



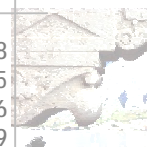
PREDMET:	Lokalna studija lokacije Glavati- Prčanj
NARUČILAC: OBRAĐIVAČ:	OPŠTINA KOTOR „AG Infoplan“ d.o.o. Nikšić, PJ „AG Infoplan“ Budva
DIREKTOR:	Predrag Milović
UKOVODILAC TIMA:	Zoran Todorović, dipl.ing.arh, odgovorni planer
STRUČNI TIM:	Dragana Mihić, dipl. ing. arh. Biljana Jovanović, dipl. ing. arh. Marija Milojević, dipl. ing. arh. Dragan Milojević, dipl. ing. arh. Nikola Vasiljević, dipl. ing. arh. Dijana Maričić, dipl. ing. arh. Lidija Dimić, dipl. ing. arh. Jovica Dimić, dipl. ing. arh. Oliver Stojanović, dipl. ing. građ. Petar Nikolić, dipl. ing. el. Mihailo Vojinović, dipl. ing. građ. Slavica Vojinović, dipl. ing. građ. Đuro Milić, dipl. ing. građ.



SADRŽAJ:

TEKSTUALNI DIO

1.	UVOD	9
2.	OPŠTE ODREDBE	9
2.1.	Pravni osnov za izradu i donošenje LSL	9
2.2.	Planski osnov za izradu i donošenje LSL	13
	PROGRAMSKI ZADATAK	15
3.	GRANICA LSL.....	21
4.	CILJEVI IZRADA LSL	21
	POSTOJEĆE STANJE – ANALIZE I OCJENE	25
5.	ANALIZA I OCJENA STANJA PLANIRANJA I STEČENIH OBAVEZA	25
5.1.	Izvod iz Prostornog plana Republike Crne Gore do 2020.godine	25
5.2.	Izvod iz Prostornog plana područja posebne namjene za područje morskog dobra (2007.godina)	27
5.3.	Izvod iz Izmjena i dopuna Prostornog plana opštine Kotor (izmjene i dopune iz 1995.godine).....	28
5.4.	Izvod iz Studije zaštite graditeljskog nasljeđa Prčnja (1990.godina).....	31
5.5.	Izvod iz prethodnog Plana uređenja manjeg naselja Prčanj (1994.godina).....	31
6.	GRAĐEVINSKO PODRUČJE PREMA VREMENU NASTAJANJA I PRIRODNE I GRADITELJSKE VRIJEDNOSTI	32
6.1.	Istoriografski podaci.....	32
6.2.	Morfologija i geneza naselja.....	32
6.3.	Prirodne vrijednosti	33
6.4.	Graditeljske vrijednosti	34
7.	ANALIZA I OCJENA POSTOJEĆEG STANJA I RAZVOJNE MOGUĆNOSTI	37
7.1.	Analiza uticaja kontaktnih zona	37
7.2.	Analiza prirodnih uslova.....	37
7.3.	Analiza postojećih fizičkih struktura.....	43
7.4.	Analiza postojeće infrastrukture.....	44
7.5.	Socio-ekonomski pokazatelji.....	47
7.6.	Podjela na planske cjeline	50
7.7.	Urbanistički pokazatelji po blokovima.....	52
7.8.	Ocjena razvojnih mogućnosti	53
8.	DEFINICIJA POJMOVA U LSL.....	55
	PLANSKO RJEŠENJE IZGRADNJE I UREĐENJA PROSTORA	59
9.	OSNOVNI PLANERSKI PRINCIPI	59
10.	PODJELA NA JAVNE I OSTALE POVRŠINE	60
11.	DETALJNA NAMJENA POVRŠINA	61
11.1.	Površine za stanovanje.....	62
11.2.	Površine za poslovne djelatnosti.....	63
11.3.	Površine za vjerske objekte	63
11.4.	Površine za turizam.....	64
11.5.	Površine za kulturu	65
11.6.	Površine za pejzažno uređenje naselja.....	66
11.7.	Površine saobraćajne infrastrukture	67
11.8.	Površine ostale infrastrukture	68
11.9.	Površine za poljoprivredu.....	68
11.10.	Šumske površine.....	69
11.11.	Površine mora.....	69
11.12.	Ostale vodene površine.....	69
11.13.	Ostale prirodne površine.....	70
11.14.	Površine za obradu, sanaciju i skladištenje otpada	70
12.	BILANS NAMJENE POVRŠINA.....	71
13.	MREŽA SAOBRAĆAJNICA I VODOTOKOVA	73
14.	MREŽA I OBJEKTI KOMUNALNE INFRASTRUKTURE	76
14.1.	Vodosnabdijevanje	76
14.2.	Odvođenje otpadnih voda.....	78
14.3.	Odvođenje atmosferskih voda.....	80
14.4.	Elektroenergetika	81
14.5.	Telekomunikaciona infrastruktura	86
15.	PARCELACIJA	88
15.1.	Opšta pravila urbanističke parcelacije.....	88
16.	PRAVILA GRAĐENJA	89
16.1.	Opšti urbanističko-tehnički uslovi	89
16.2.	Posebni urbanističko-tehnički uslovi	96
16.3.	Urbanističko-tehnički uslovi za stambeno-turističke objekte.....	96



16.4.	Urbanističko-tehnički uslovi za rekonstrukciju i revitalizaciju u zoni tradicionalnog graditeljstva.....	98
16.5.	Urbanističko- tehnički uslovi za objekte poslovanja.....	105
16.6.	Urbanističko-tehnički uslovi za javne objekte i površine	106
16.7.	Urbanističko-tehnički uslovi za turističke objekte i komplekse	109
16.8.	Pravila za izgradnju mreže i objekata javne infrastrukture	112
17.	KONCEPT PEJZAŽNOG UREĐENJA	114
17.1.	Zelene površine ograničenog korišćenja	117
17.2.	Zelene površine javnog korišćenja	119
17.3.	Zelene površine specijalne namjene	121
17.4.	Zaštitne šume	122
17.5.	Površine za poljoprivredu	123
17.6.	Opšti prijedlog sadnog materijala	123
17.7.	Urbani mobilijar	125
18.	PRAVILA I USLOVI ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE, ZAŠTITE PRIRODNIH I NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA, ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I RATNIH RAZARANJA.....	125
18.1.	Zaštita prirodnih i nepokretnih kulturnih dobara.....	125
18.2.	Mjere kontrole i smanjenja seizmičkog rizika	131
18.3.	Zaštita od elementarnih nepogoda	134
18.4.	Mjere zaštite od značaja za odbranu zemlje.....	135
18.5.	Uslovi za racionalnu potrošnju energije	136
19.	SPROVOĐENJE LSL, PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE.....	137
19.1.	Smjernice za primjenu i sprovođenje LSL	137
19.2.	Smjernice urbanističkog oblikovanja gradnje na parceli.....	137
19.3.	Smjernice arhitektonskog oblikovanja	138
19.4.	Uslovi za faznu realizaciju.....	140

TABELARNI PRIKAZ URBANISTIČKIH PARAMETARA PO PARCELAMA

LITERATURA

OPŠTA DOKUMENTACIJA

GRAFIČKI DIO

01 – GEODETSKA PODLOGA SA GRANICOM OBUHVATA	1:1000
02 – IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA OPŠTINE	1:2000
03 – NAMJENA POVRŠINA – POSTOJEĆE STANJE	1:1000
Plansko rješenje	
04 – PLAN NAMJENE POVRŠINA	1:1000
05 – PLAN SAOBRAĆAJA	1:1000
06 – PLAN PARCELACIJE, REGULACIJE I NIVELACIJE	1:1000
07 – URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI	1:1000
08 – PLAN TELEKOMUNIKACIJA I ELEKTROINSTALACIJA	1:1000
09 – PLAN VODOVODA I KANALIZACIJE	1:1000
010–PLAN PEJZAŽNOG UREĐENJA I ZAŠTITE PROSTORA	1:1000
011–KARTA INICIJATIVE GRAĐANA	1:1000



Tekstualni dio



1. UVOD

Lokalna studija lokacije Glavati- Prčanj (u daljem tekstu: LSL) sastoji se od:

- tekstualnog dijela i
- grafičkog dijela (10 grafičkih priloga).

Aktivnosti na izradi LSL počinju donošenjem Odluke o izradi Lokalne studije lokacije „Glavati-Prčanj“, br. 01-3115 dana 04.04.2008. godine, a nastavljaju se potpisivanjem Ugovora o izradi Lokalne studije lokacije Glavati-Prčanj br. 01-8609 dana 11.08.2008. godine.

Izrada ovog dokumenta povjerena je „AG Infoplan“-u d.o.o. Nikšić, PJ „AG Infoplan“ Budva (u daljem tekstu: Obradivač), a na osnovu gore navedenog Ugovora.

„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.

Postupak izrade LSL sproveden je u skladu s odredbama Zakona o planiranju i uređenju prostora (Sl. List RCG br. 80/05), a sadržaj ovog dokumenta je u skladu s odredbama člana 26. Zakona o planiranju i uređenju prostora.

Izrada ovog planskog dokumenta uključuje analizu postojećeg stanja područja (fizičku komponentu prostora, ekološke, ekonomske, socijalne pokazatelje, razvojne tendencije prostora, potencijale...) kako bi se donijelo odgovarajuće rješenje lokacije, odnosno, rješenje kojim će se ostvariti postavljeni ciljevi.

2. OPŠTE ODREDBE

2.1. Pravni osnov za izradu i donošenje LSL

Pravni osnov za izradu i donošenje LSL je:

- Zakon o planiranju i uređenju prostora – „Službeni list RCG“, broj 28/05;
- Odluka o izradi Lokalne studije lokacije „Glavati-Prčanj“, br. 01-3115 dana 04.04.2008. godine;
- Ugovor o izradi Lokalne studije lokacije Glavati-Prčanj br. 01-8609 dana 11.08.2008. godine.

Osim navedenog, za potrebe izrade LSL korišćeni su zakonski propisi iz različitih oblasti koji propisuju, usmjeravaju ili ograničavaju izgradnju objekata ili uređenje prostora, kao i sve studije, strategije, odluke i povelje, koje je Crna Gora prihvatila svojim potpisom.



Na osnovu člana 31. Zakona o planiranju i uređenju prostora („Službeni list RCG“ broj 28/05) i člana 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 Lokalne studije lokacije Glavati- Prčanj

Član 1.

Ovom Odlukom pristupa se izradi Lokalne studije lokacije Glavati- Prčanj (u daljem tekstu: Plan).

Član 2.

Izradom Plana obuhvaćeno je područje Glavati- Prčanj, a granice zahvata određene su grafičkim prilogom koji čini sastavni dio Programskog zadatka.

Član 3.

Finansijska sredstva potrebna za izradu ovog Plana obezbijediće se iz budžeta Direkcije za uređenje i izgradnju Kotora.

Član 4.

Poslovi na izradi ovog Plana obaviće se u roku od 90 dana.

Član 5.

Plan se donosi za period od pet (5) godina.

Član 6.

Pripremne poslove na izradi i donošenju Plana obavljaće Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i stambeno-komunalne poslove.

Član 7.

Na prostoru zahvaćenom granicama Plana, zabranjuje se gradnja, do usvajanja Plana.



Član 8.

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

Član 9.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu CG – opštinski propisi“.

Broj: 01-3115

Kotor, 04 .04.2008. godine

PREDSJEDNIK OPŠTINE,

Marija Čatović

2.2. Planski osnov za izradu i donošenje LSL



Planski osnov za izradu i donošenje LSL je:

- Prostorni plan Republike Crne Gore do 2020.godine
- Prostorni plan posebne namjene za područje morskog dobra iz 2007.godine
- Izmjene i dopune Prostornog plana opštine Kotor iz 1995.godine

Temelj za izradu LSL je i Programski zadatak, koji je sastavni dio Odluke o izradi LSL Glavati- Prčanj.



OPŠTINA KOTOR
Sekretarijat za urbanizam,građevinarstvo
i stambeno-komunalne poslove

PROGRAMSKI ZADATAK

za izradu LSL Glavati-Prčanj

Kotor, mart 2008.godine



I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Programskog zadatka izradu Lokalne studije lokacije Glavati-Prčanj, sadržan je u članu 31. i 34. Zakona o planiranju i uređenju prostora („Sl.list RCG“ br.28/05).

II POVOD ZA IZRADU PLANA

Prostorni plan opštine Kotor („Sl.list SRCG“-opštinski popisi br.19/87 i „Sl.list RCG“-opštinski propisi br.26/95) predviđa da se sprovođenje i razrada Prostornog plana vrši preko izrade odgovarajućih planova nižeg reda.

Jednogodišnjim programom planiranja i uređenja prostora, koji je usvojila Skupština opštine Kotor („Sl.list RCG“-opštinski propisi br.6/07), predviđeno je donošenje izrade Lokalnih studija lokacije ukoliko se za to ukaže potreba.

Opštini Kotor, Sekretarijatu za urbanizam, građevinarstvo i stambeno-komunalne poslove, podnijeli su zahtjeve vlasnici katastarskih parcela za ovo područje, što takođe predstavlja povod za izradu plana.

III POSTOJEĆA PLANSKA DOKUMENTACIJA

Područje Glavati-Prčanj obuhvaćeno je Prostornim planom opštine Kotor, kao i Detaljnim urbanističkim planom Prčanj.

Obrađivač izrade Lokalne studije lokacije Glavati-Prčanj, treba da preuzme sve elemente i smjernice iz Prostornog plana koji se odnose na prostor Glavati-Prčanj.

Za analizu postojećeg stanja moguće je koristiti kvalitetnu dokumentacionu osnovu Prostornog plana opštine iz 1987. i 1995.godine.

IV CILJ IZRADE

Izradom planskog dokumenta pravilno bi se valorizovao prostor, njegovi stvarni potencijali, prirodni resursi i kulturna baština, čime bi se dobili realni kapaciteti koji ne narušavaju sklad izgrađenog i prirodnog okruženja.

Planom bi se riješili osnovni problemi ovog prostora: razvoj visokog turizma, loš tretman vrijednih ambijentalnih cjelina i objekata i njihovo aktiviranje uključivanjem u raznorodnu turističku ponudu, kao i kvalitetno infrastrukturno opremanje.

Planom treba da se ponude rješenja kojim bi se išlo u susret novim potrebama korišćenja prostora.

V OBUHVAT I POVRŠINA ZAHVATA PLANA

Ovom Programskim zadatkom data je orjentaciona granica obuhvata plana, koja je označena u grafičkom prilogu iz PPO Kotor, površine cca 24 ha.

Lokalnu studiju lokacije treba raditi u R 1:1000.



VI METODOLOGIJA

U postupku izrade Lokalne studije lokacije treba obezbjediti sljedeći planerski pristup:

- a) sagledavanje ulaznih podataka iz PPO Kotor
- b) analiza uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto
- c) analiza programskih opredjeljenja koje treba provjeriti i dopuniti anketom korisnika prostora.

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

VIII POSEBNE SMJERNICE ZA IZRADU PLANA

Elementi Programskog zadatka koji su obavezujući pri stvaranju, tj. odabiranju prostornog modela daju se kroz:

- A. Osnovi za detaljnu namjenu površina
- B. Infrastrukturu
- C. Saobraćaj
- D. Hortikulturu
- E. Nivelaciju i regulaciju
- F. Parcelaciju
- G. Likovni izraz
- H. Urbanističko-tehničke uslove za uređenje prostora
- I. Faze realizacije i ocjene troškova

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, kao i Zakonu 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.

Detaljne smjernice za elemente programskog zadatka koji definiše prostorni model date su dalje u tekstu.

A. Osnovi za detaljnu namjenu površina

U Prostornom planu opštine su kroz preporuke za izradu plana nižeg reda date osnovne urbanističke postavke, obrazloženje tipa naselja kao i naznaka uslova dok se konkretni uslovi za gradnju i uređenje očekuju kroz izradu Lokalne studije lokacije.

Naselje treba da ima karakteristike manje urbane cjeline sa svim neophodnim sadržajima, odnosno da ima strogu regulaciju, gustinu naseljenosti, adekvatnu količinu uređenog i zelenog prostora kao i neophodnu komunalnu opremu. Karakter naselja je sa stambenom zonom oko postojeće urbane matrice i poslovno-turistički, a svi parametri, kao i uređenje i arhitektura treba da budu adekvatni mediteranskom području, ali i nešto slobodniji u izrazu.

Turistički imperativ, visokog turizma, danas traži izuzetnu ambijentalnu autentičnost u ponudi usluga. Savremeni turista ne zadovoljava se hotelskom sobom u velikom kompleksu sa organizovanim dnevnim rasporedom aktivnosti. On očekuje da



mjesto odmora sadrži sve uslove njegovog doma, što njegov odmor čini aktivnim u unutrašnjem i spoljnjem prostoru. Formiranje komercijalnih i poslovnih sadržaja određuje se raznim oblicima karakterističnim za urbane formacije kao što su čvrsta regulaciona linija, otvoreni prostori, prostori pješačkog saobraćaja.

Kapaciteti za turističku namjenu ovim Planom potrebno je uskladiti sa razvojnim programom Opštine Kotor, a planirane smještajne kapacitete uskladiti sa propisima o kategorizaciji te vrste objekata.

B. Infrastruktura

Planiranju infrastrukture prići na osnovu prethodno provjerenih mogućnosti postojeće mreže, i njegovo korišćenje.

Planirati i propisno dimenzionisati elektro, hidrotehničke i TT instalacije, te savremenu funkcionalnu mrežu u objektima za potrebe korisnika.

Planirati funkcionalni protivpožarni sistem, javnu rasvjetu, hidrantsku mrežu.

U skladu sa propisima potrebno je distribuirati radio – difuznu mrežu.

U svu infrastrukturu rješavati u svemu, poštujući rješenja plana višeg reda, uslove javnih preduzeća, koje gazduju instalacijama i vodeći računa o planskim rješenjima kontaktnih zona.

C. Saobraćaj

Primarni saobraćaj rješavati u svemu prema smjernicama plana višeg reda uz maksimalno poštovanje postojeće saobraćajne mreže. Saobraćaj je potrebno prilagoditi mogućnostima prostora za parkiranje i parkiranje u garažnim objektima.

D. Hortikultura

Prije planiranja ozelenjavanja prostora voditi računa o korišćenju vrsta, koje će odgovarati uslovima koje pruža ovaj prostor i okruženje.

Oblikovno i prostorno obogatiti prostore na kojima su predviđene zelene površine.

E. Nivelacija i regulacija

Kod rješavanja nivelacije i regulacije obezbjediti potrebne elemente koji garantuju najpovoljnije korišćenje funkcionalnih cjelina unutar prostora kao i veze sa kontaktnim zonama.

Kod planiranja nivelacionih i regulacionih rješenja koristiti prednost, koju za oblikovanje pruža ovaj teren, te što više prilagođavati objekte i prateće sadržaje.

Obaveza je otpočetka izrade planske dokumentacije obezbjediti za izradu Lokalne studije lokacije, ažurne geodetske podloge u razmjeri 1:1000 .

F. Parcelacija

Grafički prilog sa parcelacijom uraditi na kopiji geodetske podloge i deformacije svesti na minimum. Prilog mora da sadržati tjemena planiranih saobraćajnica, kao i sve druge analitičke podatke, neophodne za prenošenje plana na teren.



Grafički prikaz urbanističkih parcela sa objektima mora biti na svim grafičkim priložima, sa jasno definisanim granicama urbanističke parcele, odnosno prema susjednim parcelama i jasnim granicama pripadnosti zemljišta saobraćajnica.

G. Likovni izraz

Kod planiranja izgleda ovog prostora voditi računa o vizuelnoj slici prostora koji zahvata predmetna lokacija. U tom smislu voditi računa o materijalizaciji objekata (izgledu objekta, krovne ravni).

Oblikovati ukupan prostor (glavna saobraćajnica, pješačka zona, prilazi oko objekata) u hortikulturnom smislu, čime bi se unaprijedila ambijentalna slika naselja.

U sklopu urbanističkih parcela osmisliti karakteristične elemente parterne arhitekture i urbanog mobilijara.

H. Urbanističko-tehnički uslovi za uređenje prostora

Dokument plana shodno zakonskim odredbama mora sadržati :

- § urbanističko – tehničke uslove za izgradnju objekata i uređenje prostora,
- § smjernice i tehničke uslove urbanističkog oblikovanja prostora sa smjernicama za uređenje zelenih i drugih površina. Grafički prilog dokumenta plana mora sadržati građevinske linije svaki od objekata sa nivelacionim kotama objekata i odgovarajućim prikazima i analitičkim podacima o planiranoj izgradnji (orijentacioni horizontalni i vertikalni gabariti).

Potrebno je da se planom daju konkretni uslovi za gradnju, a u načelu se oni odnose na :

- § lociranje turističkih i uslužnih sadržaja na konkretne terene
- § strogu regulaciju površina što omogućava pravilno i trajno gazdovanje, odnosno brigu o prostoru, bez zona koje su »opšte dobro«
- § limite u izgrađenosti za izgradnju, iskorišćenost zemljišta do kojih budući investitor treba i može da troši prostor i opterećuje ga infra i suprastrukturuom
- § način izgradnje, odnosno preporuke u projektovanju i gradnji tako da se očuvaju ambijentalne vrijednosti za konkretne lokacije
- § faznu realizaciju turističkih i ostalih sadržaja
- § uređenje slobodnih i zelenih površina
- § regulacione linije i granice parcele radi neophotne operativnosti u realizaciji

I. Faze realizacije i ocjene troškova

Izradom plana potrebno je sagledati faze realizacije pri čemu naročito treba voditi računa da cjeline koje se mogu odvojeno realizovati, budu regulaciono definisane.

Predloženu fazu realizacije plana obavezno bazirati na ekonomskim pokazateljima plana.



IX PLANSKA DOKUMENTACIJA

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

Plan detaljne razrade lokacije treba da sadrži:

- 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
- nacrt urbanističke 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 sobračajnica i smjernica za izgradnju infrastrukturnih i komunalnih objekata
- nivelacija i regulacija rješenja
- priključivanje na saobraćajnice
- infrastrukturne mreže i komunalne objekte
- stratešku procjenu uticaja na životnu sredinu
- smjernice urbanističkog, arhitektonskog i pejzažnog oblikovanja prostora.

Obradivač plana će nadležnom organu za poslove planiranja i uređenja prostora, 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

Obradivač plana će traženi sadržaj prezentirati po metodologiji za koju se sam opredjeli sa mogućnošću objedinjavanja grafičkih priloga, s tim da svaki prilog ima jasnu čitljivost svih podataka.

Predlog izrade Lokalne studije lokacije Glavati-Prčanj obradivač 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.

Obradivač će po završetku posla dostaviti i matrice grafičkih priloga na transparentu.

Kompletna planska dokumentacija se predaje u digitalnoj (u AutoCad-u, Word-u, na CD-u) i analognoj formi u broju ugovorenih primjeraka.

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo
i stambeno-komunalne poslove

Snežana Raičević, dipl.ing.građ.

3. GRANICA LSL

Lokalna studija lokacije izrađuje se za naselje Glavati- Prčanj, koje se nalazi duž Kotorsko-risanskog zaliva, pripada području k.o. Prčanj I, odnosno području opštine Kotor i obuhvata površinu cca 24 ha. Područje plana čini jednu cjelinu i obuhvata katastarske parcele prikazane detaljno na Grafičkom prilogu „Geodetska podloga sa granicom obuhvata“. Sjeverna granica LSL je kolsko-pješački put uz potok Mondov od postojećeg puta Kotor-Lepetani uz obalu do puta na katastarskoj parceli 1326. Zapadnu i jugozapadnu granicu čine katastarske parcele 1152, 1155, 1156, 1157, 1162, 1161, dio 1254, 1255, dio 1256/1, 1257/1, 1262, 1265, 1267, 1275, dio 1311, 1313, 1329; koje ujedno predstavljaju i granicu sa k.o. Prčanj II. Sa južne strane granica obuhvata dio katastarskih parcela 1313 i 1329, te k.p. 1312, 1271, 1289, 1290, dok sa istočne i jugoistočne strane granicu plana čini Kotorsko- risanski zaliv i saobraćajnica duž same obale.

4. CILJEVI IZRADE LSL

Ciljevi izrade LSL su pronalaženje najboljeg rješenja za održivi razvoj naselja, razmatranje mogućnosti za izgradnju, odnosno rekonstrukciju objekata i izvođenje radova, kao i uređenje prostora u skladu sa urbanističkim parametrima definisanim planovima višeg reda i definisanim odredbama Programskog zadatka, u skladu sa prirodnim i kulturnim vrijednostima prostora, a na osnovu analiza i ocjene postojećeg stanja, kao i prikupljenih podataka, uslova i mišljenja od nadležnih organa i organizacija. Navedeni činioци su osnov za izradu LSL kojim se:

- Određuju blokovi sa istim urbanističkim parametrima prema planskim, istorijsko-ambijentalnim, oblikovnim i morfološkim karakteristikama;
- U okviru definisanog građevinskog područja Prostornog plana opštine Kotor određuje detaljna namjena površina;
- Vršiti podjela građevinskog područja na javne i ostale površine;
- Određuje lokacija za objekte od javnog interesa;
- Izvrši sanacija terena na prostorima gdje su izgrađeni objekti ili je u toku izgradnja objekata koji se svojim volumenom i oblikom ne uklapaju u ambijent naselja;
- Definišu urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju, odnosno rekonstrukciju objekata i izvođenje radova, kao i uređenje prostora;
- Regulaciono i nivelaciono definiše saobraćajna i vodoprivredna infrastrukturna mreža sa neophodnim analitičko-geodetskim elementima za obeležavanje;
- Definišu objekti i mreže komunalne infrastrukture.

Izradu LSL obilježilo je niz važnih činjenica:

- predmetni prostor se nalazi na UNESCO Listi svjetske baštine i štiti se u cjelosti
- opredeljenje države kao ekološke države pojačava svijest o tretiranju pitanja prirodne sredine
- tretiranje pitanja razvoja turizma kao vodeće ekonomske kategorije
- procesi usaglašavanja zakonodavstva sa zakonodavstvom EU
- integrisanje postupka prostornog planiranja i pitanja zaštite životne sredine, ekonomske isplativosti i socijalne prihvatljivosti.

Cilj je da se omogući realizacija planskog rješenja, koje će omogućiti skladan razvoj urbanog sistema uz uzimanje u obzir prihvatljivog kapaciteta životne sredine, te uz omogućavanje zdravog stanovanja i turističkog razvoja, odnosno zaštite prirodne i kulturne baštine.



POSTOJEĆE stanje



POSTOJEĆE STANJE – ANALIZE I OCJENE

5. ANALIZA I OCJENA STANJA PLANIRANJA I STEČENIH OBAVEZA

Prostorni i urbanistički planovi koji su na snazi, a donijeti su od strane republičke ili opštinske skupštine na način propisan zakonom, a zahvataju teritoriju naselja Glavati-Prčanj i daju smjernice za izgradnju i uređenje prostora su:

- Prostorni plan Republike Crne Gore do 2020 godine; (2008.godine)
- Prostorni plan posebne namjene za područje morskog dobra; (2007.godine)
- Izmjene i dopune Prostornog plana opštine Kotor. (1995.godine)

Osim navedene planske i urbanističke dokumentacije koje daju smjernice za izradu LSL, obavezujući činilac kod planiranja i korišćenja prostora, kao i izgradnje objekata su usvojeni zakonski propisi iz različitih oblasti koji propisuju, usmjeravaju ili ograničavaju izgradnju objekata ili uređenje prostora na pojedinim djelovima teritorija ili pojedinačnim lokacijama.

Studija zaštite graditeljskog nasljeđa Prčnja iz 1990.godine, je dokument koji opredjeljuje dalji razvoj naselja budući da se prostor nalazi na teritoriji opštine Kotor u okviru granica prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, upisanog 1979.godine na UNESCO-vu Listu svjetske prirodne i kulturne baštine.

5.1. Izvod iz Prostornog plana Republike Crne Gore do 2020.godine

Prostorni plan Republike Crne Gore definiše politiku prostornog razvoja na osnovu podjele prostornih cjelina na regione i zone. Stoga se naselje Glavati-Prčanj nalazi u okviru Primorskog regiona, razvojna zona Boka Kotorska, podzona Kotor.

Podzona KOTOR

Sa područjima specifične problematike obuhvata: unutrašnji dio Zaliva, sa gradom Kotorom i drugim naseljima (Perast, Risan, Prčanj i dr. (A); Grbaljsko i Mrčevo polje (B) i priobalje opštine uz otvoreno more sa naseljima Tršteno, Žukovica i Bigovo (C).

Resursi i potencijali: Veliki broj kulturno-istorijskih spomenika, grad Kotor sa statusom kulturnog dobra svjetskog značaja i kapaciteti specijalizovanih zdravstvenih institucija, tehnički građevinski kamen (A); formirane proizvodne i društvene funkcije, servisi i opremljenost područja, uključujući lučke kapacitete, i dobru povezanost sa aerodromom u Tivtu (A); kompleksi plodnog poljoprivrednog zemljišta (B).

Prioriteti razvoja: Turizam, uključujući specifičan vid zdravstvenog turizma u području Prčnja; pomorstvo i pomorska privreda; tehnološki visokospecijalizovana i neškodljiva industrija, intenzivna poljoprivredna proizvodnja s orijentacijom na izvoz (koristeći blizinu aerodroma Tivat); turizam i specijalizovana poljoprivreda (C).

Zdravstveni i wellness turizam razvijaće se u okviru programa "Sunčana obala zdravlja", koji omogućava iskorišćavanje smještajnih kapaciteta tokom čitave godine.

Odgovarajuće lokacije za zdravstveni i wellness turizam uključuju Igalo, Prčanj, Petrovac sa perspektivom razvoja ovih vidova turizma u oblasti Solila (ukoliko je ovo u skladu sa strogim režimima zaštite) i Ulcinj.

Smjernice prostornog plana za razvoj naselja, koje se odnose na primorski region, pored generalnih smjernica za razvoj infrastrukturnih sistema, vezane za preporuke u razvoju turizma ogledaju se i u smanjenju prostora za kampovanje, što implicira uklanjanje takvih lokacija iz planova nižeg reda.



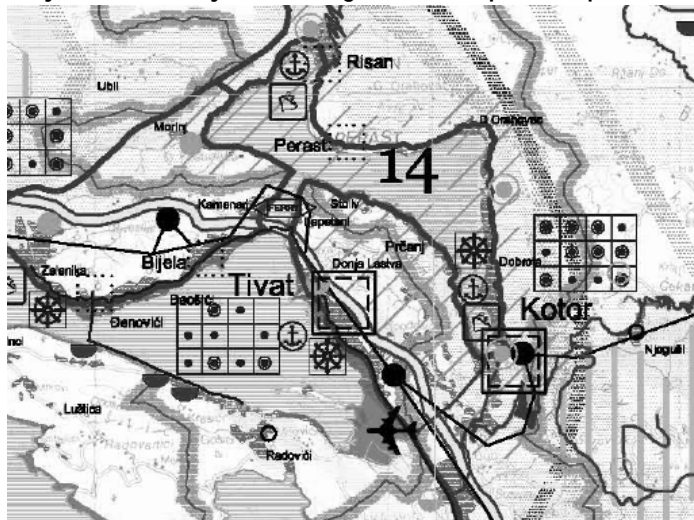
Ograničenja: Ograničenje stambene, turističke i druge izgradnje koja ugrožava prepoznate vrijednosti kulturno-istorijskog naslijeđa i vrijednosti. Dalje ograničavanje razvoja industrijskih i prerađivačkih funkcija, izuzimajući lokalne zanatske pogone – mala privreda (A). Ograničenje izgradnje objekata koji na bilo koji način mogu ugroziti visoku vrijednost prirodnog i kulturnog pejzaža (C).

Konflikti: U čitavoj podzoni postoji opšti konflikt između potreba razvoja, s jedne, i zaštite sredine i prirodnog i kulturnog pejzaža Boke Kotorske, s druge strane. Konflikt između potreba saobraćaja i ograničenja izgradnje glavnih veza, s jedne, i pejzažnih vrijednosti Boke Kotorske, s druge strane.

Dosadašnjim razvojem uspostavljeni su konflikti između: intimnosti istorijskih urbanih ansambala i potreba tranzitnog saobraćaja; konflikti između jedinstvene mješavine prirodnih i kroz istoriju stvorenih pejzaža, s jedne, i modernih obrazaca razvoja i arhitektonskih/građevinskih oblika, s druge strane; konflikt između zahtjeva zaštite kulturno-istorijskih vrijednosti (i oblika) i modernih funkcionalnih zahtjeva; konflikt između interesa i naglašenih želja privatnih vlasnika objekata i zemljišta, s jedne, i širih društvenih interesa u smislu pravilnog upravljanja i održavanja istorijskih obilježja, s druge strane; konflikt između oskudne količine zemljišta i potreba (i ambicija) razvoja (A), konflikt između aerodroma i privredne infrastrukture podignute van industrijske zone, posebno uz Jadransku magistralu i zaštite okruženja (B).

Pragovi: Modernizacija i ekspanzija čitavog urbanog sistema i razvoj prioritarnih funkcija, zavisi od izgradnje kompleksnog sistema vodosnabdijevanja i kanalizacije - koji usmjerava otpadne vode u otvoreno more. Opšti prag za prostorni i funkcionalni razvoj svih sistema u Boki Kotorskoj, ogleda se u kapacitetu postojeće saobraćajne mreže. Taj, veoma ograničeni kapacitet, povećava seizmičku povredljivost svih primorskih funkcionalnih i privrednih sistema. Operativne potrebe aerodroma, nameću pragove u odnosu na proširenje i obrasce razvoja industrijske zone .

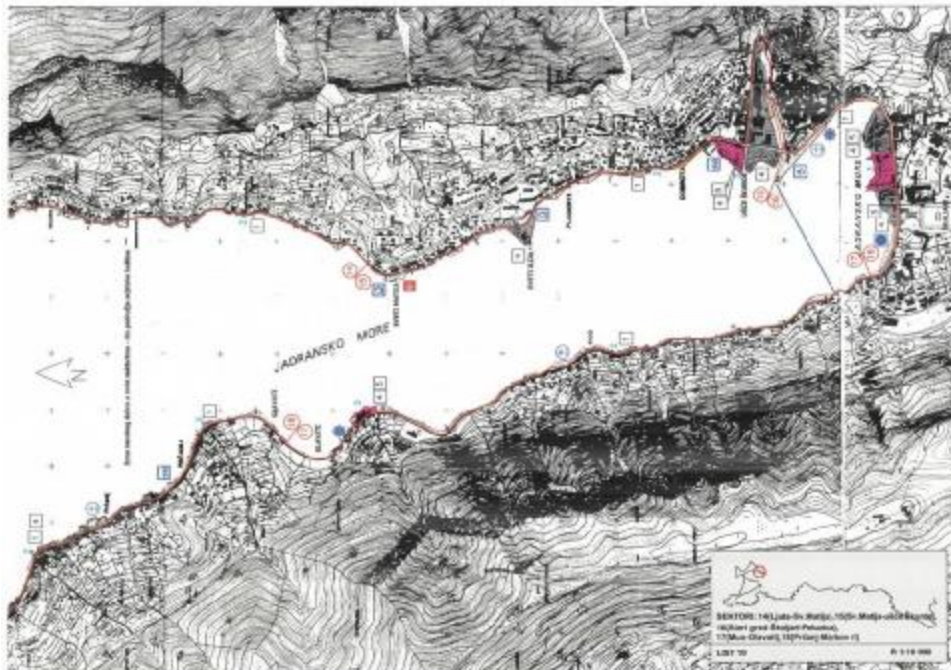
Zahtjevi okruženja: zaštita morske vode od zagađivanja, zaštita tla od kontaminacije otpadom, smanjenje nivoa buke i zaštita prirodnog i kulturnog pejzaža. Preporučena je integralna zaštita prostornih cjelina i posebnih objekata i kompleksa sa karakteristikama kulturne baštine, odnosno determinisanje kulturnog pejzaža.



Kontrola seizmičkog rizika, tehničkih akcidenata i elementarnih nepogoda: Primjena svih mjera preporučenih za podzonu Herceg-Novi, i mjera formulisanih od UNESCO-a, za Stari grad Kotor i njegovu neposrednu okolinu.

5.2. Izvod iz Prostornog plana područja posebne namjene za područje morskog dobra (2007.godina)

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



broj sektora 17	Muo - Glavati
osnovne namjene	izgrađena obala – lungo mare sa pristaništima, hotelski kompleks "Splendid"; izgrađena obala Glavati i komercijalno privezište marina "Kordić"; neizgrađena obala;
smjernice za kupališta	javna - djelimično uređena kupališta (lungo mare); hotelsko uređeno kupalište ("Splendid").
smjernice za zaštitu	prostor na listi Svjetske prirodne i kulturne baštine; obnavljanje starih i izgradnja novih ponti i mandrača upotrebom tradicionalnih tehnika i materijala u ambijentalnoj cjelini Mua koja ima prethodnu zaštitu; očuvanje ponti za izvlačenje ribarskih mreža.
broj sektora 18	Prčanj – Markov rt
osnovne namjene	izgrađena obala – lungo mare sa pristaništima; naseljska struktura; turistički kompleks Markov rt-zdravstveni turizam; uređenje šetališta i obale u Prčnju; formiranje više manjih nautičkih punktova.
smjernice za kupališta	javna - djelimično uređena kupališta (lungo mare) hotelsko uređeno kupalište ("Zavod-Vrmac")
smjernice za zaštitu	prostor na listi Svjetske prirodne i kulturne baštine obnavljanje starih i izgradnja novih ponti i mandrača upotrebom tradicionalnih tehnika i materijala u ambijentalnoj cjelini Prčnja koja ima prethodnu zaštitu očuvanje ponti za izvlačenje ribarskih mreža

5.3. Izvod iz Izmjena i dopuna Prostornog plana opštine Kotor (izmjene i dopune iz 1995.godine)



Prostornim planom opštine Kotor planskim smjernicama predviđena je izrada urbanističkog plana naselja Prčanj.

Pravci razvoja

Glavni ciljevi razvoja opštine su:

- ujednačen razvoj svih prostora opštine sa ravnomjernijom dispozicijom privrednih, uslužnih i javnih sadržaja te infrastrukturom;
- ravnoteža između razvoja i prirodne sredine pažljivim izborom zona sa pojedinim namjenama te izborom i strogim pridržavanjem modela zaštite prirode i istorijskog nasljeđa;
- maksimalno korišćenje raspoloživih potencijala kroz ekoprivredni razvoj;
- razvoj tercijalnih djelatnosti sa postizanjem nivoa usluga koje su u skladu sa renomeom Svjetske baštine;
- adekvatan razvoj neprivrednih djelatnosti;
- razvoj važnijih regionalnih infrastrukturnih objekata kroz usku saradnju sa susjednim opštinama.

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

- urbanizacija i izgradnja naselja na terenima koji su manje vrijedni za poljoprivrednu proizvodnju a pri tom i seizmički najpovoljnija;
- revitalizacija i obnova urbanih sredina i kulturno-istorijskih spomenika prvenstveno u obuhvatu Svjetske baštine;
- izgradnja sistema regionalne kanalizacije sa ciljem daljeg sprječavanja zagađenja vode zaliva čime će se doprineti daljem razvoju turizma i omogućiti marikulturalna 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 ove LSL.

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

Prčanj sa područjem Glavata je identifikovan kao zdravstveni centar i kao lokacija pogodna za razvoj visokog turizma.

Realizacija je moguća kroz sljedeće aktivnosti:

- maksimalna racionalizacija površina preko zaustavljanja svake linearne novogradnje pored mora i eventualne gradnje u zaleđu kroz pažljivo pogoščavanje postojećeg tkiva;
- razvoj visokog turizma – 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 dio specifične turističke ponude;
- kontrolisani razvoj nautičkog turizma i cjelokupnog 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 osmišljenje 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 suvenirna;



- održavanje kulturnih i sportskih manifestacija visokog renomea;
- 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 Katora) 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;
- proglašenje Zaliva za otvorenu botaničku baštu.

Namjena površina

Glavati-Prčanj se nalazi u urbanoj zoni opštine Kotor. Prema planu namjene površina PPO, područje obuhvata plana je označeno kao naselje. Detaljnu razradu granica građevinskog područja, režima i korišćenja prostora PPO predviđa u planovima nižeg reda.

U gornjem pojasu iznad naselja, u jugozapadnoj zoni obuhvata LSL su poljoprivredne površine (voćnjaci, maslinjaci i dr. vidovi mediteranske poljoprivrede), a šumska zona se predviđa u graničnom dijelu sa područjem naselja Muo. (Grafički prilog br.2 "Izvod iz PP opštine").

