vrijednog prostora.
- Pri izradi idejnog rješenja, a posebno pri oblikovanju objekta, mora se voditi računa o uklapanju u okruženje. Takode, obaveza je investitora da na izabrano idejno rješenje objekta pribavi pozitivno mišljenje Zavoda za zaštitu spomenika kulture u Kotoru.

Trgovina	1 PM na 60m <sup>2</sup> prodajnog prostora
Administrativno-poslovni objekti	1 PM na 60m <sup>2</sup> neto etažne površine
Ugostiteljski objekti	1 PM na 4 stolice
Stanovanje	1 PM po stambenoj jedinici

#### ZONA IV - lokacija između postojeće prodavnice "Ela" i crkve Gospe od Snijega

Predmetna lokacija je u neposrednoj blizini crkve Gospe od Snijega koja predstavlja jednu od najvećih kulturnih vrijednosti područja Škaljara. Kako trasa obilaznice tangira crkvu sa južne strane, njena dostupnost je time umanjena i akcentat stavljen na prilaze sa sjeverne strane, upravo iz pravca predmetne lokacije zbog čega je način distribucije objekata i uređenja partera na ovoj lokaciji izuzetno važan.

Postojeće stanje odlikuje se prisustvom velikog broja prizemnih stambenih objekata, lošeg boniteta, i zapuštenim zelenim površinama pa je sagledavanje objekta crkve iz pravca prodavnice "Ela" odnosno naselja Rakite (koje svojim volumenom prekida vizuelni kontakt centra Škaljara i Starog grada) praktično onemogućeno.

Ovim Planom nastoji se da se poboljša dostupnost i sagledivost crkve zbog čega se postavljaju dodatni uslovi za organizaciju predmetne lokacije:

- potrebno je omogućiti podužno kretanje kroz blok odnosno jasnu i uređenu pješačku komunikaciju minimalne širine 3m na potezu naselje Rakite - crkva Gospe od Snijega; akcentat se stavlja na uređenje partera odnosno izražajnost i reprezentativnost u izboru vrste popločanja i primjeni urbanog mobilijara;
- minimalna površina oko pješačke komunikacije u kojoj je zabranjena izgradnja i zaklanjanje vizura na crkvu je 11m.
- građevinska linija mora biti udaljena minimalno 5 m od ivica susjedne parcele.
- prostor uz objekat Doma kulture potrebno je urediti kao pješački trg
- parkiranje na lokaciji riješiti pristupom sa sekundarnih ulica koje tangiraju predmetnu lokaciju.
- kretanje kroz blok moguće je riješiti primjenom integrisane ulice, sa dominantnim pješačkim saobraćajem.

- indeks zauzetost od 20-25%, Indeks izgrađenosti 0.4-0.8, maksimalne spratnosti P+2.
- GUP-om su date osnovne postavke koje treba unijeti u detaljnije analize u sklopu idejnog projekta.
- obaveza je investitora da na izabrano idejno rješenje objekta pribavi mišljenje Zavoda za zaštitu spomenika kulture u Kotoru.

Trgovina	1 PM na 60m <sup>2</sup> prodajnog prostora
Administrativno-poslovni objekti	1 PM na 60m <sup>2</sup> neto etažne površine
Ugostiteljski objekti	1 PM na 4 stolice
Stanovanje	1 PM po stambenoj jedinici

Za ovu lokaciju predviđeno je raspisivanje konkursa za izradu idejnog arhitektonsko-urbanističkog rješenja.

## ZONA V

Zbog atraktivnosti lokacije i vizura na cijeli zaliv za ovu zonu su definisani posebni uslovi uređenja. Lokacija obuhvata k.p.560,561,562,563,564 K.O.Škaljari I.

Urbanističko-tehnički uslovi za uređenje i građenje područja zone V:

U okviru zone V planirana je stambena izgradnja, gdje je moguće u okviru slobodnih neizgrađenih katastarskih parcela planirati gradnju (jednog ili više objekata) u cilju definisanja prostorne cjeline.

U okviru prizemlja objekata moguće je organizovati poslovanje.

Pravila gradnje za ovaj tip stanovanja su:

