

1. UVOD

1.1. Motiv za izradu plana

Prostorni plan opštine Kotor predviđa usmjeravanje razvoja područja ka onim dijelovima koji prostorno i funkcionalno pokazuju spontani rast. Prostor Grblja je na osnovu prethodnih planskih dokumenata prepoznat kao izuzetno područje za razvoj poljoprivrede.

Međutim, nastale promjene u prostoru nameću potrebu preispitivanja planskih postavki. Promjene koje su zahvatile sve sfere društveno-ekonomskih odnosa u konkretnom slučaju ispoljavaju se kroz prelazak sa planskih na tržišne uslove privređivanja što za posledicu ima brzi i nekontrolisani razvoj djelatnosti na račun zapostavljanja poljoprivrede posebno duž magistralne saobraćajnice Grbaljskog područja.

Iz stvorenih uslova, linearno razmještenih funkcija i navedenih razloga ukazala se potreba da se Grbalj izdvoji i posmatra kao prostorna cjelina za razvoj **ekonomski prioritetnih djelatnosti**.

1.2. Metodologija

Pri izradi izmjena prostornog modela plana sadržaja u grbaljskom području potrebno je:

- sagledavanje ulaznih podataka iz PPO Kotor i PPR Crne Gore;
- analizirati zatečeno stanje i zahtjeve korisnika prostora;
- analizirati uticaje kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto;
- analizirati normative za ovu vrstu sadržaja i pozitivne primjere iz drugih sredina za ovu vrstu sadržaja;
- primjena **induktivnosti**, odnosno detaljno upoznavanje sa predmetnim područjem, stanovnicima i njihovim problemima i težnjama;
- primjena **održivosti**, odnosno pažljivog odnosa prema resursima i vrijednostima područja, naročito kad su u pitanju neobnovljivi resursi i vrijednosti;
- analiza **realnosti**, odnosno definisanje strateških ciljeva, operativnih zadataka i prioriteta koji se mogu realizovati u periodu 2009-2015. godine;
- primjena **fleksibilnosti**, odnosno otvorenosti Plana i planskih rješenja promenjivim uslovima u budućnosti;
- primjena **demokratičnosti**, odnosno sagledavanje problema u transparentnom, otvorenom postupku i razgovorima sa svim ključnim akterima razvoja, ali i stanovnicima planom obuhvaćenog područja;
- primjena **organskog razvoja**, odnosno postavljanja ciljeva, koncepcija i planskih rješenja tako da proizilaze iz lokalnih mogućnosti, oslonjeni na lokalni sistem vrijednosti, uz poštovanje razvoja sistema od strateškog značaja za Opštinu i državu.

Prilikom odabira modela koji proističu iz predloženog metodološkog postupka i Programskog zadatka potrebno je sagledati sve strategije i povelje koje obavezuju državu Crnu Goru i opštinu Kotor da ih poštuju i primenjuju kako u planiranju tako i u ostvarivanju planskih rešenja zaštite, uređenja i razvoja svoje teritorije, a sve u cilju formiranja sigurne osnove za realizaciju plana.

1.3. Prostorni obuhvat

Područje za koje se izrađuje Plan nalazi se u zoni zahvata Prostornog plana Opštine Kotor (»Sl.list opštine Kotor« br. 3/95), a obuhvata područje Grblja (cca. 1218 ha) u kojoj se

nalaze djelovi sledećih katastarskih opština: Kavač, Privredna zona, Dub, Sutvara, Lješevići, Naljezići, Pelinovo, Pobrdje, Šišići, Prijeradi, Kubasi, Gorovići, Kovači, Lastva i Glavati.

Granica obuhvata izmjene i dopune PPO Kotor za područje Grblja prikazana je na grafičkom prilogu broj 1 *Obuhvat plana* u razmjeri 1: 10 000.

Nadležnost plana se odnosi na teritoriju koja je prikazana na gore navedenom grafičkom prilogu i koja je površine od 1244ha. Plan predstavlja stratešku vodilju na temama i problemima prostornog planiranja za teritorijalni obuhvat prikazan na grafičkom prilogu broj 1.

1.4. Programski zadatak za izmjenu i dopunu Prostornog Plana Opštine Kotor

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Programskog zadatka za izradu Izmjena i dopuna Prostornog Plana Opštine Kotor (PPO Kotor) za područje Grblja, sadržan je u članu 31. i 34. Zakona o planiranju i uređenju prostora ("Sl.list RCG" br.28/05).

Godišnjim programom uređenja prostora Opštine Kotor za 2008.god. je predviđena izrada Izmjena i dopuna Prostornog Plana Opštine Kotor radi izmjene (razrade) smjernica za izradu Detaljnih Urbanističkih Planova i/ili lokalnih studija lokacije...", između ostalog i za područje Grblja (Jednogodišnji program planiranja i uređenja prostora Opštine Kotor - "Sl. list RCG br. 28/05).

II POVOD ZA IZRADU PLANA

Aktuelni Prostorni Plan Opštine Kotor rađen je 1987 godine sa izmjenama i dopunama pojedinih dijelova 1995 godine. Bitno izmjenjene razvojne i društvene okolnosti u odnosu na period donošenja aktuelnog Plana i izuzetno interesovanje, naročito stranih investitora, uslovljavaju da se u kontekstu takvih okolnosti, pojedina područja nanovo sagledaju. Potreba brzog reagovanja na ozbiljne i krupne investicione zahtjeve bila je razlog da se Jednogodišnjim programom planiranja i uređenja prostora opredjeli izmjena i dopuna Prostornog plana Opštine i za područje Grblja.

Veliki broj kompanija, kao vlasnici zemljišta koje obuhvata površinu od oko 500 ha u zoni Grblja, kao i drugi korisnici prostora, obratili su se lokalnoj upravi Opštine Kotor sa inicijativom za obezbjeđenje planskih pretpostavki za realizaciju značajnih razvojnih projekta i ostvarivanje krupnih ulaganja na tom području Opštine Kotor. Razmatrajući ovu inicijativu i sagledavajući interese opštine Kotor, kroz investiciona ulaganja i valorizaciju ovog dijela teritorije opštine, ocijenjeno je da se ukazuje potreba za preispitivanje planskih postavki i izradu planova detaljne razrade na osnovu kojih će se prostor uređivati.

III POSTOJEĆA PLANSKA DOKUMENTACIJA

Područje Grblja pokriveno je Prostornoim Planom Opštine Kotor («Sl.list opštine Kotor» br. 3/95).

Osim DUP-a Radanovići, dokumenti i planovi nižeg reda preporučeni važećim PPO Kotor nisu donošeni.

IV CILJ IZRADE

Cilj izrade ovih izmjena i dopuna PPO Kotor za područje Grblja je analiza predmetnog područja na osnovu koje će se utvrđivati stanje i vrijednost pejzaža, definisati izrada planova detaljne razrade (DUP, lokalna studija lokacije), u skladu sa sadašnjim Zakonom o

planiranju i uređenju prostora, ("Sl.List RCG ",br.28/05), kojima će se razraditi osnovne smjernice iz PPO Kotor. Potrebno je definisati izradu plana ili više planova detaljne razrade za ovo područje, sa orijentacionom granicom zahvata predloženih planova, na način da se omogući brza i efikasnija realizacija razvojnih programa i investicija koji bi tretirali ovo područje.

Ovo područje svakako ima posebnu prirodnu i prostornu vrijednost, za koju treba stvoriti odgovarajuće planske pretpostavke za adekvatnu valorizaciju i razvoj, sa preporukom poštovanja najviših standarda u planiranju sadržaja kod korišćenja prostora.

V OBUHVAT I GRANICE PLANA

Ovim Programskim zadatkom data je granica obuhvata izmjene i dopune PPO Kotor za područje Grblja, koji treba štititi i valorizovati, te je granica zahvata data u grafičkom prilogu br. 01 u razmjeri 1: 10 000 koji čini sastavni dio ovog Programskog zadatka, orijentacione površine 500 ha.

VI METOD RADA

U postupku izrade Izmjena i dopuna PPO Kotor za područje Grblja Obrađivač je dužan pridržavati se postupaka utvrđenih u pozitivnim zakonskim propisima i ubičajenim standardima, koji se odnose na pitanja planiranja i uređenja prostora kao i primjera najbolje prakse u ovoj oblasti.

Posebno, Obrađivač je obavezan uraditi analizu i ocjenu postojećeg stanja relevantnih elemenata ovog prostora i u skladu sa ovim zadatkom, kroz sintezu potencijala, ograničenja i ciljeva (opredjeljenja), predložiti optimalnu namjenu i režim uređenja i korišćenja predmetnog prostora.

Takođe, obavezno je sagledati međusobne uticaje ovog prostora u odnosu na uže i šire okruženje.

VII SADRŽAJ PLANA I FAZE IZRADE

Izmjena i dopuna PPO Kotor za područje Grblja biće urađene prema sadržaju utvrđenom Zakonom o planiranju i uređenju prostora, koji se odnosi na ovaj nivo planske dokumentacije. Plan treba da sadrži naročito:

- granice područja za koje se Plan donosi obilježene na topografskoj karti
- izvod iz važećeg Prostornog Plana Opštine Kotor
- namjenu površina
- index izgrađenosti i index zauzetosti
- smjernice za izradu planova detaljne razrade (DUP, lokalna studija lokacije, idejna rješenja mikrolokacija)
- trase infrastrukturnih objekata i smjernice za njihovu izgradnju i mrežu infrastrukturnih i komunalnih objekata
- priključivanje na infrastrukturne sisteme šireg područja
- stratešku procjenu uticaja na životnu sredinu
- smjernice urbanističkog, arhitektonskog i pejzažnog oblikovanja prostora.

VIII OSNOVNI ELEMENTI ZA RAZRADU

Stambena izgradnja, kao i izgradnja poslovnih objekata u Grbaljskom polju, do danas je ugrozila kvalitetno poljoprivredno zemljište, svojom siluetom zaklonila pejzaž i stare objekte po obodu koji imaju ambijentalnu vrijednost. Neophodno je odgovarajućim planskim aktom regulisati ovakvu izgradnju i usmjeriti je da se dalje razvija po urbanističkim uslovima.

Ovim bi se izgradnja pomjerila od magistrale i istovremeno aktivirale i revitalizovale zone starih stambenih lokacija.

Novu stambenu izgradnju na ovom području potrebno je usmjeravati u postojeća naselja, kao i podsticati rekonstrukciju postojećih objekata u cilju revitalizacije seoskih cjelina.

Izgradnju je potrebno prostorno ograničiti, odnosno objekte grupisati na realne, već formirane cjeline koje u morfologiji zone daju grupacije poslovnih zona sa neizgrađenim zelenim zonama.

Da bi se ovo moglo ostvariti, neophodno je prethodno pribaviti Mišljenje nadležnog Ministarstva za poljoprivredu, obzirom da su na ovom području zastupljene uglavnom poljoprivredne površine. Za postojeću saobraćajnicu (magistralni put) planirati proširenje trase na najmanje četiri saobraćajne trake.

U zoni pored saobraćajnica potrebno je planirati objekte koji su u funkciji saobraćaja, kao i poslovne objekte.

U tako formiranoj mreži naselja obezbjediti kavalitetnu infrastrukturnu opremu.

Maksimalnu pažnju treba posvetiti zaštiti spomenika kulture, kojih na ovom području ima mnogo, kao i zaštiti prirode i vrijednih prirodnih cjelina.

U dijelu postojećeg PPO koji se bavi zaštitom prostora i objekata, definisane su zone i pojedinačna naselja koja treba da budu pod posebnim režimom zaštita i uglavnom se poklapaju.

Obrađivač Plana je dužan da predloži plansku dokumentaciju na osnovu koje će se razrađivati navedeno područje, obuhvaćeno ovom izmjenom PPO.

IX PLANSKA DOKUMENTACIJA

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

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

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

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

Predlog izmjena i dopuna PPO Kotor za područje Grblja, obrađivač će uraditi i dostaviti nadležnom organu za poslove planiranja i uređenja prostora, nakon sprovedenog postupka, otklanjanja primjedbi po završenom postupku stručne ocjene i javne rasprave.

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

**DOPUNA PROGRAMSKOG ZADATKA za Izmjenu i Dopunu Prostornog Plana
Opštine Kotor za područje Grblja
VIII OSNOVNI ELEMENTI ZA RAZRADU - dopuna**

U postupku izrade Izmjena i dopuna PPO Kotor za područje Grblja Obrađivač je dužan pridržavati se postupaka utvrđenih u pozitivnim zakonskim propisima i uobičajenim standardima, koji se odnose na pitanja planiranja i uređenja prostora kao i primjera najbolje prakse u ovoj oblasti.

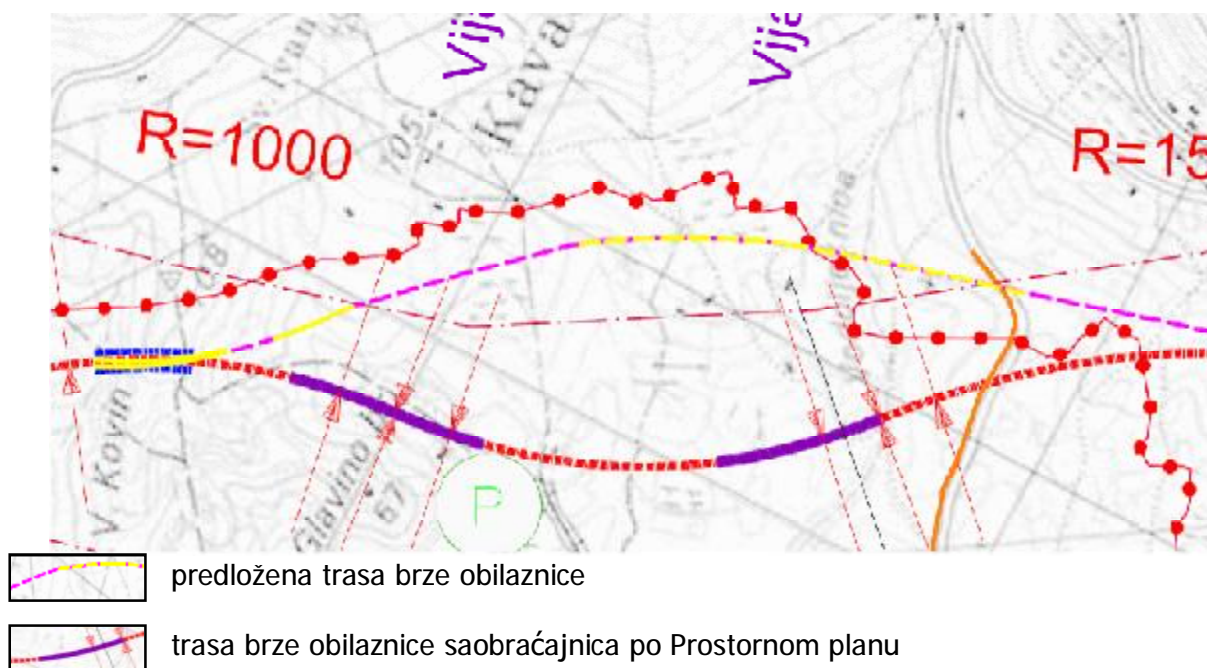
Posebno, Obrađivač je obavezan uraditi analizu i ocjenu postojećeg stanja relevantnih elemenata ovog prostora i u skladu sa ovim zadatkom, kroz sintezu potencijala, ograničenja i ciljeva (opredjeljenja), predložiti optimalnu namjenu i režim uređenja i korišćenja predmetnog prostora.

Takođe, obavezno je sagledati međusobne uticaje ovog prostora u odnosu na uže i šire okruženje.

Obrađivač je, u skladu sa navedenim, dužan da u ovom planskom dokumentu na dijelu Kavča izmjesti planiranu brzu saobraćajnicu na više kote u skladu sa skicom, koja je sastavni dio ovog programskog zadatka.

Trasa predložena prostornom dokumentacijom višeg reda nije u skladu sa razvojnim interesima Opštine Kotor. Ovim programskim zadatkom i planom obavezno je unijeti prijedlog izmjena dijela trase brze saobraćajnice višim kotama kroz Kavač u skladu sa zahtjevima Opštine Kotor. Dio brze saobraćajnice kroz Kavač koji je planiran ranijom planskom dokumentacijom na nižim kotama se ovim planskim aktom ukida.

LEGENDA:



Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo
i stambeno-komunalne poslove

SEKRETAR
Snežana Raičević, dipl.ing.građ.

2. CILJEVI I ZADACI ZAŠTITE, PROSTORNOG UREĐENJA I RAZVOJA

Drastično ekonomsko zaostajanje krajem XX veka, naglašeni socijalni problemi potencirani nekontrolisanom gradnjom i ozbiljno narušen ekološki integritet područja početkom XXI veka upućuju na osnovne linije usmjeravanja:

- zaštita i kvalitetno unapređivanje prostora;
- uređenja u pravnom, ekonomskom i fizičkom smislu ukupnog prostora Grblja i pojedinih njegovih djelova prema svojim posebnostima; i
- održivog prostornog razvoja funkcija – aktivnosti i komunikacija.

Područje Grblja predstavlja veoma bitan i uticajan dio u širem teritorijalnom okruženju pa se njegov prostorni razvoj treba posmatrati transgranično (međuzavisno sa opštinama koje ga okružuju), pa shodno tome se definišu osnovni strateški zadaci koji se odnose na zaštitu prostora, prostorno uređenje i razvoj:

- uspostavljanje efikasne i održive saobraćajne infrastrukture;
- definisanje nove zemljišne i stambene politike u skladu sa ciljevima ekonomskog i socijalnog razvoja;
- zaštita, obnova i unapređenje prirodne i životne sredine, degradirane i ugrožene ljudskim aktivnostima;
- profilisanje područja kroz specijalizaciju ekonomskih aktivnosti.

Navedeni strateški zadaci mogu da budu ostvareni ukoliko se planom omogućí:

- a) Prostorni razvoj baziran na demografskom razvoju temeljenom na prirodnom priraštaju stanovništva te uspostavljanje ravnoteže između demografskog razvoja i prostornog razvoja područja (ograničavanje ili sužavanje građevinskih područja);
- b) Zaštita vrijednih područja, posebno izvorišta, arheoloških zona i pojedinačnih arheoloških i spomeničkih lokaliteta te kvalitetnih šumskih i rekreacijskih površina, sanacija djelova ugrožene ili devastirane prirodne i kulturne baštine;
- c) Ekonomski razvoj baziran na uslužnim djelatnostima;
- d) Osiguranje prostora i lokacija za infrastrukturne i ostale objekte i sadržaje državnog i opštinskog značaja u skladu sa njihovim realnim potrebama;
- e) Osiguranje primjerenog razvoja, opremanja i uređivanja prostora te čuvanje elemenata posebnosti fizionomskih i morfoloških obilježja svakog pojedinog naselja u sastavu područja;
- f) Uspostavljanje mjera zemljišne politike i instrumenata sprovođenja prostornih planova na tržišnim i socijalnim principima i principima pravednosti;
- g) Omogućavanje aktivne participacije zainteresovanih institucija, organizacija i građana u formulisanju, donošenju i sprovođenju dokumenata prostornog uređenja.

Prostor u obuhvatu PP Grblja sa svim aktivnostima, komunikacijama i interesima koji se na njemu ispoljavaju predstavlja prostornu cjelinu zasnovanu na interesima opštine za »obezbjedenje planskih pretpostavki za realizaciju značajnih razvojnih projekta i ostvarivanje krupnih ulaganja na tom području Opštine Kotor«.

3. IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA REPUBLIKE CRNE GORE DO 2020. GODINE SA OSVRTOM NA GRBALJSKO PODRUČJE

Stanovništvo

Sa sadašnjih (2003. godina) 22947 stanovnika (od čega 13176 gradskog stanovništva), stanovništvo kotorske opštine treba do 2021. godine da naraste na 23719 (od čega 15090 gradskog).¹ (Inače, projektovan je porast stalnog stanovništva u Južnom/primorskom regionu u periodu 2003-2021. godine od 19,66%, tj., sa 145847 na 174520, što je najveći relativni porast među makro regionima Crne Gore.)

Rast društvenog proizvoda

U pogledu rasta BDP-a, predviđa se prosječna godišnja stopa od 6,5% za čitavu Republiku, u periodu do 2020. godine, te i porast učešća Južnog (primorskog) regiona u BDP-u, sa 26,6% u 2002. godini, na najmanje 27% u 2010. godini i na najmanje 29% u 2020. godini. Udio investicija u BDP-u, sada veoma nizak, treba da se poveća na 15-20% (što se odnosi na prosjek za čitavu Crnu Goru), a u tome naročito učešće privatnih investicija..

Opšti ciljevi razvoja i ciljevi razvoja pojedinačnih sektora/oblasti

Glavni opšti ciljevi obuhvataju:

- Zaokruživanje pravnog i institucionalnog okvira za nastavak i ubrzanje tranzicijskih reformi;
- Definisane, zaokružena evaluacija i ostvarivanju strateških razvojnih odluka;
- Korišćenje komparativnih prednosti Crne Gore u međunarodnoj ekonomskoj, kulturnoj i političkoj utakmici;
- Prilagođavanje na evropske standarde i kriterijume, u svim sferama, a naročito u prostorno-ekološkoj ("envajronmentalnoj") oblasti, odnosno u oblasti održivog razvoja;
- Ublažavanje negativnih regionalnih i demografskih kretanja, odnosno neravnoteža;
- Razvoj tehničke infrastrukture;
- Participacija javnosti u pripremanju, donošenju i ostvarivanju strateških odluka;
- Razvoj intelektualnog kapitala; i
- Podsticanje preduzetništva, inovacija i kreativnosti.

U **turizmu**, prioritetno je produžiti trajanje sezone, izgraditi nove i kvalitetne smještajne kapacitete i time znatno proširiti asortiman ponude i doprinijeti rastu komplementarnih djelatnosti. Računa se i na ubrzani razvoj raznih oblika alternativnog turizma, a naročito "ekološkog", posebno imajući u vidu značaj biokoridora primorskih planinina Orjen – Lovćen – Rumija (kao dijela šire mreže tzv. "čvorišta ekosistema" i tzv. "Zelenog pojasa Jugoistočnih Dinarida").

U **saobraćaju**, pored mreže osnovne tehničke infrastrukture (kako je definisana u ranijem i sadašnjem Planu), prioritetno treba graditi žičare, biciklističke staze i pješačke puteve. U pogledu osnovne mreže saobraćaja, prioritet ima, među drugima, izgradnja Jadransko – Jonskog puta i brze saobraćajnice Ulcinj – Bar – Budva – Herceg Novi – Debeli

¹ Odnosi se na stalno stanovništvo.

Brijeg (odnosno, posebnog uzdužnog primorskog koridora Herceg Novi – Budva – Bar, sa ciljem da se regionalno bolje povežu primorske razvojne zone), kao i uspostavljanje priobalne plovidbe i veza s Dubrovnikom i Dračom.

U dijelu o racionalnom i efikasnom **prostornom razvoju**, kao i o **razvoju urbanih i ruralnih područja**, pored ostalog, prioritet ima:

- Razvoj policentrične mreže gradova i naselja;
- Međusobno dopunjavanje funkcija urbanih i seoskih naselja, prevashodno kroz veće korišćenje razvojnih potencijala seoskog područja; i
- Povišavanje kvaliteta i privlačnosti gradova i drugih naselja.

U **razvoju gradova i drugih naselja**, prioritet ima:

- Unutrašnji razvoj gradova, u odnosu na njihovo širenje, koje treba da bude restriktivno i svedeno na ono što je neophodno i gdje se može obezbijediti neophodna tehnička infrastruktura;
- Opšta i svestrana obnova naselja, što se naročito odnosi na degradirana naseljska područja;
- Sanacija degradiranih djelova prostora/naselja, na osnovu posebnih programa;
- Obnova kulturnog i graditeljskog nasljeđa, kao i pejzaža i ambijenta;
- Obnova starih industrijskih i rudarskih naselja;
- Planski usmjeravana i kontrolisana izgradnja izvan naseljenih područja;
- Planski usmjeravana i kontrolisana izgradnja u selima i zaseocima; i
- Posebno usmjeravana i kontrolisana izgradnja u turističkim naseljima i područjima za izletnički turizam.

Među centrima raznih rangova (centar republičkog značaja, republički centar posebnog značaja, centri regionalnog značaja, centri opštinskog značaja, značajni lokalni centri i lokalni centri), Grbalj se nalaze između **Budve, Tivta i Kotora tj. između tri centra za koja je određen treći rang, tj., centri regionalnog značaja**, sa sljedećim tipičnim funkcijama za "pripadajuće" regionalno područje:

- Ekološki-prostorno prihvatljive proizvodne aktivnosti;
- Obrazovne usluge višeg ranga;
- Kulturni centri;
- Zdravstvene usluge odgovarajućeg ranga;
- Socijalno staranje;
- Posebni turistički i sportski programi i projekti; i
- Razvijeni oblici trgovinskih i sličnih usluga.

Naselje Radanovići je planirano sa funkcijom značajnijeg lokalnog centra.

U **poljoprivredi**, čitavom Južnom/primorskom regionu namijenjena je proizvodnja odnosno prerada tipičnih mediteranskih kultura (agruma, ranog povrća, maslina, cvijeća, ljekovitog bilja itd.), marikultura i ribolov.

U Primorskom regionu, za zone intenzivne poljoprivrede je potrebno sačuvati oko 11.900 ha, od čega 8900 ha u Vladimirovom i Ulcinjskom polju, kao i oko 3000 ha u djelovima Grbaljskog, Mrčevog i Tivatskog polja.

U **šumarstvu**, prioritet ima novo pošumljavanje obešumljenih površina, kao i sanacija pretjerano iskorišćenih i/ili degradiranih površina ("šuma sa razgrađenom strukturom"), te zemljišta ugroženih erozijom i plavljenjem, kao i površina u okolini gradskih naselja.

Projekcija i prioriteta u raznim oblastima

Turizam

Razvoj turističkog smještaja na primorju treba veoma pažljivo planirati, jer je kapacitet nosivosti opština u ovom regionu već gotovo iscrpljen. Broj turista u glavnoj sezoni od jula do avgusta stvara negativne efekte, kao što su preopterećenje saobraćajne infrastrukture, zakrčenje gradskih centara, zbog nedostatka parking prostora, nestašica vode, zagađenje plaža i kolovoza, itd. Razvoj turističkog smještaja biće fokusiran na:

Oblast opštine **Kotor**, na lokacijama Rtac (Risan), Raškov brijeg (Ljuta), na kopnu kod otvorenog mora u Bigovu, na lokacijama iznad litica od Žukotrlice do Trstena u Donjem Grblju, u Perastu, Gornjem Stolivu i kapetanskim palatama u zalivu.

Saobraćaj

U saobraćaju, prioritet ima realizacija Jadransko – jonskog autoputa, odnosno tzv. "brze saobraćajnice". Žičare treba izgraditi gdje, zbog reljefa, klimatskih prilika i drugih razloga, nije moguće uspostaviti druge saobraćajne sisteme i veze.

Vodosnabdijevanje

U pogledu snabdijevanja vodom stanovništva i dalje se računa na realizaciju tzv. regionalnog primorskog vodovoda (iz basena Skadarskog jezera), uz naporedo smanjivanje gubitaka, racionalizaciju potrošnje i korišćenje lokalnih izvorišta podzemnih i površinskih voda.

Čvrsti komunalni otpad

Za selektivno sakupljanje i tretman čvrstog komunalnog otpada (ČKO), predviđeno je 8 međuopštinskih deponija, među njima i za Kotor, Tivat i Budvu (uz moguće kasnije priključenje i Herceg Novog), a međuopštinski reciklažni centri predviđeni su u šest opština. Pretovarne i transfer stanice za sakupljanje ČKO predviđene su u skoro svim opštinama/opštinskim centrima, pa i u kotorskoj.

Društvene djelatnosti

U oblasti društvenih djelatnosti, pored osnovne mreže, predviđeno je sledeće:

- Jedan od regionalnih centara kulture ("posebne funkcije kulturnih aktivnosti") treba da bude u Kotoru (među ukupno 6 na Primorju);
- Biće izgrađen veći broj novih objekata u turističkim centrima, sa ciljem da se proširi/diverzifikuje i poboljša turistička ponuda; i
- U zdravstvu, Kotor ima rang centra s opštinskim funkcijama, kao i u oblasti socijalne i dječje zaštite.

Područja i zone od javnog interesa

Na području Kotora, kao i drugdje, predviđen je veći broj područja i zona od javnog interesa (po raznim osnovama), što iziskuje uspostavljanje, održavanje i kontrolu posebnog režima korišćenja prostora u njima. Slično, treba očekivati i davanje na koncesiono korišćenje većeg broja prirodnih resursa i drugih državnih odnosno nacionalnih dobara.

Smjernice i mjere za realizaciju Plana

Među raznim politikama, mjerama i politikama za realizaciju Plana, predviđeno je sledeće:

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 Trsteno, 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), raspoloživi prostor za industrijsku zonu, koja je u formiranju u Grbaljskom polju kotorske opštine (B), slikoviti ambijenti sela Donjeg Grblja sa neizgrađenim prostorima za razvoj turizma, tradicionalne poljoprivredne proizvodnje mediteranskog tipa i morskog ribarstva (C).

Prioriteti razvoja: Turizam, uključujući specifičan vid zdravstvenog turizma u području Prčnja; funkcije kulturnog i akademskog centra šireg značaja, kao i funkcije uslužnog centra; pomorstvo i pomorska privreda, sa tehnološkim unapređenjem luka Risan (putnički, turistički i ograničeni robni saobraćaj) i Kotor (za putnički i turistički saobraćaj) i njihovom specijalizacijom (A); tehnološki visokospecijalizovana i neškodljiva industrija, intenzivna poljoprivredna proizvodnja s orijentacijom na izvoz (koristeći blizinu aerodroma Tivat) i šire turističko tržište Grbaljskog polja (B); turizam i specijalizovana poljoprivreda (C).

Ograničenja: Ograničenje stambene, turističke i druge izgradnje koja ugrožava prepoznate vrijednosti kulturno-istorijskog nasljeđa i vrijednosti. Dalje ograničavanje razvoja industrijskih i prerađivačkih funkcija, izuzimajući lokalne zanatske pogone – mala privreda, ograničavanje razvoja luka Risan i Kotor na djelatnosti koje ne ugrožavaju elemente životne sredine (A). Ograničenje urbanizacije u industrijskoj zoni za sve programe, izuzev industrijskih (B). Ograničenje stambene izgradnje - samo za potrebe poljoprivrednih proizvođača, kao i zabrana izgradnje kuća za odmor (B). 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/gr 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 a posebno uz Jadransku magistralu i zaštite okruženja (B). Neprimjerenom i masovnom izgradnjom vikend kuća direktno se narušava prepoznati razvojni potencijal u turizmu i poljoprivredi slikovitog ambijenta sela Donjeg Grblja (C).

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.

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

Preduslovi: izrada programa jedinstvene politike prostornog razvoja čitave zone, obuhvatajući područja sve tri podzone, rješenje pitanja prelaza Boke Kotorske drumskom saobraćajnicom, kao i saobraćajnog otvaranja Donjeg Grblja.

4. IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA OPŠTINE KOTOR IZ 1995. GODINE SA OSVRTOM NA GRBALJSKO PODRUČJE

Obzirom da se radi o izmjenama i dopunama Prostornog Plana Opštine Kotor iz 1995. godine, u ovom dijelu teksta biće reči o nekim ključnim odrednicama iz PP Opštine Kotor za predmetno područje koje će se i dalje poštovati kroz plansku razradu, kao što će biti navedeni i djelovi za koje se ovim planom vrši izmjena. Poseban osvrt na djelove u kojima važe smjernice PPO Kotor iz 1995, kao i zone u kojima je izvršena prenamjena ovim Planom, biće obrađeni u poglavlju ovog teksta- III dio - Plansko rješenje po prostornim cjelinama.

4.1 RAZVOJ OBLASTI I SEKTORA

Ograničenja i problemi

- Zapušten i degradiran građevinski fond, naročito u ruralnim zonama;
- Zabrinjavajuće razmjere bespravne gradnje (posebno u Grblju);
- Slaba komunalna opremljenost naselja, naročito u krivošijama i u Grblju;
- Neadekvatno korišćenje postojećeg obradivog zemljišnog fonda;
- Neaktivirani potencijali Grblja;
- Nedovoljna pošumljenost i pojava jače erozije i ispiranja zemlje;

Potencijali

- Povoljan geostrateški položaj;
- Izuzetne prirodne i ambijentalne vrijednosti;
- Revitalizacija sela u grbaljskoj zoni i na Krivošijama;
- Realizacija regionalnih sistema vodovoda i kanalizacije;
- Dokompletiranje i standardizacija postojeće putne mreže;
- Funkcionalne veze Kotora i ostalih većih naselja sa bližom i daljom okolinom preko tunela;

Projekcija razvoja djelatnosti

- U poljoprivrednoj proizvodnji potrebno je maksimalno iskoristiti pedološke i klimatske karakteristike područja, te se orijentisati na kulture prilagođene podneblju i tržištu;
- Grbaljsko, Mrčevo, Kavačko, Glavatičko, Dragaljsko polje i Blato predstavljaju glavni poljoprivredni potencijal opštine;
- Grbaljsko i Mrčevo polje su zone gajenja južnog voća, vinograda, plantaži voća i cvijeća kao i ljekovitog bilja. Glavatičko polje je pogodno za gajenje povrća i za vinograde. Područje donjeg Grblja je pogodno za gajenje sitne stoke (kozarstvo);
- U Grblju bi se kooperacija odvijala preko distributivnog centra u Radanovićima. Servisni centri brdsko-planinskog područja bili bi u Dragalju i Hanu. Takođe, skladišno-servisni punkt biće lociran u Donjim Krivošijama.

Eksploatacija prirodnih resursa

- Od prirodnih potencijala eksploataciće se u ograničenom obimu pesak kod Dragalja u Krivošijama, a kamen kod Nalježića i Lješevića u Grblju. Neophodno je izvršiti sanaciju kopova nakon prestanka eksploatacije. Predviđeno je da se u Dragaljskom polju putem sanacije formiraju dva manja jezera;
- Potrebno je istražiti mogućnost korišćenja ukrasnog kamena na lokaciji Kamenari-Kruševica u Donjem Grblju;

Komunalno servisna privreda

- Komunalno-servisna privreda bila bi locirana u dvije zone i to u Škaljarima i u novoj zoni u Grblju, što je optimalno obzirom na karakter djelatnosti i dobru povezanost sa gradom (tunel);

Mala privreda i zanatstvo

- Mala privreda predstavlja značajni privredni potencijal u narednom periodu.
- Dispergovani pogoni male privrede proizvodnog usmjerenja vezani su za „velike proizvođače“ predviđaju se u Kotoru, Risnu, Orahovcu, Mulu, Prčnju, Stolivu i Radanovićima, kao i Lastvi Grbaljskoj;
- Mala privreda uslužnog tipa i zanatska djelatnost formiraće se u okviru uslužnih centara u Kotoru, Radanovićima, Dobroti, Prčnju, perastu i Risnu.
- Na nivou dalje razrade neophodno je planirati u naseljima rezervate za takve djelatnosti;

Trgovina

- Distributivni centar u Grblju planiran je sa 5000m² skladišnog i 1000m² manipulativnog prostora, sa hladnjačom od 3000m² predviđenom između ostalog i za prihvata cca 400 tona ribe;

Turizam

- Turistički kapaciteti su razvrstani u sledeće kategorije: hoteli, vile, privatni smještaj, kampovi i ostali oblici smještaja. Dati su kapaciteti u Grblju, u zalivu i planinskom zaleđu;
- Privatni smještaj obuhvata standardnu domaću radinost i domaće pansione, kojima treba davati sve veći značaj, kako bi se aktivirali naročito objekti u zalivu, ali se ovde ubrajaju i turistička sela, koja podrazumjevaju kontrolisanu individualnu gradnju a u sklopu zajedničke turističke ponude. Težnja je da se ovde postigne što veći nivo usluge;
- Seoski turizam je povoljna mogućnost za razvoj pojedinih naselja u Donjem Grblju;
- Planirani turistički kapaciteti po PP Opštine Kotor iz 1995. godine za područje Grblja su:
 - Glavatičko polje.....50 ležaja u privatnom smještaju+100 ležaja u ostalom smještaju;
 - Kavač100 ležaja u privatnom smještaju;
 - Lastva Grbaljska.....100 ležaja u privatnom smještaju;
 - Radanovići..... 100 ležaja u privatnom smještaju;

Zdravstvena zaštita

- Ambulanta u Lastvi Grbaljskoj;
- Planirane apotekarske službe u Radanovićima i Lastvi Grbaljskoj;
- Izmještanje zavoda za psihijatriju iz Dobrote na adekvatniju u zoni Grblja u okolini Kavča/mikrolokacija će se odrediti studijom i elaboratom o lokaciji.

Dječije ustanove

- Dečija ustanova u Radanovićima;
- Dečije jaslice u Radanovićima;

Kultura

- Sanacija i obnova Centra za kulturu u Radanovićima;
- Težnja da se u što većem broju naselja formiraju bar univerzalne sale, koje bi omogućavale odvijanje minimuma kulturnih aktivnosti;
- Biblioteka u Radanovićima (uz osnovnu školu);

Sportska kultura i rekreacija

- Formiranje specifičnih sportskih centara uz smještajne kapacitete u Donjem Grblju;

Javne službe

- Sedišta mjesnih zajednica u svim sekundarnim i lokalnim centrima, kao i stanice javne bezbjednosti;

Obradive poljoprivredne površine

- Na području Grbaljskog polja: cvečarstvo, povrtarstvo, plantažno voćarstvo, vinogradarstvo (pored puteva razvijati staklenike zbog ekoloških uslova i intenzivnije proizvodnje);
- Na manjim platoima i padinama Donjeg i Gornjeg Grblja: voćarstvo, vinogradarstvo, povrtarstvo; na terasastim površinama treba formirati manje povrtanjake, vinograde, voćnjake i maslinjake, a moguće su i livade i manje oranične površine;
- Stvaranje terasastih površina je izuzetno značajno zbog sprečavanja spiranja flišnih naslaga i humusa, a podizanje voćnjaka na tako podignutim terasama je ravno pošumljavanju;
- Kod povrća birati one vrste kojih nema u zaleđu odnosno sve vrste ranog povrća, kao i dinje, lubenice i šargarepu;
- Od voća treba gajiti breskve, kajsije, badem smokvu, a od agruma limun, pomorandžu, mandarinu, japansku jabuku, dakle sve vrste kojima godi tlo i tereni zaklonjeni od vetra;
- Na višim terenima potencirati masline i smokve;
- Vinovu lozu treba gajiti na nižim terasama i flišnim padinama;
- U Gbaljskom polju treba razmotriti mogućnost gajenja pamuka i duvana;

Pašnjačke i travnate površine

- Sjeverni dio opštine treba da ima naglašeni šumsko-stočarski karakter planinske zone
- Potrebno je da se aktiviraju već postojeće pašnjačke i travnate površine kao i da se sanacijom degradiranog tla dođe do povećanja njihovog obima. U tome se vidi veliki potencijal za razvoj pojedinih grana stočarstva-naročito kozarstva i ovčarstva;

Šumske površine

- Podizanje zaštitnih šuma i to prvenstveno na zemljištima najnižih bonitetnih klasa. Te šume bi imale prevashodno zaštitnu funkciju od erozije, spiranja i klizanja tla;

Vegetacije na slabim tlima

- U grbaljskoj zoni preovlađuju: mediteranske stalno-zelene garige, submediteranski listopadni šibljaci i mediteranski travnjaci u pojasu crnike;
- Potrebno je sprovesti i mjere zaštite od šumskih požara;

4.2. PROSTORNI KONCEPT RAZVOJA

Grbalj obuhvata dio opštine Kotor između opština Tivat i Budva. Gornji Grbalj zahvata padine Lovćena visine do 1000mnm nastavlja se u prostrano polje sa nekoliko proširenja, koje je sa donje strane zaklonjeno Veljom Gorom, čije su padine obrasle bujnom vegetacijom. Ovaj prostor je izuzetno značajan infrastrukturni koridor. Donji Grbalj se dalje razvija sa nizom manjih zaklonjenih platoa, od kojih je najveće Glavatčko polje sa kvalitetnim obradivim tlom.

VISOKI TURIZAM – EKOPOLJOPRIVREDA – REVITALIZACIJA SELA- INDUSTRIJA – NACIONALNI PARK „LOVĆEN“

Za njihovu realizaciju predviđaju se sledeće aktivnosti:

- intenzivni razvoj mediteranske poljoprivrede: staklenici, cveće i rano povrće pored jadranskog puta i u nastavku već podignutih tivatskih staklenika;
- plantaže voća u Grbaljskom polju i povrtnjaci na manjim platoima Donjeg Grblja i u Grbaljskom polju;
- postizanje veće produktivnosti na relativno ograničenim površinama;
- proizvedena zdrava hrana kao snabdevačka osnova i marketinški potez za smještajne kapacitete u Grblju i Jazu;
- zaustavljanje divlje gradnje naročito u Donjem Grblju i pored Jadranskog puta (potvez radanovići-Lastva Grbaljska); Sprečavanje linearne gradnje u polju; planskom dokumentacijom što je moguće više obuhvatiti postojeće objekte a sve ostale rigorozno uklanjati;
- cjelovit program revitalizacije sela sa njihovim tradicionalnim djelatnostima i njihovo uključivanje u turističku ponudu;
- za potrebe visokog turizma predviđaju se prateći sportski tereni:
 - ergela u Donjem Grblju (bregovi između Radanovića i Lastve);
 - golf igralište na padinama Vrmca (Kavač) i u Donjem Grblju (Platamun);
- povezivanje sadržaja u donjem Grblju sa obližnjom lokacijom Jaz;
- kvalitetno povezivanje sa Jadranskim putem preko dobre sabirne saobraćajnice, snabdevanje dovoljnim količinama vode (regionalni sistem) kao i povezivanje naselja i objekata na kanalizacioni sistem;
- uspostavljanje biciklističkih staza;
- dalji razvoj industrijske zone kod Radanovića sa što većim naglaskom na čiste tehnologije; aktiviranje bescarinske zone i servisno-skladišnih kapaciteta;
- rezervisanje koridora za novu brzu saobraćajnicu Tivat-Budva;
- utvrđivanje zaštitnih elektroenergetskih koridora;
- zatvaranje deponije kod tunele i aktiviranje već proučene lokacije u Trešnjičkim mlinima / alternativna lokacija za deponiju: kamenolom Lješevići;
- kontrolisano upravljanje i sanacija kamenoloma u Nalježićima;

EKOPOLJOPRIVREDA-PLANINSKI TURIZAM-NACIONALNI PARK „ORIJEN“

- Proizvodnja zdrave hrane, kroz specifične programe, u zaštićenom ekološkom ambijentu;
- Potenciranje razvoja stočarstva, naročito kozarstva;
- Organizovano prikupljanje lekovitog bilja i šumskih proizvoda;
- Razvoj pčelarstva;
- Podrška seoskim gazdinstvima u formiranju mini-farmi;
- Revitalizacija sela kroz rekonstrukciju etno-ambijenta i njihovo uključivanje u turističku ponudu (seoski „agro“ turizam na mini farmama);
- Intenzivni razvoj turizmabaziranog na komparativnim prednostima maritimnog i planinskog turizma;

- Izletnički turizam sa uključivanjem u zajedničke programe priobalnog turizma;
- Etapna gradnja infrastrukturnih sistema;

KONCEPCIJA NAMJENE POVRŠINA, UREĐIVANJA I KORIŠĆENJA PROSTORA
Grbalj je definisan kao najveće ruralno područje opštine Kotor.

Naselja

Širenje gradskog građevinskog područja.

5. POLOŽAJ TERITORIJE OBUHVAĆENE PLANOM

Utvrđena granica Izmjena i dopuna PP Grblja ne poklapa se sa njegovim prirodnim granicama. Grbaljsko polje, kao prostorna cjelina prostire se od granice sa opštinom Tivat na zapadu, do blizu granice s opštinom Budva na istoku, tačnije do prostora Lastve Grbaljske. To je horizontalan plato, smješten u relativno uskom koridoru uz trasu Jadranske magistrale, s nekoliko proširenja. Grbaljsko polje stisnuto je između Grblja na sjeveroistoku, koji ga svojom visinom od prosečno 1000m štiti od glavnih udara bure, i Donje Gore visine oko 400m, sa jugozapadne strane, koja ne zaklanja osunčanje, ali prostor štiti od južnog vjetrova s otvorenog mora. Podnožje Grblja relativno je blago sve do izohipse 300m na kojoj se nalazi čitav niz zaselaka na potezu od Lastve Grbaljske do preko Šišića i Nalješića do Sutvare.

Grbalj predstavlja plodnu udolinu ograđenu sa istoka obroncima Lovćena i niskim pobrdom sa zapada preko kojega izlazi na more. Duz istočnog oboda polja razvija se desetak naselja, vezanih za izvore pitke vode i jednim imenom nazvanih Gornji Grbalj.

Donji Grbalj čini desetak naselja na pobrđu koje predstavlja zapadni obod polja. Nakon prolaza Jadranske magistrale, koja vodi sredinom Grbaljske udoline, a posebno nakon zemljotresa 1979. godine, nikla su nova naselja duž puta, dok su neka u Donjem Grblju napuštena. Još je u srednjem vijeku bio žitnica Boke, a danas je važno ratarsko voćarsko područje. U sjevernom dijelu Grbaljskog polja, na površini od 107 ha, izgrađena je privredna zona Kotora, u koju je preseljena kotorska industrija i servisi. Južni dio polja zahvataju voćnjaci, vinogradi i povrtlarske kulture. Ovaj dio polja završava prostranom plažom Jaz. U blizini se nalaze male pjesčane uvale: Traste, Zukovica, Zagorski pijesak, Trsteno, kao i poznata lovišta ribe. Do naselja Bigova (koje nije obuhvaćeno ovim planskim dokumentom), put vodi kroz dobro očuvane i veoma interesantne urbane cjeline Vranovići i Glavatičići.



6. PRIRODNE KARAKTERISTIKE PODRUČJA

6.1. Pejzaž i topografija

Raznovrsnost pejzaža predstavlja vrijednost i bogatstvo neke zemlje. U Crnoj Gori je ta raznovrsnost nastala kroz kombinaciju izuzetnih prirodnih vrijednosti sa različitim lokalnim tradicijama korišćenja prostora, koje su se razvile kao odraz kulturno-istorijskih i socioekonomskih prilika.

Biogeografsko-ekološkom analizom prostora Crne Gore prepoznaje se deset pejzažnih tipova. Područje planskih izmjena nalazi se u mediteransko-flišnom pejzažnom tipu.

6.2. Flora i fauna

U prostoru kotorskog okruga srijeće se veliki broj mediteranskih vrsta biljaka, koje su uopšte karakteristične za crnogorsko primorje. Od endemičnih rijetkih i prorijeđenih vrsta treba istaći sledeće: *Rhamnus orbiculata*, *Galium procurens*, *Seseli globiferum*, *Petteria ramentacea*, *Moltkea petraea*, *Prunus webbii*, *Castanea sativa*.

U grbaljskoj zoni preovlađuju mediteranske stalnozelene garige, submediteranski listopadni šiblji i mediteranski travnjaci u pojasu crnike.

Podnožje i sjeveroistočne padine Donje Gore obraslo je gustom i kontrnuiranom makijom.

Od geofitnih vrsta koje cvjetaju u toku zime i rano proljeće značajno je istaći sledeće: *Crocus dalmaticus*, *Crocus tommanisianus*, *Romulea bulbocadium*, *Galanthus nivalis* i druge.

Osnovna vrsta dlakave divljači je obični zec (*Lepus europaeus*), lisica (*Vulpes vulpes* L.), ređa je divlja mačka (*Felis silvestris* Schreb), čagalj (*Canis aureus* L.) i vuk (*Canis lupus* L.). Dosta je česta i kuna bjelica (*Martes Foina* Erhl.). Od pernate divljači dominira jarebica kamenjarka (*Alectoris graeca* Moissner), golubovi (*Columba*), a od migratornih vrsta šumska šljuka (*Scolapax rusticola* L.) i druge selice.