Građevinsko zemljište se prema PP ne može širiti na području šuma, uređenih poljoprivrednih zemljišta, intenzivno obrađivanih poljoprivrednih zemljišta i vrijednih poljoprivrednih zemljišta I i II kategorije.

Stanovništvo

Budući da ne postoji posebna studija za područje Glavata, preuzeti su podaci za cijelo naselje Prčanj. Projekcija razvoja stanovništva za naselje Prčanj, za period do 2001.godine po ovom planskom dokumentu je do 1.500 stanovnika, u 484 domaćinstva, bez tendencije značajnijeg rasta. Prosjek je 3.1 član domaćinstva.

Saobraćaj

PPO je predviđena izgradnja puta na višim kotama iznad naselja zaliva. Detaljno planiranje ove saobraćajnice treba pažljivo razmotriti odgovarajućim studijama zbog njenog značaja za razvoj cijelog područja, kao i zbog opasnosti koje bi njena izgradnja imala na vrijednosti kulturnog pejzaža područja. PPO predviđa uspostavljanje biciklističke staze Ljuta-Stoliv i očuvanje koridora pješačkih staza. Predviđeno je minimalno jedno parking mjesto po stanu za objekte porodičnog stanovanja. Iznad Prčnja je locirano nekoliko pješačkih staza na trasama starih austrougarskih zemljanih puteva. Pješačke trase povezuju Muo, Prčanj i Donji Stoliv.

Preporučeni broj parking mjesta po PP opštine na 1000 m²:

namjena	br.parking mjesta		min	max
	korisnici i zaposleni	posjetioci		
stanovanje	12	3	12	18
administracija	25	5	10	40
trgovina	8	52	40	80
hoteli	4	26	20	40
restorani	20	100	40	200

Vodovod

Od rezervoara "Škaljari" je izgrađen cjevovod prečnika 300 mm prema naseljima Muo, Prčanj i Stoliv i dalje ka tivatskom vodovodu. Predlaže se saniranje postojeće mreže i dovođenje vode iz regionalnog vodovoda.

Kanalizacija

Previđena je izgradnja regionalnog kanalizacionog sistema sa glavnim kanalom uz obalu i lokalnim crpnim stanicama.

Elektro mreža



Planom je predviđena izgradnja TS 110/10 kV Kotor-Tabačina uz postojeću TS 110/35 KV Mrčevac od 2x20MVA. Konzumno područje TS 35/10 kV Prčnja bi pripadalo TS 110/35/10 kV Kotor-Tabačina. Ukupno vršno opterećenje za naselje Prčanj za planirani broj stanovnika i domaćinstava po PPO je 1936,00 kW i 579.15 kW za planirane turističke kapacitete.

Mala privreda i trgovina

Na teritoriji predmetnog naselja predviđene su zanatske djelatnosti i mala privreda uslužnog tipa. Za područje opštine Kotor je predviđeno usluživanje 37.000 stanovnika i 5.000 turista i ukupno 25.000m² uslužnog prostora sa 2.500 m² skladišta, što je 1,34 m² ukupnog prostora po stanovniku.

Kultura

Poseban akcenat stavljen je na zaštitu i revitalizaciju spomenika kulture i njihovo uključivanje u turističku ponudu.

Sport

Predviđena je izgradnja otvorenog igrališta, poligoni za regate i veslačke staze u zoni morskog dobra.

Turizam

U funkciji visokog turizma predviđena je rekonstrukcija nekoliko vila: hotel "Glavati", odmaralište "Kikinda", odmaralište "Nikšić", palate "Verona" i "Luković", kompleks "Verona", vila "Njegos", "Rivijera", "Stari Vrmac", "Karmen", "Cvilidreta".

Planirani turistički kapaciteti Prčnja i Glavata u cjelini su:

- Hoteli 420
- Vile 500
- Privatni smještaj.....600
- Kamp..... 100

Ukupno 1520 ležaja i 1620 gostiju.

U zoni morskog dobra planirane su marina sa 150+10 suvih vezova na više lokacija (Glavati, Lekovina i dr.) i niz privežišta i pretvaranje dijela mandrača u komercijalne vezove.

Ekskluzivni ugostiteljski sadržaji predviđeni su u centralnoj zoni.

Zaštita prirode i kulturnog i graditeljskog nasljeđa

U PPO date su zone pod posebnim režimom zaštite prirodne, kulturne i graditeljske baštine.

Uže zone zaštite su definisane kao:

- zone graditeljske baštine
- zone ambijentalnih cjelina i
- zone seoskih naselja

Zona zaliva je u cjelosti spomenik kulture prve kategorije. Zona zaštite je nešto šira od građevinskog reona datog planom namjene. Podrazumijeva zaštitu prirode, mora, graditeljskog, arhitektonskog i kulturnog nasljeđa. Zona Vrmca predložena je PPO za Regionalni park prirode.

Smjernicama je određeno zadržavanje morfologije postojećih naselja uz more, bez tendencije njihovog međusobnog spajanja izgradnjom između njih.

U planiranju je predviđeno prvenstveno korišćenje postojećih objekata i njihova revitalizacija u zavisnosti od boniteta i poštovanje postojećih spontano formiranih komunikacija. Novogradnja se dozvoljava isključivo sa predbaštom. Preporučena spratnost objekata u zoni zaliva je P+2+Pk ili niže, u zavisnosti od nasljeđene izgrađenosti. Specifični uslovi za gradnju su predviđeni planovima nižeg reda.

5.4. Izvod iz Studije zaštite graditeljskog nasljeđa Prčnja (1990.godina)

Konzervatorske smjernice Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Kotor, odnosno studije zaštite graditeljskog nasljeđa za LSL Glavati-Prčanj su u sljedećim tezama:

- Prčanj je mjesto sinteze prirodnih i graditeljskih vrijednosti, sa dugom istorijom i treba ga oblikovati u tom smislu – kao naselje sjedinjeno sa prirodnim okruženjem;
- Obavezno je očuvanje zelenih površina između dijelova naselja, što predstavlja jednu od glavnih karakteristika obale Bokokotorskog zaliva.
- Prostor Glavata predstavlja jedini sačuvani dio autentičnog kulturnog pejzaža Prčnja, čije prirodne i kulturne vrijednosti zauzimaju jedno od najistaknutijih mjesta u okviru područja svjetske baštine Kotora.
- Istorijski profil naselja u kome su se diferencirale urbana, ruralna i prirodna zona, predstavlja matricu za trajno očuvanje. Urbanu zonu čine nizovi kuća i barokni ansambli sa vrtovima iza njih, ruralnu kamene kuće sa poljoprivrednim zemljištem na terasastim parcelama, a prirodnu šumski pojas Vrmca;
- Obavezno je sačuvati cjelovitost neizgrađenog prostora uvale sv.Ane, izuzetnih vrijednosti, čije su osnovne karakteristike sačuvane do danas i koji se kao dio kulturnog pejzaža Kotora mora sačuvati od bilo kakve gradnje.
- Autentično srednjovjekovno imanje kotorske plemićke porodice Glavati-Sbutega sa crkvom sv.Ane iz 13-14.vijeka, sa ruševnim ostacima stambene zgrade iz istog perioda i neizgrađenim prostorom oko njih očuvati u cjelini i pronaći mogućnost za njegovu obnovu i uključivanje u turističku i kulturnu ponudu Boke.
- Planirati zaštitu prirodnih vrijednosti šireg područja uvale, sa dijelom padine Vrmca, obrasle borovima i maslinjacima.
- Sačuvati neizgrađeni dio u neposrednoj blizini palate *Tri sestre* od svake gradnje, budući da čini integralni dio istorijskog konteksta jednog od najznačajnijih spomenika gotičke stambene arhitekture Kotora.
- Obavezno očuvanje kamenih potpornih zidova, razvijenih stabala i uslovljavanje sađenja voćnjaka i ukrasnog bilja na okućnicama i rekonstrukcija baroknih vrtova.
- Zbog svojih prirodnih karakteristika Glavati su prepoznati kao zona zdravstvenog i komercijalnog turizma.
- Revitalizacija graditeljskog nasljeđa.
- Novogradnja je moguća u obalnom pojasu, sa obaveznom predbaštama, što omogućava izbjegavanje neprekinutog fronta zgrada duž obale, i na terasastim parcelama u zaleđu pojedinačni, dvojni ili objekti u kraćem nizu. Svaki objekat mora imati pogled na more.
- Na višim položajima je prostor koji može biti iskorišćen za stambene jedinice za povremeni odmor, rekreaciju.
- Jednostavni gabariti objekata, sa dvoslivnim krovom, svijetlo bojene fasade, popločani platoi.
- LSL mora sadržati pored globalnih rješenja i uslove za sve značajne istorijske građevine i ansamble.

5.5. Izvod iz prethodnog Plana uređenja manjeg naselja Prčanj (1994.godina)

Za područje K.O. Prčanj I je 1994. godine usvojen Plan uređenja manjeg naselja. Plan velikim dijelom nije realizovan, što se prije svega ogleda u nerealizaciji saobraćajnica, kanalizacione i vodovodne mreže, uređenih zelenih površina, revitalizaciji objekata u svrhu visoko kvalitetnog turizma (revitalizacija objekata zavoda „Vrmac“, kapetanskih palata, itd.).

Predviđena izgradnja turističkog kompleksa „Lekovina“, „A“ kategorije, takođe nije sprovedena. Planom je bilo predviđeno i otvaranje muzeja - galerije u palati „Tre Sorelle“. Uvala

Sv.Ane ovim planom predviđena je za rezervnu zonu turizma (turističko naselje na Glavatima, kao i uređenje kamp naselja Glavati). Ova odrednica PUN-a Prčanj nije u skladu sa revalorizovanim vrijednostima uvale Glavati (uvale sv.Ane), koje nalažu očuvanje ovog jedinog sačuvanog dijela autentičnog kulturnog pejzaža Prčnja, čije prirodne i kulturne vrijednosti zauzimaju jedno od najistaknutijih mjesta u okviru područja svjetske baštine.

Izgrađeni objekti su u određenim zonama naselja poštovali odrednice plana, dok je u drugim građeno bez dozvole ili sa većim indeksima od dozvoljenih. Plan je obuhvatao cijelo područje k.o. Prčanj I, uključujući i područje Glavata.



Plan uređenja manjeg naselja iz 1994.godine– namjena površina

6. GRAĐEVINSKO PODRUČJE PREMA VREMENU NASTAJANJA I PRIRODNE I GRADITELJSKE VRIJEDNOSTI

6.1. Istoriografski podaci

Prva naselja na području crnogorskog Kotorsko-risanskog zaliva su se razvila u antičkom periodu. Arheološki lokaliteti iz antičkog perioda na području Prčnja, o kojima postoje pisani izvori, nisu još uvijek istraženi.

Naziv Prčnja (Perzano, Parzana, Perzagno, Parzagno) se pojavljuje u dokumentima počevši od XIV vijeka. Oko 1420.godine Kotor i Prčanj padaju pod vlast Mletačke republike, što je uslovalo dolazak mletačkih porodica (Florio, Markaze, Verona i dr.), koje podižu palate i zgrade bratstava na ovom području.

Početak XVIII vijeka Prčanj dobija status autonomne pomorske opštine od strane Mletačke republike, što je i period najvećeg uspona Prčnja. U 17. vijeku postojalo je 60 kuća u naselju. Krajem XIX vijeka vlast nad primorjem preuzima Austro-Ugarska monarhija. Završetkom I svjetskog rata ovo područje je ušlo u sastav Kraljevine SHS. Nakon toga, nalazi se u sastavu SFRJ, čijim raspadom ulazi u sastav SRJ, zatim i SCG. Danas pripada Republici Crnoj Gori.

6.2. Morfologija i geneza naselja

Prčanj (Perzagno) je dio mreže naselja koja čine jedinstvenu cjelinu sa Kotorom, uvrštenu zbog svojih specifičnosti na UNESCO-vu Listu svjetske prirodne i kulturne baštine. Cijelo područje naselja je na terenu u padu, nagiba 10 - 35° između kota +2.00 do +120.00m nadmorske visine.

Najstarije naselje se razvilo na padinama Vrmca, iznad današnjeg Prčnja, oko stare župne crkve. Uz obalu su se nalazile samo manje kapele i objekti vezani za trgovačku djelatnost. Od pada pod vlast Mletačke republike počinje intenzivno naseljavanje Prčnja.

Zbog turskog osvajanja dijela Boko-kotorskog zaliva od Risna do Herceg-Novog, krajem XV vijeka, naselje se zadržalo u višim brdskim predjelima. Razvoj longitudinalnog naselja na obali, u pravcu jugoistok-sjeverozapad, počinje od XVI vijeka.

Naselje se dalje razvijalo, uz brdske puteve i skaline, formirajući longitudinalne nizove, tako da lice svake kuće ima pogled ka moru, odnosno ka sjeveroistoku.



Poprečni profil naselja sastoji se od sljedećih cjelina:

- Stambeno naselje uz obalu, čine objekti u nizu, kao i slobodnostojeći objekti, veće spratnosti, sa ograđenim vrtovima iza ili pored objekata. U dijelu naselja uz obalu nalaze se ponte i mandračić sa manipulativnim platoima, dok značajnu poziciju zauzima palata "Tre Sorelle".
- Gornji dio naselja čine šumski pojas i zelene površine voćnjaka i maslinjaka sa velikim neizgrađenim parcelama i po kojoj kamenom kućom. Dominantnu poziciju ima crkva sv. Ane, sa ruševnim ostacima palate porodice Glavati-Sbutega, koja se nalazi na brdu, okružena šumskom vegetacijom.
- Stijenski masiv Vrmca iznad naselja.

Podužni profil naselja počevši od potoka Mondov do Mua ima sljedeće karakteristike:

- Stambeno naselje na terasastim parcelama sa slobodnim neizgrađenim platoima između objekata.
- Neizgrađena uvala sa crkvom sv. Ane i posjedom Sbutega na brdu – zeleni koridor unutar naselja.
- Gusto izgrađeno stambeno naselje uz granicu sa K.O. Muo I.

Stara putna mreža se sastojala od puta na brdu, sa kog su se upravno spuštale staze ka moru. U XIX vijeku obalom prolazi put i odvaja ponte i mandračić od kuća vlasnika.

6.3. Prirodne vrijednosti

Područje Glavata u Prčnju, uprkos prekomjernoj nekontrolisanoj urbanizaciji obala zaliva u zadnjih nekoliko godina, zahvaljujući naporima institucija zaštite prirodnih i kulturnih dobara, je uspjelo da očuva osnovnu morfologiju naselja Bokotorskog zaliva. Uvala Glavati predstavlja jedini sačuvani dio autentičnog pejzaža obala zaliva, čija je jedna od osnovnih karakteristika očuvanje zelenih površina između dijelova naselja. Posjed i ruševna palata Glavati-Sbutega sa crkvom sv. Ane na izolovanom položaju iznad uvale, okruženi šumskom vegetacijom i maslinjacima čine integralni dio ovog netaknutog pejzaža i omogućavaju uvid u razvoj naselja Boke i način života njegovih stanovnika. Izolovani ljetnikovci i posjedi kotorske vlastele danas su u velikoj mjeri izgubili svoj prvobitni kontekst, te je od krucijalne važnosti sačuvati preostale posjede u njihovom izvornom kontekstu i revitalizovati ih.

Mnogobrojni maslinjaci su jedno od najvećih prirodnih bogatstava ovog naselja. Maslinjaci i domaćinstva u zaleđu su formirani na karakterističnom terasastom tlu. U privatnim vrtovima uspijevaju citrusi i mediteranske voćke (nar, smokva).

Dijelovi kulturnog pejzaža na području zaštićenog prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora su šume kestinja, lovorike, hrastova, oleandra, borova, čempresa, pitosfora.





U taksonomskom spektru flore na području Boke Kotorske najzastupljenije su familije Fabaceae, Poaceae, Asteraceae, Laminaceae, Brassicaea, Apiaceae i rodovi *Trifolium*, *Vicia*, *Euphorbia*, *Carex*, *Satureja*, *Medicago*.

Zaštićene i ugrožene vrste u akvatoriju Kotorsko-risanskog zaliva su: Magnoliophyta-*Posidonia oceanica*, *Zostera nolti*, Phaeophyta-*Cystosira spinosa*, Porifera-*Geodia cydonium*, Mollusca-Litophaga *lithophaga*, *Luria lurida*, *Pinna nobilis*, *Tonna galea*.

Rješenjem o stavljanju pod zaštitu rijetkih, endemičnih i ugroženih biljnih vrsta na zaštićenom području Boko-kotorskog zaliva se nalaze sljedeće:

- *Hermodactylus tuberosus*,
- Rod *Ophrys*
- Hrast medunac (*Quercus pubescens*) u Donjem Orahovcu
- Lovor (*Laurus nobilis*) i oleandar (*Nerium oleander*) iznad vrela Sopot kod Risna

Šume na području primorja su, uglavnom, niskoproduktivna područja, obrasla izdanačkim šumama, šikarama, šibljacima i ostalim degradacionim stadijumima koje zauzimaju 73% ukupne površine šuma ovog područja. Ove šume imaju pretežno zaštitnu ulogu.

Područja na nižim kotama su obrasla niskim i visokim rastinjem sa karakteristikama šumske vegetacije manjeg kvaliteta. Kvalitetna šumska područja su na najvišim kotama, u zoni Vrmca.

Pored biljnih vrsta, na području Kotora nalaze se i mnogobrojne zaštićene životinjske vrste, identifikovane u „Sl.listu SR CG, br.36/1982“, čija su staništa ugrožena prekomjernom urbanizacijom, a koja se na području Prčnja pojavljuju, u zoni akvatorija zaliva, odnosno na području šumske zone Vrmca.

6.4. Graditeljske vrijednosti

Objekti graditeljske baštine

U UNESCO-ovoj konvenciji o prirodnom i kulturno-istorijskom području Kotora iz 1979.godine, područje Prčnja se spominje kao stara pomorska opština, sa značajnim crkvenim građevinama kao što su Bogorodičin hram, franjevački samostan Sv.Nikole sa crkvom, ostacima crkve Sv. Tome i ansamblom baroknih palata.

Pored sakralnih, u Prčnju se nalazi i znatan broj vrijednih objekata civilnog graditeljstva.

Iz najstarijeg perioda razvoja naselja, pored jezgra župne crkve i ostataka sv.Tome, sačuvana je starija faza crkve sv. Ivana Krstitelja i palata »Tre Sorelle« , ujedno najstarija palata na području Prčnja, a tada u posjedu kotorskih plemića iz porodice Buća.



Većina građevina uz obalu podignuta je u periodu od XVI - XVIII vijeka u stilu baroknih palata, jednostavnih pravougaonih gabarita, koje imaju suteran i dva sprata. Uz kuće su često građene porodične kapele i crkve.

Jedna od njih je i crkva sv. Ane koja se nalazi u šumi, a pripadala je poznatoj prčanjskoj porodici Sbutega. Crkva sv. Ane i pripadajući vlastelinski potez u netaknutom pejzažu su posebno vrijedni za proučavanje načina života kotorske vlastele, a sa uvalom Glavati predstavljaju jedini sačuvani dio autentičnog pejzaža Prčnja.

Fasade tradicionalnih objekata su od tesanika korčulanskog kamena, fugovane uskim trakama maltera isturenim iz ravni fasade, sa završetkom od kamenih ploča, bez ili sa malo vanjskih ukrasnih elemenata.

Otvori su profilisani. Iznad ulaza u kuću je često balkon ograđen balustradom. Iza kuće i sa bočnih strana su bili ograđeni vrtovi.

Nagib krovne ravni kreće se od 15 - 22°. Stepenište je unutrašnje, mada se na nekim objektima javlja i vanjsko stepenište, koje vodi do prvog sprata, izrađeno od kamenih ploča.

Skupovi kuća bratstava su oko unutrašnjih uličica ili dvorišta. Najveći broj kuća podizan je u tradicionalnim oblicima kamene arhitekture primorja i srodan je sa tipovima palata, samo bez jasne oznake stilske pripadnosti i vremena nastajanja. Fasade takvih objekata su od priklesanih blokova, sa bočnim fasadama u crvenom malteru.

Na području Glavata nalazi se nekoliko starih kamenih kuća, smještenih na brdu, koje su renovirane u stilu tradicionalne arhitekture mjesta sa fasadom od kamena i dvovodnim krovom.

Objekti iz perioda austro-ugarske vladavine su skromne profilacije, sa malterisanim fasadama. Od kamena su samo kordon vijenci i okviri otvora. Balkonske ograde, u ovom periodu, su od livenog željeza.

Zajedno sa stvorenim strukturama, neizgrađene zelene površine između dijelova naselja predstavljaju jednu od osnovnih karakteristika kulturnog pejzaža obala Boke-kotorske.

Navedene strukturalne karakteristike, određuju visoku pejzažnu, ambijentalnu i formalnu vrijednost urbanih naselja Bokokotorskog zaliva.

U PPO iz 1987. godine na području Prčnja evidentirano je 14 spomenika graditeljske baštine, 6 sakralnih, 5 palata, 3 spomenika NOB-a. Kao istorijski ansambl označena je centralna zona Prčnja oko župske crkve. U spomenike prve kategorije, po istom planskom dokumentu, uključeno je 7 objekata, druge kategorije 2, treće 3 i četvrte 2 objekta.

Prema „Studiji zaštite graditeljskog nasljeđa“ iz 1990. godine u Prčnju su evidentirani objekti sa karakteristikama kulturnog nasljeđa, od kojih, prema istoj studiji, 16 uživa prethodnu zaštitu.

Prema podacima Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture evidentirana su 2 spomenika kulture na području Glavata.

Zaštićeni objekti:

Crkve:

1. Crkva Sv. Ane– III kategorija

Crkva je jednobrodna sa polukružnom apsidom koja je pokrivena kamenim pločama. Zbog karakteristika romaničkog stila pretpostavlja se da je podignuta u srednjem vijeku. Građevina ima visok zvonik na preslicu, romanički prozor na fasadi i uski duguljasti prozor iznad ulaznih vrata. U pogledu dekorativnih elemenata crkva je skromna, ali njena arhitektura i zidarska tehnika odaju ruku narodnog majstora visokog kvaliteta. Kao i ostale porodične crkve i kapele, i ova crkva ima lokalni značaj jer prati život poznate prčanjske porodice Sbutega tokom više vjekova. Nalazi se na izolovanom položaju u šumi u okviru imanja Sbutega. Uz crkvu se nalazi palata Sbutega, u ruševinama. Do crkve i imanja se prilazi uskom neprohodnom stazom kroz šumu. Kompleks imanja sa palatom i crkvom i pristupnim putevima treba obnoviti u cjelosti.



Crkva sv. Ane

Palate:

2. Vila Tre Sorelle- II kategorija

Nalazi se u jugoistočnom dijelu obale Prčnja, na Glavatima. Nekadašnji dvorac porodice Buća je gotička građevina iz tri dijela, visoka i uska, sa tri krova. Ostaci balkona su na fasadi srednje kuće. Na bočnim kućama su zazidani gotički prozori. Grb porodice Buća na prozorima čine dva ljiljana u gornjem i zvijezda u donjem dijelu grba. Sa sjeverne strane je crkvica sv. Jeronima-privatna kapela. Prilazi joj se kroz lučni otvor ograde. Palata je građena u XV vijeku. Nekada je bila na izolovanom položaju, ali se u njoj neposrednoj blizini kroz istoriju razvilo naselje. Neizgrađeni prostor iza palate potrebno je sačuvati od gradnje, budući da on, sa svojim zatečenim karakteristikama, čini integralni dio istorijskog konteksta značajnog spomenika gotičke stambene arhitekture Kotora.



Palata „Tre Sorelle“



7. ANALIZA I OCJENA POSTOJEĆEG STANJA I RAZVOJNE MOGUĆNOSTI

7.1. Analiza uticaja kontaktnih zona

Sa ostalim naseljima u nizu, Prčanj sa Glavatima čini jedinstvenu ambijentalnu cjelinu duž Risanskog zaliva.

Najbliže susjedno naselje uz Glavate je Muo, sa Kotorom kao gravitacionim centrom. Za kontaktna naselja u toku je izrada planske dokumentacije i to GUP-a Muo i DUP-a za područje Prčnja.

Naselje Glavati-Prčanj na sjeveru graniči sa ostatkom naselja Prčanj od potoka Mondov i kolsko-pješačke saobraćajnice na granici obuhvata plana. Prčanj je planiran kao naselje stambeno-turističkog karaktera, sa centrom oko ansambla sakralnih građevina, u kojem su smještene sve centralne funkcije na koje su upućeni stanovnici naselja Glavati-Prčanj.

Kopneni masiv Vrmac proteže se duž oba naselja, sa razvijenom šumskom vegetacijom stvarajući povoljne uslove za razvoj zdravstvenog turizma na ovom području.

Na južnoj strani nalazi se naselje Muo, gdje se u kontaktnoj zoni sa Glavatima nalazi šumski pojas oko nekadašnjeg lokaliteta austrougarske kasarne.

Vežu Prčnja sa Kotorom i okolnim naseljima čini postojeća saobraćajnica Kotor-Lepetani uz more.

7.2. Analiza prirodnih uslova

Inženjerske i hidrogeološke karakteristike

Tlo je u priobalnom području Glavata antropogeno terasasto nosivosti 120-200 kN/ m². Podloga tla u ovoj zoni, prosječne širine 300 m, je karbonatno-silikatna. Više zone su podložne eroziji i nosivosti su 100-150 kN/ m². Tlo je smeđe na vapnenačkoj podlozi.

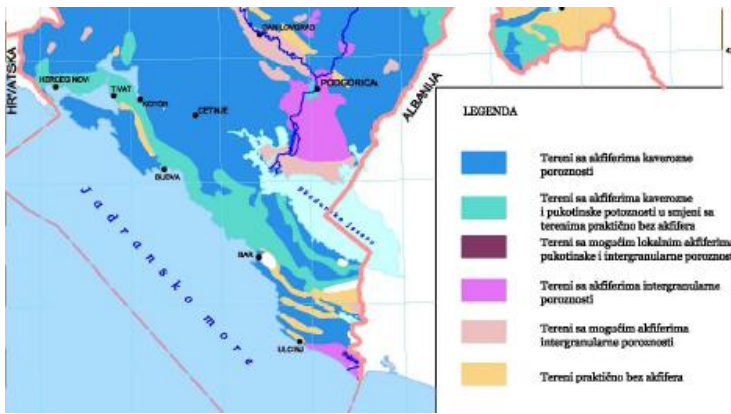
Radi relativno brzog oticanja kroz tlo, bilans voda nije povoljan, pa se u kritičnim periodima (vegetacioni period i period turističke sezone) javlja nedostatak vode.

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. Bujične tokove karakteriše periodičnost pojavljivanja i kratak tok. Pored mora se javljaju bočati izvori.



Litološko-stratigrafska karta

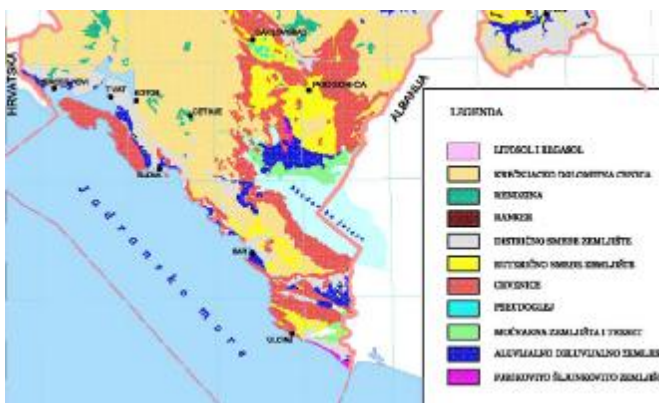
Litološki kompleks cukali zone, karbonati trijasa, jure i krede, fliš, vulkanske i vulkansko-sedimentne stijene nastale u periodu mezozoika, odnosno poluvezane i nevezane stijene tvore tlo predmetnog područja.



Hydrogeološka klasifikacija stijena



Erozija



Pedološka karta

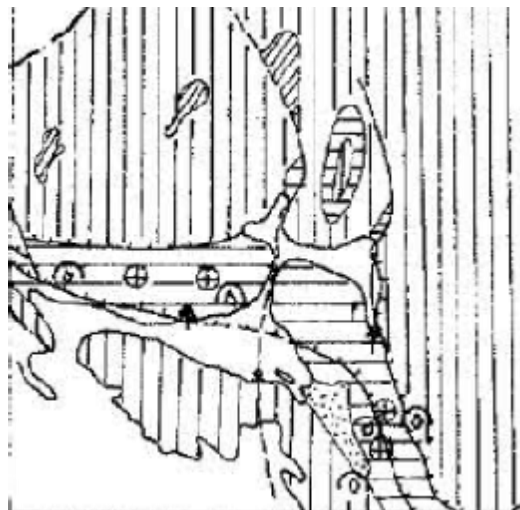
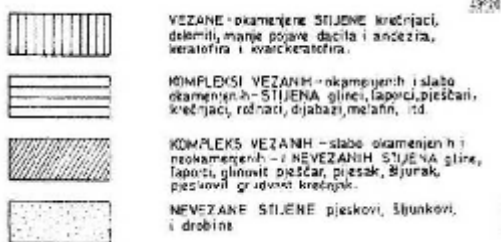
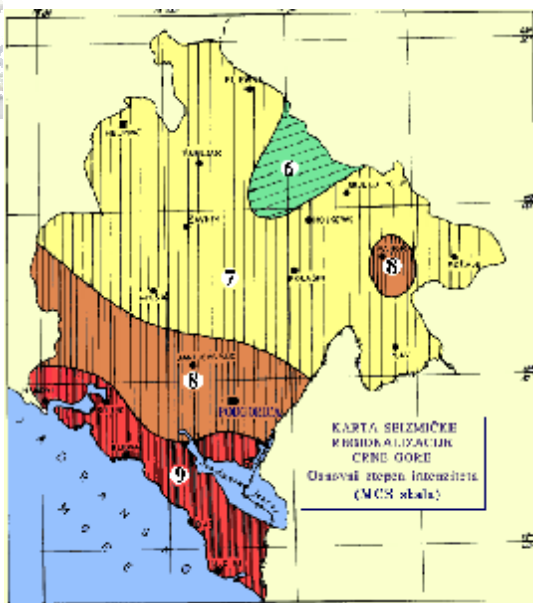
Seizmika i stabilnost terena

Ovaj dio prostora opštine Kotor nema jače izraženih uzdužnih, poprečnih i dijagonalnih rasjeda. Gotovo cijelo područje opštine se nalazi u zoni 9 stepena Merkalijeve skale za povratni period od 100 godina.

Zemljotres zabilježen 1979.godine, ošteti je mnogobrojne objekte na području Prčnja, koji nisu imali aseizmička ojačanja, te su nakon toga vršene asanacije konstruktivnog sklopa objekata.

Kartom seizmičke rejonizacije teritorije Crne Gore, koja sadrži parametar osnovnog stepena seizmičkog intenziteta, izraženi su osnovni prirodni seizmički potencijali prostora.

Na karti se izdvaja nekoliko karakterističnih seizmogenih zona koje su se tokom istorije manifestovale na specifičan način: primorski region sa skadarskom depresijom, zatim Budvanska i Bokokotorska zona, koje se odlikuju vrlo visokim nivoom seizmičke aktivnosti, sa mogućim maksimalnim intenzitetom (u uslovima srednjeg tla) od devet stepeni MCS skale, itd.

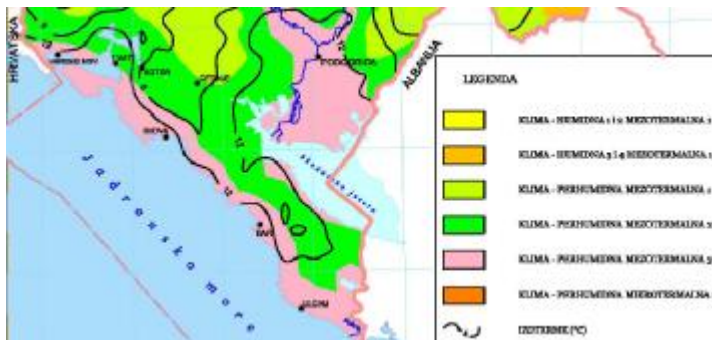


Inženjersko-geološka karta

Bioklimatske karakteristike

Ultrahumidna klima bokeljskog primorja, sa sušnim ljetima i velikom količinom padavina u toku godine, različita od kontinentalne srednjoevropske i mediteranske klime, najbližnja je monsunskom tipu suptropske klime.

Blaga klima, sa velikim procentom joda i drugih medikamenata u vazduhu, izdvaja Prčanj od drugih naselja u zalivu. Male su temperaturne razlike između najhladnijeg i najtoplijeg mjeseca. Najhladniji mjesec je januar sa prosječnom temperaturom 7.4°C, a najtopliji juli sa prosječnom temperaturom 25°C.



Preko 140 dana temperatura je veća od 18°C. Srednja godišnja temperatura u Glavatima je 15.4°C. Ljeta su topla i sušna, a jeseni i zime blage i kišovite, sa visokom prosječnom oblačnošću. Prema apsolutnim količinama padavina područje opštine Kotor primi 2000 mm kiše godišnje, što ga čini jednim od najkišovitijih naselja na Jadranu. Dominantni vjetar je jugo, koji je topao i vlažan, jer duva s mora. Insolacija na području Glavata traje ljeti 8h 56min, zimi 4h 20min, a u proljeće i jesen 6h 36min.



Tabela 2 - Srednja vrijednost kvaliteta padavina (mg/l) u 2006 g.

Stanica	PARAMETRI										
	pH	Ep µS/cm	Sulfati	Nitrati	Hloridi	Bikar- bonati	Amoni- jum	Natri- jum	Kali- jum	Kalci- jum	Magnezi jum
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

Procjena stanja životne sredine

Kvalitet vazduha

Rezultati svih mjerenja sumpor dioksida i ukupnih azotnih oksida na području Kotora bili su ispod GVZd. Koncentracija prizemnog ozona u martu i julu kao C max. prelazi GVZd. Koncentracija dima i čađi u februaru mjesecu kao Cmax. prelazi GVZd. Vrijednosti lebdećih čestica prelaze zakonom propisane norme kao Cmax. na lokaciji u Kotoru.

Rezultati svih mjerenja taložnih materija bili su ispod GVZd. Sadržaj teških metala u lebdećim česticama i taložnim materijama u toku svih ispitivanja je bio znatno ispod zakonom propisanih normi. Sadržaj PAH-s u lebdećim česticama i kao Csr. i Cmax. prelazi GVZd. Koncentracije specifičnih zagađujućih materija: vodonik sulfida, amonijaka i formaldehida u svim ispitivanjima tokom 2006.god. su bile ispod GVZd.

Tabela 3 - Srednje godišnje vrijednosti imisijskih koncentracija osnovnih zagađujućih materija u Kotoru

Kotor	Csr. SO ₂	Cmax. SO ₂	C 95 SO ₂	Csr. NO _x	Cmax. NO _x	C 95 NO _x	Csr. O ₃	Cmax. O ₃	C 95 O ₃
RK"Kamelija"	µg/m ³								
	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 ³					mg/m ³ dan	
	24.69	70.27*	23.04	102.72	341.64*	139.03	292.39
GVZd	60			110		350	

*-vrijednosti koncentracija koje prelaze zakonom dozvoljene granice(GVZd)

Tabela 4 - Sadržaj teških metala (olova i kadmijuma) i PAH-ova u lebdećim česticama Srednje i maksimalno izmjerene godišnje koncentracije

Lokacija	Csr.Olovo		Cmax.Olovo		Csr.Kadmiju m		Cmax.Kadmijum		CsrPAH		CmaxPAH	
	µg/m ³											
Kotor	0.03		0.10		0.00		0.00		0.67*		1.33*	
GVZd	2.0;1.0**				0.04;0.01**				0.1			

*-vrijednosti koje prelaze zakonom dozvoljene granice (GVZd)

**-vrijednosti zagađenosti vazduha preuzete iz Pravilnika republike Srbije

Tabela 5 - Sadržaj teških metala (arsena, žive, nikla, bakra, cinka i mangana) u lebdećim česticama Srednje i maksimalno izmjerene godišnje koncentracije

Lokacija	Arsen		Živa		Nikal		Bakar		Cink		Mangan	
	Csr	Cmax	Csr	Cmax	Csr	Cmax	Csr	Cmax	Csr	Cmax	Csr	Cmax
	µg/m ³											
Kotor	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.14	0.37	0.03	0.05
GVZd	2.5		1.0		2.5						1.0	

*-vrijednosti zagađenosti vazduha koje prelaze zakonom dozvoljene granice (GVZd)



Na osnovu koncentracije osnovnih i specifičnih zagađujućih materija može da se zaključiti da je kvalitet vazduha u Kotoru zadovoljavajući. Osim lebdeće prašine i gasova koji su posljedica nepotpunog sagorevanja 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.

Kvalitet morske vode

Analiza morske vode u periodu od 1997. do 2003. godine, na nekoliko lokaliteta u Kotoru, shodno Uredbi o klasifikaciji voda, obavljena je za sledeće 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.

Rezultati analiza na područjima Lipci, Luka Risan i Luka Kotor nisu pokazivali povećane koncentracije indikatora hemijskog ili toksičnog zagađenja.

Stepen eutrofikacije

Proces antropogene eutrofikacije (obogaćivanje mora hranljivim solima djelovanjem čovjekovih aktivnosti sa kopna) je danas jedan od najčešćih zagađivanja priobalnog mora. Posljedica antropogene eutrofikacije su povećanje organske produkcije promjene u sastavu i odnosima među vrstama i u planktonu i u bentosu, smanjenje providnosti, izmijenjena boja mora, trend opadanja kiseonika u slojevima pri dnu uz istovremeno povećanje kiseonika na dubinama kao i pojava učestalih cvjetanja fitoplanktona. Naročito je ugrožen najplići i u kopno najjuvueniji dio, Kotorski zaliv. To je posebno vidljivo u ljetnjim mjesecima kada je izmjena vodenih masa unutrašnjeg i spoljašnjeg djela Bokokotorskog zaliva slabo izražena.

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 praćenja i analize ovih parametara pokazalo se da se u Kotorskom zalivu javljaju karakteristike eutrofnih područja i to: 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 (103 - 106 dm³); porast ukupne biomase zooplanktona, a i uobičajenog ritma sezonskih oscilacija sa maksimumom kroz ljeto umjesto u proleće i jesen i visoke koncentracije bakterija (>104 dm³).

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

Zagađivanje mora kanalizacijom

Dominantan oblik zagađenja potiče od komunalnih (fekalnih i atmosferskih) otpadnih voda koje sve otiču direktno u zaliv bez ikakvih tretmana prečišćavanja. Kanalizacioni ispusti su veoma brojni, što koncentrisani, što pojedinačni, a ni jedan od kanalizacionih ispusta nije postavljen na adekvatnoj dubini ili ako jeste danas je u veoma oštećenom stanju, te se otpadne vode izlivaju plitko u priobalnom djelu. U nepovoljnim hidrometeorološkim uslovima ovo zagađenje dostiže takvu mjeru da voda mijenja izgled i boju, javlja se pjena po površini vode i oseća karakterističan jak neprijatan miris u blizini.



Od 36 registrovanih 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. Ovo dodatno zagađenje dešava se u najnepovoljnijim meterološkim i ekološkim uslovima čime je njegov značaj i efekat toliko teži.

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 ispušt. Na ovaj sistem je priključen i kanalizacioni sistem industrijske zone, koji trenutno nije u funkciji.

Tabela 6 - 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 (kp63)
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	Zgrad kod h. Teuta
Mala Ponta	Risan- naselje „Stara slanica“
Psihijat. 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“

*) nakon završetka sistema Plagenti – Kamp ovi podsistemi će biti priključeni

Evidenciju o rasutim ispustima (jedan ili više objekata) nemamo i takav registar je teško uraditi.

Tabela 7 - Mjerodavne vrijednosti kvaliteta morske vode na lokacijama opštini 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



Postoje lokacije na području Kotorsko - Risanskog zaliva sa dobrim i izuzetnim kvalitetom morske vode, posebno na potezu od Orahovca do Perasta i u nenaseljenim djelovima, međutim, u svim urbanizovanim mjestima primjetan je opadajući trend kvaliteta morske vode, što govori o konstantnom uvećanju priliva otpadnih voda. Rješavanjem problema ispuštanja kanalizacionih voda u zaliv, poboljšao bi se kvalitet mora za kupanje, a opština Kotor bi dobila i plaže sa Plavom zastavicom (zahtjevano 80 % uzoraka I klase), čime bi se značajno unaprijedila upotrebna vrijednost ovog područja.