- Maksimalni indeks zauzetosti parcele za novoplanirane objekte je 35-45%,
- Maksimalni indeks izgrađenosti je 1,4.
- Maksimalna spratnost od P+1+Pk do P+3, odnosno maksimalno 4 vidljive etaže.
- Gabariti planiranih objekata određivaće se na osnovu zadatih urbanističkih (obavezujućih) parametara, koji se iskazuju kroz indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti.
- Bruto razvijena građevinska površina (BRGP) objekta je ukupna bruto površina svih korisnih etaža. Nadzemne, suterenske i podzemne etaže se obračunavaju u skladu sa „Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijuma namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima“ (Sl.list.CG24/10/).
- Izgradnja na k.p. 560 čini jednu zonu izgradnje, odnosno urbanističku parcelu, a na k.p.561,562,563,564 drugu zonu-urbanističku parcelu.
- Dozvoljena je fazna izgradnja gdje je moguće graditi jedan ili više objekata uz uslov da ukupna izgrađenost ne prelazi maksimalne dozvoljene parametre.
- Minimalna udaljenost novoplaniranog objekta od susjedne parcele za koji nije precizirana građevinska linija je 1,5m.
- Minimalna udaljenost građevinske linije od regulacione je 5m.
- Garažiranje automobila mora se ostvariti u okviru objekta a parkiranje na parceli van javnog zemljišta. Odnos garažno mjesto-parking i stambenih jedinica je 1:1. Podzemne garaže se mogu organizovati i ispod ozelenjenih i drugih površina van objekata, a u skladu sa tehničkim i geološkim uslovima terena.
- Elementi parterne arhitekture, sastavni su dio parternog uređenja i to u skladu sa potrebama investitora. Pomenuti sadržaji ne ulaze u indeks zauzetosti.
- U izgradnji objekta treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja, autohtone materijale.
- Kose krovne ravni su dozvoljene sa maksimalnim nagibom 22%,
- Ukoliko je posljednja etaža obrađena kao potkrovlje, maksimalna visina nadzidka za takve etaže je u rasponu od 1.2-1.5m.
- Preporučuje se da ravni krovovi budu ozelenjene terase.
- Zbog specifičnosti terena pri izradi tehničke dokumentacije investitor je u obavezi da izvrši geotehnička ispitivanja terena.
- Zbog konfiguracije terena, i vizura na ovaj prostor, preporuka je da poprečni presjeci objekata budu terasaste konfiguracije (smaknute etaže sa zelenim terasama), razbijene kompozicije, uz obaveznu upotrebu visokog i niskog zelenila, oko objekata i na pojedinim dijelovima objekata, kako bi se što prirodnije uklopili u ambijent i ostavili utisak horizontalnih kompozicija, manje spratnosti, a ne pregabaritnih vertikala.
- Oblikovanje objekata i partera uskladiti proporcijama, uz isključivu upotrebu autohtonog kamena i fasada bež, zagasito bijele do sivo bijele boje.
- Posebnu pažnju posvetiti uređenju partera i komunikacionih površina unutar kompleksa sa minimalnim učešćem ozelenjenih i uređenih površina od 55%; Pod uređenim površinama se

podrazumjevaju i površine dekorativnog popločanja unutar kojih mogu da budu i vodene površine (fontane, bazeni...) a parkinzi moraju da budu ozelenjeni.

- Pristup lokaciji nije dozvoljen direktno sa planirane obilaznice kroz Škaljare, već pomoću zaustavne trake.

Zbog izuzetnih ambijentalnih vrijednosti i sagledivosti lokacije iz zaliva, za Zonu V potrebna je izrada idejnog rješenja na osnovu predloženih smjernica i urbanističko-tehničkih uslova. Na izrađeno idejno rješenje za ovu lokaciju potrebno je mišljenje Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Kotor.

#### **4. IZRADA STUDIJSKE, PROGRAMSKE, INVESTICIONE, TEHNIČKE I DRUGE DOKUMENTACIJE**

Istraživačka i programska podrška u ostvarivanju planskih koncepcija

Među implementacionim mjerama posebno mjesto zauzima istraživačka i programska podrška. Ovdje je neophodno istaći da bez podrške koja će biti navedena u nastavku nije izgledno da bi se mogle realizovati mnoge propozicije Plana.

Značajne istraživačke i programske podrške:

- Studija integralnog socioekonomskog razvoja i ekonomsko-ekološkog prestrukturiranja privrede Kotora;
- Projekt integralnog plansko-upravljačkog informacionog sistema za kotorko-risansko područje (zasnovanog na GIS-u i drugim srodnim tehnologijama);
- Koncepcija zemljišne politike, sa sastavnim programom/projektom vlasničke transformacije u oblasti građevinskog/gradskog zemljišta;
- Studija i program obnove ukupne planske službe (uključiv i opštinsku analitičko-statističku i geodetsku službu);
- Studija i program socijalnog razvoja Kotora;
- Studija i program socijalnog i stambenog zbrinjavanja i produktivnog zapošljavanja izbjeglica i drugih ratom pogođenih lica;
- Oformiti katastar zelenih površina na bazi GIS tehnologije, kartiranje biotopa područja, odnosno pejzažnu taksaciju.
- Ekološka studija i program zaštite bio-, geo- i pejzažnog diverziteta kotorsko-risanskog područja, sa sastavnim istraživanjem ekološko-prostornih kapaciteta i pragova (uključiv i ekosisteme mora);
- Izrada programa sanacije i zaštite predmetnog područja;
- Evidencija (starih) maslinjaka i izrada programa zaštite maslina na području kotorske opštine (kao dio plana za čitavo Crnogorsko primorje);
  
- Izrada saobraćajne studije (studije opravdanosti), s obzirom na moguće alternativne pravce za izmiještanje (izgradnju) Jadranske magistrale, tzv. "Brze saobraćajnice";
- Izrada programa racionalnog korišćenja voda i dodatnog aktiviranja lokalnih izvora;
- Istraživanje i program aktiviranja pojedinih područja u proizvodnji mediteranskih poljoprivrednih kultura;

Izrada investicione i tehničke dokumentacije

Velikim investionim projektima, posebno u oblasti infrastrukturnih i komunalnih sistema, obavezno treba da prethodi izrada preinvesticionih i investicionih studija (programa) i odgovarajuća tehnička dokumentacija (generalni, idejni i glavni projekti). Poželjno je da izrada investicione i tehničke dokumentacije bude sinhronizovana sa izradom i donošenjem planskih dokumenata. Investiciona i tehnička dokumentacija, kao provjera ili podloga odgovarajućim rješenjima u planskim dokumentima, prioritetno se ima pripremati za slijedeće objekte odnosno sisteme:

- Magistralne i glavne saobraćajnice;
- Osnovne objekte i vodove vodosnabdijevanja;
- Osnovne kolektore i sisteme za prečišćavanje otpadnih voda;
- Glavne energetske vodove i objekte;
- Komunalnu deponiju, transfer-stanice i centar za reciklažu.