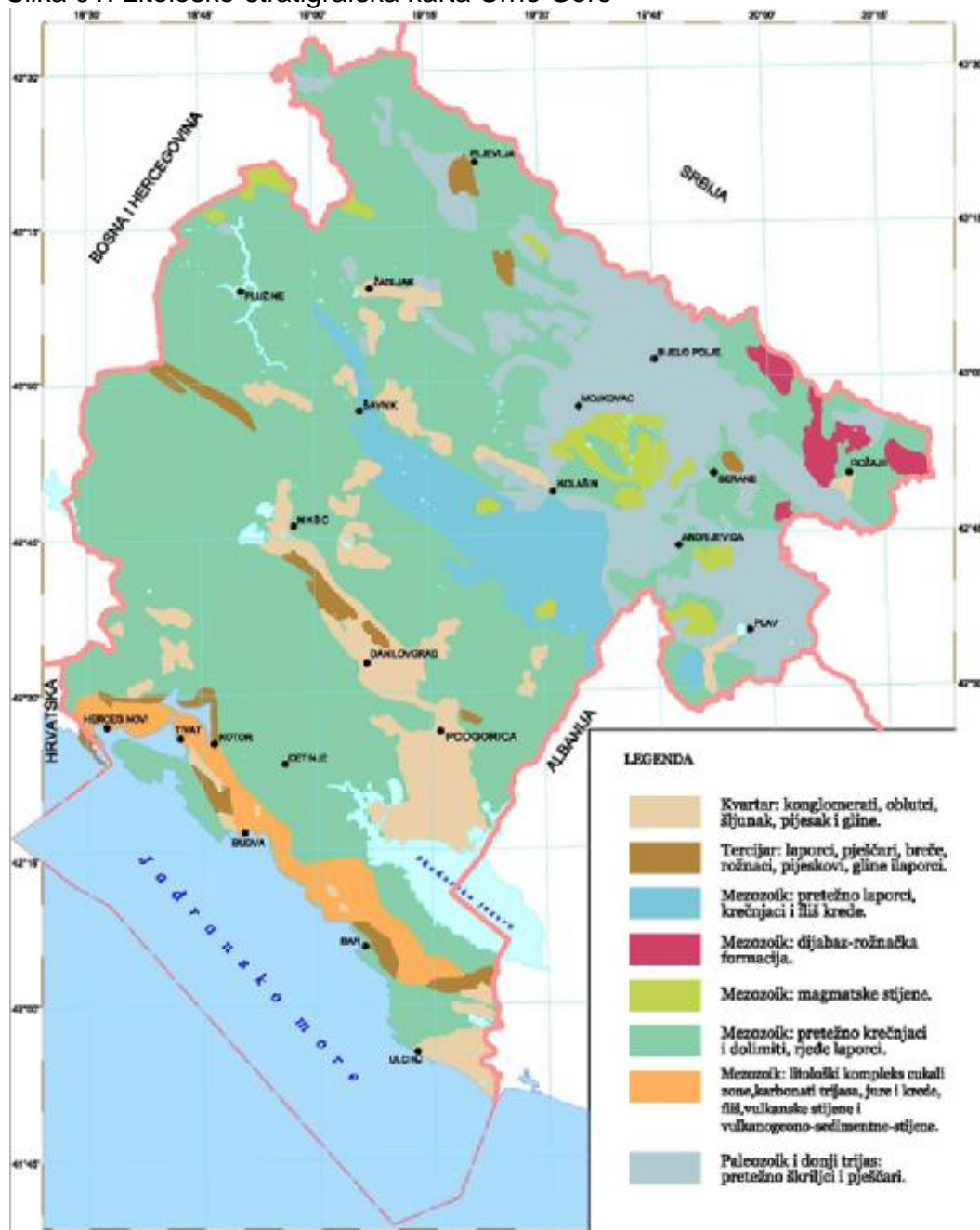
6.3. Zemljište (kvalitet zemljišta, geološke i geomorfološke karakteristike)

Zemljište kao najdragocjenije prirodno dobro ima višestruku namjenu u životu ljudi, a prema pedološkim osobinama može se koristiti za poljoprivrednu proizvodnju, kao teren za pošumljavanje, podizanje parkova i terena za rekreaciju i za izgradnju vodnih akumulacija, infrastrukturnih i stambenih objekata.

Na prostoru Kotora vrlo su aktuelni sledeći problemi u korišćenju zemljišta: promjena namjene zemljišta, nepravilne i neadekvatne metode u obradi zemljišta i dr.

Kako se vidi sa slike ispod, teren planskog područja sa okolinom izgrađuju sedimentne stijene mezozoika i kenozoika. Mezozoik je predstavljen uglavnom flišem karbonatnim stijenama trijasa, jure i krede, a kenozoik paleogenim i kvartarnim sedimentima.

Slika 01. Litološko-stratigrafska karta Crne Gore



Šire područje istraživanog terena jasno markiraju dve karakteristične morfološke cjeline:

- Ravničarski, blago zatalasani dio Grbaljskog polja i Mrčevog polja,
- Brdsko područje, Vrmac i obronci Lovćena na severu i istoku, a poluostrvo Luštica na jugozapadu.

Samo Grbaljsko polje je depresija, blago zatalasana, orijentacije jugoistok-sjeverozapad, sa kotama od 0 do 75 mnv (Radanovići). Od Radanovića, kao najvišeg dijela polje je blago nagnuto, na jednu stranu prema Tivatskom zalivu i na drugu prema Jazu. Po polju su pojedina uzvišenja sa kotama i do 200 mnm (Kita 197 mnm, Zekova glava 60 mnm, Glavino brdo 67 mnm, Sinjarevo 43 mnm, Spas 13 mnm i drugi).

Mrčevo polje je depresija blago zatalasana orijentacije jugoistok-sjeverozapad, sa kotama od 0 do 26 mnm. Od sjeverozapadnog dijela kao najvišeg i najužeg dijela polja kod

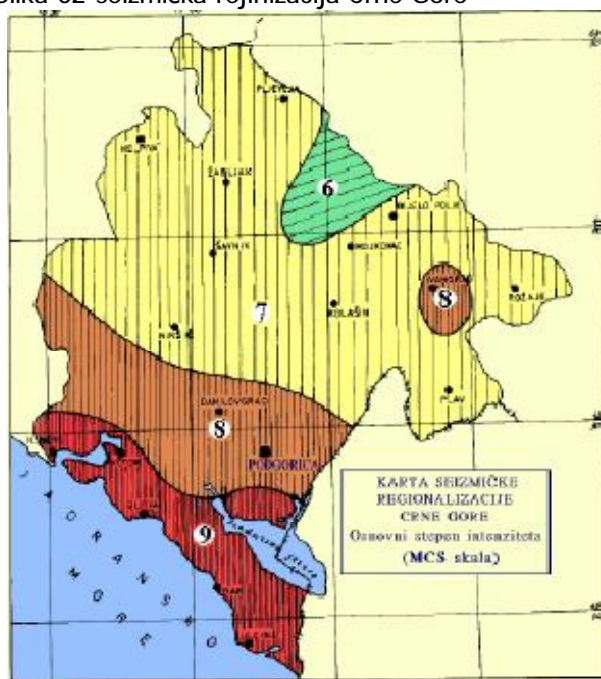
vrha Kalimanica, polje je blago nagnuto prema uvali Jaz gdje se i završava. Po polju su pojedina uzvišenja, Čeren (38mnm) i Gorica (15 mnm).

Brdsko područje okolo polja čine, sa severne i istočne strane Vrmac i južni obronci Lovćena. Vrmac je brdo, orijentacije istok-zapad sa najvišom kotom 712 mnm (Velji vrh). Lovćenski masiv okružuje polje sa sjeverne i istočne strane. Njegovi južni obronci (Branjevine) se strmo uzdižu iz polja.

Na jugozapadu je brdsko područje Luštice koje odvaja Grbaljsko i Mrčevo polje od otvorenog mora. Područje je orijentacije jugoistokseverozapad a pojedini njegovi vrhovi dostižu visine preko 400 mnm (Kosmač 294 mnm, Ptičja glava 408 mnm, Gradište 424 mnm).

Dosadašnja istraživanja pokazuju da ovo područje spada u grupu seizmički najaktivnijih prostora Crne Gore, sa maksimalnim intenzitetom zemljotresa od I=9 MCS. Seizmički je najaktivniji dio područja (okolina Budve), gdje se može očekivati zemljotres sa maksimalnim intenzitetom od I=9,2 MCS. To nameće potrebu dosljedne primjene tehničkih propisa koji važe za seizmički aktivnija područja. Opreznost mora naročito biti prisutna pri gradnji na geološki manje stabilnim terenima (riječne doline, tereni podložni klizanju kao i sleganju i dr.). Na slici ispod je data seizmička rejonizacija Crne Gore.

Slika 02-seizmička rejonizacija Crne Gore



6.4. Rezultati ispitivanja opasnih i štetnih materija u zemljištu

U skladu sa Programom ispitivanja štetnih materija u zemljištu Republike Crne Gore u 2006.godini, koncipiranom na osnovu Pravilnika o dozvoljenim količinama opasnih i štetnih materija u zemljištu i metodama za njegovo ispitivanje (Sl. list RCG. 18/97) Javna ustanova Centar za ekotoksikološka ispitivanja Crne Gore realizovala je Program ispitivanja štetnih materija u zemljištu Crne Gore.

Programom je obuhvaćeno i obradivo i neobradivo zemljište u blizini postojećih gradskih i industrijskih deponija i u okolini saobraćajnica na prilazu gradskim naseljima. U ovim uzorcima je izvršena analiza na moguće prisustvo opasnih i štetnih neorganskih materija (kadmijum, olovo, živa, arsen, hrom, nikal, flour, bakar, cink, kobalt i molibden) i

opasnih i štetnih organskih materija (policiklični aromatični ugljovodonici, polihlorovani bifenili i trifenili, kongeneri PCBa, organokalajna jedinjenja i pesticidi). Uzorci zemljišta u blizini trafostanica ispitivani su na mogući sadržaj polihlorovanih bifenola. Plan uzrokovanja urađen je tako da se sa svakog mjesta uzrokovanja uzme uzorak sa najmanje pet mikrolokaliteta i formira kompozitni uzorak na kome se vršilo ispitivanje. Kao kontrolni je uzrokovano zemljište sa parcela za koje se pretpostavlja da su van domašaja zagađujućih materija i saobraćajnica.

Na području opštine Kotor uzorkovanje je izvršeno 07.11.2006 godine na sledećim lokacijama:

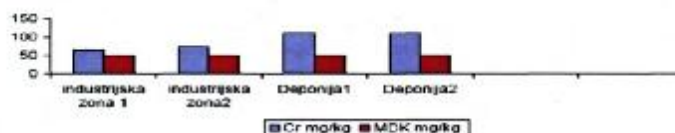
uzorak 1, (Kotor. gradska deponija 1). uzet je na početku deponije, uz saobraćajmca;

uzorak 2, (Kotor. gradska deponija 2), preko puta deponije-obradiva zemlja;

uzorak 3, (Kotor. industrijska zona 1) uzet je unutar zone fabrike Henkel - Rivijera;

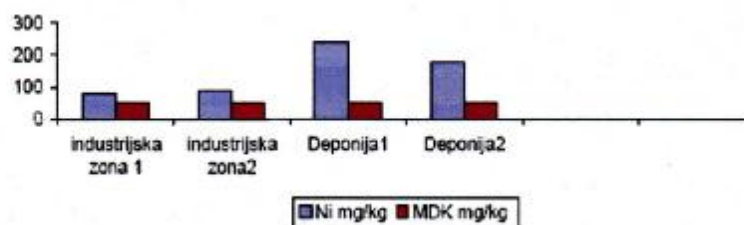
uzorak 4. (Kotor, Industrijska zona 2) uzet je iz oko 300m van ind. zone- obradiva zemlja.

Pregled sadržaja toksičnih metala u uzorcima zemljišta u opštini Kotor



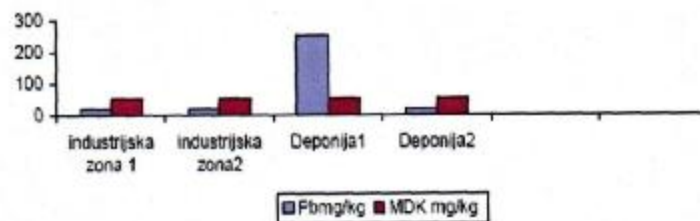
Grafik br. 1. Pregled sadržaja hroma u uzorcima zemljišta u opštini Kotor u toku 2006.god

Koncentracija hroma prevazilazi maksimalno dozvoljenu koncentraciju (50mg/kg) na svim lokacijama



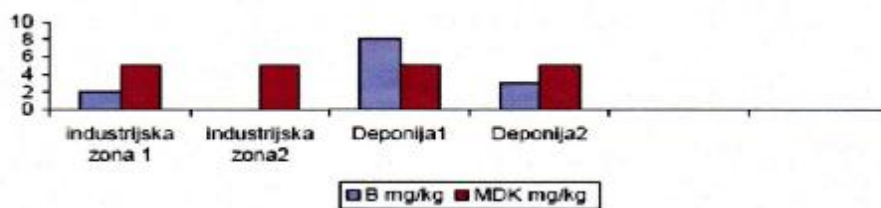
Grafik br. 2. Pregled sadržaja nikla u uzorcima zemljišta u opštini Kotor u toku 2006 god

Koncentracija nikla prevazilazi maksimalno dozvoljenu koncentraciju (50mg/kg) na svim lokacijama.



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

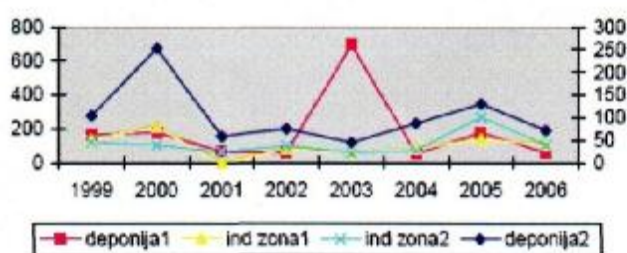
Koncentracija olova prevazilazi maksimalno dozvoljenu koncentraciju (50mg/kg) na lokaciji Deponija Lovanja 1 .



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

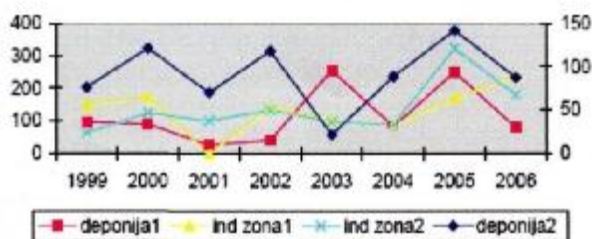
Koncentracija bora prevazilazi maksimalno dozvoljenu koncentraciju (5mg/kg) na lokaciji Deponija Lovanja.

Pregled sadržaja neorganskih toksikanata u uzorcima zemljišta u opštini Kotor u periodu 1999- 2006 god.



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

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



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

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

6.5. Rezultati ispitivanja toksičnih metala u zemljištu

Na lokaciji Deponija Lovanja 1 u opštini Tivat utvrđen je povećan sadržaj olova, hroma, nikla i bora. Sadržaj ostalih neorganskih materija je ispod MDK. Prisustvo organskih polutanata nije identifikovano. Sadržaj hroma i nikla povećan je i na lokaciji Deponija Lovanja 2 kao i lokacijama Industrijska zona 1 i Industrijska zona 2. Na lokaciji Industrijska zona 2 je utvrđeno i prisustvo polihlorovanih bifenila.

6.6. Vode (vodni resursi i njihov kvalitet)

Podzemno i površinsko dreniranje odvija se ka Jadranskom moru i Skadarskom jezeru. Podzemno dreniranje je uslovljeno znatnim rasprostranjenjem karsta. Aktivni fluvijalni procesi ograničeni su na priobalnu zonu na jugu.

Aktivnih vodotoka u priobalnom dijelu ima (Drenovštica, Lukavica koje formiraju Jašku rijeku, Kolužun) ali su svi po pravilu kratki, povremeni, individualisani sa veoma oskudnim drenažnim sistemom.

Primorski pojas, naročito dio Bokokotorskog zaliva sa Vrmcem, karakterističan je strmim bujičnim tokovima znatne erozione snage za vrijeme hidrološkog maksimuma.

Vodotok Drenovštice, nastaje spajanjem par povremenih površinskih tokova, koji se spajaju u Gornjim Poborima, i tokom svog toka postoji još par povremenih tokova koji se ulivaju u pomenuti vodotok, a značajniji izvori koji daju vodu su kaptirani izvor Smokvica i Golubinjak. Vodotok Drenovštice morfološki se razlikuje na kanjonski dio i ravničarski, dolinski dio, koji prolazi kroz Mrčevo polje i zajedno sa vodotokom Lukavci formira Jašku rijeku.

Spomenuti vodotoci imaju određeni uticaj na prihranjivanje zbijene izdani, prisutne u okviru aluvijalnih sedimenata Mrčevog polja. Pored njih postoji i veći broj bujičnih tokova tokom hidrološkog maksimuma, čije vode prihvataju odvodni kanali i odvođe ih u more.

Povremeni vodotokovi tokom ljetnjeg perioda presuše u kraćem ili dužem periodu, što zavisi od atmosferskih padavina. Najvažniji povremeni površinski tok je Koložun koji ima određeni uticaj na prihranjivanje zbijene izdani, prisutne u okviru aluvijalnih sedimenata polja. Slivno područje Grbaljskog polja zahvata površinu od oko 30 km², dok je samo polje, površine od preko 3 km² zapunjeno kvartarnim sedimentima nataloženim preko nepropustnih sedimenata fliša. Zbijena izdan Grbaljskog polja, zastupljena u okviru aluvijalnih šljunkovito-pjeskovitih sedimenata oivičena je slojem nepropusnih glina u povlati i flišnih sedimenata u osnovi, što je prednost u njihovoj zaštiti. S obzirom da se radi o veoma značajnom izvoristu potrebno je pratiti i uticaj okoline na izdan Grbaljskog polja iz koga se vrši crpljenje vode, ukoliko dođe do narušavanja kvaliteta vode ili promjene izdašnosti izdani potrebno je precizno utvrditi uzroke koji su do toga doveli i preduzeti mjere na njihovom otklanjanju.

6.7. Vazduh (kvalitet vazduha i klimatske karakteristike)

Vazduh je jedan od najbitnijih činilaca životne sredine i njegovo degradiranje za posledicu ima pogoršanje kvaliteta životne sredine. Vazduh se zagađuje sagorijevanjem različitih goriva, pri čemu nastaju različiti gasovi, među kojima najveći uticaj na zagađenost imaju sumporni i ugljen-dioksid. Izvori su vrlo različiti, ali su najznačajniji: ispusni gasovi vozila, gasovi čvrstih i tečnih goriva za zagrijavanje prostora, industrija u gradu koje u tehnološkom procesu proizvodnje koriste isparljive hemijske supstance, komunalna i industrijska prašina i dr.

Klimatski uslovi predstavljaju veoma važan faktor razvoja ovog područja, posebno ako se imaju u vidu raspoloživi turistički resursi. Vrijednosti klimatskih elemenata su u osnovi određene geografskim položajem prostora, njegovom reljefom, različitim ekspozicijama pojedinih djelova terena, kao i uticajem klimatskih faktora iz okruženja.

Najtopliji mjesec u godini je juli sa prosječnom temperaturom vazduha od 25°C, a najhladniji je januar sa srednjom temperaturom od 7,4°C. Srednja godišnja temperatura vazduha je 15,6°C. U tabelama ispod dat je prikaz temperature vazduha u opštini Kotor, koju je mjerio Hidrometeorološki zavod Crne Gore.

Tabela 01. Srednja mjesečna temperatura vazduha u oC

	JAN	FEB	MART	APR	MAJ	JUN	JUL	AVG	SEP	OKT	NOV	DEC	GOD.
SR. VR.	7.9	8.5	10.8	13.2	17.9	21.8	24.7	24.7	20.5	16.4	12.2	9.0	15.6
MAX	9.7	10.8	13.4	15	20.7	26.2	27.0	27.3	23.5	18.2	14.1	11.0	17.7
MIN	5.7	6.0	6.9	10.3	15.1	19.6	22.7	22.2	17.8	14.1	9.3	5.7	9.5

Tabela 02. Apsolutni maksimum temperature vazduha u oC

	JAN	FEB	MART	APR	MAJ	JUN	JUL	AVG	SEP	OKT	NOV	DEC	GOD.
SR. VR.	17.1	18.3	21.0	23.9	28.4	32.3	34.5	35.1	30.8	26.9	22.0	18.2	35.5
MAX	19.6	23.5	24.0	27.1	31.0	36.1	37.7	39.0	38.6	29.4	27.2	20.5	39.0
MIN	15.1	15.4	17.5	18.6	24.6	27.6	31.6	31.5	25.6	23.2	17.8	15.6	23.0

Tabela 03. Apsolutni minimum temperature vazduha u oC

	JAN	FEB	MART	APR	MAJ	JUN	JUL	AVG	SEP	OKT	NOV	DEC	GOD.
SR. VR.	-0.3	0.5	2.5	4.9	9.0	12.8	16.2	15.8	12.3	7.0	3.5	0.3	-1.1
MAX	2.4	3.5	5.0	7.0	13.0	17.2	20.4	20.5	15.0	10.2	6.5	3.4	1.2
MIN	-4.2	-3.4	-2.8	2.2	5.6	10.2	13.4	11.2	8.8	1.4	-0.4	-2.4	-4.2

Prema apsolutnim padavinama Kotor prima godišnje preko 2000 ml i najkišovitiji je grad na Jadranu.

Razlike između padavina u doba minimuma i maksimuma veoma izražene na području opštine Kotor. Iz tabele ispod, se vidi da maksimalna količina padavina u novembru mjesecu iznosi 506,9 mm/m², dok je naniža maksimalna količina padavina u julu mjesecu i iznosi 111,6 mm/m².

Tabela 04. Suma padavina u mm/m²

	JAN	FEB	MART	APR	MAJ	JUN	JUL	AVG	SEP	OKT	NOV	DEC	GOD.
SR. VR.	184.2	164.8	140.2	153.9	117.0	67.1	34.2	89.0	144.0	165.4	242.9	209.0	1711.8
MAX	409.7	463.2	323.9	344.6	289.8	159.9	111.6	291.3	420.1	350.3	506.9	423.6	2374.0
MIN	0.8	5.2	13.8	52.6	11.0	13.6	0.2	1.4	7.0	10.4	63.1	32.3	1091.7

Srednja vrijednost relativne vlažnosti vazduha iznosi 74,7 % i prikazana je u narednoj tabeli.

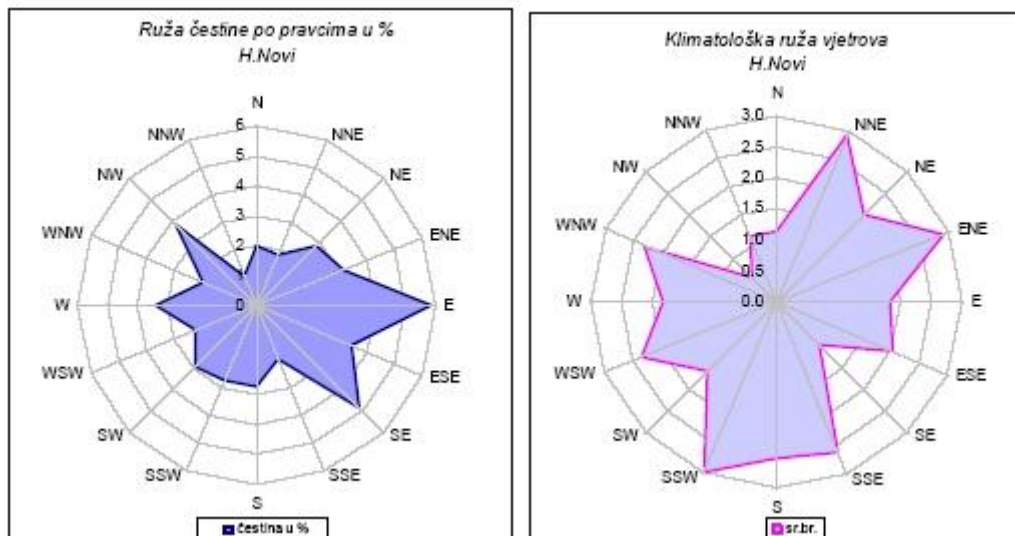
Tabela 05. Relativna vlažnost vazduha u %

	JAN	FEB	MART	APR	MAJ	JUN	JUL	AVG	SEP	OKT	NOV	DEC	GOD.
SR. VR.	76.0	73.4	74.7	76.2	75.6	72.8	69.3	70.6	73.6	79.0	77.9	76.7	74.7
MAX	82.0	90.4	91.0	88.6	81.9	78.9	78.2	79.2	78.8	84.1	85.3	85.3	81.1
MIN	70.3	61.3	66.3	66.5	71.0	66.3	65.2	64.1	66.1	71.3	69.0	64.7	71.5

Na meteorološkoj stanici u Kotoru, koja je tipa obične klimatološke stanice (mjerjenja se vrše tri puta u toku dana u 7h, 14h i 21h), ne vrše se mjerjenja vjetra i dužina trajanja osunčavanja pa su ovi parametri obrađeni na osnovu mjerjenja na meteorološkoj stanici u Herceg Novom. Ruža vjetra je napravljena na osnovu mjerjenja brzine i pravca vjetra u tri termina dnevno (tkz. klimatološka ruža vjetra).

Na osnovu klimatološke ruže vjetrova, na području Herceg Novog se najčešće javljaju vjetrovi iz pravca istoka sa čestinom od 6%, srednja brzina vjetra iz tog pravca je

1,8m/s. Najveća prosječna brzina je 3,0m/s iz pravca jug-jugozapad dok najjači vjetrovi duvaju iz pravca sjever-sjeveroistok i istok-sjeveroistok brzinom od 30,5m/s što je prikazano na slici ispod.



Slika 03. Ruža čestine po pravcima i srednje brzine vjetra za Herceg Novi

Pojava snijega i sniježnog pokrivača na području Kotora je rijetka pojava. Maksimalna visina sniježnog pokrivača izmjerena je 3.1.1993.godine visine 3 cm. U Kotoru je samo 7 puta izmjereno sniježni pokrivač i to 4 puta u 1993.god. (3dana u januaru i jedan dan u februaru).

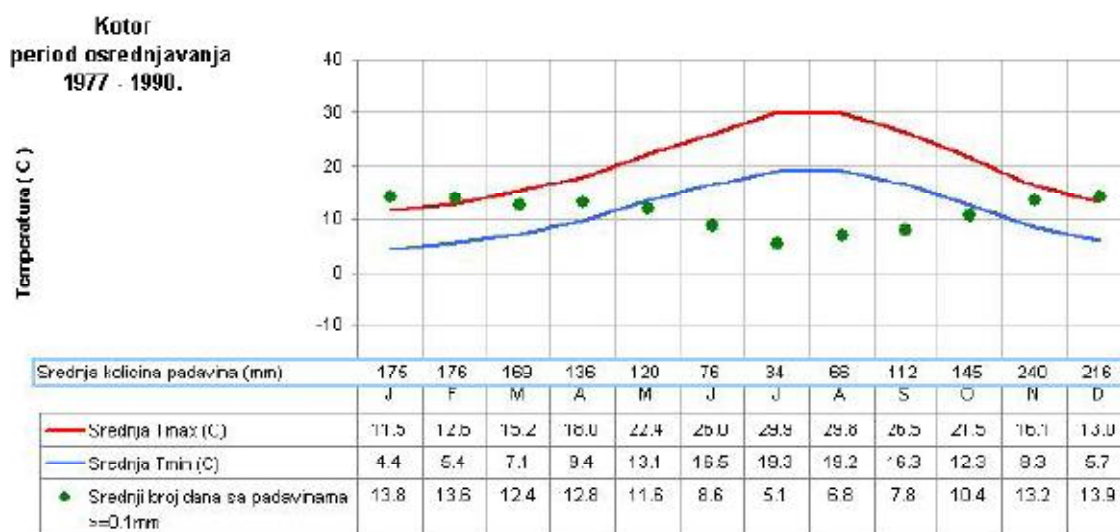
Što se tiče osunčavanja, iako je obdanica najduža u junu mjesecu (prosječna dužina dana je 15,2 sata) ukupan broj sati sijanja sunca je najveći u julu, prosječno 292 sata, odnosno prosječno 10,9 sati dnevno. Izraženo u relativnim vrijednostima u julu 73% dužine dana je sunčano. Najmanja dužina trajanja osunčavanja je u decembru od prosječno 35% dužine dana, odnosno prosječno 3,2 sata dnevno. Dat je tabelarni prikaz osunčavanja:

Tabela 06. Prikaz osunčavanja za Kotor

	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
Prosječna dužina dana	9,5	10,6	12,0	13,4	14,6	15,2	14,9	13,8	12,5	11,0	9,8	9,1	
Srednje trajanje osunčavanja u satima	111,3	121,5	163,1	189,7	250,0	292,0	338,8	317,0	244,9	184,0	110,3	100,0	2422,6
Prosječno po danu	3,6	4,3	5,3	6,3	8,1	9,7	10,9	10,2	8,2	5,9	3,7	3,2	
Relativno osunčavanje u %	38	40	44	47	55	64	73	74	66	54	38	35	54

Klimatske karakteristike opštine Kotor, koju je uradio Hidrometeorološki zavod Crne gore za period od 1977 – 1990 godine, prikazana je u tabeli ispod.

Tabela 07. Klimatske karakteristike opštine Kotor



7. STANOVNIŠTVO I MREŽA NASELJA (stanje)

Granicom ovog planskog dokumenta obuhvaćena su sledeće katastarske opštine, ili delovi katastarskih opština: Kavač, Lješevići, Dub, Sutvara, Vranovići, Nalježići, Pelinovo, Pobrđe, Prijeradi, Kubasi, Gorovići, Kavači, Lastva Grbaljska, Glavati i Radanovići.

Naselja su izdiferencirana u dvije veće prostorne cjeline i to:

-Grbaljsko polje

-Donji Grbalj

Seoska naselja koja su u planom obuhvaćenom području (naselja u Grbaljskom polju i nižim obroncima Gornjeg Grblja i Donje Gore) gravitiraju Radanovićima, Lastvi Grbaljskoj i Kavču.

Prema popisu stanovništva iz 2003. godine na ovom području živi 3.061 stanovnika, odnosno 3.095 po metodologiji ranijih popisa. Za cjelo obuhvaćeno područje opštinski centar je grad Kotor, dok su Radanovići sekundarni centar, gdje živi 22% stanovnika analiziranog područja, a po broju stanovnika (u obuhvaćenom području) zatim slijede: Kavač (14,6%)-pomoćni centar, Lastva Grbaljska-lokalni centar (14%) , Sutvara (10,7%), Dub (8%) itd.

Izvanredan položaj područja još uvek nije saobraćajno i opšte-ekonomski valorizovan. Treba uzeti u obzir neposrednu blizinu 3 opštinska centra (Kotor, Tivat i Budvu) kao i blizinu tivatskog aerodroma. Ovo predstavlja izuzetan potencijal za ravnomjeran, uravnotežen i održiv razvoj Grblja, što je preduslov jače integracije geoprostora, pa zahtijeva aktivno i permanentno otklanjanje postojećih razvojnih disproporcija, kvalitativnim mjenjanjem ukupne prostorne, ekonomske i socijalne strukture. Opština Kotor se po svom geografskom, saobraćajnom, privrednom i društvenom položaju svrstava u opštinske centre i gradska naselja regionalnog ranga. Međusobni razvojni uticaji i potrebe Opštine Kotor za usmjeravanjem razvoja regionalnog i funkcionalnog okruženja, na prvom mjestu Grblja, su brojni, složeni i komplementarni i obuhvataju i dodiruju cjelokupan društveno-ekonomski, tehnološki i prostorni razvoj.

Polazeći od činjenice da su naselja najupečatljiviji elementi kulturnog pejzaža i da su nosioci funkcionalne organizacije i žarišta preobražaja geoprostora, ovde će poseban akcenat biti stavljen na njihovu mrežu i analizu njihovih determinanti.

Demografske determinante naselja

U procesu socio-ekonomskog preobražaja Crne Gore temeljenom na dinamičnim promjenama u prirodnom kretanju i u prostornoj i socijalnoj redistribuciji stanovništva iz

seoskih u gradska naselja i iz nerazvijenih i slabije razvijenih u bolje razvijena područja, kao i iz primarnih u sekundarne i tercijalne djelatnosti, transformisala su se naselja Opštine Kotor. Glavni pokretač tih procesa bila je urbanizacija čije se faze sukcesivno smjenjuju i različito manifestuju u vremenu i prostoru, što je imalo odraz u brzim promjenama u mreži naselja.

Od 50-tih godina prošlog vijeka industrija je, uz prateće efekte, uticala na brz porast opštinskog i gradskog stanovništva. Broj stanovnika opštine Kotor je od 1948. godine do 2003. godine uvećan sa 14.124 na 22.941 stanovnika, odnosno na 23.541 stanovnika po metodologiji ranijih popisa. U demografskom rastu najviše je participirao opštinski centar. Do 70-tih godina prošlog vijeka većina seoskih naselja je imala pozitivno prirodno kretanje, koje kasnije dobija negativan predznak, zbog iseljavanja dijela mladog reproduktivno-sposobnog kontigenta stanovništva. Većina seoskih naselja permanentno gubi stanovništvo.

Od 80-tih godina prošlog vijeka počinje proces širenja urbanih uticaja iz gradskog jezgra na naselja njegovog neposrednog okruženja, pa lokalni centri (Radanovići i Lastva Grbaljska) demografski rastu. Uslijed nedostatka prostora i nedovoljno razvijene javno-socijalne, komunalno i tehničko-stambene infrastrukture u gradskom jezgru, prigradska naselja postaju odredišta migranata. To uslovljava njihov demografski rast praćen intenzivnom stambenom gradnjom i socio-ekonomsku transformaciju izraženu smanjenjem učešća poljoprivrednog stanovništva u ukupnom i aktivnom stanovništvu i povećanjem broja domaćinstava nepoljoprivrednih i mješovitih izvora prihoda. Inicirana je i dnevna migracija na relaciji prigradska sela-Kotor. Formirane su nove urbane anglomeracije u perifernim djelovima grada, što je vremenom uslovljelo relociranje funkcija iz centra Kotora. Na taj način vremenom su se razvijala i nova preduzeća pretežno uslužnih djelatnosti od tunela Vrmac, preko Radanovića, duž jadranske magistrale do Lastve Grbaljske.

Funkcionalne determinante naselja

Grupu bitnih činilaca razvoja mreže naselja čine funkcionalne determinante. Kao i u velikom dijelu Crne Gore, u geoprostoru opštine Kotor, u vreme industrijske urbanizacije i koncentracije stanovništva i funkcija u opštinskom centru, došlo je do procesa funkcionalne transformacije naselja pojedinačno i njihove mreže u cjelini. Do 70-tih godina prošlog vijeka samo je Kotor imao polifunkcionalni karakter, dok su ostala naselja opštine Kotor bila monofunkcionalna, sa dominacijom zaposlenosti aktivnog stanovništva u primarnim djelatnostima, najčešće u okviru sopstvenih gazdinstava ili poljoprivrednim kombinatima. Sada se situacija drastično promijenila, pa se većina stanovništva okolnih naselja bavi nepoljoprivrednim djelatnostima, tačnije sva vangradska naselja opštine doživjela su određen stepen funkcionalne transformacije, što je posledica zapošljavanja stanovništva u neagrarnim djelatnostima. Naselja Radanovići, Kavač i Lastva Grbaljska pripadaju uslužno-industrijskom tipu naselja. Stanovništvo seoskih naselja obavlja zanimanje u uslužnim i industrijskim djelatnostima pa se za njih može reći da pripadaju agrarno-uslužnom i agrarno-industrijskom tipu naselja.

8. STANJE NEPOKRETNE KULTURNE BAŠTINE

Proces prolaznosti uslovio je da se cijeli niz vjekova života mnogih ljudskih zajednica država i civilizacija danas svodi na skroman broj objekata koji su odoljeli zubu vremena i istrajali pred raznim istorijskim iskušenjima. Zbog toga objekti iz prošlosti, koji ujedno predstavljaju izuzetna umjetnička djela i jedinstvene primjere ljudskog stvaralaštva, kao i svjedočanstva o presudnim istorijskim događajima i njihovim akterima, čine kulturnu baštinu, tj. kulturno nasljeđe koje kao važan faktor narodne i nacionalne identifikacije, predstavlja prioritet svih savremenih državnih politika.

Kulturno nasljeđe u velikoj mjeri definiše karakter područja i određuje identitet njegovih stanovnika. Graditeljsko nasljeđe u kotorskoj opštini ima brojne vrijednosti: estetsku,

vrijednost arhitektonske i funkcionalne raznovrsnosti, vrijednost u vidu postojećeg izgrađenog fonda objekata, vrijednost kontinuiteta kulturne memorije i određenu ekonomsku i komercijalnu vrijednost.

Kotor ima bogato graditeljsko nasljeđe koje obuhvata seosku arhitekturu, gradsku arhitekturu, javne objekte, arheološka nalazišta, javne spomenike itd.

Spomenici u ovom kraju nijesu samo veoma brojni već se ističu svojim kvalitetom, a javljaju se u veoma širokom vremenskom rasponu.

Po brojnosti i rasporedu spomenika kulture na teritoriji Opštine Kotor primjećuju se iste razlike koje postoje u pogledu brojnosti i veličine naselja. Najveći procenat objekata nepokretne kulturne baštine smješten je u Kotorsko-Risanskom zalivu (oko 80%), dok se ostatak nalazi u ruralnoj oblasti Grblja.

Desetak sela Gornjeg Grblja raspoređeno je uz obronke Lovćena koji u granicama obuhvata ovog planskog dokumenta prelaze u ravninu Grbaljskog polja, da bi se prema zapadu ponovo podigli u nižu gorsku kosu Donjeg Grblja. Sela su raštrkana po obroncima, bez nekog određenog reda, dok su kuće grupisane po bratstvima, a crkve obično građene na veoma istaknutim položajima, na vrhovima brežuljaka. Od spomenika kulture na ovom području se izdvajaju:

- Crkva Svetog Đorđa iz XVIII vijeka u selu Mirac;
- Crkva Svetog Jovana iz početka XIX vijeka u selu Dub;
- U Sutvari- Crkva Svete Varvare (ili Svete Vare) koja je sredinom XIX vijeka srušena i na njenom mjestu sazidana velika nova crkva, kao i crkva Svetog Đorđa;
- U Nalježićima Crkva Svetog Dimitrija i crkva Svete Gospođe;
- U Pelinovu: ilirske grobnice „tumulusi“ (velike kamene gomile), crkva Svetog Nikole koja je po predanju građena u XIV vijeku, crkva Svete Trojice sagrađene na mjestu manje stare crkvice 1859. godine, crkva Svetog Petra, crkva Svetog Đorđa i crkva Svete Nedelje;
- U Šišićima mala crkva Svetog Đorđa i Crkva Svete Gospođe;
- Crkva Svetog Đorđa u Prijeradima;
- U Gorovićima: crkva Svetog Đorđa, Svetog Jovana i crkva Svete Gospođe koja je srušena u zemljotresu 1979. godine (a bila je sazidana na mjestu ranije crkve);
- crkva Svetog Nikole u Bratešićima;
- U Lastvi Grbaljskoj: manastir Podlastva posvećen Svetoj Gospođi koji po predanju datira iz XIV vijeka i neistraženo arheološko nalazište „Milin Grad „;
- u Grbaljskom polju, nedaleko od aerodroma Tivat nalazi se značajni arheološki lokalitet Mala Gruda sa nalazima tzv. „Kneževskog groba“ iz perioda rane bronz (oko 2.000 godina prije nove ere), a pored nje još uvijek neistraženi tumulus Velika Gruda;
- u zoni Donjeg Grblja na oko 30 lokaliteta (uglavnom vrhovi bregova koji predstavljaju gorsku kosu Donjeg Grblja) nalaze se velike gomile kamenih blokova – tumulusa – koji su ustvari vrsta ilirskih nadgrobnih spomenika i kulturnih mjesta. Od njih je najznačajniji tumulus Milovića Gumno koji datira iz II vijeka prije nove ere.
- U Krimovicama: zavjetna crkva Svetog Nikole, crkva Svetog Andrije (koja je veoma oštećena u zemljotresu), crkva Svete Gospođe, crkva Svetog Vartolomeja iz prve polovine XVIII vijeka i ostaci crkve Svetog Stefana koja je sasvim srušena u zemljotresu;
- U selu Zagora pored velikog ilirskog tumulusa, značajniji objekti su: dvije crkve Svetog Ilije: manja –oblika kapele i veća koja je sagrađena 1865. godine, ali je gotovo potpuno srušena u zemljotresu, crkva Svetog Teodora Tirona koja je sagrađena na mjestu nekadašnjeg manastira i koja je nažalost potpuno srušena u zemljotresu '79, crkva Svetog Vasilija i crkva Svetog Jovana Bogoslova iz XVIII vijeka.
- U Savinoj Glavici su značajniji objekti crkva Svetog Save i veliki ilirski kameni tumulus;
- U selu Kovači crkva Svetog Arhanđela Mihaila i crkva Roždestva Bogorodice;

-U Glavatima –crkva Svetog Đorđa iz početka XVIII vijeka i crkva Svetog Nikole iz druge polovine XIX vijeka koja je sagrađena na mjestu starije crkve iz početka XVIII vijeka;

-U selu Višnjeva-velika crkva Uspenija Bogorodice iz XVIII vijeka;

-U Kubasima crkva Roždestva Bogorodice (Sveta Trojica) obnovljena sredinom XIX vijeka;

-U Glavatičićima –stara crkva Svete Petke na čijem je mjestu podignuta nova crkva Svete Petke koja je, nažalost stradala u zemljotresu 1979;

-Za Bigovo su vezane legende o postojanju starog grada Grispoli, a po arheološkim nalazima očigledno je da se tu nalazilo značajnije antičko naselje. U selu je postojao manastir Svetog Nikole od kojeg je sačuvana samo mala crkva;

-U Pobrđu je značajna crkva Svetog Jovana Bogoslova, obnovljena 1868. godine, a tu su i još dvije crkve bez veće vijednosti: crkva Svetog Spasa i Uspenija Bogorodice;U Vranovićima je najznačajnija crkva Svete Petke, obnovljena 1855. godine, ali i posebno zaštićen kompleks starih seoskih kuća sa odbrambenom kulom. Pored njih, u selu su i crkve Svetog Nikole i Svete Varvare, a izvan sela na potezu zvanom Sušćepan crkva Svetog Stefana. Za Sušćepan se vjeruje da je ispod njega postojao stari grad Orašac, gdje je na lokalitetu Orašje pronađeno dosta arheoloških ostataka.

-u selu Lješevići i oko njega nalazi se nekoliko crkava: crkva Uspenija Bogorodice iz XIX vijeka, crkva Svetog Nikole iz kraja XVIII vijeka, crkva Svetog Đorđa iz sredine XVIII vijeka i dvije crkve bez većeg istorijskog i umjetničkog značaja: crkva Svetog Haritona i crkva Svete Petke.

-U Kavču se nalazi više crkvi bez većeg značaja: pravoslavna crkva Svete Petke i katoličke crkve: Svete Ane, Svetog Križa i Svetog Ivana Krstitelja;

Nakon analize graditeljskog nasljeđa Kotora uočljivo je da je opšte stanje loše. Zaštita graditeljskog nasljeđa je uglavnom pasivna i svodi se na upis spomenika kulture u registar, dokumentovanje spomenika i izradu konzervatorskih uslova.

Aktivni oblici zaštite su rijetki i često se sprovode paralelno sa devastiranjem objekta, odnosno navodnom tehničkom zaštitom koja primjenjuje savremene metode u građevinarstvu, umjesto starih zanatskih tehnika rada, uslijed čega zaštićeni objekti gube svoj izvorni karakter. Iako je prisutna snažna želja građana da se spomenici očuvaju, ne postoji mehanizam koji bi ekonomski i finansijski podsticao njihovo očuvanje.

Status spomenika kulture stiče se proglašenjem od strane Skupštine RCG na predlog Republičkog zavoda. Republički zavod je u obavezi da u roku od 90 dana od dana stupanja Zakona na snagu predloži Program kategorizacije i proglašenja spomenika kulture sa dinamikom realizacije i potrebnim sredstvima.

U zoni Gornjeg i Donjeg Grblja nalazi se 30 objekata (II i III kategorije) upisanih u Registar nepokretnih spomenika kulture Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture:

Gornji Grbalj

- Crkva sv. Đorđa – Mirac.....III kategorija
- Crkva sv. Jovana - Dub.....III kategorija
- Sakralni kompleks u Sutvari – Sutvara.....III kategorija
- Sakralni kompleks u Nalježićima – Nalježići.....III kategorija
- Crkva sv. Ilije – Nalježići.....III kategorija
- Crkva sv. Gospođe – Nalježići.....III kategorije
- Crkva sv. Đorđa – Šišići.....II kategorija
- Crkva sv. Mine – Šišići.....III kategorija
- Sakralni kompleks u Pelinovu – Pelinovo.....II kategorija
- Crkva sv. Neđelje – Radanovići (KO Prijeradi).....III kategorija
- Crkva sv. Georgija – Prijeradi.....III kategorija
- Crkva sv. Nikole – Bratešići (KO Prijeradi).....III kategorija

- Crkva sv. Jovana – Gorovići.....III kategorija
- Crkva sv. Georgija – Pelinovo.....III kategorija

Donji Grbalj

- Crkva Uspenja Bogorodice – KO Lješevići.....III kategorija
- Sakralni kompleks u Lješevićima - Lješevići.....III kategorija
- Crkva sv. Nikole – Bigova.....II kategorija
- Crkva sv. Petke – Vranovići.....III kategorija
- Crkva sv. Vare – Vranovići.....III kategorija
- Crkva sv. Jovana – Pobrđe.....III kategorija
- Crkva Roždestva Presvete Bogorodice – Kubasi.....III kategorija
- Crkva sv. Trojice – Kubasi.....III kategorija
- Crkva sv. Arhangela Mihaila – Kovači.....III kategorija
- Crkva sv. Save – Kovači.....III kategorija
- Crkva Uspenja Presvete Bogorodice – Višnjeva.....II kategorija
- Crkva sv. Jovana Bogoslova – Zagora.....III kategorija
- Crkva sv. Vasilija Velikog – Zagora.....III kategorija
- Crkva Rize Bogorodice – Krimovice.....III kategorija
- Crkva sv. Vartolomeja – Krimovice.....III kategorija
- Ruralni kompleks sa kulom – Vranovići.....III kategorija

Osim Crkve sv. Neđelje- KO Prijeradi, svi ostali registrovani spomenici kulture u regiji Grblja su van granica obuhvata ovog Plana. Međutim, detaljnom analizom prostora izdvojene su još tri cjeline koje predstavljaju istorijsku baštinu ovog područja i koje se pažljivim planiranjem okolnog prostora i detaljnim smjernicama vezanim za način rekonstrukcije postojećih objekata mogu zaštititi od dalje degradacije. To su: Glavatske kućice, Kovačke kućice i arheološko nalazište Velja gruda.

Programskim zadatkom date su smjernice kojima bi se stare ruinirane kuće po obodu ruralnih zona sa izuzetnim ambijentalnim vrijednostima aktivirale pažljivom rekonstrukcijom. Obzirom da je osnovni cilj revitalizacija seoskih cjelina, a izgradnja novih objekata i kompleksa razara karakter postojećeg ruralnog tkiva i prostornog identiteta ovog dijela prostora, potrebno je daljom planskom rezradom naći način da se zadrže svi postojeći elementi tradicionalne arhitekture ovog područja, a da se istovremeno aktivira napušteni prostor i sačuva od dalje degradacije.