7.3. Analiza postojećih fizičkih struktura

Funkcije

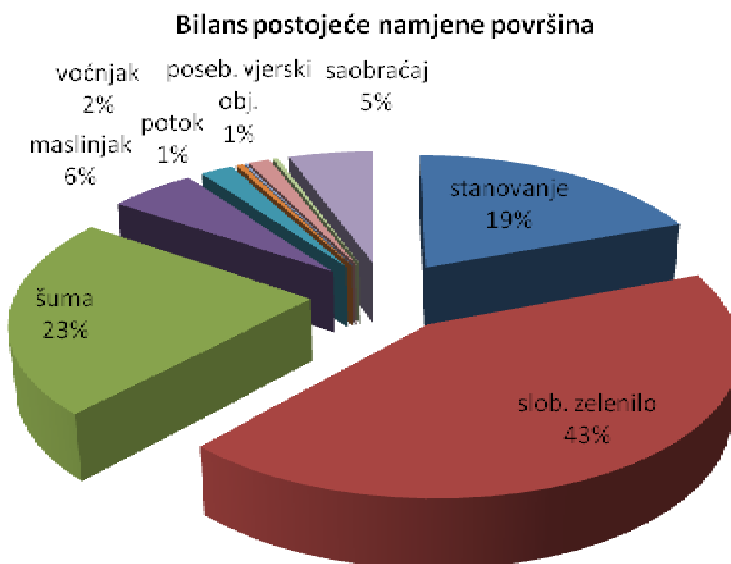
Naselje ima karakteristike manje urbane cjeline sa stambenom zonom oko postojeće urbane matrice. Uređenje i arhitektura su karakteristični za mediteransko područje.

Kapaciteti za turističku namjenu na području obuhvata plana su izuzetno mali. Turističku ponudu čine hotel visoke kategorije *Splendido* i nekoliko kuća i vila adaptiranih u manje hotele, dok je dominantni način smještaja turista u privatnim stambenim objektima. Od ostalih funkcija u naselju postoji objekat u vlasništvu planinarskog društva. Centralne funkcije se ne nalaze u obuhvatu LSL već na području centralne zone Prčnja, na koju su orijentisani stanovnici Glavata.

Karakter naselja zahtijeva razvoj zanatske radionice, sa starim zanatima, u skladu sa tradicijom odvijanja kulturnih manifestacija u naseljima kotorske opštine.

Evidentan je nedostatak zona za kulturne aktivnosti i sportsko-rekreativnih zona.

Na području Glavata postoji marina „Kordić“ sa 10 zimskih i 10 ljetnih (muring) vezova, 20 priključaka za vodu i struju, 18 T, Boat Lift servis i Boat Taxi.



Urbanistički pokazatelji

Površina parcela na kojima su izgrađeni objekti je 5.26 ha, dok je ukupna postojeća bruto građevinska površina (BGP) 11.962 m², i ukupna bruto razvijena građevinska površina (BRGP) 28.263 m². Prosječna spratnost objekata iznosi P+1+Pk.

Prosječni indeks zauzetosti na pojedinačnim izgrađenim parcelama u okviru granica plana je Iz=44.06 %, a prosječan indeks izgrađenosti li=0,73.



Tabela 8 - Postojeće javne i ostale površine

	Javne i ostale površine	Površina [ha]	Učešće u LSL [%]
1	Javne površine	1.844	7.8
2	Ostale površine	21.806	92.2
	UKUPNO	23.65	100.00

Tabela 9 – Bilans postojeće namjene površina

	Javne i ostale površine	Površina [ha]	Učešće u LSL [%]
1	Stanovanje	4.64	19.62 %
2	Turizam	0.11	0.47 %
3	Kulturno istorijska baština - sakralne građevine	0.33	1.40 %
4	Kulturno istorijska baština –civilne građevine	0.04	0.17%
5	Saobraćajna infrastruktura	1.29	5.45 %
6	Ostala infrastruktura	0.007	0.03 %
7	Površine ograničenog korišćenja	9.95	42.07 %
8	Voćnjaci	0.50	2.12 %
9	Maslinjaci	1.29	5.45 %
10	Šume	5.38	22.75 %
11	Vodotok	0.11	0.47 %
	UKUPNO	23.65	100.00

7.4. Analiza postojeće infrastrukture

7.4.1. Komunalna opremljenost

Prčanj karakteriše izrazito loša komunalna opremljenost. Postojeći kanalizacioni sistem se zasniva na septičkim jamama i kratkim ispustima u more. Riješena je samo primarna vodovodna mreža, dok je sekundarna u lošem stanju. Postojeće stanje komunalne opremljenosti je dijametralno u odnosu na težnju za razvojem visokog i zdravstvenog turizma. Rješavanje ovog problema je prioritetni zadatak u procesu obnove naselja.

Vodosnabdijevanje

Izvorišta kotorskog vodovodnog sistema su: izvorište Škurda, orahovački izvori, izvorište u tunelu Vrmac, izvorište Spila u Risnu i gornjegrbaljski izvori. Zavisno od godišnjeg doba vodosnabdijevanje se odvija u dva režima:

- Zimski režim vodosnabdijevanja (period novembar – jun). Odlikuje se velikim raspoloživim količinama vode u izvoristima i manjim potrebama za vodom,
- Ljetnji režim (period jul – oktobar). Odlikuje se nedovoljnim količinama vode usled smanjene izdašnosti ili zaslanjenja vode u izvoristima i velikim potrebama za vodom zbog turističke sezone.

Glavno izvorište za zimski režim je izvorište Škurda sa velikim raspoloživim količinama pitke vode. S obzirom da se ovo izvorište nalazi skoro na nivou mora, ljeti (obično sredinom jula) redovno dolazi do zaslanjenja vode i tada se ovo izvorište više ne može koristiti za vodosnabdijevanje.



Glavno izvoriste za ljetnji režim su orahovački izvori. Ubrzo nakon zaslanjenja izvorišta Škurda, usled prirodnog fenomena kretanja podzemnih voda, aktiviraju se orahovački izvori iz kojih se u ljetnjem periodu snabdijeva veći dio opštine Kotor.

U zimskom periodu vodosnabdijevanje područja Glavati vrši se preko rezervoara P1 (Prčanj 1) (500 m³, 64/60 mm), odnosno rezervoara Škaljari 1 (2 000 m³, 74/78 mm), iz izvorišta u tunelu Vrmac, izvorišta u Tabačini, a dijelom i iz gornjegrbaljskih izvora. Voda se od rezervoara Škaljari 1 do rezervoara P 1 transportuje tranzitnim cjevovodom DN300 AC. Iz rezervoara P 1 voda se veznim cjevovodom dovodi do distributivnog cjevovoda na priobalnom putu i dalje ka potrošačima.

Ovo područje je moguće snabdijevati direktno iz rezervoara Škaljari 1, za vrijeme manje potrošnje (npr. zimi), s obzirom na kapacitet ovog rezervoara.

U ljetnjem periodu dolazi do zaslanjenja izvorišta u Škurda, kao i smanjenja izdašnosti izvorišta u tunelu i tada se vodosnabdijevanje ovog područja vrši iz orahovačkih izvora. Voda se iz pumpne stanice Orahovac tranzitnim cjevovodom Ø315 transportuje do Sv. Stasija, zatim podmorskim cjevovodom DN200 PEHD do Prčanja i dalje tranzitnim cjevovodom DN300 AC do rezervoara Prčanj I, odnosno priobalnim distributivnim cjevovodom Ø160 PVC do potrošača.

Zbog nedovoljnih količina pitke vode u ljetnjem periodu, znatnih gubitaka u vodovodnom sistemu, kao i transporta vode za Risan podmorskim cjevovodom, vodosnabdijevanje ovog područja se vrši uz uvođenje restrikcija. Na području u obuhvatu LSL Glavati nema rezervoara nego se vodosnabdijevanje vrši preko rezervoara Prčanj I.

Od cjevovoda na ovom području se nalazi dio tranzitnog cjevovoda Škaljari – Verige – DN300 AC i distributivni cjevovod na priobalnom putu Ø125 PVC.

Odvodjenje otpadnih voda

Kanalizacioni sistem Kotora se sastoji od sistema Kotor – Trašte, glavnog gradskog sistema na obali i sekundarnih, odnosno lokalnih kanalizacionih sistema pojedinih naselja. Lokalni sistemi su uglavnom stari sistemi, dok glavni gradski sistem i sistem Kotor – Trašte predstavljaju noviji dio sistema koji je pušten u rad 2001. godine. Glavni gradski sistem je do sada izgrađen od Peluzice do Kampa.

Na području Glavata ne postoji javni kanalizacioni sistem. Odvođenje otpadne vode vrši se septičkim jamama sa upojnim bunarom kod starih objekata, odnosno vodonepropusnim septičkim jamama kod novijih objekata. Pojedini objekti imaju individualne ispuste koji obično nisu adekvatnih dimenzija. Jedan dio otpadne vode kišnim kanalima ili kroz tlo takođe dospijeva u more.

Neki od novih objekata opremljeni su individualnim uređajima za prečišćavanje tako da se otpadna voda nakon prečišćavanja ispušta kroz podmorski ispust u zaliv.

Odvodjenje atmosferskih voda

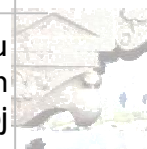
U obuhvatu LSL Glavati- Prčanj ne postoji sistem atmosferske kanalizacije. Atmosferske vode sa ovog i šireg područja odvođe se bujičnim kanalima.

Elektroenergetika

Postojeće napajanje mreža trafo-stanica vrši se iz TS 35/10KV Škaljari. Na predmetnom prostoru nalaze se TS 10/0,4KV.

U predmetnoj zoni postoji niskonaponska mreža 0,4KV, odnosno NKRO izvodi koji zadovoljavaju postojeće stanje.

Osnovno napajanje riješeno je preko 35/10 kV trafo-stanice Škaljari. Samo naselje napaja se preko 4 distributivne trafo-stanice 10/04 kV snage od 100- 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, kako je prikazano u grafičkom prilogu. 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 sredjenaponske mreže.



Postojeće trafo-stanice su tipa MBTS, BTS savremene tipa DTS. Neke od ovih TS su predviđene za zamjenu savremenijim TS. 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 izvedena je 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.

Jadranskom magistralom je ove godine postavljen trožilni 10 kV kabal.

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.

Telekomunikacije

Telekomunikaciona mreža na ovom području je savremena i ograničenog kapaciteta urađena 2002.godine, kablovima tipa TK59GM. Telekomunikaciona mreža pripada udaljenom pretplatničkom stepenu PRČANJ i to ovaj dio napaja kablom TK59GM40x4x0.4, a jednim dijelom udaljenom pretplatničkom stepenu MUO i to kablom TK59GM 75x4x0.4 i kablom TK59GM 10x4x0.4, koji su povezani na glavnu centralu 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.

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

Kapacitet postojeće kanalizacije koja je postavljena u dijelu magistrale Kotor-Prčanj sa lijeve strane, od kojih je u jednoj položen optički kabal Tivat-Kotor, a u drugoj mrežni kapaciteti Prčanj i Markov rt, je dvije PVC cijevi Ø110 mm. U većem dijelu naselja iznad magistrale nema PVC cijevi.

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.

Raspoloživi kapaciteti su takvi da za sada dosta uspješno zadovoljavaju zahtjeve za dodatnim telefonskim priključcima, ali u planskom rješenju bi trebalo povećati kapacitete.

Grafički prikaz postojeće fiksne telekomunikacione mreže u predmetnom obuhvatu dat je u grafičkom prilogu „Telekomunikaciona infrastruktura“. Pokrivenost prostora, je dobra, a kako je mobilna telefonija u stalnom porastu, situacija se stalno popravlja.

7.4.2. Saobraćajna mreža

Kolsko-pješački saobraćaj

Glavna saobraćajnica koja povezuje Prčanj sa susjednim naseljima ide od Kotora prema Lepetanima uz more. Odvijanje saobraćaja ovom trasom je znatno otežano zbog uskog profila saobraćajnice, tako da je mimoilaženje na pojedinim tačkama problematično. Uz saobraćajnicu širine 4-5m, koja nema trotoar, se nalazi frontalni niz kuća, a na morskoj strani ponte i madrači.

Zbog izgrađenih vrijednosti poteza, ne postoji mogućnost proširenja. Postojeća širina saobraćajnice je u stvari i regulaciona širina. Ova saobraćajnica onemogućava integraciju obale i



naselja i ograničava uslove za razvoj visokog turizma. Autobuske linije gradskog i prigradskog saobraćaja takođe prolaze ovom trasom.

Naselje se dalje prostire na padinama u nagibu 10°-35° i većina postojećih saobraćajnica ne ispunjava ni minimalne tehničke uslove. Izlazi na glavni put su nepregledni, a nagibi prelaze 15%. Širine ovih prilaznih puteva su 2.5-4.0m. Putevi unutar naselja su sa betonskim zastorom ili makadamski.

Mirujući saobraćaj

Na teritoriji Glavata ne postoji organizovano javno parkiranje. Parkiranje se obavlja uz obalu, na proširenjima puta i u okviru parcela. Neke parcele imaju garaže u okviru stambenog objekta ili kao zaseban objekat. Problem parkiranja je naročito izražen ljeti, u vrijeme turističke sezone.

Pješački saobraćaj

Pješačko kretanje odvija se kolsko-pješačkim putevima, stepeništima i pješačkim stazama. Pješački putevi su dosta strmi i uski. Neki imaju klizav betonski zastor, ali su većinom zemljani putevi. Nekoliko pješačkih puteva vode do crkve sv. Ane na brdu. Na pojedinim dionicama su zarasli u teško prohodno žbunje. Pješačke komunikacije, kao i kolske saobraćajnice, zahtijevaju rekonstrukciju.

Vizure

Zahvaljujući specifičnoj terasastoj konfiguraciji terena, ostvarene su izvanredne vizure sa svake parcele na cijeli Risanski zaliv. Pogled na cijelo naselje i na širu okolinu pruža se sa platoa ispred crkve sv. Ane na brdu.

Budući da stara crkva pored svojih kulturno-istorijskih vrijednosti, predstavlja prostorni reper šire okoline, trebalo bi revitalizovati planinske pješačke puteve i oformiti ovu tačku u atraktivan kulturno-prirodni vidikovac.

7.5. Socio-ekonomski pokazatalji

Prema popisu stanovnika iz 2003.godine u Prčnju je bilo 1244 stanovnika u 418 domaćinstava, bez tendencija većeg rasta. Po PPO je predviđen eventualni rast do 1500 stanovnika. Prosječan broj članova po domaćinstvu je 3.0 člana. Punoljetnih građana je 957, sa prosjekom od 37.9 godina starosti.

Stanovništvo je etnički heterogeno. U skorije vrijeme veliki broj stranih investitora, prvenstveno Engleza i Rusa, je otkupio objekte i zemljište za izgradnju turističkih i stambenih objekata u Prčnju. Stanovništvo se u prošlosti bavilo moreplovstvom, dok je u današnje vrijeme osnovna djelatnost, turizam. U Prčnju postoje dvije kategorije zgrada: za stalno i sezonsko stanovanje.

Struktura stanova

Tabela 10. - Broj i površina stanova prema korišćenju, druge nastanjene prostorije i nastanjena lica

PRČANJ	Broj stanova i površina u m ²	Stanovi							Druge nastanjene prostorije			Broj lica	
		UKUPNO	za stalno stanovanje			koji se koriste			nastanjene poslovne prostorije	prosto rije nastanjene iz nužde	u stanovima	u drugim nastanjenim prostorijama	
			nastanjeni	privremeni	napušteni	za odmor i rekreaciju	u vrijeme sezonskih radova u poljoprivredi	u kojima se isključivo obavlja djelatnost					
broj m ²	668 49059	394 28591	51 3404	9 628	204 15893	-	10 543	9 496	5 106	1206	47		

Tabela 11. – Stanovi za stanovanje i površina prema vrsti stana, opremljenosti instalacijama i pomoćnim prostorijama i broju stanova u svojini fizičkih lica

PRČANJ	Broj stanova i površina u m ²	UKUPNO	Vrsta stana						Opremljenost instalacijama		Opremljenost pomoćnim prostorijama		Stanovi u svojini fizičkih lica
			posebne sobe	garsonjere i 1-sobni	2-sobni	3-sobni	4-sobni	5 i više sobni	vodovodna	elektro	kupatilom	nužnikom	
broj m ²	454 32623	1 23	37 1168	148 8192	161 12136	72 6506	35 4598	454 32623	454 32623	424 30988	424 31217	433 31755	

Stanovništvo

Tabela 12. – Upredni pregled broja stanovnika

Naziv i tip naselja	Broj stanovnika									
	po metodologiji ranijih popisa								po metodologiji popisa 2003.	
	1948	1953	1961	1971	1981	1991	2003	1991	2003	
PRČANJ	619	965	896	1007	1211	1213	1289	1202	1244	

Tabela 13. – Stanovništvo prema polu i starosti

PRČANJ	Pol	ukupno	Starost									
			0-4	5-9	10-14	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49
s	1244	56	75	97	100	107	81	71	65	103	98	
m	617	26	44	64	49	58	39	33	24	50	49	
ž	627	30	31	33	51	49	42	38	41	53	49	

PRČANJ	Pol	Starost								Pre diskolk a dječa punoje	tuo stanov	Prosječ na starost
		50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	75-79	80 i više	Neпо zn.			
s	98	54	54	56	56	38	28	7	81	957	37,9	
m	48	32	21	29	22	15	10	4	38	457	36,1	
ž	50	22	33	27	34	23	18	3	43	500	39,6	



Tabela 14. – Uporedni pregled broja domaćinstava

Naziv i tip naselja	Broj domaćinstava								Broj stanova po popisima				
	po metodologiji ranijih popisa								po metod. popisa 2003.	1971	1981	1991	2003
	1948	1953	1961	1971	1981	1991	2003						
PRČANJ	188	252	271	299	361	363	418	415	296	288	358	668	

Tabela 15. – Porodice prema tipu i broju dece

Naziv i tip naselja	Ukupno	Porodice prema broju djece						Porodice sa djecom mlađom od 25 godina	Djeca mlađa od 25 godina, ukupno
		bez djece	1	2	3	4	5 i više		
PRČANJ	332	59	98	118	52	4	1	215	417
Bračni par bez djece	59	59	-	-	-	-	-	-	-
Bračni par sa djecom	206	-	61	96	44	4	1	174	343
Majka s djecom	58	-	31	20	7	-	-	35	64
Otac s djecom	9	-	6	2	1	-	-	6	10

Tabela 16. – Podaci o djelatnosti i polu aktivnog stanovništva koje obavlja zanimanje

Naziv i tip naselja	pol	Ukupno	Poljoprivreda, lov i sumarstvo	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
PRČANJ	s	301	5	-	-	21	2	11	69	21
	m	155	4	-	-	11	1	10	35	10
	ž	146	1	-	-	10	1	1	34	11

Naziv i tip naselja	pol	Saobraćaj, skladištenje i veze	Finansijsko posredovanje	Aktivnosti u vezi sa nekretninama 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
PRČANJ	s	35	3	5	33	23	56	12	-	-	5
	m	28	-	2	21	8	12	10	-	-	3
	ž	7	3	3	12	15	44	2	-	-	2

Budući da se naselje Glavati-Prčanj nalazi u sklopu naselja Prčanj, a ne postoji evidencija o broju stanovnika za taj dio naselja, prilažu se podaci registrovani za cijelo naselje Prčanj.

7.6. Podjela na planske cjeline

U skladu sa nasljeđenom izgrađenošću, morfološkim i prirodnim karakteristikama i potencijalima za razvoj naselja diferenciralo se nekoliko prostornih cjelina, odnosno blokova. Postojeće stanje u tim prostornim cjelinama obrađeno je u ovom poglavlju.

Blok 1

Bloku 1 pripada frontalni niz stambenih objekata uz ulicu, sa baštama i voćnjacima u zaleđu na terasastim parcelama. Granice bloka su formirane osom saobraćajnice Kotor-Tivat uz obalu, potokom Mondov i saobraćajnicom koja ga prati na sjevernoj strani, te vododerinom, odnosno potokom na jugu.

U sklopu bloka nalaze se maslinjaci, kao i slobodne zelene površine. U bloku se nalazi palata "Tre Sorelle", spomenik kulturno-istorijske baštine, nekadašnji ljetnjikovac porodice Buća. Iako se nekad nalazila na izolovanom položaju, danas je okružuje izgrađena naseljska struktura, te bi preostale neizgrađene površine oko palate trebalo sačuvati od izgradnje.

Postojeću saobraćajnu mrežu u bloku čini glavna lokalna saobraćajnica uz obalu, na koju se spuštaju poprečni pješački i kolski put pored potoka Mondov sa brda, čiji izlaz na glavnu saobraćajnicu je nepregledan i neadekvatno regulisan. Unutrašnja mreža saobraćajnica u ovom bloku nije razvedena.

Spratnost objekata u ovom bloku je veća u odnosu na ostale blokove, uglavnom od Su do Su+P+1+Pk. Blok je većim dijelom izgrađen u obalnom dijelu, dok se na višim kotama nalazi grupacija kuća tradicionalne arhitekture. Najbrojnije su parcele površine od 200-500 m² i parcele od 500-1000 m².





Blok 2

Blok 2 čini uvala Glavati (uvala sv.Ane), odnosno neizgrađeno područje Glavata pokriveno šumskom vegetacijom i slobodnim zelenim površinama, koje je sačuvalo odlike prvobitnog kulturnog pejzaža obala zaliva, zbog kojih je, između ostalog, ovo područje i uvršteno na listu svjetske prirodne i kulturne baštine. Šumske površine i zelenilo zauzimaju najveći dio teritorije. Komunikacija unutar bloka odvija se isključivo pješačkim putevima i stazama.

Loše prohodna pješačka šumska staza vodi od obale do crkve sv. Ane na brdu uz koju su ostaci palate, jedne od najstarijih objekata na ovom području, koja se nalazi na listi registrovanih spomenika kulture.

Prosječna veličina parcele iznosi oko 1000 m² i uglavnom su nepravilnog oblika .

Prema ranijem planu uređenja naselja iz 1994.godine, ova zona je planirana kao rezervna zona turizma, što nije bilo u skladu sa principima očuvanja ovog pejzaža izuzetnih vrijednosti.



Blok 3

Blok 3 je stambeno naselje uz granicu sa Muom, koje se od obale proteže prema padinama Vrmca. Blok je u donjem dijelu i uz obalu gusto izgrađen, dok se na višim kotama nalaze grupacije kuća tradicionalne arhitekture okružene maslinjacima i voćnjacima. Teren je terasast.

Stanovanje je dominantna namjena u ovom bloku, u kojem se nalazi i hotel "Bokeljski dvori" i marina "Kordić".

Saobraćajnica uz obalu čini okosnicu kolsko-pješačkog saobraćaja sa mrežom ulica koje se u nju ulijevaju, a uglavnom su to zemljani putevi ili ulice sa betonskim zastorom nagiba preko 20%. Ulice su uskih profila (uže i od 4m na pojedinim tačkama), bez mogućnosti proširenja zbog postojeće izgrađenosti.

Prosječna spratnost u ovom bloku je P+1+Pk, a veličina parcela je raznovrsna, od 500m² na kojima su izgrađeni objekti, do parcela od 1000m² pokrivenih šumskom vegetacijom ili slobodnim zelenilom.



7.7. Urbanistički pokazatelji po blokovima

Područje LSL obuhvata 23.65 ha pod parcelama. Područje izgrađeno objektima zauzima 5.24 ha. Površina pod saobraćajnicama i vodotokovima iznosi 1.40 ha. Slobodne površine obuhvataju 9.76 ha. Prosječna spratnost u naselju se razlikuje od bloka do bloka. Dominantna namjena parcela je stanovanje, sa stanovanjem u funkciji turizma. (Grafički prilog: Namjena površina – postojeće stanje)

Tabela 17 - Postojeće građevinsko područje po blokovima

BLOK	Površina bloka [ha]	Učešće u LSL-u [%]	GRADJEVINSKO PODRUČJE		
			Površina izgrađena objektima - 1 [ha]	Površina pod saobraćajnicama i vodotokovima - 2 [ha]	UKUPNA POVRŠINA 1+2 [ha]
1	7.92	33	2.58	0.45	3.03
2	8.95	38	0.34	0.35	0.69
3	6.78	29	2.32	0.60	2.92
UKUPNO	23.65	100	5.24	1.40	6.64

Tabela 18 - Postojeći urbanistički parametri po blokovima

BLOK	Površina Parcela [ha]	Učešće u DUP-u [%]	Područje izgrađeno objektima [ha]	URBANISTIČKI PARAMETRI			
				Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Odnos izgrađenih prema neizgrađenim površinama	Spratnost (preovlađujuća)
1	7.92	33	2.58	36 %	0.81	33 : 67	Su+P+1+Pk
2	8.95	38	0.34	68 %	0.68	4 : 96	P
3	6.78	29	2.32	29 %	0.69	34 : 66	P+1+Pk
UKUPNO	23.65	100	5.24			22 : 78	

Indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti u tabeli 19 predstavljaju postojeće prosječne indekse na izgrađenim parcelama u bloku.

Tabela 19 – Postojeća namjena površina po blokovima

	Namjena površina	BLOK 1	BLOK 2	BLOK 3
Površina [ha]	Stanovanje	2.54	/	2.10
	Turizam	/	/	0.18
	Vjerski objekti	/	0.33	/
	Kulturno istorijska baština	0.04	/	/
	Saobraćajna infrastruktura	0.42	0.29	0.58
	Ostala infrastruktura	0.06	0.01	0.004
	Površine ograničenog korišćenja	3.65	3.84	2.27
	Voćnjaci	0.26	0.02	0.34
	Maslinjaci	0.46	0.74	0.03
	Šume	0.46	3.66	1.26
	Vodotok	0.03	0.06	0.02
UKUPNO		7.92	8.95	6.78

7.8. Ocjena razvojnih mogućnosti

Višim planskim dokumentima su definisane smjernice i ograničenja razvoja, identifikovani resursi i potencijali predmetnog prostora, čime je Prčanj sa naseljem Glavati određen kao centar razvoja visoko kvalitetnog turizma, sa bogatim kulturno-istorijskim nasljeđem.

Ocjena razvojnih mogućnosti predmetnog naselja temeljila se na osnovna dva principa održivog razvoja koji se odnose na prostor koji se posmatra, u smislu integrisanosti i mogućnosti koje nudi. Predmetni prostor se mora razvijati u skladu sa svojim mogućnostima (ekološki, fizički kapacitet, finansijska ulaganja, socijalna nosivost...) i ograničenjima. Susjedna naselja i okolni prostori zajedno posmatrani moraju biti integrisani tako da neometano funkcionišu.

Transformacija postojećeg stanja podrazumijeva i definisanje nosećeg kapaciteta prostora zasnovanog na ekološkim standardima, koju podrazumijeva planerska praksa obrađivača plana.

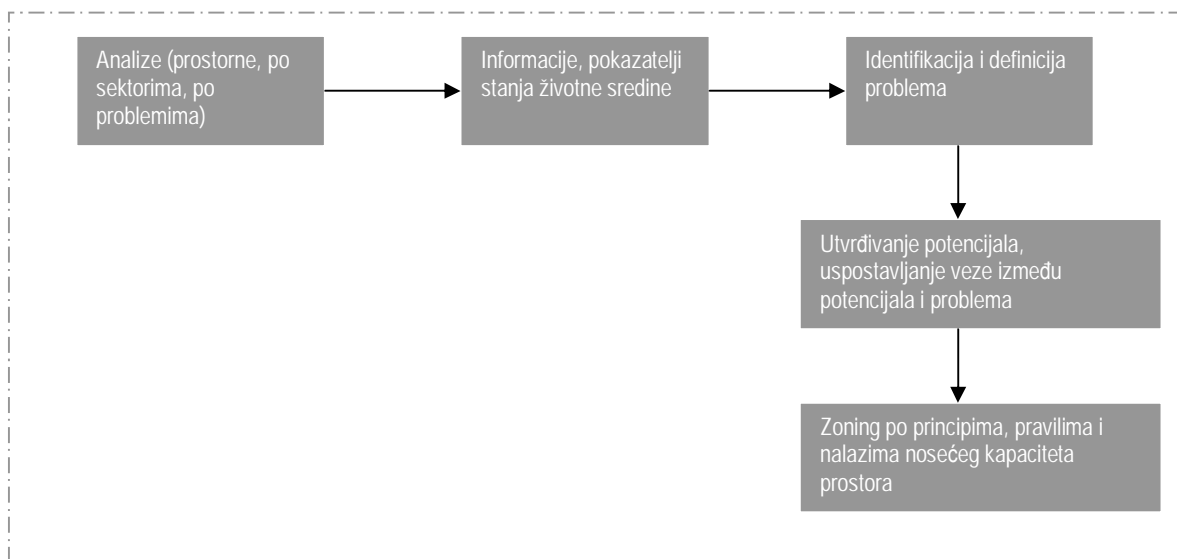
U određivanju nosećeg kapaciteta prostora i stanja životne sredine, pri izradi planskog dokumenta, detaljno su istraženi i ocijenjeni činioci vezani za sljedeće relacije:

- Koncept razvoja – životna sredina
- Namjena zemljišta – životna sredina
- Sistemi/problemi od interesa za plan – životna sredina
- Odnos izgrađenog i neizgrađenog prostora.

Svaka od ovih relacija proizvodi grupu podataka koji se uzimaju u obzir pri izradi plana: podaci o prirodnim resursima, podaci o stvorenim resursima, podaci o prirodnim rizicima, podaci o rizicima proizišlim iz djelovanja čovjeka, podaci o namjeni zemljišta, podaci o relevantnim urbanim sistemima/podsistemima, ograničenja i granične vrijednosti za sve relevantne kategorije. Odnos izgrađenih i neizgrađenih površina naselja 22:78, determiniše moguće proširenje građevinske zone naselja, u skladu sa principima održivog razvoja za maksimalnih 20% u odnosu na površinu naselja.

Sprovedenom analizom gore navedenih podataka u okviru stvaranja analitičke dokumentacione osnove za izradu plana došlo se do ključnih elemenata za ocjenu postojećeg stanja životne sredine u okviru granica obuhvata plana, identifikaciju ključnih problema pitanja životne sredine, postavljanja ciljeva zaštite životne sredine i sprovođenje mjera kroz plan za smanjenje i otklanjanje negativnog uticaja na životnu sredinu.

Analiza navedenih podataka omogućila je definisanje ključnih grupacija za plan:





Prve dvije kategorije (prostorna-urbanistička analiza po sektorima i pokazatelji stanja životne sredine) koje su obrađene u dokumentacionoj osnovi za izradu ovog plana omogućile su da se odrede :

- intezitet korišćenja zemljišta,
- tip i kapacitet namjena/sistema koji okruženje može da podrži,
- tip i obim izgradnje koja neće ugroziti definisani nivo kvaliteta životne sredine.

Nakon toga, uslijedila je faza identifikacije trenutnih problema na predmetnoj teritoriji, gdje su se izdvojili sljedeći:

- prisutna je nekontrolisana tj. neplanska gradnja
- zastarjela planska dokumentacija
- veoma loše stanje infrastrukturnih sistema
- nesavjestan odnos građana prema prirodnoj sredini
- loš tretman vrijednih ambijentalnih cjelina

Identifikovano je nekoliko zona različitog karaktera u kojima su analizirani postojeći parametri. Na osnovu postojećih kapaciteta cjelokupnog prostora, kapaciteta pojedinih prostornih cjelina i gore navedenog izvršeno je zoniranje teritorije naselja podjelom na blokove.

Za razliku od ostatka naselja Prčanj, područje Glavata sačuvalo je u velikoj mjeri prvobitnu fizionomiju, ukoliko se izuzme nekoliko objekata u okviru izgrađenih cjelina koji gabaritima, formama i koloritom narušavaju ambijentalnu sliku Glavata. Ovaj prvorazredni kulturni pejzaž mora biti sačuvan od devastacije. Dalje pravce razvoja treba nalaziti u preispitivanju lokacija za gradnju u okviru već formiranih građevinskih cjelina, u preoblikovanju i prenamjeni postojećih objekata forme neadekvatne kontekstu, odnosno u svojevrsnoj urbanoj sanaciji.

Na Glavatima je evidentiran neiskorišćeni postojeći građevinski fond, odnosno zaštićene palate, koje nisu adekvatno uključene u kulturni život naselja, a predstavljaju potencijal za razvoj visokog turizma i potrebno ih je na adekvatan način revitalizovati u kulturne svrhe, u skladu sa preporukama Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Kotor.

Kao potencijalna turistička zona, planirana je zona iznad izgrađenih grupacija objekata u Bloku 1. Izuzetno povoljna konfiguracija terena, sa terasastim platoima i otvorenim vizurama sa svake parcele, čini ovo područje izuzetno atraktivnim za turističku i stambenu izgradnju, ograničenu strogim uslovima. Postojeća marina na Glavatima, je jedan od preduslova za razvoj takvog vida turizma.

Uvala sv.Ane sačuvana je od gradnje u skladu sa smjernicama Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Kotor, kao visokovrijedni dio kulturnog pejzaža prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora.

Prostor za lociranje poslovnih djelatnosti, postoji u priobalnoj zoni naselja, u objektima, odnosno prizemljima objekata, u neposrednoj okolini marine. Lokacija je pogodna za uspostavljanje turističkih agencija, info-pultova, mjenjačnica i dr.vida poslovanja.

Izuzetno loša putna mreža zahtijeva rekonstrukciju, prekategorizaciju i izgradnju novih odgovarajućih saobraćajnica.

Koridor za glavnu saobraćajnicu , u skladu sa preuzetim smjernicama iz prostornog plana opštine Kotor, rezervisan je u gornjim zonama naselja. Zbog velikog uticaja koje bi izgradnja ove saobraćajnice imala na pejzaž Glavata ova LSL ne predstavlja osnovu za njenu realizaciju već će se trasa iste preispitati kroz PUP Opštine Kotor, čija je izrada u toku. Poprečne pravce saobraćajnica u skladu sa postojećom saobraćajnom mrežom završavati slijepim ulicama, sa bočnim parkiranje.

Postojeći glavni saobraćajni pravac Kotor-Lepetani treba rješavati sa tendencijom rasterećenja od automobilske saobraćaja i formiranja pješačke zone sa prolazom za vozila snabdijevanja i stanovnika, i vremenski ograničenim prolazom za ostala vozila.

Navedeni potencijali prostora i ocjene mogućih pravaca razvoja naselja, u skladu sa determinisanim karakterom zona, odnosno blokova, su osnova za odabir metodologije za izradu plana.

8. DEFINICIJA POJMOVA U LSL

Indeks zauzetosti zemljišta 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 zauzetosti zemljišta se računa za urbanističku parcelu.

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 racionalni 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

Indeks izgrađenosti zemljišta se računa za urbanističku parcelu.

Vertikalni gabarit objekta se definiše brojem etaža i/ili maksimalnim visinama iskazanim u metrima. Maksimalna visina označava mjeru koja se računa od najniže kote okolnog terena ili trotoara do najviše kote sljemena ili ravnog krova na ravnom terenu ili od nulte kote do kote vijenca na terenu u nagibu; Nulta kota je tačka presjeka ose objekta i terena.

Etaže se definišu njihovim nazivima koji proističu iz njihovog položaja u objektu: podzemna etaža, prizemlje, sprat, potkrovlje);

Podrum (Po) je podzemna etaža čiji pod se nalazi ispod površine terena na dubini većoj od 1m.

Suteren je podzemna etaža čiji pod se nalazi ispod površine terena na dubini do 1m, kao i da je najmanje jednim svojim pročeljem izvan terena.

Prizemlje (P) je nadzemna etaža čija se visina određuje planom u zavisnosti od namjene,

Sprat (1,2,...) je nadzemna etaža iznad prizemlja;

Potkrovlje (Pk) je dio zgrade ispod kosog krova koji se koristi u skladu sa njenom (ukupnom ili pretežnom) namjenom i funkcijom, a čija je svjetla visina na najnižem mjestu maksimalno 120cm.

Tavan je prostor ispod krova koji se može koristiti samo za odlaganje stvari.

Bruto razvijena građevinska površina (BRGP) parcele (bloka, lokacije) je zbir bruto površina svih nadzemnih etaža objekta a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova. Bruto površina podzemnih etaža se uzima ili ne uzima u obzir zavisno od njene namjene:

- ukoliko je namjena podzemnih etaža poslovna (trgovina, ugostiteljstvo ili neka druga namjena čija funkcija opterećuje parcelu infrastrukturu) onda se u ukupno bruto građevinsku površinu računa i površina podzemne etaže;
- ukoliko je namjena podzemne etaže garaža, ostava ili instalaciona etaža, onda se njena površina ne uračunava u ukupnu bruto građevinsku površinu.

Izgrađena površina (BGP) je definisana spoljašnjim mjerama finalno obrađenih fasadnih zidova i stubova u nivou novog – uređenog terena.



Građevinsko zemljište jeste zemljište na kojem su izgrađeni objekti i zemljište koje služi redovnoj upotrebi tih objekata, kao i zemljište koje je, u skladu sa Zakonom, odgovarajućim planom predviđeno za izgradnju i redovno korišćenje objekata.

Građevinsko zemljište koristi se prema njegovoj namjeni (namjeni koja je predviđena LSL-om) i na način kojim se obezbjeđuje njegovo racionalno korišćenje, u skladu sa Zakonom.

Građevinsko zemljište može biti:

- javno građevinsko zemljište i
- ostalo građevinsko zemljište.

Javno građevinsko zemljište je zemljište na kome su izgrađeni objekti od opšteg interesa i javne površine koje su u državnoj svojini, kao i zemljište koje je planom namijenjeno za izgradnju javnih objekata i površina od opšteg interesa.

Urbanistička parcela je dio prostora formiran na osnovu plana parcelacije ili smjernica koje se utvrđuju planskim dokumentom, a koji obuhvata jednu ili više katastarskih parcela ili njihovih dijelova i koji zadovoljava uslove izgradnje propisane planskim dokumentom;

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

Građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode definisana grafički i numerički, do koje je dozvoljeno građenje;

Zaštitne zone su površine zemljišta, vodne površine ili vazdušni prostor koji su definisani planskim dokumentom i namijenjeni za zaštitu života i zdravlja ljudi, bezbjednost i funkciju građevina, površina ili prostora, u skladu sa odredbama posebnih propisa.

U slučaju da su indeksi zauzetosti i izgrađenosti parcele već izgrađenih objekata sa građevinskom dozvolom veći od maksimalnih vrijednosti datih Planom za taj blok, zadržavaju se u skladu sa dozvolom, ali u slučaju zamjene objekta novim, ili bilo kakvom intervencijom na objektu, moraju se poštovati indeksi zauzetosti i izgrađenosti dati ovim Planom.

Rekonstrukcija je izvođenje građevinskih i drugih radova na postojećem objektu, kojima se vrši: nadogradnja; dogradnja; zamjena instalacija, uređaja, postrojenja i opreme kojima se mijenja postojeći kapacitet; utiče na stabilnost i sigurnost objekta; mijenjaju bitni konstruktivni elementi; mijenja tehnološki proces; mijenja spoljni izgled koji je određen uslovima za uređenje prostora, utiče na bezbjednost susjednih objekata, saobraćaja i životne sredine, mijenja režim voda; mijenjaju uslovi zaštite prirodne i nepokretne kulturne baštine, dobara koja uživaju prethodnu zaštitu i zaštitu njihove zaštićene okoline;

Adaptacija je izvođenje radova na održavanju objekta i radova koji nisu od uticaja na stabilnost objekta, odnosno pojedinih njegovih dijelova, koje se ne smatra građenjem objekta;

Održavanje objekta je tehničko osmatranje objekta u eksploataciji i obezbjeđenje adekvatnog korišćenja objekta tokom njegove eksploatacije, zamjena instalacija, uređaja, postrojenja i opreme kojima se ne mijenja postojeći kapacitet, kao i tekuće održavanje objekata putne i željezničke infrastrukture, elektroenergetskih, vodovodnih, kanalizacionih, telekomunikacionih i ostalih objekata;

Ovi pokazatelji se primjenjuju zajedno sa drugim pravilima iz „Pravila građenja“. Ta pravila se odnose na regulacije ulice, bloka, parcele, građevinske linije, visinu i položaj objekta na parceli i u bloku, kapacitete za parkiranje, zelene površine.



