

IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA OPŠTINE KOTOR ZA PODRUČJE VRANOVIĆI - POBRDJE

2008.

Naručilac:
SKUPŠTINA OPŠTINE KOTOR



Obradivač:
MONTECEP – CENTAR ZA PLANIRANJE URBANOG RAZVOJA
Kotor (Poštanski fah 76) Benovo 36



Radni tim

<i>Saša Karajović</i> , dipl. prostorni planer (odgovorni planer)	broj licence: 05-5295/05-1 (09/01/06)
<i>Zorana Milošević</i> , dipl. ing. arhitekture	broj licence: 01-1871/07 (21/03/07)
<i>Jelena Franović</i> , dipl. ing. pejzažne arhitekture	broj licence: 01-1872/07 (21/03/07)
<i>Edvard Spahija</i> , dipl. ing. saobraćaja	broj licence: 05-1355/06 (15/05/06)
<i>Syjetlana Lalić</i> , dipl. ing. građevine	broj licence: 01-10693/1 (18/01/08)
<i>Bojana Gobović</i> , dipl. ing. građevine	
<i>Predrag Vukotić</i> , dipl. ing. elektrotehnike	broj licence: 01-10683/1 (25/01/08)
<i>Zoran Beljkaš</i> , dipl. ing. elektrotehnike	broj licence: 01-6809/1 (05/10/07)

Rukovodilac MonteCEP-a:

Saša Karajović, dipl. prostorni planer

Republika Crna Gora
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
MINISTARSTVO ZAŠTITE ŽIVOTNE
SREDINE I UREĐENJA PROSTORA
Broj: 05-752/06-6
Podgorica, 14.03.2006. godine

Ministarstvo zaštite životne sredine i uređenja prostora, na zahtjev PJ „Monte Cep“, Kotor, dijela stranog društva, Centra za planiranje urbanog razvoja D.D. Beograd, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za izradu državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata, na osnovu člana 36,37 i 38 Zakona o planiranju i uređenju prostora („Službeni list RCG“, br. 28/05) i člana 196 stav 1 Zakona o opštem upravnom postupku („Službeni list RCG“, br. 60/03), donosi

RJEŠENJE

Utvrđuje se da PJ „Monte Cep“, Kotor, kao dio stranog društva Centra za planiranje urbanog razvoja D.D. Beograd, ispunjava Zakonom propisane uslove za izdavanje licence za izradu državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata.

Po pravosnažnosti ovog rješenja podnosiocu zahtjeva će se od strane ovog ministarstva izdati licenca.

Obrazloženje

Uvidom u zahtjev broj 05-752/06 od 02.03.2006. godine, i priloženu dokumentaciju podnijetu od strane PJ „Monte Cep“, Kotor, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za izradu navedenih planskih dokumenata, na osnovu člana 37 Zakona o planiranju i uređenju prostora, utvrđeno je da:

- PJ „Monte Cep“, Kotor, kao dio stranog društva Centra za planiranje urbanog razvoja D.D. Beograd, posjeduje potvrdu o registraciji kod Centralnog registra Privrednog suda, u Podgorici, za obavljanje poslova prostornog planiranja, registarski broj 6-0000049/003,
- ima zaposlenog odgovornog planera, koji ispunjava Zakonom propisane uslove za rukovođenje izradom planskog dokumenta,
- ima zaposlena četiri planera (diplomiranog inženjera arhitekture, diplomiranog saobraćajnog inženjera, diplomiranog elektrotehničkog inženjera i diplomiranog građevinskog inženjera – odsjek za hidrotehniku, koji ispunjavaju zakonom propisane uslove za izradu planskog dokumenta.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Republike Crne Gore, u roku od 30 dana, od dana prijema rješenja.

POMOĆNIK MINISTRA
Maja Velimirović Petrović



Republika Crna Gora
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
MINISTARSTVO ZAŠTITE ŽIVOTNE
SREDINE I UREĐENJA PROSTORA
Broj: 05-5295/05-1
Podgorica, 09.01.2006. godine

Ministarstvo zaštite životne sredine i uređenja prostora, na zahtjev Saše Karajović, dipl.prostorni planer, iz Beograda, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za odgovornog planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata), na osnovu člana 36,37,38 Zakona o planiranju i uređenju prostora („Službeni list RCG“, br. 28/05) i člana 196 tačka 1 Zakona o opštem upravnom postupku („Službeni list RCG“, br. 60/03), donosi

RJEŠENJE

Utvrđuje se da Saša Karajović, dipl.prostorni planer, iz Beograda, ispunjava Zakonom propisane uslove za izdavanje licence za odgovornog planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata).