Kada je riječ o arheološkom lokalitetu Velja Gruda, neophodno je, kroz dalju plansku razradu, pravilno ga valorizovati, dati mu zasluženi značaj i maksimalno ga uključiti u turističku ponudu.

9. PRISTUPAČNOST PODRUČJA

Pristupačnost, kao kriterijum uspješnosti ekonomskog i socijalnog razvoja, za Grbalj ima naročiti značaj, obzirom da se planom obuhvaćeno područje pruža longitudinalno duž Jadranske magistale, između tri opštinska centra. Pristupačnost važnim tačkama (značajni objekti i kompleksi) i sistemima (mreže i objekti socijalne i tehničke infrastrukture) danas i u buduće obezbeđuju povećan interes poslovnih veza, investitora i turista, ali i zadovoljava potrebe građana na njihovoj teritoriji. Odgovarajući raspored socijalne infrastrukture (školstvo, zdravstvo, kultura, sport i dr.) treba da obezbijedi uravnoteženiji razvoj svih naseljenih djelova područja, umjesto dosadašnjeg centar/periferija modela. Današnji stepen pristupačnosti, i pored povoljnog položaja, nije na potrebnom nivou. Neravnomjerno raspoređene javne službe, odnosno nedovoljna pokrivenost osnovnim oblicima javnih službi, predstavlja važan socijalni problem Grblja. Takođe, izražena je nerazvijenost integralne (sekundarne) putne mreže, tačnije nepogodna je povezanost seoskih naselja na primarnu putnu mrežu.

Odgovarajući kvalitet i raspored tehničke infrastrukture, naročito saobraćajne treba da poveća stepen pristupačnosti svih poslovno i stambeno-turistički aktiviranih djelova, ali na način da se rastereti Jadranska magistrala, tj. da se redukuje ogroman broj nelegalnih priključaka na magistralni put.

9.1 Saobraćaj i saobraćajna mreža i objekti (stanje)

Dominantna uloga drumskog i prisutnost vazdušnog saobraćaja u prostoru, i pored povoljnog geografskog položaja ukazuje na razvojna ograničenja saobraćajne infrastrukture. Ova konstatacija se odnosi na kvalitet i kvantitet saobraćajnih sistema. Saobraćajna povezanost analiziranog područja sa regionom je nepovoljna. Prvi razlog tome je što nije realizovana funkcionalna dislokacija tranzitnog saobraćaja izgradnjom brze obilaznice kroz Crnogorsko primorje (paralelno sa Jadranskom magistralom). Takođe, mali je broj razvojnih dokumenata o potrebama nemotorizovanih kretanja i vrlo je spora realizacija. Jedina pogodnost prostora je neposredna blizina Tivatskog aerodroma, pa su razvojne mogućnosti analiziranog područja zantno pojačane. Ipak, posebnu pažnju treba posvetiti rekonstrukciji (proširenju) jadranske magistrale i formiranju adekvatne mreže primarnih i sekundarnih saobraćajnica.

9.2. Javne službe-mreža i objekti (stanje)

Po zakonskoj regulativi, javne službe su ustanove u kojima se obezbjeđuje ostvarivanje prava, odnosno zadovoljenje potreba i interesa građana i organizacija u oblastima obrazovanja, učeničkog i studentskog standarda, nauke, kulture, fizičke kulture, zdravstva i socijalnog obrazovanja, socijalne zaštite, društvene brige o djeci i td.

Površine namjenjene javnim službama (ustanovama) obuhvataju obrazovanje, nauku, kulturu i informacije, zdravstvenu zaštitu i društvenu zaštitu djece i omladine i socijalnu zaštitu, objekte državnih organa i lokalne samouprave, udruženja i komore, organizacije i udruženja građana.

Struktura i prostorni raspored javnih službi, njihov kapacitet, kvalitet i nivo usluga koje pružaju za zadovoljenje osnovnih potreba lokalnog stanovništva, jedan su od osnovnih pokazatelja budućeg razvoja naselja. Postojeća prostorna distribucija javnih službi na području obuhvaćenom planom ima urbocentričan model. Naselja prigradskog karaktera (Radanovići, Lastva Grbaljska) opremljena su ponekim standardnim uslugama, ali su stanovnici uglavnom upućeni na korišćenje usluga u gradu. Iz tog razloga, imajući u vidu stalni razvoj područja, neophodno je povećanje broja javnih službi.

Razvojne mogućnosti javnih službi, objekata i kompleksa treba razmotriti sa kvalitativnog i kvantitativnog aspekta, kao i sa aspekta njihovog prostornog razmještaja.

Mreže (prostorni raspored) objekata javnih službi trebaju biti utvrđene u skladu sa normativima i programima razvoja određenih djelatnosti, institucija, na način kojim se obezbjeđuje ravnomjerna pokrivenost svih djelova obuhvaćenog područja.

U odnosu na utvrđene granice Izmjena i dopuna PP Opštine Kotor za područje Grblja, uključujući i planirano proširenje naselja, prema broju stanovnika, radijusu opsluživanja, urbanističkim normativima i standardima za određene djelatnosti, treba planirati nove prostore za potrebe javnih službi u oblasti kulture, obrazovanja, zdravstva, socijalne zaštite, sporta i dr.

U granicama obuhvat Izmjena i Dopuna PP Opštine Kotor za područje Grblja škola postoji samo u Radanovićima. Razvoj treba planirati u domenu kvalitativnog poboljšanja uslova rada i opremljenosti. Takođe, treba predvidjeti još jedan objekat dječje ustanove. U pogledu zdravstvene zaštite, postojeću ambulantu u Radanovićima treba osavremeniti i eventualno razmisliti o povećanju kapaciteta. Takođe se javlja potreba za apotekarskom službom u Radanovićima, Lastvi Grbaljskoj i Kavču.

Ustanove kulture i informisanja potrebno je razvijati u sva tri domena. Podizanje nivoa obrazovno-kulturno-zabavnog standarda treba postići formiranjem adekvatnog multifunkcionalnog prostora (objekta) u lokalnim centrima (Radanavići, Lastva Grbaljska).

Stanje vjerskih objekata je različito i njihov dalji razvoj uglavnom zavisi od sopstvene inicijative i sredstava, novca namjenjenog ovim objektima iz opštinskog budžeta, raznih investicija, donacija i sl.

Objekte namjenjene sportu i rekreaciji treba locirati gdje god za to postoje prostorne mogućnosti. Treba naglasiti da, osim stadiona „Grbalj“ ne postoji ni jedan objekat namjenjen sportu i rekreaciji.

Raspoloživi prirodni resursi ukazuju na neuporedivo veće mogućnosti razvoja sporta, pod uslovom da se ti potencijali organizuju i operacionalizuju kao brojniji i raznovrsniji motivi, po ugledu na svjetske turističke standarde i trendove. To se može postići formiranjem rekreacionih, trim i biciklističkih staza naročito u potezu od arheološkog nalazišta do plaže Jaz - pored rijeke Koločun, ali kroz dalju plansku razradu treba razmotriti i druge opcije i naći što je moguće više lokaliteta na kojima bi bilo poželjno razvijati rekreativnu sportsku aktivnost.

10. LOKALNA EKONOMIJA (STANJE)

Ključni faktori za uspješnu integraciju Grbaljskog područja i okruženja je zdrava lokalna ekonomija i djelovanje lokalne samouprave i svih učesnika da u svojim domenima doprinesu procesu izgradnje sredine. Mala i srednja preduzeća nijesu dovoljno razvijena i uglavnom su orijentisana na trgovinsku djelatnost, pa je izražen problem upošljavanja.

Trenutno postoje velika interesovanja za direktna ulaganja stranih i domaćih investitora u ovo područje. Razvojem poslovanja, turizma, ugostiteljstva, zanatstva zaštite i unapređivanja životne sredine, uređivanje gradskog građevinskog zemljišta, izgradnjom i održavanjem lokalnih puteva, očekuje da će se stanje upošljenosti domaćeg stanovništva znatno poboljšati.

10.1 Poljoprivreda

Poljoprivredno zemljište obuhvata sve površine koje su neposredno namjenjene proizvodnji biljnih, a posredno i stočarskih proizvoda, radi obezbeđenja hrane, agrarnih sirovina i drugih proizvoda biološkog porijekla.

Ova namjena u Planu obuhvata predione prostore, kao i zone neposredno uz prigradska naselja. Pod primarnom biljom proizvodnjom smatra se ratarska, voćarsko-vinogradarska povrtarska i rasadnička proizvodnja, proizvodnja ljekovitog, aromatičnog i ukrasnog bilja, proizvodnja gljiva i proizvodnja đubriva.

Postojeće stanje

Što se tiče seoskih područja, osnovni problem predstavlja činjenica da poljoprivredno okruženje (uže i šire) i poljoprivredna tradicija nijesu u posljednje vrijeme dovoljno iskorišćeni u oblikovanju savremene poljoprivrede a i ukupne lokalne ekonomije. Najzastupljenija su mala gazdinstva (od 0,11 – 1,00 ha), a znatno je niža zastupljenost većih gazdinstava (od 1,00 – 20,00 ha), pa sadašnja struktura ne omogućava rentabilnu proizvodnju koja zahtjeva organizovanje proizvodnje na većim zemljišnim kompleksima.

Poljoprivredu danas karakteriše nedovoljna organizovanost u zadružnom djelovanju. Neorganizovanost zadružnog djelovanja ogleda se i u nedostatku otkupnih stanica, čime je otežan plasman proizvoda a poljoprivrednu proizvodnju čini nepouzdanom. Prerada poljoprivrednih proizvoda nije razvijena, tačnije radi se uglavnom o manjim pojedinačnim kapacitetima, sušarama, mesarama i pekarama. Treba imati na umu činjenicu da su agro-ekološki uslovi u Grblju vrlo povoljni za poljoprivrednu proizvodnju. Obradivo zemljište predstavlja jedan od najvažnijih prirodnih resursa i čini bazu za organizovanje poljoprivredne proizvodnje. Za cijelo područje Grblja poljoprivreda treba biti važna privredna djelatnost, a ruralni prostor njen neodvojivi dio. Povoljni prirodni uslovi za razvoj svih grana poljoprivrede (ratarstva, povrtarstva, voćarstva, vinogradarstva i stočarstva), osnova su za potencijalni razvoj poljoprivrede. Grbaljsko polje je oduvijek bilo bogato poljoprivrednim zemljištem I i II kategorije. Međutim, racionalno upravljanje poljoprivrednim zemljištem otežavaju brojni činioci. To su, prije svega, nasledni činioci usitnjavanja privatnog posjeda, stalni gubitak poljoprivrednog zemljišta zbog urbanizacije i industrijalizacije, postojeća nesređenost zemljišnih knjiga, spori postupak usklađivanja i ažuriranja zemljišno-knjižnog stanja itd. Prirodni uslovi (poljoprivredno zemljište visokog kvaliteta) treba u bližoj budućnosti da budu jedna od vodećih tržišnih orijentacija ovog područja, u pravcu, prije svega, proizvodnje zdrave hrane, ratarsko-stočarske proizvodnje, sa učešćem voćarstva, vinogradarstva, proizvodnje ljekovitog bilja i dr.

Staklenici i plastenici, kao i rasadnici su relativno malo zastupljeni, i pored toga što postoje povoljni uslovi za povrtarstvo i cvećarstvo. Kako poljoprivreda, posebno intenzivna zahtjeva upotrebu hemizacije u zaštiti bilja i plodova, poseban su problem „seoske deponije“ gdje bi se ovaj toksični otpad odlagao i uništavao.

Stanje prateće infrastrukture u poljoprivredi je nezadovoljavajuće i ne prati mogućnosti razvoja savremene poljoprivrede: nema zemljoradničkih zadruga, otkupnih stanica, nema poljoprivrednih preduzeća, većih farmi i štala, smještajnih i prerađivačkih kapaciteta, nedovoljan je broj poljoprivrednih apoteka i u širem okruženju postoji samo jedna veterinarska stanica. To upućuje na potrebu da se strateški ulaže u revitalizaciju postojećih i razvijanju novih poljoprivrednih kapaciteta. Naročito treba staviti akcenat na ugovorno povezivanje poljoprivrednih gazdinstava i otkupnih stanica, povezivanje stočarskih farmi sa klaničnim kapacitetima, ali i razmotriti mogućnost snabdevanja većih tržišta, kao i kontinuirano snabdevanje turističko-ugostiteljskih obekata u okruženju. U ovom sektoru ključnu ulogu mogli bi imati dugoročniji krediti za mala i srednja poljoprivredna gazdinstva, kojima bi se omogućilo degradiranim poljoprivrednim proizvođačkim kapacitetima da osavremene opremu, usaglase proizvodnju sa evropskim standardima i postanu konkurentni bar na domaćem tržištu.

Poljoprivredno stanovništvo

Smanjenje broja poljoprivrednog stanovništva, njegovo demografsko urušavanje, nepovoljna obrazovna struktura osnovne su karakteristike poljoprivredne populacije Grblja.

Prema podacima Popisa iz 2003. godine od ukupno 1199 članova poljoprivrednih gazdinstava, samo se 13 (1%) aktivno bavi poljoprivredom, premda se poljoprivredom kao „sporednom“ djelatnošću bavi nešto veći broj u tzv. mješovitom tipu porodične poljoprivrede. Većina gazdinstava ima manje od 3 ha zemlje (prosjek za cjelo područje Kotorske opštine je 0,6ha po poljoprivrednom gazdinstvu), i to po pravilu vrlo usitnjenih poljoprivrednih površina. Izvjesne razlike po naseljima bitnije ne mjenjaju nepovoljnu sliku osnovnih resursa porodičnih gazdinstava. S obzirom da rentabilnost proizvodnje raste sa povećanjem površine gazdinstva, onda se može zaključiti da je sadašnja struktura ograničavajući faktor u korišćenju poljoprivrednog zemljišta. Čak i među onima koji imaju nešto više zemljišta, malo je vitalnih i tržišno usmjerenih gazdinstava koja bi se u sadašnjim okolnostima mogla ravnopravno nositi sa uvoznom konkurencijom. Tokom poslednje decenije stanje u ovoj oblasti se još više pogoršalo o čemu govori: sukcesivno smanjivanje

obrađivog zemljišta, uglavnom uslijed širenja divlje gradnje, preovlađivanje negativnih trendova u poljoprivrednoj proizvodnji, primjetna zapuštenost znatnog dijela njiva, voćnjaka, vinograda i seoskih dvorišta i gotovo patološko okretanje mlađih članova poljoprivrednih domaćinstava od obrađivanja zemlje i obavljanja drugih poslova na gazdinstvu. Stočarstvo je u konstantnom padu, tj. uzgoj stoke u zaseocima se zasniva isključivo na zadovoljenju sopstvenih potreba.

Grblju je potrebna nova vizija poljoprivrede, kao djelatnosti koja pruža ekonomski prosperitet, društveni ugled i ekonomsku satisfakciju.

10.2 Privredne djelatnosti

Privredne zone obuhvataju veoma širok spektar privrednih djelatnosti počev od industrijske, manufakturne i zanatske proizvodnje, objekata saobraćajne privrede, preko skladištenja, prodaje na otvorenom, pa do onih oblika maloprodaje koji zahtijevaju velike prodajne prostore tipa hipermarketa.

Pri analizi podataka za proizvodne zone i njihovom planiranju uzete su primarne i sekundarne djelatnosti (industrija, građevinarstvo, skladišta i proizvodno zanatstvo). U privredne zone mogu biti uključeni i objekti visokokomercijalizovanih sportskih aktivnosti ili masovnih oblika zabave. Namjene koje se mogu javiti u okviru privrednih lokacija pored navedenih djelatnosti su i pogoni i baze građevinskih preduzeća, skladišta robe, građevinskog materijala, skladišta tečnih i čvrstih goriva, robni terminali i robno-transportni centri, veliki kompleksi trgovine, posebne vrste tržnih i uslužnih centara, sa naglašenim obimnim saobraćajem, velikom posjetom, znatnijim opterećenjem i sl., a moguće je i minimalno učešće stanova za službene potrebe.

Postojeće stanje

Na teritoriji obuhvaćenoj ovim planom privredne djelatnosti obavljaju se u pojedinačnim privrednim i proizvodnim pogonima. Globalan raspored privrednih zona ukazuje na neracionalno i stihijsko korišćenje zemljišta. To se naročito odnosi na dio prostora u neposrednoj blizini industrijske zone Kotora. Na drugoj strani, postoji velika ponuda slobodnih, ali infrastrukturno neopremljenih lokacija, koje su dovoljno fleksibilne i prihvatljive za različite vrste privrednih i proizvodnih djelatnosti.

Uspješnije pozicioniranje Grblja u savremenim integracionim tokovima (na lokalnom, regionalnom i transregionalnom nivou) podrazumijeva potpunije korišćenje prednosti područja i prevazilaženja postojećih ograničenja. Definisanje strateškog cilja, zadataka i koncepcije prostornog razvoja privrede u Grblju proističe iz željene vizije planskog područja i značaja Grblja za cjeli region (Budva-Tivat-Kotor).

Komparativne prednosti Grblja, sa stanovišta razvoja i razmještaja objekata namjejenih privredi su:

- Položaj u primarnom razvojnom pojasu između tri opštinska centra (Budva, Tivat i Kotor);
- Bogata osnova i povoljnost uslova za izgradnju objekata;
- Oformljeni centri privredne aktivnosti;
- Blizina postojeće industrijske zone i lokaliteti sa inicijalnim pojavama savremenijih prostornih formi za privređivanje;

Sa druge strane, **problemi** u postojećoj prostornoj strukturi privrede su sledeći:

- Nedovoljno valorizovane prednosti geopoložaja područja;
- Nezavršeni procesi transformacije preduzeća i nedovoljni razvoj preduzetništva, posebno u ruralnim zonama;
- Velika stopa nezapošljenosti i niska iskorišćenost stručnog znanja;
- Vrlo slaba infrastrukturna opremljenost naselja i postojećih zona (lokaliteta);

- Nepovoljne orijentacije pojedinih preduzeća, lokacija zagađivača u blizini stambenih i drugih zona, ograničene mogućnosti širenja disperzno razmještenih industrija, neadekvatne mjere zaštite okruženja i dr.

Potpunija valorizacija položaja analiziranog područja, spremnost lokalne samouprave da odlučnije reaguje na promjene u okruženju (u pravcu osavremenjivanja ponude lokaliteta za privredni razvoj, u intenziviranju interesnog organizovanja-granskog, sektorskog, umrežavanje na nekoliko nivoa), kroz podršku razvoja manjih razvojnih centara dio je mogućnosti za intenzivniji privredni razvoj Grbaljskog područja.

10.3 Turizam

Imajući u vidu izražene ekonomske i sociološke funkcije turizma i njegovu sposobnost da intenzivira i ostale privredne grane (poljoprivredne i privredne potencijale, usluge raznog tipa, saobraćaj i dr.), na prostoru obuhvaćenom planom, neophodno je izvršiti preciznu valorizaciju turističkih vrijednosti i potencijala, kao i zaključiti u kojoj mjeri i na kojim mjestima turizam može predstavljati jednu od razvojnih komponenti čitave privrede Grblja. Geografski i strateški položaj Grblja je izuzetno povoljan. Grbalj ima dobre prirodne predispozicije za turizam: bogatu tradiciju, blizinu mora, blizinu aerodroma i blizinu tri opštinska centra sa bogatim kulturno-istorijskim nasljeđem. Značajno za turizam je da ne poznaje granice, odnosno može se na pravi način razviti jedino u zajedničkim prirodnim ili kulturnim zonama bez obzira kome one formalno pripadaju.

Ukoliko se uzme u obzir učešće turizma u sektoru usluga, vidi se da je taj procenat jako mali. Na cjelom analiziranom području jedini postojeći oblik turizma je u privatnom smještaju. Ipak, najveći broj radno sposobnih stanovnika Grblja zapošljeno je u sektoru usluga-hoteli i restorani, ili u sektoru trgovina i opravka motornih vozila. Ipak turistička privreda, i pored postojanja značajnih potencijala zauzima nisku poziciju u ukupnoj privrednoj strukturi Grblja. Treba uzeti u obzir da se od 2000. godine bilježi značajan rast broja turista, naročito stranih. Trend drastičnog povećanja broja turista se nastavlja i danas. Osim optimističnih prognoza da će on i dalje rasti, neophodno je znatno povećanje smještajnih kapaciteta, uvođenje novih vidova turizma (eko-turizam, izletnički turizam), ali i obogaćivanje turističke ponude sportsko-rekreativnim, komercijalnim kapacitetima i uslugama.

Potencijali za razvoj turizma

Grbalj ima dosta potencijala koje kroz dalju plansku razradu treba aktivirati i uključiti u turističku ponudu. Bogatstvo područja u prirodnom i antropogenom smislu je nesumljivo i osnova za budući razvoj turizma. Turistički potencijal prepoznat je u aktiviranju seoskih područja (Kovačke i Glavatske kućice) pažljivom rekonstrukcijom ruirinarog naselja, pa bi u ovom djelu turizam bio orijentisan ka tradiciji i seoskom načinu života, a treba imati u vidu i neposrednu blizinu plaže Jaz. Takođe, treba iskoristiti šume u poledini za rekreaciju, sport i lov.

Zone napadnute neplanskom gradnjom objekata namjenjenih povremenom (vikend) stanovanju koje su formirane duž postojećih saobraćajnica treba planski usmjeriti i preispitati mogućnost formiranja turističkih naselja.

Nevalorizovano arheološko nalazište takođe treba aktivirati i na pravilan način ga povezati sa okolnim naseljima biciklističkim i trim stazama kao i što je moguće više ga uključiti u turističku ponudu.

Podizanje nivoa usluga u privatnom smještaju, kao i otvaranje malih garni hotela, motela, takođe se preporučuje kao rješenje.

Potencijali

- Blizina vrlo atraktivnih plaža;
- Blizina arheološkog nalazišta;

- Blizina prostorno-kulturno-istorijskih cjelina (Kotor, Tivat, Budva);
- Blizina aerodoma;
- Dobar strateški položaj i infrastrukturna povezanost;
- Tradicija i tradicionalne aktivnosti: gostoljubivost, tradicionalna jela i pića iz ovog kraja, običaji, lov i dr.

Problemi

- Nedovoljna komunalna opremljenost naselja;
- Nevalorizovani turistički potencijali;
- Nedostatak jasne koncepcije turističke privrede;
- Ugrožena životna sredina, naročito na području izmještene deponije Lovanja;
- Nedovoljni i niskokvalitetni smještajni kapaciteti u privatnom sektoru, naročito na području Lastve Grbaljske;
- Nerješeni imovinsko-pravni odnosi posebno po pitanju vlasništva;
- Slab marketinški pristup;

Nepostojanje jasnog strateškog opredeljenja da li i u kojoj mjeri će turizam predstavljati važan oslonac razvoja ovog područja, trenutno onemogućuje organizovani plan aktivnosti. Ovo je posledica toga što nije izvršena detaljna inventarizacija i evaluacija turističkih potencijala bilo da su oni prirodnog ili antropogenog karaktera. Za sad, ozbiljno interesovanje za širenjem turističke privrede u Grblju ostalo je na nivou ideje. Osim toga, nepostojanje ili nepotpuna, dotrajala ili prevaziđena komunalna opremljenost seoskih naselja kao potencijalnih turističkih tačaka, isključuje ovu mogućnost. Napredak koji je postignut i koji se manifestuje povećanjem dolaska stranih gostiju orijentisan je na naselja koja su uz morsku obalu, pa rješenje treba tražiti u unapređenju i revitalizaciji ruralnih sredina, na način što bi se sela komunalno i infrastrukturno opremila, oplemenila dodatnim sadržajima (restorani sa nacionalnom kuhinjom, uvođenje lovnog i izletničkog turizma, uvođenje sportskih sadržaja, postepeno uvođenje manifestacija i sl.).

11. ODRŽIVOST RAZVOJA PODRUČJA GRBLJA

Jačanjem konkurentnosti u širim okvirima, područje Grblja će biti u poziciji da svoj razvoj gradi na održivim principima, što prije svega podrazumjeva pažljiv i odgovoran odnos prema vrijednostima i resursima lokalne prirode, kvalitetan odnos prema životnoj sredini, kulturnom nasljeđu, etničkom diverzitetu i tradiciji. Održivost razvoja analiziranog područja biće u znatnoj mjeri oslonjena na mogućnost obnove sela radi čega su u ovom dijelu Plana istaknute polazne osnove za njeno ostvarenje u budućnosti.

Paralelno sa ovim, izvršena je i detaljna analiza stanja životne sredine od čijeg kvaliteta u najvećoj mjeri zavisi uspješnost budućeg razvoja područja. Nasleđeno stanje, kao i nedovoljna pažnja kod rasporeda aktivnosti na teritoriji obuhvaćenoj ovim Planom, u odnosu na moguće negativne uticaje na vodu, vazduh i zemljište, a samim tim i na život stanovnika u naseljima, zahtjevaju ozbiljno preispitivanje odnosa prema prirodnoj i životnoj sredini, posebno kada se radi o lociranju i izgradnji objekata privatnih investitora.

U korelaciji sa navedenim ispitano je i stanje korišćenja zemljišta, odnosno rasporeda osnovnih funkcija kao i načina građenja na ovoj teritoriji.

11.1 Priroda kao osnov prostornog razvoja

Pedoekološke analize ove zone ukazuju na ispravnost orijentacije na intezivnu poljoprivredu i odatle se raniji režimi uređenja ovog prostora temelje na korišćenju tla za poljoprivredu. Međutim, usled brojnih antropogenih uticija (prije svega se misli na nekontrolisanu gradnju i industrijsku zonu) došlo je do ozbiljnog poremećaja prostorne harmonije. Upravo iz razloga što su prirodni predjeli na ovom području znatno modifikovani

postavlja se ključno pitanje planskog uticaja na nastalu transformaciju uz očuvanje glavnih prirodnih osobina i kapaciteta.

Zaštita, prostorno uređenje i razvoj područja u obuhvatu granica ovog plana otvara ključno pitanje razumjevanja granica sadašnjeg i budućeg iscrpljivanja prirodnih (autonomnih) i poljoprivrednih (poluautonomnih) ekosistema ovog područja koja se, vrlo često opravdavaju razvojem i širenjem naselja, a koja se svode na sve intenzivniju zamjenu autonomnih i poluautonomnih – urbanim (neautonomnim) ekosistemima. Problem stalnog širenja i sve većih širenja naselja nameće rješavanje problema očuvanja izvornog biodiverziteta urbanog okruženja. U tom pogledu, osnovni cilj je obezbjeđenje budućeg razvoja zasnovanog na što manjem štetnom djelovanju na prirodu čime će se stepen njegove neautonomnosti ublažiti. To podrazumjeva očuvanje prirodnih autonomnih ekosistema u okruženju i održavanje i stvaranje poluautonomnih ekosistema u urbanim zonama u vidu zelenih površina različite veličine i namjene.

11.2. Zaštita prirode i prirodnih dobara grbaljskog područja

U predloženim područjima zaštite prirode postoje dvije kategorije, a to su: područja zaštite predjela i prostori oko kulturnih dobara.

Kriterijumi izdvajanja su raznovrsnost, jedinstvenost i ljepota ili naročito kulturno – istorijski značaj predjela kao i značaj za rekreaciju.

U području zaštite predjela zabranjene su sve radnje koje mjenjaju karakter predjela ili su protivurečene svrsi zaštite. Cilj zaštite je zadržavanje i razvoj karakterističnog predjela sa raznovrsnim vrstama životinja i biljaka.

Druga mjera u integrativnom modelu zaštite je ograničavanje inteziteta korišćenja poljoprivrednog zemljišta, prije svega ograničavanje primjene vještačkog đubriva i pesticida. Ekstenzifikaciju treba naročito sprovesti u područjima: zaštite vodoizvorišta, u neposrednoj blizini stajaćih i tekućih voda, stambenih naselja, rekreacionih područja. U ovim područjima treba redukovati količine đubriva i pesticida. Predvideti ekstenzifikaciju obrade (ograničavanjem visoke tehnologije, mehanizacije, veličine polja), predvideti plodored i prevođenje u drugu namjenu (npr. pošumljavanje, rekreacija) kao i povremeno ili potpuno prepuštanje polja prirodnoj sukcesiji.

Treća mjera zaštite prirode je uspostavljanje sistema mreže biotopa, što podrazumjeva indentifikaciju podrčja koja će biti integrisana u mrežu, kao što su: zaštitni pojasevi, erodirana područja, ostaci šuma kao i sve ekstenzivno korišćene ili nekorišćene površine.

Mreža biotopa u ubanim zonama postići će se uspostavljanjem sistema zelenih površina. U područjima intezivne poljoprivrede potrebno je formirati zaštitne pojaseve.

Prostori oko kulturnih dobara obavezno se štite i uređuju integralno sa prirodnim okruženjem. Na ovim prostorima, dozvoljena je rekonstrukcija i obnova prirodnih vrijednosti i odlika, kao i uređenje kulturnog dobra, a koje se odnosi pretežno na stanje u vreme izgradnje zaštićenog kulturnog dobra i objekata koji su sa njim činili cjelinu.

Svi elementi prirode u urbanim zonama će biti definisani i zaštićeni planovima nižeg reda, dok se poljoprivreda i šumska zemljišta čuvaju prema rješenjima ovog Plana.

Grbaljsko područje sa neposrednim okruženjem predstavlja, u sadašnjim okvirima, industrijsku zonu, poljoprivrednu zonu i turističko – stambenu zonu. Na površini od cca 1250 ha kombinacija navedenih kompleksa daje kao rezultat ekološki veoma ugroženo područje.

Stepen zagađivanja i drugi nepovoljni uticaji nisu homogeno raspoređeni, već zavise od lokalnih prirodnih uslova i antropogenih činilaca.

Uslijed ovakvog stanja, u daljoj prostornoj organizaciji treba se oslanjati na sledeći princip: **odrediti najadekvatniji način korišćenja prirodnih resursa i prostora sa ciljem očuvanja prirodnih vrijednosti i unapređenja životne sredine.**

11.3. Naselja

Cjelo područje Plana pripada vangradskom regionu opštine Kotor.

Dva su osnovna uslova opredjelila položaj naselja na prostoru Plana. Najveći broj neplanski izgrađenih objekata u granicama obuhvata plana nalazi se na plodnom zemljištu uz jadransku magistralu. U morfološko-urbanom smislu, u grbaljskom polju naselja su ravničarskog tipa, a proces aktivnog zgušnjavanja se vrši uz glavni putni pravac – jadransku magistralu.

Osnova razvoja prigradskih naselja bila su manja sela čija je nagla urbanizacija počela 60-tih godina prošlog vijeka pred naletom velike potražnje za gradom. Blok u prigradskom i seoskom naselju čine pojedinačno izgrađeni objekti na parcelama površine oko 600m² na kojima se javila specifična mješavina života gradsko-poljoprivrednog domaćinstva. Objekti su pretežno stambene namjene, sa jednim i više stanova, preovlađujuće spratnosti P+1+Pk (prizemlje+sprat+potkrovlje), izgrađeni kao slobodnostojeći objekti, rijetko kao dvojni. U ovim naseljima izražena je izgrađenost u prednjem dijelu parcele, sa predbaštom ili bez nje. U dubini parcele prostor je uređen kao dvorišni vrt, ili je u funkciji poljoprivrede sa baštom, voćnjakom i dr.

U poslednje vrijeme izražena je tendencija transformacije prizemnih djelova objekta u poslovni prostor, kao i izgradnja poslovnih objekata u prostoru između regulacione i građevinske linije objekta. Osnovni smjernica za prigradska naselja je racionalnije korišćenje zemljišta, kao i poboljšanje infrastrukturne opremljenosti svih naselja, ali i čuvanje zelenih površina. Ravnomjerni razvoj lokalnih centara (Radanovići i Lastva Grbaljska), sa jedne strane, u direktnoj su vezi sa ruralnim zaljeđem, sa druge strane.

Većina naselja je u konfliktu sa javnim saobraćajem, ima problema sa komunalnim opremanjem, određivanjem jasne granice naselja i formiranjem centra naselja. Naselja su formirana stihijski, bez jasne putne matrice i sa lošom organizacijom atara. Napredak industrijalizacije i lociranje privrednih objekata u atarima naselja ostavlja vidljive posljedice po fizičku strukturu prostora i stanovništva. Nekadašnja prepoznatljivost grbaljskog polja sa naseljima kao reperima, estetski i funkcionalno narušenu industrijskim pejzažom, zahtjeva obnovu i prilagođavanje cjelokupne teritorije ovog planskog dokumenta, ali i potragu za sopstvenim identitetom.

Prednosti

Osnovna predispozicija područja plana je činjenica da životni prostor čine ljudi koji žive na njemu, koji ga koriste i upravljaju njime. Duboka tradicija, mentalitet i želja za napretkom odlike su stanovnika većine naselja u grbaljskom okrugu. Dodajući tome kvalitetno poljoprivredno zemljište u zapadnom dijelu prostora i adekvatne uslove za bavljenjem voćarstvom i vinogradarstvom u istočnom dijelu obuhvata, trebalo bi da dovedu do toga da poljoprivredna proizvodnja u budućnosti bude dominantna u proizvodnoj strukturi. Ovo nikako ne znači da se ukupni razvoj čitavog kraja treba osloniti na poljoprivrednu proizvodnju, naročito ako se ima u vidu veličina privatnih poseda, niska akumulativnost poljoprivredne proizvodnje, visok stepen rizika i slab plasman proizvoda, čak i na domaćem

tržištu. Zato su potrebni zatvoreni proizvodni procesi (proizvodnja-prerada-prodaja poljoprivrednih proizvoda) i konkretni projekti Opštine. Sa druge strane postoje poodmakle inicijative za formiranje privrednih zona u atarima naselja. Blizina atraktivnih saobraćajnih koridora, kao i izuzetan geostrateški položaj područja garantuju veću sigurnost za dolazak stranih investitora. Ako se tome doda izuzetan prirodni i kulturni ambijent za razvoj i unapređenje turizma u zapadnom djelu područja, potencijali za opšti razvoj su veliki. Turizam i danas zauzima značajno mjesto u pojedinim naseljima. Aktivnosti stanovnika Lastve Grbaljske u velikom djelu su usmjerene ka uslužnim djelatnostima. Dobra saobraćajna povezanost ovog područja daje suštinsku prednost ovom kraju, a izgradnjom planirane obilaznice izbegao bi se prolazak tranzitnog saobraćaja kroz naselja, čime bi se cjeli prostor znatno rasteretio i dobio na vrijednosti. Ukoliko se tome doda rekonstrukcija, dogradnja ili izgradnja komunalne mreže na cjelom području (vodovod, kanalizacija, elektro-mreža), dobio bi se visokovrijedan prostor sa mogućnošću multifunkcionalnog razvoja.

Nedostaci

Nasuprot nabrojanim prednostima postoje i brojne slabosti današnjeg položaja teritorije Grblja. Poljoprivredna proizvodnja je nerentabilna i koristi samom proizvođaču, ne stvarajući viškove koji se mogu prodavati. Neracionalnom parcelacijom i usitnjavanjem poljoprivrednog zemljišta smanjeni su agrarni prinosi u privatnom sektoru, a društvenih sektora gotovo i da nema.

Veliki broj stanovnika zapošljenih u industriji koja je nekada bila ekonomski i prostorno velika ostao je bez posla ili sa slabom ličnom perspektivom. Osim socijalnih problema, industrija je stvorila značajne ekološke probleme u vidu zagađenja tla i vode, istovremeno narušavajući estetsko-pejzažnu komponentu prostora.

Prirodni uslovi su, sa jedne strane izuzetno povoljni za mnoge aktivnosti, dok su, sa druge strane pretnja i poljoprivrednoj proizvodnji i samom građevinskom rejonu naselja. Izgrađeni kanali za melioraciju su u velikom broju zatrpani i traže reparaciju, a ljetnje suše traže sistem navodnjavanja koga je teško sprovesti zbog niske gustine površinskih voda. Problem nedostatka adekvatnog komunalnog sistema je prisutan u svim naseljima, što ima ne samo direktan uticaj na komfor stanovništva, već i na zagađenje sredine. Posebno treba naglasiti i da stanovništvo ovog područja, naročito u ljetnjim mjesecima, ostaje bez vode, pa većina na svom posedu ima bunare, a uslijed nedostatka kanalizacionog sistema koriste se septičke jame, pa samim tim ovaj problem dobija daleko veću razmjernu.

Po pitanju socijalne infrastrukture slabosti su vezane za nedostatak objekata kulturnog i zabavnog sadržaja, nepostojanje dovoljnog broja zdravstvenih i školskih ustanova, nepostojanje specijalističkog lekarskog kadra u ambulantama, i dr.

Sve ovo uslovalo je opštu dezorijentaciju u budućem razvojnom pravcu čitavog područja.

12. BILANS NAMJENE POVRŠINA-POSTOJEĆE STANJE

12.1. Kategorije detaljne namjene površina

- **Stanovanje i stambeno tkivo**

Ova namjena prostora obuhvata u planu stanovanje kao osnovnu funkciju, ali i sve druge djelatnosti koje su sa stanovanjem kompatibilne i koje se prirodno u stanovanju nalaze. Tu spadaju prodavnice, zanatske radnje, mali lokali za različitu zanatsku proizvodnju, preduzeća čija djelatnost nije opasna po susjedstvo, usluge, kancelarijsko poslovanje, dječje ustanove i sl. Pored toga, u zonama stanovanja se prirodno nalaze i saobraćajne površine, ulice, skverovi i sl., kao i objekti komunalne infrastrukture i zelenilo. U ovom Planu, tereni koji imaju stambenu namjenu su oni u kojima preovlađuju stambene površine nad drugim kompatibilnim namjenama (više od 50%).

- **Javne službe, objekti i kompleksi**

Ova namjena obuhvata skalu različitih tercijalnih djelatnosti koje su značajne za društvo u cjelini. Javne službe i njihovi objekti formiraju mreža koje se kombinuju sa različitim vrstama sadržaja. Po zakonskoj regulativi, javne službe su ustanove u kojima se obezbeđuje ostvarivanje prava, odnosno zadovoljenje potreba i interesa građana i organizacija u oblasti obrazovanja, učeničkog i studentskog standarda, nauke, kulture, fizičke kulture, zdravstva i socijalnog osiguranja, socijalne zaštite, društvene brige o deci i zdravstvene zaštite životinja.

- **Sport, sportski objekti i kompleksi**

Sport je definisan kao sportsko obrazovanje, (obučavanje u fizičkom vježbanju, razvoj fizičkih sposobnosti i sticanje sportskih navika); takmičarski sport (aktivnosti usmjerene na postizanje sportskih rezultata); rekreativni sport (sportske aktivnosti usmjerena na rekreaciju koja se izvodi samostalno ili u sportskim i drugim organizacijama, kao i školaska sportska takmičenja (sportska takmičenja učenika i studenata);

Sportski objekat je građevina, odnosno prostor (građevinski objekat, odnosno njegov dio ili uređena površina), namjenjen za sportske aktivnosti, koji može da ima prateći prostor (sanitarni, garderobni, skladišni, gledališni i dr.) i ugrađenu opremu (građevinsku i sportsku).

- **Šume**

Pod šumama se podrazumjeva zemljište koje je obraslo šumskim drvećem. Šumom se smatraju drvoredi, 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. Pod opštekorisnim funkcijama šuma podrazumijeva 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 smatraće se zemljište na kome se gaji šuma, ili zemljište na kojem je, zbog njegovih prirodnih osobina racionalnije da se gaji šuma, kao i zemljište koje je ovim Planom namjenjeno za podizanje novih šuma.

- **Slobodne zelene površine**

Ovdje je riječ o terenima koji se nalaze u rubnim naseljskim zonama, ali koji nijesu angažovani ni za kakvu posebnu namjenu. U izvesnim slučajevima riječ je o površinama koje su korišćene a zatim napuštene (napušteni površinski kopovi, napuštena poljoprivredna

zemljišta, napuštena deponija smeća i sl.). Ove površine se javljaju samo u postojećem stanju, dok se planskim rješenjem težilo da, u zavisnosti od kvaliteta zemljišta, dobiju stambenu, poljoprivrednu namjenu ili da se obogate pošumljavanjem.

- **Poljoprivredne površine**

Poljoprivredno zemljište obuhvata sve površine koje su neposredno namjenjene proizvodnji biljnih, a posredno i stočnih proizvoda, radi obezbeđenja hrane, agrarnih sirovina i drugih proizvoda biološkog porijekla.

Pod primarnom poljoprivrednom proizvodnjom smatra se: ratarska, voćarsko-vinogradarska, povrtarska i rasadnička proizvodnja, proizvodnja lejkovitog i aromatičnog i ukrasnog bilja, proizvodnja gljiva i proizvodnja đubriva.

- **Poslovne djelatnosti i privreda**

Poslovne djelatnosti obuhvataju veoma širok spektar djelatnosti počev od industrijske, manufakturne i zanatske proizvodnje, objekata saobraćajne privrede, preko skladištenja, prodaje na otvorenom (zelene pijace), do onih oblika maloprodaje koji zahtjevaju velike prodajne prostore tipa hipermarketa. U postojećem stanju napravljena je podela poslovnih djelatnosti na poslovanje (gdje se obavljaju robno-transportne funkcije, skladištenje, prodaja i sl.) dok su kao privredni objekti označeni svi oni u kojima se odvija neka proizvodnja. Ove podjele nema u planskom rješenju, već se sve površine sa objektima namjenjenim poslovanju i proizvodnji tretiraju pod istom namjenom-poslovanje, a dalje će Pravilima građenja biti dati uslovi u pogledu funkcija koje su dozvoljene u zavisnosti od neposrednog okruženja.

- **Turizam**

Na osnovu „Pravilnika o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata“, ugostiteljskim objektom se smatra objekat, prostorija, odnosno prostor u kome se pružaju usluge smještaja, priprema i proizvodi hrana i obavljaju drugi radni procesi, u vezi sa pružanjem ugostiteljskih usluga, a koji u građevinskom, tehnološkom i funkcionalnom pogledu čine cjelinu.

Ugostiteljskim objektima smatraju se i kuće, apartmani i sobe, koji se iznajmljuju turistima.

Svi ugostiteljski objekti moraju ispunjavati minimalne standarde za svoju kategoriju za objekat i usluge koje se u njemu pružaju.

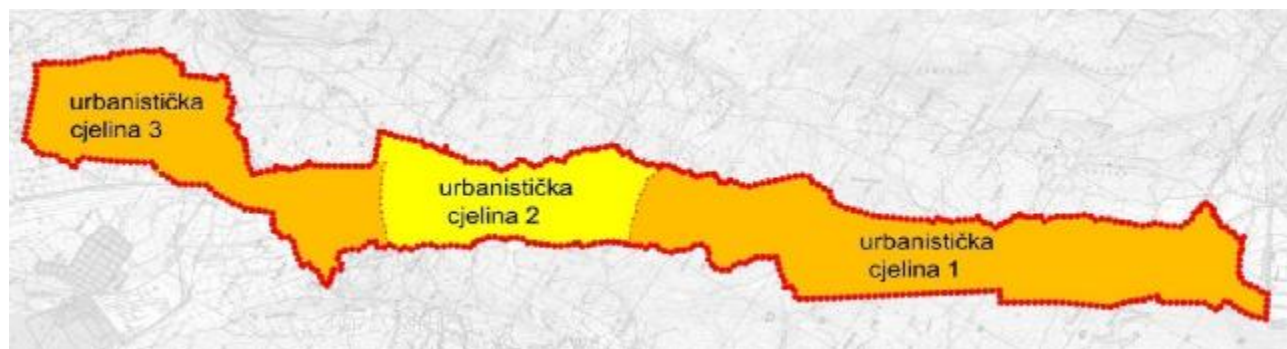
- **Vodene površine**

Vodne površine u Planu su označene na jedinstveni način i obuhvataju površine površinskih stalnih i povremenih vodenih tokova i površine podzemnih voda.

12.2. Postojeća namjena površina u granicama obuhvata plana

U cilju kvalitetnijeg sagledavanja prostora i ujednačavanja planskih parametara za pojedina područja sličnih karakteristika, izvršena je podjela cjelokupnog planskog obuhvata na tri podcjeline. Pomenute urbanističke cjeline su obilježene slovima (1, 2 i 3).

Slika 04. Podjela prostora na urbanističke cjeline



Izvršenom podjelom teritorije predmetnog prostora na urbanističke cjeline postiže se uspostavljanje kontinuiteta u sprovođenju osnovnih prostornih rješenja ovog Plana.

Osnovna podejela na tri cjeline uslovljena je i daljom planskom razradom (izrada Lokalnih Studija Lokacije (urbanističke cjeline 1 i 3) i izrada Detaljnog Urbanističkog Plana (urbanistička cjelina 2).

Ukupna površina obuhvata Izmjena i Dopuna PP Opštine Kotor za područje Grblja iznosi 1221,6ha, a površine prostornih cjelina su:

- urb. cjelina 1 – 561,80 ha
- urb. cjelina 2 – 266,94 ha
- urb. cjelina 3 – 389,80 ha

Urbanistička cjelina 1 obuhvata djelove sljedećih katastarskih opština: Pobrđe, Prijeradi, Gorovići, Kovači 2, Lastva 2, Glavati;

Urbanistička cjelina 2 obuhvata djelove sljedećih katastarskih opština: Sutvara 2, Vranovići 2, Pelinovo 2, Pobrđe, Šišići;

Urbanistička cjelina 3 obuhvata djelove sljedećih katastarskih opština: Kavač, Dub 2, Lješevići, Privredna zona;

Postojeća namjena površina analizirana je takođe po urbanističkim cjelinama, pa slijedi tabelarni pregled postojećeg načina korišćenja zemljišta po cjelinama.

Tabela 08-Postojeća namjena površina u urbanističkoj cjelini 1:

URBANISTIČKA CJELINA 1- postojeće stanje			
	NAMJENA	POVRŠINA (ha)	Učešće u prostornoj cjelini (%)
1	Stanovanje	34.00	6.1
2	Poslovanje	5.59	1.0
3	Javne površine	-	-
4	Poljoprivreda	85.32	15.2
5	Privreda	7.76	1.4
6	Sport	-	-
7	Slobodne zelene površine	87.45	15.6
8	Šuma	319.95	57.0
9	Saobraćaj	17.44	3.1
10	Vodotokovi	4.29	0.8
11	Deponija	-	-
	UKUPNO	561.80	100.0

Tabela 09-Postojeća namjena površina u urbanističkoj cjelini 2:

URBANISTIČKA CJELINA 2-postojeće stanje			
	NAMJENA	POVRŠINA (ha)	Učešće u prostornoj cjelini (%)
1	Stanovanje	52.50	19.67
2	Poslovanje	10.51	3.94
3	Javne površine	1.41	0.53
4	Poljoprivreda	72.16	27.03
5	Privreda	2.61	0.98
6	Sport i rekreacija	3.91	1.46
7	Slobodne zelene površine	71.32	26.72
8	Šuma	36.77	13.77
9	Saobraćaj	8.08	3.03
10	Vodotokovi	7.68	2.88
11	Deponija	-	-
	UKUPNO	266.95	100.00

Tabela 10-Postojeća namjena površina u urbanističkoj cjelini 3:

URBANISTIČKA CJELINA 3-postojeće stanje			
	NAMJENA	POVRŠINA (m2)	Učešće u prostornoj cjelini (%)
1	Stanovanje	7.00	0.00
2	Poslovanje	7.69	0.00
3	Javne površine	-	-
4	Poljoprivreda	67.94	0.00
5	Privreda	7.60	0.00
6	Sport	-	-
7	Slobodne zelene površine	263.81	0.01
8	Šuma	9.53	0.00
9	Saobraćaj	8.77	0.00
10	Vodotokovi	14.45	0.00
11	Deponija	3.01	0.00
	UKUPNO	389.80	0.01

Tabela 11- Bilans postojeće namjene površina za celo područje u obuhvata plana:

	NAMJENA	POVRŠINA (ha)	Učešće u Planu (%)
1	Stanovanje	93.50	7.67
2	Poslovanje	23.79	1.95
3	Javne površine	1.41	0.12
4	Poljoprivreda	225.42	18.50
5	Privreda	17.97	1.47
6	Sport	3.91	0.32
7	Slobodne zelene površine	422.58	34.68
8	Šuma	366.25	30.06
9	Saobraćaj	34.29	2.81
10	Vodotokovi	26.42	2.17
11	Deponija	3.01	0.25
	UKUPNO	1218.55	100.00

Detalniji pregled postojećeg načina korišćenja zemljišta dat je u grafičkom prilogu br.03 -*Postojeća namjena površina*.