PLANSKO rješenje



PLANSKO RJEŠENJE IZGRADNJE I UREĐENJA PROSTORA

Uređenje prostora zasniva se na načelima: usklađenog ekonomskog, socijalnog, ekološkog, energetskog, kulturnog razvoja prostora Crne Gore; održivog razvoja; podsticanja ravnomjernog ekonomskog razvoja prostora Crne Gore; racionalnog korišćenja i zaštite prostora i prirodnih resursa; usaglašenosti sa evropskim normativima i standardima; zaštite integralnih vrijednosti prostora; policentričnosti; konkurentnosti i kohezije; decentralizacije; zaštite i unaprjeđenja - stanja životne sredine; zaštite kulturne baštine; usaglašavanja interesa korisnika prostora i prioriteta djelovanja u prostoru; javnog interesa; privatnog interesa ali ne na štetu javnog interesa; javnosti u postupku uređenja prostora; uspostavljanja informacionog sistema o prostoru u cilju efikasnijeg uređenja prostora; asezmičkog planiranja (Član 5. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG", br. 51/08 od 22.08.2008)), u skladu sa načelima i posebnim propisima iz oblasti definisanih zakonom.

9. OSNOVNI PLANERSKI PRINCIPI

Plansko rješenje mora imati realne uslove za realizaciju, kako bi se omogućio skladan razvoj urbanog sistema uz uzimanje u obzir prihvatljivog kapaciteta životne sredine, te uz omogućavanje zdravog stanovanja, odnosno zaštite prirodne i kulturne baštine.

Na osnovu analiza postojećeg stanja i ocjene razvojnih mogućnosti planiran je prostor i uspostavljeni su urbanistički parametri i uslovi za pojedine prostorne cjeline u kojima je definisan karakter objekata, uslovi za izgradnju, načini rekonstrukcije i dogradnje postojećih objekata.

Plansko rješenje zasniva se, prvenstveno, na principima očuvanja kulturnog pejzaža, te pronalaženju načina za afirmaciju naselja i usmjeren razvoj ka visokokvalitetnoj turističkoj i kulturnoj destinaciji. Ovi principi se ostvaruju uspostavljanjem kvalitetne saobraćajne mreže u skladu sa postojećom uličnom matricom, usmjeravanju planske izgradnje na tačno definisane zaokružene cjeline i očuvanju zelenih pojaseva između i unutar stambenih blokova.

Karakter naselja kao stambeno-poslovnog, determinisan je programskim zadatkom. Osnovu postojećih turističkih kapaciteta čini privatni smještaj, pa je prema smjernicama Prostornog plana Republike, potrebno razviti veći nivo usluga i smještaja.

Koncept planskog rješenja, prema datim smjernicama, zasniva se na principima formiranja turističkog naselja, kvalitetnog kulturnog pejzaža, sa većim procentom zelenih površina, i omogućenim uslovima za izgradnju neophodnih turističkih sadržaja turizma visoke kategorije.

U skladu sa principima održivog razvoja, akcentat je stavljen na revitalizaciju i remodelaciju postojećih prirodnih, izgrađenih i kulturnih kapaciteta prostora.

Urbanizacija naselja podrazumijeva uspostavljanje kvalitetnih infrastrukturnih sistema, kao preduslov za očuvanje i održivost naselja.

Osnovni princip formiranja saobraćajne mreže kao polaznu tačku uzima poštovanje glavnih spontano formiranih pješačkih komunikacija i dominantnih pravaca kretanja. Ovaj plan rezerviše koridor za prolazak saobraćajnice Muo-Prčanj-Stoliv-Verige, u skladu sa obavezama preuzetim iz Prostornog plana opštine Kotor i ne predstavlja osnovu za njenu realizaciju. Ova trasa će biti preispitana kroz PUP opštine Kotor, čija je izrada u toku.

Zoniranjem teritorije podjelom na blokove obrazovane su koherentne cjeline i stvoreni uslovi za plansko usmjeravanje daljeg blokovskog i naseljskog rasta.

Putem određivanja dominantnih namjena i karaktera blokova prema nosećim kapacitetima prostora, stečenim obavezama i u sintezi sa karakterom susjednih blokova, naselja i kontaktnih zona omogućeno je fazno sprovođenje plana. Blokovska podjela poštuje morfologiju, odnosno nasljeđeni urbani sklop naselja.

Svaki od ovih blokova formiran je kao jedinstvena prostorna cjelina, na taj način što su u okviru svakog bloka utvrđena opšta pravila urbanističke regulacije.



Planiranjem i uređenjem prostora u naselju obezbijeđena je prostorna organizacija kojom su stvoreni kvalitetniji životni uslovi matičnog stanovništva i preduslovi za dalji održivi razvoj.

Prilikom izrade planskog rješenja vodilo se računa o očuvanju i unaprjeđenju ukupnog graditeljskog naslijeđa, tradicije graditeljstva, urbanog sklopa i stvorenih vrijednosti.

Izvršena je dopuna postojećih i stvaranje novih urbanih vrijednosti uz očuvanje životne sredine i prirodnih vrijednosti.

10. PODJELA NA JAVNE I OSTALE POVRŠINE

Područje dijela naselja Prčnja, koje je u granicama obuhvata LSL Glavati, na kome su izgrađeni ili planirani objekti podijeljeno je na:

- javne površine
- ostale površine.

Javna površina je prostor utvrđen planskim dokumentom za objekte čije je korišćenje, odnosno izgradnja od opšteg interesa.

Skupu javnih površina za objekte i aktivnosti od opšteg interesa pripadaju sljedeće namjene:

- Komunalne djelatnosti i infrastrukturne površine
- Sport, sportski objekti i kompleksi
- Specijalizovani centri
- Državne ustanove
- Kultura
- Vjerski objekti

Skupu javnih površina za parkove i javno zelenilo pripadaju sljedeće namjene:

- Parkovi
- Skverovi
- Zaštitno zelenilo

Skupu javnih površina za saobraćaj pripadaju sljedeće namjene:

- Saobraćaj i saobraćajne površine
- Pristanište

Skupu javnih površina za vodene površine i retenzije pripadaju sljedeće namjene:

- Vodene površine
- Retenzija-planirani sistem kanisanja atmosferskih i otpadnih voda

Ostale površine čine prostor od pojedinačnog, privatnog interesa.

Tabela 20 - Planirane javne i ostale površine

	Javne i ostale površine	Postojeće stanje		Plansko rješenje	
		Površina [ha]	Učešće u LSL-u [%]	Površina [ha]	Učešće u LSL-u [%]
1	Javne površine	1.82	7.7	3.21	13.57
2	Ostale površine	21.83	92.3	20.44	86.43
	UKUPNO	23.65	100.00	23.65	100.00

11. DETALJNA NAMJENA POVRŠINA

Teritorija u obuhvatu LSL-a podijeljena je na tri bloka, različitih karakteristika, u pogledu nasljeđene izgrađenosti, morfoloških i prirodnih osobina.

U skladu sa postojećim urbanističkim pokazateljima, potencijalima za razvoj naselja, programiranim funkcijama i planiranim rješenjem definisani su planirani urbanistički parametri po blokovima. Planskim rješenjem, formirane su cjeline (blokovi) sa adekvatnom infrastrukturnom opremljenošću, tako da Glavati, uz uvažavanje stečenih obaveza poprime novi oblik uređenog naselja.

Kategorije detaljne namjene površina definisane grafičkim prilogom „Plan namjene površina“ u LSL Glavati - Prčanj su:

1. površine za stanovanje
2. površine poslovnih djelatnosti
3. površine za vjerske objekte
4. površine za turizam
5. površine za kulturu
6. površine za pejzažno uređenje, koje se dijele na površine javnog korišćenja, ograničenog korišćenja i specijalne namjene
7. površine saobraćajne infrastrukture
8. površine ostale infrastrukture
9. površine za poljoprivredu koje se dijele na površine voćnjaka i vinograda i površine za maslinjake
10. površine šuma, koje su okarakterisane kao zaštitne šume
11. površina mora
12. površine ostalih voda

Osnovna djelatnost na Glavatima je turizam i većina postojećih stambenih objekata ima stambeno-turističku namjenu, pa su u skladu s tim i „Pravilnikom o sadržini i formi planskih dokumenata, kategorijama namjena površina, elementima urbanističke regulacije i grafičkim simbolima“, LSL određene i djelatnosti koje mogu da se jave u okviru osnovnih namjena površina.

Programskim zadatkom je zahtijevano stvaranje planskih uslova za izgradnju poslovno-turističkih objekata i pratećih sadržaja turizma više kategorije, uključivanje vrijednih ambijentalnih cjelina u turističku ponudu i kvalitetno infrastrukturno opremanje.

Evidentirani su i zahtjevi vlasnika katastarskih parcela za ovo područje za izgradnju stambeno-turističkih objekata.

Tabela 21 - Planirano građevinsko područje po blokovima

BLOK	Postojeće stanje			Plansko rješenje		
	GRADJEVINSKO PODRUČJE			GRADJEVINSKO PODRUČJE		
	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]
1	2.58	0.45	3.03	4.00	1.03	5.03
2	0.34	0.35	0.69	0.30	0.80	1.10
3	2.32	0.60	2.92	3.24	0.93	4.17
UKUPNO	5.24	1.40	6.64	7.54	2.76	10.30



Osnovni problem naselja, parkiranje, treba riješiti dovoljnim brojem parking mjesta i garažiranjem. Povećanje površine građevinske zone naselja iznosi manje od 20% ukupne površine naselja, što je u skladu sa smjernicama održivog razvoja.

11.1. Površine za stanovanje

Površine za stanovanje su površine koje su prvenstveno namijenjene za stanovanje, a na području Glavata to su isključivo površine manje gustine stanovanja:

- mala gustina je do 120 stanovnika/ha bruto gustine stanovanja

U površinama za stanovanje mogu se dozvoliti i:

- ugostiteljski objekti i manji objekti za smještaj (sobe za iznajmljivanje i apartmani);
- prodavnice i poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima, isključivo u prizemljima i baštama objekata, odnosno u okviru pripadajućih parcela.

Glavati su naselje individualne stambene izgradnje i njihov dalji razvoj planiran je u tom smislu. Stambeni objekti, koji zadovoljavaju uslove prema „Pravilniku o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata“ ("Službeni list RCG", br.23/2005), mogu imati stambeno-turističku namjenu. Kao stambene zone tretirane su i zone vikend-stanovanja.

Stambene zone na Glavatima su u zavisnosti od blokova kojima pripadaju, stečenih obaveza i planiranih urbanističkih parametara različito tretirane u okviru poglavlja „Pravila građenja“.

Za stanovanje u zoni tradicionalnog graditeljstva, u kojoj se nalaze objekti kulturno-istorijske baštine (palata "Tre sorelle") i objekti tradicionalnog graditeljstva (stare kamene kuće i kućišta) važe posebni uslovi u skladu sa konzervatorskim i restauratorskim principima. Ove objekte treba revitalizovati, rekonstruisati i adaptirati u skladu sa konzervatorskim uslovima.

Zone male gustine stanovanja

Za izgradnju od P do P+1+Pk planira se sa gustinama do 120 st/ha. Zone male gustine stanovanja u obuhvatu LSL su zone individualnog stanovanja, sa maksimalno četiri stambene jedinice po objektu. Maksimalna dozvoljena spratnost objekata stambene namjene je do P+1+Pk. Planirani Indeksi izgrađenosti su od 0.6-0.8.

Zone tradicionalne gradnje

Ove zone su takođe zone male gustine stanovanja, ali za koje važe posebna pravila izgradnje, uređenja, rekonstrukcije.

Tabela br.22 Površine za stanovanje po blokovima

BLOK	POVRŠINE ZA STANOVANJE					
	Postojeće stanje			Plansko rješenje		
	Površina parcela [m ²]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]	Površina parcela [m ²]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]
1	25702	6558	15353	32822	10078	26970
2	0	0	0	0	0	0
3	20049	4874	11830	29289	8951	24019
UKUPNO	45751	11432	27183	65045	19100	51060

11.2. Površine za poslovne djelatnosti

Površine za poslovne djelatnosti su površine koje su namijenjene pretežno smještanju poslovnih djelatnosti, koje ne predstavljaju značajnu smetnju za okolinu. Poslovne djelatnosti dijelimo na pretežno uslužne, pretežno trgovačke, komunalno servisne i dr.

Dozvoljeni su:

- poslovni i kancelarijski objekti,
- objekti za upravu,
- trgovački centri, privredni objekti, javna preduzeća,
- komunalno servisni objekti

Na području u obuhvatu plana poslovne djelatnosti planirane su i u okviru stambenih objekata. Poslovanje se planira u obliku turističkih agencija, info-pultova, mjenjačnica, banke, u okviru objekata poslovne i stambene namjene. Na teritoriji Glavata predviđene su uslužne djelatnosti u sklopu objekata stanovanja.

Tabela br.23 Površine za poslovne djelatnosti po blokovima

BLOK	POVRŠINE ZA POSLOVNE DJELATNOSTI					
	Postojeće stanje			Plansko rješenje		
	Površina parcela [m ²]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]	Površina parcela [m ²]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]
1	0	0	0	0	0	0
2	0	0	0	0	0	0
3	0	0	0	636	191	509
UKUPNO	0	0	0	636	191	509

11.3. Površine za vjerske objekte

Površine za vjerske objekte su površine koje su namijenjene prvenstveno prostorima namijenjenim vršenju vjerskih obreda, manastirima, samostanima, koji imaju javni pristup.

Dozvoljeni su sljedeći objekti:

- vjerski objekti namijenjeni vršenju vjerskih obreda,
- manastiri,
- objekti i institucije za opsluživanje područja, koje prema posebnom propisu odgovaraju karakteristikama područja.

Vjerski objekti u obuhvatu plana su objekti graditeljskih vrijednosti pod zaštitom nadležnih institucija za zaštitu spomenika.

Najuže zone oko vjerskih objekata predstavljaju dio kulturnog pejzaža, koji se štiti integralno sa objektima.

Tabela br.24 Površine za vjerske objekte po blokovima

BLOK	POVRŠINE ZA VJERSKE OBJEKTE					
	Postojeće stanje			Plansko rješenje		
	Površina parcela [m ²]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]	Površina parcela [m ²]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]
1	0	0	0	0	0	0
2	3338	24	24	300	24	24
3	0	0	0	0	0	0
UKUPNO	3338	24	24	300	24	24

11.4. Površine za turizam

U funkciji razvijanja turizma visokog kvaliteta predviđena je revitalizacija objekata graditeljskog naslijeđa, kapetanskih palata i ostalih objekata ambijentalnih vrijednosti.

Dopušteni su objekti za pružanje usluge smještaja, kao i objekti za pružanje usluga ishrane i pića, čija je klasifikacija definisana posebnim propisom, kao i prateći sadržaji turizma.

Turizam visoke kategorije i smjernice iz PPCG za razvoj turizma, ne preporučuju uspostavljanje kamp naselja predviđenog ranijim planom.

Na površinama za turizam dopuštene su stambeno-turističke vile, apartmani,, hoteli, mali hoteli, apart hoteli, moteli i pansioni, te objekti za pružanje usluga ishrane i pića u skladu sa „Pravilniku o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata“ ("Službeni list RCG", br.23/2005), kao i prateći sadržaji turizma u skladu sa ovim pravilnikom i planom.

Privatni turistički smještaj

Privatni turistički smještaj (kuće, apartmani i sobe za iznajmljivanje) definisan je u okviru zona stanovanja, kao stanovanje u funkciji turizma.

Postojeći privatni smještaj je bilo nemoguće evidentirati. Stambeni objekti, koji zadovoljavaju uslove prema „Pravilniku o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata“ ("Službeni list RCG", br.23/2005), mogu imati stambeno-turističku namjenu.

Privatni smještaj planiran je u kućama za iznajmljivanje, odnosno arhitektonski i funkcionalno autonomnim zgradama koje se nalaze na privatnom posjedu, kao i u apartmanima i sobama za iznajmljivanje.

Kuća za iznajmljivanje je arhitektonski i funkcionalno autonomna zgrada sa sopstvenim dvorištem, koja se isključivo izdaje kao cjelina, pojedincu ili grupi turista na određeno vrijeme.

Apartmani mogu biti dvosobni, jednosobni i studio apartmani prosječne površine prema „Pravilniku o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata“ ("Službeni list RCG", br.23/2005).

Soba za iznajmljivanje je građevinski dio stambene zgrade ili privatne kuće u kojem se turistima pružaju usluge smještaja, u skladu sa gore navedenim pravilnikom.

Vile

Stambeno-turistička vila je prestižna, luksuzna kuća koja se iznajmljuje turistima kao jedna jedinica, sa kompletnim ugostiteljskim sadržajem i poslugom.

Objekte namijenjene za smještaj turista planirati u skladu sa odredbama Pravilnika o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Sl.list RCG“, br. 23/2005).



Tabela br.25 Površine za turizam po blokovima

BLOK	POVRŠINE ZA TURIZAM					
	Postojeće stanje			Plansko rješenje		
	Površina parcela [m ²]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]	Površina parcela [m ²]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]
1	0	0	0	6632	1990	5306
2	0	0	0	0	0	0
3	1832	476	976	2447	734	1958
UKUPNO	1832	476	976	9079	2724	7264

Na teritoriji naselja, na području Glavata, postoji hotel "Splendido" , kategorije ****, adaptirani kompleks palate sa kapacitetom od 73 kreveta i hotel "Bokeljski dvori". Prateći sadržaji turizma u obuhvatu plana su površine u funkciji izviđačkog društva, koje obogaćuju turističku ponudu naselja.

11.5. Površine za kulturu

Površine za kulturu su površine koje su planskim dokumentom namijenjene razvoju kulture i umjetnosti.

Na površinama za kulturu mogu se planirati:

- centri za kulturu, muzeji, galerije, biblioteke, pozorišta, bioskopi, etno-zbirke,
- arhivi, kinoteke, arheološki, etnološki i memorijalni parkovi, i drugi objekti kulture;
- objekti i institucije koji, prema posebnom propisu, odgovaraju karakteristikama
- područja.

Na ovim površinama, izuzetno od pretežne namjene i kompatibilno toj namjeni, mogu se planirati:

- objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti;
- parkinzi za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca);
- objekti i mreže infrastrukture.

Površine za kulturne potrebe na području Glavata su površine posjeda Sbutega koje treba na pravilan način u skladu sa konzervatorskim smjernicama uključiti u turističku ponudu naselja.

Tabela br.26 Površine za kulturu

BLOK	POVRŠINE ZA KULTURU					
	Postojeće stanje			Plansko rješenje		
	Površina parcela [m ²]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]	Površina parcela [m ²]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]
1	0	0	0	0	0	0
2	0	0	0	2934	71	71
3	0	0	0	0	0	0
UKUPNO	0	0	0	2934	71	71

11.6. Površine za pejzažno uređenje naselja



Površine za pejzažno uređenje naselja i elementi sistema urbanog zelenila se klasifikuju prema sljedećem režimu korišćenja:

Objekti javnog korišćenja: parkovi (gradski, vangradski, višefunkcionalni, sportski, dječji, akva parkovi, zabavni itd.), zone rekreacije između stambenih naselja, park šume, uređenje obala, parkovi prirode; skverovi; trgovi; zelenilo uz saobraćajnice.

Objekti ograničenog korišćenja: slobodne površine stambenih objekata i blokova, slobodne površine administrativnih i poslovnih objekata.

Objekti specijalne namjene: zaštitni pojasevi, vertikalno zelenilo i drugo.

Potrebna površina zelenih površina u starim urbanim cjelinama je prema normativima 5-15m²/stanovniku.

Javne uređene površine planirane su kao skverovi, sa obavezom izrade projekta uređenja terena i pejzažne arhitekture.

Skverovi su manje zelene površine javnog korišćenja, frekventne, namijenjeni kratkotrajnom odmoru stanovnika ili dekorativnom oformljenju gradskih prostora.

Površina pod stazama i i platoima iznosi 35% teritorije skvera.

Površina pod zelenilom je 60-65% a pod objektima 0-5%.

Objekti ograničenog korišćenja su zelene površine u okviru administrativnih i poslovnih objekata, zdravstvenih objekata, zelene površine stambenih objekata i blokova. Planskim rješenjem ove cjeline formiraju tampon-zone između površina različitih namjena i omogućavaju bolju provjetrenost blokova.

Integralno sa palatom „Tri sestre“ štiti se i njena okolina, odnosno zelenilo formira tampon zonu prema izgrađenim potezima u zaleđu.

Objekti specijalne namjene u obuhvatu plana su zaštitne zone vodotokova.

Zaštitni zeleni pojasevi formirani su uz vodotokove u minimalnoj širini od 2,0 m, uz saobraćajnice na gusto izgrađenim potezima i uz objekte komunalne infrastrukture.

Površine za pejzažno uređenje specijalne namjene:

- Zaštitni pojasevi.....764 m²

Tabela br.27 Površine za pejzažno uređenje po blokovima

BLOK	POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE					
	Postojeće stanje			Plansko rješenje		
	Površina parcela [m ²]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]	Površina parcela [m ²]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]
1	36498	0	0	8850	0	0
2	38432	0		19068	0	0
3	22715	0	0	9350	0	0
UKUPNO	97645	0	0	37268	0	0

11.7. Površine saobraćajne infrastrukture

Površine saobraćajne infrastrukture namijenjene su infrastrukturi kolskog, pješačkog i vodnog saobraćaja. Dozvoljeni su svi objekti namijenjeni kolskom, pješačkom i vodnom saobraćaju.

Takođe su dopušteni prateći sadržaji saobraćajne infrastrukture koje se dijele na:

- Funkcionalne sadržaje saobraćaja na trasi koji služe za održavanje, upravljanje i omogućavanje brzog, sigurnijeg, udobnijeg i pouzdanijeg prevoza robe i putnika, baze i objekti namijenjeni za održavanje, kontrolu i upravljanje svih vrsta saobraćaja, kao i za naplatu putarine i drugo,
- Sadržaji za potrebe korisnika puta koji obuhvataju: parkinge, odmorišta, servise i dr.

Saobraćajnu infrastrukturu Glavata čini slabo razvijena putna mreža. Dato plansko rješenje saobraćaja je nastalo kao rezultat kompromisa potreba očuvanja stare urbane matrice naselja sa prethodnim PUN-om i Prostornim Planom Opštine Kotor. Koridor rezervisan za prolazak saobraćajnice Muo-Prčanj-Stoliv-Verige zbog velikog uticaja koji bi imao na urbanizaciju naselja i očuvanje kulturnog pejzaža Boke neophodno je preispitati kroz PUP Kotor. LSL Glavati ne predstavlja osnovu za realizaciju ove saobraćajnice.

Rješenje saobraćaja se zasniva na rekonstrukciji postojećih saobraćajnica i izgradnji nove mreže, koja u potpunosti omogućava dostupnost svim dijelovima naselja predviđenim za izgradnju.

Formiranjem regulacije saobraćajnica stvorili su se uslovi za izgradnju trotoara duž većine saobraćajnica širine do 1,2m.

Profili saobraćajnica definisani su grafički i analitički. Rekonstrukcija ulica podrazumijeva adekvatan kolovozni zastor, urbani mobilijar i rasvjetu.

Zadržane su stare komunikacije, staze i stepeništa u postojećoj širini, a planirane su i nove pješačke.

Mrežom pješačkih staza kao i trotoarima, obezbijeđen je kontinuitet pješačkog saobraćaja u svim dijelovima naselja. Gdje god je bilo moguće formirana je regulacija pješačkih ulica u širini do 3,0m. Pješačke ulice treba da budu predmet pejzažnog uređenja, sa adekvatnim parternim uređenjem.

Parkiranje vozila u granicama obuhvata Plana riješeno je na više načina: u okviru granica urbanističke parcele, u okviru regulacione širine saobraćajnica i u okviru planiranih parking prostora.

Planom je predviđeno da novoprojektovani stambeni objekti svoje potrebe za stacioniranjem vozila rješavaju unutar svoje građevinske parcele, bilo u garaži, u sklopu samog objekta ili u sklopu same parcele. Predviđeno je minimalno jedno parking mjesto po stanu za objekte porodičnog stanovanja.

Tabela br.28 Površine za saobraćaj po blokovima

BLOK	POVRŠINE ZA SAOBRAĆAJ					
	Postojeće stanje			Plansko rješenje		
	Površina parcela [m ²]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]	Površina parcela [m ²]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]
1	4217	0	0	10021	0	0
2	2911	0	0	7132	0	0
3	5868	0	0	9082	0	0
UKUPNO	12996	0	0	26235	0	0

11.8. Površine ostale infrastrukture

Površine ostale infrastrukture planskim dokumentom su namijenjene i služe izgradnji komunalne, telekomunikacijske, energetske i ostale infrastrukture i komunalnih i infrastrukturnih servisa.

Dozvoljeni su svi objekti komunalne, telekomunikacijske, energetske i ostale infrastrukture i komunalnih i infrastrukturnih servisa.

Tabela br.29 Površine za infrastrukturne objekte po blokovima

BLOK	POVRŠINE ZA INFRASTRUKTURU					
	Postojeće stanje			Plansko rješenje		
	Površina parcela [m ²]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]	Površina parcela [m ²]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]
1	674	0	0	519	519	519
2	25	25	25	65	65	65
3	26	26	0	26	26	0
UKUPNO	725	51	25	610	610	584

11.9. Površine za poljoprivredu

Površine za poljoprivredu su površine koje su namijenjene prvenstveno poljoprivrednoj proizvodnji. Na području obuhvata LSL poljoprivredne površine su maslinjaci, vinogradi i voćnjaci. Poljoprivredno zemljište koristi se za poljoprivrednu proizvodnju, a izuzetno se poljoprivredno zemljište niže bonitetne vrijednosti može koristiti u nepoljoprivredne svrhe u slučajevima utvrđenim zakonom.

Dopušteni su objekti koji su u funkciji gazdovanja poljoprivrednim zemljištem u skladu sa zakonom. Poljoprivredne površine namijenjene su prvenstveno uzgoju maslina i drugih mediteranskih voćki. Strogo je zabranjeno sjeći i uništavati sadnice maslina.

Tabela br.30 Površine za poljoprivredu po blokovima

BLOK	POVRŠINE ZA POLJOPRIVREDU					
	Postojeće stanje			Plansko rješenje		
	Površina parcela [m ²]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]	Površina parcela [m ²]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]
1	7164	0	0	16697	0	0
2	7671	0	0	14191	0	0
3	3634	0	0	2917	0	0
UKUPNO	18469	0	0	33805	0	0

11.10. Šumske površine

Šumske površine obuhvataju sve površine obrasle šumskim drvećem, odnosno površine na kojim je, zbog njihovih prirodnih osobina i ekonomskih uslova, najracionalnije da se uzgaja šumsko drveće, kao i površine koje su u neposrednoj prostornoj i ekonomskoj vezi sa šumom i čijem korišćenju služe.

Površine šuma mogu da se dijele na privredne šume, zaštitne šume, i šume sa posebnim namjenom.

Šume na području Glavata su zaštitne šume, koje prvenstveno služe za zaštitu privrednih i drugih objekata, zemljišta, naselja, izvorišta, vodotoka i dr.

Šumom se ne smatraju: drvoređi; šumski rasadnici; brzorastuće plantaže lišćara i četinarara podignute na poljoprivrednom zemljištu; poljozaštitni pojasevi; parkovi u naseljenim mjestima, kao i izolovane grupe šumskog drveća na površini do 5 ari, ograničene poljoprivrednim zemljištem.

Na šumskom području dozvoljene su šumske staze i putevi, i privremeni objekti u skladu sa Zakonom o šumama (Sl.list CG 55/00).

Promjena namjene površina pod šumama može se izvršiti samo kad to zahtijeva opšti interes utvrđen zakonom ili na osnovu zakona.

Tabela br.31 Šumske površine po blokovima

BLOK	ŠUMSKE POVRŠINE					
	Postojeće stanje			Plansko rješenje		
	Površina parcela [m ²]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]	Površina parcela [m ²]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]
1	4639	0	0	3353	0	0
2	36556	0	0	45243	0	0
3	12553	0	0	13864	0	0
UKUPNO	53748	0	0	62460	0	0

11.11. Površine mora

Površine mora su: površine unutrašnje morske vode, površine teritorijalnog mora, površine isključive ekonomske zone i epikontinentalnog pojasa.

Dozvoljeni su objekti koji se koriste u svrhu istraživanja, iskorišćavanja i zaštite očuvanja, unaprijeđenja prirodnih morskih bogatstava, uključujući i bogatstva na morskom dnu i u morskom podmorju i radi obavljanja drugih privrednih djelatnosti u skladu sa zakonom.

11.12. Ostale vodene površine

Ostale vodene površine obuhvataju površine površinskih i podzemnih voda, zaslanjene vode ušća rijeka koje se ulivaju u more, mineralne i termalne vode, površine vodnog dobra (koja obuhvata prirodna i vještačka vodna tijela i vodno zemljište), nalazišta voda za piće u teritorijalnom moru i vode priobalnog mora.

LSL Prčanj–Glavati prikazana su zaštićena (zaštitna područja u zoni izvorišta vodosnabdijevanja i prirodnih kupališta) i ugrožena područja, u skladu sa Zakonom o vodama, objekti vodne infrastrukture predviđeni planovima upravljanja vodama.



Na vodenim površinama dozvoljeni su vodni objekti i sistemi, kojim se, u skladu sa zakonom smatraju građevinski i drugi objekti ili skup objekata, sa pripadajućim uređajima, koji čine tehničku, odnosno tehnološku cjelinu, a služe za obavljanje vodne djelatnosti.

Objekti namijenjeni uređenju vodotoka i zaštiti od štetnog dejstva voda, objekti koji služe za monitoring voda, kao i prirodni i vještački vodotoci uključeni u vodni sistem čine vodnu infrastrukturu.

Tabela br.32 Vodne površine po blokovima

BLOK	VODNE POVRŠINE					
	Postojeće stanje			Plansko rješenje		
	Površina parcela [m ²]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]	Površina parcela [m ²]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]
1	285	0	0	285	0	0
2	606	0	0	606	0	0
3	205	0	0	205	0	0
UKUPNO	1096	0	0	1096	0	0

11.13. Ostale prirodne površine

Ostale prirodne površine su površine stjenovitih planinskih padina, stjenovitih obala, pješčanih plaža i drugih sličnih neplodnih površina.

Na ovim površinama dozvoljeni su objekti koji su u funkciji rekreacije, sporta i infrastrukture. Površine obala i plaža nalaze se u zoni morskog dobra i tretirani su PPPN za područje morskog dobra. Njihova površina iznosi 22235 m².

11.14. Površine za obradu, sanaciju i skladištenje otpada

Površine za skladištenje i odlaganje komunalnog otpada predviđaju se posebnim propisom. Na ovim površinama su dozvoljeni pripadajući objekti, u skladu sa posebnim zakonom.

Tipovi ekonomskih platoa zavise od sistema komunalno-uslužnih tipova objekata, vrste, opreme platoa i dr. (15-100m²) a platoi za odlaganje smeća u kontejnerima su 4-20 m².

12. BILANS NAMJENE POVRŠINA

Ukupna površina građevinskog zemljišta u Glavatima iznosi 50.070 m². Ukupna BGP=12.097 m², a ukupna planirana BGP=22.648 m².

Postojeća BRGP 28.346 m²;

Povećanje BRGP za 31.094 m²;

Ukupna planirana BRGP: 59.440 m²

Blok 1

Prostorna cjelina u obuhvatu Bloka 1 je stambeno naselje sa većim procentom nasljeđene izgrađenosti, koju odlikuje tradicionalna gradnja sa velikim indeksom zauzetosti. Veliki broj objekata novogradnje sa slobodno stojećim objektima i indeksom zauzetosti i izgrađenosti koji u velikoj mjeri premašuje održive kapacitete prostora nalazi se u okviru bloka.

U cilju razvoja turizma, planiranjem nove infrastrukture, predviđa se izgradnja turističkih vila, u gornjim zonama bloka.

Na ovom prostoru nalazi se palata „Tre Sorelle“, spomenik kulturno istorijske baštine, na kojoj su unazad nekoliko godina vršeni radovi na konstruktivnoj sanaciji. Budući da je ova palata prešla u privatno vlasništvo, u skladu sa preporukama Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika, je predviđena stambena namjena palate. Iza palate je zadržan pojas zelenila kao tampon zona u odnosu na objekte u okruženju. Grupacija postojećih objekata tradicionalne arhitekture na najvišim kotama bloka, planirana je u smislu rekonstrukcije, sanacije i interpolacije.

Za sve objekte u zoni tradicionalne gradnje Planom su definisani urbanističko-tehnički uslovi i pravila gradnje tabelarno i grafički (grafički prilog „Urbanističko-tehnički uslovi za sprovođenje plana“).

Tabela br.33

Namjena	Postojeće stanje		Plansko rešenje			
	Površina parcela [m ²]	Učešće u bloku (%)	Površina parcela [m ²]	Učešće u bloku (%)		
1	Površine za stanovanje					
	1	Stanovanje manje gustine	25702	32.4	32822	41.5
2	Površine za turizam		/	/	6632	8.4
3	Površine za pejzažno uređenje naselja					
	1	Uređenje javnog korišćenja	/	/	423	0.5
	2	Uređenje ograničenog korišćenja	36498	46.1	8004	10.1
	3	Uređenje specijalne namjene	/	/	423	0.5
4	Površine za saobraćajnu infrastrukturu		4217	5.3	10021	12.7
5	Površine ostale infrastrukture		674	0.9	519	0.7
6	Površine za poljoprivredu		7164	9.0	16697	21.1
7	Zaštitne šume		4639	5.9	3353	4.1
8	Vodne površine		285	0.4	285	0.4
	UKUPNO		79179	100	79179	100

Blok 2

Blok 2 je prostor valorizovan kao originalni dio kulturnog pejzaža Boke Kotorske. Na području bloka nalazi se crkva sv. Ane, gdje je predviđena rekonstrukcija postojeće pješačke staze i formiranje izletišta u sklopu kulturnih namjena na posjedu Sbutega, planiranom za obnovu, sa pogledom na zaliv. Oko postojećih vodotokova planirani su zeleni pojasevi zaštite.

Tabela br.34

Namjena		Postojeće stanje		Plansko rešenje		
		Površina parcela [m ²]	Učešće u bloku (%)	Površina parcela [m ²]	Učešće u bloku (%)	
1	Površine za kulturu	/	/	2934	3.3	
2	Površine za vjerske objekte	3338	3.7	300	0.3	
Površine za pejzažno uređenje naselja						
3	1	Uređenje javnog korišćenja	/	/	/	
	2	Uređenje ograničenog korišćenja	38432	42.9	19068	21.3
	3	Uređenje specijalne namjene	/	/	/	/
4	Površine za saobraćajnu infrastrukturu	2911	3.25	7132	7.9	
5	Površine ostale infrastrukture	25	0.05	65	0.1	
6	Površine za poljoprivredu	7671	8.6	14191	15.9	
7	Zaštitne šume	36556	40.8	45243	50.5	
8	Vodene površine	606	0.7	606	0.7	
UKUPNO		89539	100	89539	100	

Blok 3

Blok 3 je sačuvan kao stambena zona koja u mnogome zadržava postojeći karakter sa interpoliranjem novih struktura na neizgrađenim parcelama.

Osnovna poboljšanja u strukturi bloka, ogledaju se u uređenju i rekonstrukciji postojećih ulica kojima je neophodan novi kolovozni zastor. Postojeći kolsko-pješački pristup kroz blok je izuzetno strm i nepregledan, te iz tog razloga neophodna njegova rekonstrukcija.

Parcele i objekti u gornjim pojasevima naselja okruženi su šumskim rastinjem i maslinjacima.

Tabela br.35

Namjena		Postojeće stanje		Plansko rešenje		
		Površina parcela [m ²]	Učešće u bloku (%)	Površina parcela [m ²]	Učešće u bloku (%)	
Površine za stanovanje						
1	1	Stanovanje manje gustine	20983	30.9	29289	43.3
	2	Površine za poslovne djelatnosti	/	/	636	0.9
3	Površine za turizam	1832	2.7	2447	3.7	
Površine za pejzažno uređenje naselja						
4	1	Uređenje javnog korišćenja	/	/	/	
	2	Uređenje ograničenog korišćenja	22715	33.5	8611	12.8
	3	Uređenje specijalne namjene	/	/	739	1.1
5	Površine za saobraćajnu infrastrukturu	5868	8.6	9082	13.4	
6	Površine ostale infrastrukture	26	0.1	26	0.1	
7	Površine za poljoprivredu	3634	5.4	2917	4.3	
8	Zaštitne šume	12553	18.5	13864	20.1	
9	Vodene površine	205	0.3	205	0.3	
UKUPNO		67816	100	67816	100	



13. MREŽA SAOBRAĆAJNICA I VODOTOKOVA

Postojeća saobraćajna matrica u granicama LSL formirana je realizacijom prethodno donijete planske i urbanističke dokumentacije ili stihijski (neplanski) nastala na terenu uglavnom sa nedovoljnom širinom regulacije i velikim nagibom tako da su u velikom broju ulice neadekvatne za odvijanje kolskog saobraćaja.

Saobraćajno rješenje zasniva se na rekonstrukciji postojeće saobraćajne mreže.

Predložena trasa saobraćajnice Muo-Prčanj-Stoliv-Verige, čije će se rješenje zbog uticaja koje ima na kulturni pejzaž područja i dalju urbanizaciju naselja, a koji prevazilaze okvire lokalne studije lokacije, preispitati kroz PUP kotor čija je izrada u toku, nastala je kao rezultat izuzetno loše saobraćajne povezanosti i protočnosti naselja, usljed neadekvatnih kolovoznih zastora, opremljenosti, profila i nagiba postojeće putne mreže. Alternativno rješenje u odnosu na izgradnju ove saobraćajnice bilo bi proširenje postojećeg puta Kotor-Tivat, u skladu sa rangom koji ima kao magistralna saobraćajnica, što bi izazvalo intervencije na obalnom dijelu naselja. Ovakvo alternativno rješenje zahtjevalo bi intervencije na području morskog dobra, odnosno proširenje kolovoza na račun ponti, mandrača i plaža, budući da se sa druge strane magistrale nalazi izgrađeni niz starih kapetanskih kuća i palata. Intervencije takvog obima prouzrokovale bi ogromnu devastaciju najvrijednijeg dijela Glavata i drastičan i nepovratan zahvat u zaštićenom jezgru naselja.

U cilju zaštite jezgra naselja planerski tim se opredjelio za trasiranje nove saobraćajnice na višim kotama, utopljene u šumsko okruženje, planirane po principima ambijentalnog uklapanja sa kamenom obradom potpornih zidova u smislu imitacije kamenih terasa-suvozida i očuvanjem stabala i kamenih podzida terasastih parcela u okruženju, čime bi se očuvale kako vizure, tako i zaštićeno jezgro naselja.

Ova saobraćajnica Muo-Prčanj-Stoliv-Verige, čija je trasa preuzeta iz PP Kotor, je ovim planom evidentirana u okviru zelenog koridora na području Glavata i oko nje planskim dokumentom nije predviđena nova izgradnja u obuhvatu LSL Glavati. Preispitivanje trase vršiće se PUP-om Kotor, čija je izrada u toku.

Ovom LSL rezervisan je koridor za prolazak ove saobraćajnice i LSL Glavati-Prčanj ne predstavlja osnovu za njenu relizaciju. Rješenje saobraćajnice Muo-Prčanj-Stoliv-Verige treba preispitati PUP-om opštine Kotor.

Prilikom preispitivanja trase treba imati u vidu da su nastale promjene u načinu života stanovnika koji su se u prošlosti bavili moreplovstvom, te da morski saobraćaj nema značaj kakav je imao u vrijeme procvata naselja i da ga je u velikoj mjeri zamijenio automobilski.

Po funkcionalnom značaju i ulozi u prostornoj organizaciji grada, klasifikacija gradske putne mreže i ulica se zasniva na relativnom odnosu osnovnih funkcija kretanja i pristupa i dijeli se na primarnu i sekundarnu. Primarnu čine ulice I i ulice II reda, a sekundarnu stambene ulice, pristupne ulice i parkirališta.

U planskom rješenju mrežu saobraćajnica čine:

- Kolsko-pješačke saobraćajnice,
- Pješačke staze.

Profili saobraćajnica planirani su sa maksimalno dozvoljenim uzdužnim nagibom do 12%. Poprečni profili ulica planirani su u zavisnosti od toga da li je ulica primarna, sekundarna, stambena ili pristupna sa profilima od 9.4m, 7.5m, 6.5m, 6.0m, 4.5m i 3.5 m.