Po pravosnažnosti ovog rješenja imenovanom će se od strane ovog ministarstva izdati licenca.

Obrazloženje

Uvidom u zahtjev broj 05-5295/05 od 21.11.2005. godine i priloženu dokumentaciju, podnijetu od strane Saše Karajović, dipl.prostornog planera, iz Beograda, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za odgovornog planera za izradu planskih dokumenata, na osnovu člana 37 Zakona o planiranju i uređenju prostora, utvrđeno je da imenovani:

- posjeduje visoku stručnu spremu – diplomirani prostorni planer,
- ima više od pet godina radnog iskustva u struci,
- posjeduje odgovarajuće stručne rezultate na rukovođenju izradom više planskih dokumenata.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Republike Crne Gore, u roku od 30 dana, od dana prijema rješenja.

POMOĆNIK MINISTRA
Maja Velimirović Petrović



SADRŽAJ ELABORATA

UVODNE NAPOMENE **4**

Pravni osnov
Povod za izradu plana
Cilj izrade
Obuhvat i granica plana
Postojeća planska dokumentacija
Sadržaj planskog dokumenta
Programski zadatak

IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA OPŠTINE KOTOR (1995.) **7**

ANALIZA I OCJENA POSTOJEĆEG STANJA PROSTORNOG UREĐENJA
PROGRAMSKA PROJEKCIJA EKONOMSKOG I PROSTORNOG RAZVOJA
PROJEKCIJE RAZVOJA STANOVNIŠTVA
RAZRADA MREŽE NASELJA
PROJEKCIJA RAZVOJA DJELATNOSTI
PROSTORNI KONCEPT RAZVOJA
SAOBRAĆAJNA MREŽA
KONCEPCIJA NAMJENE POVRŠINA, UREĐIVANJA I KORIŠĆENJA PROSTORA
SMJERNICE I MJERE ZA ZAŠTITU PRIRODE I ČOVJEKOVE OKOLINE
SMJERNICE ZA IZRADU PLANSKE DOKUMENTACIJE

IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA CRNE GORE (2008.) **19**

IZMJENE I DOPUNE PPO U POBRDJE - VRANOVIĆI (2008.) **22**

NAMJENA PROSTORA
SMJERNICE ZA DETALJNU RAZRADU
TEHNIČKA INFRASTRUKTURA
Vodosnabdijevanje
Kanalisanje otpadnih i kišnih voda
Elektrosnabdijevanje
Telekomunikacije
SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA
PEJZAŽNO UREDJENJE

GRAFIČKI PRILOZI PPO KOTOR (1995.) **29**

GRAFIČKI PRILOZI IZMJENA I DOPUNA PPO KOTOR (2008.) **30**

0. Obuhvat izmjena i dopuna PPO (1:25.000)
1. Plan namjene površina (1:25.000)
2. Plan djelatnosti i aktivnosti (1:25.000)
3. Plan vodovoda i kanalizacije (1:25.000)
4. Plan elektro i tk mreže (1:25.000)
5. Plan zaštite (1:25.000)

UVODNE NAPOMENE

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

Pravni osnov

Izmjene i dopune Prostornog plana opštine Kotor (u daljem tekstu: PPO) za područje Vranovići - Pobjrdje rade se na osnovu:

- Odluke predsjednika opštine Kotor o izradi Izmjena i dopuna PPO Kotor za područje Vranovići - Pobjrdje (2007.)
- Projektnog zadatka za izradu Izmjena i dopuna PPO Kotor za područje Vranovići - Pobjrdje (oktobar 2007.)
- Ugovora između Skupštine opštine Kotor i Direkcije za uređenje i izgradnju Kotora, kao naručioca i MonteCEP-a, kao obrađivača (02-161 od 17.01.2008. odnosno 6/30 od 27.12.2007.)
- Zakona o planiranju i uređenju prostora (Sl. list RCG br.28/05)

Povod za izradu plana

Skupštini opštine Kotor obratio se vlasnik zemljišta (kompanija "Casa Engeneering") u zoni Vranovići - Pobjrdje sa zahtijevom da se za to područje uradi adekvatna urbanistička razrada za turističko naselje. Opština Kotor je, razmatrajući ovu inicijativu i sagledavajući interese lokalne zajednice kroz investiciona ulaganja i valorizaciju ovog dijela Opštine, zaključila da treba preispitati planske postavke u važećem PPO i dati adekvatne smjernice za dalju plansku razradu.