Iz tabela se može vidjeti da su dominantne namjene u cjelinama različite, tako da je dominantna namjena u urb. cjelini 1 šuma, u u urb. cjelini 2 poljoprivredne i slobodne zelene površine i u urb. cjelini 3 slobodne zelene površine i šuma.

Na sadašnju strukturu i korišćenje prostora nepovoljno su uticali razvojni procesi- nekontrolisano proširenje građevinskog reona i djelimična eolska erozija. Osnovne slabosti koje obuhvataju prirodne resurse postojećeg stanja su sledeće:

- prenamjena korišćenja poljoprivrednog zemljišta sprovedena je bez validnog investicionog elaborate i obrazloženja o potrebi trajnog devastiranja prirodnog resursa;
- vršena su jednostrana planiranja bez sagledavanja zaštite životne sredine, saobraćaja, potrebe proširenja naselja i prostornog uređenja;
- neuređenost vodnih površina, upuštanje neprečišćenih otpadnih voda u površinske vode;
- nepostojanje programa u funkciji korišćenja i zaštite ambijenata na području obuhvata;

Ograničavajući faktor racionalnog organizovanja prostora i optimalnog upravljanja prirodnim resursima utemeljen je u institucijama koje treba da pružaju podršku a nijesu na adekvatan način tehnički, organizaciono i kadrovski osposobljene.

Unapređenje zatečenog potencijala prirodnih resursa Grblja treba da se sprovede uspostavljanjem jasnih vizija između sektora poljoprivrede, turizma, stanovanja, poslovanja i tokova u sistemu Evropske Unije.

II CILJEVI I KONCEPCIJA PROSTORNOG RAZVOJA

1. OSNOVNI CILJ RAZVOJA

Na osnovu prikaza i ocjene stanja, kao i zaključaka o mogućnostima, slabostima, šansama i ograničenjima razvoja, definisan je opšti cilj razvoja i on glasi:

Afirmacija prostora Grblja i njegovih karakterističnih djelova preko unapređenog identiteta, povećane pristupačnosti svih djelova područja, pojačanje konkurentnosti i održivi uslovi razvoja.

2. PROSTORNO – RAZVOJNA KONCEPCIJA

Izmjenama i dopunama Prostornog plana opštine Kotor iz 1995. godine, utvrđeno je plansko opredjeljenje, smjernice i kriterijumi za izgradnju i uređenje prostora područja Grbalj u cjelini. Polazeći od trendova koji su uočeni tokom poslednjih godina, a riječ je o iskazanim novim potrebama privrednih subjekata za određenim turističkim, servisnim i uslužnim sadržajima, dodatno se ističe značaj pojedinih strateških opredjeljenja koje izmjene i dopune PPO Kotor za područje Grblja treba da obuhvate.

Uvažavajući date okolnosti, kroz Izmjene i dopune PP Grblja, pristupilo se kritičkom sagledavanju mogućnosti realizacije iskazanih zahtjeva i namjera za razvojem visokokvalitetnih sadržaja uzimajući u obzir opredjeljenja planskih dokumenata višeg reda i potencijale i ograničenja konkretnog prostora.

Konačan cilj ovih izmjena je da se kao rezultat dobiju kapaciteti (turistički, uslužni i servisni) koji su opravdani i održivi, koji će doprinjeti jačanju prostorno razvojne strukture, lokalne ekonomije i zapošljenosti stanovništva, povećati vrijednost prostora i životne sredine, sanirati posljedice neplanske izgradnje uz zaštitu kulturne i prirodne baštine i zaštitu zemljišta kao glavnih resursa za unapređenje turističke privrede uz osavremenjivanje i podizanje nivoa čitavog područja.

Do sada je grbaljsko područje planski usmjeravano na razvoj seoskog turizma, ekopoljoprivrede, revitalizacije sela, itd. Međutim, neplanska izgradnja stambenih i poslovnih objekata u Grbaljskom polju izazvala je devastaciju poljoprivrednog zemljišta pa je cjela koncepcija morala biti modifikovana. S tim u vezi svako dalje insistiranje na starom rasporedu namjena i kapaciteta koje treba ostvariti ne ide u korak sa realnošću i predstavlja kočnicu mogućeg razvoja drugih dijelova Opštine.

Osnovni razvojni koncept za područje Grblja uključuje realizaciju kroz dve faze. I faza će se oslanjati na postojeću infrastrukturu (uz neophodno proširenje jadranske magistrale na 2+1 – zaustavna traka u oba smjera. Na ovaj način plansko rješenje opredjeljuje I zonu realizacije - užu zonu uz Jadransku magistralu kao vodeću uslužnu zonu u primorskoj regiji za opštine Kotor, Budva i Tivat. II Faza realizacije zahtjeva najpre izgradnju infrastrukturnih koridora na koje će priključivati objekti namjenjeni turizmu i poslovanju.

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

Šumsko zemljište planom se mora u što većoj mjeri zaštititi, iz razloga jakih erozivnih dejstava na području Grblja.

2.1. Stanovanje

Primarni zadatak razvoja stanovanja koji ovaj planski dokument treba da afirmiše je obezbeđenje odgovarajućih prostorno-planskih preduslova za planiranje, projektovanje i izgradnju kvalitetnih stambenih prostora za sve kategorije stanovništva, na cjelokupnoj teritoriji obuhvata Izmjena i dopuna prostornog plana Opštine Kotor za područje Grblja.

Ovim planom date su smjernice u vidu pravila uređenja i pravila gradnje, što će biti polazna osnova za izradu planskih dokumenata nižeg reda za ostvarenje primarnog cilja razvoja stambene izgradnje.

Pored rješavanja ovog primarnog cilja, planirana stambena izgradnja mora da se odvija tako da se budućim stanovnicima, osim zadovoljenja potreba za elementarnim stambenim prostorom, obezbjedi i odgovarajuće vanstambeno okruženje koje podrazumijeva planiranje primjerenih pratećih vanstambenih sadržaja, kao i odgovarajuću saobraćajnu i komunalnu infrastrukturnu opremljenost ovih gradskih prostora.

Ciljevi u stambenoj izgradnji Grblja su:

- potpuna urbana obnova kao jedno od bitnih strateških opredjeljenja;
- promjena namjene površina, koje su u prethodnom PP Opštine Kotor planirane a nijesu realizovane iz različitih razloga;
- uključivanje evidentiranih zona bespravne gradnje pod uslovom da se ne ometaju glavni saobraćajni i infrastrukturni koridori i buduće površine od javnog interesa, kao i da uslovi stanovanja na takvim površinama zadovoljavaju osnovne standarde po pitanju stabilnosti terena, higijenskih i ekoloških parametara;
- zaokruživanje izgrađenih cjelina u funkcionalnom pogledu na pravcima širenja izgrađenog tkiva;
- omogućavanje razmještaja planiranih djelatnosti u okviru stambenih zona sa ciljem ostvarivanja više namjena, što samo po sebi znači postizanje raznovrsnosti i atraktivnosti stambenog prostora;

Koncepcija razvoja naselja

Generalno posmatrano, u mreži naselja Grbaljskog područja uočeno je smanjenje učešća aktivnog stanovništva u agrarnim djelatnostima i povećanje učešća zaposlenih u sekundarnim i tercijalnim djelatnostima. Ovaj proces izražen je u svim naseljima koja su u obuhvatu plana, a najveći razlog je dobra dostupnost opštinskom centru. Unapređenjem i planskim razvitkom fizionomskih obilježja i sadržajne strukture periurbanih naselja (Radanovići, Kavač, Lastva Grbaljska), skladno njihovoj ulozi u planiranom sistemu naselja, broj dnevnih migranata bi se znatno smanjio. Naime, na osnovu popisa iz 2003. godine, od ukupno 782 radno aktivnih stanovnika, dnevno migrira ka drugom naselju opštine ili drugoj opštini 744 stanovnika, što je 95%. Osnovno polazište je, iz tog razloga, formiranje decentralizovane koncentracije stanovništva i funkcija. Ovakav model odgovara principima održivog razvoja, ekonomičan je u pogledu korišćenja prostora, resursa, energije i transporta. Njegova primjena obezbedila bi zadržavanje stanovnika u prigradskim naseljima i ublažila efekte polarizacije. U uslovima Grbaljskog područja podsticanjem funkcionalne transformacije naselja, razvojem međuopštinske uslužno – servisne zone postićiće se ne samo pružanje usluga stanovništvu, već ga i zapošljavati. To dalje uslovljava razvoj javno-socijalne infrastrukture, saobraćaja, telekomunikacija i dr.

Ovakvim unapređenjem, dobiće se naselja sa razvijenom javno-socijalnom infrastrukturuom i djelatnostima iz sektora usluga u kojima su locirani novi privredni pogoni, prilagođeni savremenim tehnologijama, ekološkim standardima i autohtonim sirovinama. Na taj način podstaklo bi se:

- razvitak proizvodnje bazirane na lokalnim resursima;

- otvaranje novih radnih mjesta i razvoj dvojnih-komplementarnih zanimanja stanovništva (poljoprivreda-usluge, poljoprivreda-turizam, turizam-usluge);

Na sadašnjem nivou privrednog razvoja trebalo bi se osloniti na postojeću disperznost stambenog fonda. Postojeći stambeni fond morao bi se tretirati kao jedan od razvojnih resursa naselja u funkciji održivog i policentričnog razvoja opštine, što se može postići lociranjem poslovanja (proizvodnja, skladištenje, trgovina, usluge), tamo gde postoji potencijalno stambeno zbrinuta radna snaga. Imperativ je plansko stimulisanje i usmjeravanje poslovno-uslužne zone uz magistralu, dok bi se gradnja objekata namjenjenih povremenom stanovanju i turizmu povlačila ka rubnim zonama, što je prvenstveno uslovljeno izgradnjom infrastrukturnih korodora.

Uslovi gradnje moraju poštovati autohtone principe i obrasce ekonomske, socijalne i kulturne komponente organizacije života stanovništva ovog djela Opštine Kotor.

U tom cilju, stanovništvu Grblja je neophodno stvoriti uslove za izgradnju kvalitetnih stambenih objekata ili za rekonstrukciju starih, uz osiguravanje savremenih infrastrukturnih standarda (javno-socijalna infrastruktura, saobraćaj, telekomunikacije i dr.).

Prioriteti

Opređenjem za strategiju decentralizacije stvorili bi se uslovi za realizaciju sledećih prioriteta:

- uravnotežena prostorna raspodjela stanovništva i usluga iz domena usluga i javno-socijalne infrastrukture;
- približavanje radnih mjesta, javno-socijalnih funkcija i servisa stanovništvu Grblja;
- efikasnije koordiniranje rada lokalnih zajednica;
- omogućavanje stanovništvu (bez obzira na socijalni i kulturni status), da se upozna sa novim tehnologijama i njihovim primjenama u poljoprivredi, industriji, uslugama, zdravstvu, rekreaciji;
- očuvanje i unapređenje harmonije i ljepote prirodnog i kulturnog pejzaža;
- zaštita životne sredine i očuvanje prirodnih resursa;
- ubrzanje širenja urbanog načina života u periurbanim područjima, aktiviranje zapuštenih poljoprivrednih površina i zona ili promjena njihove namjene;
- uravnotežanje razvoja smanjivanjem razlika u stepenu urbanizovanosti pojedinih naselja i njihovih zajednica;
- jačanje lokalnih razvojnih žarišta (Kavač, Radanovići, Lastva Grbaljska), kao uporišta policentrično razvijenoj mreži naselja;
- jačanje multifunkcionalnosti svih naselja;
- vertikalno i horizontalno (funkcionalno, interesno i saobraćajno-komunikacijsko) povezivanje naselja;

2.2. Kulturna baština

Perspektiva uspješnog prostornog razvoja Grblja zahtjeva veoma pažljiv i kreativan odnos prema kulturnoj baštini kao i prema identitetu svih njegovih djelova. Identitet područja zasnovan, pored prirode, na kulturno-istorijskim objektima, duhovnim centrima, simbolima i vizuelnoj identifikaciji utiče na privlačenje turista, investitora i poslovnih ljudi. Ključnu stvar kod ovog konteksta čini uređenost na znatno višem nivou od dosadašnjeg. Pored pravne, koja već postoji, radi se i o imovinskoj, ekonomskoj, planskoj i fizičkoj uređenosti kulturne baštine, i posebno, kreativnoj angažovanosti na (re)afirmaciji opštinskog i lokalnog identiteta zasnovanog na multikulturnoj tradiciji.

Opšti ciljevi zaštite i unapređenja nepokretnih kulturnih dobara 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;

- Sprečavanje procesa nekontrolisane i intenzivne gradnje koja ugrožava kulturno i prirodno nasljeđe koje predstavlja jedan od glavnih potencijala razvoja ne samo ovog područja već i cjele Republike;

Ostvarenje ciljeva podrazumjeva svijest o vrijednosti graditeljskog nasljeđa u svim aktivnostima i djelatnostima zajednice. Potrebno je da ova svest u budućem razvoju ne bude ograničavajući, već stimulatívni faktor. Ukoliko se zaštita sprovodi represivnim mjerama, ona obavezno izaziva reakciju pa umjesto zaštite dobijamo zapuštenost.

Da bi se stimulatívni karakter ostvario, potrebno je sprovesti određene mjere, odnosno zadatke koji će nas dovesti do cilja:

1. Zadaci koji se odnose na organizaciju Službe zaštite:

- obezbediti veću transparentnost zaštite i javnost rada i finansiranja Zavoda za zaštitu spomenika kulture;
- uključivanje vlasnika, interesnih grupa i građanstva u rad i proces valorizacije spomenika kulture;

2. Zadaci u oblasti edukacije i kampanje:

- pokretanje edukativne kampanje u cilju boljeg razumjevanja značaja zaštite spomenika kulture;
- organizovanje zanatskih radionica, kurseva, ljetnjih škola za obuku zanatskih majstora za potrebe restauracije spomenika kulture i sl.;
- edukativna kampanja o ekonomskoj upotrebi spomenika kulture;
- neagresivna kampanja za promovisanje tradicionalnih vrijednosti u oblasti arhitekture i prostornog planiranja;

3. Zadaci za poboljšanje finansiranja projekata zaštite spomenika kulture

- stimulacija revitalizacije kulturne baštine poreskim olakšicama;
- pojednostavljenje procedure prilikom izdavanja dozvola za restauraciju i revitalizaciju objekata;
- formiranje fondova koji će priskočiti u pomoć za restauraciju i revitalizaciju objekata čiji vlasnici ne mogu to da priušte;
- ustupanje manjih suma nepovratnih sredstava za finansiranje tehničke zaštite ili obnove objekata seoske arhitekture;
- stimulisanje tržišta nekretnina kako bi se omogućilo da spomenici kulture pređu u vlasništvo onih koji su sposobni da ih održavaju i razvijaju;

4. Zadaci iz oblasti zaštite nepokretnih kulturnih dobara:

- revizija liste zaštićenih spomenika kulture sa posebnim osvrtom na seosku arhitekturu;
- definisanje pravila građenja u skladu sa nekadašnjim principima izgradnje na ovom području;

Koncepcija prostornog razvoja u oblasti zaštite graditeljskog nasljeđa

Budući prostorni razvoj Grblja mora sveobuhvatnije da pristupi zaštiti graditeljskog nasljeđa, što znači da spomenik kulture nije dekorativna kulisa koja čuva naše sjećanje na prošlost, koju treba restaurirati a potom ponovo prepustiti zaboravu. Spomenik kulture je resurs kome treba podariti aktivnu ekonomsku upotrebu, uz ograničenja koja proizilaze iz njegovog prostornog oblika i tradicionalnih materijala od kojih je građen. Ovaj resurs tesno je povezan sa okruženjem, a njegova aktivna uloga sa našim djelatnostima, što znači da u okviru djelatnosti treba izabrati i spomenicima kulture dodjeliti one koji će unapređivati kulturnu baštinu, umesto da je zanemaruju, i na isti način treba tretirati okruženje spomenika kulture. Da bi se ostvario ekonomski napredak, potrebno je graditeljskom nasljeđu dati, pored kulturološke i ekonomsku dimenziju, stvaranjem kulturnog pejzaža koji će privući pažnju turista, investitora i poslovnih ljudi.

Za svaku zaštićenu zonu treba napraviti **strategiju obnove zaštićene zone** koja će takođe uzeti u obzir ekonomsku ulogu spomenika kulture i njihovu moguću revitalizaciju, uključivanje u savremene tokove života uz poštovanje karaktera, identiteta i strukture spomenika.

Kad je u pitanju područje Grblja, ovakvu analizu je neophodno sprovesti za sve zone koje su na grafičkom prilogu br 09.-*Režimi zaštite* označeni kao ambijentalne cjeline.

Tu se prvenstveno misli na Kovačke i Glavatske kućice i na arheološki lokalitet.

2.3. Poslovanje i privreda

Na teritoriji obuhvata ovog plana, u poslovne i privredne djelatnosti ubrojani su sledeći sadržaji: pogoni i baze građevinskih preduzeća, skladišta robe, građevinskog materijala, skladišta tečnih i čvrstih goriva, benzinske pumpe, robni terminali i robno-transportni centri, veći trgovinski kompleksi, uslužni centri, proizvodno zanatstvo i sl.

Izuzeti su mali proizvodni pogoni, koje je moguće podizati u stambenim zonama.

Mali proizvodni pogoni su najčešće samostalni objekti locirani u sklopu drugih namjena, najčešće u sklopu stambenog tkiva. Tu spadaju: male firme, pekarska i poslastičarska proizvodnja, elektromehaničarske radionice, manja skladišta građevinskog materijala, fabrike hleba i sl. Transformacija ovakvih pogona, posebno ako su u stambenom tkivu, moguća je i poželjna ka tercijalnim djelatnostima sa kojima su ovi pogoni u simbiozi, kao što su: trgovina, manja skladišta, poslovanje, ugostiteljstvo i sl.

Ciljevi:

- Razvoj područja u obuhvatu plana kao glavnog međuopštinskog uslužno-servisnog centra;
- Povećanje atraktivnosti i pristupačnosti poslovnih i privrednih zona, kao i poboljšanje dostupnosti kvalitetnom saobraćajnom mrežom;
- Formiranje kvalitativne i realne prostorne organizacije za dinamičan privredni razvoj;
- Povećanje spektra aktivnosti na čitavom području plana u cilju jačanja decentralizacije;
- Stvaranje uslova za uravnoteženiji prostorni razvoj područja decentralizacijom proizvodnih i poslovnih aktivnosti u manje razvojne centre, kao impuls razvitku lokalnih ekonomija, revitalizacijom proizvodnje, angažovanjem lokalne radne snage, razvojem ostalih sektora u pravcu unapređenja životnog standarda u tim sredinama.
- Unapređenje lokacijskih prednosti Grblja, usmjereno ka višem stepenu investicione privlačnosti - poboljšanje uslova za smještaj privrednih djelatnosti u postojećoj industrijskoj zoni, osnivanje novih prostornih formi za proizvodno-prerađivačke aktivnosti;

Koncepcija prostornog razvoja poslovanja i privrede

Prilikom oblikovanja buduće organizacije poslovnih zona na teritoriji obuhvaćenoj ovim Planom, posebnu pažnju treba usmjeriti na kvalitetniji pristup prema okruženju uključivanjem ekološke komponente kao integralnog djela programskog i prostornog razvoja privrede. Potrebno je objedinjavanje ekonomske, socijalne i ekološke dimenzije razvoja, odnosno usklađivanje svih aspekata razvoja poslovanja i privrede sa lokacijsko-razvojnim potencijalima sredine. Iz tog razloga je neophodno prioritet dati oblastima koje koriste potencijale područja (prirodne resurse, fizionomiju zemljišta, infrastrukturu i sl.), ekološki prihvatljive tehnologije i zapošljavaju pretežno visokokvalifikovanu radnu snagu.

Sa stanovišta granske strukture, najveće potencijale imaju sledeći podsektori:

- Industrija prerade hrane i konditorska proizvodnja (prirodni sokovi, prerada voća i povrća, prerada mleka i žitarica);
- Industrija prerade kamena;

Sa stanovišta budućeg prostornog razvoja, potrebno je obezbediti široku mrežu raznolikih proizvodno-poslovnih jedinica (administrativno-poslovni objekti, magacinsko-stovarišne površine i objekti, komercijalne djelatnosti sa javnim sadržajima, prerađivačko-proizvodni pogoni i sl.), koju bi sačinjavale:

- Postojeće zone-lokaliteti - koje je potrebno infrastrukturno kompletirati, saglasno razvojnim potencijalima prostorno proširiti, racionalnije koristiti uz sprovođenje adekvatnijih mjera zaštite okruženja. Takođe, potrebno je dislociranje pojedinih kapaciteta disperzno razmještenih u naseljima, zbog njihovog negativnog uticaja na okruženje (ovdje se prvenstveno misli na fabrike betona koje su u neposrednoj blizini stambenog tkiva);
- Nove zone-lokaliteti na prostorima povoljnih razvojnih potencijala (dostupnost, mogućnost infrastrukturnog opremanja, uklapanje u okolni prostor i sl.). Razvojne tendencije u organizaciji privrednih aktivnosti ukazuju na značaj novih prostornih formi za podsticanje sveukupnog razvoja (privlačenje kapitala, povećanje zaposlenosti, povezivanje firmi, širenje inovacija i dr.) - riječ je o preplitanju različitih aktivnosti u proizvodno-poslovnim zonama, razvoju poslovnog inkubatora namjenjenog razvoju malih i srednjih preduzeća, razvoju robno-transportnih centara i td.

2.4. Turizam

Položaj Grblja, prirodni diverzitet i kulturne vrijednosti predstavljaju osnov za razvoj turizma kao komplementarne privredne grane sa saobraćajem i poljopivredom na jednoj strani i kao aktivnost koja može uspješno da promoviše i afirmiše prirodni, kulturni i privredni identitet područja na drugoj strani.

Imajući kulturne i prirodne vrijednosti regiona u vidu, moguće je definisati osnovni cilj razvoja turizma: **turizam predstavlja značajnu šansu Grbaljskog područja ukoliko se organizuje komplementarno sa drugim privrednim aktivnostima.** Ovo znači da razvoj turizma dovodi do aktiviranja i ostalih privrednih grana koje predstavljaju mogućnost razvoja Grblja. Učešće sektora usluga bi se na ovaj način znatno povećalo u ukupnoj strukturi dohotka ovog regiona, a samim tim aktiviralo i ostale privredne i primarne djelatnosti. Turizam će na ovaj način doprinosti ukupnom razvoju teritorije Grblja usmjeravajući je ka ekološki zdravom, privredno konkurentnom i estetski atraktivnom ambijentu.

Turizam, kao međugranski integralni segment privrednog i društvenog razvoja treba da poveže saobraćaj, trgovinu, kulturu, javne usluge, zdravstvo, a u pogledu distribucije u prostoru treba da se razvijaju preko planski identifikovanih poteza, zona i lokacija sa specifičnim obilježjima koja mogu da povećaju ukupnu aktivnost područja.

Saglasno raspoloživim prirodnim i drugim resursima, u njihovim okvirima treba tražiti mjesto i pozicionirati turističku djelatnost, koja je do sada bila svedena samo na privatni sektor. Da bi ova pretpostavka bila validna, potrebno je zadovoljiti nekoliko osnovnih preduslova:

- Evidentirati postojeće turističke resurse;
- Podići nivo saobraćajne povezanosti i komunalne opremljenosti – radi brže i jednostavnije veze između turističkih objekata i radi ispunjenja elemenarnih komunalnih pretpostavki za lociranje turističkih objekata i sadržaja;
- Kroz marketing lokacija privući potencijalne investitore - koji bi uz povoljne uslove uložili sredstva u turističku ili prateću privredu;
- Očuvati i unaprediti stanje životne sredine – jer je jedino kvalitetno okruženje *podloga* za razvoj turizma;
- Odrediti vrstu i prostorni razmještaj turizma - shodno turističkim potencijalima formirati ponudu u određenim djelovima područja, u skladu sa realnim mogućnostima i objektivnim kapacitetima;

Koncepcija prostornog razvoja turizma

Imajući u vidu trenutne pozitivne i negativne aspekte stanja turizma u području Grblja, mogu se definisati mogućnosti za njegov razvoj, koje se oslanjaju na postojeće pozitivne trendove:

- Realno utvrditi domete pojedinih turističkih destinacija i rangirati prioritete realizacije predviđenih razvojnih projekata;
- Unaprediti stanje komunalnih sistema u naseljima i izgraditi neophodne nove kapacitete;
- Sprovesti edukaciju stručnih kadrova i stanovništva u skladu sa principima održivog razvoja turizma;
- Kvantitativno i kvalitativno poboljšati stanje smještajnih kapaciteta uz značajan udio privatnih receptivnih objekata;
- Jasno definisati razne oblike turizma i odrediti u kom djelu teritorije plana se odvijaju. Uz njihovu kombinaciju i neophodnu prateću opremu kombinovati izletnički, sportski, zdravstveni, seoski, lovni, edukativni, tranzitni i dr. turizam.;
- Unaprediti marketing turizma kroz projekte, promotivne i informacione programe i reklamne kampanje;

Nakon neophodne valorizacije turističkih potencijala, potrebno je formirati zajedničku turističku ponudu koja bi objedinila različite vidove turizma. Na ovaj način može se postići raznovrsnost ponude, izbegavanje brzog zasićenja od istih sadržaja i aktiviranje novih, neafirmisanih destinacija. Sve ovo ne bi trebalo raditi stihijski, već pažljivim razmatranjem i izradom razvojne strategije na nivou opštine. Na taj način mogla bi se rangirati turistička mjesta i odrediti prioritetne akcije u njima. Kako bavljenje ovom djelatnošću zahtjeva visok nivo opremljenosti infra i suprastrukturu, tako je osnovna pretpostavka dovođenje istih na optimalan nivo. Isto važi i za unapređenja kvaliteta životne sredine i eliminisanje emitera štetnih materija u blizini turističkih objekata.

Prostorna organizacija turizma se nakon toga zasniva na zaokruživanju i povezivanju turističkih destinacija kroz formiranje zona i definisanje turističkih tačaka i linija koje povezuju zone.

Imajući sve ovo u vidu, moguć razvoj turizma u zoni Grblja prepoznat je u sledećim aktivnostima:

- Pažljiva rekonstrukcija ambijentalnih cjelina (aktiviranje ruiniranog fonda Kovačke i Glavatske kuće), formiranjem eko-turističkog naselja;
- Izgradnja manjih turističkih kapaciteta – renta vile seoski i zdravstveni turizam – po uzoru na tradicionalnu arhitekturu ovog područja po obodu brda Donja Gora;
- Razvoj izletničkog turizma – od turističkih kapaciteta do plaže Jaz, do arheološkog nalazišta itd.
- Razvoj tranzitnog turizma izgradnjom smještajnih kapaciteta i ugostiteljskih objekata u zaljeđu zone namjenjene poslovanju;
- Razvoj nivoa pružanja usluga u privatnom sektoru - viši standard, uvođenje tradicionalne kuhinje, mogućnost razvoja manjih škola tradicionalnih zanata i dr.

2.5. Poljoprivreda

Grbaljsko područje raspolaže bogatim, mada bonitetno dosta izdiferenciranim resursima poljoprivrednog zemljišta. Način korišćenja poljoprivrednog zemljišta se odlikuje i приметnim prostornim razlikama, koje ukazuju na racionalno prilagođavanje dosadašnje strukture proizvodnje prirodnim, a djelimično i tržišnim, odnosno infrastrukturnim pogodnostima.

Opšti dugoročni cilj u oblasti korišćenja i zaštite poljoprivrednog zemljišta je harmonično povezivanje proizvodnih, ekonomskih, ekoloških, pejzažnih i sociokulturnih funkcija poljoprivrednog zemljišta i ruralnog prostora u cjelini, uporedo s postepenim

ostvarivanjem stalnog poboljšanja materijalnog položaja poljoprivrednog stanovništva i unapređivanjem standarda i kvaliteta življenja.

Dakle, plan korišćenja i zaštite poljoprivrednog zemljišta podređen je poboljšanju ekonomskih uslova poljoprivredne proizvodnje, povećanju ambijentalne i pejzažne vrijednosti poljoprivredno-ruralnog područja i unapređenju ekoloških i socijalnih uslova življenja na cjelom području Grblja. Ostvarivanje ovih zadataka treba biti zasnovano na razradi kompleksnih programa uređenja poljoprivredno-proizvodnog prostora u međuzavisnosti sa šumama i izgrađenim tkivom na nivou naselja, odnosno prema principu jedinstva naselja i atara, a prema sledećim osnovnim ciljevima:

- Sačuvati obradive površine namjenjene specifičnoj mediteranskoj poljoprivredi;
- Osavremenjivanje institucionalnih okvira za efikasno upravljanje poljoprivrednim zemljištem koji se pored pedološkog sloja i drugih elemenata biosfere sastoji i od putne mreže, hidrotehničkih uređaja, zaštitnog zelenila, idr.;
- Uspostavljanje strogog i djelotvornog sistema kontrole namjenskog korišćenja poljoprivrednog zemljišta, naročito u pogledu zaustavljanja neplanskog preuzimanja poljoprivrednog zemljišta u nepoljoprivredne svrhe;
- Razvoj rasadničkih kapaciteta i mreže proizvodnja-otkup-prerada-plasman radi stimulisanja lokalnog stanovništva da se intenzivnije bavi poljoprivredom;
- Obezbeđenje materijalne podrške poljoprivrednim gazdinstvima za sprovođenje rentabilne poljoprivredne proizvodnje, iz javnih fondova, inostranih finansijskih institucija i drugih izvora;

Za unapređenje stanja uređenosti i načina korišćenja poljoprivrednog zemljišta na nivou cjelog područja, naselja i pojedinačnih gazdinstava, potrebno je:

- Inovirati katastarski premjer i ažurirati podatke o korišćenim površinama i vlasnicima zemljišta;
- Obezbediti zakonske garancije za dugoročni zakup zemljišta, kao jednog od osnovnih modaliteta poboljšanja agrarne strukture, ukрупnjavanjem korišćene površine za stvaranje biološki i ekonomski vitalnih porodičnih gazdinstava;
- Obezbediti informatičku i stručnu podršku poljoprivrednicima pri izradi investicione dokumentacije za osnivanje višegodišnjih zasada, stočnih farmi i drugih proizvodnih objekata, uključujući i pripremu tipskih modela optimizacije poljoprivredne proizvodnje;
- Uspostaviti sistem ažurnih informacija i prognoza o stanju na tržištu pojedinih poljoprivredno-prehrambenih proizvoda;
- Uspostaviti redovno ispitivanje kvaliteta zemljišta, vode i drugih elemenata životne sredine;

Razvojna koncepcija

Postavljeni zadaci podrazumjevaju ostvarivanje plana korišćenja i zaštite poljoprivrednog zemljišta na području obuhvata plana u sklopu sprovođenja politike integralnog razvoja područja, koja ima tri dimenzije:

- Uspostavljanje odgovarajućeg stepena koordinacije i kombinovanog razvoja poljoprivrede i drugih privrednih, uslužnih i posredničkih djelatnosti;
- Aktiviranje i obuka lokalnog stanovništva za bavljenje seoskim turizmom uz akcenat na vrednovanju prirodno-ekoloških, kulturoloških i drugih potencijala ruralnog prostora;
- Održavanju vodeće uloge poljoprivrede u održavanju društveno – ekonomskog života na ruralnim područjima, kao i u obezbeđenju prehrambene sigurnosti, očuvanju

pejzaža, istorijskog i kulturnog identiteta i ekološke ravnoteže na širem prostoru i staranju o drugim dobrima netržišnog karaktera, od neprocenjive javne vrijednosti.

Da bi se poljoprivredna proizvodnja usmjerila u željenom pravcu potrebna je potpuna reorganizacija poljoprivredne proizvodnje kroz mjere koje podrazumjevaju ukрупnjavanje posjeda predviđenih za poljoprivrednu proizvodnju. Osim toga potrebna je i modernizacija poljoprivredne proizvodnje i udruživanje nekoliko proizvođača u dobrovoljne i interesne zadruge. Na taj način moguće bi bilo dalje omogućiti zaokruživanje potpunog ciklusa poljoprivredne proizvodnje (od primarne proizvodnje do prerade i prodaje), tj. pokušaj prodaje lokalnih proizvoda poznatom kupcu. Neophodno je i veće ulaganje u komunalnu i saobraćajnu infrastrukturu sela, njihova obnova, izgradnja i unapređenje.

Kada se radi o poljoprivrednim kulturama koje treba uzgajati, važe smjernice PPO Kotor iz 1995. godine:

- Na području Grbaljskog polja: cvečarstvo, povratarstvo, plantažno voćarstvo, vinogradarstvo (pored puteva razvijati staklenike zbog ekoloških uslova i intenzivnije proizvodnje);
- Na manjim platoima i padinama Donjeg i Gornjeg Grblja: voćarstvo, vinogradarstvo, povratarstvo; na terasastim površinama treba formirati manje povrtanjake, vinograde, voćnjake i maslinjake, a moguće su i livade i manje oranične površine;
- Stvaranje terasastih površina je izuzetno značajno zbog sprečavanja spiranja flišnih naslaga i humusa, a podizanje voćnjaka na tako podignutim terasama je ravno pošumljavanju;
- Kod povrća birati one vrste kojih nema u zaleđu odnosno sve vrste ranog povrća, kao i dinje, lubenice i šargarepu;
- Od voća treba gajiti breskve, kajsije, badem smokvu, a od agruma limun, pomorandžu, mandarinu, japansku jabuku, dakle sve vrste kojima godi tlo i tereni zaklonjeni od vjetra;
- Na višim terenima potencirati masline i smokve;
- Vinovu lozu treba gajiti na nižim terasama i flišnim padinama;

2.6. Javni objekti i kompleksi

Imajući u vidu funkcionisanje svih javnih službi u proteklom periodu, kao nasleđeno stanje sa svom nerešenom problematikom, u narednom periodu se ne očekuje dostizanje potreba, s obzirom da su zastoji u razvoju izuzetno veliki, koji ni veće investicije u ovoj oblasti ne mogu brzo i u potpunosti da promene u kratkom roku.

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

- Unapređenje obrazovnog sistema;
- Pобољшanje preventivne zdravstvene zaštite stanovništva;
- Unapređenje socijalne zaštite;
- Podsticanje razvoja kulturnih aktivnosti; i
- Podsticanje razvoja fizičke kulture.

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

U granicama obuhvata plana od javnih funkcija postoje samo: osnovna škola, pošta, ambulanta i fudbalski stadion "Grbalj" u Radanovićima. Neophodna je izgradnja dječjih

ustanova u lokalnim centrima (Radanovići i Lastva Grbaljska), izgradnja multifunkcionalnih sala, sportskih terena i dr. Pojedini neizgrađeni lokaliteti predstavljaju prostorni potencijal za razvoj funkcija od javnog interesa.

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

Koncept plana odnosi se na:

- Fleksibilnost prostorne organizacije, povezanost i bolju pokrivenost svih djelova područja ovim službama;
- Unapređenje ukupne strukture funkcija i sadržaja javnih objekata i kompleksa primjereno potrebama njegovih korisnika;
- Podizanje nivoa standarda normi i kriterijuma u organizaciji javnih službi;
- Afirmaciju i razvoj mehanizama koji će omogućiti učešće korisnika i različitih investitora u budućem razvoju i poboljšanju kvaliteta funkcionisanja javnih službi i objekata;
- Poboljšanje nivoa opremljenosti, uređenja, oblikovanja (zelenilo, urbani mobilijar itd.);
- Formiranje atraktivnih i kontekstualno prepoznatljivih prostornih cjelina, sa mogućnošću multifunkcionalnog korišćenja prostora.

Posmatrano po **pojedinačnim javnim službama** na području Plana, razvojna koncepcija je:

- Izgradnja objekata namijenjenih dječjim ustanovama kako u javnom tako i u privatnom sektoru, zbog očekivanog populacionog rasta i perspektivno većeg zapošljavanja žena/majki (neophodne su dječje ustanove u Radanovićima i Lastvi Grbaljskoj);
- Unapređenje primarne zdravstvene zaštite i osavremenjivanje opreme ambulante u Radanovićima kao i dopuna zdravstvenog sistema privatnom ljekarskom praksom (privatne ljekarske ordinacije je moguće locirati u kviru stambenih, poslovnih i turističkih zona) radi zadovoljenja potreba stalnog i povremenog stanovništva;
- Prilagođavanje sistema i prakse socijalne zaštite standardima predviđenim evropskim zakonodavstvom, demografskim promjenama, promjenama u životnom standardu, itd. Osnivanje službi za zbrinjavanje i zaštitu starih lica, socijalno ugroženih, izbjeglica i raseljenih, djece i odraslih sa posebnim potrebama, djece lišene roditeljskog staranja i dr.;
- Treba dopuniti ponude kulturnih programa, pri čemu će se najveći dio kulturnih potreba zadovoljavati u kulturnim centrima opštinskog i gradskog ranga (iz tog razloga treba razmotriti mogućnost obnove/izgradnje multifunkcionalnih sala u lokalnim centrima, gdje bi se mogao naći dom kulture, sjedište mjesne zajednice, pošta, biblioteka); i
- Veći obuhvat stalnog stanovništva svih uzrasta, a posebno mladih raznim aktivnostima u oblasti fizičke kulture, kao i razvoj sporta i rekreacije u funkciji turizma uz obezbjeđivanje slijedećih vrsta prostora: sportsko-rekreativne i parkovske

Ograničenja

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

- Zajednički problem sa kojim se suočavaju organizacije u oblasti socijalnog razvoja je nedostatak potrebnog i odgovarajućeg prostora, što je najčešće prepreka privatnim akterima u ovoj oblasti, jer zbog nedovoljne profitabilnosti datih aktivnosti, sredstva koja se ostvaruju tržišnim putem nisu dovoljna za kupovinu, odnosno dugoročni zakup odgovarajućeg prostora.
- Jedno od najvećih ograničenja kod javnih službi su njihova prostorna distribucija i kapacitet, koji bi trebalo da zadovolje potrebe korisnika u dvije ekstremno različite situacije opterećenja: zimski period (samo stalno stanovništvo) i ljetni period (sa brojem korisnika koji je znatno veći). Tako se kod objekata kulture i zabave, te kod sportskih objekata i terena mora računati sa sezonskim karakterom, ali je prednost što ih je moguće graditi kao otvorene.

2.7. Saobraćaj

Ciljevi

Perspektiva razvoja saobraćaja i unapređenja saobraćajne infrastrukture treba da se zasniva na:

- Razvoju i modernizaciji kapitalnih saobraćajnih objekata (brza obilaznica kroz primorje) –uloga Republike: i
- Unapređenju i kompletiranju lokalne mreže saobraćajnica –uloga Opštine Kotor;

Na ovakvom razvoju treba da se zasniva saobraćajna privreda, što bi dalje dovelo do povećanja pristupačnosti kao preduslova veće konkurentnosti i širih regionalnih integracija. Osnovni putni pravac na cjeloj teritoriji primorja je Jadranska magistrala. Osnovni **problemi** sadašnjeg stanja saobraćajnog sistema su:

- Neadekvatno i nedovoljno razvijena mreža primarnih saobraćajnica-deficit kapaciteta primarne mreže, posebno u ljetnjem periodu kad je opterećenje znatno veće;
- Mješanje lokalnog saobraćaja sa tokovima tranzitnog na najkritičnijim djelovima primarnog ulućnog sistema;
- Manjak javnih i namjenskih kapaciteta za parkiranje;

Izvesno je da će u budućnosti saobraćaj biti sve intenzivniji. Porastom standarda mjenjaju se i navike stanovništva, što će uticati na promjene karakteristika putovanja i saobraćaja u cjelini. Iz tog razloga je razvoj saobraćajne mreže preduslov razvoja naselja uopšte, pa su ciljevi razvoja saobraćaja u Grbaljskom području:

- Rasterećenje jadranske magistrale izgradnjom brze obilaznice kroz primorje i izmještanje tranzitnog saobraćaja iz naseljenih mjesta;
- Stvaranje uslova za razvoj saobraćaja kao značajne piveidne djelatnosti;
- Međusobno povezivanje (interno i eksterno) mreža svih vidova saobraćaja;
- Međusobno usklađen razvoj svih vidova saobraćaja;
- Efikasno i racionalno korišćenje svih prevoznih kapaciteta;
- Povećanje nivoa usluga i bezbednosti saobraćaja;
- Povećanje privlačnosti javnog u odnosu na putnički automobilski saobraćaj;
- Vraćanje osnovne funkcije ulicama-neometano i bezbjedno kretanje pješaka i vozila;
- Smanjenje štetnih uticaja saobraćaja na ljude i životnu sredinu uopšte;

Strateška opredjeljenja

Na području opštine Kotor, kao uostalom i na prostorima ostalih opština crnogorskog primorja, susiće se više oblika tranzita, čija polazišta i ciljevi su vrlo različiti, sa relacijama: počev od Evrope do Bliskog Istoka, zatim tranzit duž cijele Jadranske obale do Albanije i

Grčke, i na kraju, možda i najintenzivniji, tranzit duž Crnogorske obale sa vezivanjem na kopnene pravce prema središnjoj i sjevernoj Crnoj Gori i susjednim državama. Fizički, sva ova putovanja su se odvijala postojećom Jadranskom magistralom i veliki problemi su se javljali u najmanje poželjno vrijeme, u vrijeme turističke sezone, sa opasnošću da ugroze osnovnu djelatnost ovog prostora, tj. turizam.

Prema preporukama iz PPR CG i uspostavlja se sljedeća hijerarhija tranzitnih puteva koji prolaze kroz Crnu Goru, to su:

- "Jonski autoput" na oko 40 km odstojanja od obale, koji dolazi iz BiH, prolazi pored Podgorice gdje se ukršta sa autoputem Bar-Beograd, i preko Skadra ide dalje ka Albaniji i Grčkoj. Veze sa primorjem se uspostavljaju preko postojećih putnih pravaca;
- Za Primorje se planira nova brza saobraćajnica sa 4 trake koja dolazi od Hrvatske, pa preko mosta na "Verigama" ide duž obale na visinama od preko 200 m i na udaljenosti od postojećih gradskih naselja, dovoljno da položajem svoje trase ne ugrožava gradska i ostala naselja, niti ova naselja remete željene tehničke karakteristike puta. Pri tome je broj priključaka na brzu saobraćajnicu na teritoriji pojedinih opština vrlo redukovano. Najviše 2-3 priključka.
- Opštinama i primorskim gradovima se prepušta planiranje i izgradnja lokalnih obilaznica i drugih saobraćajnica, prema njihovim potrebama.

Razvojna koncepcija

- Preuzima se iz PP Crne Gore generalna trasa brze saobraćajnice koja iz pravca opštine Kotor ulazi na prostor opštine Budva između Podostroga i Pobora i u zoni Markovića se ukršta sa putem prema Cetinju i Podgorici, a zatim iznad Stanišića i iznad svih ostalih sela (izuzimajući Kuljače) u središnjem dijelu opštine ide sve do ukrštanja sa putem Petrovac-Virpazar kod naselja Žukovica. Na rastojanju od oko 1 km od postojeće magistrale prolazi iznad zone Buljarice i potom prelazi u opštinu Bar;
- Postojeću Jadransku magistralu tehnički obnoviti cijelom trasom, povećati saobraćajni profil gdje god je to moguće i poboljšati saobraćajne karakteristike i to:
 - izgradnjom treće i četvrte trake kroz Grbalj;
 - izgradnjom zaustavnih traka radi obezbjeđenja pristupa poslovnim sadržajima duž magistrale;
 - izgradnjom pješačkih trotoara duž magistrale gdje god je to neophodno;
 - poboljšati tehnički sva ukrštanja sa magistralom;
 - uraditi stajališta za autobuse van saobraćajnih traka.
- Magistralni pravac opremiti pratećim sadržajima: benzinske pumpe, moteli, prodavnice, parkinzi, odmorišta, servisi i dr;
- Internu saobraćajnu mrežu u naseljima planirati racionalno, ali se nikada ne smije zaboraviti potreba zadovoljenja velikog saobraćajnog opterećenja u toku turističke sezone. U tom slučaju, potrebnu pažnju obratiti na:
 - alternativne tokove saobraćaja u naseljima;
 - povećan autobuski saobraćaj u toku turističke sezone;
 - mrežu javnih parkirališta i garaža na cijelom prostoru;
 - obavezivati, ali i stimulisati planskim mjerama pojedinačne korisnike prostora i objekata na izgradnju površina za stacioniranje vozila u obimu potreba dotičnog korisnika;
 - obezbijediti površine (staze) za pješačka kretanja u svim urbanim naseljima.

2.8. Priroda

Radi ostvarivanja planske koncepcije potrebno je ostvariti:

- zaštitu prirodnih procesa i strukture predjela saglasno odgovarajućem staništu sa ciljem trajnog zadržavanja njegovih funkcija i smanjenja štetnih uticaja, očuvanje i unapređenje prirodnog i veštačkog vegetacijskog pokrivača u urbanizovanim područjima;
- štedljivo i zaštitničko korišćenje prirodnih resursa naročito ako su neobnovljivi. Poseban značaj treba dati korišćenju obnovljive energije;
- očuvanje, ekološko gazdovanje i unapređivanje poljoprivrednih površina u okolini urbanih centara;
- suzbijati eroziju zemljišta svim raspoloživim mjerama;
- zaštitu i unapređenje vodenih ekosistema koja uključuje pažljive mjere kod hidrograđevinskih radova, pregrađivanja riječnih tokova, melioracije, itd.
- smanjivanje emisije štetnih gasova;
- zaštitu staništa;
- zadržavanje biološke raznovrsnosti;
- kulturno istorijske predjele i dijelove predjela posebne vrijednosti treba pažljivo čuvati;

Razvojna koncepcija

Na području Grblja postoji veliki prostorni disbalans odnosno ranije predviđena planska koncepcija uređenja ovog prostora, sadašnje stanje na terenu i navedeni ciljevi izrade ovog plana u Programskom zadatku nijesu usklađeni.

Stoga je Ograđivač smatrao neophodnim da se izrada karte namjena površina bazira na pedoekološkoj valorizaciji prostora. To bi značilo da je izvršena kategorizacija zemljišta prema njegovom bonitetu i da je time utvrđeno da se u obuhvatu ovog Plana nalazi i zemljište prve i druge bonitetne kategorije, koju kao prirodnu vrijednost treba maksimalno štiti.

Dosadašnji razvoj doveo je do uništavanja prirodnih autonomnih ekosistema i poluautonomnih (poljoprivredne površine) i njihove supstitucije neautonomnim ekosistemima (urbane zone).

Autonomni ekosistemi	Stanje	Osetljivost	Planski značaj	Plansko rješenje
Šume	neujednačeno	velika zavisnost od jačine antropogenih uticaja	veliki	sačuvati i zaštititi funkciju, razviti i rekreativnu, obrazovnu, turističku funkciju
Poljoprivredno zemljište	nepovoljno	velika zavisnost od jačine antropogenih uticaja	veliki	reaktiviranje ili pretvaranje u zelene površine
Ruderalni ekosistemi (zapuštene urbane površine)	veoma različito	velika ako se pređu granični kapaciteti	veliki	ograničiti razvoj

Radi očuvanja prirodnih ekosistema područja, osim očuvanja zemljišta kao resursa, pažnju treba posvetiti očuvanju biodiverziteta, posebno onih njegovih komponenti koji su specifični za grbaljski kraj, vodnog balansa, itd.

Sa prirodnog aspekta grbaljsku zonu u obuhvatu plana čini urbano područje, koje se mora striktno urbanistički zaokružiti i međusobno povezati sistemom zelenih površina, i dva rubna područja (sa istične i zapadne strane) koja se moraju posebno tretirati kod urbanističkog planiranja, uz uvažavanje njihove zaštitne, ekološke i rekreativne funkcije.