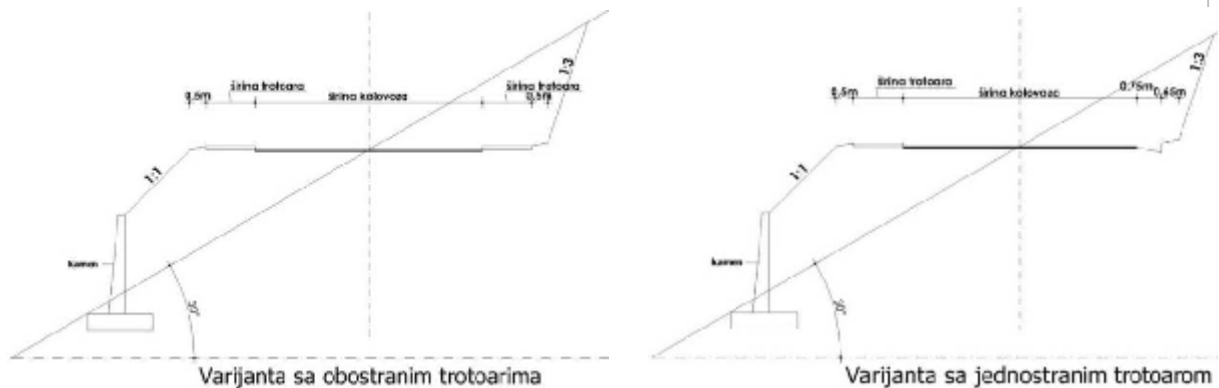
Postojeće ulice su predviđene za rekonstrukciju, koja bi shodno uslovima na terenu omogućila smanjenje postojećih velikih nagiba (20-25%) i gdje god to uslovi na terenu dozvoljavaju, proširenje profila.



Primarna putna mreža

Primarna putna mreža Glavata, odnosno saobraćajnica Muo-Prčanj-Stoliv-Verige će biti preispitana kroz PUP Kotor.

Ulice prvog reda (primarne saobraćajnice) služe za povezivanje pojedinih dijelova grada sa centrima i zonama aktivnosti ili stanovanja. To su kapacitetni potezi namijenjeni javnom i individualnom putničkom saobraćaju. U odnosu na spoljnu putnu mrežu mogu se povezivati na puteve regionalnog dometa.



Poprečni profil sadrži kolovoz sa po jednom trakom po smjeru i obostrane trotoare. Regulaciona širina može iznositi od 8,4 - 9,4m.

Poželjno je pri planiranju ovih saobraćajnica predvidjeti šire regulacije od navedenih, pri čemu bi se obezbjedile ivične razdelne trake sa zelenilom, biciklističke staze i sl. Ukoliko to nije moguće, ove elemente obezbjediti u jedinstvenom poprečnom profilu. Na ovim saobraćajnicama se može organizovati ivično parkiranje izvan kolovoza.

Sa drugim ulicama ostvaruje veze u nivou sa uređenom vertikalnom ili horizontalnom signalizacijom. Ovim planom nije predviđena realizacija ulica ove kategorije.

Ulice drugog reda predstavljaju vezni element između primarne i sekundarne putne i ulične mreže. Njihov zadatak je da vrše distribuciju saobraćaja u okviru određenih urbanističkih zona.

Poprečni profil sadrži kolovoz sa trakom po smjeru i obostrane trotoare. Preporučena regulaciona širina iznosi 6,5m. Šire regulacione mjere ovih saobraćajnica omogućavaju organizaciju parking površina van kolovoza i formiranje jednostranih ili obostranih drvoreda.

Raskrsnice sa drugim gradskim ulicama ostvaruje se u nivou sa uređenom vertikalnom ili horizontalnom signalizacijom.

Svaki od pomenutih funkcionalnih nivoa ostvaruje veze na raskrsnicama sa istim ili za jedan višim ili nižim funkcionalnim rangom. U određenim slučajevima moguće je ostvariti veze i sa ulicama za dva nivoa višim funkcionalnim rangom.

Na području Glavata ovakva ulica nalazi se na granici sa DUP-om Prčanj, a u ovom rangu je i glavna sabirna ulica Bloka 3. Ove ulice imaju promjenjiv profil zbog stečene izgrađenosti.

Sekundarna ulična mreža je najbrojnija kategorija gradskih ulica i čini je splet internih ulica i kolovoza koji služe za pristup do određenih ciljeva. Dijele se na stambene ulice, pristupne ulice i parkirališta. Podjela je izvršena prema osnovnoj funkciji koju obavljaju (stambene, poslovne, trgovačke sl.), a namijenjene stalnom i snabdevačkom saobraćaju, kao i parkiranju. Mogu biti sa razdvojenim površinama po pojedinim vidovima saobraćaja (trotoari, kolovoz i parkinzi) ili integrisanim, gdje se formira jedinstvena površina i koristi po kriterijumima pješaka. Moguće je da pojedine ulice sekundarne ulične mreže budu namijenjene kretanju isključivo jednog vida saobraćaja, ili da budu namjenjene za više vidova saobraćaja kao jedinstvena ulična površina.

Ulice sa umirenim saobraćajem se formiraju u pojedinim gradskim zonama u cilju smanjenja broja vozila i njihove brzine kretanja, a rešavaju se određenim režimskim i građevinsko-tehničkim mjerama.



Jednosmjerne kolsko-pješačke staze služe za pristup parcelama i kućama, prvenstveno u spontano nastalim naseljima. Ove ulice moraju da imaju najmanje na svakih 100m proširenje za zaustavljanje vozila, manipulaciju i sl.

Karakteristika poteza su i slijepe ulice koje moraju imati okretnice na svom završetku. Maksimalna planirana dužina ovih ulica je 150 m.

Biciklističke trase, (trake i staze) mogu se voditi zajedno sa motornim saobraćajem u ulicama nižeg ranga, zajedno sa pješacima i izdvojeno od ostalih vidova saobraćaja. Ukoliko je obim motornog i pješačkog saobraćaja takav da može ugroziti bezbjednost odvijanja saobraćaja, biciklistički saobraćaj treba izdvojiti u posebne staze. Osnovni principi za provlačenje biciklističkih koridora su: koristiti mirne (stambene) ulice, izbjegavati ulice sa nepovoljnim nagibima, trase polagati kroz ozelenjene prostore, trasama povezivati zone stanovanja, rekreacije, i centralnih aktivnosti i u atraktivnim zonama planirati prostore za parkiranje bicikli. Minimalna širina jednosmjerne biciklističke staze je 1,0m (1,25m), a dvosmjerne 2,0m (2,5m).

Na području Glavata ne postoji organizovano javno parkiranje. Planom je predviđeno obezbijediti adekvatan broj parking mjesta u okviru parcele.

Površina garaže u okviru suterenske etaže stambenih ili komercijalnih objekata, ne obračunava se pri utvrđivanju indeksa ili stepena izgrađenosti, odnosno stepena iskorišćenosti građevinske parcele.

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

- Trotoari i pešački prelazi mogu imati nagib do 5% (1:20), a izuzetno 8,3% (1:2);
- 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.

Ukupna dužina saobraćajnica na području LSL iznosi :

- | | |
|--|----------|
| • Primarne gradske saobraćajnice, širine 9.4 m | 880.8 m |
| • Stambene i pristupne ulice | |
| ○ Ulice širine 7.5 m..... | 95.6 m |
| ○ Ulice širine 6.5 m..... | 98.1 m |
| ○ Ulice širine 6.0 m..... | 160.1 m |
| ○ Ulice širine 4.5 m | 1202.1 m |
| ○ Ulice širine 5.0 m | 177.0 m |
| ○ Ulice širine 3.5 m..... | 468.0 m |
| • Pješačke ulice, širine 2.0 m..... | 1030.0 m |
| • Pješačke ulice, širine 3.0m..... | 640.0 m |

Na grafičkom prilogu br. 4 - «Plan saobraćaja » dati su svi neophodni podaci sa obilježavanjem saobraćajnica.

Mreža vodotokova

Povremeni vodotokovi bujičnog karaktera sa padina Vrmca se spuštaju prema zalivu.

- Bujični kanal „Mondo“ je djelimično uređen u dužini 180 m.
- Bujični kanal kod prodavnice „Napredak“ je neuređeno korito u dužini 65 m, otežanog protoka u slučaju velikih padavina,
- Bujični kanal kod kuće Ivanovića, sa zidovima zidanim u suvomeđi je dužine 35 m.
- Bujični kanal kod odmarališta „Vrmac“ uređenog je korita, dužine 45m.



Vodotokove uz koje je planirana izgradnja saobraćajnica je potrebno regulisati i sprovesti kroz zatvoreni sistem.

Ostale dionice povremenih vodotokova ostaju u svojim matičnim koritima, s tim što je neophodno vršiti njihovo redovno održavanje na način propisan zakonom. Planirano je uređenje zidanjem u suvomeđi u skladu sa tradicijom naselja.

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. Planirano je uređenje zidanjem u suvomeđi u skladu sa tradicijom naselja. 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.

14. MREŽA I OBJEKTI KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

14.1. Vodosnabdijevanje

Problem vodosnabdijevanja opštine Kotor, generalno gledano, uzrokovan je nedovoljnim količinama pitke vode u izvoristima u ljetnjem periodu kao i neadekvatnim kapacitetom pojedinih dijelova vodovodnog sistema. Međutim, najveći problem vodosnabdijevanja opštine Kotor su gubici u vodovodnom sistemu.

Vodosnabdijevanje područja u obuhvatu LSL Glavati u zimskom periodu vršiće se kao i ranije iz različitih izvorišta (Škurda, tunel Vrmac, gornjegrbaljski izvori), preko rezervoara P 1 i manjim dijelom P 3. Iz rezervoara Škaljari 1 voda se tranzitnim cjevovodom Škaljari – Verige dovodi do rezervoara P 1. S obzirom da je postojeći cjevovod izrađen od AC cijevi, potrebno je najkasnije prilikom izgradnje saobraćajnice Kotor – Verige ovaj cjevovod zamijeniti novim, od polietilenskih (PE) ili duktilnih cijevi.

Novi cjevovod treba da bude prečnika DN400 mm, zbog povećane potrebe za vodom usled izgradnje novih objekata na području koje ovaj cjevovod snabdijeva vodom. S obzirom da će se saobraćajnica Kotor – Verige u ovom dijelu nalaziti veoma visoko (iznad 60 mnm), što bi bilo hidraulički nepovoljno, novi cjevovod DN400 će se nalaziti na istoj trasi kao i postojeći. Samo će u sjevernom dijelu područja, nakon ukrštanja trase starog cjevovoda i buduće saobraćajnice trasa novog cjevovoda biti na trasi saobraćajnice. Isto tako, potrebno je zamijeniti postojeći cjevovod Ø125 PVC novim cjevovodom DN200, koji će se nalaziti na priobalnom putu. S obzirom da je priobalni put relativno malih dimenzija, bilo bi dobro vodovodni cjevovod, a eventualno i druge instalacije, polagati istovremeno sa kanalizacionim.

U ljetnjem periodu, kada u izvoristu Škurda voda zaslani, vodosnabdijevanje će se vršiti iz orahovačkih izvora podmorskim cjevovodom Sv. Stasije - Prčanj DN200 PE, dok će se nedostajuće količine vode preuzimati iz sistema regionalnog vodovoda i distribuirati preko rezervoara Škaljari I.

S obzirom na planiranu izgradnju objekata na području koje se vodom snabdijeva iz postojećeg rezervoara P 1, ovaj rezervoar neće moći obezbijediti dovoljnu rezervu vode pa će biti neophodno povećati njegov kapacitet na 1000 m³.

Čitavo naselje će se praktično nalaziti u nižoj zoni snabdijevanja, samo će postojeći objekti, koji se nalaze iznad buduće saobraćajnice, pripadati gornjoj zoni snabdijevanja i snabdijevaće se preko rezervoara P3 (V = 600 m³, Kd/Kp = 120/124 mnm), odnosno budućeg cjevovoda DN150, koji će se nalaziti sa gornje strane buduće saobraćajnice.



Glavni cjevovodi za vodosnabdijevanje područja u obuhvatu LSL će biti:

- Tranzitni cjevovod Škaljari – Prčanj – Verige DN400, (umjesto postojećeg DN300 AC)
- Distributivni cjevovod DN200 na priobalnom putu, (umjesto postojećeg Ø125 PVC)
- Distributivni cjevovod DN150 za gornju zonu, duž puta Kotor – Verige.

Završetkom magistralnog cjevovoda Orahovac – Perast – Risan na suprotnoj strani zaliva, indirektno će se poboljšati vodosnabdijevanje naselja na području Muo – Prčanj – Stoliv, jer se sada u ljetnjem periodu na ovom području uvodi restrikcija zbog transporta vode za Risan.

Takođe završetkom regionalnog vodovoda i dovođenjem vode iz zaleđa Skadarskog jezera očekuje se da će biti riješen problem nedostajućih količina vode na području opštine Kotor pa time i na području u obuhvatu LSL Glavati.

Uslovi za projektovanje nove vodovodne mreže:

- Vodovodne cjevovode, kad god je to moguće, postavljati u saobraćajnice i druge javne površine.
- Za materijal cjevovoda koristiti PE100, odnosno za veće prečnike duktil (DN300 i veće).
- Duž saobraćajnica u naselju na odgovarajućoj udaljenosti predvidjeti protivpožarne hidrante.
- Jedna urbanistička parcela, po pravilu može imati jedan priključak na vodovodnu mrežu.

Procjena potreba u vodi

Za specifičnu dnevnu potrošnju, prema kategoriji potrošača uzimaju se sledeće vrijednosti:

• stalni stanovnici	.....	200	l/st./dan
• sezonski potrošači	.....	250	''
• hoteli	.....	350 – 500	''
• odmarališta	.....	350	''
• kampovi	.....	200	''

S obzirom na strukturu turista može se uzeti prosječna vrijednost specifične dnevne potrošnje za turiste iznosi 350 l/st./dan.

Procjena broja korisnika vode (stalni stanovnici i turisti) izvršiće se prema ukupnim bruto razvijenim građevinskim površinama (BRGP) objekata.

Ukupna BRGP: 59.440 m²

Prosječan broj stanovnika u odnosu na BRGP objekata uzima se 3,3 ES na 100 m², pa će broj stanovnika iznositi:

$$59\,440\text{ m}^2 / 100\text{ m}^2 * 3,3 = 1\,962\text{ ES}$$

odnosno, 2 000 ES.

Prosječan broj turista u odnosu na površinu objekata uzima se 1,7 ES na 100 m², pa će broj turista iznositi:

$$59\,440\text{ m}^2 / 100\text{ m}^2 * 1,7 = 1\,011\text{ ES}$$

odnosno, 1 100 ES.



Prema tome, maksimalna dnevna potrošnja stalnih stanovnika će iznositi :

$$Q_{1 \max} = 2\,000 \times 0,2 = 400 \text{ m}^3/\text{dan}$$

a maksimalna dnevna potrošnja turista će iznositi:

$$Q_{2 \max} = 1\,100 \times 0,35 = 385 \text{ m}^3/\text{dan}$$

ukupno:

$$Q_{\max} = Q_{1 \max} + Q_{2 \max} = 400 + 485 = 785 \text{ m}^3/\text{dan}$$

$$Q_{\max} = 1000 \text{ m}^3/\text{dan}$$

odnosno,

$$q_{\max} = 11,57 \text{ l/sec.}$$

S obzirom da distributivna mreža treba da obezbijedi maksimalnu časovnu potrošnju naselja, koja uglavnom zavisi od broja potrošača, veličina časovnog koeficijenta neravnomjernosti

$$K_h = 2$$

pa će maksimalna časovna potrošnja u zoni zahvaćenoj LSL iznositi:

$$q_{\max.h} = 11,57 \times 2 = 23,14 \text{ l/s.}$$

Svi prikazani ulični cjevovodi su DN100, osim ako nije drugačije označeno, a precizniji hidraulički proračun radiće se u sljedećim fazama projektovanja.

14.2. Odvođenje otpadnih voda

Za sistem kanalizacije prihvaćen je osnovni koncept, kao za cijelo područje Kotora, tzv. separadni sistem sa potpuno nezavisnim sistemima fekalne i atmosferske kanalizacije.

Planirano je da glavni gradski sistem (primarni sistem) ima dva kraka: istočni za područje Orahovac – Dobrota – Škaljari i južni krak za područje Stoliv – Prčanj – Muo. Oba kraka sistema će dovoditi otpadnu vodu do PS Peluzica, odakle će se sistemom Kotor – Trašte transportovati u otvoreno more. Sistem Kotor – Trašte je jednim dijelom zajednički sistem za Kotor i Tivat i na tom dijelu će se graditi zajedničko postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda. Do sada je glavni gradski sistem izgrađen od Peluzice do Kampa.

Južni krak glavnog gradskog sistema nalaziće se na priobalnom putu. Glavni sistem će biti gravitacioni cjevovod sa nizom prepumpnih stanica (lifting stations). Sistem će se nalaziti neposredno uz more i pad cjevovoda mora biti manji od uobičajenog (cca 2 – 4 ‰), kako bi ukupan broj pumpnih stanica bio što manji. S obzirom da će veliki dio cjevovoda glavnog sistema biti niži od nivoa mora, prilikom izgradnje sistema posebnu pažnju obratiti na vodonepropusnost sistema, kako cjevovoda tako i šahtova.

Preostali dio sistema treba projektovati da ima pad od 1% do 5%. Veliki pad (preko 10%) mogu da imaju samo kratke dionice, maksimalno do 10 m npr. kućni priključci. Savladavanje većeg pada izvoditi kaskadnim šahtovima.

Na ovom području će se nalaziti dvije pumpne stanice na glavnom kanalizacionom sistemu. Predviđena je mokra izvedba pumpne stanice, a s obzirom na ograničen prostor, nalaziće se na priobalnom putu. Svaka pumpna stanica mora imati sopstveni havarni ispušt, kojim bi se u slučaju zastoja, otpadna voda ispuštala u zaliv na odgovarajuću dubinu.

Cjelokupno područje naselja Glavati gravitira prema moru, tako da će se otpadna voda uličnim cjevovodima (sekundarni sistem) gravitaciono dovoditi do glavnog sistema na priobalnom putu.



Uslovi za projektovanje kanalizacionog sistema:

- Minimalni prečnik uličnog cjevovoda je Ø200, dok je glavni kolektor u ovoj zoni planiran prečnika Ø400 mm, odnosno Ø500 mm. Maksimalna ispunjenost cijevi 70%.
- Posebnu pažnju obratiti na vodonepropusnost, s obzirom na velike količine padavina, podzemnih voda i blizinu mora (dio glavnog sistema se nalazi ispod nivoa mora).
- Šahtovi takođe moraju da budu vodonepropusni, ako se rade od betona debljina zida mora biti minimalno 20 cm, a na glavnom sistemu uz more 25 cm, sa odgovarajućim spojnica između šahta i cijevi. Nije poželjno izvoditi šahtove dubine veće od 3 m.
- Za ulične cjevovode koristiti cijevi od polipropilena (PP), korugovane cijevi od polietilena (PEHD), cijevi od centrifugalno livenog poliester (GFUP) ili tvrdog PVC-a.
- Uvijek kad je to moguće, trase cjevovoda planirati u saobraćajnicama i drugim javnim površinama,.
- Na svim horizontalnim i vertikalnim lomovima trase, na mjestima spjanja dva ili više cjevovoda, kao i na mjestu kaskade obavezno predvidjeti revizioni šaht. Između šahtova, po pravilu treba da bude prava cijev.
- Maksimalna udaljenost između šahtova može da iznosi 45 m (zbog uređaja za ispiranje).
- Svaka urbanistička parcela treba da ima jedan kanalizacioni priključak. Ako je parceli (objektu) pristup sa gornje strane, priključenje na kanalizacioni sistem se može izvršiti naniže preko susjedne parcele (uz prethodnu saglasnost vlasnika) ili prepumpavanjem na gornji cjevovod.
- Priključenja objekata se po pravilu izvode u šahtu. Ako se eventualno priključak izvodi preko kose račve direktno na cijev, priključni šaht (na priključnom vodu) nesmiye biti udaljen više od 5 m od priključka, a između priključnog šahta i račve mora biti prava cijev (bez krivina).

Proračun količina otpadnih voda

Od ukupne količine pitke vode uzima se da 85% dospijeva u kanalizacioni sistem. Prema tome maksimalna dnevna količina otpadnih voda od stalnih stanovnika iznosi:

$$Q_{1 \max} = 2\,000 \times 0,2 \times 0,85 = 340 \text{ m}^3/\text{dan}$$

a maksimalna dnevna količina otpadnih voda od turista će iznositi:

$$Q_{2 \max} = 1\,100 \times 0,35 \times 0,85 = 330 \text{ m}^3/\text{dan.}$$

Ukupna maksimalna dnevna količina otpadnih voda iznosi:

$$Q_{\max} = Q_{1 \max} + Q_{2 \max} = 340 + 330 = 670 \text{ m}^3/\text{dan}$$

$$Q_{\max} = 700 \text{ m}^3/\text{dan}$$

odnosno

$$q \text{ max dan} = 9,84 \text{ l/s.}$$



Proračun maksimalnih časovnih protoka, mjerodavnih za dimenzionisanje kanalizacionih objekata takodje zavisi od koeficijenta časovne neravnomjernosti, koji za naselja preko 8000 stanovnika iznosi:

$$K_h=3,5$$

Na osnovu prednjih vrijednosti maksimalni časovni protok za cijelo područje obuhvaćeno LSL iznosi :

$$q_{\max,h}= 9,84 \times 3,5 = 34,44 \text{ l/sec.}$$

Svi prikazani ulični cjevovodi su DN200, osim ako nije drugačije označeno, a precizniji hidraulički proračun radit će se u narednim fazama projektovanja.

Prečišćavanje otpadnih voda

Otpadna voda iz ovog dijela zaliva sakuplja se i odvodi u otvoreno more kanalizacionim sistemom Kotor – Trašte. Planirano je da se na ovom kanalizacionom sistemu sagradi postrojenje za prečišćavanje otpadne vode zajedničko za Kotor i Tivat (centralizovani sistem prečišćavanja otpadnih voda). Nakon izlaska iz postrojenja prečišćena otpadna voda će se i dalje ispuštati kroz podmorski ispust u zalivu Trašte.

14.3. Odvođenje atmosferskih voda

Atmosferske vode sa budućih saobraćajnica prihvataće se rigolama, uličnim slivnicima i sistemom cjevovoda odvoditi u najbliže bujične kanale ili u more kao konačni recipijent. Bujični kanali će osim sa ovog područja, prihvatati i značajne količine atmosferske vode sa višeg područja izvan obuhvata LSL. U tom smislu iste treba tretirati kao osnovni recipijenti za prihvatanje oborinskih voda te u sklopu uređenja zona izvršiti i njihovo uređenje odnosno regulaciju.

Posebnu pažnju obratiti na odvođenje atmosferske vode sa buduće saobraćajnice Kotor – Verige. Zbog relativno velikih dimenzija i malog uzdužnog nagiba kolovoza javljaće se velike količine vode koju je potrebno odvesti.

Pri proračunu atmosferske kanalizacije voditi računa o obilnim kišama u zimskom periodu (godišnja količina taloga iznosi preko 3500 mm).

Kao materijal cjevovoda koristiti korugovane cijevi od polietilena (PE) ili cijevi od tvrdog PVC-a za uličnu kanalizaciju.

Razmještaj instalacija

U području obuhvata LSL-a projektovane su ulice unutar kojih treba smjestiti instalacije: kablove visokog i niskog napona, telefonski kabl, vodovod, fekalnu i atmosfersku kanalizaciju. Kao načelan raspored za polaganje hidrotehničkih instalacija može se prihvatiti:

- fekalni cjevovod polagati u trupu saobraćajnica (sredinom, ako se priključuju objekti sa obje strane ulice)
- vodovodnu mrežu polagati uglavnom u trotoarima sa jedne ili druge strane ulice u zavisnosti od priključaka objekata ili u trupu saobraćajnice (za transportne cjevovode)
- atmosfersku kanalizaciju polagati u trupu saobraćajnica.

14.4. Elektroenergetika

14.4.1. Planirano opterećenje

Prema namjeni površina i programskim elementima pored postojećih objekata u granicama obuhvata naselja Glavati predviđena je izgradnja novih sadržaja (stanovanje, rad, površine za turizam, saobraćajne površine itd.), tako da je ukupna BRGP 59 440 m².

Planom je predviđena sljedeća namjena površina odnosno novoizgrađenih objekata:

- stanovanje i
- zajedničke površine

Tabela br.36

Blok 1	Namjena	Spratnost	Max. BRGP [m ²]
	Stanovanje	P+1+Pk	32795.00
Ukupno			32795.00

Tabela br.37

Blok 2	Namjena	Spratnost	Max. BRGP [m ²]
	Kulturne djelatnosti i vjerski objekti	P	95.00
Ukupno			95.00

Tabela br.38

Blok 3	Namjena	Spratnost	Max. BRGP [m ²]
	Stanovanje	P+1+Pk	26486.00
Ukupno			26486.00

Tabela br.39

	Zajedničke površine	Spratnost	Max. BRGP [m ²]
	Ulice + prilazi		26235.00
Ukupno			26235.00

Ukupna potrebna snaga:

Tabela br.40

Blok 1	Namjena	BRGP [m ²]	kVA/m ²	kVA
	stanovanje	32795.00	0,06	1967.70
Ukupno				1967.70

Tabela br.41

Blok 2	Namjena	BRGP [m ²]	kVA/m ²	kVA
	Kulturne djelatnosti i vjerski objekti	95.00	0,06	5.70
Ukupno				5.70

Tabela br.42

Blok 3	Namjena	BRGP [m ²]	kVA/m ²	kVA
	stanovanje	26486.00	0,06	1589.16
Ukupno				1589.16

Tabela br.43

Zajedničke površine	Namjena	BRGP [m ²]	kVA/m ²	kVA
	Ulice + prilazi	26235.00	0,001	26.24
Ukupno				26.24

Potrebna snaga za cjelokupni predmetni reon iznosi:

Tabela br.44

Blokovi	Snaga
Blok 1	1967.70
Blok 2	5.70
Blok 3	1589.16
Zajedničke površine	26.24
Ukupno	3588.80
K – koeficijent uzajamnosti	0,60
Jednovremena snaga [kVA]	2153.28

14.4.2. Rješenje 10 kV mreže i tip i broj distributivnih TS

Transformaciju električne energije sa srednjeg napona na niski distributivni napon vršiće se u trafo-stanicama koje su izgrađene ili će se izgraditi, a razmjestiće se u granicama obuhvata naselja Glavati. Ovim planom predviđa se izgradnja novih TS u planiranim objektima i slobodnostojećih TS snage do 630kVA sa opremom prema elektroenergetskoj saglasnosti.

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 630KVA. 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.

U predmetnoj zoni je potrebno postaviti nove TS i od 10/0,4kV 1000 kVA odnosno 10/0,4kV 630kVA raspoređenih kako je dato u grafičkom prilogu. Postojeće TS manjih snaga rekonstruisati u TS 10/0,4kV 630kVA.

Predvidjeti povezivanje svih trafostanica – ulaz-izlaz sa DV10kV podzemnim kablom tipa XHP 41Al 3x150mm², kao i poprečne veze postojećih i novoplaniranih TS. Novoplanirane i postojeće trafostanice napajaju se iz TS 35/10 Škaljari.

14.4.3. Obezbjedenje električne energije

Uslove za obezbjeđenje el. energije propisaće nadležna Elektrodistribucija kroz odgovarajuće elektro-energetske saglasnosti. Ovim LSL predviđa se izgradnja 2 nove distributivne trafo-stanice 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.

Najbliži veći izvor za obezbjeđenje el. energije za predmetno naselje je postojeća TS 35/10kV 8MVA Škaljari. Snaga postojeće TS 35/10kV Škaljari u cilju napajanja planiranih naselja Škaljari, Muo i Prčanj uvećaće se ugradnjom još jednog transformatora snage 8MVA tako da će snaga buduće TS Škaljari iznositi 16MVA. Prema tome, od glavne napojne TS 35/10kV 2x8MVA Škaljari pa do planiranih TS po Glavatima 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. Uvezivanjem postojećih i planiranih TS u zatvorenu sredjenaponsku mrežu obezbjediće se veća sigurnost isporuke el. energije potrošačima.

Koncept razvoja sredjenaponske mreže i izgradnji novih trafo-stanica 10/04kV zasnivati 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).

14.4.4. NN mreža 0,4 KV

Planom je predviđena izgradnja NN kablovskih mreža koji gravitiraju respektivno DTS 10/0.4 kV kako je dato na grafičkom prikazu.

Planom se predviđa izgradnja nove NN 0,4kV kablovske mreže koja će se izvesti sa kablovskim vodovima tipa PP 00 odgovarajućeg presjeka u skladu sa potrebama potrošača. Kablovska mreža treba da bude trofazna, radijalnog tipa. Tip korišćenih kablova i njihovi presjeci, sistem zaštite u mrežama treba da su usklađeni sa zahtjevima stručne službe nadležne Elektrodistribucije.

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 $Cu4 \times 95mm^2$ ili $Al4 \times 150mm^2$. 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.

14.4.5. 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 Opal₁ ili slične, a za osvjetljenje sekundarnih ulica i manipulativnih površina svjetiljke Z_{1,2,3} ili slične koje će se ugraditi na vrućocinčane 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.

Plan predviđa javnu rasvjetu duž prilaza i trotoara, odnosno rasvjeta saobraćajnica pješačkih komunikacija i parking prostora, te pristaništa i uređenih plaža. Mora se obezbijediti da osvjetljenje javnih površina omogući kretanje i sigurnost učesnika kao i da ima svoju dekorativnu funkciju. Zbog veće ekonomičnosti se može koristiti osvjetljavanje sa natrijumovim sijalicama visokog pritiska.

Pri izboru svjetiljki treba voditi računa o tipizaciji radi lakšeg održavanja. Svjetiljke treba da budu sa metalnim kućištem sa stepenom zaštite ne manjim od IP65. Napajanje javne rasvjete izvoditi kablovski (podzemno), uz primjenu standardnih kablova PP 00 4x25 0,6/1kV za ulično osvjetljanje i PP 00 3(4)x16 0,6/1kV za osvjetljanje u sklopu uređenja terena, pristaništa, plaže i prilaza.

Maksimalni dozvoljeni pad napona u instalaciji osvjetljenja može biti 5% kod izvedene instalacije moraju u potpunosti biti primjenjene mjere zaštite od električnog udara. U tom cilju se mora izvesti polaganje zajedničkog uzemljivača svih metalnih stubova polaganjem trake Fe-Zn 25x4mm i povezivanjem sa stubovima i uzemljenjem napojnih TS. Obezbijediti selektivnu zaštitu napojnog voda kao i pojedinih svjetiljki.

Plan predviđa da se saobraćajnice osvijetle na sledeći način:

Mreža:	Podzemna kablovska
Stub:	Željezni, visine 5-8m
Svjetiljka:	Slična tipu Opalo 3
Izvor svjetla:	Natrijum visokog pritiska



Plan predviđa da se pješačke staze i parking prostori osvijetle na sledeći način:

Mreža:	Podzemna kablovska
Stub:	Željezni, visine 3-4m, Amiga
Svjetiljka:	OLA - prisma
Izvor svjetla:	VTF ili metal halogeni

Plan predviđa da se uređene plaže osvijetle na sledeći način:

Mreža:	Podzemna kablovska
Stub1:	Željezni, visine 3-4m, Amiga
Svjetiljka1:	OLA - prisma
Izvor svjetla:	VTF ili metal halogeni
Stub2:	Željezni, visine 8m
Svjetiljka2:	Reflektor
Izvor svjetla:	Metal – halogeni

Grafički prilog: Plan telekomunikacija i elektroinstalacija

14.4.6. 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 obezbjediti 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 nezatrpan.

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 rascistiti 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 nezatrtan preko noći.

14.5. 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. Na osnovu uslova „Crnogorskog Telekom“ na području LSL planiran je razvoj tk kanalizacije sa minimalno 2xPVC cijevi Ø 110mm i tk oknima, duž saobraćajnica od oba udaljena pretplatnička stepena „Prčanj“ i „Muo“. Potrebno je planirati razvoj telekomunikacione kanalizacije sa minimumom dvije PVC cijevi Ø110/100mm (za telefonske kablove) + dvije okitene cijevi Ø50/46mm, po mogućnosti različitih boja, (za informacioni sistem i kablovsku televiziju).

TK kanalizacija je planirana u skladu sa planskim rješenjima za izgradnju saobraćajnica i trasirana u trotoarskim i zelenim površinama.

Kanalizacione privode na posljednjem potezu TK okana do izvodnog ormara planirati sa minimumom 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 obezbeđuje 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 informacioni 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).

Unapređenje telekomunikacione infrastrukture treba prilagoditi razvoju tehnologije i najsavremenijim i strateškim trendovima razvoja telekomunikacione infrastrukture i servisa, kao što su FTTH i all IP servisi.

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 obezbeđenje što kvalitetnijeg prijema RTV signala u predmetnom obuhvatu potrebno je planirati kablovsku televizijsku mrežu.

U fiksnoj telefoniji trend je da se postojeće pristupne mreže unaprijede da odgovore na zahtjeve za tzv. širokopoljnim pristupom, posebno rekonstrukcijom i izgradnjom novih komutacionih elemenata, sa povećanjem broja ISDN i ADSL priključaka, zatim proširenjem i izgradnjom novih optičkih pravaca, kako bi optičko vlakno došlo bliže korisnicima (FTTx).

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.



15. PARCELACIJA

15.1. Opšta pravila urbanističke parcelacije

15.1.1. Definicija urbanističke parcele

Urbanistička parcela jeste najmanji dio prostora obuhvaćenog planom koji zadovoljava uslove za izgradnju propisane planom i koji je namijenjen za građenje.

Urbanistička parcela je obrazovana na zemljištu koje je planom predviđeno za izgradnju i koje odgovara uslovima sadržanim u pravilima građenja.

Urbanistička parcela je utvrđena regulacionom linijom u odnosu na javne površine u razdelnim granicama prema susjednim parcelama.

Urbanistička parcela mora imati pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. Svaka parcela, u principu, treba da je direktno oslonjena na javnu površinu ulice sa koje je obezbeđen pristup, a izuzetak predstavljaju one parcele koje se ne graniče sa javnom saobraćajnicom ili javnom površinom, ali imaju trajno obezbeđen indirektan privatni pristup u širini od najmanje 3,0m i parcele koje su u skladu sa prethodno važećim planom dobile građevinsku dozvolu, a istim planom nisu imale obezbeđen kolski pristup.

Urbanistička parcela mora imati površinu i oblik koji omogućava izgradnju i korišćenje parcele u skladu sa planskim dokumentom.

Urbanistička parcela namjenjena za građenje, nezavisno od namjene, treba po pravilu da ima oblik pravougaonika ili trapeza.

Izuzetno se za gradnju mogu koristiti i parcele nepravilnog oblika i u tom slučaju će se izgradnja objekta na parceli prilagoditi obliku parcele u skladu sa uslovima određene zone, uličnog poteza ili lokacije.

15.1.2. Veličina parcele

Veličina urbanističke parcele utvrđena je prema namjeni i vrsti, odnosno načinu postavljanja objekta na parceli, a u skladu sa pravilima građenja definisanim za određenu zonu, kojima su uvažene specifičnosti i zatečeni način korišćenja prostora u zoni.

Širina urbanističke parcele utvrđena je prema načinu postavljanja objekta na parceli, koji je usaglašen sa preovlađujućim načinom postavljanja postojećih objekata u bloku, odnosno uličnom potezu, a prema uslovima koje parcela mora da ispuni za građenje objekta određene namjene.

Postojeće katastarske parcele na kojima su izgrađeni objekti u skladu sa građevinskom dozvolom ovim planom postaju urbanističke. Planom izvršena dioba katastarske parcele na kojoj se nalazi postojeći objekat, izvršena je uz uslov da postojeća zgrada i poslije diobe parcele ispunjava sve date parametre, predviđene planom, a u skladu sa zakonom.

Urbanističke parcele definisane planom nastale su spajanjem ili dijeljenjem dve ili više katastarskih parcela, cijelih ili dijelova, sa maksimalnom veličinom parcele 1.200 m².

Formiranje urbanističke parcele planom je izvršeno tako da je urbanistička parcela nastala diobom ili spajanjem više katastarskih parcela morala da ispuni uslove prikazane u sledećoj tabeli.

Tabela br 45. – Minimalni uslovi za formiranje urbanističke parcele

Tip objekta	Minimalna površina parcele [m ²]	Minimalna širina fronta [m]
Slobodnostojeći objekat	400	15

Objekti na urbanističkoj parceli se organizuju , odnosno postavljaju u odnosu na građevinske linije 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 gde nije uspostavljena planirana regulaciona širina, prilikom izgradnje objekata prethodno uspostaviti punu regulacionu širinu.

16. PRAVILA GRAĐENJA

16.1. Opšti urbanističko-tehnički uslovi

Opšta pravila građenja i uređenja su definisana po blokovima i namjenskim zonama i grupisana kao skup uslova parcelacije i regulacije za određenu vrstu i namjenu objekata koji se mogu graditi u toj zoni.

Prostor obuhvaćen planom, prema preovlađujućoj namjeni, a u skladu sa svojim specifičnostima podijeljen je na sljedeće namjenske zone za koje su propisana pravila građenja:

- površine za stanovanje
- površine za turizam
- zona javne namjene (javne površine i objekti i površine od opšteg interesa) u okviru kojih su:
 - površine za kulturu
 - zone zelenila
 - javne saobraćajne površine (kolske, pješačke i površine za mirujući saobraćaj)
 - površine ostale infrastrukture
 - površine vjerskih objekata

Pravila građenja data su za sve urbanističke parcele, to jeste parcele na kojima je planirana gradnja.

Pravila građenja ne utvrđuju pravila za izgradnju na pojedinačnoj katastarskoj parceli, već na urbanističkim parcelama utvrđenim ovim planom.

Pravila građenja su osnov za izdavanje izvoda iz Plana radi dobijanja odobrenja za izgradnju na lokacijama gde su jasno definisane regulacije ulica i za koje Planom nije propisana dalja razrada urbanističkim projektima i konkursima.

U okviru lokacije bez obzira na vrstu i namjenu objekta kao i načina gradnje, moraju biti ispoštovani svi urbanistički pokazatelji Indeks zauzetosti (Iz) i Indeks izgrađenosti (Ii) i sva propisana pravila građenja.

Građenje i rekonstrukcija objekata dozvoljeni su na svim parcelama za koje je planom definisana građevinska linija i pripadajući urbanistički parametri (grafički prilog br. 07: *Urbanističko – tehnički uslovi*).

Izgradnja planiranih objekata dozvoljena je unutar regulacionih linija urbanističke parcele, odnosno utvrđenih građevinskih linija objekata prema pravilima uređenja i građenja utvrđenih Planom.

Postojeća zgrada, izgrađena na osnovu građevinske dozvole (koja nije privremena), čiji parametri nisu u skladu sa parametrima datim ovim Planom, zadržava postojeće parametre, koji se ne tretiraju kao stečena obaveza prilikom zamjene zgrade, već se izgradnjom novog objekta primjenjuju urbanistički parametri propisani za pripadajući blok, odnosno tabelarni pregled dat planom.

U regulaciji ulica nije dozvoljena izgradnja objekata, izuzev onih koji spadaju u saobraćajne, komunalne objekte i urbanu opremu (nadstrešnice javnog prevoza, reklamni pano i sl.) i objekata i mreže javne saobraćajne i komunalne mreže infrastrukture.

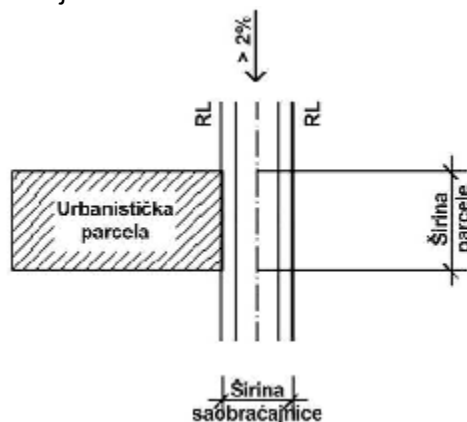
U zaštitnim zonama infrastrukturnih koridora i objekata nije dozvoljena izgradnja objekata bilo koje vrste.