Tehnička rješenja i izvodljivost investicionih projekata obavezno se provjeravaju putem odgovarajućih analiza (studija) uticaja na životnu sredinu, odnosno studija/ocjena strateškog uticaja.

---

## 5. USPOSTAVLJANJE MEĐUOPŠTINSKE SARADNJE

Već u prvom periodu implementacije GUP-a Škaljara, biće uspostavljeni odgovarajući institucionalni i organizacioni aranžmani (na primjer, radne grupe i sl.) sa susjednim opštinama, kako bi se izradili međusobno usklađeni razvojni koncepti i režimi korišćenja prostora u "pograničnim" područjima.

## 6. FORMIRANJE JEDINSTVENOG INFORMACIONOG SISTEMA OPŠTINE KOTOR PRIMJENOM GEOGRAFSKIH INFORMACIONIH SISTEMA (GIS-a)

### Koncept sistema

Razvoj savremenih informacionih tehnologija omogućio je formiranje sistema za upravljanje prostornim podacima i njihovo integrisanje u jedinstveni informacioni sistem o prostoru, pod nazivom Geografski Informacioni Sistem (GIS). GIS je tehnologija koja kombinuje geografske podatke (lokacije prirodnih i vještačkih objekata na zemljinoj površini, njihove prostorne elemente), sa raznim tipovima informacija (opisnim elementima) o prostoru. Geografski informacioni sistem integriše vektorske podatke (poligone, tačke i linije) sa tabelarnim podacima u kojima su date detaljnije informacije o određenom objektu ili pojavi. Osnovu cijelog sistema čini jedinstvena relaciona baza podataka, u kojoj su pohranjeni svi atributi o određenoj prostornoj cjelini, kao i sva planska dokumentacije (planovi, programi i projekti koji su usvojeni ili se rade).

Izradom GUP-a, kao i drugih planova nižeg reda stvorilo se preduslovi za formiranje sveobuhvatnog GIS-a, sa ciljem jednostavnijeg praćenja i sagledavanja pojava na ovom prostoru, ažuriranjem svih elemenata analitičko-dokumentacione osnove plana sa relevantnim prostornim entitetima, tj. lokacijom pojava. Formiranje baze podataka izvršice se na osnovu GUP-a, te analitičko-dokumentacione osnove ovih planova, koja sadrži brojne relevantne pokazatelje i informacije (niz pokazatelja, do nivoa parcele). Ključni izvor informacija o prostoru predstavljaju analitičko-dokumentacione osnove planova, koje će se upotrijebiti sa svim podacima kojima raspolažu relevantne javne službe i preduzeća na području Opštine.

Formiranje GIS-a Opštine imaće tri faze:

- 1) Organizaciju sistema preuzće Nosilac izrade plana, odgovoran za koordinaciju i formiranje, ažuriranje i prezentovanje prostornih podataka;
- 2) Izvršice se analiza podataka kojima se raspolaže i analiza dostupnih podataka iz GUP-a, kao i drugih dokumenata. Utvrdice se stepen validnosti i ažurnosti podataka u analognoj i digitalnoj (vektorskoj) formi;
- 3) Formiraće se jedinstvena prostorna baza podataka konverzijom digitalnih podataka u jedinstveni sistem entiteta baze podataka u prostoru. Znajući da digitalni podatak sam po sebi ne nosi dodatne informacije o objektu koji označava, prilikom konverzije podataka izvršice se povezivanje grafičkih prikaza sa analitičko-dokumentacionom osnovom GUP-a. Integrisani digitalni podaci sa opisnim informacijama smjestic se u centralnu bazu podataka, te će predstavljati osnovu jedinstvenog GIS-a Opštine. Na osnovu ovako postavljenog sistema periodično će se vršiti ažuriranja baze podataka, time i njeno održavanje, dopunom kako digitalnih, tako i tabelarnih podataka, tj. dopune opisnih polja o specifičnoj pojavi u prostoru ili planskim, programskim i projektnim aktivnostima na području Opštine. Kako bi pregled jedinstvene relacione baze bio što jednostavniji i kako bi se efikasnije i brže održavala ažurnost podataka, sistem će ka krajnjem korisniku biti postavljen preko specifičnih dokumenata koji će biti stalno dostupni da se pregledaju, odštampaju ili izmijene na nivou Intraneta Opštine, ali i da se publikuju Internetom raznim interesnim grupama.