Cilj izrade

Uzimajući u obzir zahtjev privatnog investitora, Izmjenama i dopunama PPO Kotor u zoni u zoni Vranovići - Pobjrdje treba sagledati stvarne potencijale prostora i iskazane ideje investitora kao vlasnika zemljišta, kako bi se definisali realni kapaciteti budućeg turističkih sadržaja koji ne narušavaju sklad prirodnog okruženja.

Obuhvat i granica plana

Predmetno područje se nalazi u Donjem Grblju, na oko petnaest kilometara južno od Kotora. Zahvata prostor prirodnog amfiteatra, u narodu poznat pod imenom «Polukvlje». U južnom zaleđu naslanja se na brdo Rogov Do.

Izmjene i dopune PPO se odnose na prostor površine oko 13,4 ha, što je u odnosu na ukupnu površinu plana od 335 km² tek 0,04%. Granica važećeg PPO se ne mijenja.

Postojeća planska dokumentacija

Ovaj prostor je bio obrađjen kroz Prostorni plan opštine Kotor, čiji je obrađjivač bio Urbanistički institut Hrvatske iz Zagreba (1987), kao i kroz Izmjene i dopune Prostornog plana opštine Kotor, čiji je obrađjivač bio Centar za planiranje urbanog razvoja iz Beograda (1995). Ovaj plan je trenutno važeći i predstavlja osnovu za izradu sve niže prostorno planske i urbanističke dokumentacije.

Sadržaj planskog dokumenta

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

Naime, u tekstualnom dijelu Izmjena i dopuna, dat je izvod iz važećeg PPO, s obzirom da se najvećim dijelom tekst zadržava. Tako će u ovom elaboratu biti date samo izmjene.

I u pogledu grafike je primjenjen sličan princip – izmjene i dopune su jasno naznačene u odnosu na prethodni PPO (čiji su izvodi takodje priloženi) i date na listovima (A3 formata) u razmjeri 1:25.000. To znači da se ovaj elaborat "Izmjena i dopuna PPO Kotor" koristi kao sastavni, amandmanski dio važećeg plana iz 1995. godine.

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

PROGRAMSKI ZADATAK
*za izradu izmjena i dopuna PPO Kotor
za područje Vranovići-Pobrđe*

U Kotoru, oktobar 2007.godine

I PRAVNI OSNOV

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

II POVOD ZA IZRADU PLANA

Važeći 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 investitora, uslovljavaju da se u kontekstu takvih okolnosti, pojedina područja nanovo sagledaju.

Kompanija Casa Engineering iz Beograda, kao korisnik prostora koje obuhvata površinu od oko 13,4 ha u zoni Vranovići-Pobrđe, obratila se lokalnoj upravi Opštine Kotor sa inicijativom za obezbjeđenje planskih pretpostavki za realizaciju značajnog razvojnog 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 ukazala potreba za preispitivanje planskih postavki i izrada plana detaljne razrade na osnovu kojeg će se prostor uređivati.

III POSTOJEĆA PLANSKA DOKUMENTACIJA

Područje Vranovići-Pobrđe je obuhvaćeno Prostornim Planom Opštine Kotor br.19/87.

IV CILJ IZRADE

Cilj izrade ovih izmjena i dopuna PPO Kotor za područje Vranovići-Pobrđe 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" 28/05), na način da se omogući što brža 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 Vranovići-Pobrđe, koji čini prostor koji treba štiti i valorizovati, te je granica zahvata data u grafičkom prilogu, koji čini sastavni dio ovog Programskog zadatka, orijentacione površine 13,4 ha.

VI METOD RADA

U postupku izrade Izmjena i dopuna PPO Kotor za područje Vranovići-Pobrđe Obradivač 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, Obradivač je obavezan uraditi analizu i ocjenu postojećeg stanja relevantnih elemenata ovog prostora i u skladu sa ambicijom Investitora i 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 Vranovići-Pobrđe 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)
- 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.