16.1.1. Regulaciona linija

Regulaciona linija (RL) je linija koja razgraničava javno građevinsko zemljište od parcela koje imaju drugu namjenu, tj. koje nisu za površine ili objekte od opšteg interesa.

Šematski prikaz regulacione linije



(1) 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.

(2) Erkerna ispuštanja na zgradama dozvoljena su i u okviru urbanističke parcele pod istim uslovima, uz poštovanje minimalnog udaljenja od granica susjednih parcela.

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

(4) 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 čija je izgradnja dozvoljena ovim Planom je 2,0m.

Minimalno rastojanje između građevinske i regulacione linije, za objekte u okviru kojih je u nadzemnoj ili podzemnoj etaži uličnog fronta planiran ulaz u garažu je 3,0m.

16.1.2. Građevinska linija

Građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode do koje je dozvoljeno građenje, a predstavlja rastojanje od regulacione linije, odnosno od saobraćajnice ili druge javne površine.

Podzemna građevinska linija ne mora se poklapati sa nadzemnom, ali ne može da pređe regulacionu, bočnu i zadnju granicu parcele prema susjedu.

(5) Građevinska linija na zemlji je linija na kojoj se postavlja nadzemni objekat. Građevinska linija za zgradu označava položaj zgrade prema ulici ili njenoj regulacionoj liniji.

(6) Zgrada se svojim fasadnim zidom – pročeljem na terenu postavlja na građevinsku liniju.

(7) Građevinska linija i regulaciona linija ulice kod ivične izgradnje čine opštu regulacionu liniju.

(8) Prema načinu izgradnje odnosi se na zgradu ili ogradu.

(9) 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.

(10) 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.)

(11) Građevinska linija ispod zemlje je linija kojom se utvrđuje pojas regulacije za podzemne objekte (podzemni pješački prolazi, podzemni garažni prolazi, komunalni objekti i dr.)

(12) Građevinska linija ispod vode je linija kojom se utvrđuje pojas regulacije za podvodne objekte.

(13) Planom je za pojedine urbanističke parcele definisana jedna jedinstvena građevinska linija.

(14) Građevinska linija koja je orijentisana prema javnoj površini je 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.

(15) Ovim planskim dokumentom data je građevinska linija prema javnoj površini unutar koje se mora graditi.

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.

16.1.3. Indeks izgrađenosti

Indeks izgrađenosti urbanističke parcele (I_1) predstavlja količnik bruto razvijene izgrađene površine svih korisnih etaža i površine urbanističke parcele izražene u istim mjernim jedinicama.

Površina garaže i pomoćnih prostorija (ostave, kotlarnice i sl.) ne ulazi u ukupnu površinu objekta.

Maksimalna vrijednost indeksa izgrađenosti, za urbanističke parcele data je u poglavlju „Prikaz urbanističkih parametara po blokovima i parcelama“, za svaku parcelu posebno.

16.1.4. Indeks zauzetosti

Indeks zauzetosti (I_2) je odnos između bruto površine pod objektom i površine parcele izražene u istim mjernim jedinicama.

Za novu izgradnju, za svaku parcelu je dat planirani odnos nove bruto površine pod objektom i površine urbanističke parcele, kao faktor ograničenja (poglavlje „Pregled urbanističkih parametara po blokovima i parcelama“). Za postojeće objekte dat je indeks izgrađenosti do koga je moguće dograđivati i nadograđivati objekat, odnosno indeks izgrađenosti u slučaju zamjene objekta za objekte koji prekoračuju parametre date planom, a posjeduju građevinsku dozvolu.

16.1.5. Površina objekta

Bruto razvijena građevinska površina (BRGP) objekta je ukupna bruto površina svih korisnih etaža.



16.1.6. Položaj i broj objekata na parceli

Objekti na urbanističkoj parceli postavljaju se kao:

- slobodnostojeći – objekat ne dodiruje ni jednu granicu parcele,
- objekat u nizu – objekat dodiruje jednu ili dvije bočne granice parcele.

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 oivičenog građevinskom linijom (grafički prilog „Urbanističko-tehnički uslovi“).

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.

16.1.7. 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 (poglavlje „Pregled urbanističkih parametara po blokovima i parcelama“ i grafički prilog „Plan parcelacije, regulacije i nivelacije“).

Maksimalne visine vijenca stambene zgrade od nulte kote iznose:

- za prizemnu zgradu (P): 3,5 m
- za prizemnu zgradu s podrumom (P0+P): 4,0 m
- za prizemnu zgradu sa stambenim potkrovljem (P+Pk): 4,0 m
- za prizemnu zgradu s podrumom i stambenim potkrovljem (P0+P+Pk): 5,0 m
- za spratnu zgradu (P+1): 6,5 m
- za spratnu zgradu s podrumom (P0+P+1): 7,0 m
- za spratnu zgradu s podrumom i stambenim potkrovljem (P0+P+1+Pk): 8,0 m
- za visokoprizemnicu (S+VP): 5,0 m
- za visokoprizemnicu sa stambenim potkrovljem (S+VP+Pk): 6,0 m
- za visokoprizemnicu s spratom (S+Vp+1): 8,0 m.
- za visokoprizemnicu s spratom i stambenim potkrovljem (S+VP+1+Pk) 10,0 m
- za izgradnju na kosom terenu kod smaknutih etaža vrijedi sljedeći uslov za visinu građevine:
 - ukupna visina građevine (projekcija u pogledu) od nulte kote do vijenca može iznositi najviše 12 m.

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:

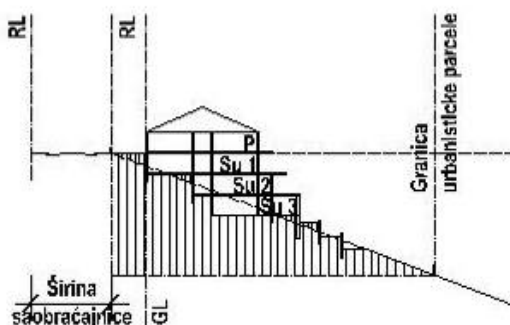
- za stambene objekte do 3,5m,
- za poslovne objekte do 4,5m i

- izuzetno, za osiguranje pristupa za intervencijska i dostavna vozila, najveća visina prizemne etaže izosi 4,5m.

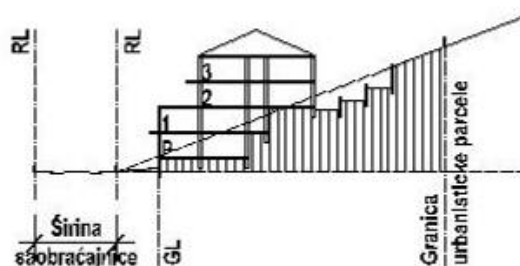
Kota prizemlja novog objekta na ravnom terenu ne može biti niža od kote nivelete pristupne saobraćajnice.

Kota poda prizemlja novog objekta može biti najviše do 1,5m viša od nulte kote, a za objekte koji u prizemlju imaju nestambenu namjenu (poslovanje) kota prizemlja je maksimalno 1,2m iznad kote trotoara. 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.

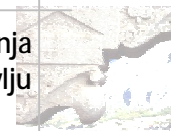
16.1.8. Arhitektonska obrada objekta

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. Lučne, kružne i druge zaobljene forme objekata ili dijelova objekata nisu u skladu sa tradicijom mjesta. Izuzetno su dozvoljeni lučni otvori vrata i lučni otvori natkrivenih terasa i lođa.

Materijalizacija glavnih fasada je dozvoljena savremenim i tradicionalnim (kamen) materijalima neutralnih boja (bež, zagasito bijele do sivo bijele boje). Bočne fasade mogu biti obložene kamenom, bojene bež, zagasito bijele do sivo bijele boje ili zemljanim tonovima 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. Arhitektonska obrada objekta prikazana je detaljno u poglavlju „Smjernice za arhitektonsko oblikovanje objekata“.

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.

16.1.9. 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.

Za sve objekte sa karakteristikama tradicionalnog graditeljstva uslovi su definisani u okviru poglavlja 16.5. ovog plana.

Kod izgrađenih objekata zadržavaju se postojeće kote ulaza. Postojeći objekti na parceli mogu se nadzidati do maksimalne visine definisane ovim planom. 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 utvrđene građevinske linije prema unutrašnjosti parcele i bočno prema susjedu.

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 60:40.

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 LSL u svim urbanističkim blokovima obavezni su uslovi, mišljenje i saglasnost Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Kotor.

16.1.10. 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.

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.

16.1.11. 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.

16.1.12. Parkiranje

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

- Za stanovanje – 1,1 PM po jednoj stambenoj jedinici ili turističkom apartmanu
- Ugostiteljstvo i stanovanje sa ugostiteljstvom – 1 PM na 50m² izgrađene površine;
- Trgovina 1 PM na 80m² prodajnog prostora;
- Administrativno-poslovni objekti – 1PM na 80m² neto etažne površine;

Ukoliko stambena jedinica ima BRGP veću od 100m², na svakih 50m² broj parking mjesta se povećava za 0,5.

Uslovi za kretanje hendikepiranih osoba u granicama LSL 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.

Na grafičkom prilogu br. 4 - «Plan saobraćaja» dati su svi neophodni podaci sa obilježavanjem saobraćajnica.

16.1.13. 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.

16.1.14. 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 novoplanirane objekte u skladu sa Zakonom uraditi detaljna istraživanja koja će definisati tačnu kotu i način fundiranja objekta.

16.1.15. Priklučenje 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.

16.2. Posebni urbanističko-tehnički uslovi

16.2.1. Urbanističko-tehnički uslovi za stanovanje definisani po blokovima

Blok 1

U zoni stanovanja Bloka 1, planirani urbanistički parametri su:

- Indeks zauzetosti (Iz) od 20% do 30% ;
- Indeks izgrađenosti (Ii) od 0,60 do 0,80 ;
- Spratnost do P+1+Pk (prizemlje + sprat+potkrovlje).

Minimalni procenat zelenih površina na parceli je 35%.

Blok 2

U Bloku 2, nisu planirani novi objekti. Planirana je rekonstrukcija i konzervacija posjeda Sbutega-Glavati u cjelini.

Blok 3

Na parcelama namijenjenim stanovanju u Bloku 3 planirani urbanistički parametri su:

- Indeks zauzetosti (Iz) do 30% ;
- Indeks izgrađenosti (Ii) do 0,80;
- Spratnost do P+1+Pk (prizemlje + sprat+potkrovlje).

Minimalni procenat zelenih površina na parceli je 35%.

16.3. Urbanističko-tehnički uslovi za stambeno-turističke objekte

Stambeni objekti u okviru obuhvata granica LSL grade se uglavnom kao slobodnostojeći objekti.

Ako se na parcelama preko 400m² grade objekti u nizu, potrebna je saglasnost vlasnika – korisnika susjedne parcele.

U tekstualnom dijelu ovog plana dat je pregled urbanističkih parametara po parcelama i blokovima (poglavlje „Pregled urbanističkih parametara po blokovima i parcelama“).

Završna obrada glavnih fasada objekata je malterisana površina bojena bež, zagasito bijele do sivo bijele boje ili zidana ili obložena kamenom. Bočne fasade mogu da budu iste materijalizacije kao glavne fasade ili bojene zemljanim tonovima u skladu sa tradicijom mjesta.

U pogledu veličine i širine parcele za zonu stanovanja važe sljedeći uslovi:

- za slobodnostojeći porodični stambeni objekat minimalna površina parcele je 400m², a minimalna širina parcele 12,0m;
- za dvojne stambene objekte minimalna površina parcele je 700m² (dve po 350m²)
- za objekte u neprekinutom nizu, minimalna površina parcele je 300m², a minimalna širina parcele 10m;
- za objekte u prekinutom nizu, minimalna površina parcele je 400m², a minimalna širina parcele 12m;



Dozvoljene djelatnosti koje se mogu planirati u okviru stambene namjene su iz oblasti:

- 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.),
- ugostiteljstva (restoran, taverna, čajdžinica, caffe bar, pizzeria i sl.),
- zdravstva (apoteka, opšte i specijalističke lekarske ordinacije i sl.),
- socijalne zaštite (servisi za čuvanje djece, vrtići, obdaništa, igraonice za djecu, smeštaj i nega starih i iznemoglih lica i sl.),
- kulture (galerije, biblioteke, čitaonice, bioskopske i pozorišne sale i sl.),
- zabave (bilijar saloni, saloni video igara, kladionice),
- sporta (teretane, vežbaone, aerobik, fitnes, bodibilding i sl.),
- poslovno-administrativnih djelatnosti (filijale banaka, pošte, predstavništva, agencije, poslovni biroi i sl.),
- 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 obezbijeđene uslove priključka na komunalnu infrastrukturnu mrežu, i da se u skladu sa namjenom i kapacitetima može obezbijediti potreban, propisan broj parking mjesta za korisnike.

U zoni stanovanja nije dozvoljena:

- izgradnja proizvodnih objekata, odnosno proizvodnih pogona male privrede i proizvodnog zanatstva,
- izgradnja benzinskih stanica, gasnih stanica zanatskih radionica (bravarskih, automehaničarskih, autolimarskih, autopraonica, vulkanizer drvara i sl.), proizvodni objekti male privrede, skladišta.

Odnos stambene i nestambene namjene u objektu može biti najviše 60% : 40%.

U zoni stanovanja, planirani urbanistički parametri su:

- Indeks zauzetosti (Iz) od 20% do 30%;
- Indeks izgrađenosti (Ii) od 0,60 do 0,80;
- Spratnost od P+1 do P+1+Pk (prizemlje + sprat + potkrovlje).

Minimalni procenat zelenih površina na parceli je 35%.

16.3.1. Položaj objekta

Minimalno rastojanje građevinske i regulacione linije za novoplanirane stambene objekte je 2,0m.

Za slobodnostojeći stambeni 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 stambene 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.

Dozvoljena je izgradnja podrumске i suterenske etaže ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode. Površina suterenske etaže ne ulazi u obračun BRGP ukoliko se koristi kao garažni prostor, ostava ili tehnička prostorija.



16.3.2. Uslovi za izgradnju drugih objekata na parceli

Ukoliko je planirana izgradnja porodičnog stambenog objekta (stambeno-poslovnog, stambeno-turističkog i sl.), na parceli se mogu graditi i drugi objekti maksimalne visine vijenca 3,5m:

- prateći objekat – garaža
- pomoćni objekti – ostave i sl.
- ljetna kuhinja

Pomoćni objekti mogu biti postavljeni kao slobodnostojeći ili uz glavni objekat, u skladu sa opštim urbanističko-tehničkim uslovima plana.

Otvorene spoljne stepenice mogu se postavljati na objekat (prednji deo) ako je građevinska linija 3,00 m uvučena u odnosu na regulacionu liniju i ako savlađuju visinu do 0,90 m.

Stepenice koje savlađuju visinu preko 0,90 m ulaze u gabarit objekta, odnosno u obračun. Stepenice koje se postavljaju na bočni ili zadnji dio objekta ne mogu ometati prolaz i druge funkcije dvorišta.

Pomoćni objekti ne uračunavaju se u indekse izgrađenosti i zauzetosti na urbanističkoj parceli. Ukoliko na urbanističkim parcelama i u zonama druge namjene postoje pomoćni objekti dozvoljena je njihova rekonstrukcija. Ukoliko su pomoćni objekti zidani u kamenu, za njihovu rekonstrukciju obavezni su konzervatorski uslovi Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Kotor.

16.3.3. Ograđivanje

U skladu sa opštim urbanističko-tehničkim uslovima plana.

16.3.4. Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

Pristup parceli po pravilu treba da je riješen sa javnog puta-ulice i to kada je parcela direktno oslonjena na javnu površinu, ili indirektnom vezom sa javnim putem, preko privatnog prolaza, s tim da njegova širina ne može biti manja od 2,5m.

U cilju obezbjeđivanja uslova pristupa dvorištu parcele i objektima izgrađenim u zaleđu parcele, obezbijediti na dijelu bočnog dvorišta prolaz pored objekta minimalne širine 2,5m (preporučeno 3,0m).

Pristup zadnjem dvorištu parcele, kod porodičnih stambenih objekata, se može ostvariti kroz prolaznu garažu u okviru objekta.

Uslov za obezbjeđenje prostora za parkiranje vozila na sopstvenoj građevinskoj parceli, izvan površine javnog puta je 1,1 parking mjesto po jednoj stambenoj jedinici ili apartmanu.

Ukoliko iz opravdanih razloga, na parceli nije moguće obezbediti dovoljan broj parking ili garažnih mjesta, moguće je maksimalno 30% parking ili garažnih mjesta obezbijediti na javnom parkingu ili garaži.

16.4. Urbanističko-tehnički uslovi za rekonstrukciju i revitalizaciju u zoni tradicionalnog graditeljstva

Svi radovi na izgradnji i rekonstrukciji spomenika kulture i na objektima sa karakteristikama tradicionalnog graditeljstva zahtijevaju konzervatorske uslove i saglasnost Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Kotor.

Objekti graditeljskog nasljeđa i njihova zaštita i revitalizacija, zajedno sa njihovom neposrednom okolinom, obrađeni su u posebnom poglavlju "Pravila za zaštitu prirode i nepokretnih kulturnih dobara".

Kao urbanističke parcele u zoni tradicionalnog graditeljstva označene su one parcele na kojima se nalaze objekti sa karakteristikama tradicionalnog graditeljstva, zatim spomenici kulture, kao i parcele u neposrednoj okolini tih objekata koje sa tradicionalnim objektima čine cjelinu.



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 graditeljskog nasleđa su iz oblasti:

- stanovanja
- 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 biro 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 obezbijeđene uslove priključka na komunalnu infrastrukturnu mrežu, i da se u skladu sa namjenom i kapacitetima može obezbijediti potreban, propisan broj parking mjesta za korisnike.

U tekstualnom dijelu LSL dat je pregled urbanističkih parametara za svaku urbanističku parcelu (poglavlje „Pregled urbanističkih parametara po blokovima i parcelama“).

Posebni uslovi ograđivanja, položaja objekta na parceli i dr. koji nisu definisani ovim poglavljem preuzimaju se iz poglavlja 16.1.

Obnova tradicionalne kuće podrazumijeva sljedeće 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 nadziđivanje kuće (podizanje spratne visine u potkrovlju, izgradnja sprata) nisu dozvoljeni;
- dogradnja osnovnog objekta nije dozvoljena.
- očuvanje oblika i nagiba krova;



- 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 videlice na krovovima nad podužnim zidovima, obavezna je i njihova obnova. Za eventualnu izgradnju novih vidnica 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 i izuzetno zemljani tonovi na bočnim fasadama.

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 spoljašnjih 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 ograndom, 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.
- Dozidiavanje novih aneksa dozvoljeno je u slučaju da indeks zauzetosti parcele ne prelazi maksimalne indekse date za određenu urbanističku parcelu i blok, 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 određeni blok 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 straog 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 bloka u kome se nalaze dozvoljena je rekonstrukcija u postojećim ili prvobitnim gabaritima, u skladu sa opštim i posebnim urbanističko-tehničkim uslovima plana.

Krov

- Osnovni oblik krova je dvoslivni ili rjeđe četvoroslivni sa kalkanima nagiba 15-22°. Krov može biti i ravan, na određenim dijelovima formirajući krovnu terasu.
- 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 videlica 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 i izuzetno zemljani tonovi na bočnim fasadama.
- 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 graditeljskog nasljeđa, 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 u zavisnosti od bloka u kome se nalaze su:

- indeks zauzetosti $I_z = 20-30\%$;
- indeks izgrađenosti $I_i = 0.6-0.8$;
- maksimalna spratnost P+1+Pk (prizemlje+sprat+potkrovlje).
- minimalni procenat zelenih površina na parceli je 35%

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 bloka u kome 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.

- Broj etaža je 3, a broj međuspratnih konstrukcija je 2.
- Zadnja etaža treba da bude rađena kao potkrovlje.
- 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 ne ulazi u obračun BRGP ukoliko se koristi kao garažni prostor, ostava ili tehnička prostorija.
- Visina objekta – rastojanje od nulte kote objekta do kote vijenca je maksimalno 12,0 m.
- 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 susednih 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 videlica 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.

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.

Izgrađeni objekti u zoni graditeljskog naslijeđa sa građevinskom dozvolom čiji su urbanistički parametri veći od propisanih ovom LSL, zadržavaju se u parametrima definisanim građevinskom dozvolom. U slučaju rušenja postojećeg objekta i izgradnje novog objekata, važe parametri dati ovim planom.

16.5. Urbanističko- tehnički uslovi za objekte poslovanja

Objekti poslovanja dozvoljeni su kao samostalni objekti ili u sklopu drugih objekata.

- Minimalna visine etaže za poslovne objekte iznosi 3,0m, dok je maksimalna visina etaže za poslovne objekte iznosi 4,5m .
- Izgradnja proizvodnih i skladišnih objekata je uslovljena minimalnom udaljenošću građevinske od regulacione linije 5,0m.
- Kod izgradnje objekata kombinovanih namjena primjenjuju se uslovi propisani za poslovne, odnosno proizvodne i skladišne objekte.
- Minimalni procenat zelenih površina na parceli za poslovne delatnosti je 35%.
- Maksimalni stepen iskorišćenosti parcele je 65% (računajući sve objekte visokogradnje i platoe sa saobraćajnicama i parkinzima).
- Dozvoljena je izgradnja podruma i suterena ukoliko nema smetnji geotehničke ili hidrotehničke prirode.

Namjena etaža poslovnih objekata utvrđuje se u odnosu na funkciju i način korišćenja objekta:

- Podrum – za pomoćne, prateće prostorije, radne, odnosno poslovne delatnosti (kotlarnica, sklonište, garaža, skladište i sl.)
- Suteran – za pomoćne, prateće, izuzetno radne prostorije (kotlarnica, garaža, skladište, radionica i sl.)
- Prizemlje i sprat – za poslovne i radne prostorije prema vrsti djelatnosti.

Najmanja međusobna udaljenost objekata na parceli sa namjenom poslovne djelatnosti je 6.0m.

Poslovni objekat ne smije direktno zaklanjati osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja.

Za svaki poslovni objekat mora se obezbediti kolski i pešački prilaz. Kolski prilaz parceli je min 5.0m širine, sa minimalnim unutrašnjim radijusom krivine 8.0m. Pješački prilaz je min. 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, podrazumijeva se izvođenje interne saobraćajnice, kao i potrebne manipulativne površine.

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

Parking prostor za korisnike objekta rješavati u okviru parcele, u skladu sa uslovima priključka na javnu saobraćajnicu, ili na parking prostoru formiranom u niši duž ulice.

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.

Tabela 46. – Kapaciteti parking mesta za komercijalne i poslovne delatnosti

Namjena	Broj PM
Trgovina	1 PM na 80m ² prodajnog prostora
Administrativno-poslovni objekti	1 PM na 80m ² neto etažne površine
Ugostiteljski objekti	1 PM na 50m ²
Hoteli	1 PM na 2-4 kreveta zavisno od kategorije
Šoping molovi, hipermarketi	1 PM na 50m ² prodajnog prostora

Oblikovanje objekta prilagođava se karakteru ambijenta, odnosno u skladu sa opštim uslovima plana. U poslovno-stambenim objektima važe uslovi dati za poslovne objekte, a indeksi izgrađenosti i zauzetosti se definišu prema parametrima predmetnog Bloka za objekte stambene namjene.



Maksimalni parametri za objekte isključivo poslovnih namjena su:

- indeks zauzetosti $I_z = 30-60\%$;
- indeks izgrađenosti $I_i = 0.6 - 0,8$;
- maksimalna spratnost $P - P+1+Pk$ (prizemlje+sprat+potkrovlje).

Minimalni procenat zelenih površina na parceli je 35%.

16.6. Urbanističko-tehnički uslovi za javne objekte i površine

Od površina namijenjenih izgradnji objekata javne namjene, ovim planskim dokumentom su definisane:

- površine za kulturu
- površine za pejzažno uređenje, od kojih u javne površine spadaju uređene površine javnog korišćenja i uređene površine specijalne namjene,
- javne saobraćajne površine (kolske, pješačke i površine za mirujući saobraćaj).

Opšti uslovi za uređenje javnih površina kojih se treba pridržavati su:

- poštovanje lokacija svih planiranih sadržaja javne namjene (karakter objekta treba da bude javni, a korisnik se može mijenjati);
- pored fizičkih struktura u formiranju prostorno-funkcionalnih cjelina važnu ulogu treba da imaju i otvoreni prostori, trgovi i parkovi;

16.6.1. Urbanističko-tehnički uslovi za uređenje površina za kulturu

U Bloku 2, se nalazi posjed porodice Sbutega za koji je planom predviđena rekonstrukcija i revitalizacija u skladu sa konzervatorskim smjernicama koje je neophodno pribaviti od Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Kotor. Ovaj posjed planiran je, u skladu sa smjernicama, za prenamjenu u kulturne djelatnosti, čime bi se obogatila turistička i kulturna ponuda Glavata. Namjena objekta uz crkvu sv.Ane mora biti prilagođena funkciji prezentacije spomeničkih vrijednosti kompleksa.

Rekonstrukcijom pješačke staze do sv.Ane uvezaće se ova lokacija sa turističkim punktom u okviru parcele izviđačkog društva, a dalje sa starom župnom crkvom na brdu. Ove lokacije predstavljale bi značajne kulturne punktove i vidikovce u okviru pješačke trase. Uvezivanjem značajnih kuturnih sadržaja i stvaranjem pogodnih uslova za šetnju i rekreaciju kroz zdravo ozelenjeno okruženje na pravi način afirmisao bi se koncept „sunčane obale zdravlja“ osmišljen PP Crne Gore.

16.6.2. Pravila za izgradnju javnih površina i ulica

- 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“)
- Prilikom izgradnji i rekonstrukcija saobraćajnica i saobraćajnih površina voditi računa o očuvanju razvijenih stabala, kamenih podzida, suvomeđa i terasaste konfiguracije terena.
- Prilikom projektovanja saobraćajnica voditi računa o njihovom uklapanju u konfiguraciju terena. Izbjegavati upotrebu saobraćajnih konstrukcija tipa mostova, vijadukta, tunela, kojima bi se ugrozila ambijentalna slika područja.
- 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;

- Kolovozi i trotoari saobraćajnica treba da se izgrade sa savremenim zastorom;
- Odvod atmosferskih voda sa svih saobraćajnih površina riješiti zatvorenom kanalizacijom putem slivnika;
- Trotoare izgraditi korišćenjem savremenih materijala, a na mjestima većeg stepena atraktivnosti od kvalitetno i estetski oblikovanog popločanja, što će definisati nadležni organ uprave.
- 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;
- Nove kolovoze u visinskom smislu prilagoditi nivelacionom rješenju koje je dato u ovom planu;
- Trotoare projektovati i graditi tako da su prilagođeni kretanju invalidnih lica u skladu sa standardima i pravilnicima;
- Nasipe, podzide i usjeka uz saobraćajnice obložiti kamenom.
- Svi elementi saobraćajnica dati su u grafičkom prilogu „Plan saobraćaja“;
- Parking prostore je moguće organizovati i na drugi način, ali uz obavezno poštovanje datog broja parking mjesta;
- Na parkiralištima obezbijediti 5% parking mjesta za parkiranje vozila osoba sa invaliditetom;
- Minimalno parking mjesto, kod upravnog parkiranja, za putničko vozilo je širine 2,30 m i dužine 4,80 m na otvorenom a kod garaža dubina parking mjesta je minimum 5,00, a parking mjesto koje sa jedne podužne strane ima stub, zid ili drugi vertikalni građevinski elemenat, ogradu ili opremu proširuje se za 0,30 do 0,60 m, zavisno od oblika i položaja građevinskog elementa.
- Minimalna širina komunikacije za pristup do parking mjesta pod uglom 90° je 5,50m.
- Za paralelno parkiranje, dimenzija parking mjesta je 2,00×5,50m a širina kolovoza prilazne saobraćajnice 3,50m.
- Kod kosog parkiranja, pod uglom 30/45/60° dubina parking mjesta (upravno na kolovoz) je 4,30/5,00/5,30m, širina kolovoza prilazne saobraćajnice 2,80/3,00/4,70m a širina parking mjesta 2,30m.
- 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.
- Preporučuje se da detaljnije smjernice za uređenje i ambijentalno uklapanje trasa saobraćajnica daje Regionalni zavod za zaštitu spomenika kulture Kotor.

Postojeće i planirane trase saobraćajnica u granicama obuhvata LSL prikazane su na grafičkom prilogu „Plan saobraćaja“.

Širine saobraćajnica u granicama obuhvata LSL date su na grafičkom prilogu: „Plan saobraćaja“ za svaku saobraćajnicu pojedinačno.

Poprečni nagib saobraćajnica je jednostran ili dvostran i iznosi 2,5%, što će se definitivno odrediti idejnim projektima.



Radijusi krivina saobraćajnica u granicama obuhvata LSL obilježeni su na grafičkom prilogu: „Plan saobraćaja“ za svaku planiranu saobraćajnicu pojedinačno.

Sve saobraćajnice i saobraćajne površine su sa završnim – habajućim slojem od asfalta-betona, betonskih ili kamenih ploča.

Ovaj plan ne predstavlja osnovu za realizaciju saobraćajnice Muo-Prčanj-Stoliv-Verige, čije će rješenje biti preispitano kroz PUP.

Težiti uređenju saobraćajnica kao integrisanih ulica, sa metodama smirivanja saobraćaja interpolacijom različitih načina popločanja, ozelenjavanjem, uzdužnim parkiranjem.

Nova urbanistička, saobraćajna i infrastrukturna rješenja raditi prema principima urbanističke zaštite.

16.6.3. Posebni uslovi kojima se javne površine i javni objekti od opšteg interesa čine pristupačnim osobama sa invaliditetom

U rješavanju saobraćajnih površina, prilaza objektima i drugih elemenata uređenja i izgradnje prostora i objekata, osigurati uslove za nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, djeci i starijim osobama na sledeći način:

- Na svim pješačkim prelazima visinsku razliku između trotoara i kolovoza neutralisati obaranjem ivičnjaka
- Kod projektovanja javnih, poslovnih, komercijalnih, turističkih objekata obezbijediti pristup licima sa posebnim potrebama na kotu prizemlja spoljnim ili unutrašnjim rampama, minimalne širine 90cm, i nagiba 1:20 (5%) do 1:12 (8%)
- U okviru svakog pojedinačnog parkirališta ili garaže obavezno predvidjeti rezervaciju i obeležavanje parking mjesta za upravno parkiranje vozila invalida, odnosno minimalno 5% od ukupnog broja parking mjesta, odnosno najmanje 1 parking mjesto;
- Kod upravnog parkiranja, širina parking mjesta za osobe sa invaliditetom iznosi 3.70m, odnosno na širinu parking mjesta od 2,30m dodaje se prostor za invalidska kolica, širine 1,40m (dubina ista kao kod parking mjesta). Kod dva susjedna parking mjesta može se dozvoliti da koriste isti prostor za invalidska kolica, odnosno da širina dva susjedna mjesta za osobe sa invaliditetom iznosi 6,00m (2,30+1,40+2,30m).
- Kod planiranja parking mjesta treba predvidjeti rampe u trotarima za silazak kolica za trotoara na kolovoz. Iste rampe moraju se predvidjeti i u raskrsnicama, odnosno na svim mjestima gdje je neophodno da se prelazi sa trotoara na kolovoz ili obrnuto.
- Parking mjesto mora biti smješteno najbliže pristupanom ulazu u objekat.
- površina parkirališnog mjesta mora biti izrađena od materijala koji ne otežava kretanje invalidskih kolica (šljunak, pijesak, zatravljena površina i sl.),
- Javna pješa ka površina mora biti široka najmanje 150 cm i sa ostalim pješačkim površinama povezana bez prepreka,
- Sva komunalna oprema (klupe, stolovi, znakovi, rasvjetni stubovi, koševi, držači za bicikl, reklamne ploče i sl.) postavlja se uz ivicu javne pješa ke površine, tako da ne predstavlja prepreku za slijepe i slabovide.
- Sve izbočine komunalne opreme na zidu objekta uz javnu pješačku površinu te sve druge izbočine na tim zidovima koje se nalaze u visini od 70 cm do 220 cm i istaknute su više od 10 cm, moraju biti izvedene u svojoj punoj dužini i širini sve do javne pješačke površine ili označene na način da se pješačka površina ispod njih povisi najmanje 3 cm u odnosu na okolni nivo.
- Kada se uz javnu pješačku površinu predviđa biciklistička staza ili parkiralište, potrebno je izvesti razgraničenje od javne pješačke površine denivelacijom od najmanje 3 cm, zelenom površinom, tipskim elementom ili sl.

16.6.4. Pravila za izgradnju i uređenje javnih zelenih površina

- Formirati homogeni sistem zelenila
- Ulično zelenilo formirati i po mogućnosti zaštititi stabla, a gdje je moguće, uklopiti i nisko rastinje;
- voditi računa o očuvanju, unapređenju, saniranju i održavanju formiranih zelenih površina;
- podizati nove zelene površine po određenim principima i u planiranim odnosima prema namjeni;
- sav sadni materijal treba da je kvalitetan, da ima odgovarajuću starost i da je prilagođen uslovima sredine;
- od ukupne površine pod saobraćajnicama, oko 30% treba da je pod uličnim zelenilom;
- cvjetnjake treba podizati samo na određenim mjestima (raskrsnice, pješački prelazi, skverovi, parkovi);
- kod ozelenjavanja ulica voditi računa da zelenilo ne smije predstavljati smetnju za kretanje pješaka, osoba sa invaliditetom, starih i iznemoglih lica, kao i da ne smije smanjiti saobraćajnu preglednost;
- radi bezbjednosti saobraćaja, drveće saditi 2m od ivice kolovoza, a šiblje 2m od ivice zelene trake;
- pri izboru vrsta za ulično zelenilo treba voditi računa da osim dekorativnih svojstava budu prilagođene uslovima rasta u uličnim profilima (otpornost na zbijenost tla, vodni kapacitet zemljišta, prašinu, gasove i sl).

Skverovi su manje zelene površine javnog korišćenja, frekventne, namijenjeni kratkotrajnom odmoru stanovnika ili dekorativnom oformljenju gradskih prostora. Površina pod stazama i i platoima iznosi 35% teritorije skvera. Površina pod zelenilom je 60-65% a pod objektima 0-5%.

Pješačke komunikacije, staze i aleje na teritoriji stambenog bloka planiraju se u zavisnosti od intenziteta korišćenja, a njihova širina se dimenzioniše od 1,5 (za mimoilaženje dvije osobe) do 3 m (prema modulu od 0.75m).

U kompleksu specijalizovanih parkova izložbena zona zauzima 50-60%, zona za odmor posjetilaca 30-40% teritorije.

Glavne pješačke staze su maksimalno prilagodjene reljefu a njihova širina je minimum 3m. Sekundarne pješačke staze su širine 0.75-3.0m.

16.7. Urbanističko-tehnički uslovi za turističke objekte i komplekse

Na površinama za turizam dopuštene su stambeno-turističke vile, apartmani, mali hoteli, apart hoteli, moteli i pansioni u skladu sa „Pravilniku o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata“ ("Službeni list RCG", br.23/2005), kao i prateći sadržaji turizma definisani planom.

Površine za turizam

Stambeni objekti, koji zadovoljavaju uslove prema „Pravilniku o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata“ ("Službeni list RCG", br.23/2005), mogu imati stambeno-turističku namjenu.

Privatni smještaj planiran je u kućama za iznajmljivanje, odnosno arhitektonski i funkcionalno autonomnim zgradama koje se nalaze na privatnom posjedu, kao i u apartmanima i sobama za iznajmljivanje.

Kuća za iznajmljivanje je arhitektonski i funkcionalno autonomna zgrada sa sopstvenim dvorištem, koja se isključivo izdaje kao cjelina, pojedincu ili grupi turista na određeno vrijeme.



Apartmani mogu biti dvosobni, jednosobni i studio apartmani prosječne površine prema „Pravilniku o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata“ ("Službeni list RCG", br.23/2005).

Soba za iznajmljivanje je građevinski dio stambene zgrade ili privatne kuće u kojem se turistima pružaju usluge smještaja, u skladu sa gore navedenim pravilnikom.

Stambeno-turistička vila je prestižna, luksuzna kuća koja se iznajmljuje turistima kao jedna jedinica, sa kompletnim ugostiteljskim sadržajem i poslugom.

Za prateće sadržaje turizma (površine izviđačkog društva) vrijede parametri definisani plaom za turističke namjene, kao i opšti urbanističko-tehnički uslovi, a sve u skladu sa tabelarnim prikazom parametara.

Na parceli se moraju obezbijediti uslovi za parkiranje i garažiranje vozila svih korisnika objekta, po normativu 1 parking ili garažno mjesto na 100m² korisne površine objekta. Parking prostor se može oformiti i u prednjem dijelu parcele, između regulacione i građevinske linije, ukoliko se postavljanjem objekata na većoj udaljenosti od regulacione linije ne narušava urbani red u uličnom potezu.

Na parceli namjenjenoj izgradnji turističkih objekata može se graditi:

- turistički objekat smještajnog tipa
- ugostiteljski objekat
- stambeno-poslovni objekat (stambeni objekat sa sobama za izdavanje ili poslovnim sadržajima);
- poslovno-stambeni objekat sa sobama za izdavanje ili poslovnim sadržajima
- drugi objekti na parceli (prateći, pomoćni objekti kao što su garaže, nadstrešnice za bazen, natkrivene terase i sl.). Površina drugih objekata na parceli se uračunava u ukupnu BRGP objekta;
- izviđački i planinarski domovi;

Nije dozvoljena izgradnja:

- komercijalnih objekata tipa robno-tržnih centara, veleprodajnih objekata;
- objekata servisno-uslužnih djelatnosti (benzinske stanice, perionice vozila i sl.)

Planirani urbanistički parametri za parcele turističke namjene su:

- Indeks zauzetosti (Iz) 30%,
- Indeks izgrađenosti (Ii) 0,8,
- spratnost P+1+Pk (prizemlje+sprat+potkrovlje); maksimalna visina vijenca objekta je 12 m, mjereno od nulte kote objekta.

Minimalni procenat zelenih površina na parceli je 40%.

Dozvoljena je izgradnja podrumskih i suterenskih prostorija čija površina ne ulazi u obračun BRGP objekta ukoliko se koriste kao pomoćne prostorije (ostave, tehničke prostorije i sl.), i ukoliko ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode;

Maksimalna dozvoljena spratnost drugog objekta na parceli je P (prizemlje), bez mogućnosti iskorišćenja potkrovlja. Maksimalna visina sljemena ovih objekata je 4,5m.

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

Najmanja moguća udaljenost objekata u zoni stambeno-turističke namjene i vila je 6m, odnosno minimalno 1/2 visine višeg objekta. Objekat ne sme zaklanjati osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja.

Najmanje odstojanje osnovnog gabarita objekta i linije susjedne građevinske parcele je:

- Na dijelu bočnog dvorišta sjeverne orijentacije 2,5m
- Na dijelu bočnog dvorišta južne, odnosno istočne orijentacije 3,0m.

Građevinske parcele mogu da se ograđuju funkcionalnom i estetskom ogradom čija visina može maksimalno biti 2,2m. Ulična ograda se može postaviti na regulacionoj liniji ili na povučenoj prednjoj građevinskoj liniji objekta. U slučajevima kada se ograde postavljaju na regulacionoj liniji,



a građevinska linija je povučena u dubinu parcele, ograde treba da su transparentne (prozračne), s tim da parapet ograde do visine 0,6m (računajući od kote trotoara) može biti zidan (beton, kamen, opeka). Zidane i druge vrste ograda postavljaju se tako da ograda, stubovi ograde i kapija budu na građevinskoj parceli koja se ograđuje. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije, već isključivo prema dvorištu. Bočne i zadnja strana građevinske parcele se mogu ograđivati „živom“ zelenom ogradom i transparentnom ogradom maksimalne visine 1,6m, tako da „živa“ ograda, tj. stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika parcele koja se ograđuje. Ograde parcela na uglu ne mogu biti više od 0,9m od kote trotoara zbog preglednosti raskrsnice.

Za svaku parcelu sa turističkom namjenom (vila) ili stambeno-turističkom namjenom, mora se obezbijediti kolski i pješački prilaz. Kolski prilaz parceli je minimalne širine 5,0m, sa minimalnim unutrašnjim radijusom krivine 6,0m. Pješački prilaz je minimalne širine 1,5m.

Slobodne površine na parceli se po pravilu ozelenjavaju i hortikulturno uređuju (travnjaci, cvetnjaci i sl.) i oplemenjuju urbanim mobilijarom (fontane, klupe i sl.).