### Održavanje i funkcionisanje jedinstvenog informacionog sistema

GIS sistemi u svojoj osnovi predstavljaju veoma kompleksne i složene strukture. Osnova samog koncepta omogućava pregled velikih količina informacija, a temelji se na vezi između struktura centralne baze podataka i krajnjih korisnika, na nivou lokalne mreže, ili globalne svjetske mreže, Interneta. Osnovu sistema čini relaciona baza podataka (Microsoft SQL server, Oracle) koja sadrži prostorne podatke (vektore-poligone, linije, tačke) sa svim dodatnim informacijama koje bliže označavaju prostorni podatak. Pored jedinstvene centralizovane baze, postoje razna korisnička mjesta sa softverima, koji su u mogućnosti da ostvare vezu sa bazom, te da na osnovu nje naprave specifične analize podataka, pripreme obrasce za štampu (kreiraju specifične karte), obrade i unesu određene izmjenjene podataka, te usluže veći broj raznovrsnih korisnika. Na osnovu ovakve koncepcije, centralna baza sa raznovrsnim korisnicima (razni profili struka i krajnjih korisnika), stiče se osnov za dalje izmjene i praćenja prioriteta realizacije planskih rješenja GUP-a i drugih planova, programa i projekata na nivou Opštine. Ovakav sistem čini otvorenu strukturu koja će biti u mogućnosti da se mijenja i proširuje, integrisanjem prostorno-planske, urbanističke i projektne dokumentacije većeg stepena detaljnosti. Skalabilnost sistema pružila bi mogućnost da se unutar centralne baze podataka nađu podaci iz planova nižeg reda: Generalnih urbanističkih planova, Detaljnih urbanističkih planova, Planova posebne namjene, Lokalnih studija lokacije i dr.

## Dinamika, uslovi i aktivnosti na realizaciji programa

Savremeni informacioni sistemi, podrazumijevaju (a) osnovnu GIS platformu i (b) relacione baze podataka, kojima bi se vršila implementacija sistema i centralne baze podataka o Opštini.

### Osnovna GIS platforma

Izrada GUP-a urađena je u ESRI (Environmental Systems Research Institute), ArcGIS okruženju. Upravo ova platforma sa poznatim ArcGIS alatima, može da odgovori formiranju ovako složenog i sveobuhvatnog sistema kao što je centralna baza podataka prostora, planova i projekata Opštine. Trenutno sva najpoznatija svjetska GIS rješenja počivaju na ESRI tehnologiji i omogućavaju implemetaciju GIS-a od nivoa lokalne samouprave (manji sistemi) sve do regionalnih, državnih i međudržavnih informacionih sistema.

### Relaciona baza podataka

Uz osnovnu ESRI GIS platformu, postavlja se pitanje izbora relacione baze podataka, koja u slučaju ESRI platforme može biti bilo koja od poznatijih baza na tržištu (Microsoft SQL server, Oracle, Informix i IBM DB2), pod koju bi se inicijalno pohranili svi dostupni podaci i koji bi pored odnosnih tabelarnih podataka čuvali razne rasterske formate i druge vrste informacija unutar svog jedinstvenog modela podataka.

Za funkcionisanje opisanog softvera, pored stručnjaka u timu Nosioca izrade, neophodno je formirati timove GIS specijalista i u Javnim preduzećima i SO Kotor, koji bi radili na održavanju i ažuriranju sistema, te takođe analitičara tj. korisnika sistema koji bi činili ovaj sistem produktivnim. Prilikom uvođenja, formiranja GIS-a, jedna od osnovnih karika jeste specijalista Nosioca izrade koji će biti u stanju da na najbrži i najjednostavniji način riješi problem koji se pred njega postavi, ali takođe da na brz i jednostavan način pripremi podatke raznim korisnicima za koje će isti biti upotrebljivi i operativni.

### Srednjeročni ciljevi razvoja

Baze podataka sa integrisanim prostornim podacima predstavljaju "žive" sisteme, koji se u bilo kom vremenskom trenutku mogu prilagoditi novonastalim situacijama.

Najveći vremenski interval na jednom gantogramu, prilikom izrade razvojne dokumentacije upravo se odnosio na prikupljanje i sortiranje, kako starih tako i novih podataka. U ovom slučaju, jednom kreiran sistem, uvijek bi imao dostupne podatke u bilo kojoj vremenskoj jedinici i uvijek bi imao mogućnost pregleda istih, ali i unosa novih podataka.

Srednjeročni cilj razvoja GIS-a ogledao bi se u formiranju jedinstvenog informacionog sistema kompletne planske, urbanističke, programske i projektne dokumentacije Opštine Kotor.

U ostvarivanju ovog cilja, zadatak Nosioca izrade i stručnih službi Opština ogledao bi se u unosu i formiranju osnovne baze prostornih podataka o svim zemljišnim jedinicama i usvojenim razvojnim dokumentima. Omogućavanje skalabilnosti sistema po vertikali podrazumijeva da se u određenom trenutku, pored prostornih planova, unutar GIS-a nađu i svi podaci o namjeni površina i planiranim infrastrukturnim sistemima iz planova nižeg reda i projekata, sve do nivoa parcele, na osnovnoj digitalnoj katastarskoj podlozi. Sistem bi pružio sve nivoe detaljnosti, te omogućio brže pretrage od nivoa aktuelnih planova i projekata do nivoa parcele i samog vlasnika. Na osnovu mogućnosti GIS sistema, izrada nove prostorno-planske dokumentacije bi bila mnogo jednostavnija i brža, jer bi se faza traženja i pronalaženja podataka o prostoru smanjila na zanemarljiv vremenski period.