Nega i uređenje predjela podrazumjeva primjenu određenih mjera koje će obezbijediti održivo korišćenje prirodnih resursa, kao i raznovrsnost, jedinstvenost i vizuelni kvalitet prirode. U tom smislu, posebnu pažnju treba posvetiti pejzažu (slici predela), koji će biti detaljno ispitan, valorizovan, zaštićen i unapređen preko planova nižeg reda, a kroz fazu pejzažnoj uređenja prostora.

Za zaštitu i negu predela, ovim planom, primeniće se mjere ograničavanja inteziteta korišćenja i uspostavljanje sistema zelenih površina.

Zaštita životne sredine

Osnovni ciljevi koje treba primjeniti u daljoj planskoj razradi po pitanju zaštite životne sredine su:

- izgradnja sistema ekološke bezbjednosti u svim aktivnostima;
- uravnoteženo korišćenje prostora;
- planiranje najpovoljnijeg odnosa između zone stanovanja, zelenih površina (poljoprivreda), rekreacije (turizam) i komunikacija;
- optimalno iskorišćavanje prirodnih resursa;
- efikasna zaštita prirodnih i kulturnih dobara;
- zaštitu šumskog i poljoprivrednog zemljišta;
- racionalno i kontrolisano korišćenje građevinskog zemljišta;
- racionalno korišćenje prirodnih resursa, naročito vode, energije i sirovina za građevinske materijale;
- smanjenje količina otpada, povećanje stepena recikliranja i bezbjedno deponovanje svih vrsta otpada;
- izbegavanje stvaranja ekoloških konflikata između privrednih aktivnosti i saobraćaja sa jedne strane, i stanovanja, rekreacije i zaštićenih dobara sa druge strane;
- primena kriterijuma i instrumenata zaštite životne sredine od zagađivanja pri izradi planova nižeg reda.

Razvojna koncepcija-zaštita životne sredine

Ključna rješenja koja definiše prostorni plan, a koja mogu da ugroze ili zaštite životnu sredinu, obuhvataju: izgradnju puteva regionalnog značaja, izgradnju deponije komunalnog čvrstog otpada, razvoj vodovodne, elektro i kanalizacione mreže. Međutim, pošto su, u ovom slučaju, u pitanju Izmjene i dopune Prostornog plana za područje Grblja, kojim nije obuhvaćeno ni cjelokupno grbaljsko područje, sa aspekta prirodne sredine neophodno je:

- uticati na zaštitu vazduha tako što će rekonstrukcija i izgradnja novih saobraćajnica biti zasnovana na strogim ekološkim principima prema evropskim standardima;
- sprečiti nekontrolisano ispuštanje otpadnih voda, koje zagađuju zemljište i ugrožavaju kvalitet podzemnih vode, tako što će se u okviru Prostornog Urbanističkog Plana Opštine Kotor predvideti razvoj kanalizacione mreže i izgradnja postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda;

- privredni subjekti koji mogu imati negativan uticaj na okruženje moraju biti locirani na određenom odstojanju od stambenog naselja;
- odstojanje između stambenih jedinica i poljoprivrednog zemljišta, koje se intenzivno tretira veštačkim đubrivom i pesticidima, mora biti najmanje 800m;
- u okviru generalnih ili detaljnih urbanističkih planova potrebno je izraditi predhodnu analizu uticaja na životnu sredinu za svaku novu ili rekonstruisanu dionicu magistralnih puteva ili sabirnih ulica prvog reda;
- neophodno je uređenje i održavanje uže zone zaštite izvorišta.

III PLANSKO RJEŠENJE

1. PLANIRANE NAMJENE POVRŠINA U GRANICAMA PROSTORA OBUHVATENOG IZMJENAMA I DOPUNAMA PPO KOTOR ZA PODRUČJE GRBLJA

Ukupna površina zemljišta unutar granica obuhvata Izmjena i Dopuna PPO Kotor za područje Grblja je cca. 1218 ha.

Planom je predviđena realizacija u dve faze. U prvoj fazi izgradnje planirano je proširenje Jadranske magistrale na 2+1- zaustavna traka u oba smjera i izgradnja objekata samo u područjima koja su infrastrukturno opremljena (saobraćajnica, vodovod, kanalizacija i sl.) U prvoj fazi izgradnje dominira stambena i poslovna namjena, što je detaljno prikazano na grafičkom prilogu 04-a – *Planirana namjena površina – I faza realizacije*.

Druga faza izgradnje uslovljena je realizacijom planiranih saobraćajnica i prateće infrastrukturne mreže. Tek nakon realizacije infrastrukture moguća je izgradnja objekata koji su u II fazi.

U drugoj fazi realizacije planirana je izgradnja poslovnih objekata i turističkih kapaciteta, što je detaljno prikazano na grafičkom prilogu 04 – b – *Planirana namjena površina – II faza realizacije*.

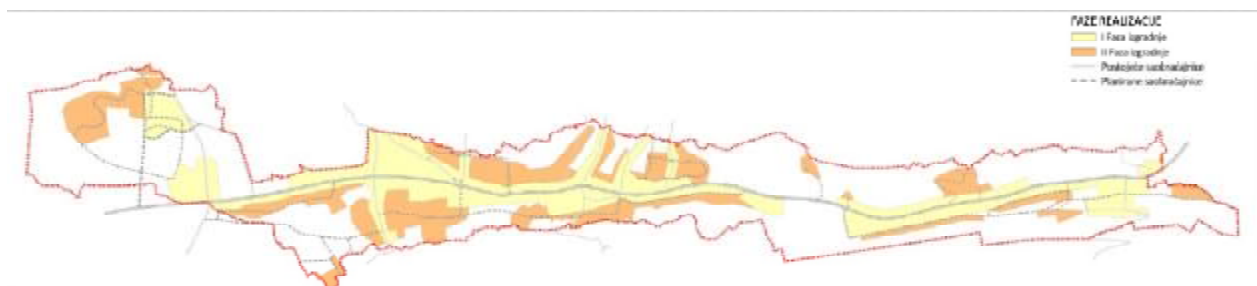


Tabela 13 - Planirana namjena površina - I faza realizacije

	NAMJENA	POVRŠINA (ha)	Učešće u prostornoj cjelini (%)
1	Stanovanje niske gustine	50.41	14.15
2	Stanovanje srednje gustine	7.42	2.08
4	Sport i rekreacija	4.42	1.24
5	Šuma	2.89	0.81
6	Uređeno zelenilo	14.26	4.00
7	Poslovanje niske gustine	146.02	40.98
8	Poslovanje srednje gustine	7.35	2.06
9	Poljoprivreda	/	/
10	Turizam	39.75	11.16
11	Vodotokovi	5.28	1.48
12	Saobraćaj	72.09	20.23
13	Javni objekti i površine	6.14	1.72
14	Zaštićena kulturna baština	/	/
	UKUPNO	356.33	100.00

Tabela 14 - Planirana namjena površina - II faza realizacije

	NAMJENA	POVRŠINA (ha)	Učešće u prostornoj cjelini (%)
1	Stanovanje niske gustine	/	/
2	Stanovanje srednje gustine	/	/
4	Sport i rekreacija	26.42	3.07
5	Šuma	387.21	44.94
6	Uređeno zelenilo	80.00	9.28
7	Poslovanje niske gustine	56.67	6.58
8	Poslovanje srednje gustine	/	/
9	Poljoprivreda	131.29	15.24
10	Turizam	130.78	15.18
12	Vodotokovi	14.37	1.67
13	Saobraćaj	33.30	3.86
14	Javni objekti i površine	/	/
15	Zaštićena kulturna baština	1.62	0.19
	UKUPNO	861.66	100.00

1.1. Kompatibilnost namjena

Prostor koji pokriva ovaj Plan planiran je za određeni broj namjena odnosno djelatnosti i prostorno fizičkih struktura koje im odgovaraju. Saobraćaj i saobraćajnice imaju dvije vrste namjena, linijske i površinske, ove druge su uključene u planirane namjene prostora.

Namjene definisane u grafičkom prilogu 04-*Planirana namjena površina*, predstavljaju preovlađujuću, dominantnu namjenu na tom prostoru, što znači da zauzimaju najmanje 60% površine bloka, odnosno zone u kojoj je označena ta namjena. Svaka namjena podrazumijeva i druge kompatibilne namjene, prema tabeli kompatibilnosti namjena i odgovarajućim uslovima. Na nivou pojedinačnih parcela u okviru bloka, namjena definisana kao kompatibilna može biti dominantna ili jedina.

Tabela 15 – Kompatibilnost namjena

TABELA KOMPATIBILNOSTI NAMJENA	Stambeno tkivo	Poslovne zone	Centar snabdevanja	Javni objekti i kompleksi	Sportski objekti i kompleksi	Zelene površine	Poljoprivredne površine	Komunalne i infrastrukturne površine	Saobraćajne površine i terminali
Stambeno tkivo	*	X1	X	X	X	X	/	/	/
Poslovne zone	X2	*	X	X3	X	X	/	X	X
Centar snabdevanja	X	X9	*	X	X	X		X9	X
Javni objekti i kompleksi	/	/	/	*	/	X	/	/	/
Sportski objekti i kompleksi	/	/	X4	X5	*	X	/	/	/
Zelene površine	/	/	/	X6	X10	*	/	/	/

Poljoprivredne površine	/	/	/	/	/	X	*	/	/
Komunalne i infrastrukturne površine	/	/	X	/	/	X	/	*	/
Saobraćajne površine i terminali	/	/	X8	/	/	X	/	/	*

Obrezloženje oznaka:

- X Namjene su kompatibilne;
- X1 Stanovanje je kompatibilno sa manjim proizvodnim pogonima, na način obrazložen u Smjernicama za dalju plansku razradu za stambenu namjenu, tj. za poslovne delatnosti;
- X2 U okviru komercijalne poslovne zone moguće je stanovanje u funkciji turizma.
- X3 U okviru poslovnih zona mogu se naći sadržaji javnih funkcija.
- X4 U okviru sportskih kompleksa mogu se naći komercijalni sadržaji i manji kapaciteti;
- X5 U okviru sportskih kompleksa, ukoliko to uslovi dozvoljavaj, mogu se naći specijalizovane škole(sportske, trenerske) ili sportski kampovi koji koriste sadržaje sportskog centra;
- X6 Izuzetno je dozvoljena izgradnja pojedinačnih javnih objekata republičkog ili gradskog značaja u zelenim površinama, pod uslovom da ti objekti ne remete osnovni karakter te površine i njenu ekološku ravnotežu i da ne budu nižeg značaja od prostora zelenila na kome se nalaze;
- X8 U okviru saobraćajnih površina mogu se naći sadržaji centara, kao što su hoteli i komercijalni sadržaji, ali bez stanovanja, osim poslovnog stanovanja;
- X9 Komercijalne zone i prodajni centri su kompatibilni sa manjim proizvodnim pogonima i komunalnim i infrastrukturnim površinama kako je to dato u pravilima za poslovne djelatnosti;
- X10 U okviru gradskih i prigradskih šuma može da se organizuje zona pasivne rekreacije, zona aktivnog odmora, kao i zone sa sportskim objektima, otvoreni i zatvoreni bazeni, zone kupališta kao i komercijalni sadržaji.

1.2. Plansko rješenje po prostornim cjelinama

Planerski pristup bila je najprije analiza postojećeg stanja, analiza inicijative građana i stvaranje realne slike mogućnosti i ograničenja područja, a zatim planiranje adekvatnih sadržaja na posmatranom području, vodeći računa o nasljeđu, zaštiti prirodnih i kulturnih dobara i trudeći se da se svi planirani sadržaji implementiraju sa okolnim tkivom.

Planirano je da se u dijelu prostora koji je aktivno zahvaćen izgradnjom poslovnih i proizvodnih pogona, bez obzira na to što to nije odobreno prethodnom planskom regulativom ovaj dio zaokruži, svede na racionalan nivo, oplemeni odgovarajućom saobraćajnom i komunalnom mrežom. U dijelu prostora u zaljeđu, planirano je zaokruživanje stambenog tkiva, povećanje urbaniteta rubnih zona, obogaćivanje prostora površinama sa uređenim zelenilom, povećanje i uređenje površina namjenjenih sportu i rekreaciji, unapređenje turizma jačanjem tržišne ponude (aktiviranjem zona napadnutih neplanskom gradnjom a koje predstavljaju izraženi potencijal za razvoj drugih-netipičnih vidova turizma – izletnički, seoski, zdravstveni, tranzitni) itd.

1.2.1. Urbanistička cjelina 1

Urbanistička cjelina broj 1 zauzima površinu od 561,80 ha i obuhvata dio Lastve Grbaljske i Grbaljsko polje.

Lastva Grbaljska je po PPO Kotor predviđena za lokalni centar u ovom dijelu opštine i za ovaj dio je karakterističan intenzivan razvoj zbog povoljnog položaja (blizina Budve i plaže

Jaz). U granicama obuhvata ovog plana, Prostornim Planom iz 1995. godine (grafički prilog br. 02- *Izvod iz PPO Kotor*) definisane su sledeće površine:

- ergela u jugo-istočnom djelu obuhvata;
- naselje-u djelu Kovačkih i Glavatskih kuća;
- vegetacije na slabim tlima duž jadranske magistale sve do Radanovića.

Međutim, situacija na terenu je znatno izmjenjena. Rubna zona Lastve Grbaljske je napadnuta „divljom“ gradnjom, a duž jadranske magistrale, naročito sa zapadne strane, stihijski su izgrađeni stambeno-turistički i poslovni objekti koji se saobraćajno vezuju direktno na jadransku magistalu. Na ovaj način dobijena je slika opšte neuređenosti prostora, bez jasne granice naselja i jasne granice poslovnih, tj. privrednih zona.

Ergela nije realizovana, već je i ovaj dio područja opterećen poslovanjem (skladišno-proizvodno-uslužne djelatnosti).

Osnovni planerski pristup pri izradi ovog Plana bio je da se dio naselja Lastva Grbaljka urbanistički zaokruži. Takođe, javila se i potreba da se intenzivna gradnja poslovnih objekata duž magistrale prostorno ograniči, odnosno da se površine namjenjene poslovanju grupišu na osnovu već formiranih cjelina.

U cilju revitalizacije ruralnih cjelina Kovačke i Glavatske kuće, potencijal je pronađen u aktiviranju starih zapuštenih objekata, tako što bi se oni, pažljivom rekonstrukcijom i adaptacijom uključili u turističku ponudu bilo kao pansionski smještaj ili kao ugostiteljski objekti. Takođe, razvoj turizma u zaljeđu može aktivirati lokalno stanovništvo da se bavi eko-poljoprivredom, pa su planom zadržane sve kvalitetne poljoprivredne površine. Prednost ovog djela naselja je relativno dobra izolovanost od magistrale, izuzetna pejzažna vrijednost ovog područja, blizina plaže Jaz, ali i tendencija lokalnog stanovništva da se bavi turizmom.

Tabela 16 – planirana namjena površina u urbanističkoj cjelini 1

	NAMJENA	I faza POVRŠINA (ha)	Učešće u prostornoj cjelini (%)	II faza POVRŠINA (ha)	Učešće u prostornoj cjelini (%)
1	Stanovanje niske gustine	14.01	11.43	/	/
2	Stanovanje srednje gustine	/	/	/	/
4	Sport i rekreacija	/	/	/	/
5	Šuma	/	/	310.93	70.78
6	Uređeno zelenilo	/	/	/	/
7	Poslovanje niske gustine	70.65	57.65	16.06	3.66
8	Poslovanje srednje gustine	/	/	/	/
9	Poljoprivreda	/	/	44.90	10.22
10	Turizam	19.45	15.87	45.93	10.46
11	Vodotokovi	1.02	0.83	3.27	0.74
12	Saobraćaj	17.11	13.96	18.17	4.14
13	Javni objekti i površine	/	/	/	/
14	Zaštićena kulturna baština	/	/	/	/
	UKUPNO	122.54	100.00	439.26	100.00

1.2.2. Urbanistička cjelina 2

Urbanistička cjelina broj 2 zauzima površinu od 266,94, na kojoj se prostire naselje Radanovići koje je PPR CG planirano sa funkcijom značajnijeg lokalnog centra. Shodno tome, naselje treba da ima karakteristike urbane sredine, sa svim neophodnim sadržajima (sjedište mjesne zajednice, mjesna kancelarija, stanica javne bezbjednosti, pošta, banka, matičnu osnovnu školu sa pratećim objektima, npr. sala i biblioteka, kombinovanu dječju ustanovu, zdravstvenu stanicu, apoteku, salu za kulturne aktivnosti, sportske terene, ugostiteljske objekte, specijalizovane i mješovite trgovine), adekvatan broj uređenih i zelenih prostora, kao i neophodnu komunalnu infrastrukturu.

Prostornim planom Opštine Kotor iz 1995. godine, naselje je definisano u južnom djelu ove urbanističke cjeline i duž putnih pravaca: stari put za Kotor (uz industrijsku zonu) i duž puta za Bigovo. Ovom urbanističkom cjelinom jednim djelom je obuhvaćena i industrijska zona. (grafički prilog br. 02-*Izvod iz PPO Kotor*).

Međutim, stanje na terenu je znatno drugačije. Naselje se, kao i u slučaju Urbanističke cjeline 1, razvijalo uz magistralu i zahvatilo dobar dio visokokvalitetnog poljoprivrednog zemljišta.

Planskim rješenjem zaokružene su površine zahvaćene stambenom gradnjom. Zadržan je pojas šuma u zaleđu i poljoprivredne površine duž rijeke Koložunj. Poslovanje je ograničeno na površine gdje već postoje objekti, a uslovi i način njihovog korišćenja, obzirom da se radi o urbanoj stambenoj zoni, biće detaljnije opisani u poglavlju 4. planskog rješenja-*Detaljnije preporuke po namjenskim zonama*.

Kada je riječ o javnim objektima i kompleksima, planirane su nove površine javnog karaktera na kojima je potrebno locirati multifunkcionalnu salu, centar mjesne zajednice, dječju ustanovu, biblioteku i sl., što treba detaljnije razraditi planom nižeg reda.

Saobraćaj je riješen tako što je paralelno sa jadranskom magistralom planirana primarna saobraćajnica na koju kasnije, planovima nižeg reda, treba vezati mrežu sekundarnih i sabirnih ulica.

Tabela 16 – Planirana namjena površina u urbanističkoj cjelini 2

	NAMJENA	I faza POVRŠINA (ha)	Učešće u prostornoj cjelini (%)	II faza POVRŠINA (ha)	Učešće u prostornoj cjelini (%)
1	Stanovanje niske gustine	36.40	30.34	/	/
2	Stanovanje srednje gustine	/	/	/	/
4	Sport i rekreacija	3.91	3.26	/	/
5	Šuma	/	/	30.58	20.81
6	Uređeno zelenilo	/	/	/	/
7	Poslovanje niske gustine	32.06	26.72	21.92	14.92
8	Poslovanje srednje gustine	/	/	/	/
9	Poljoprivreda	/	/	29.50	20.07
10	Turizam	18.30	15.25	49.65	33.78
11	Vodotokovi	2.50	2.08	5.18	3.52
12	Saobraćaj	20.68	17.23	10.13	6.89
13	Javni objekti i površine	6.14	5.12	/	/
14	Zaštićena kulturna baština	/	/	/	/
	UKUPNO	119.99	100.00	146.96	100.00

1.2.3. Urbanistička cjelina 3

Urbanistička cjelina broj 3 zauzima površinu od 389,80 ha. Na osnovu PP Opštine Kotor iz 1995. godine, prostor u granicama ove urbanističke cjeline imao je sledeće namjene (grafički prilog br. 02-*Izvod iz PPO Kotor*):

- u djelu Kavča planiran je golf teren i zabavni park,
- duž puta za Bigovo-naselje;
- jedan dio područja obuhvaćen je industrijskom zonom;
- iznad Donjeg polja - u potezu Treštenik planirane su komunalne površine.

Planirani sadržaji-golf teren i zabavni park nijesu realizovani, već je, naprotiv u tom djelu područja privremeno bila locirana deponija „Lovanja“. Deponija je izmještena sa te lokacije, ali je ostao degradiran i ekološki ugrožen prostor.

Na mjestu planirane komunalne površine razvilo se naselje.

U djelu Kavča uočeno je spontano širenje stanovanja, dok su u djelu industrijske zone realizovani privredni objekti.

Kako prethodna planska regulativa nije ispoštovana, trenutno je ovo područje duž magistrale izgrađeno i to poslovnim objektima neefikasno raspoređenim u prostoru.

Planskim rješenjem poslovni objekti su grupisani u cjeline, gdje god su to prostorne mogućnosti dozvoljavale. Ugroženi dio područja (lokacija nekadašnje deponije „Lovanja“) predviđeno je za uređeno zelenilo i golf teren, jer se ovaj prostor jedino pošumljavanjem i ozelenjavanjem vremenom može vratiti u ekološki prihvatljive okvire.

Potezi Donje polje, Carine i Žuke planirani su kao poljoprivredno zemljište i ovde se preporučuju voćarsko-vinogradarske kulture koje treba pojasom šume ili uređenog zelenila odvojiti od zona sa namjenom poslovanje.

Imajući u vidu atraktivnost lokacije Kavač - neposrednu blizinu arheološkog nalazišta i Tivatskog aerodroma, valorizacijom ovog područja oučene su predispozicije za razvoj :

- poslovanja (tipa -aerodromske usluge, tržni centri i sl.)
- Turizma;
- Sporta i rekreacije – golf tereni, park-šuma, biciklističke i trim staze i sl.

Planirana namjena površina data je na grafičkom prilogu br. 04.

Saobraćajno rješenje predviđa primarnu saobraćajnicu kroz Donje polje i mrežu sekundarnih saobraćajnica u području Kavča (grafički prilog br. 05-*Plan saobraćaja*).

Tabela 17 – Planirana namjena površina u urbanističkoj cjelini 3

	NAMJENA	I faza POVRŠINA (ha)	Učešće u prostornoj cjelini (%)	II faza POVRŠINA (ha)	Učešće u prostornoj cjelini (%)
1	Stanovanje niske gustine	/	/	/	/
2	Stanovanje srednje gustine	7.42	6.52	/	/
4	Sport i rekreacija	0.51	0.45	26.42	9.59
5	Šuma	2.89	2.54	45.70	16.59
6	Uređeno zelenilo	14.26	12.53	80.00	29.04
7	Poslovanje niske gustine	43.31	38.06	18.69	6.79
8	Poslovanje srednje gustine	7.35	6.46	/	/
9	Poljoprivreda	/	/	56.89	20.65
10	Turizam	2.00	1.76	35.20	12.78
11	Vodotokovi	1.76	1.55	5.92	2.15
12	Saobraćaj	34.30	30.14	5.00	1.82
13	Javni objekti i površine	/	/	/	/
14	Zaštićena kulturna baština	/	/	1.62	0.59
	UKUPNO	113.80	100.00	275.44	100.00

2. PREPORUKE ZA PRIMJENU PLANERSKIH PARAMETARA KROZ PLANOVE NIŽEG REDA: DETALJNE URBANISTIČKE PLANOVE, URBANISTIČKE PROJEKTE I LOKALNE STUDIJE LOKACIJE.

Osnovni parametri se odnose na:

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

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

Iz - index (procenat) zauzetosti

Pg - površina pod gradnjom

Pgz - površina jedinice građevinskog zemljišta

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

$$Ii = Pbr / Pgz$$

Ii - index izgrađenosti (iskorišćenosti)

Pbr - površina nadzemnih etaža gradnje

Pgz - površina jedinice građevinskog zemljišta

Ukoliko su na parcelama izgrađeni objekti, tako da su urbanistički parametri veći od propisanih ovim planom, objekti na parceli se zadržavaju u postojećem stanju ako su izgrađeni u skladu sa rješenjem o lokaciji i tada važećim zakonskim propisima. Za sve ostale objekte neophodno je kroz planove nižeg reda ispoštovati parametre date ovim planom.

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

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

Ove posljednje (površine za vozila) ne moraju obavezno da budu na tlu, tj. na slobodnom dijelu parcele, već se kod većih objekata moraju javiti u podzemnim etažama. Pri utvrđivanju dodatnih parametara, redoslijed je slijedeći:

- Prvo se moraju izdvojiti zelene površine (3-5m² po 1 stanovniku minimalno; optimalno 8,0m² po 1 stanovniku);
- Zatim se izdvajaju površine za pješake (1-2m² po 1 stanovniku);

Eventualno preostale površine se mogu namijeniti za stacioniranje vozila (1 vozilo na 1 stan i oko 25,0 m² površine za jedno vozilo). Ukoliko ovih površina nema dovoljno na tlu, one se moraju naći u podzemnim etažama objekata na parceli. Treba znati da se već kod objekata visine P+2 javlja potreba za garažama.

Takođe, kroz planove nižeg reda, treba definisati i minimalnu površinu parcele, pa se ovim planom preporučuje da je za individualnu stambenu izgradnju minimalna površina parcele 400m², a za kolektivnu stambenu izgradnju 1000m².

Prema iznetim načelima, osnovni urbanistički parametri koji će se primjenjivati kroz izradu planske i projektne dokumentacije (DUP-ovi, UP-ovi LSL i sl.) zavise od gustine gradnje i bili bi sledeći:

Tabela 18 – Urbanistički pokazatelji u zavisnosti od gustine gradnje

Urbanistički pokazatelji	Niska gustina gradnje	Srednja gustina gradnje
Gustina naseljenosti	od 50-80 st/ha	80-150st/ha
Indeks zauzetosti	25 - 30%	30 - 45%
Indeks izgrađenosti	Od 0.6 do 0.8	0.8 - 1.4
Spratnost	od P+0 do P+2	od P+0 do P+4

Navedeni parametri obuhvataju tipične slučajeve namjene prostora u gradskim i seoskim naseljima. Parametri se odnose na pojedinačne urbanističke parcele i ne obuhvataju kolske saobraćajnice i zajedničko blokovsko zelenilo. U svim slučajevima treba poštovati i ostale uslove koji važe za postavljanje objekata na parceli, kao što su: odnos prema susjedu, insolacija stambenih objekata i prostorija, zaklanjanje pogleda i sl.

Za ostale, netipične slučajeve, potrebna je određena analiza od strane obrađivača planske dokumentacije (DUP, LSL i sl.) koja će se oslanjati na Projektni zadatak i na gore navedene pokazatelje.

Za specifične objekte i komplekse posebnih namjena, kao što su: škole, dječje i zdravstvene ustanove, zatim turistička naselja, treba koristiti i odgovarajuće propise kojima se reguliše izgradnja navedenih sadržaja.

3. PLANIRANI PROSTORNI RAZVOJ INFRASTRUKTURE

3.1. Saobraćaj

- Unutar Grblja planira se izgradnja, proširenje i rekonstrukcija postojeće lokalne saobraćajne mreže primarnih i sekundarnih saobraćajnica, koje za cilj imaju napajanje područja i rasterećenje jadranske magistrale;
- Sadašnja magistralna saobraćajnica, koja ima ujedno i funkciju glavne gradske saobraćajnice, planom se predviđa za rekonstrukciju i proširenje na 4 trake na cjelom području obuhvata plana, uz obezbeđenje zaustavnih traka i pješačkih površina;
- Usvojena je trasa brze obilaznice kroz primorje na djelu prostora u obuhvatu ovog Plana;

- Redukovani su priključci na jadransku magistralu gde god su to prostorne mogućnosti dozvolile;

Pri izradi koncepta sistema gradske putne mreže u ovom planu, kad je u pitanju odnos prema planovima nižeg reda, usvojen je princip da Prostorni plan treba da djeluje razvojno i usmjeravajuće, tj. omogućuje maksimalnu kreativnost pri definisanju gradske putne mreže u planovima nižeg reda, a da se pri tome ne naruše osnovni principi i koncepcija sistema.

Prikaz planskog rješenja saobraćajne mreže dat je na grafičkom prilogu br. 05, gde su definisani i poprečni profili saobraćajnica koje treba ispoštovati kroz dalju plansku razradu.

Planirane saobraćajnice u planskom rješenju, u granicama obuhvata Plana imaju sledeće dužine:

- brza obilaznica 1 464m
- jadranska magistrala 11 069m
- primarne saobraćajnice 23 037m
- sekundarne saobraćajnice 11 178m

3.2.Hidrotehnička infrastruktura

Ovim Prostornim planom opštine Kotor za područje Grblja, zadržava se sistem hidrotehničke infrastrukture koji je definisan važećim Prostornim planom i daju se osnovne smjernice za dalju plansku razradu. Izgradnjom novih objekata doći će do povećanja potreba za vodom, što će uticati na adekvatno dimenzionisanje sekundarne infrastrukturne mreže.

3.2.1.Postojeće stanje Vodosnabdijevanje

Područje u obuhvatu ovog Prostornog plana podijeljeno je u tri cjeline:

- Urbanistička cjelina 1 obuhvata područje bez vodovodnog sistema osim krajnje južnog dijela (dio naselja Lastva Grbaljska) gdje postoji lokalni vodovodni sistem. Vodosnabdijevanje objekata na ovom području vrši se iz bunara ili upotrebom internih rezervoara – bisterjni. Vodovodni sistem naselja Lastva Grbaljska u ljetnjem periodu nema dovoljne količine vode.

Pored navedenog, na ovom području nalaze se dijelovi regionalnog vodovodnog sistema. Čitavom dužinom područja uz magistralni put nalazi se cjevovod DN600 (čelik), a u Radanovićima se nalazi rezervoar - prekidna komora, zapremine 1 000 m³ na 135 mm. Regionalni vodovodni sistem se nalazi u fazi izgradnje i ovi objekti još uvijek nisu u funkciji. Na ovom području nedostaju vezni cjevovodi od regionalnog vodovoda, koje je potrebno izgraditi do puštanja u rad regionalnog vodovoda.

- Urbanistička cjelina 2 obuhvata dijelove naselja Donja Sutvara i Radanovići gdje postoji distributivna mreža.

Donja Sutvara (istočno od magistralnog puta) vodom se snabdijeva iz gornjegrbaljskih izvora, dok se Radanovići i područje zapadno od magistralnog puta vodom

snabdijeva i izvorišta Simiš. Zajedničko za oba izvorišta je veoma izražen nedostatak vode u ljetnjem periodu pa se vodosnabdijevanje obavlja uvođenjem restrikcija. Od glavnih cjevovoda, na ovom području se nalazi cjevovod Ø160 od izvorišta Simiš do raskrsnice „Jugodrvno“.

- Urbanistička cjelina 3 najvećim dijelom nije urbanizovana i na ovom području ne postoji distributivna mreža izuzev poslovnih objekata uz magistralni put koji se vodom snabdijevaju preko sistema industrijske zone.

Na ovom području se nalazi tranzitni cjevovod Ø250 PVC koji povezuje vodovodni sistem Kotora sa regionalnim vodovodom.

Od tunela Vrmac do regionalnog vodovoda postoji tranzitni cjevovod Ø250 PVC, ali ovaj cjevovod nije dovoljnog kapaciteta. Potrebno je izgraditi novi tranzitni cjevovod DN400 za vodosnabdijevanje Kotora iz sistema regionalnog vodovoda.

Odvođenje otpadnih voda

U obuhvatu Prostornog plana za područje Grblja ne postoji kanalizacioni sistem i odvođenje otpadnih voda vrši se upotrebom vodonepropusnih septičkih jama. Kod starih objekata u upotrebi su još uvijek septičke jame sa upojnim bunarom kojim se otpadna voda ispušta u tlo, dok novi objekti imaju vodonepropusne septičke jame.

Urbanističku cjelinu 3 presijecaju dva kanalizaciona sistema i to: sistem Kotor – Trašte i sistem industrijske zone, mada se trenutno nemogu koristiti za odvođenje otpadnih voda sa ovog područja.

Dio kanalizacionog sistema Kotor – Trašte koji se nalazi na ovom području je sifonski cjevovod Ø500 PVC (cjevovodom pod pritiskom) pa se na ovaj sistem ne mogu priključivati objekti.

Na ovom području se nalazi i dio gravitacionog cjevovoda Ø400 sistema industrijske zone, koji odvodi otpadnu vodu od industrijske zone do pumpne stanice Solila. Ovaj sistem trenutno nije u funkciji zbog oštećenja pumpne stanice i začepljenja cjevovoda.

Odvođenje atmosferskih voda

Posmatrano područje zahvata dva sliva: sjeverni i južni sliv. Vododjelnica se nalazi južno od naselja Radanovići. Atmosferske vode se sa šireg područja Grblja odvođe sjevernim slivom u tivatski zaliv, a južnim u otvoreno more. S obzirom da je ovo područje slabo izgrađeno, atmosferske vode dijelom otiču potocima, odnosno bujičnim kanalima, a dijelom se vrši infiltracija vode.

Čitavom dužinom posmatranog područja predviđen je cjevovod DN200, koji će omogućiti povezivanje vodosnabdijevanja urbanističkih cjelina, a isto tako biće moguće sektorskim zatvaračima odvojiti u posebne zone vodosnabdijevanja, zavisno od načina vodosnabdijevanja.

Na navedenom području ne postoji sistem atmosferske kanalizacije.

3.2.2. Planirano stanje

Vodosnabdijevanje

Zadržava se i dalje osnovni koncept vodovodnog sistema gdje se područje u obuhvatu Plana vodom snabdijeva iz sopstvenih izvorišta. Nakon puštanja u rad regionalnog vodovoda, u ljetnjem periodu će se preuzimati nedostajuće količine vode. Izuzetak predstavlja područje Donjeg Grblja (urbanistička cjelina 1), gdje će se vodosnabdijevanje iz regionalnog vodovoda vršiti tokom čitave godine.

Vodosnabdijevanje urbanističke cjeline 1 ubuduće će se vršiti iz sistema regionalnog vodovoda zato što postojeće izvoršte neće imati dovoljan kapacitet. U tu svrhu biće potrebno duž magistralnog puta izgraditi distributivni cjevovod za vodosnabdijevanje objekata. Pri planiranju ovog vodovodnog sistema potrebno je predvidjeti određenu rezervu u kapacitetu sistema za vodosnabdijevanje objekata u neposrednoj blizini ovog područja. Za objekte na području urbanističke cjeline 1 potrebno je izgraditi rezervoar ($V=600\text{ m}^3$) za izravnavanje dnevne neravnomjernosti potrošnje, koji bi se punio iz postojećeg izvorišta, kao i regionalnog vodovoda, kada bude pušten u rad.

Vodosnabdijevanje urbanističke cjeline 2 u zimskom periodu vršiće se i dalje iz postojećih izvorišta, a u ljetnjem periodu iz sistema regionalnog vodovoda. Ovo područje gravitira postojećem rezervoaru Stara fortica ($V=1\ 000\text{ m}^3$, $K_{D/P}=96/100\text{ mnm}$) iz kojeg se sada vodom snabdijeva privredna zona. S obzirom da će se privredna zona vodom snabdijeva iz budućeg rezervoara Kavač 1, postojeći rezervoar Stara fortica će služiti za vodosnabdijevanje urbanističke cjeline 2. U tu svrhu potrebno je vodovodni sistem prilagoditi budućim potrebama, tj. obezbijediti punjenje postojećeg rezervoara Stara fortica vodom iz budućeg rezervoara Kavač 1, kao i povezivanje distributivnih cjevovoda urbanističke cjeline 2 sa ovim rezervoarom cjevovodom DN200.

Urbanistička cjelina 3 gravitira području u obuhvatu postojećeg DUP-a Kavač, odnosno DUP-a privredna zona pa će se vodosnabdijevanje ove cjeline vršiti preko budućeg vodovodnog sistema Kavča, odnosno postojećeg sistema industrijske zone.

Vodosnabdijevanje područja u obuhvatu DUP-a Kavač predviđeno je iz postojećeg rezervoara Troica ($V=600\text{ m}^3$, $K_{D/P}=228/232\text{ mnm}$), kao i dva buduća rezervoara Kavač 1 i Kavač 2, planirana na nižim kotama. Rezervoari će se u zimskom periodu vodom snabdijevati iz gornjegrbaljskih izvora, dok će se u preostalom periodu snabdijevati iz sistema regionalnog vodovoda. Budući rezervoar u Kavač 1 ($V=2\ 000\text{ m}^3$), nalaziće se na cca 80 mnm i iz ovog rezervoara će se ubuduće vodom snabdijevati privredna zona, kao i urbanistička cjelina 3, s obzirom da visinski, kao i po kapacitetu ovaj rezervoar potpuno zadovoljava.

U tu svrhu će biti potrebno izgraditi distributivni cjevovod DN250, koji će se nalaziti uz postojeću saobraćajnicu koja povezuje tunel Vrmac i put Tivat – Budva. Pored toga, na području urbanističke cjeline 3 biće potrebno izgraditi novi cjevovod DN400 za vezu kotorskog sistema sa regionalnim vodovodom umjesto postojećeg DN250.

U narednim fazama planiranja biće detaljnije razrađen način vodosnabdijevanja područja u obuhvatu Plana.

Odvođenje otpadnih voda

Kanalizacionim sistemom Kotor – Trašte odvede se otpadne vode iz Kotora u otvoreno more (ispust se nalazi u zalivu Trašte). Ovaj sistem je dijelom zajednički za Kotor i Tivat i na njemu je planirana izgradnja postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda (PPOV) zajedničkog za Kotor i Tivat. Ovaj kanalizacioni sistem se ne može direktno koristiti za priključenje objekata iako prolazi jednim dijelom preko područja u obuhvatu ovog Prostornog plana, zato što se na ovom dijelu sistema nalazi sifonski cjevovod.

Da bi se otpadne vode iz industrijske zone odvele u otvoreno more, moraju se prvo gravitacionim cjevovodom odvesti do PS Solila, koja ih dalje podiže do gravitacionog dijela sistema Kotor – Trašte. U industrijskoj zoni Kotora neće se više nalaziti industrija kakva je bila prvobitno predviđena pa time neće biti „proizvedene“ ni onolike količine otpadne vode. To znači da kapacitet postojećeg kanalizacionog sistema znatno prevazilazi buduće potrebe industrijske zone tako da se ovaj sistem može koristiti za odvođenje otpadne vode sa područja urbanističkih cjelina 2 i 3, koje gravitiraju kanalizacionom sistemu industrijske zone.

Kanalizacioni sistem industrijske zone je sada van funkcije zbog havarije PS Solila i otpadne vode se izlivaju kroz havarijski ispust. Da bi ponovo bio u funkciji potrebno je cjevovode kompletno očistiti i sanirati, a u pumpnoj stanici Solila rekonstruisati elektro

mašinsku opremu. Sanacijom ovog kanalizacionog sistema stekli bi se uslovi za rješavanje problema otpadnih voda na području urbanističkih cjelina 2 i 3, koje gravitiraju ovom sistemu. S obzirom da je nagib terena najvećim dijelom prema ovom kanalizacionom sistemu, potrebno je izgraditi gravitacione cjevovode do objekata koji se nalaze u blizini sistema.

Za objekte koji su udaljeni od sistema, u narednim fazama planiranja razmotriti visinu troškova izgradnje i održavanja kanalizacionog sistema u odnosu na broj objekata ili će se problem otpadnih voda rješavati individualno.

Urbanistička cjelina 1 gravitira južno, prema otvorenom moru. Osnovu kanalizacionog sistema predstavlja kolektor koji se pruža paralelno sa magistralnim putem, a na njega se priključuju sekundarni cjevovodi.

Otpadna voda se sakuplja i prečišćava u uređaju za prečišćavanje. Opciono, ukoliko kapaciteti kanalizacionog sistema područja u obuhvatu DUP-a Lastva Grbaljska to omogućavaju, objediniti kanalizacione sisteme, kao i uređaj za prečišćavanje otpadnih voda.

Problem otpadne vode raštrkanih objekata rješavati primjenom individualnih uređaja za prečišćavanje otpadnih voda ili vodonepropusnih septičkih jama za manje količine otpadnih voda.

Odvođenje atmosferskih voda

Izgradnjom novih objekata i saobraćajnica ukazaće se potreba za odvođenjem atmosferske vode sa ovih površina. U slučajevima gdje postoje zelene površine voda sa krovova će se jednim dijelom infiltrirati, dok će znatan dio oticati kišnim kanalima i potocima. Voda sa saobraćajnica odvođiće se rigolama i slivnicima. Za veće betonske, odnosno asvaltna površine atmosferska voda se odvodi slivnicima i sistem cjevovoda do kišnih kanala, što će se rješavati prilikom izrade projektne dokumentacije.

U cilju umirivanja toka, sprečavanja erozije i povećanja propusne moći vodotoka, potrebno je posebnu pažnju posvetiti uređenju postojećih prirodnih vodotoka i bujičnih kanala kroz naselja na ovom području.

3.3. Elektroenergetika

3.3.1. Postojeća mreža elektro-energetske infrastrukture

Postojeća elektroenergetska mreža data je u grafičkom prilogu *06-plan elektroenergetike*.

Prenos i distribucija električne energije na području Crnogorskog primorja su u nadležnosti JEP Crne Gore iz Nikšića, odnosno lokalnih elektrodistributivnih preduzeća u njegovom sastavu. Konzum Crnogorskog primorja nema na svom području izvora električne energije već se isti napaja iz elektroprenosne mreže Crne Gore na naponu 110 kV.

Kroz područje opštine Kotor prolazi dalekovod 110kV 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. Distributivna mreža područja Kotora koje se napaja iz TS 110/35kV Mrčevac riješena je sa dva srednja napona 35kV i 10kV. Iz TS 110/35kV Mrčevac izlaze 2 dalekovoda 35kV za potrebe napajanja konzuma kotorske opštine. Mreža 35 kV na tom području je planirana kao prstenasta sa izvedenim poprečnim 35kV vezama. Područje obuhvata ED Kotor napaja se iz pet transformatorskih stanica 35/10kV sa, 14.612 potrošača i potrošnjom u 2008. godini od 129.708.422kWh:

- TS 35/10kV Škaljari (2x8)MVA sa posadom 24h
- TS 35/10kV Dobrota (1x4 + 1x8)MVA bez posade
- TS 35/10kV Risan(2x4)MVA bez posade u vremenu od 16h-08h
- TS 35/10kV Morinj(1x4)MVA bez posade
- TS 35/10kV Grbalj(2x4)MVA bez posade u vremenu od 16h-08h.

Sve navedene TS 35/10kV se, u redovnoj šemi (kada nema poremećaja u mreži i kada su opterećenja u granicama nominalnih vrijednosti), napajaju iz TS 110/35kV Tivat (Gradiošnica).

Napajanje (redovna šema) TS 35/10kV je preko sljedećih vazdušnih vodova 35kV (vv35kV):

1. Vv35kV TS 110/35kV Tivat – TS 35/10kV Škaljari,
2. Vv35kV TS 35/10kV Škaljari – TS 35/10kV Dobrota,
3. Vv 35kV TS 110/35kV Tivat – TS 35/10kV Morinj,
4. Vv35kV TS 35/10kV Morinj - TS 35/10kV Risan,

dok je napajanje TS35/10kV Grbalj preko voda TS 110/35kV Tivat – TS 35/10kV Račica (nadležnost ED Tivat) – TS35/10kV Pržno (nadležnost ED Tivat) – TS 35/10kV Grbalj. Tri TS 10/0,4kV u Lastvi grbaljskoj se napajaju iz TS 35/10kV Poddubovica (nadležnost ED Budva).

Pored, neplaniranih, prekida u napajanju električnom energijom uslovljenih poremećajima u EES, postoje i planirani prekidi radi neophodnih intervencija, kako u smislu obavljanja redovnih remonta EE objekata tako i u saniranju uočenih nepravilnosti a u cilju predupređivanja havarijskih stanja. Prekidi u napajanju dati su tabelarno i odnose se na naponski nivo 35kV i naponski nivo 10kV iz razloga što poremećaji na ovim naponskim nivoima imaju za posljedicu prekide u napajanju većeg broja potrošača. Prekidi u napajanju potrošača na niskonaponskoj (NN) mreži neće biti razmatrani.

I naponski nivo 35kV (prekidi u napajanju el.energijom)

OBJEKAT	NAZIV	BROJ PREKIDA	TRAJANJE PREKIDA
TS 35/10kV	Dobrota	2	1h 3min
TS 35/10kV	Risan	4	2h11min
TS 35/10kV	Grbalj	4	6h47min
TS 35/10kV	Morinj	4	8h23min
TS 35/10kV	Škaljari	7	49min
Vod	Dobrota – Risan	2	1h17min
Vod	Tivat-Morinj	3	1h2min
Vod	Morinj – Risan	6	1dan16h38min
Vod	Tivat -Škaljari	13	5h27min
Vod	Škaljari- Dobrota	28	11h49min
Vod	Škaljari- Štirovnik	66	29dana3h39min
Vod	Tivat- Grbalj	4	2h41min
Vod	Grbalj- Pržno	6	1h20min
Vod	Tivat – Morinj- Risan	17	1dan8h29min
UKUPNO		195	34dana15h

Sumarni pregled neplaniranih prekida u 2008. g.uslovljenih poremećajima na objektima naponskog nivoa 35kV²

II naponski nivo 10kv (prekidi u napajanju el.energijom)

² Podaci dobijeni iz Dispečerskog centra 35kV

Kada su u pitanju prekidi u napajanju elek.energijom potrošača na naponskom nivou 10kV onda se može govoriti o tome da su u ED Kotor takvi prekidi iz razloga: kvarovi usljed veoma loših vremenskih prilika (jak vjetar, atmosferska pražnjenja). Posebno izraženi na područjima Opštine Kotor sa, preovlađujućom, vazdušnom sredjenaponskom (10kV) mrežom:

1. Radovi na predupređivanju mogućih havarijskih stanja. Karakteristično je za slučajeve nakon velikih nevremena kada su elementi elektroenergetskog sistema 10kV, iako znatno oštećeni i dalje pod naponom i kada je neophodna njihova zamjena, reparatura,....
2. Planirani radovi, remoniti, revizije,..na elektroenergetskim objektima 10kV. U takvim slučajevima, potrošači se uredno obavještavaju o planiranim radovima putem Lokalnih medija.
3. Ugrožavanja elektroenergetskih objekata nelegalnom gradnjom, nasipanjem zemlje, šuta,... u blizini elektroenergetskih objekata.

U cilju poboljšanja napajanja naselja Škaljari gornji, obezbjeđena je trafostanica snage 2x630kVA.

OBJEKAT	NAZIV 10kV	IZVODA	BROJ PREKIDA	TRAJANJE PREKIDA
TS GRBALJ	35/10kV	Grbalj 1	74	96h
		Grbalj 2	88	152h
		Grbalj3	23	45h
		Troica	15	46h
		Livnica	9	24h
		Jugopetrol	6	3h30min
		Rivijera	5	8h
		Medicinski centar	14	21h
UKUPNO		234	395h30min	

Sumarni pregled prekida u 2008. g.

Po broju prekida i vremenu trajanja prekida posebno su problematični vodovi Grbalj1 i Grbalj2.

III realizovani elektroenergetski objekti u 2008.godini

U 2008.godini Elektrodistribucija Kotor je završila sljedeće projekte:

NAPONSKI NIVO	OBJEKAT	NAZIV	OPIS
35kV	TS 35/10kV	RISAN	ZAMJENA TRAFOA OD 2,5MVA TRAFoom 4MVA
35kV	TS 35/10kV	GRBALJ	ZAMJENA TRAFOA 4MVA TRAFoom 4MVA
10kV	NDTS 2x630kVA	10/0,4kV MUO	IZGRADNJA
10kV	NDTS 1x1000kVA	10/0,4kV BANKA	IZGRADNJA
10kV	NDTS 2x1000kVA	10/0,4kV PLAGENTI	IZGRADNJA
10kV	DTS 1x630kVA	10/0,4kV MRŽEP	IZGRADNJA
10kV	DTS 1x400kVA	10/0,4kV PEANI	ZAMJENA VN BLOKA
10kV	KABLOVSKI VOD	KONTAKT ZONA	POLAGANJE U DUŽINI OD OKO 800m
10kV	KABLOVSKI VOD	KRAJ KONTAKT ZONE – AUTO KAMP	POLAGANJE U DUŽINI OD OKO 3000m
10kV	KABLOVSKI VOD	ŠKALJARI - MUO ³	POLAGANJE U DUŽINI OD OKO 650m
10kV	KABLOVSKI VOD	GRBALJ1	POLAGANJE U DUŽINI OD OKO 650m
10kV	KABLOVSKI VOD	GRBALJ2	POLAGANJE U DUŽINI OD OKO 650m
0,4kV	NNMREŽA VAZDUŠNA	LASTVA GRBALJSKA	REKONSTRUKCIJA 500m
0,4kV	NNMREŽA KABLOVSKA	STUDENTSKI DOM	REKONSTRUKCIJA 450m

Najbliži veći izvor za obezbjeđenje el. energije za predmetno područje je postojeća TS 35/10kV 8MVA Grbalj i postojeća TS 35/10kV 8MVA u Škaljarima.