Objekte namijenjene za smještaj turista planirati u skladu sa odredbama Pravilnika o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Sl.list RCG“, br. 23/2005).

Urbanistički normativi i standardi za izgradnju turističkih kapaciteta propisani su „Pravilnikom o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata“ (Sl.list RCG, br. 23/2005).

Hotel je objekat za pružanje usluge smještaja, po pravilu sa minimalnim kapacitetom od 7 smještajnih jedinica za noćenje, recepcijom i holom hotela, javnim restoranom sa kuhinjom.

Hotel može imati dependans. Dependans je građevinski samostalni dio hotela (spojen sa glavnom zgradom ili ne), u kojem se pružaju usluge smještaja u smještajnim jedinicama.

Svi zahtjevi u pogledu objekata i odgovarajućih standarda za smještajne jedinice hotela, primjenjuju se i na dependans hotela.

Recepcija, hol i restoranski kapaciteti su smješteni u glavnoj zgradi.

Garni-hotel je objekat za pružanje usluge smještaja koji pruža samo uslugu doručka.

Hoteli sa kategorijom 5 zvjezdica mogu koristiti oznaku Grand hotel ako objekat ima najmanje 100 soba.

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.

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

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.



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 obezbijedili što je moguće bolji uslovi za dolazak i odlazak gostiju.

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.

Neophodno je obezbjediti 1 parking mjesto na 2-4 kreveta-u zavisnosti od kategorije hotela.

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

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 3,00 m minimum visine;
- Spavaće sobe i kancelarije 2,80 m minimum visine;
- Hodnici spavaćih soba 2,40 m minimum visine;
- Prizemne uslužne prostorije 4,00 m minimum visine;
- Kuhinja 3,00 m minimum visine;
- Parking u podzemnim garažama 2,20 m minimum visine.

16.8. Pravila za izgradnju mreže i objekata javne infrastrukture

Izvođenje radova na mrežama komunalne infrastrukture potrebno je raditi u skladu sa važećim standardima i tehničkim normativima propisanim posebno za svaku infrastrukturu.

Sekundarna mreža infrastrukture (vodovod, kanalizacija, elektroenergetika, telekomunikacije) postavlja se u pojasu regulacije.

Za postavljanje sekundarne mreže infrastrukture u pojasu regulacije saobraćajnica potrebni su uslovi nadležnog organa, organizacije ili preduzeća.

Podzemni vodovi infrastrukture se mogu postavljati i na ostalim urbanističkim parcelama (izvan pojasa regulacije), uz prethodno regulisanje međusobnih odnosa sa vlasnikom-korisnikom urbanističke parcele.

Nadzemni vodovi infrastrukture se mogu postavljati i na ostalim urbanističkim parcelama (izvan pojasa regulacije), uz prethodno regulisanje međusobnih odnosa sa vlasnikom-korisnikom urbanističkih parcela.

Po izgradnji nadzemnih vodova infrastrukture zadržava se postojeći imovinski status na zemljištu, osim za stubna mjesta.

Radi obezbjeđenja funkcionisanja infrastrukturnog sistema obavezno se utvrđuje zaštitni pojas, u kome se ne mogu graditi objekti i vršiti radovi suprotno svrsi, zbog koje je zaštitni pojas uspostavljen. Širina zaštitnog pojasa se određuje prema vrsti infrastrukturnog sistema.

U zaštitnom pojasu se mogu postavljati drugi infrastrukturni sistemi, uz obavezu poštovanja uslova ukrštanja i paralelnog vođenja.

16.8.1. Vodovod i kanalizacija

Priključenje na mrežu komunalne infrastrukture vrši se prema postojećim, odnosno planiranim tehničkim mogućnostima mreže, na način kako je predviđeno urbanističkim planom i tehničkom dokumentacijom, a na osnovu propisa i uslova javnih preduzeća.

Snabdijevanje vodom objekta rešiti priključenjem na naseljsku vodovodnu mrežu u svemu prema uslovima javnog komunalnog preduzeća „Vodovod i kanalizacija“.



Duž javne vodovodne mreže se ugrađuju protivpožarni hidranti i to nadzemni, gde god to uslovi dozvoljavaju., tj. gde ne ometaju saobraćaj.

Prečnici javne vodovodne mreže su najmanje 100mm.

Svaki objekat treba priključiti na javnu vodovodnu i kanalizacionu mrežu nakon njene izgradnje.

Predvideti vodomjer za svakog potrošača zasebno. Vodomjer postaviti u betonskom ili zidanom šahu minimalnih dimenzija 1x1m u skladu sa važećim propisima.

U slučaju da se na jednoj parceli smešta više potrošača, predvidjeti vodomere za svakog potrošača posebno, a sve vodomere smjestiti u jedno vodomerno okno. U ovim slučajevima se predviđa izgradnja razdvojene mreže za sanitarnu i protivpožarnu zaštitu. Obe mreže mogu se postavljati u isti rov.

Dozvoljeno je bušenje bunara na pojedinačnoj građevinskoj parceli za sopstvene potrebe. U zoni stanovanja bunar može zahvatiti samo vode prvog vodonosnog horizonta. U zonama poslovanja, rada, sporta i javnih namjena bunar može zahvatiti i vode drugog vodonosnog horizonta zavisno od potrebnih kapaciteta, u svemu prema uslovima nadležnog javnog vodoprivrednog preduzeća i važećih propisa za pojedine djelatnosti.

Priključenje na javnu kanalizacionu mrežu vršiti po mogućnosti u reviziona okna. Dno priključnog kanala (kućnog priključka) mora biti izdignuto od kote dna sabirnog kanala (po mogućnosti se u gornju trećinu).

Prilikom izgradnje javne kanalizacione mreže i kolektora predvideti reviziona okna na svim prelomima, priključcima i pravim dionicama trase na propisnim rastojanjima.

Odvođenje upotrebljenih i atmosferskih voda utvrđuje se nivelacionim rešenjem na nivou bloka.

Odvođenje upotrebljenih i atmosferskih voda rešiti priključenjem na naseljsku kanalizacionu mrežu, stim da ne dođe do okvašavanja zidova susednih objekata ili plavljenja susjedne parcele.

Na mjestima gde javna kanalizaciona mreža nije izgrađena primjenjuju se vodonepropusne septičke jame.

Izgradnju vodonepropusnih septičkih jama vršiti prema sledećim uslovima:

- da su pristupačne za vozilo-autocisternu koja će ih prazniti,
- da su komore izrađene od vodonepropusnog betona,
- da su udaljene od svih susednih objekata i međa minimalno 3,0m,
- da se lako mogu preorijentisati na javnu kanalizacionu mrežu nakon njene izgradnje,
- da su udaljene od bunara najmanje 8,0m.

Atmosferske vode se odvođe sa parcele slobodnim padom prema rigolama, odnosno prema ulici (kod regulisane kanalizacije-prema jarkovima). Atmosferske vode, sa jedne urbanističke parcele ne mogu se usmeravati prema drugoj parceli. Dio voda mogu da prime slobodne, odnosno zelene površine, zavisno od njihove veličine.

U slučaju izgradnje garaže u suterenu objekta, pad rampe za pristup garaži orijentisan je prema objektu, a odvođenje površinskih voda rešava se drenažom ili na drugi pogodan način.

16.8.2. Objekti elektroenergetske i telekomunikacione mreže

Snabdijevanje objekata na prostoru obuhvaćenom planom, planirano je dijelom iz postojećih, odnosno iz novoplaniranih trafo-stanica odgovarajuće snage, koje će se izgraditi na obuhvaćenom prostoru u skladu sa fazama realizacije pojedinačnih objekata ili kompleksa.

Sve energetske vodove (VN i NN) izvesti putem podzemnih kablova. Kablove postavljati u zelenim površinama pored saobraćajnica i pješačkih staza na udaljenosti min. 1,0 m od kolovoza i za 0,5m od pješačkih staza. Dubina ukopavanja kablova ne sme biti manja od 0,8m. Kablove ispod kolovoza, trotoara ili betonskih površina polagati u zaštitne cevi ili kablovice sa rezervnim otvorima.



Za kablove iste namjene koji se polažu u istom pravcu obavezno je zadržati zajedničku trasu (rov, kanal).

Iznad trase kablova kod promjene pravca trase i drugih promjena, na 50m ravne linijet treba postaviti kablovske oznake sa odgovarajućim simbolima.

Sve elektro radove izvesti prema važećim tehničkim propisima i normativima i JUS standardima vodeći računa o minimalnim dozvoljenim odstojanjima od ostalih instalacija i objekata.

Za zaštitu od atmosferskog pražnjenja na planiranim objektima predvideti klasičnu gromobransku instalaciju i izvesti je prema važećim tehničkim propisima za gromobranske instalacije.

Napajanje svjetiljki javne rasvjete rešiti putem niskonaponskih podzemnih kablova. Napajanje i upravljanje javnom rasvetom planirati iz posebnih slobodnostojećih ormara postavljenih u neposrednoj blizini trafo stanice.

Telefonski priključak riješiti sa postojeće TT ulične mreže prema uslovima nadležnog preduzeća. Telefonsku instalaciju objekta izvesti u svemu prema važećim tehničkim propisima.

Pri paralelnom vođenju energetske i telekomunikacionih kablova najmanje rastojanje mora biti 0,5m za kablove napona do 10 kV, odnosno 1,0m za kablove napona preko 10 kV. Ugao ukrštanja treba da bude 90°.

Pri ukrštanju sa vodovodnom i kanizacionom mrežom, vertikalno rastojanje mora biti veće od 0,3m, a pri približavanju i paralelnom vođenju 0,5m.

Tabela 47. – Vrijednost minimalnih dozvoljenih rastojanja u odnosu na ukopane instalacije

Minimalna dozvoljena rastojanja	Ukrštanje	Paralelno vođenje
Vodovod, kanalizacija	0,2m	0,4m
Nisko i visokonaponski elektro kablovi	0,3m	0,6m
Telefonski kablovi	0,3m	0,5m
Tehnološka kanalizacija	0,2m	0,4m
Betonski šahtovi i kanali	0,2m	0,4m
Visoko zelenilo	-	1,5m
Temelj građevinskog objekta	-	1,0m
Lokalni putevi i ulice	1,0m	0,5m
Magistralni i regionalni putevi	1,3m	1,0m

17. KONCEPT PEJZAŽNOG UREĐENJA

U većem broju planskih dokumenata višeg reda u Crnoj Gori (Prostornom Planu Crne Gore, Prostornom planu za područje morskog dobra itd.), definisano je nekoliko principa odnosno ciljeva uređenja predjela koji se neposredno i posredno odnose i na šire područje Bokotorskog zaliva:

- 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 drugih vrijednih prirodnih cjelina, sa izvornim mediteranskim biodiverzitetom, očuvaće se karakter kulturnog i prirodnog 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 i kulturne vrijednosti;

- 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); zadržavanju autetičnosti pristana; zabrani izgradnje objekata čije funkcionisanje zagađuje sredinu i dr.;
- Naročito treba obratiti pažnju na zaštitu plaža, posebno u pogledu: a) zaštite od neplanske izgradnje hotela, stambenih objekata, saobraćajnica i druge infrastrukture; b) obezbjeđenja šireg zaštitnog pojasa zelenila, koji bi sa plažom činio veći rekreativni pojas (jer se usljed sve intenzivnijeg korišćenja plaža nameće obaveza njihovog stalnog održavanja); i c) izbora biljnih vrsta, koji treba zasnivati na autohtonim vrstama uvažavajući ekološke karakteristike prostora;
- Pejzaž ovog područja predstavlja primjer pejzaža najviše (izuzetne) kategorije, koji sadrži veliki broj prirodnih, naseljskih, kulturnih, spomeničkih i drugih slojeva odnosno elemenata; i
- Uopšte uzev, pejzaž treba čuvati, unaprjeđivati i koristiti kroz definisanje raznih opštih i posebnih planskih politika, u čemu naročito važnu ulogu imaju prostorno i urbanističko planiranje.

Pejzaž Bokokotorskog zaliva je, s obzirom na reprezentativnost i impresivnost pejzaža u cjelini, u PPPN Morsko dobro izdvojen i analiziran kao jedinstveni pejzažni tip.

Tu se cjelokupni prostor morskog dobra, sa neposrednim zaleđem, 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.

Posebnost ovog pejzažnog tipa ogleda se u skladu dvaju kontrastnih elemenata prirode zimzelene tvrdolisne vegetacije i stjenovitih, strmih krečnjačkih grebena. Zimzelena vegetacija obezbjeđuje živopisnost predjela tokom cijele godine.

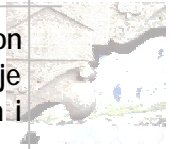
Specifičan identitet pejzažu daju izgrađene strukture u istorijskom dijelu naselja.

Pored zimzelene vegetacije u sastav navedenih biljnih zajednica ulaze i neki listopadni fermofilni elementi balkansko – ilirske flore: grabić, crni jasen, crni grab, drače, medunac. isl.

Potpuno poznavanje strukture autohtone vegetacije značajno je sa aspekta pravilnog ozelenjavanja naselja. Ovaj značaj ogleda se prije svega u korišćenju biljnih vrsta prilagođenih ekološkim uslovima ovog područja. Jasno je da se očuvanje prirodnog karaktera predjela ovdje ne podrazumijeva u smislu podizanja novih zajednica makije ili garige, pa ni šuma crnike, već u smišljeno oblikovanom predjelu, čiju će strukturu činiti osnovne autohtone biljne vrste, kao i odgovarajuće alohtone i egzotične biljne vrste čija se ekološka amplituda poklapa sa ekološkim uslovima podneblja.

U slučaju naselja Glavati, s obzirom da se nalazi pored mora koje već stvara povoljne ekološke uslove (velika produkcija kiseonika, visoka relativna vlažnost vazduha, i sl.) značaj sistema zelenih površina ogleda se u:

- zaštita naselja od vjetra;
- estetskom oblikovanju predjela;
- stvaranju sanitarno-higijenskih uslova;
- stvaranju mikroambijenta u naselju i van njega, koji istovremeno čine okvir mediteranskom načinu življenja autohtonog stanovništva.



Plansko rješenje je zadržalo optimalan odnos izgrađenih i zelenih površina nakon izvršenog funkcionalnog zoniranja zelenih površina. Funkcija zelenila na području LSL-a Prčanj je da stvori povoljnije mikroklimatske i sanitarno-higijenske uslove i da doprinese dekorativnom i estetskom doživljaju prostora.

Opšti koncept pejzažnog uređenja usklađen je sa:

- postojećem stanju površina pod zelenilom,
- uslovima sredine,
- planiranoj namjeni površina,
- normativima za površine pod zelenilom (stepen ozelenjenosti i nivo ozelenjenosti),
- usklađivanju zelenog obrasca naselja sa namjenom površina,
- funkcionalnom zoniranju površina pod zelenilom,
- uspostavljanju optimalnog odnosa između izgrađenih i površina pod zelenilom,
- usklađivanju ukupnih površina pod zelenilom sa brojem stanovnika,
- upotrebi biljnih vrsta otpornih na ekološke uslove sredine i u skladu sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima.

Smjernice za realizaciju planskih rješenja treba da doprinesu poboljšanju sanitarno – higijenskih uslova, boljim uslovima za odmor i rekreaciju svih starosnih grupa, estetskom oplemenjavanju sredine i vizuelnom identitetu naselja.

Opšti uslovi za uređenje zelenih površina:

Da bi ozelenjivanje naselja u budućnosti dalo očekivane rezultate u budućnosti, nužno je:

- zadržati i podmladiti postojeće zelenilo u obuhvatu LSL, neophodno je očuvati što više postojeću vegetaciju i ugraditi u naseljsku strukturu, čime bi se formirao sistem zelenila obezbjeđen odgovarajućim mjerama nege i zaštite,
- poštovati prostorne dispozicije raznih kategorija zelenila definisanih LSL i planirati i uređivati zelene površine u svim zonama urbanističkim projektima i studijama lokacije, odnosno izradom idejnih i glavnih projekata uređenja terena i pejzažne arhitekture, koji će determinisati precizan izbor sadnica, njihov prostorni raspored, tehniku sadnje, mjere njege i zaštite,
- izgradnja i uređenje zelenih površina mora da bude u sprezi sa urbanističko-arhitektonskim rješenjima zona, blokova, ulica i ambijenata, odnosno zelenilo sem osnovne zaštitne uloge mora da ima i ulogu arhitektonskih elemenata (zaklanjanje, isticanje, oslobađanje vizura...),
- pri formiranju zaštitnog zelenila u okviru javnih površina u regulacionoj širini saobraćajnica voditi računa o propisanim udaljenostima linijskog zelenila radi neometanog odvijanja saobraćaja,
- izbor sadnog materijala treba sprovesti autohtonim vrstama adaptiranim na vladajuće klimatske uslove.
- usklađivanje kompozicionog rješenja zelenila sa namjenom zelenih površina;
- maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog zelenila u nova urbanistička rješenja;
- U cilju očuvanja prirodne biološke i predione raznolikosti kao posebnu vrijednost treba očuvati područja prekrivena autohtonom vegetacijom, područja prirodnih vodotoka, obalno područje (prirodne plaže i stijene) te more i podmorje kao ekološki vrijedna područja, potrebno je podsticati obnovu zapuštenih vinograda i maslinika na tradicionalan način, poticati pčelarstvo i sl.
- Pri oblikovanju objekata treba koristiti materijale i boje prilagođene prirodnim obilježjima okolnog prostora i tradicionalnoj arhitekturi.
- Za planirane zahvate u predjelu, koji sami ili sa drugim zahvatima mogu imati bitan uticaj na ekološki značajno područje ili zaštićenu prirodnu vrijednost, treba ocijeniti,

skladno Zakonu o zaštiti prirode, njihovu prihvatljivost za prirodu u odnosu na ciljeve očuvanja tog ekološki značajnog područja ili zaštićene prirodne vrijednosti.

- Za građenje i izvođenje radova, zahvata i radnji potrebno je zatražiti uslove zaštite prirode i/ili dopuštenje nadležnog tijela državne uprave skladno Zakonu o zaštiti prirode.
- Prirodna obala se treba očuvati, nasipanje i otkopavanje obale treba provoditi racionalno i kontrolisano.
- Formiranje pejzažnih terasa – vidikovaca na mjestima izvanrednih panoramskih vizura;
- Upotreba biljnih vrsta otpornih na ekološke uslove sredine i u skladu sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima;
- Ukoliko se pri izgradnji, rekonstrukciji i dogradnji objekata naiđe na prirodno dobro ili arheološko nasleđe, izvođač radova je dužan da obustavi radove i zaštiti prostor, kao i da o tome obavesti Regionalni zavod za zaštitu prirode.

Prilikom planiranja zelenih površina izvršena je podjela po slijedećim kategorijama zelenila:

- Zelene površine ograničenog korišćenja
 - Zelenilo uz stanovanje;
 - Zelenilo uz turizam;
 - Uređene zelene površine u okviru stambenog tkiva;
- Zelene površine javnog korišćenja
 - Skverovi ;
 - Pješačke ulice;
 - Zelenilo administrativnih objekata;
 - Zelenilo spomenika kulture;
 - Linearno zelenilo (drvoredi) i
- Zelene površine specijalne namjene
 - Zaštitni pojasevi.
- Površine za poljoprivredu
- Zaštitne šume.

17.1. Zelene površine ograničenog korišćenja

17.1.1. Zelenilo uz stanovanje i stanovanje u zoni tradicionalnog graditeljstva

Za prostor Glavata u sklopu parcela stanovanja karakteristične su predbašte, sa visokim kamenim ogradama, parternim uređenjem, pergolama, zasadima autohtonih biljaka.

U zaleđu u blokovima sa manjim indeksima zauzetosti parcele poželjno je formiranje voćnjaka, maslinjaka, vinograda u sklopu urbanističkih parcela.

Na urbanističkim parcelama sa stambenom namjenom obavezno je formiranje predbašte, ili bašte iza objekta u zavisnosti od orijentacije prema moru, sa poželjnom orijentacijom bašte ka južnoj strani. Bašte formiraju zelene pojase između izgrađenog tkiva.

Potrebno je formirati dio zelene površine koji će zadovoljiti potrebe ljudi koji žive u ovim objektima. To su prije svega prostori za miran odmor, rekreaciju kao i dječja igrališta. Prostor za odmor obično se locira dalje od objekta, tamo gdje se može smjestiti paviljon, pergola i sl.

Treba obezbijediti optimalnu raznovrsnost sadnog materijala ali pri tome ne izgubiti mjeru - pronaći prostor za slobodne travne površine za igru, odmor i šetnju. Dvorištu treba dati živost tokom čitave godine - prelivanje perioda cvjetanja, listanja i plodonošenja. U tom smislu birati vrste sa najdužim vegetacijskim periodom, otpornim na antropogeni faktor, forsirati vrste sa pojačanim fitocidnim i baktericidnim svojstvima. S obzirom da u ovom području vladaju nepovoljni ekološki uslovi za većinu trava koje formiraju travnjake, ozelenjavanje treba zasnovati na dendrološkom materijalu. Izbor biljaka treba vezati za biljne vrste sa baktericidnim svojstvima, koje nemaju cvjetove i plodove koji izazivaju alergije, ili čiji plodovi i listovi i cvetovi nisu otrovni, kao npr: melija, oleander, bršljan, divlji kesten, pasje grožđe, mehonija, itd. Zeleni nasadi predviđeni su od voćaka i dekorativnih vrsta. (*Olea europea*, *Magnolia grandiflora*, *Magnolia*

liliflora, Gardenia jasminoides, Juniperus horisontalis var. *Glauca, Rosa Marlena, Pinus mugo* var. *mugus, Pittosporum tobira* itd.) koje će kompoziciono proizaći iz arhitekture i želje samih vlasnika. Granica parcela određena je živom ogradom *Pittosporum tobira, Prunus laurocerasus, Lavandula sp., Thuja orientalis* visine 80-100 cm ili odgovarajućom ogradom. Minimalna površina građevinske parcele pod zelenilom u okviru ove zone je 35%.

17.1.2. Zelenilo uz turizam;

Bilo da se radi o kombinaciji stambenog prostora kuće s turističkom namjenom (koji može koristiti ista porodica, ili drugi korisnik u najmu), ili ugostiteljskim dijelom (restoran, kafana i sl.), neminovno dolazi do odstupanja u interesima različitih korisnika vrta, pa je stoga poželjno unaprijed predvidjeti i razdvojiti navedene dijelove koliko god je to moguće. Tako je poželjno, u najmanju ruku, fizički razdvojiti ulaze u pojedine dijelove. Ukoliko prostor dozvoljava, valjalo bi unutar vrta razdvojiti i cjelinu ulaza i prilaznih puteva, od terase i prostora za boravak u vrtu. Ova vrsta zelenih površina, koja se nalazi neposredno uz i oko turističkih objekata u kompozicionom smislu predstavlja jednu cjelinu. Svojim postojanjem doprinose u prvom redu stvaranju povoljnijih mikroklimatskih uslova sredine.

Zeleni nasadi predviđeni su od voćaka i dekorativnih vrsta. (*Olea europea, Magnolia grandiflora, Magnolia liliflora, Gardenia jasminoides, Juniperus horisontalis* var. *Glauca, Rosa Marlena, Pinus mugo* var. *mugus, Pittosporum tobira* itd.) koje će kompoziciono proizaći iz arhitekture i želje samih vlasnika. Granica parcela određena je živom ogradom *Pittosporum tobira, Prunus laurocerasus, Lavandula sp., Thuja orientalis* visine 80-100 cm ili odgovarajućom ogradom. U baštama objekata namijenjenih turizmu dozvoljeno je postavljanje pomoćnih ugostiteljskih sadržaja na otvorenom (ljetne bašte), uz obavezno očuvanje autohtone vegetacije, kamenih podzida, formiranje pergola i korišćenjem drugih elemenata parternog uređenja u skladu sa tradicijom naselja (karakteristični elementi postojećeg urbanog sklopa), odnosno kamene klupe, popločanje, zasadi... Rasvjetu planirati tradicionalnim fenjerima ili nekim drugim adekvatnim rasvjetnim tijelima i elementima indirektnog osvjetljenja.

Minimalni procenat zelenih površina na parcelama u okviru turističke namjene je 40% površine parcele.

17.1.3. Uređene zelene površine u okviru stambenog tkiva

Ovaj tip zelenila je predviđen uglavnom kao neizgrađeni pojas unutar građevinske zone naselja, odnosno kao zelene površine na kojima nije planirana šuma ili poljoprivreda. Na slobodnim (neizgrađenim) parcelama u okviru blokova planirane su uređene zelene površine u privatnom vlasništvu.

Zadatak ove kategorije je da koliko je moguće osigura ambijent naselja prožetog zelenim površinama, kakav Prčanj treba da ostane, da osigura provjetrenost blokova i povoljne mikroklimatske uslove. U okviru ovih zelenih površina poželjno je osigurati dječija igrališta, terene za rekreaciju i takozvane zelene mini oaze. Prilikom ozelenjavanja dječijih igrališta treba imati u vidu da se od biljnog materijala smije koristiti tzv. bezopasni biljni materijal. Takve biljke ne smiju da imaju bodljikava svojstva i ne smiju imati otrovne dijelove (plod, list itd).

Podloga bi trebalo da je travnata i da nema dijelova koji bi uslijed padavina napravili blato. Materijal koji se koristi za dječije sprave trebalo bi da je prirodni – kao drvo, a zaštitni sloj boje ili laka neotrovan.

Izbor vrsta drveća i grmlja izvršiti u zavisnosti od svake pojedinačne lokacije, vodeći računa o funkciji koju ima ovo zelenilo.

Zabranjena je svaka izgradnja na površinama ove namjene. Dozvoljeno je eventualno postavljanje urbanog mobilijara.

17.2. Zelene površine javnog korišćenja

17.2.1. Zelenilo javnih površina, zelenilo parkova skverova i sadova, linearno zelenilo

Javne površine u Glavatima su planirane uglavnom kao skverovi na raskrscima.

Ozelenjavanje *saobraćajnica, pločnika, trgova, pješačkih i parking prostora, razdjelnih traka*, sprovodi se tzv. *linearnom sadnjom-drvodredima*. Zelenilo treba rješavati linearno ili sa potrebnim prostornim akcentima koji bi prekidal monotone nizove drvoreda.

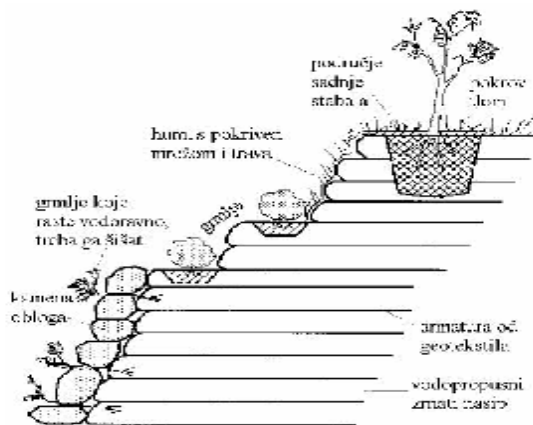
Ovo se sprovodi na razne načine, promjenom sadnog materijala, kombinovanjem masiva različitih habitusa ili formiranjem prodora čime se otvara vizura prema okolini. Treba naglasiti da "linearno zelenilo" ne podrazumijeva klasičan niz drvoreda, već niz manjih i raznovrsnijih grupacija zelenila čime se obezbjeđuje ritmika u prostoru, likovno bogatstvo prostora i njegovih boja kao i naizmjenična zasjena mjesta duž pravca kretanja. 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.

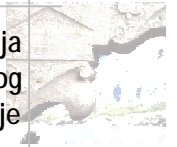
Predmetnim Planom se predviđa značajan porast *drvoreda* i nužno je da izgradnju primarnog uličnog sistema prati i podizanje drvoreda. Kao jedan od važnijih urbanih elemenata naselja drvoredi se planiraju na svim saobraćajnicama-trotoarima, gdje profili saobraćajnica to dozvoljavaju (na trotoarima širim od 2.8m), na parkinzima i na platoima. Izbor vrsta u drvoredu zavisi prevashodno od njegove namjene u okviru planiranih kategorija zelenila i od profila ulica. Kod ulica sa malim profilom (širina ulice do 5m), predvidjeti drvored samo sa jedne, osunčane strane saobraćajnice. Prilikom projektovanja drvoreda izvršiti inventarizaciju biljnog fonda uz obaveznu taksaciju. Sačuvati postojeća stabla i ansamble autohtone i alohtone vegetacije, odnosno izvršiti uklapanje drvoreda 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 drvorednih 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 drvoredu (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, drvoredi su predviđeni u svim naprijed navedenim kategorijama zelenila i u





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

Posebnu pažnju obratiti na vizure prema moru i značajim arhitektonskim i prirodnim objektima. Na mjestima sa interesantnim vizurama predvidjeti platoe, 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.

Potrebno je pravilnim njegovanjem i odabirom vrsta podići nivo kvaliteta zelenih površina i stvoriti ambijentalne cjeline.

Obavezna je izrada projekta uređenja terena i pejzažne arhitekture u odgovarajućoj razmjeri sa precizno određenom granicom, unutrašnjim saobraćajnicama i površinama za rekreaciju za skverove, trgove i sl.

- Zelenilo treba da bude reprezentativno.
- Planirati mjesta za postavljanje skulptura.
- Planirati vodene površine (vještačka jezera, fontane).
- Sadržaji treba da budu koncentrisani (miran odmor, igra, rekreacija, sportski objekti i dr.)
- Sadržaj treba da obuhvati sve starosne grupe.

Treba primijeniti sve tri 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.

U uslovima ovakvog prostora, drvoredi su jedinstven primjer kako minimum površine zemljišta osigurava maksimum zelenog fonda – zelena nervatura koja povezuje sve sadržaje duž obale. Bonifikacija povoljnih uticaja kojima oni ostvaruju značajne biološke funkcije u prostoru dolazi do punog izražaja. Bogatsvo zelene mase bitno doprinosi poboljšanju mikroklimatskih uslova (obnova kiseonika, povećanje vlažnosti, smanjenje temperaturnih ekstrema, povoljna strujanja vazduha). Izloženost priobalja neposrednim uticajima mora pored opasnosti od mehaničkih oštećenja objekata i vegetacije prilikom jakih vremenskih nepogoda, ugrožena je i permanentnim nepovoljnim uticajima „posolice“. Mali je broj biljaka koje podnose neposrednu blizinu mora, a još je manji broj onih koje podnose sitne morske kapi koje vjetar, naročito bura, ponekad odnose i daleko na kopno. Pod uticajem mora, zemljište se zaslanjuje pa na njemu mogu uspjevati samo halofitne biljke tj. one koje podnose visoku koncentraciju soli. Zbog toga je izbor bilja za ozeljenjavanje i biološku revitalizaciju ovog prostora dosta ograničen, pa se kod svih intervencija mora strogo voditi računa da upotrijebljeni dendrološki materijal ima odgovarajuće potvrde o otpornosti na posolicu.

Na postojećim zelenim površinama su predviđeni: sanitarna sječa stabala, nova sadnja, rekonstrukcija vrtno-arhitektonskih elemenata, rekonstrukcija staza, podizanje novih vrtno-arhitektonskih elemenata, podizanje fontana i vodenih površina, rekonstrukcija i popravka raznih objekata, dječijih i sportskih igrališta. Zelene površine treba opremiti standardnom infrastrukturom i sistemom za navodnjavanje. Naročito je značajno kroz razradu projektne dokumentacije valorizovati zelene površine i očuvati svako zdravo i dekorativno stablo na području LSL metodom pejzažne taksacije.

17.2.2. Pješačke ulice

Planskim rješenjem su izdvojene površine za parterno zelenilo kao posebna cjelina na svim slobodnim površinama kao što su: pješačka zona, razdjelne trake, uske travne trake duž ulica i trotoara. Za ozelenjavanje koristiti visokokvalitetne trave, jednogodišnje cvijeće, perene, dekorativne žbunaste vrste. Mogu se koristiti i piramidalne žbunaste forme.

Pješačke ulice i stepeništa (skaline) urediti sa kamenim ili kompatibilnim popločanjem, uz korišćenje suvozdina gdje god je to moguće. Predvidjeti adekvatnu rasvjetu. Obavezna je izrada projekata uređenja terena i pejzažne arhitekture.



17.2.3. Zelenilo administrativnih objekata

Zelena površina oko poslovnog objekta obavezan je i neizostavan dio marketinške strategije. Površina ispred objekta prva će uspostaviti kontakt sa posmatračem – potencijalnim poslovnim partnerom, saradnikom. Ove površine mogu biti otvorene za javnost ili privatne.

Površine oko ulaza oblikovati reprezentativno. Predvidjeti dekorativne grupacije oko ulaza u objekat. Birati visoko dekorativne reprezentativne vrste. Predvidjeti fontanu ili skulpturu koja će dati poseban efekat u kombinaciji sa zelenilom. Napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima. Minimalna površina pod zelenilom je 35% površine parcele.

17.2.4. Zelenilo spomenika kulture

Zelene površine oko spomenika kulture karakteriše sadnja stabala čempresa. Površine oko ulaza oblikovati reprezentativno. Predvidjeti dekorativne grupacije oko ulaza u objekat. Birati visoko dekorativne reprezentativne vrste. Predvidjeti fontanu ili skulpturu koja će dati poseban efekat u kombinaciji sa zelenilom. Napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima. Parterno uređenje izvesti sa odgovarajućom indirektnom rasvjetom koja bi naglasila reprezentativnost objekata. Uređenje i rekonstrukciju partera mora biti u skladu sa prvobitnim izgledom istog i u skladu sa ambijentom naselja. Rekonstrukciju partera sprovesti ujedno sa rekonstrukcijom i sanacijom objekata. Zaštita, rekonstrukcija i konzervacija kulturnog nasljeđa i prirodnih vrijednosti treba da bude naučno i stručno utemeljena i primjerena konkretnim lokalitetima. Obavezna je izrada projekta uređenja terena i pejzažne arhitekture za ove lokalitete. Minimalna površina pod zelenilom zavisi od nasljeđenih struktura.

17.3. Zelene površine specijalne namjene

17.3.1. Zelene površine specijalne namjene

Površine specijalne namjene u obuhvatu LSL su planirani parkovi na području iza kompleksa u funkciji izviđačkog društva.

Osnovni cilj formiranja ovih specijalnih površina je promocija kulturnih i turističkih znamenitosti.

Na području specijalizovanog parka dozvoljene su sljedeće radnje u cilju uređenja:

- izrada staza, obrada partera i uređenje zelenih površina;
- edukativne aktivnosti;
- festivali.

Specijalizovani park u funkciji izviđačkog društva urediti sa većim procentom zelenih površina, odnosno minimalno 45% u odnosu na popločane površine.



17.3.2. Zaštitni pojasevi

Na području obuhvata LSL formirani su zeleni zaštitni pojasevi oko površina komunalne infrastrukture i uz primarnu saobraćajnicu. Zaštitni zeleni pojasevi formirani su uz vodotokove u minimalnoj širini od 2,0 m.

Tabela 48. – Minimalna udaljenost sađenja drveća i šiblja od određenih instalacija

Instalacija	Drveće	Šiblja
Vodovod	1,5m	-
Kanalizacija	1,5m	-
Gasovod	2,0m	2,0m
TT mreža	1,0m	-
Elektrokablovi	do 2,5m	0,5m

Drveće se može saditi na udaljenosti 2,0m od kolovoza, a od objekta 4,5 do 7m u zavisnosti od vrste sadnice i veličine krošnje. Sadnice treba da su I klase i minimum 4 do 5 godina starosti. Minimalna širina zaštitnog pojasa u kome je zabranjena izgradnja oko vodovodnih i kanalizacionih vodova je 5.0m, a oko elektroinstalacija i telekomunikacionih vodova 10.0m.

17.4. Zaštitne šume

Pod šumama se podrazumijeva zemljište površine preko 500m² koje je obraslo šumskim drvećem. Pod opštekorisnim funkcijama šuma podrazumeva se pozitivan uticaj šuma na životnu sredinu, a naročito zaštitne, hidrološke, klimatske, higijensko-zdravstvene, turističko-rekreativne, privredne, nastavne i naučno-istraživačke funkcije.

Pod šumskim zemljištem smatra se zemljište na kome se gaji šuma, ili zemljište na kome je, zbog njegovih prirodnih osobina najracionalnije gajiti šumu.

U planom obuhvaćenom području, šume imaju za cilj prioritarno rekreaciono korišćenje. Pored ovog, značajan je njihov pozitivan uticaj na poboljšanje životne sredine. Pored ovih funkcija, one treba da predstavljaju „branu“ za dalje širenje naselja. Dio šume može biti parkovski uređen.

Potrebno je obezbijediti laku pristupačnost, težiti da kroz kompleks šume bude obezbeđeno samo pješačko kretanje, za lociranje novih staza koristiti već postojeće šumske puteve. Unutar većih površina pod šumom, potrebno je formirati livade.

Težiti sledećim odnosima: otvorene površine 15-20%, poluotvorene 10-15% i zatvorene površine 65-70%. Izbor vrsta drveća i grmlja treba da odgovara prirodnoj potencijalnoj vegetaciji.

Poželjno je formiranje vizurnih tačaka (iz šume i unutar šume), kao i stepenastih harmonično izgrađenih unutrašnjih i spoljašnjih ivica šume, sa velikim učešćem listopadnog drveća i šiblja, naročito cvetnih vrsta, vrsta sa jestivim plodovima i vrsta sa bogatim prolećnim i jesenjim koloritom. U sklopu šume mogu se formirati voćnjaci i vinogradi.

Krčenje šuma je dozvoljeno u sledećim slučajevima:

- radi promjene vrsta šuma i uzgojnih oblika,
- otvaranje rekreacionih livada,
- otvaranje vizura,
- izgradnja različitih tipova staza,
- izgradnja objekata koji služe gazdovanju šumama,
- izgradnja objekata koji obezbeđuju unapređivanje korišćenja svih funkcija šuma (rekreacionih objekata, retenzija i sl.)

Sanitarne seče šuma se podrazumevaju kao mjere nege šume.

Radi obnove postojećeg i stvaranja novog fonda, poželjne su sledeće intervencije:

- pretvaranje monokultura u mješovitu šumu
- sadnja žbunja, naročito na ivici šume i

- sadnja dekorativnog drveća i šiblja (na ivici šume, na okukama puta, na livadama kao pojedinačni primjerci ili grupe).

U zoni parkovski uređenih površina težišta rekreacionih aktivnosti, šume treba opremiti i standardnom infrastrukturom.

17.5. Površine za poljoprivredu

Poljoprivredno zemljište obuhvata sve površine koje su neposredno namijenjene proizvodnji biljnih, a posredno i stočnih proizvoda, radi obezbjeđenja hrane, agrarnih sirovina i drugih proizvoda biološkog porijekla.

Plan korišćenja i zaštite poljoprivrednog zemljišta podređen je poboljšanju ekonomskih uslova poljoprivredne proizvodnje, povećanju ambijentalne i pejzažne vrijednosti poljoprivredno-ruralnog područja i unapređenje ekoloških i socijalnih uslova življenja na cijelom okolnom području. Osim primarne poljoprivredne proizvodnje, na poljoprivrednom zemljištu se mogu graditi i sljedeći objekti primarne poljoprivredne proizvodnje: magacini za repromaterijal (seme, veštačka đubriva, sadnice i sl.), objekti za proizvodnju povrća u zatvorenom prostoru (staklenici), objekti za proizvodnju gljiva, glistenjaci, tresetišta, ribnjaci i sl. zaštitno odstojanje između stambenih objekata i oranica, odnosno plantažnih voćnjaka koji se intenzivno tretiraju veštačkim đubrivom i pesticidima je najmanje 800m.

U zaštitnom pojasu između granice poljoprivrednih parcela i obale vodotoka od 10m, nije dozvoljeno korišćenje pesticida i veštačkih đubriva. Korišćenje poljoprivrednog zemljišta za druge namjene dozvoljeno je samo za podizanje zaštitnih šuma i drugog zelenila. Na poljoprivrednom zemljištu su dozvoljeni svi radovi koji doprinose povećanju njegove vrijednosti kao faktora poljoprivredne proizvodnje, pod uslovom strogog poštovanja ekoloških ograničenja za trajno očuvanje biokapaciteta ukupnog prostora.

Poljoprivredno zemljište u obuhvatu LSL Glavati- Prčanj podijeljeno je na površine maslinjaka i površine voćnjaka. Maslinjaci su planirani u višim zonama naselja, a voćnjaci i vinogradi u nižim predjelima, u skladu sa naseljskom tradicijom.