### Mjere za realizaciju

Realizacija cijelog sistema direktno zavisi od broja raspoloživih ljudi unutar tima Nosioca izrade i Opštine. Nosilac izrade bi pri inicijalnom formiranju sistema morao da ima osobe koje bi direktno učestvovala u implementaciji, održavanju i pripremi GIS-a. Osposobljeni kadar bio bi osnova za formiranje i implementaciju posebnih rješenja na nivou Opštine, te formiranje baze podataka o specifičnim projektima. Takođe bi ti stručnjaci bili zaduženi za prihvatanje podataka između opštinskih službi i Nosioca izrade na jednoj strani, i republičkih javnih službi i preduzeća na drugoj strani.

Treba naglasiti da u Crnoj Gori postoje razne državne službe, organi kao i međunarodne organizacije (UNDP-UN Habitat) koji svoju GIS tehnologiju temelje na ESRI alatima, tako da će razmjena podataka između Nosioca izrade i službi kao što su Ministarstvo Odbrane, Ministarstvo unutrašnjih poslova, Republički zavod za statistiku-MONSTAT, i dr. biti na najjednostavnijem mogućem nivou, jer se radi o istom tipu podataka. Prilikom preuzimanja od strane navedenih službi podaci se učitavaju u sistem bez ikakvih konverzija i dodatnih vezivanja atributa i integrišu pod centralnu bazu podataka.

### Očekivani efekti realizacije

U prvoj fazi realizacije programa (6-10 mjeseci) očekivani rezultati odnose se na postavljanje sistema sa svim grafičkim entitetima sa područja Opštine, integrisani sa analitičko-dokumentacionom osnovom GUP-a. Očekuje se



---

da će cio sistem biti postavljen na jedinstvenoj centralnoj bazi podataka sa uspostavljenim vezama između Nosioca izrade i opštinskih službi, te da će u bilo kom trenutku biti dostupan sa svim informacijama unutar njegovog modela podataka. Očekuje se da će sistem biti u mogućnosti da primi sve izmjene koje se odnose na podatke GUP-a i drugih planskih dokumenata. Može se očekivati da se sistem tokom vremena razvije u sveobuhvatni sistem sa svom važećom planskom, programskom i projektnom dokumentacijom koja se odnosi na predmetne Opštine. Sistem tokom funkcionisanja ostaje otvoren za sva proširenja i dopune, te za integrisanje podataka vezanih za prostor Opštine. Može se očekivati da će ovakav sistem po prvi put biti u stanju da prati i prognozira realizaciju planskih rješenja i investicionih projekata, te će uvijek biti u skladu sa trenutnom situacijom na terenu.

## 7. NOSIOCI ODGOVORNOSTI NA PRIMJENI I OSTVARIVANJU GUP-a

Opština Kotor, sa svojim organima i službama, osnovni je nosilac odgovornosti za primjenu i ostvarivanje planskih dokumenata. Dio odgovornosti imaju i komunalne opštinske organizacije, u okviru svoje djelatnosti (tj. službe vodovoda i kanalizacije, komunalnih djelatnosti, saobraćajnih organa i dr). Za objekte i djelatnosti iz svoje nadležnosti na području oštine Kotora/Škaljara, odgovorni su republički organi i organizacije.

## 8. PRVA FAZA REALIZACIJE GUP-a

Prioritetne aktivnosti na sprovođenju Plana biće realizacija preuzetih urbanističkih obaveza, te završetak rekonstrukcije i izgradnje već započetih elemenata infrastrukturnih sistema.

Aktivnost prve faze, svakako je razrada teritorije Opštine planovima nižeg reda u skladu sa Programom prostornog uređenja i donešenim Odlukama Opštine. Veliku ulogu u daljim planskim aktivnostima odigraće formiranje jedinstvenog informacionog sistema Opštine. Ovim sistemom intenziviraće se saradnja i razmjena informacija između svih subjekata na prostoru Opštine. Za efikasno sprovođenje planskih odredbi i planske razrade potrebno je implementirati sistem monitoringa sprovođenja plana, a takođe i monitoring uticaja planskih aktivnosti na životnu sredinu kao preduslov njene efikasne zaštite.

U svakom slučaju, kao prvu fazu sprovođenja plana trebalo bi izvršiti uklanjanje zapuštenih industrijskih kompleksa i izgradnja zamjenskih sadržaja koji će doprinijeti razvoju Škaljara.

Paralelno sa prethodno navedenim intervencijama neophodna je rekonstrukcija postojećih i izmještanje i izgradnja novih saobraćajnih veza, koje će omogućiti bolju povezanost i izolovati prostor morske obale i priobalnog pojasa od velike zagušenosti i buke, kojoj je sada izložen.

Razvoj, rekonstrukcija i dogradnja objekata, mreža i vodova infrastrukturnih sistema odvijaće se u skladu sa planovima nadležnih javnih službi i preduzeća, kao i sa nastalim potrebama opsluživanja novih korisnika.

### I faza

- Prva faza realizacije plana obuhvata izgradnju u zoni postojećih izgrađenih građevinskih cjelina, izgradnju infrastrukture u tim zonama i rekonstrukciju postojeće.
- Zabranjeno je izdavanje uslova za izgradnju, građevinskih dozvola i dr.za stambene, turističke i druge objekte suprastrukture na područjima na kojima nije prethodno sprovedena javna saobraćajna i ostala infrastruktura.