Što se tiče trafostanica TS 10/0,4 kVA, ima ih različitih po tipu i snazi, ali pretežno snage transformatora 250 kVA.

Potrošnja elektroenergije

Potrošači su podijeljeni na dvije osnovne kategorije - domaćinstva i "ostale" potrošače.

Elektrodistribucija vodi podatke o potrošnji po naponskim nivoima 0,4 kV i 10 kV, u zavisnosti da li su priključeni na elektrodistributivne trafostanice 10/0,4 kV, ili potrošač ima sopstvenu trafostanicu u kojoj se vrši mjerenje na 10 kV strani.

U kategoriji domaćinstava, pored potrošnje samih domaćinstava, koja je po strukturi slična potrošnji tih potrošača na bilo kojem drugom području, obuhvaćena je i potrošnja turističke djelatnosti koja se obavlja u domaćinstvima u tzv. "domaćoj radinosti", kao i potrošnja u tzv. kućama i stanovima za odmor, koja se može, takođe, tretirati kao potrošnja u turizmu. Kod domaćinstava, stopa rasta potrošnje opada sa porastom specifične potrošnje prosječnog domaćinstva.

³ Dio dionice Škaljari – Muo- Prčanj-Stoliv-Andrići

Ovo je logično kretanje potrošnje električne energije u domaćinstvima, s obzirom da se opremljenost domaćinstava električnim aparatima približava zasićenju. Imajući u vidu ove pokazatelje i logiku ovakvog kretanja, u narednom periodu ne bi trebalo očekivati dalji porast potrošnje električne energije prosječnog domaćinstva na području Grblja, osim što će njihov broj rasti.

3.3.2. Planirano opterećenje

Prema namjeni površina i programskim elementima pored postojećih objekata u granicama obuhvata plana predviđena je izgradnja novih sadržaja (stanovanje, poslovanje, površine za turizam, saobraćajne površine itd.), pa se samim tim povećava i potreba za električnom energijom. Planiran je porast broja stalnog stanovništva za cca 100%, a treba imati u vidu i opterećenje u ljetnjim mjesecima, kada je znatno veći broj potrošača (turisti). tako da je ukupna izgrađena površina cca 14,0 ha.

Polazeći od zadatih programskih elemenata i od podloga za dimenzionisanje elektroenergetskih postojenja za planirane sadržaje u Grblju potrebno je obezbijediti el. energiju vršnog opterećenja prema donjem obrascu:

$$P_{w1} = P_s + P_p$$

$$P_{w1} = 14.0000 \times 0,8 \times 0,065 = 73,565MW,$$

Kroz gornji obrazac došlo se do podatka da je za područje u obuhvatu plana potrebno obezbediti očekivano opterećenje od cca 89,83MW. Planirano opterećenje uvećava se sa cca 5% koje se mora obezbediti za osvjtljenje saobraćajnice. Sumirajući postojeće i planirano opterećenje ukupno očekivano opterećenje za analizirano područje prema slijedećem obrascu iznosi:

$$P_{w1} = P_s + P_p$$

$$P_{w'} = P_{w1} + P_w \times 0,05 = 73,565 + 73,565 \times 0,05 = 77,24MW.$$

Prema tome, očekivano vršno opterećenje područja Grblja uz distributivni faktor $f = 0,6$ iznosi:

$$P_w = P_{w'} \times f = 77,24 \times 0,6 = 46,35MW.$$

Potreban 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 plana.

Ovim planom predviđa se izgradnja novih TS u planiranim objektima i slobodnostojećih TS snage do 1000kVA sa opremom prema elektroenergetskoj saglasnosti. Na osnovu navedenih postojećih i planiranih snaga u granicama obuhvata Izmjena i dopuna PP Opštine Kotor za područje Grblja potrebno je obezbediti za ukupno očekivano vršno opterećenje od 56,4MW distributivne TS kako slijedi:

$$n = P_u / P_1 = 46,35 / 0,66 = 70 \text{ TS}$$

Kako u granicama obuhvata postoji u pogonu 32 distributivnih trafo-stanica znači za kompletno područje Grblja treba izgraditi još novih 38 trafo-stanica, snage od 630 do 1000 kVA koje će se rasporediti po naseljima kako je ucrtano u grafičkom prilogu.

U cilju razvoja elektro-energetske infrastrukture, nadležna institucija ED Kotor planirala je zamjenu postojećih stubnih trafo stanica i postavljanje čvornih trafo-stanica (DTS), tj. izgradnju sledećih infrastrukturnih objekata:

1. 3 NDTs 1 x 1000kVA;
2. 4 DTS 1 x 1000 (630) kVA;
3. Ts 35 /10kV na parceli 21 u Kovačkom polju;
4. Kabliranje 35 kV Dv Grbalj – Dubovica u trasi magistralnog puta Budva –Kotor sa ulazom i izlazom iz planirane TS 35 / 10 kV;
5. Kabliranje 10kV DV Grbalj II u trasi magistralnog puta Budva – Kotor;

Tip distributivnih TS

Sve nove distributivne trafo-stanice gradiće se uglavnom kao stalobodnostojeće tipske trafo-stanice ili eventualno u objektima naponskog nivoa 10/04kV do 1000KVA. U slučaju gradnje TS u objektima potrebno je posebnu pažnju posvetiti izolaciji od nejonizirajućeg zračenja „Službeni glasnik“ br. 112/05, član 6. stav 2. i zvučnoj izolaciji prostorije u koju će se graditi TS, Sl. list 53/02. Sve trafo-stanice opremiti opremom koju uslovi nadležna Elektrodistribucija kroz elektro-energetsku saglasnost.

Obezbjeđenje električne energije

Uslove za obezbjeđenje el. energije vršnog opterećenja od novih 56,4 MW propisaće nadležna Elektrodistribucija kroz odgovarajuće elektro-energetske saglasnosti. Ovim planom predviđa se izgradnja 53 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.

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).

NN mreža

Postojeća NN mreža je nadzemna. Kroz namjenu površina planirana je izgradnja raznih sadržaja čija će se potrošnja svrstati u dvije kategorije i to domaćinstva i ostalu potrošnju, koja će se priključiti na distributivne trafo-stanice 10/04kV, ili će potrošač eventualno graditi svoju sopstvenu TS 10/04kV, gdje se mjerenje vrši na 10kV strani.

U kategoriji domaćinstava, pored potrošnje samih domaćinstava obuhvaćeno je i potrošnja turističke djelatnosti koja se obavlja u domaćinstvima kao i potrošnja u kućama, stanovima za odmor (potrošnja u turizmu). Na osnovu navedenih elemenata treba i proračunavati napojne niskonaponske vodove (mreže) za napajanje potrošača uz vođenje računa da se za glavne NN vodove koriste NN kablovi $Cu4 \times 95mm^2$ 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 uvesti u objekte preko distributivnih razvodnih ormara u koje će se ugraditi odgovarajući osigurači.

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 vrućosinčane kandelabere, dužine 8, odnosno 5m. U svjetiljke će se ugraditi natrij sijalice visokog pritiska, snage 150 do 250W odnosno 70W. Napajanje svjetiljki ostvariće se podzemnim NN kablovima određenog kapaciteta 4x16 ili 4x10. Ugradnju nosača svjetiljki izvesti u zelenim površinama između trotoara i regulacionih linija.

3.4. Telekomunikacije

Postojeće stanje

Nosioc razvoja ove infrastrukture u Kotoru je Telekom CG-TK Centar Kotor.

Sadašnja organizacija telekomunikacione mreže je takva da fiksne telekomunikacije cijelog područja, koje pripadaju „ Crnogorskom Telekomu“, organizaciono pripadaju udaljenom pretplatničkom stepenu Lastva Grbaljska koja je povezana na glavnu centralu Budva. Postojeći udaljeni pretplatnički stepeni pripadaju mrežnoj grupi Kotor. Telekomunikaciona mreža u ovom području je ograničenog kapaciteta, urađena 1989. godine kablovima tipa TK10 i TK00V.

Kapacitet postojeće kanalizacije je takav da u predmetnom području nema PVC cijevi, već su kablovski kapaciteti položeni direktno u rovu ili položeni u PE cijevi, tao da je neophodno planirati minimum dvije PVC cijevi duž saobraćajnica u naseljima.

U prethodnih nekoliko godina realizovana je fazna izgradnja telekomunikacione infrastrukture u opštini Kotor, pri čemu se mogu identifikovati sledeće faze:

- postavljanje novih digitalnih centrala
- ekonstrukcija postojeće i izgradnja nove TT mreže
- uvođenje novih servisa i aktiviranje dodatnih usluga.

Postojeća digitalna oprema i centrale:

- glavna digit. centrala AXE-10 TK 3200 direkt.priklj.
- izdvojeni stepen Radanovići 768
- izdvojeni stepen Industrijska zona 256
- izdvojeni stepen Trojica 256
- ruralna telefonija u G. Morinju, Gornjim i Donjim Krivošijama kao i na području Krimovica, Kubasa, Glavatičića, Kovača i Zagore;

U predmetnom području postoje dva komutaciona čvorišta RSS Lastva Grbaljska i RSS Radanovići, od kojih će se planirati dalji razvoj TK kanalizacije sa minimum 2x PVC cijevima Ø110mm i TK oknima do svih udaljenih pretplatničkih stepena.

Kada su u pitanju televizijski kablovski sistemi KDS situacija je da nema kablovske kanalizacije odnosno televizijske kablovske infrasturkture. Svi kablovski operateri prenos TV

signala realizuju žičnim putem, osim BBM koji prenos vrši bežičnim putem koristeći WiMax tehnologiju. U skladu sa savremenim trendovima razvoja telekomunikacija imamo veoma širok spektar telekomunikacionih servisa kao i različit pristup pojedinih telekomunikacionih i kablovskih i TV operatera. Osim telefonije operateri pružaju usluge Broadband Internet prenosa, prenos TV signala žičnim i bežičnim putem, prenos podataka, VOIP, VoD i slično.

Crnogorski Telekom pruža servise Fiksne telefonije (POTS, ISDN BRA, ISDN PRA), Interneta i prenosa podataka (ADSL, LLICG, MIPNET, LLTCG) i prenos TV signala najnovije generacije tzv. IP Televiziju. Svi ovi servisi se ostvaruju žičnim putem preko bakarnih i optičkih kablova.

M-tel pruža usluge Fiksne telefonije i Interenta bežičnim putem i uskori će na ovaj način ove servise realizovati i BBM i Pro Monte.

Servise mobilne telefonije pružaju tri operatera i to T-Mobile, Pro Monte i M-tel i na području Grblja imamo visokokvalitetenu pokrivenost signalom sva tri operatera. Kvalitet pokrivenosti signalom mobilne telefonije i kvalitet Data odnosno Mobil Interent servisa zavisi od pozicije i udaljenosti bazne stanice kao kao i od sistema baznih stanica GPRS, EGPRS ili EDGE i 3G.

Planirano stanje

Na svako planiranje telekomunikacione mreže od presudne je važnosti postojeće stanje te mreže.

Na osnovu planirane izgradnje stambenog, stambeno-poslovnog i drugih pratećih sadržaja, izgradnja nove i proširenje postojeće infrastrukture iz oblasti telekomunikacija nameće se kao imperativ.

Potrebno je planirati razvoj telekomunikacione kanalizacije sa minimum dvije PVC cijevi Ø110/100mm (za telefonske kablove) + dvije okiten cijevi Ø50/46mm, po mogućnosti različitih boja (za informacioni sistem i kablovsku televiziju). Gdje god je moguće TK kanalizaciju planirati u trotoarskim i zelenim površinama. Kanalizacione privode na posljednjem potezu TK okana do izvodnog ormara planirati sa minimum dvije PE cijevi Ø40mm ili Ø60mm.

Da bi se obezbijedile što kvalitetnije telefonske veze, a u skladu sa potrebama, u planu je i postavljanje i dodatnih isturenih telefonskih stepena (RSS-ova) koji bi se kao privodi spojili sa postojećim optičkim kablom. Udaljenost korisnika od RSS-ova 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 pos tambenoj jedinici u predmetnom obuhvatu, planira se proširenje 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 kablju prenosi podatke iz različitih izvora, različitim bitskim brzinama i različitim protokolima (WDM).

Ugradnjom npr. opreme za optičku infrastrukturu koja podržava različite topologije mreže (linijsku, prstenastu, mješovitu) i lagan prelaz sa jedne arhitekture na drugu, kao i integrisano upravljanje mrežom, pored većeg kapaciteta i sigurnosti može se postići smanjenje neiskorišćenih kapaciteta i otklanjanje uskih grla u javnim telefonskim mrežama.

Osim toga telekomunikaciona mreža treba da ima mogućnost korištenja ISDN (Integrated Services Digital Network).

Digitalni pristup obezbjeđuje brzo uspostavljanje kvalitetne veze, malo grešaka u prenosu, a sam govorni signal je bez smetnji i šuma.

U zavisnosti od toga da li se radi o baznom ili primarnom ISDN priključku može se imati dvije ili trideset veza u istom trenutku po različitim uređajima.

Instaliranjem savremenih digitalnih centrala na širem području stvaraju se široke mogućnosti u govornoj komunikaciji, prenosu podataka velikom brzinom, te prenosu zvuka za audiofrekvenciju, radio i TV prenos.

Pri planiranju, projektovanju i izvođenju telefonskih instalacija potrebno je stvoriti mogućnost proširenja kapaciteta kako u telefonskim kablovima, tako i u kablovima za kablovsku televiziju, kablovima za informacioni sistem i sl. Drugim riječima, gradska mreža mora prihvatati 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 obezbjeđenje što kvalitetnijeg prijema RTV signala u predmetnom obuhvatu potrebno je planirati kablovsku televizijsku mrežu.

Posebnu pažnju posvetiti izgradnji opštinskog teleinformacionog sistema, kao podrške budućeg „E-government“ sistema, i njegovim centralizovanim povezivanjem na internet, omogućavajući povezivanje svih lokacija van gradskog jezgra i republičkih organa.

3.5. Upravljanje otpadom

Odlaganje i tretman čvrstog komunalnog otpada je veliki problem na čitavom Crnogorskom primorju, jer ne postoje sanitarne deponije, a direktno ili indirektno utiču na kvalitet života stanovništva. Otpad se odlaže na prirodnom terenu u blizini naselja, pored

saobraćajnica. Koncentrisana gradska smetlišta su nezaštićena, nekontrolisana, ne zadovoljavaju sanitarne i ekološke uslove i predstavljaju veliki ekološki i zdravstveni problem. Uz saobraćajnice niču manja improvizovana odlagališta, najčešće šuta, ali i drugog otpadnog materijala. Procjenjena ukupna količina komunalnog čvrstog otpada za Crnogorsko primorje, od stanovništva iznosi 47. 910 t/god., a od turista 10. 776 t/god.

Izgradnja regionalne sanitarne deponije planira se u opštini Kotor, u cilju dugoročnog rješavanja odlaganja otpada sakupljenog na teritorijama opština Budva, Kotor, Tivat i alternativno Herceg Novi.

Lokacija predviđena za izgradnju regionalne sanitarne deponije u opštini Kotor, je "Kite", u zoni Grblja, međutim, nakon analize i strateške procjene uticaja na životnu sredinu, odustalo se od ove lokacije. Nova lokacija sanitarne deponije biće određena PP Opštine Kotor.

4. SMJERNICE ZA IZRADU PLANOVA NIŽEG REDA

Jedinica lokalne samouprave (Opština) donosi Program izrade planske dokumentacije za određeni vremenski period. Na isti način se donose izmjene i dopune godišnjih programa, kao i programi za pojedinačne lokacije ukoliko se za to ukaže potreba.

Prostor koji je obuhvaćen ovim Izmjenama predmet je razrade planova nižeg reda čija je izrada u toku, a na osnovu Odluka o izradi planskih dokumenata.

Donešene Odluke o izradi planskih dokumenata:

1. Odluka o izradi Lokalne studije lokacije Grbalj 1 broj 01-3116;
2. Odluka o izradi Lokalne studije lokacije Grbalj 2 broj 01-3117; i
3. Odluka o izradi Detaljnog urbanističkog plana Radanovići broj 01-14655.

Navedenim planovima obuhvaćen je cjelokupan prostor koji je u obuhvatu Izmjena i dopuna PPO Kotor za područje Grblja i na grafičkom prilogu „Smjernice za plansku razradu“ prikazane su generalizovane granice planske razrade za planove nižeg reda.

Izrada lokalnih studija lokacije

U toku 2008. godine, opština Kotor donela je Odluke o izradi lokalnih studija lokacije za dve prostorne celine na području Izmjena i dopuna PPO Kotor za područje Grblja. Osnovni cilj izrade ovih studija je da se stvori, s jedne strane, planska osnova za obnovu seoskih naselja srušenih u toku zemljotresa 1979. godine, kao i materijalna osnova za njihovu obnovu, sa druge strane, da se planski ograniči poslovna delatnost i da se uvede turizam kao kategorija namene na ovom području.

Dakle, prvostepeni cilj nije nova izgradnja već je prije svega obnova i urbanističko zaokruživanje tj. funkcionalno grupisanje namjenskih (stanovanje/poslovanje) prostornih cjelina. U pogledu očekivanih namjena prostora, na prvom mestu je stanovanje i poslovanje, a zatim i turistički kapaciteti sa komplementarnim aktivnostima (poljoprivreda, eko-turizam, aktiviranje zapuštenih arheoloških nalazišta, starih objekata) .

Za obe ove studije urađen je jedinstven PROJEKTNI ZADATAK (PZ) koji predstavlja izvode iz Izmjena i dopuna PPO Kotor iz 1995. godine. PZ daje striktno preporuke o načinu uređenja prostora, o funkcijama i sadržajima naselja, o poljoprivrednim površinama i zaštiti kulturnog i prirodnog nasleđa i o ambijentalnoj izgradnji.

Smatra se da je pored jasnih uputstava iz Projektnog zadatka, potrebno za svaku ovu studiju uraditi određene analize u prostoru naselja koji je obuhvaćen odlukom, kao i neposrednog okruženja. Rezultat ovih analiza treba da bude bilans površina sa diferencijacijom na:

- Zone koje se isključuju iz izgradnje zbog nepovoljnih nagiba ili zbog odgovarajućih prirodnih vrijednosti kao i postojećih objekata koje treba zaštititi;
- Zone koje preostaju za izgradnju sa preferencijama moguće namjene.

Rezultat svih ovih analiza treba pretočiti u Separat za urbanističko – tehničke uslove za izgradnju objekata i uređenje prostora sa kvantifikacijom svih sadržaja u naselju.

Preostali prostor, moguć za izgradnju, dalje treba tretirati fazno, kako je dato ovim planom. Prva faza realizacije odnosi se na one zone (lokalitete) koje imaju obezbeđen saobraćajni pristup i priključak na prateće infrastrukturne mreže (vodovod, kanalizacija, elektro mreža). Druga faza realizacije odnosi se na novoplanirane turističke kapacitete i poslovne zone, čija je realizacija uslovljena prethodnom izgradnjom saobraćajne i prateće infrastrukture. Zone nove izgradnje pored smještajnih (turističkih) kapaciteta, treba namjeniti saobraćaju, javnim sadržajima u naselju i potrebnim zelenim površinama (eventualno i sportskim).

Pri rješavanju rasporeda fizičkih struktura u naselju treba voditi računa i o tradicionalnoj izgradnji na ovom području čija matrica je grupisanje objekata u nizove i grozdove. Drugim riječima, ne preporučuje se samo primjena usamljenih objekata na velikim parcelama već mješavina ova dva načina: tradicije i uklapanja u zelenilo.

Prilikom davanja smjernica za arhitektonsko oblikovanje, slediti princip jednoobraznosti.

Ove preporuke predstavljaju dodatno uputstvo s ciljem da se izbegne velika (nova) koncentracija sadržaja u seoskim naseljima i da se izbegne jednolično pokrivanje velikih prostora samo jednim vidom izgradnje (monofunkcionalna gradnja).

Opšti i posebni uslovi za izradu lokalne studije lokacije

Lokalna studija lokacije sadrži naročito: granice područja za koje se donosi, detaljnu namjenu površina, urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata, građevinske i regulacione linije, trase infrastrukturnih mreža i saobraćajnice i smjernice za izgradnju trase infrastrukturnih i komunalnih objekata, nivelaciona i regulaciona rješenja, tačke priključenja na saobraćajnice, infrastrukturne mreže i komunalne objekte, smjernice urbanističkog i arhitektonskog oblikovanja prostora, idr.

Posebni uslovi

Neophodno je pri izradi LSL-e dodati i sledeće:

- Izvršiti stručnu procjenu da li će biti potrebno da se kao poseban dio, zapravo njegov finalni dio, uradi plan parcelacije i preparcelacije prostora za izgradnju;
- Jasno se moraju razdvojiti javne i privatne površine. Javne površine služe svim građanima stambenog bloka naselja kao i gostima. To su prije svega opšte saobraćajnice i javno zelenilo, sportski tereni (ukoliko ih ima). Da bi se zadovoljile određene norme (opšte urbanističke ili propisane planom višeg reda) potrebna je preparcelacija svih površina nezavisno od vlasništva zemljišta;
- Potrebno je očuvati poljoprivredno zemljište;
- Potrebno je u što većoj mjeri očuvati šumski pojas;
- U zoni Kavča, gdje se predviđaju stambeno-turistički sadržaji i sport i rekreacija, gabariti objekta su podređeni uslovima uzletno-sletne staze obližnjeg aerodroma.

Tako se za definisanje visine objekata i načina osvetljavanja kao i ozelenjavanja moraju konsultovati odgovarajuće službe;

- Glavatičke kućice i Kovačke kućice se moraju tretirati kao ambijentalne cjeline;
- Preparcelacija mora biti dvojaka:
 - a) U prvoj fazi mora se izvršiti funkcionalna parcelacija cjelog prostora (odnosno i blokova pojedinačno ako je prostor koji se planira tako podjeljen) njegovim diobom na javne i „privatne prostore“ prema svim važećim principima funkcionalne organizacije prostora;
 - b) U drugoj fazi vrši se preparcelacija tzv. privatnog prostora namjenjenog prije svega za stambene a i druge namjene. Primjenjeni metod mora maksimalno da obezbedi ravnopravan tretman svih vlasnika, vodeći računa da svaka parcela ima saobraćajni pristup prije svega i da opšta pozicija novoformirane urbanističke parcele bude što bliža poziciji prethodne vlasničke parcele; posebno ne smiju se pogoršati uslovi (prirodni i funkcionalni);
- U slučaju da na terenu postoje već izgrađeni objekti ili manje grupacije objekata koji nijesu tretirani ovim planom kao zone namijenjene za stambenu izgradnju, moguće ih je kroz izradu DUP-a tretirati kao zone na kojima je dozvoljena gradnja, odnosno kao urbanističke parcele u sljedećim slučajevima:
 - ukoliko objekat ima građevinsku dozvolu, dozvoljena je namjena objekta i gabariti u skladu sa građevinskom dozvolom;
 - ukoliko objekat nema građevinsku dozvolu, odlukom Opštine Kotor moguće je izvršiti prenamjenu zemljišta u zemljište namijenjeno za stambenu izgradnju, u skladu sa principima Bečke deklaracije, čiji je Crna Gora potpisnik, o pretvaranju neformalnih naselja u formalna i to u slučaju da se objekti ne nalaze na trasama infrastrukturnih koridora, ne ugrožavaju kulturnu i prirodnu baštinu područja i ukoliko za svoje funkcionisanje ne zahtijevaju realizaciju obimnije infrastrukture;
- Ukoliko u okviru površine koja je predmet plana ne postoji dovoljno prostora u društvenom vlasništvu čime bi se zadovoljile potrebe za javnim prostorima, potrebna površina bi se morala dobiti izuzimanjem djela privatnih površina, proporcionalno veličini svakog posjeda;
- Preporučuje se da se, u slučaju da nije moguće na javnim površinama obezbediti površine za stacioniranje vozila na parkinzima ili javnim garažama, prema propisanim standardima predvidi izgradnja garaža u svim objektima na području plana;
- Sve prethodno izneto su pravila koja važe za područja nove stambene izgradnje;
- Ukoliko u zoni namjenjenoj stanovanju postoji već izgrađeni objekat ili je izdata građevinska dozvola ili izdati uslovi od strane Opštine Kotor za izgradnju objekta druge namjene (poslovanje), kroz LSL treba ispoštovati date uslove (građevinsku dozvolu);
- Isti principi se mogu primjeniti (a i preporučuju se) za blokove čija se rekonstrukcija predviđa, s tim što bi se za objekte koji bi se rušili moralo naći rješenje da svi vlasnici proporcionalno učestvuju ukoliko za to ne postoje druge pravne smetnje.
- Zone sa namjenom turizam tretirati kao turističko naselje i funkcionalno oblikovati na način da se poveća atraktivnost područja a ne ugrozi prirodni pejzaž. Takođe, neophodna je implementacija svih neophodnih pratećih sadržaja. U obuhvatu LSL2 akcenat je na tranzitnom i sportskom turizmu, dok je u djelu LSL1 akcenat na ekoturizmu, rekreacionom i lovnom turizmu.

Preporuke za rekonstrukciju

Za područja gdje se planira rekonstrukcija i sanacija postojećeg stambenog fonda, treba poći od cilja da se poboljša opšti kvalitet života u ovim naseljima i mirenja sa činjenicom da nije moguće ostvariti željene standarde za nova naselja.

Zbog toga su najbitnije sledeće operacije:

- Poboljšanje građevinskog fonda koje se ostvaruje bilo popravkom postojećeg ili njegovim rušenjem pa potom izgradnjom novih objekata;
- Za delove naselja, koja su ovim planom tretirana kao ambijentalne cjeline (Kovačke i Glavatske kuće), potrebno je predvideti njihovu adaptaciju, rekonstrukciju pod strogim uslovima i u duhu tradicionalne lokalne arhitekture.
- Rješenje problema saobraćajnih površina, i to izgradnjom ulica - čime bi poboljšali saobraćajnu protočnost, i sklanjanjem vozila (parkirališta sa ulica) bilo u garaže ispod stambenih objekata ili u objekte spratnih garaža.

Izrada detaljnog urbanističkog plana

Opšti uslovi

Zakonom o planiranju i uređenju prostora („Sl. list RCG“, broj 28/05) propisani su uslovi za izradu detaljnih urbanističkih planova. U čl. 26. dati su uslovi za njihovu izradu.

Stav 1. čl. 26:

„Detaljnim urbanističkim planom određuju se uslovi za izgradnju, odnosno rekonstrukciju objekata i izvođenje radova u naseljima na području prostornog plana jedinice lokalne samouprave i generalnog urbanističkog plana, na način koji obezbeđuje sprovođenje tih planova.“

U stavu 3. istog člana (26) propisuje se sadržaj Detaljnog urbanističkog plana i pored ostalog isti treba da sadrži i „...nacrt urbanističke parcelacije...“.

Dakle, ovaj nacrt parcelacije polazi od vlasničke parcelacije i daje plan urbanističke parcelacije kojom će se obezbediti zadovoljenje zajedničkih i privatnih interesa na području plana, kao i određeni urbanistički red. Time bi se obezbedila i pravičnost u participaciji vlasnika parcela u zadovoljenju zajedničkih potreba na prostoru DUP-a.

Naime, primjećeno je da se kroz dosadašnju urbanističku praksu uglavnom poštovala vlasnička parcela na kojoj je dozvoljavana izgradnja objekata određenih namjena. Ukoliko nije postojala zemlja u društvenom (opštinskom) vlasništvu, nije ni bilo uslova da se u okviru tih stambenih blokova nađu i prostori zajedničkog korišćenja - pogotovo za saobraćajnice i parkinge, kao i za zajedničko zelenilo. Nažalost, ni vlasnici privatnih parcela nijesu na svom zemljištu obezbeđivali bilo parkinge ili garaže za potrebe sadržaja u zgradi na istoj parceli (stanovi ili turistički apartmani). Slobodnih prostora, pa i zelenila, bilo je vrlo malo.

Konačna slika u nekim naseljima je vrlo nepovoljna, ne samo po izgledu već i po svim urbanističkim parametrima. Prije svega je veliki nedostatak saobraćajnih i zelenih površina.

Prostor planiran za izgradnju treba tretirati fazno, kako je dato ovim planom. Prva faza realizacije odnosi se na one zone (lokalitete) koje imaju obezbeđen saobraćajni pristup i priključak na prateće infrastrukturne mreže (vodovod, kanalizacija, elektro mreža). Druga faza realizacije odnosi se na novoplanirane turističke kapacitete i poslovne zone, čija je realizacija uslovljena prethodnom izgradnjom saobraćajne i prateće infrastrukture. Zone nove izgradnje pored smještajnih (turističkih) kapaciteta, treba namjeniti saobraćaju, javnim sadržajima u naselju i potrebnim zelenim površinama (eventualno i sportskim). Rezultat svih ovih analiza treba pretočiti u Separat za urbanističko – tehničke uslove za izgradnju objekata i uređenje prostora sa kvantifikacijom svih sadržaja u naselju.

Posebni uslovi

Neophodno je pri izradi DUP-a dodati i slijedeće:

- Izvršiti stručnu procjenu da li će biti potrebno da se kao poseban dio, zapravo njegov finalni dio, uradi plan parcelacije i preparcelacije prostora za izgradnju;

- Jasno se moraju razdvojiti javne i privatne površine. Javne površine služe svim građanima stambenog bloka naselja kao i gostima. To su prije svega opšte saobraćajnice i javno zelenilo i sportski tereni (ukoliko ih ima). Da bi se zadovoljile određene norme (opšte urbanističke ili propisane planom višeg reda) potrebna je preparcelacija svih površina nezavisno od vlasništva zemljišta;
- Potrebno je očuvati poljoprivredno zemljište po obodu naselja;
- Preparcelacija mora biti dvojaka:
 - a) U prvoj fazi mora se izvršiti funkcionalna parcelacija cjelog prostora (odnosno i blokova pojedinačno ako je prostor koji se planira tako podjeljen) njegovom diobom na javne i „privatne prostore“ prema svim važećim principima funkcionalne organizacije prostora;
 - b) U drugoj fazi vrši se preparcelacija tzv. privatnog prostora namjenjenog prije svega za stambene a i druge namjene. Primjenjeni metod mora maksimalno da obezbudi ravnopravan tretman svih vlasnika, vodeći računa da svaka parcela ima saobraćajni pristup i da opšta pozicija novoformirane urbanističke parcele bude što bliža poziciji prethodne vlasničke parcele; posebno ne smiju se pogoršati uslovi (prirodni i funkcionalni);
- Ukoliko u okviru površine koja je predmet plana ne postoji dovoljno prostora u društvenom vlasništvu čime bi se zadovoljile potrebe za javnim prostorima, potrebna površina bi se morala dobiti izuzimanjem djela privatnih površina, proporcionalno veličini svakog posjeda;
- Ukoliko u zoni namjenjenoj stanovanju postoji već izgrađeni objekat ili je izdata građevinska dozvola ili izdati uslovi od strane Opštine Kotor za izgradnju objekta druge namjene (poslovanje), kroz LSL treba ispoštovati date uslove (građevisku dozvolu) ili faktičko stanje na terenu;
- U slučaju da na terenu postoje već izgrađeni objekti ili manje grupacije objekata koji nijesu tretirani ovim planom kao zone namijenjene za stambenu izgradnju, moguće ih je kroz izradu DUP-a tretirati kao zone na kojima je dozvoljena gradnja, odnosno kao urbanističke parcele u sljedećim slučajevima:
 - ukoliko objekat ima građevinsku dozvolu, dozvoljena je namjena objekta i gabariti u skladu sa građevinskom dozvolom;
 - ukoliko objekat nema građevinsku dozvolu, odlukom Opštine Kotor moguće je izvršiti prenamjenu zemljišta u zemljište namijenjeno za stambenu izgradnju, u skladu sa principima Bečke deklaracije, čiji je Crna Gora potpisnik, o pretvaranju neformalnih naselja u formalna i to u slučaju da se objekti ne nalaze na trasama infrastrukturnih koridora, ne ugrožavaju kulturnu i prirodnu baštinu područja i ukoliko za svoje funkcionisanje ne zahtijevaju realizaciju obimnije infrastrukture;
- Preporučuje se da se, u slučaju da nije moguće na javnim površinama obezbediti površine za stacioniranje vozila na parkinzima ili javnim garažama, pema propisanim standardima predvidi izgradnja garaža u svim objektima na području plana;
- Duž jadranske magistrale, u širini 50,0m lijevo i desno od linije krajnje saobraćajne trake, moguća je prenamjena urbanističkih parcela iz stanovanja u poslovanje, pod uslovom da se ispoštuju urbanistički parametri dati ovim planom za tu zonu.
- Sve prethodno izneto su pravila koja važe za područja nove stambene izgradnje;
- Isti principi se mogu primjeniti (a i preporučuju se) za blokove čija se rekonstrukcija predviđa, s tim što bi se za objekte koji bi se rušili moralo iznaći rješenje da svi vlasnici proporcionalno učestvuju ukoliko za to ne postoje druge pravne smetnje.
- Zone sa namjenom turizam tretirati kao turističko naselje i funkcionalno oblikovati na način da se poveća atraktivnost područja a ne ugroze prirodne vrijednosti prostora. Takođe, neophodna je implementacija svih neophodnih pratećih sadržaja. U obuhvatu DUP-a Radanovići akcenat je na tranzitnom, eko-ruralnom, rekreacionom i lovnom turizmu.

Preporuke za rekonstrukciju

Za područja gdje se planira rekonstrukcija i sanacije postojeće stambene izgradnje, treba poći od cilja da se poboljša opšti kvalitet života u ovim naseljima, i mirenja sa činjenicom da nije moguće ostvariti željene standarde za nova naselja.

Zbog toga su najbitnije slijedeće dvije operacije:

- Poboljšanje građevinskog fonda koje se ostvaruje bilo popravkom postojećeg ili njegovim rušenjem pa potom izgradnjom novih objekata;
- Rješenje problema saobraćajnih površina, i to izgradnjom ulica čime bi poboljšali saobraćajnu protočnost, i sklanjanjem vozila (parkirališta sa ulica) bilo u garaže ispod stambenih objekata ili u objekte spratnih garaža.

Treba očekivati da će se ovim planovima dobiti i određena površina zelenih i drugih slobodnih prostora.

5. DETALJNIJE PREPORUKE PO NAMJENSKIM ZONAMA

Prostor obuhvaćen planom, prema svojim specifičnostima podjeljen je na sledeće namjenske zone, za koje su date detaljnije preporuke koje kroz izradu planova nižeg reda (LSL i DUP) koje treba ispoštovati:

- **zona stanovanja:**
 - Stanovanje niske gustine gradnje;
 - Stanovanje srednje gustine gradnje;
- **zona poslovanja**
 - administrativno-poslovni objekti;
 - magacinsko-skladišni objekti;
 - komercijalne djelatnosti;
- **turizam;**
- **zelenilo:**
 - zaštitno zelenilo-šume
 - uređeno zelenilo,
- **zona javne namjene;**
- **saobraćajne površine (saobraćajnice, parking prostori, garaže);**
- **poljoprivredne površine;**

5.1. Stambena izgradnja

Osnovni pokazatelji kojima se opredjeljuje prostorni standard stanovanja su sintezni i sadrže u sebi brojne uticaje i međuzavisnosti. Standard se obično iskazuje gustinom stanovanja što u prvom redu znači da manja gustina daje viši standard jer je prije svega više slobodnih prostora, odnosno zelenila. Uobičajeno je da se niska gustina ostvaruje kada su objekti individualni (pojedinačni) ali ne mora da istovremeno znači da su to objekti niske spratnosti, jer su poznati određeni tipovi niskih objekata sa kojima se mogu postići znatne gustine stanovanja.

Kada se daju preporuke za detaljne urbanističke planove, potrebno je naglasiti da li se one odnose na stambene parcele ili na stambeni (odnosno funkcionalni) blok, jer oko 20 do 25% površina u bloku je izvan stambenih parcela i uglavnom su zajedničke zelene, saobraćajne, ili su parcele za prateće sadržaje.

Za prostor u obuhvatu plana stanovanje je podijeljeno na zone sa stanovanjem niske gustine i na zone stanovanja srednje gustine.

Tabela 19 – Urbanistički parametri za zone namjenjene stanovanju u zavisnosti od gustine gradnje

Urbanistički pokazatelji	stanovanje niske gustine gradnje	Stanovanje srednje gustine gradnje
Gustina naseljenosti	50-80 st/ha	80-150st/ha
Indeks zauzetosti	25 %- 30%	30 - 40%
Indeks izgrađenosti	0.6 – 0.8	0.8 - 1.4
Spratnost	od P+0 do P+2	od P+2 do P+4

Osnovni parametri za stambenu izgradnju koji se daju za razne tipove stanovanja su:

- Zauzetost zemljišta (plot/ratio) iskazana procentom površine koju zauzima objekat u odnosu na površine parcele za stanovanje niske gustine ne smije biti veći od 30%, a za stanovanje srednje gustine ne smije biti veći od 40%;
- Minimalna površina parcele za individualne stambene objekte je 400m², a za kolektivno stanovanje 1000m²;
- Prosječna spratnost objekta, odnosno dozvoljeni broj etaža je P+2 (prizemlje+2 sprata) stanovanja niske gustine, dok je za stanovanje srednje gustine maksimalna dozvoljena spratnost P+4 uz mogućnost formiranja podrumске, odnosno suterenske etaže, u zavisnosti od uslova, odnosno konfiguracije terena;
- Na jednoj urbanističkoj parceli dozvoljena je izgradnja jednog – glavnog objekta, sa mogućnošću izgradnje pomoćnih objekata (garaža, letnja kuhinja, ostava i sl.)-uz uslov da je maksimalna visina etaže pomoćnog objekta 2,4m; Izuzetno, za parcele namjenjene individualnom stanovanju koje imaju površinu veću od 1600m², moguća je fazna realizacija na način što će se moći izdati urbanističko-tehnički uslovi za 2 i više objekata, uz uslov da je neophodno za tu parcelu prethodno uraditi idejni projekat koji mora zadovoljiti urbanističke parametre date planom za tu zonu (urbanističku parcelu) - Indeks zauzetosti, Indeks izgrađenosti i spratnost.
- Preostale površine na parceli su tzv. slobodne površine, čija struktura je složenija; i to:
 - zelene površine,
 - (saobraćajne) pješačke površine,
 - saobraćajne kolovozne (pristupne), i
 - saobraćajne za stacioniranje vozila: parkinzi i garaže;
- Zelene površine na parceli:
 - One treba da iznose najmanje 10 do 15 m² po jednom korisniku na parceli;
- Pješačke površine su pokrivene ili popločane staze, kao što su pristupi kućama, trotoari oko kuće i dječja igrališta (djelovi). Oni iznose od 2,0 (za visoke objekte) do 6,0 m² (za niske objekte) po jednom stanovniku;
- Saobraćajne, kolovozne (pristupne) površine –
 - Ako se nalaze na parceli, sve su izuzetno male, čak i za slučajeve da postoje već površine za parkiranje na površini i iznose od 0 – 3,75 m² po jednom stanovniku;
- Površine za stacioniranje vozila:
 - Zavisno od stepena motorizacije koji se kreće od 1:3 do 1:5 (što znači jedno vozilo na 3, 4 ili 5 stanovnika), načina parkiranja/garažiranja u paran ili neparan broj redova (racionalniji je paran broj redova), površine za stacioniranje vozila iznose po jednom stanovniku od 2,5 (podužno parkiranje – st. mot 1:5) do 9,0 m² (parkiranje u

2 reda, st. mot 1:3) po jednom stanovniku. Takođe treba provjeriti sve prethodno navedene površine i zbir onih koje zauzimaju tlo parcele (građene, zelene, i saobraćajne). Ukoliko je zbir veći od parcele, to znači da su za tu parcelu potrebne garaže za tu razliku površina;

- Ostale površine u bloku (grupaciji) su ili saobraćajne (kolovozi i parkinzi), ili zelene (blokovsko zelenilo i igrališta), ili za manje prateće sadržaje. One su za oko 1/4 veće od površina na stambenim parcelama (bile one stvarne – privatne za nižu izgradnju, ili obračunske za višu izgradnju).

Ove površine su manje i od 1/5 ukupne ako se opredijelimo da se saobraćajne površine za stacioniranje vozila uglavnom nalaze na parcelama;

Zavisno od veličine bloka, odnosno broja stanovnika, zelene površine u bloku (van parcela) treba da iznose 3 – 8 m² po jednom stanovniku, i preporučuje se njihovo rekreativno (pasivna) i sportsko (igrališta) organizovanje.

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

- slobodnostojeći (objekat ne dodiruje ni jednu liniju urbanističke parcele)
- dvojni (objekti na susjednim parcelama dodiruju jednu zajedničku liniju urbanističke parcele)
- u neprekinutom nizu (objekat dodiruje obe bočne linije urbanističke parcele)
- u prekinutom nizu (objekat dodiruje samo jednu bočnu liniju urb. parcele)
- poluatrijumski (objekat dodiruje tri linije urbanističke parcele)
- atrijumski (sa zatvorenim zajedničkim dvorištem i stanovima apartmanskog tipa).

Dozvoljene djelatnosti u zoni **stanovanja niske i srednje gustine u urbanim zonama**, koje se mogu obavljati u sklopu porodičnih stambeno-poslovnih objekata su iz oblasti:

- trgovine (prodavnice svih tipova za prodaju prehrambene i robe široke potrošnje na malo...);
- turizma (sobe i apartmani za izdavanje u zoni stanovanja niske gustine, dok su u zoni stanovanja srednje gustine turistički sadržaji tipa renta vile kompatibilni sa stambenom namjenom);
- uslužnog zanatstva (pekarske, poslastičarske, obučarske, krojačke, frizerske, fotografske radnje, perionice vozila i druge zanatske radnje);
- uslužnih djelatnosti (knjižara, videoteka, hemijska čistionica i dr.);
- ugostiteljstva (pansion, restoran, taverne, kafe bar, picerija i dr.);
- zdravstva (apoteka, opšte i specijalističke ordinacije, ambulante, stacionari manjih kapaciteta i sl.);
- socijalne zaštite (servisi za čuvanje djece, vrtići, obdaništa, igraonice za djecu, smještaj i nega starih i iznemoglih lica i dr.);
- kulture (galerije, biblioteke, čitaonice itd.);
- zabave (bilijar sale, kladionice i sl.);
- sporta (sportski tereni, teretane, vežbaonice za aerobik, fitnes i dr.);
- poslovno-administrativnih djelatnosti (filijale banaka, pošte, predstavništva, agencije, poslovni biro);
- poljoprivrede (poljoprivredna apoteka, veterinarska stanica i sl.);
- uslužni servisi (benzinske stanice, gasne stanice, perionice vozila i sl.) u skladu sa važećim propisima i normativima za građenje objekata ove vrste, ukoliko ne ugrožavaju objekte na susjednim parcelama, odnosno uslove življenja u neposrednom okruženju;
- u zoni stanovanja se mogu planirati i druge djelatnosti uz uslov da ne ugrožavaju okolinu, životnu sredinu i uslove stanovanja, bukom, gasovima, otpadnim materijama ili drugim štetnim dejstvima, odnosno da su predviđene mjere kojima

se u potpunosti obezbeđuje okolina od zagađenja, da imaju obezbeđene uslove priključka na komunalnu infrastrukturnu mrežu, te da su u skladu sa namjenom i kapacitetima može obezbediti potreban, pravilima propisan broj parking mjesta za korisnike.

Obim djelatnosti u objektu treba da je usaglašen sa prostornim i funkcionalno-tehničkim uslovima organizacije poslovnih sadržaja u objektu i da se uklapa u kapacitete lokacije – parcele.

U zoni stanovanja niske i srednje gustine nijesu dozvoljene one poslovne i proizvodne djelatnosti koje mogu ugroziti životnu sredinu i uslove stanovanja raznim štetnim uticajima: bukom, gasovima, raznim otpadnim materijama, odnosno za koje nijesu predviđene mjere kojima se u potpunosti obezbeđuje okolina od zagađenja.

Kada je riječ o **ruralnom zonama**, dozvoljeni su sledeći objekti:

- stambeni objekti
- pripadajuće obradive površine uz objekat i pomoćni poljoprivredni objekti;
- prodavnice, ugostiteljski objekti i zanatske radnje koji ne predstavljaju smetnju za područje, a koji služe za opsluživanje područja;
- privredni objekti poljoprivrednih i šumarskih preduzeća;
- preduzeća za obradu i preradu i prikupljanje poljoprivrednih i šumarskih proizvoda,
- objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo, sport i ostali objekti za društvene djelatnosti.

Izuzetno se mogu dozvoliti:

- objekti za smještaj,
- poslovni i kancelarijski objekti,
- ostali privredni objekti,
- benzinske pumpe uz uslov dobijanja posebnih uslova, u skladu sa zakonom.

Program revitalizacije oštećenih seoskih cjelina treba da uključuje obnovu tradicionalnih djelatnosti i uključivanje u turističku ponudu. Preoblikovanjem oštećene seoske cjeline Glavatičke kuće i rekonstrukcijom ambijentalne cjeline Kovačke kućice, naselja bi se uključila u turističku ponudu i uvezala sa selima Donjeg Grblja, planiranim za razvoj seoskog turizma.

Površine seoskih naselja su planskim dokumentom namijenjena za stanovanje i seosku privredu.

Ovim Izmjenama PPO Kotor za područje Grblja, za navedene seoske cjeline se prepoznaje mogućnost aktiviranja eko-ruralnog turizma i dobrih uslova za njegov razvoj. Glavna karakteristika za pretvaranje ove sredine u eko-ruralnu turističku destinaciju je nedovoljno razvijena seoska sredina koja počiva na tradicionalnoj poljoprivrednoj proizvodnji malog obima.

Ovakav vid turizma je ekološki odgovorno putovanje i posjeta u relativno očuvana područja, radi uživanja u prirodi (i pratećim kulturnim odlikama - kako iz prošlosti, tako i sadašnjosti) uz unapređenje zaštite prirode, mali negativni uticaj posjetilaca i koristan aktivan uticaj na lokalno stanovništvo.

U zonama za koje je ovim planom dat input za razvoj eko-ruralnog turizma treba poštovati dole navedene smjernice:

Tipologija seoske kuće u primorju

Zajedničke tipološke odlike kuće u primorju Opšti tip kuće u okviru Crnogorskog primorja je spratna kuća (prizemlje, sprat i potkrovlje) sa kamenim zidovima i kosim dvovodnim krovom, pokrivenim ćeramidom. Kuća se često javlja kao dio stambenog niza, gdje segmenti niza zadržavaju istu građevinsku liniju i osnovne elemente graditeljskog jezika. Prizemlje ima funkciju podrumске etaže (konoba). Sprat ima stambenu funkciju (sobe), a u potkrovlju je kuhinja, jer se dimnjak nije koristio. Razvojni varijetet je izmiještanje kuhinje u dvorište kao dograđenog objekta. Ulaz u kuću je preko terase, bilo da se radi o ograđenoj terasi u nivou prizemlja, ili terasi „na volat“ u nivou prvog sprata sa spoljnjim stepeništem.