U okviru planom predviđenih poljoprivrednih površina mogu se javiti:

- bašte (uključujući okućnice, plantaže lekovitog i cvišegodišnjeg bilja, voćno-lozne rasadnike, rasadnike cveća i ukrasnog šiblja, staklenike i plastenike, manje skupine šumskog drveća , poljozaštitne pojaseve i sl.)
- višegodišnji zasadi (voćnjaci i vinogradi),
- trajni travnjaci (livade i pašnjaci)
- ribnjaci, trstici, bare i
- plastenici i staklenici

17.6. Opšti prijedlog sadnog materijala

Nabrojani lišćarski i četinarski rodovi i vrste služe samo kao predlog za pojedinačni izbor prilikom detaljnog planskog uređenja prostora odnosno izrade projekta uređenja terena i pejzažne arhitekture. Vrste koje treba da posluže kao dopuna biološke osnove i za pojačanje učinka vegetacijskog potencijala su sljedeći:

Ukrasno drveće

- | | |
|-----------------------------|---------------|
| • <i>Eucaliptus 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 |



- *Pirus amygdaliformis* - Badem
- *Magnolia grandiflora* - Magnolija
- *Morus alba* - Bijeli dud
- *Citrus aurantium* - Narandža
- *C. nobilis* - Mandarina
- *Aesculus carnea* - Crveni kesten
- *Sorbus domestica* - Oskoruša
- *Eucaliptus rostrata* - Crveni eukaliptus
- *E. viminalis* - Eukaliptus
- *Elaeagnus sp.* - 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

Smjernice za uređenje ovih površina po tipovima zelenih površina dati su na grafičkom prilogu „Plan pejzažne arhitekture“.

Tabela 49. – Bilans zelenih površina po blokovima

Vrste zelenila	1	2	3	UKUPNO
	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]
1 Zelenilo uz stanovanje 35%	1.14	/	1.03	2.27
2 Zelenilo uz turizam 40%	0.27	/	0.10	0.37
3 Zelenilo administrativnih objekata 35%	/	/	0.02	0.02
4 Zelenilo spomenika kulture	0.01	0.12	/	0.13
5 Uređene zelene površine u okviru stambenog tkiva	0.80	1.91	0.86	3.57
6 Uređene zelene javne površine	0.04	/	/	0.04
7 Zelenilo specijalne namjene	0.04	/	0.07	0.11
8 Šume	0.34	4.52	1.38	6.24
9 Površine za poljoprivredu	1.67	1.42	0.29	3.38
UKUPNO	4.31	7.97	3.75	16.13

17.7. Urbani mobilijar

Urbani mobilijar predstavlja važan element pejzažnog oblikovanja. Preporuka je da on bude savremenog dizajna sa elementima tradicionalnog u kombinaciji materijala metal-kamen-drvo.

Posebnu pažnju je potrebno posvetiti osmišljavanju ljetnih terasa i staza, vodenih sistema (fontane, česme, vodoskoci i sl.), urbanog mobilijara (klupe, oglasni panoji, kante za otpatke, osvjetljenje). Osvjetljenju je potrebno dati multifunkcionalan karakter i ostvariti igru svjetlosti sa krošnjama drveća kao i osvjetljenje terasa koje će se uklopiti u prirodan karakter ovog prostora.

Postojeće osvjetljenje centra naselja je ostvareno rasvjetnim tijelima u vidu fenjera, te se preporučuje da planirana rasvjetna tijela budu oblikovana u skladu sa tim. Indirektna rasvjeta partera se preporučuje. Važnije reperne objekte i površine osvijetliti adekvatnom količinom direktnog i indirektnog osvjetljenja, čime bi se istakao njihov značaj.

Karakterističan element parternog uređenja Glavata su i kamene klupe ispred objekata.

18. PRAVILA I USLOVI ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE, ZAŠTITE PRIRODNIH I NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA, ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I RATNIH RAZARANJA

18.1. Zaštita prirodnih i nepokretnih kulturnih dobara

Metode valorizacije, obnove i zaštite nepokretnih kulturnih dobara su u direktnoj zavisnosti od značaja i karaktera kulturnog dobra, koji se definiše analizom njegovih vrijednosti (istorijske, kulturne, arhitektonske, ambijentalne, urbanističke, umjetničke vrijednosti, vrijednosti starine, originala, unikata itd.).

Uvrštavanje prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, na UNESCO-vu listu svjetske prirodne i kulturne baštine, strogo određuje smjernice i uslove za zaštitu, rekonstrukciju i revitalizaciju prostora u skladu sa svjetskim značajem područja.

Pri izradi LSL Glavati- Prčanj, poštovane su smjernice date „Studijom zaštite graditeljskog nasljeđa Prčnja“ (1990.godina), dostavljenog od strane nadležnih institucija za zaštitu spomenika kulture, menadžment planom za predmetno područje, planovima višeg reda i pravilima zaštitarske i urbanističke struke.

LSL su definisane granice zona kulturnog pejzaža, odnosno područje spomenika kulture i dozvoljene i nedozvoljene aktivnosti u okviru te zone i njenog neposrednog okruženja. Kao spomenici kulture tretirani su i objekti koji su evidentirani kao vrijedni objekti ovim planom i ne smiju se uništiti, oštetiti, niti bez saglasnosti stručne službe zaštite mijenjati njihov izgled ili namjena.

Opšta pravila zaštite:

- Nepokretno kulturno nasljeđe štiti se zajedno sa prostorom u kome se nalazi;
- Nepokretna dobra koja čine cjelinu sa svojim prirodnim okruženjem se čuvaju kao kulturni pejzaž;
- Namjena kulturnog dobra i njegovog neposrednog okruženja ne smije narušavati njegove vrijednosti definisane stepenom, odnosno kategorijom zaštite kulturnog dobra;
- Dislokacija nepokretnih dobara dozvoljena je samo u ekstremnim situacijama kada su kulturna dobra od izuzetne vrijednosti ugrožena djelovanjem prirode ili čovjeka, i ona se može sprovesti isključivo od strane nadležnih službi zaštite;



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

- Izgradnja industrijskih i drugih velikih 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;
- Eksploatacija mineralnih i drugih sirovina, u slučajevima kada se ona ocjenjuje kao opasnost za kulturno dobro, osim u izuzetnim slučajevima, uz saglasnosti nadležnih tijela i uz vremenski ograničenu dozvolu;
- Lociranje vojnih objekata i sistema;
- Određivanje namjena koje narušavaju karakter i umanjuju neku od primarnih vrijednosti nepokretnog kulturnog dobra (plaže, kafei ili diskoteke pored manastira ili crkava i sl.);
- Zabranjeno je narušavanje vizura na autentične lokacije kulturnih pejzaža, koje bi mogle da posluže za razvijanje kulturnog turizma, izgradnjom u njihovoj zaštićenoj okolini, ili zaklanjanjem vrijednih vizura sa trgova, pjaceta i dominantnih pravaca kretanja.

Zakon predviđa da za izvođenje građevinskih radova koji mogu prouzrokovati promjene na spomeniku kulture mora biti prethodno izdata dozvola Republičkog, odnosno Regionalnog zavoda.

U okviru plana, pored opštih smjernica navedenih u ovom poglavlju i urbanističko-tehničkim uslovima, predviđen je adekvatan tretman za sljedeće kategorije kulturnog nasljeđa:

- Kulturni pejzaž Glavata, odnosno kulturno-istorijska i pejzažna cjelina, tj. priroda i cjelokupni urbani sklop područja, koji je dio zone prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog na UNESCO Listu Svjetskog nasljeđa, koje je zbog svoje jedinstvenosti uvršteno u kategoriju "nasljeđa od svjetskog značaja" i ima značaj koji prevazilazi nacionalne okvire.
- Zone pojedinačnih spomenika kulture I, II i III kategorije i nekategorisanog nasljeđa tretirani se posebno u okviru LSL.

Za ugroženo kulturno nasljeđe, u kojima je nepokretno nasljeđe uslijed prirodnih i stvorenih uzroka dovedeno u opasnost, ili je već pretrpjelo oštećenja ili uništenje, ovim planom predviđene su mjere obnove, konsolidacije i zaštite i revitalizacije nepokretnog nasljeđa u skladu sa principima zaštite.

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 Glavata sa Prčnjem kroz prezentaciju i korišćenje jedinstva prirodnog okruženja i nepokretnog kulturnog nasljeđa.
- Organizovanje aktivne zaštite nepokretnog kulturnog nasljeđa vršiti uključivanjem kulturno-istorijskih motiva u turističku ponudu;
- Očuvati evidentirane vizure i nepokretna dobra kao reperne objekte;
- Uz revitalizaciju i očuvanje objekata etno-arhitekture negovati i etnološke vrijednosti područja (tradicionalna hrana, stari zanati...) u saradnji sa lokalnom zajednicom.

18.1.1. Zaštita kulturnog pejzaža Glavata

Zaštita kulturnog pejzaža naselja podrazumijava integralnu zaštitu prirode i izgrađenog sklopa područja.

Prčanj sa Glavatima je veoma bitan kulturno-istorijski i prirodni dio područja Kotora sa svojim univerzalnim vrijednostima (veoma starim crkvama, palatama starih kapetanskih porodica, prirodnim karakteristikama, isl.).

Zaštita navedenih područja je od izuzetne važnosti za trajnu dobrobit prirodnih vrijednosti od lokalnog i nacionalnog značaja. Primarni cilj je zaštita njihovih prirodnih karakteristika u procesu upravljanja i mudrog korišćenja. Obezbeđivanjem ovog cilja stvoriće se uslovi za očuvanje i prezentaciju prirodnih vrijednosti.

Snažan antropogen uticaj primjećuje se na vegetaciju. Na ovom području, su zastupljene zajednica lovora i oleandra, čempresa i primorskog bora. U vrtovima Glavata gaji se veliki broj biljnih vrsta među kojima se svojim dekorativnim osobinama i zastupljenosti na zelenim površinama, posebno ističu: bogumila, javorolisni platan, mimoza, krupnocvjetna magnolija, pirakanta, oleandar, primorski bor, himalajski kedar, glicinija, petolisna lozica, kamelija, pitosporum, melija, agava, tamariks kaki jabuka, hortenzija, bagrem, maslina, kao i davno odomaćene vrste, koje se često javljaju subspontano u prirodnoj vegetaciji, kao što su alepski bor i čempres.

Najveći problem u planom obuhvaćenom području je zagađenje morske vode i to velikim brojem kanizacionih ispusta bez prečišćivača, koji otpadne vode izlivaju direktno u more.

Zagađenje vazduha je izazvano frekventnim saobraćajem koji prolazi direktno kroz naselje.

Buka se posebno javlja uz glavne saobraćajnice, s obzirom da je magistralna saobraćajnica u funkciji lokalnog i tranzitnog saobraćaja.

Cjelokupni izgled kulturnog pejzaža Glavata, određen je temeljnim fizičko-geografskim elementima, posebno reljefom, vodama i biljnim pokrovom, te, zavisno od prisutnosti čovjeka, i intenzitetom njegova rada.

Naglim porastom interesa za primorje, njegovi neponovljivi pejzaži ozbiljno su ugroženi i praktički postupno nestaju.

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

Visoki, monumentalni, stjenoviti masivi strmo se nadvijaju nad more. U priobalnom dijelu, koji se nalazi pod uticajem tipične maritimne klime, zastupljene su sastojine vazdazelene mediteranske vegetacije crnike i crnog jasena. Zajednica grabića i kostrike pokriva djelove područja pod uticajem prelazne, maritimno-kontinentalne klime. Tipične sastojine ove zajednice,



imaju optimalno zastupljeni grabić i hrast medunac. Specifičan identitet pejzažu daje naselje duž same obale sa bogatim graditeljskim naslijeđem, predstavljenim palatama, skladnim ribarskim kućama, ostacima srednjovjekovnih kula i zidina, karakterističnim pristaništima na obali - "ponte" i "mandraći".

Sliku područja upotpunjuju i manje površine pod kulturama alepskog bora, čempresa i primorskog bora. Duž obale Glavata nema prostranih plaža. Male šljunkovite uvalice javljaju se između ponti i mandraća.

Štiteći i unapređujući autentični kulturni pejzaž i ambijent, omogućava se integralna zaštita prostornih cjelina i pojedinačnih kompleksa i objekata sa svojstvom kulturne baštine.

U prostoru kulturnog pejzaža treba očuvati karakteristike pejzaža uz isticanje tipoloških karakteristika naselja. Očuvanje karakteristične urbanistične matrice sa prirodnim pejzažom je prioritet.

Poseban problem predstavlja narušavanje i devastacija izvorne okoline, tzv. kontakt zone spomenika ili zaštićene cjeline. Aktuelni zakon o zaštiti spomenika kulture predviđa i zaštitu okoline spomenika, i to u samom aktu o proglašenju nepokretnosti za spomenik (čl.36): "granice spomenika sa njegovom neposrednom okolinom, površinu, popis katastarskih parcela..." Uspostavljanje te granice okoline, predloženo je planom, a preciznije je potrebno da ga odrede nadležne institucije zaštite.

Opšte mjere zaštite kulturnog pejzaža Glavata u cjelini su:

- očuvanje lika naselja zabranom izgradnje u slobodnim zonama zelenila koje razdvajaju izgrađene cjeline u poprečnom i podužnom profilu naselja, odnosno sprječavanje linearne novogradnje i spajanja izgrađenih grupacija, što je sprovedeno kroz planski dokument sljedećim postupcima:
- usmjeravanje urbanizacije na strogo zaokružene zone, definisanje novoplaniranih izgrađenih cjelina sa terasastim baštama ispred ili iza njih u skladu sa karakterističnim istorijskim profilom naselja;
- stroga zabrana izgradnje u uvali sv.Ane u skladu sa valorizacijom prostora kao originalnog dijela kulturnog pejzaža Boke Kotorske.
- u cilju oplemenjivanja prostora i sprječavanja bespravne gradnje predviđena je minimalna urbanizacija;
- očuvanje kulturnog pejzaža naselja definisanjem preciznih uslova za izgradnju saobraćajne i ostale infrastrukture u smislu uklapanja savremenih rješenja sa ambijentom;
- očuvanje lika naselja definisanjem uslova arhitektonskog i urbanističkog oblikovanja u skladu sa tradicijom mjesta, odnosno po principima tradicionalne arhitekture, u smislu uslovljavanja upotrebe bež, zagasito bijele do sivo bijele boje i kamena na fasadi, oblikovanja krovista sa karakterističnim videlicama, upotrebom škura. Detaljnije uslove u smislu širine i broja videlica, proporcija otvora i sl.daje Regionalni zavod za zaštitu spomenika kulture Kotor;
- urbanističko-tehničkim uslovima za stanovanje, kao dominantnu namjenu u naselju uslovljeno je formiranje predbašti, što omogućava očuvanje poprečnog profila naselja sa horizontalnim zelenim pojasevima između izgrađenih zona.
- usmjeravanje turističke izgradnje na tačno definisane cjeline po strogim uslovima, sa minimalističkim rješenjima.
- definisanje sadržaja i funkcija u skladu sa autentičnim aktivnostima, ili onih kompatibilnih sa autentičnim, koje će na odgovarajući način sačuvati, prezentovati i popularisati identitet i duh mjesta definisano grafičkim prilogom „Plan namjene“. Druge namjene može definisati Regionalni zavod za zaštitu spomenika kulture Kotora u dogovoru sa vlasnikom.

- čuvanje i prezentacija pojedinačnih primjera, odnosno grupacije autentične arhitekture u originalnom ambijentu;
- zaštita urbanog sklopa Glavata, zadržavanjem i uređenjem historijskih trasa pješćkih pravaca;
- formiranje i očuvanje zelenih zona između izgrađenih cjelina;
- formiranje svih kategorija naseljskog zelenila i zaštitnog zelenila duž saobraćajnica, oko komunalnih objekata i na degradiranim površinama;
- upotreba korektivnog zelenila uz objekte infra- i suprastrukture koji narušavaju lik naselja;
- očuvanje i proširenje zona maslinjaka;
- zabrana nove izgradnje u području označenom kao područje spomenika kulture;
- formiranje i očuvanje zaštitnih zelenih pojaseva u kontaktnim zonama spomenika kulture;
- zabranjuje se izgradnja većih infrastrukturnih objekata bez prethodne izrade Studije o procjeni uticaja.
- indeksi izgrađenosti i zauzetosti na nivou plana su u skladu sa postojećim parametrima u naselju;
- zaštita vrijednih panorama naselja zabranom izgradnje u pravcima dominantnih vizura i omogućavanje vizura ka moru sa svake urbanističke parcele;
- stambeni blokovi su međusobno razdvojeni u podužnom profilu naselja šumskim površinama.
- sve intervencije na proglašenim kulturnim dobrima podležu konzervatorskim uslovima.
- ovim se planom štiti obalno područje u skladu sa Prostornim planom područja posebne namjene za morsko dobro;

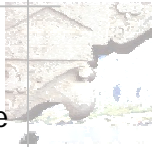
U skladu sa smjernicama bazne studije „Zaštita graditeljskog nasljeđa Prčanja“ locirani su tereni za novu gradnju.

Navedenim mjerama zaštite postignuto je očuvanje identiteta lokaliteta i sticanja konkurentskih aduta na spoljnom tržištu.

Harmonija stvarana tradicionalnim građevinskim materijalima i metodama građenja – dio su autentičnosti Glavata, koja mora biti poštovana. S obzirom da se radi o multifunkcionalnom organizmu, prostori sa valorizovanim nasljeđem su definisani, razmatrani i tretirani sa ciljem identifikovanja autentičnih historijskih građevina.

Zabrinutost za sudbinu graditeljskog nasljeđa ukazuje na potrebu za aktivnim, blagovremenim, profesionalnim uključivanjem sektora zaštite u procesu razvoja. To podrazumijeva učešće u procesima planiranja, uređenja okoline, novim odnosima između javnog i privatnog sektora, novoj argumentaciji i stavovima prema planiranju uopšte.

Osnovno polazište Lokalne studije lokacije je afirmacija urbanog kontinuiteta, tokom kojeg se graditeljsko nasljeđe postavlja kao neobnovljiv resurs i stimulans razvoja. Planom se, zato, štite i promovišu spomenici kulture (ali i građevine koje nisu na listi spomenika kulture, a planerski tim smatra da ih zbog izuzetnih arhitektonskih i historijskih vrijednosti treba staviti pod zaštitu), prostorno i kulturno-istorijske cjeline, arheološka nalazišta i znamenita mjesta, prirodni presjeci terena sa historijski potvrđenim i estetski vrednovanim reperima, vizurama i siluetama, sa ciljem da se očuva duh i karakter urbanog prostora, trajno naznače i prezentuju svi vrijedni elementi gradske strukture i definišu putevi uspostavljanja kontinuiteta sa onim djelovima naselja čiji se razvoj nastavlja.



18.1.2. Zaštita pojedinačnih spomenika

Opravdano se pretpostavlja da mnogi objekti koji nisu proglašeni spomenici kulture imaju spomeničkih vrijednosti, (autentičnost, starinu, tipičnost ili netipičnost, ambijentalnu, estetsku, umjetničku, kulturno istorijsku i druge vrijednosti). Najvrjednija kulturna dobra Crne Gore zaštićena su još 1945.godine, ili u narednim decenijama, ali je evidentno da je najveća pažnja dosad poklanjana pojedinačnim spomenicima, i da pojedine kategorije nisu našle adekvatno mjesto u Registru zaštićenih kulturnih dobara (prostorne cjeline, kulturni pejzaž, privredni objekti i sl.).

Planom predložena pojedinačna kulturna dobra za zaštitu su spomenici ambijentalnih ili tipoloških vrijednosti, i ansamblu građevina, označeni tekstualno i grafički.

Zaštita sakralne arhitekture

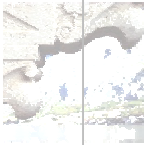
- tamo gdje postoji mogućnost sakralne komplekse i objekte održati, odnosno vratiti u kult;
- za objekte kojima se ne može vratiti sakralna namjena ponuditi funkcije primjerene karakteru objekta, arhitektonskoj dispoziciji i potrebi očuvanja autentičnosti, vodeći računa o etičkom odnosu prema prvobitnoj namjeni;
- u procesu obnove ovih objekata i kompleksa nastojati da se uvažavaju nove potreba korišćenja, ali uz prvenstveno pridržavanje konzervatorskih principa;
- odgovarajućom studijom definisati zaštićenu kontakt-zonu spomenika kulture.
- Obavezna je izrada konzervatorskog projekta u skladu sa zakonom.

Zaštita profane arhitekture

- tamo gdje postoji mogućnost profane komplekse i objekte revitalizovati i urediti u objekte stambene ili kulturne namjene, uz obaveznu primjenu konzervatorskih uslova Regionalnog Zavoda za zaštitu spomenika;
- u procesu obnove ovih objekata i kompleksa nastojati da se uvažavaju nove potreba korišćenja, ali uz prvenstveno pridržavanje principa revitalizacije i restauracije;
- zajedno sa objektima štite se njihova dvorišta, bašte i vrtovi, uz obavezno očuvanje popločanih staza, pergola i ostalih elemenata autentičnog mobilijara i zaštitu visokog rastića.
- obavezna je izrada projekta sanacije i projekta uređenja terena i pejzažne arhitekture;
- očuvanje i obnovu posjeda plemićke porodice Glavati-Sbutega uz crkvu sv.Ane, sprovesti u skladu sa konzervatorskim principima i uz uslove Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Kotor
- prostor neposredno ispod crkve sv.Ane (uvala sv.Ane) zaštićen je od svake novogradnje.
- posjed Sbutega očuvati kao jedinstvenu cjelinu i u sklopu sa obnovom građevina na njemu sprovesti i obnovu partera.
- Obavezna je izrada konzervatorskog projekta u skladu sa zakonom.

Zaštita vrijednih vizura

- očuvati vrijedne vizure zabranom svake izgradnje u poprečnom profilu naselja na pravcima dominantnih vizura;
- urediti tačke značajne za panoramske vrijednosti pejzaža elementima parterne arhitekture odnosno u vidu planinarskih punktova opremljenih mobilijarom i opremom za odmor i posmatranje.



Tačke značajne za panoramske vrijednosti pejzaža identifikovane su grafičkim prilogom *Plan pejzažnog uređenja i zaštite prostora*.

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 zaštiti kulturnih dobara. 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.

Sve uslove za rekonstrukciju, adaptaciju, konzervaciju i druge radove na proglašenim spomenicima kulture, kao i za objekte sa karakteristikama tradicionalnog graditeljstva podneblja propisuje Regionalni zavod za zaštitu spomenika kulture Kotor.

Na području obuhvaćenom Lokalnom studijom lokacije Glavati-Prčanj, nalaze se objekti registrovani kao spomenici kulture II i III kategorije.

Po kategorizaciji Registra spomenika kulture lista spomenika je sledeća:

1. Crkva sv. Ane sa palatom -III kategorija
2. Vila Tre Sorelle- II kategorija

Osim navedenih spomenika kulture, sprovedenom analizom postojećeg stanja, planerski tim smatra da u listu spomenika kulture treba uvrstiti i sledeće objekte i cjeline:

1. Kuća u kojoj je odmarao Njegoš;

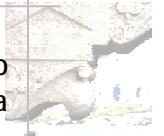
Prostorna rješenja u LSL teže zaokruživanju izuzetno vrijednih i atraktivnih urbanih struktura, koje predstavljaju prostorne kulturno-istorijske cjeline izuzetnog i velikog značaja, kulturna dobra, odnosno dijelove sa karakterističnim svojstvima po kojima se grad pamti.

18.2. 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 sprovoditi 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. Imajući u vidu razvojne trendove i intenzivnu izgradnju, očekuje se da će u budućnosti doći do povećanog seizmičkog rizika, odnosno hazarda.

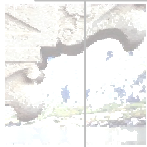
Da bi se seizmički rizik, odnosno hazard sveo na podnošljive nivoe, u prostornom i naseljskom usmjeravanju investicija nužno je primijeniti slijedeće principe:

- 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 mogući 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 mikroseizmičke mikrojoneizacije 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 blokovima bude što manji broj slijepih ulica;

- Posebno, detaljnim 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;



- 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 prije katastrofe;
- Odredbe o operacijama spašavanja i otklanjanja posljedica katastrofa.;
- Program mjera sanacije i obnove.

Na osnovu odgovarajućih odredbi PPO Kotor, 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, 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.



18.3. Zaštita od elementarnih nepogoda

Područje opštine Kotor sa svojim stanovništvom, materijalnim i drugim dobrima, prirodnim i stvorenim, postojećim i 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 ravnomyernosti razvoja i ravnomyernosti 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.

18.4. 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.¹

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 bezbjednost² 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;
- Obezbeđenje 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.

Integrisano 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;

¹ Na osnovu „Strategije nacionalne bezbjednosti Crne Gore“ (jun 2006).

² Ovaj termin se odnosi na koncept homeland security, što predstavlja novi i sveobuhvatni koncept koji se posljednjih godina primjenjuje u sistemima nacionalne bezbjednosti.



- Zaštitu i unapređenje prirodne sredine i kulturno-istorijskog naslijeđa. 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.

18.5. Uslovi za racionalnu potrošnju energije

Prostorni razvoj naselja mora predvidjeti očuvanje koridora svježeg vazduha i mora uzeti u obzir uticaje na mikroklimatske uslove.

Naselja se moraju planirati na takav način da se potrošnja energije svede na najmanju moguću mjeru definisanjem urbanih standarda i normativa, izborom arhitektonskih rješenja, izborom građevinskog materijala i definisanjem principa i kriterijuma racionalnog korišćenja električne energije. Pored planiranja novih, energetski ekonomičnijih objekata, racionalizacija trošenja energije se obezbjeđuje stalnim planiranjem načina unapređenja prostora i efikasnom realizacijom tih planova i programa. Na planu racionalizacije potrošnje energije predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije. Osnovna mjera štednje koju ovaj planski dokument predlaže je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja u ljetnjem periodu ne dozvoljava pregrijavanje, a u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora imajući u vidu mikroklimatske uslove ovog podneblja.

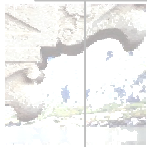
Mjere preporučene planom su sljedeće:

Primarni faktori:

- Postići maksimalnu toplotnu izolaciju, strukturalnu kompaktnost i eliminisati toplotne mostove. Sve komponente opne objekta treba da budu izolovane sa vrijednošću koeficijenta k ispod $0,15 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$, što se postiže debljinom izolacije između 25 i 40 cm.
- Prozori treba da imaju trostruko staklo i izolovane okvire uz koeficijenta k manji od $0,80 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$, uključujući okvir prozora, i g vrijednost $0,5$ (ukupna prozirnost solarne energije) za stakla.
- Postići hermetičnost objekta što se provjerava kroz rezultat kompresorskog testa vrata koji mora biti manji od $0,6$ izmjena vazduha na sat.

Sekundarni faktori:

- Svježi vazduh može biti prethodno grijan zimi i hlađen ljeti putem izmjenjivača geotermalne toplote (energetski bunar).
- Pasivno korišćenje solarne energije koje se postiže južnom orijentacijom i izbjegavanjem sijenki zimi štedi energiju za grijanje.
- Zahtijevana energija za dobijanje tople vode može biti proizvedena pomoću solarnih kolektora (energetski zahtjevi za pumpom za cirkulaciju $40/90 \text{ W/l}$). Ljeti, toplotna pumpa može se takođe koristiti za energetski efikasno hlađenje. Mašine za pranje suda i za pranje veša mogu biti spojene sa toplom vodom u cilju uštede energije potrebne za proces grijanja.



19. SPROVOĐENJE LSL, PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

19.1. Smjernice za primjenu i sprovođenje LSL

Ovaj plan je pravni i planski osnov za izdavanje rešenja o lokaciji za izgradnju, zamjenu, dogradnju i rekonstrukciju objekata u granicama LSL.

Donošenjem LSL, kao i urbanističkih projekata na način propisan zakonom za lokacije definisane ovom LSL, utvrđuje se javni (opšti) interes za izgradnju planiranih objekata i uređenje prostora. Sprovođenje se vrši na osnovu UTU plana (grafičkog, tekstualnog i tabelarnog dijela) za pojedine namjene i pravila izgradnje, zaštite i uređenja.

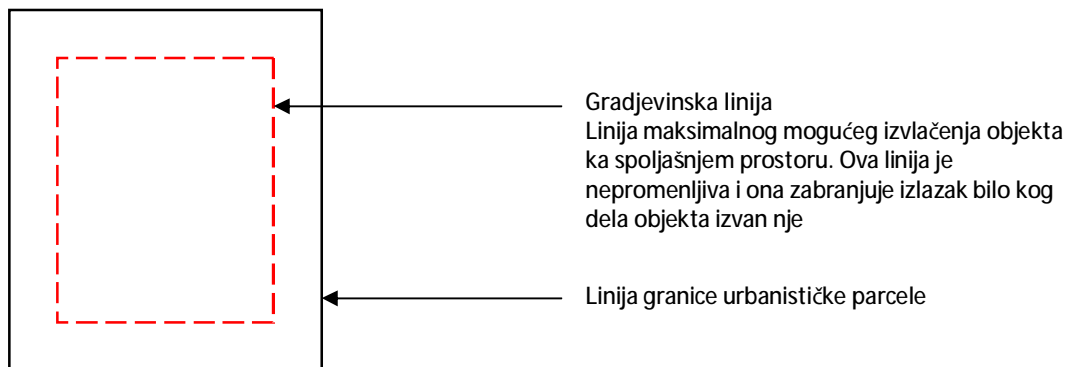
Ukoliko UTU u posebnom poglavlju plana nisu definisane smjernice uređenja i izgradnje za pojedine namjene u okviru plana važe smjernice date poglavljem 19.2. i 19.3.

19.2. Smjernice urbanističkog oblikovanja gradnje na parceli

Cilj smernica za urbanističko oblikovanje je da formulišu način, postupak i pravila formiranja urbanističkih sklopova po urbanističkim uslovima definisanim planom.

Spoljašnja regulacija je data građevinskom linijom, kao što je prikazano na sljedećoj slici i ona se ne može narušiti tj. van njenog okvira se ne može izaći.

Sematski prikaz građevinske linije



- Obavezno je očuvanje i obnova postojeće arhitekture partera, odnosno denivelacija terena, suvomeđa, stepenica, popločanih i kaldrmisanih delova dvorišta, ograda, pergola, kapija i sl. tokom obnove kuće.

Moguće je izvršiti dopunu sadržaja partera i njegovo prilagođavanje savremenim potrebama bez narušavanja izvornog principa uređenja i uz obavezno očuvanje minimalnog procenta zelenih površina.

Prilikom izgradnje novih objekata na urbanističkim parcelama obavezno je uređenje partera po pomenutim principima tradicionalne arhitekture.

- Novu stambenu ili turističku izgradnju projektovati povučeno u odnosu na regulaciju ulice uz obalu, sa obaveznom predbaštom.
- Na urbanističkim parcelama definisanim po posebnim uslovima izgradnje u okviru zone tradicionalnog graditeljstva obavezna je pejzažna taksacija u sklopu izrade projekta uređenja terena i pejzažne arhitekture .
- Objekti ne smiju svojim gabaritima zaklanjati u potpunosti pogled ka moru susjednim objektima, odnosno položaj i visina objekta mora biti takva da je susjednom objektu omogućeno da minimalno sa nivoa najviše etaže ima u potpunosti otvorene vizure ka moru, tj. sljeme nižeg objekta može imati maksimalnu visinu 1m iznad kote poda posljednje etaže objekta koji se nalazi u pozadini.
- Osnova objekta treba da ima pravilan pravougaoni oblik, ili razvijenu formu osnovnog oblika u skladu sa tradicijom mjesta. Osnovu objekta kroz denivelaciju unutar objekta prilagoditi konfiguraciji terena.



- 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.
- Sačuvati i zaštititi sva kvalitetna postojeća stabla, a projekat budućih objekata usaglasiti sa postojećom vegetacijom.
- Prilikom izgradnje i rekonstrukcije na urbanističkoj parceli najprije se rezerviše obavezna površina pod zelenilom, pa površina za parkiranje i garažiranje, zatim, površina glavnog objekta, te na kraju preostale površine.
- Minimalni procenat zelenih površina na parceli je 35%.
- Zelena površina može da se smanji ukoliko investitor izrazi želju da gradi bazen, čija površina ne ulazi u ukupno dozvoljenu BRGP urbanističke parcele.

19.3. Smjernice arhitektonskog oblikovanja

Primarni pravac djelovanja je jačanje mediteranskog karaktera naselja tj, prepoznavanje tradicionalnih formi i njihova implementacija u novoformirano tkivo. Ovdje se pri tom ne misli na puko kopiranje prošlosti, već na racionalno prepoznavanje osnovnih zakonitosti lokalne graditeljske prakse.

Osnovni oblik objekata

Prilikom oblikovanja objekta težiti svedenim jednostavnim formama po ugledu na zatečene tradicionalne forme kamenih kuća, pravougaonih oblika, ili razvijenih formi osnovnog oblika. Podržava se komponovanje većeg broja osnovnih volumena (kubusa) i aneksa.

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.

Broj, proporcije i pozicije balkona i otvora uskladiti sa susjednim objektima za objekte u nizu, odnosno u skladu sa karakterom i proporcijama na objektima tradicionalnog graditeljstva u naselju ukoliko je objekat slobodnostojeći.

Materijalizacija fasada

Sugeriše se primjena prirodnih lokalnih građevinskih materijala – građevinskog kamena za oblikovanje fasada, zidanje prizemnih djelova objekata, podzida, stepeništa. Primjena kamena obavezna je i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli i prilikom uređenja šetališta pored mora i duž vodenih tokova.

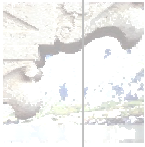
Primijenjeni materijali moraju biti kvalitetni trajni i vizuelno nenametljivi, odnosno kamene ili bež, zagasito bijele do sivo bijele bojene fasade, sa manjim proporcionalnim otvorima i griljama (škurama) na njima. Kompozicija fasade, otvora i ukrasa na fasadi treba da bude jednostavna sa pravougaonim 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 bijele do sivo bijele boje). Bočne fasade mogu biti obložene kamenom, bež, zagasito bijele do sivo bijele boje) ili u neutralnim zemljanim tonovima, 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. Postojeći objekti koji svojim izgledom i bojama na fasadi narušavaju izgled naselja moraju u roku koji propiše nadležni organ uprave, prilikom rekonstrukcije i radova na objektu izvršiti bojenje fasade neutralnim



tonovima, i upotrebom korektivnog zelenila prikriti elemente koji odstupaju od osnovnih principa uređenja naselja. Identifikaciju ovih objekata poželjno je sprovesti kroz odgovarajuću studiju nadležnih institucija zaštite i organa uprave.

Oblikovanje krovova

Osnovni oblik je dvovodan krov pokriven mediteran crijepom, tj. kanalicom. Krov objekta projektovati kao kos (viševodan) sa nagibom 15 - 22°, ili ravan. Moguća je gradnja i četvorovodnih krovova istih maksimalnih nagiba. Broj i proporcije tradicionalnih viđelica kotorskog zaliva, ukoliko su predviđene projektom, u svim blokovima naselja definiše Regionalni zavod za izgradnju spomenika Kotor. Građenje novih objekata, kao i radovi na rekonstrukciji starih, treba da budu takvi da se sačuva tipična arhitektura naselja i ostvari homogena izgradnja.

Poštovanje izvornog arhitektonskog stila

Postojeći arhitektonski stil se mora poštovati prilikom gradnje, nadgradnje, dogradnje, adaptacija i sl. Prilikom dodavanja bilo kakvih dijelova na postojeće građevine, ili prilikom njihove adaptacije - doziđivanje, nadziđivanje, zatvaranje i otvaranje raznih dijelova, mijenjanje krova i sl, potrebno je da svi novi dijelovi i radovi budu izvedeni u arhitektonskom stilu u kome je izgrađena postojeća zgrada. Nije dozvoljena promjena stila građenja.

Izorna fasada se mora očuvati prilikom prerada i popravki. Arhitektonska i koloristička rješenja fasada, koja se predlažu prilikom rekonstrukcije moraju da odgovaraju izvornim rješenjima. Nije dozvoljena koloristička prerada, oživljavanje, dodavanje boja i ukrasa koji nisu postojali na originalnom objektu, i sl.

Već izgrađene neodgovarajuće objekte, u slučaju zahtjeva za dogradnju, rekonstrukciju ili prilikom izdavanja upotrebne dozvole (ukoliko je objekat neadekvatne arhitekture prema planu) projektovati u smislu arhitektonske rekonstrukcije u skladu sa oblikovnim, urbanističkim i drugim smjernicama plana.

Uljepšavanje dvorišnih fasada

U mnogim slučajevima dvorišne fasade i kalkani objekata učestvuju u formiranju slike naselja. Da bi se ovim ambijentima posvetilo više pažnje, potrebno je da dvorišne fasade i bočne vidne fasade budu na adekvatan način, u duhu ovih uslova obrađene.

Sprječavanje kiča

Novi ambijent, objekat i sl. ne smiju se formirati na bazi onih elemenata i kompozicija koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etnoelementi drugih sredina (balustrade, ukrasne figure i gipsarski radovi). Pseudoarhitektura zasnovana na prefabrikovanim stilskim betonskim, plastičnim, gipsanim i drugim elementima, dodavanje lažnih mansardnih krovova (tzv. šubara, kapa), arhitektonski nasilno pretvaranje ravnih krovova u kose (tzv. ukrovljavanje) itd.

Upotreba korektivnog zelenila

Poželjna je upotreba korektivnog zelenila tamo gdje druge mjere nisu moguće. Upotreba zelenila za korekciju likovno arhitektonskih nedostataka postojećih objekata je prihvatljiva i preporučuje se. U tom smislu se podržava vertikalno ozelenjavanje, ozelenjavanje krovova, primjena puzavica i sl.

Upotreba materijala i boja

U obradi fasada koristiti svijetle prigušene boje, u skladu sa karakterističnim bojama podneblja (bež, zagasito bijele do sivo bijele boje). 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.



Uljepšavanje javnih prostora

Potrebno je oslobađanje javnih prostora od neadekvatne, ružne, neukusne urbane opreme i sadržaja (kiosci i terase ugostiteljskih objekata neprimjereni prostoru u kome se nalaze).

19.4. Uslovi za faznu realizaciju

U skladu sa zahtjevom investitora za faznu realizaciju plana, izvršena je podjela na blokove, odnosno prostorne cjeline po kojima je moguće ostvariti fazno sprovođenje plana.

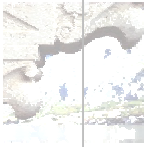
Predviđene su sljedeće faze realizacije:

I faza

- Prva faza realizacije plana obuhvata izgradnju u zoni postojećih izgrađenih građevinskih cjelina, izgradnju infrastrukture u tim zonama i rekonstrukciju postojeće.
- Izgradnja planiranih pristupnih saobraćajnica i rekonstrukcija postojećih nepropisnih saobraćajnica sa pripadajućom planiranom infrastrukturom.
- 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 Prčanj, odnosno Glavati, dio Područja svjetske baštine Kotor, te da najznačajnije vrijednosti, odnosno potencijale razvoja Prčnja predstavlja njegovo prirodno i graditeljsko nasljeđe, potrebno je preispitati trasu planirane saobraćajnice (Muo-Prčanj-Stoliv-Verige) 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. Koridor saobraćajnice preuzet iz starijih planova i planova višeg reda, zbog uticaja koje bi izgradnja ove saobraćajnice imala na kulturni pejzaž naselja i zaliva, a koji prevazilaze okvire Lokalne studije lokacije, treba preispitati PUP-om opštine Kotor. LSL Glavati rezerviše koridor za prolazak ovog vitalnog infrastrukturnog objekta i ne predstavlja osnovu za njegovu realizaciju. S obzirom da je u toku izrada Prostorno urbanističkog plana Kotor, a uvažavajući Mišljenje Ministarstva kulture, sporta i medija Vlade Crne Gore, preporučujemo preispitivanje rješenja ove saobraćajnice.

II faza

- Formiranje pješačke zone i uređenje pješačkih ulica i površina;
- Uređenje i izgradnja javnih sadržaja;
- Čišćenje unutrašnjosti blokova, unutrašnjih dvorišta;
- 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.



Tabelarni prikaz
URBANISTIČKIH PARAMETARA
po parcelama