Polazeći od činjenice da je naselje Škaljari, dio područja svjetske baštine, te da najznačajnije vrijednosti, odnosno potencijale razvoja Škaljara predstavlja njegovo prirodno i graditeljsko nasljeđe, potrebno je pažljivo pristupiti projektovanju planirane obilaznice u skladu sa uslovima ovog planskog dokumenta, koje treba u potpunosti ispoštovati kako bi se otklonio svaki rizik koji bi ovaj prioritetni infrastrukturni objekat svojom izgradnjom mogao da predstavlja sa aspekta očuvanja prirodnog i kulturnog nasljeđa. Ovaj GUP ne predstavlja osnovu za realizaciju obilaznice. GUP Škaljari rezerviše koridor za prolazak ovog vitalnog infrastrukturnog objekta. Koridor obilaznice treba preispitati PUP-om opštine Kotor.

### II faza

- Izgradnja planiranih pristupnih saobraćajnica i rekonstrukcija postojećih nepropisnih saobraćajnica sa pripadajućom planiranom infrastrukturom.
- čišćenje unutrašnjosti blokova, unutrašnjih dvorišta;

III faza

- Izgradnja i rekonstrukcija objekata.
  - formiranje pješačke zone i uređenje pješačkih ulica i površina;
  - uređenje i izgradnja javnih sadržaja;
  - neizgrađeno građevinsko zemljište planirano u vezi sa neizgrađenim infrastrukturnim objektima može dobiti potrebnu dokumentaciju za izgradnju i privođenje namjeni tek nakon izgradnje javnih saobraćajnica na koje se oslanja i sa kojih mu je planom predviđen pristup.
  - detaljnije uslove za uklapanje postojećih pojedinačnih objekata neprimjerene arhitekture i gabarita, kao i sprovođenje uslova datih planom za njihovo uklapanje potrebno je definisati posebnim propisima, studijama valorzacije objekata i sl.u saglasnosti sa mišljenjem Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Kotor.
-



*Republika Crna Gora*

**POTVRDA O REGISTRACIJI  
PROMJENE PODATAKA**

**DRUŠTVA SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU**

*Registarski broj* **5 - 0097082 / 011**

Centralni registar Privrednog suda u Podgorici ovim potvrđuje da je

**DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, GRAĐEVINARSTVO, PROMET,  
INŽENJERING I USLUGA "AG. INFOPLAN" D.O.O.- NIKŠIĆ**

registrovalo promjenu podataka dana 22.03.2007 u 10:00 sati, u skladu sa odredbama  
Zakona o privrednim društvima (Sl. list RCG br.6/02), kao

**DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU**

Izdato u Centralnom registru Privrednog suda u Podgorici, dana 27.03.2007

**CRPS**  
CENTRALNI REGISTAR  
Privrednog suda u Podgorici



*Podaci o registraciji društva*

Registarski broj: **5 - 0097082 / 011**

Datum registracije promjene: 22.03.2007                      Matični broj: 02325926  
Matični registarski broj: 1-19774-00  
Mjesto uprave društva: M. PEKOVIĆA P+5/60 NIKŠIĆ  
Adresa za prijem službene pošte: M. PEKOVIĆA P+5/60 NIKŠIĆ  
Šifra djelatnosti: 45450 Ostali završni radovi  
Datum donošenja osnivačkog akta: 07.02.2001                      Datum promjena akta: 31.07.2006  
Datum donošenja Statuta: 07.02.2001                      Datum promjena Statuta: 31.07.2006

*Lica u društvu:*

<i>Svojstvo:</i> <b>Osnivač</b>
Ime i prezime: <b><u>PREDRAG MILOVIĆ</u></b>
Adresa: <b><u>N. TESLE 115/1 NIKŠIĆ</u></b>
Matični broj ili br. pasoša: <b><u>2002971260017</u></b>
<i>Svojstvo:</i> <b>Izvršni direktor</b>
Ime i prezime: <b><u>PREDRAG MILOVIĆ</u></b>
Adresa: <b><u>N. TESLE 115/1 NIKŠIĆ</u></b>
Matični broj ili br. pasoša: <b><u>2002971260017</u></b>
<i>Svojstvo:</i> <b>Ovlašćeni zastupnik</b>
<i>Ovlašćenje:</i> <b><i>pojedinačno</i></b>
Ime i prezime: <b><u>PREDRAG MILOVIĆ</u></b>
Adresa: <b><u>N. TESLE 115/1 NIKŠIĆ</u></b>
Matični broj ili br. pasoša: <b><u>2002971260017</u></b>

5 - 0097082 / 011

**Trgovački naziv:** POSLOVNA JEDINICA "AG. INFOPLAN" BUDVA  
**Adresa i sjedište:** JADRANSKI PUT B.B., BUDVA  
**Šifra i naziv djelatnosti:** 74201 Prostorno planiranje  
**Ovlašćeni zastupnik:** PREDRAG MILOVIĆ JMBG:2002971260017, N. TESLE 115/I NIKŠIĆ

**Trgovački naziv:** POSLOVNA JEDINICA "KM SECURITY-SYSTEM" NIKŠIĆ  
**Adresa i sjedište:** UL. MILOVANA PEKOVIĆA BR. P+5/60, NIKŠIĆ  
**Šifra i naziv djelatnosti:** 74600 Delatnost traženja lica i zaštite  
**Ovlašćeni zastupnik:** PREDRAG MILOVIĆ JMBG:2002971260017, N. TESLE 115/I NIKŠIĆ

Finansijski izvještaj za godinu **2002.** Finansijski izvještaj za godinu **2004.**



REGISTRATOR  
*Dejan Terzić*  
DEJAN TERZIĆ

**UPUTSTVO O PRAVNOM SREDSTVU** Protiv ovog akta može se izjaviti žalba Ministarstvu ekonomije, u roku od 15 dana od dana prijema istog, preko CRPS-a u tri primjerka.