Elementi seoske arhitekture u primorju

Za primorje i kras kamen je osnovni građevinski materijal i element regionalne prepoznatljivosti u graditeljskom smislu. Koristi se u svim zidanim elementima arhitekture: u zidovima, svodovima, stepeništima, podovima, ogradama i podzidama. Kvalitet i estetski dometi konstrukcija od kamena u zavisnosti su od upotrijebljenog materijala i zanatske tehnike.

Zidovi

Zidovi su od pritesanog ili tesanog kamena, zidanog u kreču ili krečnom malteru. Zidani su sa dva lica u debljini 50 do 80 cm i sa približno poravnatim horizontalnim spojnica. Za strukturu kamenih zidova je karakteristično da su im i spoljnja i unutrašnja strana (oba lica) izrađene od biranog i pažljivo složenog kamena, dok im je jezgro ispunjeno lomljenim i sitnijim kamenom „trpansom“.

Otvori

Prozori su malih dimenzija, na šta su presudno uticale tehničke mogućnosti izvođenja otvora u zidovima od kamena. Za premošćavanje otvora u zidu, u najvećoj mjeri, korišćen je zidani luk sa unutrašnje strane masivnog zida. Položaj prozora na spratu je takav da se krovni vijenac naslanja direktno na nadprozornik. Svi otvori su uokvireni kamenim kvadrima, pri čemu su doprozornici iz jednog dijela, dok su dovratnici riješeni sa dva ili tri kamena kvadra. Pored zastakljenih krila, prozori su opremljeni i punim drvenim kapcima „škurama“, radi zaštite od sunca, kao i od vjetrova, a nekada su bili i jedini elementi za zatvaranje prozora.

Karakteristične detalje predstavljaju kamene konzole, poznate u mediteranskoj arhitekturi. Gornje konzole „uši“ (auriculi), u visini nadprozornika sa kružnim rupama, služe kao nosači motke o koju se kači platneni zastor. Donje konzole „zupci“ (dentes), u nivou kamenog podprozornika, namijenjene su oslanjanju daske na kojoj se suši voće.

Krovovi

Dominantni krovni pokrivač je koritasti crijep - ćeramida („tigla kanalice“). Kamene ploče od škrljca javljaju se u vrlo ograničenom obimu: kod izvjesnog broja crkava i mlinova. Nagib krovne ravni kreće se od 22 - 30°. Slivanje kišnice niz zabatne zidove spriječeno je postavljanjem završnih redova kanalice sa uvalom prema gore. S obzirom da oluka nema, kanalice na vijencu su prepuštene 15 - 20 cm, uključujući i prepust vijenca formiranog od kamenih ploča, prepuštenih 10 - 15 cm.

5.2. Zona javne namjene

Zona javne namjene obuhvata prostore koji su od opšteg interesa, bilo da su slobodni (neizgrađeni) ili da su namijenjeni izgradnji objekata od opšteg interesa.

Obzirom da je cjelo područje u obuhvatu plana nižeg urbaniteta, prilikom proračuna maksimalnog broja stanovnika koristile su se srednje niže vrijednosti date u tabeli. Planirana površina namjenjena stanovanju na cjelom području obuhvaćenom planom je 50,41ha, pa je planirani broj stanovnika $50,41 \times 60 = 3.024$. Zona stanovanja srednje gustine ima površinu 7.42 ha, pa je planirani maksimalni broj stanovnika i turista u ovoj zoni $7,42 \times 100 = 742$. Dakle, u prvoj fazi realizacije ovog plana prilikom određivanja neophodnih kapaciteta javnih objekata treba računati sa maksimalnim brojem stanovnika na cjelom području plana cca 3.700.

Izgradnja javnih objekata na osnovu ovih pravila građenja je dozvoljena samo u slučaju da su kompleksi javne namjene izdvojene, zasebne prostorne cjeline u funkciji školstva, zdravstva, socijalne zaštite i sl., uz poštovanje urbanističkih parametara, kao i propisa i normativa za određenu namjenu objekata.

U ostalim slučajevima je neophodna izrada Detaljnih urbanističkih planova kojima će se definisati prostori za izgradnju javnih objekata i detaljno utvrditi uslovi za izgradnju novih i rekonstrukciju postojećih objekata, a u skladu sa važećim propisima i definisanim normativima za određenu namjenu objekta.

Analizom planiranih stambenih kapaciteta došlo se do orijentacionog broja od 3.700 stanovnika ne cjelom području u obuhvatu plana i to: 1.500 na području koje gravitira lokalnom centru Radanovići (urbanistička cjelina 2), 1100 stanovnika na području urbanističke cjeline 1 (gravitiraju Lastvi Grbaljskoj) i 1100 stanovnika na području urbanističke cjeline 3 (gravitiraju Kavču).

Planirana prostorna distribucija javnih službi

Celo područje u obuhvatu plana podijeljeno je na 3 urbanističko-prostorne cjeline. **Urbanistička cjelina 1** u svom obuhvatu ima katastarske opštine: KO Glavati, KO Lastva 2, KO Kovači, KO Gorovići, KO Kubasi i KO Prijeradi. Dakle, stanovništvo ovog područja gravitira lokalnom centru Lastva Grbaljska.

Urbanistička cjelina 2 u svom obuhvatu ima katastarske opštine: KO Šišići, KO Pobrđe, KO Pelinovo, KO Naljzići, KO Vranovići, Ko Sutvara. Stanovništvo ovih katastarskih opština gravirira značajnom lokalnom centru Radanovići.

Urbanistička cjelina 3 ima u svom obuhvatu katastarske opštine KO Lješevići, KO Kavač i KO Privredna zona. Stanovništvo ovih katastarskih opština gravitira Kavču.

Imajući u vidu da će predviđeni broj stalnog stanovništva biti 3.700 (u I fazi realizacije plana) poštujući parametre za pozicioniranje javnih objekata i službi (detaljnije obrazloženih u pravilima građenja), u narednom planskom periodu neophodno je obezbediti sledeće kapacitete javnih sadržaja:

Urbanistička cjelina 1:

Lokalni centar kome gravitira stanovništvo ovog područja je Lastva Grbaljska koja nije u obuhvatu ovog planskog dokumenta. Na području Lastve Grbaljske neophodno je za stanovništvo područja ove planske cjeline obezbediti sledeće javne objekte i službe:

- Obdanište –jasleni uzrast -40 djeteta, cca 1600m² površina kompleksa;
- Obdanište-uzrast 3-7 godina–60 djeteta, cca 2500m² površina kompleksa;
- Osnovno obrazovanje -180 djeteta (6 odeljenja od 1-4 razreda), cca 4000m² površina kompleksa;
- Letnja pozornica sa 40 mjesta (površina kompleksa cca 500m²);
- Dom kulture sa 50 mjesta (površina kompleksa 600m²);
- Ambulanta sa apotekom (površina kompleksa cca 600m²);
- Veterinarska stanica ;

Urbanistička cjelina 2:

Centar gravitacije stanovništva ovog područja su Radanovići . Na području Radanovića neophodno je obezbediti sledeće javne objekte i službe:

- Obdanište –jasleni uzrast -100 djeteta, cca 3000m² površina kompleksa;
- Obdanište-uzrast 3-7 godina–100 djeteta, cca 4000m² površina kompleksa;
- Osnovno obrazovanje -300 djeteta (10 odeljenja od 1-4 razreda), cca 1000m² površina kompleksa;
- Biblioteka za cca 100 korisnika (površina kompleksa cca 500m²);
- Letnja pozornica sa 60 mjesta (površina kompleksa cca 500m²);
- Dom kulture sa 100 mjesta (površina kompleksa 1000m²);
- Ambulanta sa apotekom (površina kompleksa cca 1200m²);
- Veterinarska stanica (površina kompleksa 500m²);
- Centar mjesne zajednice (površina kompleksa cca 500m²);
- Dom za stara i iznemogla lica –sa smještajnim kapacitetom za cca 250 stanovnika (potrebna površina kompleksa cca 2000m²);

Urbanistička cjelina 3:

Lokalni centar kome gravitira stanovništvo ovog područja je područje DUP-a Kavač koje nije u obuhvatu ovog planskog dokumenta. Na području u obuhvatu DUP-a Kavač neophodno je za stanovništvo područja ove planske cjeline obezbediti sledeće javne objekte i službe:

- Obdanište –jasleni uzrast - 40 djeteta, cca 1600m² površina kompleksa;
- Obdanište-uzrast 3-7 godina–60 djeteta, cca 2500m² površina kompleksa;
- Osnovno obrazovanje -180 djeteta (6 odeljenja od 1-4 razreda), cca 4000m² površina kompleksa;
- Letnja pozornica sa 40 mjesta (površina kompleksa cca 500m²);
- Dom kulture sa 50 mjesta (površina kompleksa 600m²);
- Ambulanta sa apotekom (površina kompleksa cca 600m²);
- Veterinarska stanica ;

U ovim pravilima su dati urbanistički uslovi i normativi koji se odnose na izgradnju i planiranje objekata javne namene, odnosno kompleksa sledeće namjene:

- **Predškolske vaspitne ustanove**

- Jasleni uzrast (1-3 godine)**

- radijus opsluživanja 600m
 - broj djece 4% od ukupnog broja stanovnika
 - kapacitet do 80 djece po grupi 10-15 djece
 - površina kompleksa 25-40m²/ po djetetu
 - potrebna izgrađena površina 4.5-6.5m²/po djetetu
 - slobodna površina 10-15m²/po djetetu
 - maksimalna spratnost P+1

- Uzrast 3-7 godina**

- broj djece 6% od ukupnog broja stanovnika
 - kapacitet max. 120 djece u grupama po 10-15
 - površina kompleksa 30-50m²/ po djetetu

- potrebna izgrađena površina 5.5m²/ po djetetu
- slobodna površina 10-15m²/ po djetetu
- jedno PM na 70m² korisnog prostora
- maksimalna spratnost P+1

- **Osnovno obrazovanje**

Osnovno obrazovanje (starosna grupa 7-14 godina)

- radijus opsluživanja oko 1000m
- gravitaciono područje 7.000-8.000 stanovnika
- obuhvat 15% od ukupnog broja stanovnika ili 98% od starosne grupe
- izgrađena bruto površina 7.0-8.0m²/ po učeniku
- veličina školskog kompleksa 25-30m²/ po učeniku
- 28-32 učenika u učionici
- spratnost objekta P+2 do P+3
- udaljenost od saobraćajnice 50m
- kompleks opremljen otvorenim sportskim terenima i fiskulturnom salom
- slobodna površina 25-30m²/ po učeniku
- jedno PM na 70m² korisnog prostora

- **Kultura**

Biblioteka

- obuhvat 25% svih stanovnika preko 7 godina starosti
- 10 korisnika na 1000 stanovnika
- 3m² po korisniku
- 1500 knjiga na 1000 stanovnika
- površina 80 knjiga/m²
- prateći prostor 10m² po zaposlenom
- parking 1 na 5 korisnika + 1 na 2 zaposlena

Bioskop

- jedno mjesto na 25 stanovnika
- kompleks-parcela 7m² po korisniku
- sala 2m² po sedištu
- radijus opsluživanja 1500m
- opslužuje 20000 stanovnika
- jedno PM na 20 do 30 sedišta

Ljetnja pozornica

- 25 mjesta na 1000 stanovnika
- kompleks-parcela 7m² po korisniku
- sala 2m² po sedištu
- jedno PM na 10-15 sedišta

Dječije pozorište

- 20 mesta na 1000 stanovnika
- kompleks-parcela 6m² po korisniku
- sala 2m² po sedištu
- jedno PM na 20 sedišta

Pozorište

- 15 mesta na 1000 stanovnika
- kompleks-parcela 7m² po korisniku
- sala 3m² po sedištu
- kapacitet objekta 600-1.000 mesta
- jedno PM za 20-30 sedišta

Dom kulture

- opslužuje 30.000 stanovnika
- radijus opsluživanja 1.500m
- 40 mesta na 1.000 stanovnika
- kompleks-parcela 10-14m² po korisniku
- sala 6m² po sedištu-površina objekta
- kapacitet 1000 do 1300 korisnika - sala max. 700 mesta
- jedno PM na 10 sedišta.

Muzej

- 10 korisnika na 1000 stanovnika
- 2m² po korisniku
- jedno PM na 10 posjetilaca
- poželjna lokacija u centralnoj gradskoj zoni

• Zdravstvo

Dom zdravlja

- opslužuje do 50000 stanovnika
- locira se u centru područja
- razvijena površina objekta 5000-6000m²
- spratnost objekta do P+2
- jedno PM na 20-25% zaposlenih

Opšta bolnica

- 9 ležajeva na 1000 stanovnika
- površina kompleksa 100m² po ležaju
- površina objekta 60m² po ležaju
- jedno PM na 4 korisnika, jedno PM na 4 zaposlena

Apoteka

- opslužuje 5000 – 10000 stanovnika
- 50m² na 1000 stanovnika
- jedno PM na 3 zaposlena

Veterinarska stanica

- 5m² na 1000 stanovnika
- 10m² po obolelom grlu

5.3.Javne površine na novoplaniranim lokacijama

Javna površina je svaki otvoren prostor koji je namijenjen opštem korišćenju i dostupan svim građanima za kretanje i korišćenje u cilju obavljanja različitih aktivnosti vezanih za taj prostor, za sadržaje u okolnim gradskim blokovima i za naselje u cjelini.

Kod planiranja novih urbanih cjelina obavezno je, pored standardnih linearnih javnih površina – ulica, planirati i koncentrisane javne prostore kao nova javna čvorišta urbanog identiteta tog djela grada. Ukupno učešće javnih prostora za nove blokove (naselja) ne može biti manje od 20% planirane teritorije, a moguće je i veće učešće.

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

5.4. Zona poslovanja

U zonama ulaznih pravaca u grad tipične namjene su specijalizovane velike prodavnice određenih vrsta robe, servisi, skladišta sa direktnom prodajom na veliko i malo i poslovanje bilo koje posebne vrste. U ovim zonama mogu se locirati i turistički sadržaji za potrebe tranzita. Stanovanje u dijelu prema glavnoj komunikaciji se ne preporučuje, dok je u povučenom dijelu moguća i takva namjena ukoliko je u skladu sa poslovanjem. Duž jadranske magistrale organizovane su lokacije za veće korisnike zemljišta i veći spektar mogućih djelatnosti (benzinske pumpe, hipermarketi, šoping-molovi, veletržnice, skladištenje i drugi veliki posebni poslovni kompleksi). Osnovna ograničenja u ovim zonama postavljaju se u funkciji zaštite životne sredine i kompatibilnosti sa susjednim djelatnostima.

U zoni poslovanja po pravilu su smješteni veći komercijalni kompleksi sa trgovnom kao dominantnom funkcijom, kombinovanom sa nizom pratećih funkcija. Moguć je smještaj pojedinih privrednih preduzeća koja ne predstavljaju značajnu smetnju za okolinu.

Poslovne zone zahtijevaju lokacije velikog stepena komunikativnosti koje se po pravilu nalaze na presjeku ulaznih pravaca u grad.

U okviru poslovne zone, u zavisnosti od veličine parcele, dozvoljeno je građenje sledećih objekata:

- poslovni objekat,
- poslovno-proizvodni objekat,
- poslovno-skladišni objekat,
- poslovno-proizvodno-skladišni objekat,
- poslovno-trgovački centar koji u svom sastavu mogu imati sve vrste trgovina, restorane, centre za zabavu, bioskopske sale, rekreativne i zdravstvene prostore, banke, kancelarije, izložbene sale, turističke sadržaje, pansione, kazina, konferencijske sale, otvorene pijace i sve slične djelatnosti koje će služiti poslovno-trgovačkom centru;
- drugi objekti na parceli (prateći, pomoćni): u sklopu planiranih komercijalnih zona mogu se graditi i drugi objekti koji su neophodni za obavljanje osnovne djelatnosti to: administrativno-upravne zgrade, otvorena i zatvorena skladišta, komunalni objekti, stanice za snabdijevanje gorivom i sl. Pozicija planiranih benzinskih pumpi definisana je na grafičkom prilogu „Plan saobraćaja“.

Kada je riječ o proizvodnim pogonima, misli se na manje proizvodne jedinice koje se mogu locirati u sklopu stanovanja ili drugih namjena. Pod malim proizvodnim pogonima se podrazumijevaju privredne lokacije veličine do 0,5ha. Lokacije za razvoj malih pogona nijesu naznačene na karti "Planirana namjena površina". Male proizvodne pogone moguće je locirati u zonama namijenjenim poslovanju, stanovanju, pogotovo ako se radi o malim firmama, pekarskoj i poslastičarskoj proizvodnji, elektromehaničarskim radionicama, manjim skladištima građevinskog materijala, preradi plastičnih masa i sl.

U okviru poslovanja, izvršena je podjela na administrativno-poslovne objekte, komercijalne objekte i magacinsko-skladišne objekte.

Administrativno-poslovni objekti su objekti koji prvenstveno predstavljaju kancelarijske objekte u okviru kojih se mogu naći: predstavništva firmi, različite uprave, naučno-istraživački centri, izložbeni prostori isl. ali i sadržaji koji zadovoljavaju potrebe osnovnog obrazovanja, dječije zaštite, osnovne zdravstvene potrebe i potrebe kulture i zabave. Mogu sadržati i ostale kompatibilne namjene (prema tabeli kompatibilnosti namjena datoj na str. 63 ovog plana) kao sekundarne.

Komercijalni poslovni objekti su višefunkcionalni kompleksi sa dominantnom komercijalnom namjenom koja može sadržati ostale kompatibilne namjene (prema tabeli kompatibilnosti datoj na str. 63). Ovdje se prvenstveno misli na distributivne centre-trgovine na veliko (veletržnice, skladišta), trgovine na malo (hipermarketi, šoping centri i šoping molovi, pijace isl.), poslovne prostore za prodaju specifičnih vrsta robe, objekte namjenjene zabavi (zabavni parkovi, planetarijumi, veliki akvarijumi, kuglane i dr.), objekte u funkciji saobraćaja (motel, kamp). Komercijalne poslovne objekte moguće je organizovati i kao lokalne centre koji sadrže razne prodavnice, zanatske usluge, kafane i restorane i ostale usluge za zadovoljavanje potreba stanovništva. U okviru komercijalnih poslovnih objekata, moguće je i stanovanje u funkciji turizma.

Magacinsko-skladišni objekti i površine - Ovde se radi o samostalnim lokacijama koje se mogu podizati pored stanovanja, lokalnih centara i drugih namjena ako zadovoljavaju kriterijume zaštite životne sredine. Magacinsko-skladišni objekti i površine mogu biti i djelovi poslovnih zona. Ukoliko egzistiraju samostalno, dozvoljene su djelatnosti kao što su: male i srednje firme, veća skladišta, servisi, otvoreni tržni centri i to ukoliko se nalaze na propisanoj udaljenosti od stambenog tkiva i ukoliko zadovoljavaju kriterijume zaštite životne sredine. Postojeći magacinsko-skladišni ili proizvodni pogoni koji se nalaze u stambenom tkivu mogu se transformisati u tercijalne djelatnosti: poslovanje, trgovinu, manja skladišta, ugostiteljstvo i sl.

Položaj objekta na parceli

Građevinska linija komercijalnih objekata i objekata namijenjenih poslovanju koji se grade uz ulice koje imaju potrebnu širinu regulacije se može poklapati sa regulacionom linijom. U ostalim slučajevima građevinska linija mora da bude povučena minimalno 3,0m u odnosu na regulacionu liniju. Kada se radi o poslovnim objektima koji izlaze na Jadransku magistralu, minimalno rastojanje građevinske linije od spoljne ivice kolovoza krajnje saobraćajne trake je 10,0m. Bočna građevinska linija na parceli namijenjenoj poslovanju mora biti udaljena minimum 3,5m od linije granice parcele.

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

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

- slobodnostojeći (objekat ne dodiruje ni jednu liniju urbanističke parcele),
- u prekinutom nizu (objekat dodiruje samo jednu bočnu liniju urbanističke parcele).

Parametri za izgradnju

Dozvoljeni indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti urbanističke parcele u poslovnoj zoni su utvrđeni parametrima datim u sledećoj tabeli:

Tabela 20 - Dozvoljeni urbanistički pokazatelji u poslovnoj zoni

Namjena poslovanje	maksimalni dozvoljeni parametri					
	Niska gustina gradnje			Srednja gustina gradnje		
	Indeks zauzetosti (%)	Indeks izgrađeno -sti	Spratnost	Indeks zauzetosti (%)	Indeks izgrađeno -sti	Spratnost
Administrativno - poslovni objekti	Do 50%	do 1,0	do P+2	Do 50%	do 1,4	do P+4
Magacinsko-skladišni objekti	Do 50%	do 1,0	Do P+1	Do 50%	do 1,0	do P+1
Komercijalni objekti	Do 50%	do 1,0	do P+2	Do 50%	do 1,4	do P+4

Maksimalni stepen iskorišćenosti parcele sa namjenom poslovanje je 70% (računajući sve objekte visokogradnje i platoe sa saobraćajnicama i parkinzima).

Procenat učešća zelenila u sklopu poslovnih funkcija je min. 30%.

Broj objekata na parceli

Po pravilu, dozvoljeno je da se na jednoj urbanističkoj parceli gradi jedan objekat. Ukoliko je površina urbanističke parcele veća od 2000m², moguća je fazna realizacija na način što će se moći izdati urbanističko-tehnički uslovi za 2 i više objekata, uz uslov da je neophodno za tu parcelu prethodno uraditi idejni projekat koji mora zadovoljiti urbanističke parametre date planom za tu zonu (urbanističku parcelu) -Indeks zauzetosti, Indeks izgrađenosti i spratnost.

Dozvoljena spratnost i visina objekta

Maksimalna dozvoljena spratnost poslovnih objekata u zoni niske gustine gradnje je P+2 (prizemlje + dva sprata) za komercijalne i administrativne objekte, dok je za magacinsko-skladišne objekte P +1 (prizemlje + jedan sprat), dok je u zoni srednje gustine gradnje P+4 (prizemlje + četiri sprata) za administrativne i komercijalne, a za magacinsko skladišne P+1 (prizemlje + jedan sprat).

Za administrativno-poslovne i komercijalne objekte minimalna visina etaže je 3,0m, a maksimalna visina etaže 4,5m.

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

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

Najmanja međusobna udaljenost objekata

Minimalna udaljenost bočne građevinska linija objekta namjenjenog poslovanju od granice susjedne parcele je 3,5m. Najmanja međusobna udaljenost objekata u zoni poslovanja je 6.0m. Poslovni objekat ne smije direktno zaklanjati osunčanje drugom poslovnom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja.

Obezbjeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

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

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

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

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

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

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

Tabela 21 - Kapaciteti parking mesta za poslovne delatnosti:

Namjena	Broj PM
Trgovina	1 PM na 80m ² prodajnog prostora
Administrativno-poslovni objekti	1 PM na 60m ² neto etažne površine
Ugostiteljski objekti	1 PM na 50m ²
Proizvodnja	1 PM na 100m ² neto etažne površine
Šoping molovi, hipermarketi	1 PM na 80m ² prodajnog prostora

Pravila za arhitektonsko oblikovanje

Osnovni princip oblikovanja kod izgradnje novih poslovnih objekata je prilagođavanje postojećoj fizičkoj strukturi bloka i zadržavanje formirane parcelacije i regulacije zgrada.

Oblikovanje objekta treba prilagoditi se karakteru ambijenta. Za veće poslovne i komercijalne objekte preporučuje se da se idejno arhitektonsko rješenje dobija konkursom.

5.5.Sportski objekti i kompleksi

U okviru postojećih i planiranih zona sporta i rekreacije, izgradnja objekata i sadržaja mora biti u skladu i prema važećim propisima i normativima s obzirom na broj korisnika, a prema planiranim sadržajima u okviru zatvorenih i otvorenih površina.

U zoni namjenjenoj sportu i rekreaciji mogu se graditi i turističko-ugostiteljski objekti, komercijalni, komunalni i stambeno-poslovni objekti, s tim da njihova zastupljenost ne bude veća od 20% na nivou zone.

Tabela 22 - Dozvoljeni urbanistički pokazatelji za sportske objekte i komplekse

Urbanistički pokazatelji	Zone sporta i rekreacije
Indeks izgrađenosti	0,5
Indeks zauzetosti	Max. 25% (računaju se samo objekti)

Ukupan indeks zauzetosti, računajući i objekte i otvorene sportske terene je max. 60%.

Organizacija i uređenje kompleksa namenjenog izgradnji objekata i pratećih sadržaja u funkciji sporta i rekreacije je uslovljeno vrstom planirane sportske aktivnosti, propisanim normativima za veličinu sportskih terena na otvorenom i zatvorenom prostoru, kao i max. brojem korisnika i gledalaca na tribinama.

U cilju uklapanja u neposredno okruženje potrebno je ispoštovati zatečeni način postavljanja objekta u neposrednom okruženju u odnosu na ulični front.

Organizacija parcele i izgradnja objekata može se vršiti i na osnovu Planom predviđene dokumentacije uz poštovanje utvrđenih pravila građenja i na osnovu normativa i propisa za objekte određene namjene, odnosno prema vrsti sportske aktivnosti i broju korisnika, s tim da se na parceli, kompleksu moraju obezbjediti i uslovi za parkiranje i garažiranje vozila, kako zaposlenih, tako i ostalih korisnika.

Prilikom uređenja postojećih i izgradnje novih sportsko-rekreacionih kompleksa primjenjivati sledeće normative i parametre:

- **Igrališta za djecu od 1-3 god. i 3-6 god.**

- lociraju se u svakom bloku na udaljenosti 30-50m od stana za djecu do 3 godine i 50-100m za djecu do 6 godina
- kapacitet djece 15-20 za djecu do 3god. i 30-50 za djecu od 3 do 6 god.
- potrebna površina $2m^2$ po djetetu ili $0,15m^2$ po stanovniku bloka za djecu do 3god.
- potrebna površina $5m^2$ po djetetu ili $0,5m^2$ po stanovniku bloka, za djecu do 6god.

- **Tereni i objekti za rekreaciju**

- obuhvataju terene za male sportove i rekreaciju stanovništva u bloku
- potrebna površina $5m^2$ po stanovniku bloka
- sale za rekreaciju $0.8m^2$ po stanovniku bloka, ili $10m^2$ po korisniku

- **Školski sportski objekti**

Školski sportski objekti se normiraju tako da omoguće redovno odvijanje nastave fizičkog vaspitanja. U skladu sa kapacitetom škole (broj razreda), minimalna pokrivena površina za fizičku kulturu mora da se sastoji iz prostora za vježbanje minimum $32 \times 18 \times 7m$ visine i pratećih pomoćnih prostorija.

- **Sportski stadioni-igrališta**

- površina terena $2m^2$ po stanovniku
- $1,5m^2$ po sedištu
- izgrađenost 25%

- **Izletišta**

- predstavljaju organizovane punktove za cjelodnevni odmor i rekreaciju stanovnika, pa se opremaju sadržajima koji će zadovoljiti potrebe svih starosnih grupa , tj. objektima za pasivnu i aktivnu rekreaciju i odmor.
- minimalna površina je $50m^2$ po izletniku

Prilikom izgradnje objekata u zoni sporta i rekreacije moraju biti ispoštovani sljedeći uslovi:

- Sve slobodne površine u sklopu zona sporta i rekreacije treba da su parkovski ozelenjene i uređene, a učesće zelenih površina u kompleksima namijenjenim sportu i rekreaciji mora da bude minimalno 40%;
- Svi kompleksi namijenjeni sportu i rekreaciji moraju biti adekvatno komunalno opremljeni;

- Minimalna svetla visina sportske hale je 6.0m, dok će maksimalna visina natkrivenih sportskih objekata zavisiti od propisanih uslova za određeni nivo takmičenja (državni, međunarodni);
- Maksimalna spratnost objekata ostalih namjena koji prate sport i rekreaciju je P+2 (prizemlje i dva sprata);
- Prilikom planiranja i projektovanja objekata moraju se ispoštovati svi uslovi za nesmetano kretanje djece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica;
- Kompleksi namjenjeni za sport i rekreaciju mogu se ograđivati transparentnom i zidanom ogradom visine maksimalno 2,20m, odnosno prema uslovima koje odredi nadležni organ radi kontrolisanog pristupa korisnika;
- Parking prostor za korisnike objekta po pravilu rješavati u kompleksu ili u neposrednoj okolini na ostalom građevinskom zemljištu, uz uslov priključenja na javnu saobraćajnicu;
- Za sportske objekte potrebno je obezbjediti uslov da na 4 gledaoca bude jedno PM, dok je za poslovne objekte u okviru zone za sport i rekreaciju potrebno obezbjediti 1 parking ili garažno mjesto na 70m² korisnog prostora ili jedno PM za dva zaposlena. Od ukupnog broja planiranih parking mesta 10% obezbjediti za parkiranje osoba sa invaliditetom;
- Smještaj službenih vozila rješavati isključivo na pripadajućoj parceli, a u skladu sa uslovima organizacije i uređenja parcele.

5.6.Sistem zelenih površina

Zelene površine javnog korišćenja

Parkovi -moraju zadovoljiti sledeće uslove:

- najmanje 70% površina namijenjenih parku treba da bude ozelenjeno
- normativ za parkovske površine unutar naselja je 10m² zelenih površina po stanovniku

Ulično zelenilo

- od ukupne površine pod saobraćajnicama, oko 30% treba da je pod uličnim zelenilom
- širina zelenog pojasa između kolovoza i trotoara je min. 1,0m
- radi bezbjednosti saobraćaja, drveće saditi 2,0m od ivice kolovoza, a šiblje 2,0m od ivice zelene trake
- rastojanje stabala od objekata ne bi trebalo da bude manje od 4 do 7m u zavisnosti od izbora vrsta
- kod ozelenjavanja ulica voditi računa da zelenilo ne smije predstavljati smetnju za normalno kretanje pješaka i hendikepiranih lica kao i da se ne smije smanjiti saobraćajna preglednost
- rastojanje između drvorednih sadnica je najmanje 5,0m, a u zavisnosti od vrste 5 do 15m
- u ulicama u kojima ne postoje drvoredi, a minimalna širina između kolovoza i građevinske linije je 6,0m (trotoar + zeleni pojas), mogu se formirati drvoredi od autohtonih vrsta. Pri tome voditi računa o karakteru ulice i pravcu dominantnog vjetra
- cvetnjake treba podizati samo na pojedinim djelovima (kod pješačkih prelaza, na raskrsnicama, parkovima i skverovima)
- 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.)

Zelene površine ograničenog korišćenja

Sportsko-rekreativne površine

- zelenile površine min. 30% od ukupne površine za sport i rekreaciju
- veći kompleks treba biti riješen kao park-šuma

Zelene površine osnovnih škola i predškolskih ustanova

- uređene zelene površine min. 40% površine kompleksa
- izbor vrsta treba da je raznolik, ali bez otrovnih i mesnatih plodova, bez bodji i da odgovaraju uslovima staništa

Blokovsko zelenilo

- minimalna površina 20m² po stanovniku bloka
- od sadržaja treba predvideti staze za šetnju, terase, izgrađena dječija igrališta, sportske površine, travnjake za igru i odmor

Zelene površine specijalne namene

Zelene površine specijalne namene pretežno su zastupljene kod groblja, izvorišta, deponije i sličnih površina.

Opšti uslovi

Da bi ozelenjivanje naselja u budućnosti dalo očekivane rezultate u budućnosti, nužno je:

- zadržati i podmladiti postojeće zelenilo u obuhvatu plana, 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 planom i planirati i uređivati zelene površine u svim zonama kroz izradu Detaljnih planova, urbanističkim projektima i studijama lokacije, odnosno izradom idejnih i glavnih projekata ozelenjavanja za određene kategorije zelenila, koji će determinisati precizan izbor sadnica, njihov prostorni raspored, tehniku sadnje, mjere nege 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.

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.

Tabela 23 - Minimalna udaljenost sađenja drveća i šiblja od određenih instalacija

Instalacija	Drveće	Šiblje
Vodovod	1,5m	-
Kanalizacija	1,5m	-
Gasovod	2,0m	2,0m
TT mreža	1,0m	-
Elektrokablovi	do 2,5m	0,5m

5.7. Turizam

Opšti uslovi

Minimalni uslovi važe za sve vrste ugostiteljskih objekata. Za turističke objekte u privatnoj režiji (sobe, apartmani za izdavanje) važe isti parametri kao i za stambene objekte.

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.

Za

Uređenje prostora i eksterijer

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

Fasada

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

Prilaz

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

Parking

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

Otvoreni parking prostori treba da budu uređeni, dobro osvijetljeni, čuvani i zaštićeni od sunca.

Ulazi

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

Isticanje oznake vrste i kategorije objekta

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

Visine prostorija

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

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

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

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

Prostorije ugostiteljskog objekta u zgradama koje su registrovane kao kulturnoistorijski spomenici i u zonama označenim kao ambijentalne cjeline mogu imati nižu visinu od propisane visine, s tim da unutrašnja visina tih prostorija ne može biti niža od 2,40 m, pod uslovom da sobe imaju dobru ventilaciju.

Posebna pravila za izgradnju turističkih kompleksa

Lokacije čija je realizacija planirana u II fazi, a imaju turističku namjenu, tretirati kao turistička naselja. Maksimalni parametri dozvoljeni ovim planom su: maksimalna zauzetost parcele (Iz) 30%, maksimalna izgrađenost parcele (Ii) 0.8, maksimalna spratnost P+2. Oblikovanje bloka i prateće sadržaje uskladiti u zavisnosti od toga da li se radi lokacijama predviđenim za razvoj eko-ruralnog, rekreativnog, sportskog ili izletničkog turizma. Broj parking mjesta koje treba predvidjeti je 1PM po jednoj smještajnoj jedinici.

5.8.Objekti saobraćajne infrastrukture

Ovim pravilima data su samo osnovna pravila za utvrđivanje urbanističke regulative saobraćajnih površina.

Ulica je javni prostor koji služi kretanju ili mirovanju vozila svih vidova saobraćaja, biciklista, pješaka i invalida sa pomagalima. One omogućavaju komunikaciju ljudi i smještaj vodova komunalne infrastrukture.

Regulaciona linija ulice jeste linija koja djeli javnu površinu ulice od površina druge namjene.

Širina ulice jeste rastojanje između regulacionih linija ulice.

Ovim pravilima data su samo osnovna pravila za utvrđivanje urbanističke regulative saobraćajnih površina.

Ulica je javni prostor koji služi kretanju ili mirovanju vozila svih vidova saobraćaja, biciklista, pješaka i invalida sa pomagalima. One omogućavaju komunikaciju ljudi i smještaj vodova komunalne infrastrukture.

Regulaciona linija ulice jeste linija koja djeli javnu površinu ulice od površina druge namjene.

Širina ulice jeste rastojanje između regulacionih linija ulice.

Klasifikacija ulične mreže

Po funkcionalnom značaju i ulozi u prostornoj organizaciji područja, klasifikacija putne mreže i ulica se zasniva na relativnom odnosu osnovnih funkcija kretanja i pristupa i deli se na primarnu i sekundarnu. Primarnu uličnu mrežu u ovom planskom dokumentu čine magistrale i primarne saobraćajnice a sekundarnu sabirne ulice (posreduju u odvijanju saobraćaja između pristupnih i ulica u naselju sa jedne strane i primarnih saobraćajnica sa druge strane) i pristupne (stambene, kolske i kolsko-pješačke)ulice i parkirališta.

§ Primarna ulična mreža

Magistrale su visokokapacitetne saobraćajnice koje prolaze kroz aktivno gradsko tkivo i oslanjaju se na magistralne i regionalne vangradske putne pravce. Služe za povezivanje sadržajno različitih prostornih cjelina. Na njima se obavlja brzi putnički saobraćaj, uključujući i vangradski prevoz, kao i kanalisanje teretnih tokova.

Poprečni profil sadrži razdvojene kolovoze sa po 2+1 (2+2) saobraćajnom trakom, srednjom i ivičnim razdjelnim trakama i obostranim trotoarima. Minimalna regulaciona širina kod rekonstrukcija postojećih uličnih profila (ovde se prvenstveno misli na planirano proširenje Jadranske magistrale na 4 trake) iznosi min. 22,0m i sadrži odvojene kolovoze i obostrane trotoare (7+2+7+2×3m).

Građevinske linije planiranih objekata ne bi trebalo da budu na udaljenosti manjoj od 10m od spoljne ivice kolovoza krajnje saobraćajne trake.

Primarne saobraćajnice predstavljaju vezni element između magistralnih saobraćajnica i sekundarne putne i ulične mreže. Njihov zadatak je da vrše distribuciju saobraćaja u okviru određenih urbanističkih zona.

Poprečni profil sadrži kolovoz sa minimum jednom trakom po smjeru i obostrane trotoare. Minimalna regulaciona širina iznosi 12,0m, izuzetno 9,0m (2×3,0m+2×1,5m). Poželjna širina primarne saobraćajnice je 14,5m (3 x 3,5m + 2 x 2,0m) uz povećanje regulacione mjere formiranjem parking površina van kolovoza, formiranjem jednostranih ili obostranih drvoreda, ivičnih razdjelnih traka sa zelenilom, biciklističkih staza i sl. Funkcionalni rang ovih saobraćajnica je moguće obezbjediti u sistemu spregnutih jednosmjernih ulica koje svojim fizičkim elementima obezbjeđuju ovaj funkcionalni rang.

Raskrsnice sa drugim gradskim ulicama ostvaruje se u nivou sa semaforiskim ili 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 višim funkcionalnim rangom.

Na ovim saobraćajnicama se izuzetno može organizovati ivično parkiranje izvan kolovoza.

§ Sekundarna ulična mreža

Sekundarna ulična mreža je najbrojnija kategorija gradskih ulica i čini je splet internih ulica i kolovoza koji služe za pristup do određenih ciljeva. Djele se na sabirne ulice, pristupne ulice i parkirališta. Pristupne ulice se bliže definišu prema osnovnoj funkciji koju obavljaju (stambene, poslovne, trgovačke i sl.), a namijenjene stalnom i snabdevačkom saobraćaju, kao i parkiranju. Mogu biti sa razdvojenim površinama po pojedinim vodovima 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 namjenjene kretanju isključivo jednog vida saobraćaja, ili da budu namjenjene za više vidova saobraćaja kao jedinstvena ulična površina.

Minimalni poprečni profil sekundarnih saobraćajnica koji treba ispoštovati kroz planove nižeg reda je 5,5m (2 x 2.75m), s tim da se, gdje god to prostorne mogućnosti dozvoljavaju planiraju bar jednostrani trotoari minimalne širine 1,0m (poželjna širina trotoara je 1,6m).

Ulice sa umirenim saobraćajem se formiraju u pojedinim gradskim zonama u cilju smanjenja broja vozila i njihove brzine kretanja, a rješavaju 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.

Pješačke staze su minimalne širine 0,8m, javljaju se samo na kratkim rastojanjima za jednosmjerno kretanje pješaka.

Opšta pravila za uličnu mrežu

Ulični profil čine svi horizontalni konstruktivni djelovi koji su namjenjeni različitim vrstama kretanja. Ulični profil se sastoji najčešće od kolovoznog dijela i dijela za kretanje pješaka, kao i složenijih konstrukcija u kojima su i biciklistička staze, drvoredi, ozelenjene trake, razdelna ostrva, prostori za parkiranje i sl.

U postojećem, izgrađenom naselju, regulacija ulice ostaje nepromjenjena, osim ako postoji potreba za njenom izmjenom, kao što je poboljšanje saobraćajnog rješenja, infrastrukture, nivelacije, promena visinske regulacije okolnih objekata, stvaranje nove javne površine i sl.

Radi postizanja potrebne ulične širine u postojećim djelovima grada potrebno je da se izrade Detaljni urbanistički planovi kojima bi se precizno sagledali svi elementi za planirane rekonstrukcije. Poželjno je da detaljni planovi za rekonstrukciju ulica obuhvate i okolno tkivo.

Nove ulice u novim djelovima grada treba da budu planirane sa odgovarajućom trasom i odgovarajućom širinom. Samo u izuzetnim slučajevima (težak teren, klizišta, druge otežavajuće okolnosti i sl.) moguće je odstupanje od ovog pravila.

Dozvoljeno je da se zbog obezbjeđenja potrebne širine ulice regulaciona linija u detaljnim urbanističkim planovima tako planira da preseca parcele i zgrade koje se nalaze uz ulicu. U tom slučaju će parcele i postojeće zgrade, u cjelosti ili djelimično, biti otkupljene radi sprovođenja radova na proširivanju ulice.

U slučajevima kada se iz objektivnih razloga (cena, kvalitetan građevinski fond i dr.) ne može obezbjediti puna širina ulice, moguće je da se kroz detaljni plan obezbjedi samo širina kolovoza, a da se pješačke staze i trotoari smjeste pod kolonade u prizemljima objekata uz ulicu.

Profil ulice, pored saobraćajne funkcije, ima i zadatak obezbjeđenja prostora za prolazak komunalnih instalacija. U postojećim ulicama se zadržava postojeći raspored instalacija i po potrebi se dopunjava i usklađuje sa novim. U novim ulicama, ili u ulicama koje se rekonstruišu, postoje posebna pravila za vođenje instalacija.

Nadzemni i podzemni djelovi okolnih zgrada i djelovi drugih objekata koji su povezani sa konstrukcijama saobraćajnica i komunalnih postrojenja (podzemni pješački prolazi, podzemne garaže, tuneli za instalacije i sl.) mogu da se nalaze u širini ulice između regulacionih linija, a u skladu sa tehničkim propisima i Detaljnim urbanističkim planovima.

Prilikom planiranja novih, ili rekonstrukcije postojećih ulica, treba težiti, gdje god je to moguće, da se obezbjedi dvostrano ulično zelenilo (drvoredi, žive ograde, travnjaci i sl.). Najmanja širina za ulično zelenilo je 2,0m (1,5m). Ukoliko to nije moguće, prihvatljivo je i jednostrano ili čak punktalno zelenilo.

Kada je riječ o Jadranskoj magistrali, potrebno je obezbjediti tampon zonu zelenila u širini od min. 10,0m sa obe strane.

Prilikom planiranja proširenja ulica potrebno je u što većoj mjeri sačuvati postojeće kvalitetno drveće. U slučaju stambenih ulica koje nijesu duže od 150,0m dozvoljeno je da se sačuvano drveće nalazi na min. 0,40m od ivice kolovoza, u trotoaru.

Biciklističke trase, (trake i staze) mogu se voditi zajedno sa motornim saobraćajem u ulicama nižeg ranga od autoputa, zajedno sa pješecima 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).

Pješačke površine (staze i trotoari) su sastavni elemenat poprečnog profila svih gradskih saobraćajnica. One se obavezno fizički izdvajaju u posebne površine, zaštićene od

ostalnih vidova saobraćaja, izuzev kod integriranih ulica. Širina trotoara zavisi od namjene i atraktivnosti okolnog prostora i intenziteta pješačkih tokova. Minimalna širina trotoara za kretanje pješaka iznosi 0,8m, a za kretanje invalida sa pomagalima je 1,5m. Za mimoilaženje pješaka minimalna širina iznosi 1,5m, a invalida sa pomagalima 1,8m.

Opšta pravila za parkiranje i garažiranje

Parkiranje je planirano da bude realizovano na skupnim parkinzima, garažama na obodu ili u unutrašnjosti blokova, na pojedinačnim individualnim parkinzima, garažama u zgradama ili dvorištima i u uličnim profilima onih saobraćajnica koje su funkcionalno nižeg ranga i u kojima je moguće, ne remeteći motorni i pješački saobraćaj, organizovati ulično parkiranje i to na parking površinama u niši duž ulice. Potrebni kapaciteti za parkiranje i garažiranje utvrđuju se na osnovu planiranog stepena motorizacije, planirane vrste i veličine sadržaja, postojećih normativa i u zavisnosti od dijela gradske teritorije. Problem parkiranja treba istraživati i težiti formiranju normativa i pravila primjerenih potrebama turističkog naselja.

Pri izgradnji parking garaža, maksimalni dozvoljeni parametri su: Iz=do 80%, li= do 2,5, maksimalna spratnost P+2 (prizemlje + 2 sprata).

Prilikom nove izgradnje zajedničko pravilo za sve zone je da se parkiranje i garažiranje zadovolje na parceli na kojoj se gradnja vrši. Izuzetno, dozvoljeno je da se potrebe za parkiranjem zadovolje i na nekoj drugoj parceli, ukoliko se izgradnja parkinga ili garaže na toj parceli izvodi uporedo sa gradnjom matične zgrade u istom ili susjednom bloku.

5.9.Uslovi za priključenje objekata na komunalnu i ostalu infrastrukturu

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“.

Vodomer postaviti u betonskom ili zidanom šahtu minimalnih dimenzija 1x1m u skladu sa važećim propisima.

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.

Odvođenje upotrebljenih i atmosferskih voda utvrđuje se nivelacionim rješenjem na nivou bloka. Odvođenje upotrebljenih i atmosferskih voda rešiti priključenjem na naseljsku kanizacionu mrežu. Na mjestima gdje javna kanizaciona mreža nije izgrađena primjenjuju se vodonepropusne septičke jame.

Izgradnju vodonepropusnih septičkih jama vršiti prema sledećim uslovima:

- da su pristupačne za vozilo-autocistjenu koja će ih prazniti;
- da su komore izrađene od vodonepropusnog betona;
- da su udaljene od svih susjednih objekata i međa min. 3,0m;
- da se lako mogu preorijentisati na javnu kanizacionu 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 usmjeravati prema drugoj parceli. Dio voda mogu da prime slobodne, odnosno zelene površine, zavisno od njihove veličine.

Snabdijevanje električnom energijom objekata rešiti priključenjem na postojeću distributivnu elektroenergetsku mrežu uz uslove i saglasnost nadležnog nadležne elektrodistribucije.

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

Gromobransku instalaciju objekta izvesti prema važećim tehničkim propisima za gromobranske instalacije.

5.10. Uslovi za projektovanje i izvođenje elektroenergetskih objekata

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 SI. gl. 112/05 član 6 stav 2.

Za izgradnju trafo-stanica obavezni su slijedeći tehnički propisi:

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.

Pravilnik za zaštitu elektroenergetskih postrojenja i uređaja od požara (SI.list SFRJ broj 74/90).

Pravilnik o tehničkim normativima za uzemljenje elektroenergetskih postrojenja nazivnog napona iznad 1000 V (SI.list SFRJ broj 61/95).

Tehnički propisi o gromobranama (SI.list SFRJ broj 13/68).

Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu elektroenergetskih vodova (SI.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 SI. list SFRJ br. 7/71, 43/66, 45/61 i SRJ 6/92.

Određivanje kablovske trase – trasiranje VN kabla treba da izvrši stručno lice na osnovu UTU-a, glavnog projekta i Elektroenergetske saglasnosti. Kod određivanja kablovske trase voditi računa da se kabl polaže u bankinu saobraćajnice ili u putno zemljište.

Prije otpočinjanja radova na iskopu kanala obavezno obavijestiti nadležne komunalne radne organizacije koje će uputiti svog predstavnika da nadgleda iskop kanala.

Kod prekopavanja ulica i bušenja trupa ulica, izvođač radova dužan je prije početka izvođenja radova izvršiti sve pripremne radnje, postaviti odgovarajuće saobraćajne znakove u oba pravca u skladu sa Zakonom o bezbjednosti saobraćaja na putevima gdje se traži da izvođač prije početka izvođenja radova obavijesti nadležno opštinsko odjeljenje.

Izvođač radova mora obezbijediti nesmetano odvijanje saobraćaja za svih 24 časa, Zakon o obezbjeđenju saobraćaja. Nije dozvoljeno da kabl u rovu preko noći ostane nezatrtan.

Kod polaganja viskonaponskog kabla po privatnim parcelama treba prvenstveno riješiti imovinsko-pravne odnose, a trasu po pravilu odrediti granicama (međama) parcela.

Investitor, odnosno izvođač radova, dužan je poduzeti sve mjere radi osiguranja objekta na kojem vrši radove, te susjednih objekata, javnih instalacija, radnika i prolaznika, te osigurati nesmetano odvijanje javnog saobraćaja.

Sva ukrštanja i paralelna vođenja VN kabla sa ostalom infrastrukturom moraju se izvesti u skladu sa važećim tehničkim propisima, (Sl.list SFRJ, br. 48/69, 43/66 i SRJ 6/92) itd.

Kod paralelnog vođenja i ukrštanja VN kabla sa TT vodovima radove izvesti u skladu propisa navedenih u PTT vjesniku br. 6/73 i tehničkih propisa (Sl. list SFRJ br. 64/73, 34/51, 67/52 i 13/60).

Kablovska trasa mora biti označena sa propisanim kablovskim oznakama na cijeloj dužini.

Sva oštećenja ostalih instalacija prilikom izvođenja radova izvođač je dužan opraviti o svom trošku.

Kopanje rova mora se izvesti prema planiranoj trasi. Dubina rova mora biti tolika da se VN kabl položi na dubini od 0,9 do 1m.

Podloga za VN kabl i prvi sloj zatrpavanja mora se izvesti pijeskom 2×10cm.

Prije početka zatrpavanja kanala – rova, investitor je dužan obratiti se Komunalnom preduzeću koje će odrediti mjesto i uslove deponovanja viška zemlje i otpadnog građevinskog materijala sa gradilišta.

Izvođač radova dužan je kod izvođenja radova obezbijediti da ne dođe do prljanja i oštećenja saobraćajnih površina, odnosno gradskih ulica i trotoara, a u slučaju da do tog dođe dužan je odmah o svom trošku izvršiti popravku, odnosno pranje i čišćenje istih.

Prije zatrpavanja rova kablovske kanalizacije i kablovskog rova investitor je dužan obezbijediti tačnu snimku svih izvedenih podzemnih instalacija i objekata u duhu Zakona o katastru komunalnih uređaja, a koji podaci će služiti za vođenje katastra podzemnih instalacija i objekata.

Investitor je dužan pribaviti saglasnost za zatrpavanje podzemnih instalacija i objekata, koje izdaje Opštinski sekretarijat za geodetsko-katastarske poslove shodno Zakonu o katastru komunalnih uređaja Sl. gl.

Po završetku radova, odnosno objekata, investitor je dužan rasčistiti gradilište i neposrednu okolinu, te izvesti i popraviti sve prilazne komunikacije i sve potrebne prateće komunalne objekte koji su oštećeni kod izvođenja radova na polaganju VN kabl.

Uslovi u odnosu zaštite na radu

Kod navedenih radova izvođač je dužan da ispoštuje slijedeće propise:

- Opšti pravilnik o higijensko tehničkim mjerama zaštite pri radu (Sl.list SFRJ br. 16/47, 36/50, 17/47, 56/51, 52/57, 17/67, 2/67, 35/69, 21/71 i 29/71);

- Pravilnik o opštim mjerama i normativima zaštite na radu, na oruđima za rad i uređajima (Sl.list SFRJ br. 55/65);
- Pravilnik o zaštiti na radu pri utovaru tereta u teretna motorna vozila i istovaru tereta iz takvih vozila (Sl.list SFRJ br. 17/66);
- Pravilnik o zaštiti na radu u građevinarstvu (Sl.list SFRJ br. 42/68 i 45/68);
- Pravilnik o sredstvima lične zaštite na radu i ličnoj zaštitnoj opremi (Sl.list SFRJ br. 35/69);
- Pravilnik o opremi i postupku za pružanje prve pomoći i organizaciji službe spašavanja u slučaju nesreće na radu (Sl.list SFRJ br. 21/71);
- Kanal u kolovozu preko ulice pristupnog puta ne smije ostati nezatrtan preko noći.

6. MJERE ZAŠTITE PEJZAŽNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I KULTURNO-ISTORIJSKIH CJELINA

Opšta načela zaštite

Prostornim planom su utvrđene mjere zaštite prostora, odnosno zaštite:

- a) pejzažne vrijednosti;
- b) prirodnih vrijednosti; i
- c) kulturno-istorijske cjeline.

Istorijske karakteristike, graditeljske i vrtno-pejzažne cjeline, prirodni i kulturni predeli, kao i pojedinačne građevine spomeničkih obeležja s pripadajućim parcelama, kao i fizičkim vizualno istaknutim prirodnim okruženjem, moraju biti na stručno prihvatljiv i vrstan način uključeni u budući razvoj Grblja. Zaštita predela i prirodnih vrijednosti kao i kulturno-istorijskih cjelina podrazumijeva sljedeće:

- a) Očuvanje i zaštitu prirodnog i kulturnog predela kao temeljne vrijednosti prostora;
- b) Posticanje i unapređivanje održavanja i obnove zapuštenih poljoprivrednih zemljišta,
- c) Zadržavanje postojećih trasa puteva (starih cesta, pješačkih staza, poljskih puteva i šumskih staza);
- d) Očuvanje istorijskih odlika cjelina (urbanih cjelina, sela, zaselaka i izdvojenih sklopova) u njihovu izvornom okruženju;
- e) Očuvanje i obnovu tradicionalnog građenja (posebno starih kuća), ali i svih drugih uslova građevina spomeničkih obeležja, kao nositelja prepoznatljivosti prostora;
- f) Očuvanje nasljeđene slike, volumena (gabarita) i obrisa naselja, naslijeđenih vrijednosti pejzaža i slikovitih pogleda (vizura);
- g) Očuvanje i negovanje izvornih i tradicionalnih sadržaja, poljoprivrednih kultura i tradicionalnog načina obrade zemlje;
- h) Zadržavanje i očuvanje prepoznatljivih sklopova, naziva sela, zaselaka, brda i potoka, od kojih neki imaju simbolična i istorijska značenja;
- i) Očuvanje prirodnih karakteristika dodirnih predela uz zaštićene cjeline i vrijednosti nezaštićenih predjela kao što su prirodne šume, kulturni predeo – budući da pripadaju ukupnoj prirodnoj i stvorenoj baštini.

Prirodne vrijednosti i posebnosti, područja posebnih ograničenja u korišćenju te kulturno-istorijskih cjelina prikazane su u grafičkom dijelu Prostornog plana, grafički prilog "Režimi zaštite" u razmjeri 1:25.000.

6.1. Vrijednosti predela

6.1.1. Kulturni predeo

Opšti uslovi zaštite i očuvanja područja kulturnog predela obuhvataju sljedeće mjere:

- § potrebno ga je očuvati od dalje izgradnje u najvećoj mogućoj mjeri, usmjeravati izgradnju objekata interpolacijama unutar izgrađenih struktura naselja
- § izuzetno se dozvoljava izgradnja stambenih cjelina u prostoru ruralnih naselja u skladu s ovim odredbama, ali na način da izgradnja ne izmjeni tradicionalne karakteristike šireg prostora (terase, vegetacija).
- § zadržavanju tradicionalnih arhitektonskih rješenja kao djelova autohtonog kulturnog pejzaža,
- § mjere pošumljavanja u agrarnom predelu neautohtonim vrstama dopuštaju se samo u neposrednom sprovođenju mjera zaštite od erozije.

U okvirima problematike zaštite ovog predela treba naglasiti posebno teško stanje u blizini kamenoloma koji se nalaze van obuhvata ovih Izmjena.

6.1.2. Prirodni predeo

Prostorna rasprostranjenost i biljni sastav šuma na području plana ne može se mijenjati kako bi se zadržala ekološka stabilnost prirodnih oblika predela.

Pošumljivanje će se vršiti vegetacijom primjerenom prirodnim obeležjima prostora. Oblikovanje kultura omogućava se samo kao etapa u privođenju površine uslovima koji omogućavaju pošumljivanje autohtonim vrstama.

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,
- zaštitu mediteranske vegetacije, maslinjaka i šumskih kultura,
- zabranu izgradnje objekata čije funkcionisanje zagađuje sredinu.

6.1.3. Pejzažno i urbano zelenilo

Na prostorima pejzažnog i urbanog zelenila (npr. formiranje parka u dijelu Kavča, uređenje zona arheoloških lokaliteta, uz vodotokove, isl.) nije moguća nikakva aktivnost do konačnog privođenja namjeni – uređenja prostora.

U kategoriji zelenih površina posebne namjene revitalizacija, proširenje i formiranje mini-botaničkih vrtova je od izuzetnog značaja.

Mjere zaštite i uređenja prostora pejzažnog i urbanog zelenila propisat će se u planu nižeg reda.

6.1.4. Poljoprivredno zemljište

Prostornim planom je određeno poljoprivredno zemljište i ono se cijeni kao posebnost ograničene vrijednosti i zbog toga se štiti od promjene namjene. Nadležna institucija, u cilju zaštite poljoprivrednog zemljišta, će sprovesti politiku korišćenja poljoprivrednog zemljišta u skladu sa zakonom.

6.1.5. Šumsko zemljište

Planom su utvrđene šumske površine a prema namjeni i značaju spadaju u zaštitne šume čije se uređivanje i korišćenje obavlja prema šumsko-ekonomskoj osnovi; U cilju zaštite i unapređivanja šumskih površina sprovodi će se sljedeće mjere:

- a) pošumljivati šikare, paljevine i zemljišta neprikladna za poljoprivredu;
- b) graditi šumske puteve, staze, uređivati i čistiti šumsko zemljište u skladu sa šumsko-ekonomskim osnovama;
- c) vraćanje u prvobitno stanje opožarenih šumskih površina.

6.1.6. Vodotoci

Vodotoci s pripadajućim vegetacijskim pojasom smatraju se prirodnom i strukturnom cjelinom u predelu pa će se namjeravani zahvati na njima usklađivati i sprovoditi uvažavanjem prirodnih vrijednosti i obeležja. Nužni zahvati na vodotokovima trebaju se izvoditi uz najveće moguće očuvanje izvornih obeležja prostora.

6.2. Mjere zaštite kulturno – istorijskih cjelina i građevina

6.2.1. Urbano područje

Urbanim područjem, u zahvatu plana, smatra se naselje Radanovići:

§ kojem se propisuju smjernice urbane strukture, pejzažnih obeležja i pojedinačnih građevina, unutar kojeg je potrebno očuvati sva bitna obeležja prostorne i graditeljske strukture, određene topografijom, kao i raznolikošću namjena i sadržaja.

6.2.2. Ruralne cjeline

Prostornim planom određene su prostorne međe zaštite evidentiranih središta seoskih naselja i zaselaka za koja će biti pokrenut postupak preventivne zaštite. Planovima nižeg reda i sanacijskim programima predvideće se uklanjanje izrazitih elemenata degradacije, a odgovarajućim uređenjem vraćanje izgubljenog kvaliteta prostora.

Zaštita područja iz stavka 1. ove tačke temelji se na očuvanju zatečene matrice sela, njegove prostorne organizacije, smještaja u prirodnom okolišu, kao i na očuvanju tradicionalne građevinske strukture i karakteristične slike sela. Nova izgradnja mora biti prilagođena tradicionalnom načinu izgradnje naselja, merilom, tipologijom i rasporedom u prostoru.

Mjere zaštite i očuvanja ruralnih cjelina obuhvataju:

- § uslove uređenja i korištenja prostora kojima je potrebno u najvećoj mogućoj mjeri zadržati i revitalizovati matricu postojećeg jezgra naselja, a izgradnju u neizgrađenim dijelovima jezgra revitalizovati interpolacijama na načelima tipološke rekonstrukcije. Pod tipološkom rekonstrukcijom podrazumijeva se izgradnja koje je unutrašnjom organizacijom prostora, komunikacijom s javnim površinama, gabaritima i namjenom usklađena s postojećim okolnim objektima, ne narušavajući siluetu i osnovne vizure zatečenog jezgra;
- § očuvanjem odnosa izgrađenog dijela ruralnih jezgra s neposrednim poljoprivrednim površinama unutar naselja;
- § izbjegavanje izmjena strukture i tipologije postojećih objekata radi funkcionalnog povezivanja u veće prostorne sklopove koje bi mogle dovesti do gubitka prostornog identiteta pojedinih građevina, zaštita slike naselja, njegove matrice i karakterističnog mjerila;
- § zaštita reljefa i specifičnih osobina pripadajućeg predela;
- § uređivanje fasada objekata ruralnih cjelina mora se temeljiti na korištenju isključivo lokalnih arhitektonskih izraza i građevinskih materijala;
- § očuvanje autohtonih elemenata pejzaža – šuma, oranica, voćnjaka itd.;

- § afirmisanje sadnje i negovanja autohtonih pejzažnih vrsta;
- § zaštita i sanacija vodotoka i karakterističnih prirodnih obeležja u sastavu naselja ili njihovoj blizini, sprečavanje njihovog zagađivanja i degradacije njihovog prirodnog toka;
- § održavanje karakteristične topografske forme i prostorne organizacije naselja;
- § očuvanje prostornih detalja unutar naselja;
- § sprječavanje unošenja stranih oblikovnih i građevinskih elemenata i negovanje tradicionalnog načina oblikovanja i građenja;
- § ograničavanje širenja naselja i zadržavanje zelenih površina među naseljima kako bi se zadržao njihov identitet.

6.2.3. Područja arheološke baštine

Zaštita arheološke baštine odnosi se i na neistražena i potencijalna nalazišta i zone koje su zaštićena odredbama Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.

Unutar arheoloških zona, unutar ili van postojećih naselja, potrebno je prilikom radova osigurati arheološki nadzor. Sukladno rezultatima arheološkog nadzora, nadležno konzervatorsko telo određuje dalje postupanje, odnosno može:

- § odbiti zahtjev i trajno obustaviti radove na tom nalazištu;
- § dopustiti nastavak radova uz određivanje mjera zaštite arheološkog nalazišta;
- § dopustiti nastavak radova određivanjem konzervatorskih uslova, odnosno izmeniti rješenje o prethodnom odobrenju.

Na području Grblja, evidentirani su mnogobrojni tumulusi, odnosno arheološki lokaliteti značajni za proučavanje istorijskog razvoja područja, među kojima su naročito vrijedni lokaliteti Velika i Mala Gruda.

Na područjima označenim kao područja arheološke baštine i na pojedinačnim arheološkim lokalitetima zabranjena je izgradnja svih objekata koji nisu u funkciji konzervacije, zaštite i prezentacije arheološkog nasljeđa. Zabranjeno je prekopavanje, odnošenje materijala i sve ostale radnje koje nisu u skladu sa zakonskim odredbama i pravilnicima iz predmetne oblasti.

Posebni modaliteti uređenja i zaštite ovog područja uključuju formiranje arheološkog parka, ozeljenjavanjem područja i adekvatnim uređenjem u svrhu prezentacije. Za izradu idejnog projekta uređenja lokaliteta preporučuje se raspisivanje idejnog arhitektonsko-urbanističkog konkursa, u skladu sa smjernicama zaštite i revitalizacije kulturne baštine.

6.2.4. Pojedinačna kulturna dobra

Zaštitom pojedinačnih kulturnih dobara obuhvaćeni su registrovani građevine i arheološki lokaliteti.

Mjere zaštite obuhvaćaju:

- § svi zahvati trebaju omogućiti očuvanje, sanaciju i obnovu izvornih arhitektonskih i tipoloških karakteristika, kao i parcele, uz očuvanje izvorne namjene čak i ukoliko se pojedinačno kulturno dobro nalazi u zoni druge namjene utvrđene ovim Prostornim planom;
- § eventualna nova namjena mora se prilagoditi očuvanoj građevnoj strukturi;
- § sanacija i obnova svake zgrade mora se sprovoditi u skladu sa izvornim arhitektonsko-oblikovnim konceptom, uz očuvanje pripadajućih parcela, odnosno poseda s kojima čine kvalitetnu cjelinu;
- § nisu dopuštene intervencije koje mogu ugroziti spomenički karakter, bilo da se radi o rekonstrukciji, nadogradnji, preoblikovanju ili prenamjeni u sadržaje koji nisu primjereni karakteru objekta odnosno karakteru šire okoline, kao ni preparcelacija;
- § nije dopuštena ugradnja i zamjena građevnih elemenata i materijala koji nisu primjereni istorijskom i spomeničkom karakteru objekta (PVC ili metalna stolarija, pokrov

- neprijemnim crijepom i sl.), osim na onim građevinama u potezima ulica gdje su prizemlja javne namjene (lokali), a prema uslovima od nadležnog konzervatorskog tijela;
- § nije dopušteno uklanjanje objekata u svrhu gradnje zamjenskih, osim prema posebnim uslovima;
 - § za sve zahvate na kulturnom dobru potrebno je dobiti posebne uslove i prethodnu saglasnost nadležnog tela za zaštitu kulturnih dobara.

6.2.5. Građevni sklopovi

Građevni sklopovi koji su zaštićeni kao pojedinačno kulturno dobro uređuju se isključivo detaljnijim planovima i projektima, kojima prethode posebni uslovi i prethodno odobrenje odnosno idejnih rješenja za lokacijsku dozvolu kojima takođe prethode posebni uslovi i prethodno odobrenje nadležne službe zaštite. Sakralni i civilni građevinski sklopovi mogu menjati namjenu (metoda revitalizacije) tek nakon izvršene konzervacije koja može uključivati metodu anastilozije, restauracije i tipološke rekonstrukcije ukoliko se takve metode potvrde kao poželjne u postizanju integriteta kulturnog dobra. Preporučuje se raspisivanje arhitektonskog konkursa kao metode za izradu kvalitetnog projekta uređenja građevnih sklopova. Arhitektonski konkurs, u svojim propozicijama, treba da sadrži gore određene mjere zaštite pojedinačnih kulturnih dobara.

7. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNIH UTICAJA NA ŽIVOTNU SREDINU

7.1. Zaštita tla

Tlo kao dio kopnenih ekosistema predstavlja važnu komponentu prirode i stoga je u cilju njegove zaštite i sprječavanja zagađenja nužno sprovesti sljedeće mjere:

- § u okviru praćenja stanja životne sredine (monitoring) kontinuirano sprovesti mjerenje na temelju zakonske regulative;
- § smanjiti emisije zagađujućih čestica (komunalnim i industrijskim vodama i dr.) u tlo na način da izvori emisija djeluju po standardima zaštite životne sredine;
- § smanjiti unos pesticida u tlo i smanjiti globalni proces humizacije tla;
- § opožarene površine što prije pošumljivati kako bi se smanjio štetni uticaj erozije tla;
- § izgradnju urbanih cjelina, poslovnih objekata, saobraćajnica i sl., kroz prostorne planove nižeg reda, planirati na način da se izgubi što manje tla;
- § uz saobraćajnice s velikom količinom prometa uređivati tampone zelenila i drvored primjerene širine.

7.2. Odvodnja

Samom izgradnjom i oblikovanjem prostora moguće je negativno uticati na životnu sredinu. Negativan uticaj moguće je primjenom odgovarajućih tehnologija i tehničkih rješenja svesti na minimum, što je primjenjeno u rješenju sastava odvodnje Grblja.

U tom kontekstu previđene su sljedeće mjere:

- § usvojen je razdvojen sistem kanalizacije, kao optimalan i sigurniji za zaštitu životne sredine;
- § izgradnja uređaja za prečišćavanje otpadnih voda;
- § usvojen zatvoreni sistem odvodnje kanalizacije i vodotokova;
- § usvojen je odgovarajući kapacitet sistema odvodnje koji osigurava potrebnu zaštitu životne sredine, ljudi i njihove imovine;
- § izgradnja individualnih kao i manjih sistema sakupljanja i čišćenja otpadnih voda tamo gdje ne postoji javni kanalizacijski sistem, a sve u skladu sa vodoprivrednim uslovima i drugim aktima (izolirani objekti i manja naselja).

7.3. Zaštita voda

Zaštitu voda sprovoditi u skladu sa Zakonom o vodama i drugim pratećim propisima.

Zaštita voda od zagađenja sprovodi se radi očuvanja života i zdravlja ljudi i zaštite životne sredine i omogućavanja neškodljivog i nesmetanog korištenja voda za različite namjene. Zaštita voda ostvaruje se nadzorom nad stanjem kvaliteta vode i izvorima prečišćavanja, sprečavanjem, ograničavanjem i zabranjivanjem radnji i ponašanja koja mogu utjecati na zagađivanje voda i stanje životne sredine u cjelini i drugim delovanjima usmerenim očuvanju i poboljšanju kvaliteta i namenske uporabljivosti voda.

Izvori pitke vode su kraškog karaktera sa prihranjivanjem iz užeg i šireg zaleđa s brzom infiltracijom i proticanjem kroz podzemlje pa je potrebna posebna zaštita izvorišta i ukupnog sliva. Izvorska voda je trajno bakteriološki neispravna i zahtjeva obaveznu dezinfekciju prije uvođenja u sistem vodosnabdevanja. Uz to kvalitet voda se pogoršava pa će biti potrebno poduzeti i druge mjere čišćenja voda za piće.

Potrebna je adekvatna zaštititi zona izvorišta. Korišćenje prostora ograničiti u skladu s odgovarajućim odlukama o zonama sanitarne zaštite izvorišta.

U skladu sa zakonskim odredbama propisuju se cjelovite mjere zaštite voda:

- § kontrola (monitoring) kvaliteta voda;
- § zabrana građenja u I. zoni zaštite izvora vode za piće;
- § jako ograničavanje gradnje u II. zoni vodozaštite;
- § zaštita od štetnog delovanja otpadnih voda;
- § uklanjati izvore ili uzroke zagađivanja voda, sprečavati i smanjivati zagađivanje na mjestu njegovog nastanka;
- § spriječiti nastajanje zagađivanja na izvorištima;
- § u skladu s zakonskom regulativom delovati na poboljšanju kvaliteta i namenske uporabljivosti voda.

7.4. Zaštita od voda

Odgovarajućim dimenzionisanjem sistema odvođenja spriječiti nekontrolisane poplave, štete i širenje zagađenja životne sredine.

Kod zaštite od voda potrebno je čuvati ukupnost funkcija vodotoka, posebno onih ekoloških, a izbjegavati rješenja temeljena samo na isključivoj inženjerskoj geomehaničko-hidrotehničkoj logici. Temelj zaštite životne sredine nalazi se u rubnim područjima uz riječne obale i načinu njihovog održavanja i zahvatima na njima. Nužno je na svim područjima gdje je to moguće odbaciti klasične regulacijske principe značajnog ispravljanja trase glavnog korita prirodnog vodotoka, pretvaranje prirodnih poprečnih presjeka u geometrijske, prirodni strane oblike te okivanje korita i dna betonom i ostalim materijalima koji ne pripadaju prirodnom stanju. Takođe treba izbjegavati izgradnju nasipa neposredno uz glavno korito.

Regulaciju vodotoka treba sprovoditi na način da se što više očuvaju prirodna svojstva i raznolikost oblika uzdužnih i poprečnih presjeka vodotoka, uz odabir prirodnih materijala kao što su drvo, kamen, šiblje, određene biljke. Od umjetnih materijala, gdje je to moguće, treba koristiti one koji se prilagođavaju prirodnom toku, npr. geotekstil i prefabricirani betonski elementi s travnim otvorima. Takođe se preporučuje projektovanje i izvođenje brzaka, slapišta i drugih gradnji koje omogućavaju intenzivnije samopročišćavanje i ozračivanje vode, kao i mrtve ili spore tokove značajne za razvoj pojedinih organizama.

7.5. Zaštita od elektroenergetskih objekata

Elektroenergetski objekti (brojnošću i fizičkom prisutnošću) negativno pridonose opštem korištenju i oblikovanju prostora, što je, primjenom odgovarajućih tehnologija i tehničkih rješenja, moguće svesti na zanemarive i prihvatljive učinke, a u skladu s evropskim i svjetskim normama i standardima.

7.6. Zaštita predela i ekoloških sistema

Zaštita ekoloških sistema ostvaruje se sprovođenjem mjera očuvanja biološke raznolikosti u korištenju prirodnih dobara i uređenju prostora i zaštitom stanišnih tipova. Biološka raznolikost, kao podloga za izradu pejzažne osnove, podrazumijeva raznolikost između vrsta, unutar pojedinih vrsta te raznolikost između ekoloških sistema na određenom prostoru.

7.7. Mjere zaštite vazduha

Utvrđuju se sljedeće mjere zaštite vazduha:

- § stanje zaštite vazduha ne smije prelaziti preporučene vrijednosti kvaliteta vazduha (PV). U cilju toga potrebno je djelovati preventivno kako se zbog građenja i razvoja područja ne bi prekoračile preporučene vrijednosti kvaliteta vazduha (PV);
- § redovno praćenje emisija, vođenje registra izvora emisija s podacima o prostornom smještaju, kapacitetu te vrsti i količini emisija na temelju kojih se vodi Katastar emisija na opštinskom nivou;

7.8. Mjere zaštite od buke

Mjere zaštite od buke obuhvataju:

- § sprječavanje nastajanja buke na način da se gradnja objekta, koje mogu predstavljati izvor buke, planira na mjestima s kojih neće djelovati na sredinu u kojoj ljudi rade i borave;
- § rješavanje problema zaštite od buke je obavezna u dijelu novih trasa značajnijih saobraćajnica. Tako je obavezno postavljanje zaštite od buke na dijelu nove saobraćajnice (brza obilaznica);
- § nivo buke iznad dozvoljenog nivoa uzrokovana radom ugostiteljskih objekata, regulisa će se vremena rada ugostiteljskih objekata u skladu sa zakonom, inspekcijskog nadzora;
- § prilikom gradnje obilaznice obvezno je osigurati mjere zaštite naselja od buke.

7.9. Mjere zaštite od svjetla

Ugrožavanje svjetlom se očekuje uz značajnije saobraćajnice koje prolaze uz naselje i pre svega na prostoru Radanovića. Mjere zaštite od svjetlosnog zagađenja sprovode se postavljenjem javne rasvjete koja ne pridonosi svjetlosnom zagađenju, ograničenjem javne rasvjete te postavljenjem barijera koje smanjuju uticaj svjetla na život u naselju ili ne ograničavaju djelatnost u selu.

7.10. Zdravstveni aspekti zaštite životne sredine

Pravno je uređena zaštita zdravlja i životne sredine od štetnog djelovanja opasnih hemikalija i opasnog hemijskog otpada. Stoga je potrebno djelovati na smanjenju rizika od organskih zagađenja i uspostaviti cjelovite programe za preventivno, neposredno i sanacijsko djelovanje pa čak i za slučajeve hemijskih nesreća.

U tom smislu je nužno uspostaviti sistem monitoringa u sklopu svih propisanih mjera sprječavanja nepovoljnih utjecaja na životnu sredinu.

7.11. Mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti

Područje u granicama obuhvata plana, kao i neposredno okruženje, sa svojim stanovništvom, materijalnim dobrima-prirodnim i stvorenim, postojećim i predviđenim fizičkim strukturama izloženo je opasnosti od zemljotresa, poplava i bujica, atmosferskih nepogoda (olujni vjetrovi), odronjavanja i klizanja zemljišta, suše, požara i eksplozija, saobraćajnih nezgoda, epidemija, zaraznih bolesti i pojava štetočina. Navedene pojave većih razmjera, a prema Zakonu o zaštiti od elementarnih i drugih većih nepogoda, mogu da ugroze živote i zdravlje ljudi ili prouzrokuju velike materijalne štete.

7.11.1. Mjere zaštite od zemljotresa

Područje u granicama obuhvata plana je jako tektonizovana tako da se mjere zaštite od zemljotresa sprovode:

- Kod projektovanja i gradnje objekata moraju se primenjivati adekvatne mjere za obezbjeđenje stabilnosti terena (padine) i susjednih objekata;
- Na visokom stjenovitim odsjecima ili na prostoru sa nagibom terena većim od 20% pri projektovanju i gradnji objekata neophodni su posebni uslovi izgradnje koji se definišu za svaki novoplanirani objekat posebno u skladu sa Detaljnim geološkim istraživanjima, izrađenim posebno za svaku lokaciju za izgradnju. Primjenom odgovarajućih sanacionih mjera, nivelacijom terena i orijentacijom objekta - zgrada niz padinu, odnosno upravno na izohipse, padinu je moguće privesti predviđenoj namjeni;
- Saobraćaj na dijelu terena sa nagibom većim od 20% prilagoditi terenu uz, što je moguće više, poštovanje izohipsi. Prilikom izgradnje saobraćajnica drobina koja se nalazi na površini terena može se koristiti kao posteljica saobraćajnica uz adekvatnu primjenu podtla. Kolovoznu konstrukciju planirati u skladu sa seizmičkim rizikom, koji se može očekivati;
- Prilikom projektovanja komunalne infrastrukturne mreže na terenima sa nagibom većim od 20% zbog visokog seizmičkog rizika zahtijeva, i to: kod vodovodnih i kanizacionih mreža, da se snabdijevanje i odvođenje vrši gravitaciono, da se za izradu infrastukturanih vodova koriste fleksibilne veze, koje mogu da izdrže deformacije u tlu, da se za postavljane glavnih vodova komunalne infrastrukturne mreže izbjegava nasut i nestabilan teren, kao i da se iskopi dublji od 1,0m moraju obavezno podgrađivati.
- Pri izradi tehničke dokumentacije obavezna je izrada geomehaničkog elaborata koji mora biti u skladu sa seizmičkim parametrima dejstva zemljotresa za urbanističko planiranje, izdatih od strane instituta za zemljotresno inženjerstvo i inženjersku seizmologiju.

7.11.2. Mjere zaštite od poplava i bujica

Mjere zaštite od poplava i bujica sprovode se:

- Uređenjem vodotokova, odnosno realizacijom zacjevljenja povremenih vodotokova;
- Redovnim održavanjem korita povremenih vodotokova;
- Zabranom bacanja čvrstog komunalnog otpada u korita povremenih vodotokova.

7.11.3. Mjere zaštite od požara i eksplozija

Mjere zaštite od požara i eksplozija se sprovode:

- Poštovanjem propisanih udaljenja između objekata različitih namjena;

- Izgradnjom saobraćajnica propisane širine tako da omogućće prolaz vatrogasnim vozilima do svih parcela i objekata na njima, manevrisanje vatrogasnih vozila, kao i nesmetani saobraćajni tok;
- Izgradnjom hidrantske mreže sa pravilnim rasporedom nadzemnih hidranata;
- Uvlačenjem zelenih pojaseva prema centralnoj zoni naselja i povezivanjem sa šumskim zelenilom, osim visokovredne komponentne uređenja prostora, dobijaju se privremjene saobraćajnice u vanrednim prilikama za evakuaciju stanovništva i kretanje operativnih jedinica.

8. PRIMJENA I OSTVARIVANJE PLANA

Ciljevi, planske koncepcije i planska rješenja Izmjene PPO Kotor za područje Grblja sprovode se:

- primjenom zakonom utvrđenih normi, pravila i postupaka;
- primjenom utvrđenih principa, kriterijuma, normativa i standarda;
- neposrednom primjenom planskih rješenja i smjernica;
- izradom odgovarajuće urbanističke dokumentacije za uže prostorne cjeline;
- ugrađivanjem utvrđenih ciljeva i rješenja u planove razvoja opštine Kotor i pojedinih sektora;
- programima uređenja i korišćenja građevinskog i ostalog zemljišta;
- programima, akcionim planovima i sl. u oblasti održivog razvoja i zaštite životne sredine;
- drugim mjerama i aktivnostima u skladu sa Zakonom.

U ostvarivanju odredbi ovog Plana neposredno se primjenjuju odgovarajući republički i opštinski propisi, prostorni i razvojni planovi koje donosi Republika, kao i međunarodne konvencije koje je prihvatila Republika.

8.1. Principi za razrješavanje konflikata i primjenu principa održivog razvoja u ostvarivanju PP-a Grblja

Imajući u vidu geografsku i biološku posebnost i diverzitet kotorsko-risanskog područja, tzv. "eko-eko" obnova, tj., uporedna ekonomska obnova i ekološko-prostorna rehabilitacija, predstavlja najpogodniji pristup za očuvanje i povećanje atraktivnosti ovog prostora. Uopšte uzev, ona označava razvojnu strategiju koja obuhvata kontrolisan i socijalno poželjan/prihvatljiv ekonomski rast, s jedne strane, i racionalnu i selektivnu prostorno-ekološku zaštitu, s druge, na način da se rast i zaštita međusobno podstiču. Intenzivni ekonomski rast koji se zasniva bilo na iscrpljivanju neobnovljivih resursa ili na uništavanju prirodnih vrijednosti nije prihvatljiv za predmetno područje (kao, uostalom, ni za cjelokupnu Crnu Goru). Ovo se jednako odnosi na privredne sektore, javne službe i specifična područja (prostorne jedinice). U tako ocrtanom okviru, okosnicu opštih i posebnih strategija i politika činio bi niz principa, kriterijuma i elemenata.

Principi, kriterijumi i elementi koji će biti izloženi u nastavku nisu u svim situacijama međusobno saglasni, a nerijetko su i protivrječni, kada je u njihovoj primjeni neophodno izvršiti izbor, ili nastojati da se njihova primjena vrši balansirano. Uravnotežena i dosljedna primjena ovih principa i kriterijuma omogućila bi da se postojeći konflikti drže u 'granicama kontrole', te i da smanji na minimum pojavljivanje novih, potencijalno destruktivnih konflikata.

Riječ je o sljedećim principima, kriterijumima i elementima:

- **“Veliko čišćenje”** i sanacija dosad počinjenih ekološko-prostornih šteta predstavlja prioritet, od čijeg realizovanja bitno zavisi koliko će biti sačuvana odnosno povišena atraktivnost prostora (sredine) za njegov održivi razvoj.
- Slično, radikalno odstupanje od postojećih, raznih inferiornih i supstandardnih vidova turističke ponude odnosno usluga predstavlja imperativ.
- Dosadašnje iskustvo je pokazalo da je **nužno cjelovito upravljanje i planiranje čitavog planskog prostora**, a ne samo kontrola pojedinih područja odnosno zona.
- Kadgod i gdje god je to moguće, treba odustati od pretjerano intenzivne eksploatacije prirodnih resursa, a ona treba da se sprovodi na neophodnom minimumu i racionalno, tj., uz što veći “proizvod” po jedinici utrošenih resursa i uz što manje negativnih posljedica. **Korišćenje prirodnih resursa treba da zadovolji sljedeće kriterijume:** 1) Prioritet treba da ima korišćenje obnovljivih resursa, zatim i djelimično obnovljivih resursa, a korišćenje neobnovljivih resursa prihvatljivo je samo u slučaju kada se ne raspolaze odgovarajućim supstitutima. 2) Korišćenje resursa mora se odvijati u skladu sa najstrožim ekološkim i prostorno-urbanističkim standardima (poželjno onima iz Evropske unije). 3) Treba težiti proizvodnji trajnijih dobara boljeg kvaliteta, uz prihvatljive ekonomske i socijalne troškove, te i pružanju kvalitetnijih usluga. 4) Primjena **principa recikliranja** treba da ostvari korišćenje onih materijala koji omogućavaju višestruku i ponovnu upotrebu, kao i biološku degradibilnost proizvoda. Uopšte uzev, proizvode i usluge koji su štetni po sredinu treba postepeno eliminisati sa turističkog tržišta. 5) Primjenom **principa energetske štedljivosti** treba nastojati na što nižem jediničnom energetske utrošku (tj., po jedinici ostvarenog proizvoda i ostvarene usluge), kao i na intenzivnijoj primjeni alternativnih i/ili štedljivih oblika energije. 6) Za kotorsko-risansko područje od velikog značaja je primjena **pravila tzv. “re-semantizacije” (“brendiranja”)** roba i usluga. Ukoliko već postoje projekti ove vrste, treba ih unaprijediti i proširiti na nove oblasti, a ukoliko ne, potrebno je krenuti u tom pravcu. Ovo naročito treba široko primjenjivati u pogledu agro-ekonomskih odlika proizvoda i u pogledu posebnosti turističke ponude. Tzv. “eko-pakovanje” (“eco-packaging”) i “eko-informisanje” (“eco-informing”), jednako za proizvode i usluge, te i za pojedinačne potrošače i javnost uopšte, treba da postanu osnovni pristup u novom marketinškom nastupu predmetnog turističkog područja i uspostavljanju njegovih “ekoloških brendova”.
- Za sprovođenje postojećih prostorno-ekoloških propisa (tj., osnovnih zakona i propisa i tzv. pratećih standarda i normativa), **neophodno je obezbijediti znatno bolje planske i programske podrške**, nego što su postojeći (institucionalne, organizacione, političke, informatičke, programske, istraživačke i dr.). Za uvođenje novih propisa, standarda i normativa, koji bi bili u skladu sa boljim evropskim običajima (npr. onima koji se praktikuju u Evropskoj uniji), međutim, **neophodni su novi institucionalni i organizacioni aranžmani i podrške**. U tome, prioritet imaju sljedeće istrajne planske podrške: 1) Institucionalno-organizaciona, 2) Istraživačka, 3) Informatička, 4) Programska/projektna.
- Imajući u vidu ekološko-prostornu posebnost prostora Primorja, kao i osjetljivost i ranjivost bio- i geodiverziteta ovog područja, **princip predostrožnosti i princip rigorozne prethodne zaštite treba da imaju primat u odnosu na sve druge principe ekološke zaštite i uređenja prostora i naselja**. Ovo se naročito tiče onih situacija gdje se još uvijek ne raspolaze dovoljnom saznavnom osnovom u pogledu budućih vjerovatnih/izglednih posljedica razvojnih aktivnosti. S druge strane, primjena ovih principa treba da bude pažljiva i smotrena, kako ne bi bile onemogućene one inovacije u razvoju koje su prihvatljive i sa ekološko-prostornog stanovišta, naime, koje nisu štetne po okolinu (prema pravilu uravnotežene primjene inovativnog i restriktivnog principa). U tome, i ovdje se računa na primjenu

najrigoroznijih ekoloških standarda i prostorno-naseljskih normativa, tj., onih koji važe u Uniji. Polazeći od postojeće situacije i vjerovatnih budućih trendova, ekološko-prostorna zaštita i kontrola treba da bude upravljena u prvom redu na ona područja i lokalitete koji su (i/ili): 1) Najbolje očuvani, 2) Ekološki najosjetljiviji, 3) Najvažniji sa stanovišta komparativnih prednosti, strateškog razvoja i zaštite.

- **Princip izbjegavanja odnosno minimizovanja rizika** biće primjenjivan u svim slučajevima kada se ne raspolaže pouzdanom ocjenom vjerovatnih uticaja predviđenih odnosno mogućnih razvojnih intervencija na okolinu.
- **Princip "zagađivač plaća" i princip "korisnik/potrošač plaća"** ne treba primjenjivati u onim slučajevima kada je izgledno da bi razvojne aktivnosti mogle ugroziti tzv. "konačne/ultimativne prostorno-ekološke pragove i apsorptivne kapacitete".
- Zavisno od tipa predviđenih aktivnosti i karakteristika zone odnosno lokacije gdje se predviđa razvojna aktivnost, treba nastojati na **kombinovanoj primjeni principa planske kontrole, principa tržišnog regulisanja i principa administrativnog regulisanja**. U slučaju ekološki-prostorno najosjetljivijih i/ili najočuvanijih i/ili strateških najvažnijih zona odnosno lokacija, **prednost treba da imaju princip planske kontrole i princip administrativne kontrole**.
- **U pripremanju, donošenju i sprovođenju odluka u planovima, programima i projektima razvoja i zaštite, treba se držati sljedećih principa:** 1) Treba nastojati na kombinovanoj primjeni analiza uticaja na životnu sredinu i prostor u međusobno usaglašenim postupcima koji su predviđeni politikom zaštite životne sredine, s jedne strane, i prostorno-urbanističkom politikom, s druge. Ocjenu uticaja treba primijeniti na kratki, srednji i dugi rok, prilagođeno u naglascima prema vrsti razvojne aktivnosti odnosno zone/lokaliteta. 2) U okviru tzv. *ex ante* **analize uticaja**, treba nastojati na što potpunijem sagledavanju socijalnih, ekonomskih i ekoloških troškova i koristi od alternativnih (varijantnih itd.) projekata odnosno opcija. Troškove treba analizirati u odnosu na čitavo područje gdje se predviđa razvojno-planska intervencija, pojedinačne sektore i područja i glavne interesne grupe. Ovdje je od suštinske važnosti da se, povrh tradicionalnih pristupa i metoda (na primjer, kroz tzv. "ocjenu uticaja na životnu sredinu", tj., EIA/Environmental Impact Assessment), što prije na organizovan i sistematski način uvedu i noviji tipovi evaluacije (na primjer, "ocjena strateškog uticaja na sredinu", SEA/Strategic Environmental Assessment, "ocjena prostornog/teritorijalnog uticaja", TIA/Territorial Impact Assessment, "ocjena rizika", RA/Risk Assessment, i dr.). Smisao svih ovih pristupa sastoji se u tome da se na što bolji i potpunije način ocijeni tzv. "teritorijalni kapital" ukupnog bokotorskog područja i njegovih dijelova. 3) **Tržišne cijene** kao parametre u evaluaciji treba koristiti samo pod pretpostavkama funkcionisanja tzv. "savršenog" tržišta. Budući da takve pretpostavke važe veoma rijetko, treba koristiti razne oblike tzv. "cijena u sjenci", 4) U planovima, programima i projektima, mogućnosti razvoja i zaštite treba sagledavati kroz **evaluaciju alternativnih scenarija (varijantnih opcija) održivog razvoja i zaštite**. Konceptije održivosti treba da budu konkretizovane i operacionalizovane prema mjeri dominantnih faktora. 5) Sve planove razvoja i zaštite treba raditi na način da njima budu obuhvaćeni i **ključni programi i projekti, odnosno odgovarajući "akcioni programi"**. Programi i projekti, kao i odgovarajuće planske podrške, treba da postanu okosnica za implementaciju planskih ciljeva. 6) Kada se ne raspolaže relevantnim domaćim ili međunarodnim iskustvom o mogućnostima i ograničenjima primjene nekog koncepta razvoja i zaštite, mogućnosti i ograničenja o kojima je riječ treba prethodno ispitati preko tzv. "pilot", odnosno "demonstracionih" programa i projekata. U tim slučajevima, ovaj princip treba da ima primat u odnosu na druge principe. 7) Implementacija odluka treba da čini osnovni fokus istraživanja i definisanja planskih

koncepcija, ciljeva i politika, umjesto razvojnih "planskih vizija" (a većinom, "planskih fantazama", zapravo.

- Faktori koji će u dužem periodu dominirati tokom perioda tzv. post-socijalističke/komunističke tranzicije, tj., politička pluralizacija, širenje privatne svojine, jačanje tržišnih institucija i mehanizama i ogromno povećanje broja legitimnih individualnih interesa i novi način formiranja javnog interesa, nalažu vođenje računa o jednom broju **dodatnih principa i kriterijuma planske komunikacije i interakcije**, poput sljedećih: 1) Proces pripremanja, donošenja i ostvarivanja odluka koje se tiču razvoja i zaštite mora biti transparentan i demokratičan. 2) Procedure treba da omoguće učestvovanje svih zainteresovanih aktera ("otvorenost"). 3) Treba obezbijediti javnost svih relevantnih podataka i drugih informacija, naročito onih koji se koriste u evaluaciji odluka, i sistematsko obavještanje javnosti o njima, kao i svaku drugu informatičku podršku. 4) U preduzimanju evaluacije, treba nastojati na angažovanju nezavisnih i nepristrasnih eksperata, a u komunikaciji sa ne-ekspertima ("običnim ljudima") treba primjenjivati tzv. "nemanipulativno ubjeđivanje".

8.2. Posebne politike i mjere za realizaciju plana

Izmjenama i dopunama PPO Kotor za područje Grblja predviđeno je sljedeće:

- Fazna realizacija plana koja najprije aktivira područja koja imaju obezbeđen saobraćajni pristup i priključak na prateće infrastrukturne mreže (I faza realizacije) gdje je u već formiranoj stambenoj matrici akcent na progušćavanju stambenog tkiva i aktivnom razvoju uslužno-poslovne zone čime se obezbeđuje znatno povećanje potencijalnih radnih mjesta za lokalno stanovništvo, što dalje ima za posledicu smanjenje dnevnih migracija, odnosno rasterećenje putne mreže. II faza realizacije podrazumeva najpre izgradnju infrastrukturnih koridora, kao preduslov za dalje širenje građevinskog fonda.
- Razvoj Grblja u pravcu urbane/gradske sredine, uz kontrolisani porast stambenih kapaciteta, te brži razvoj pratećih sadržaja i komplementarnih aktivnosti (kulture, sporta, trgovine, zabave i sl). Važnu ulogu u razvoju ove sredine ima i revitalizacija ruralnih područja, koja u ovom području ima veliki značaj, prije svega za razvoj turizma;
- Prioritet je plansko kontrolisanje raznih konflikata, naročito onih koji se tiču daljeg zauzimanja prostora;
- Rješavanje problema zapuštenog prostora u dijelu Kavča, privođenje prostora njegovoj namjeni uz konsultacije sa odgovarajućim službama zbog blizine aerodroma;
- Rješavanje problema nedostajuće radne snage za razvoj prioritarnih funkcija;
- Rješavanje problema vodosnabdijevanja i kanaliziranja i tretmana otpadnih voda;
- Rješavanje problema drugih infrastrukturnih sistema, posebno svih vidova saobraćaja i stacionarnih vozila;
- Zaštita prirodnog i kulturnog nasljeđa;
- Kontrola seizmičkog rizika, tehničkih akcidenata i elementarnih nepogoda, primjenom raznih mjera;
- Koncipiranje i ostvarivanje institucionalne i informatičke podrške. Pored uvođenja jedinstvenog informacionog sistema o aktivnostima u prostoru, čime bi se ubrzao postupak planiranja sa jedne strane, i poboljšala kontrola njihove realizacije sa druge strane, neophodno je da se uspostavi sistem subordinacije učesnika u procesu planiranja i projektovanja, gdje se svaka sljedeća faza usaglašava sa smjericama i uslovima koji proističu iz prethodne faze, što podrazumijeva i kontrolu po završetku rada;

- Uvođenje turizma ne predstavlja prioritet u tretiranom prostoru, ali je neophodan razvoj i ove oblasti posebno u smislu obogaćivanja i osavremenjivanja ponude.
- Treba hitno donijeti program zaštite, obnove i tzv. "brendiranja" lokalnih autohtonih poljoprivrednih proizvoda (sireva, lozovače, meda, vina itd.);
- Takođe, neophodni su programi usmjereni na podizanje opšte turističke kulture, prevashodno kroz programe za "eko-ruralni turizam" i bitno bolje programe obrazovanja turističkog kadra svih nivoa kvalifikacija.

9. NOSIOCI ODGOVORNOSTI NA PRIMJENI I OSTVARIVANJU PP-a

Opština Kotor, sa svojim organima i službama, osnovni je nosilac odgovornosti za primjenu i ostvarivanje planskih dokumenata. Dio odgovornosti imaju i komunalne opštinske organizacije, u okviru svoje djelatnosti (tj., službe vodovoda i kanalizacije, komunalnih djelatnosti, saobraćajnih organa i dr.). Za objekte i djelatnosti iz svoje nadležnosti na području oštine Budva, odgovorni su republički organi i organizacije.

10. FAZE REALIZACIJE

Prioritetne aktivnosti na sprovođenju Plana biće realizacija preuzetih urbanističkih obaveza, te završetak rekonstrukcije i izgradnje već započetih elemenata infrastrukturnih sistema.

U prvoj fazi sprovođenja plana je realizacija planiranih uslužno-poslovnih kapaciteta duž Jadranske magistrale čime bi se devastirani prostor pretvorio u vodeću poslovnu zonu za 3 opštinska centra. U isto vrijeme jačao bi se urbanitet spontano-nastalih naselja, smanjile dnevne migracije i povećala zapošljenost lokalnog stanovništva.

U drugoj fazi realizacije planirana je izgradnja infrastrukturnih koridora što je preduslov za razvoj turističkih kapaciteta oslonjenih na tradicionalnu arhitekturu i običaje lokalnog stanovništva.

Za efikasno sprovođenje planskih odredbi i planske razrade potrebno je implementirati sistem monitoringa sprovođenja plana, a takođe i monitoring uticaja planskih aktivnosti na životnu sredinu kao preduslov njene efikasne zaštite.

„AG infoplan“