REPUBLIKA CRNA GORA  
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE  
PORESKA UPRAVA

**Područna jedinica Nikšić**

BROJ: 40-01-01176-1

NIKŠIĆ, 11.10.2006. godine

Na osnovu člana 27. Stav 3. i člana 33. Zakona o poreskoj administraciji ("Sl.list RCG", broj 65/01 i 80/04) i člana 207. Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl.list RCG", broj 60/03) Poreska uprava, **donosi**

## Rješenje o registraciji

Naziv **DRUŠTVO ZA PROIZVODNJU, GRAĐEVINARSTVO, PROMET, INŽENJERING  
I USLUGE "AG. INFOPLAN" D.O.O. NIKŠIĆ**

Adresa **NIKŠIĆ  
81400 NIKŠIĆ  
MILOVANA PEKOVIĆA P+5/60**

Poreskom obvezniku je dodijeljen

**PIB**

**02325926**

(Matični broj)

**400**

(Šifra područne jedinice poreskog organa)

Datum upisa u registar **29.03.2003.** godine.

Ovim Rješenjem zamjenjuje se Rješenje broj 40-01-00360-2 od 29.03.2003. godine.

**Poreski obveznik je dužan da obavijesti poreski organ o svim promjenama podataka iz registra poreskog obveznika (član 33. Zakona o poreskoj administraciji) u roku od 15 dana od dana nastanka promjene.**



**SAVJETNIK DIREKTORA**

*Slobodan Popović*  
Slobodan Popović



Jadranski put bb, 85310 Budva – Crna Gora  
tel/fax. +382 33 403 144, 403 140  
e-mail: [ag-infoplan@t-com.me](mailto:ag-infoplan@t-com.me)  
[www.ag-infoplan.com](http://www.ag-infoplan.com)

Predmet: Obavještenje

Obavještavamo Vas da je preduzeće promijenilo naziv iz "Lego company" u "AG Infoplan d.o.o.", a da su PIB, PDV i žiro račun ostali isti.

Direktor,  
Predrag Milović



Republika Crna Gora  
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE  
MINISTARSTVO ZAŠTITE ŽIVOTNE  
SREDINE I UREĐENJA PROSTORA  
Broj: 05-4043/05  
Podgorica, 08.11.2005. godine

Ministarstvo zaštite životne sredine i uređenja prostora, na zahtjev Todorović Zorana, dipl.ing.arh., iz Nikšića, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za odgovornog planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata), na osnovu člana 36,37,38 Zakona o planiranju i uređenju prostora („Službeni list RCG“, br. 28/05) i člana 196 tačka I Zakona o opštem upravnom postupku („Službeni list RCG“, br. 60/03), donosi

### RJEŠENJE

Utvrđuje se da Todorović Zorana, dipl.ing.arh., iz Nikšića, ispunjava Zakonom propisane uslove za izdavanje licence za odgovornog planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata).

Po pravosnažnosti ovog rješenja imenovanom će se od strane ovog ministarstva izdati licenca.

### Obrazloženje

Uvidom u zahtjev broj 05-4043/05 od 21.09.2005. godine i priloženu dokumentaciju, podnijetu od strane Todorović Zorana dipl.ing.arh., iz Nikšića, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za odgovornog planera za izradu planskih dokumenata, na osnovu člana 37 Zakona o planiranju i uređenju prostora, utvrđeno je da imenovani:

- posjeduje visoku stručnu spremu – diplomirani inženjer arhitekture,
- ima više od pet godina radnog iskustva u struci,
- posjeduje odgovarajuće stručne rezultate na rukovođenju izradom više planskih dokumenata.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Republike Crne Gore, u roku od 30 dana, od dana prijema rješenja.

POKOČNIK MINISTRA  
Maja Velimirović Petrović



Republika Crna Gora  
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE  
MINISTARSTVO ZAŠTITE ŽIVOTNE  
SREDINE I UREĐENJA PROSTORA  
Broj: 05-882/06-2  
Podgorica, 02.10.2006. godine

Ministarstvo zaštite životne sredine i uređenja prostora, na zahtjev Društva za projektovanje, građevinarstvo, promet, inženjering i usluga „AG INFOPLAN“ D.O.O Nikšić, Poslovne jedinice „AG INFOPLAN“- Budva, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za izradu studije lokacije, detaljnog urbanističkog plana, urbanističkog projekta i lokalne studije lokacije, na osnovu člana 36,37,38 Zakona o planiranju i uređenju prostora („Službeni list RCG“, br. 28/05) i člana 196 tačka 1 Zakona o opštem upravnom postupku („Službeni list RCG“, br. 60/03), donosi

RJEŠENJE

Utvrđuje se da Društvo za projektovanje, građevinarstvo, promet, inženjering i usluga „AG INFOPLAN“ D.O.O Nikšić, Poslovna jedinica „AG INFOPLAN“- Budva, ispunjava Zakonom propisane uslove za izdavanje licence za izradu studije lokacije, detaljnog urbanističkog plana, urbanističkog projekta i lokalne studije lokacije.

Po pravosnažnosti ovog rješenja podnosiocu zahtjeva će se od strane ovog ministarstva izdati licenca.

Ovim rješenjem se zamjenjuje rješenje ovog ministarstva br. 05-4043/05-2 od 08.11.2005. godine.

Obrazloženje

Uvidom u zahtjev broj 05-882/06-2 od 12.10.2006. godine, za izmjenu naziva D.O.O i priložene dokumentacije, podnijete od strane Društva za projektovanje, građevinarstvo, promet, inženjering i usluga „AG INFOPLAN“ D.O.O Nikšić, Poslovne jedinice „AG INFOPLAN“- Budva, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za izradu navedenih planskih dokumenata, na osnovu člana 37 Zakona o planiranju i uređenju prostora, utvrđeno je da:

- Poslovna jedinica „AG INFOPLAN“- Budva, posjeduje potvrdu o registraciji kod Centralnog registra Privrednog suda u Podgorici, za obavljanje poslova prostornog planiranja, registarski broj 5-0097082/009,

- ima zaposlenog odgovornog planera, koji ispunjava Zakonom propisane uslove za rukovođenje izradom planskog dokumenta,

- ima zaposlenog planera koji ispunjava Zakonom propisane uslove za izradu planskog dokumenta.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Republike Crne Gore, u roku od 30 dana od dana prijema rješenja.

DOSTAVLJENO:

- Društvu za projektovanje, građevinarstvo, promet, inženjering i usluga „AG INFOPLAN“ D.O.O Nikšić, Poslovne jedinice „AG INFOPLAN“- Budva,
- Inspektoru za urbanizam,
- a/a.





Republika Crna Gora  
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE  
MINISTARSTVO ZAŠTITE ŽIVOTNE  
SREDINE I UREĐENJA PROSTORA  
Broj: 05-882/06-3  
Podgorica, 02.10.2006. godine

Ministarstvo zaštite životne sredine i uređenja prostora, na zahtjev Društva za projektovanje, gradjevinarstvo, promet, inženjering i usluga „AG INFOPLAN“ D.O.O Nikšić, Poslovne jedinice „AG INFOPLAN“- Budva, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za nosioca izrade prostornog plana Republike, prostornog plana područja posebne namjene, detaljnog prostornog plana, prostornog plana jedinice lokalne samouprave i generalnog urbanističkog plana, na osnovu člana 36,37,38 Zakona o planiranju i uređenju prostora („Službeni list RCG“, br. 28/05) i člana 196 tačka 1 Zakona o opštem upravnom postupku („Službeni list RCG“, br. 60/03), donosi

RJEŠENJE

Utvrđuje se da Društvo za projektovanje, gradjevinarstvo, promet, inženjering i usluga „AG INFOPLAN“ D.O.O Nikšić, Poslovna jedinica „AG INFOPLAN“- Budva, ispunjava Zakonom propisane uslove za izdavanje licence za nosioca izrade prostornog plana Republike, prostornog plana područja posebne namjene, detaljnog prostornog plana, prostornog plana jedinice lokalne samouprave i generalnog urbanističkog plana.

Po pravosnažnosti ovog rješenja podnosiocu zahtjeva će se od strane ovog ministarstva izdati licenca.

Ovim rješenjem se zamjenjuje rješenje ovog ministarstva br. 05-882/06 od 14.3.2006. godine.

Obrazloženje

Uvidom u zahtjev broj 05-882/06-2 od 12.10.2006. godine, za izmjenu naziva D.O.O i priložene dokumentacije, podnijete od strane Društva za projektovanje, gradjevinarstvo, promet, inženjering i usluga „AG INFOPLAN“ D.O.O Nikšić, Poslovne jedinice „AG INFOPLAN“- Budva, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za izradu navedenih planskih dokumenata, na osnovu člana 37 Zakona o planiranju i uređenju prostora, utvrđeno je da:

- Poslovna jedinica „AG INFOPLAN“- Budva, posjeduje potvrdu o registraciji kod Centralnog registra Privrednog suda u Podgorici, za obavljanje poslova prostornog planiranja, registarski broj 5-0097082/009,

- ima zaposlenog odgovnog planera, koji ispunjava Zakonom propisane uslove za rukovođenje izradom planskog dokumenta,

- ima zaposlene planere, i to: diplomiranog inženjera arhitekture, diplomiranog građevinskog inženjera saobraćajnog smjera, diplomiranog elektrotehničkog inženjera i diplomiranog hidrograđevinskog inženjera, koji ispunjavaju Zakonom propisane uslove za izradu planskog dokumenta.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Republike Crne Gore, u roku od 30 dana od dana prijema rješenja.

DOSTAVLJENO:

- Društvu za projektovanje, gradjevinarstvo, promet, inženjering i usluga „AG INFOPLAN“ D.O.O Nikšić, Poslovne jedinice „AG INFOPLAN“- Budva,
- Inspektoru za urbanizam,
- a/a.

POMOĆNIK MINISTRA  
Maja Velimirović-Petrović