Takođe, faze izrade i procedura donošenja Izmjena i dopuna PPO Kotor, sprovede će se u skladu sa odredbama utvrđenim Zakonom o planiranju i uređenju prostora, a obradivač će faze Nacrta i Predloga Plana uraditi u digitalnoj (u AutoCad-u, Word-u, na CD-u) i analognoj formi uz prezentovanje kroz tekstualni i grafički dio, a prema navedenom sadržaju priloga i u broju primjeraka prema Ugovoru.

**Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo
i stambeno komunalne poslove**

IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA OPŠTINE KOTOR (1995.)

Izmjene i dopune Prostornog plana opštine Kotor su usvojene 1995. godine, a izrada je počela na osnovu Odluke Skupštine opštine o pristupanju izradi plana od 27. oktobra 1992. godine.

Projektni program Izmjena i dopuna PPO iz 1987. godine je obuhvatio sledeće obaveze:

- usklađivanje PPO u dijelu drumskog saobraćaja sa Prostornim planom Republike Crne Gore
- razvoj turizma, javnih funkcija i prateće infrastrukture u zoni Donjeg Grblja uz otvoreno more
- definisanje zahvata turističkog kompleksa "Jaz" i njegov odnos prema neposrednoj okolini, koja je na prostoru opštine Kotor
- iskorišćavanje akvatorijuma u privredne svrhe i detaljna analiza mogućnosti izgradnje marina na ovom području

Ovo nisu bili jedini elementi koji su obrađeni u sklopu Izmjena i dopuna PPO, jer su i njihove korekcije i promjene uticale na ostale segmente prostora. Svaka oblast je obrađena kroz: evidentiranje problema, potencijala i ograničenja na području plana i na osnovu kojih su data moguća rješenja, predlozi i preporuke za dalje aktivnosti.

Svi izmenjeni dijelovi teksta do tada važećeg Prostornog plana opštine iz 1987. godine i oni koji nisu bitno mijenjani, objedinjeni su u jedinstveni tekstualni prilog, koji je formiran u 10 poglavlja.

I poglavlje

"Analiza i ocjena postojećeg stanja prostornog uređenja"

II poglavlje

"Položaj i pravci razvoja opštine u odnosu na okolne opštine i Republiku"

III poglavlje

"Osnovna koncepcija namjene površina, uređivanja, izgradnje i korišćenja prostora"

IV poglavlje

"Razrada mreže naselja sa smjernicama i osnovama za reonizaciju i grupisanje seoskih naselja"

V poglavlje

"Osnove prostorne organizacije i povezivanje naselja infrastrukturom"

VI poglavlje

"Smjernice i mjere za zaštitu i unapređenje prirode i čovjekove okoline"

VII poglavlje

"Smjernice za zaštitu od elemenarnih nepogoda i od interesa za odbranu"

VIII poglavlje

"Smjernice za izradu planske dokumentacije"

IX poglavlje

"Smjernice za izgradnju pojedinih naselja za koje se ne radi planska dokumentacija"

X poglavlje

"Smjernice za realizaciju plana"

Grafički dio plana se sastoji od slijedećih priloga:

1. a/ Plan namjene površina sa mrežom saobraćaja *
b/ Prostorni koncept razvoja **
2. a/ Plan aktivnosti i djelatnosti *
b/ Mreža naselja sa distribucijom stanovništva **
3. a/ Plan vodovoda i kanalizacije *
b/ Sintetski prikaz infrastrukture **
4. a/ Plan elektro i PTT mreže *
b/ Sintetski prikaz infrastrukture **
5. a/ Plan zaštite *
b/ Režimi uređenja prostora **

/ * u razmeri 1:25.000; ** u razmeri 1:50.000 /

Dokumentaciju PPO Kotor čine listovi: Ekološko-vegetacijska studija; Pedoekološka karta; Detaljna karta realne vegetacije; Ekološko-vegetacijska valorizacija prostora; Prostorne cjeline; Sintetski prikaz osnovnih ograničenja i Zaštita graditeljske baštine.

Slijedi izvod iz teksta važećeg PPO sa naglaskom na Donji Grbalj i zonu Platamuni – Trsteno

ANALIZA I OCJENA POSTOJEĆEG STANJA PROSTORNOG UREĐENJA

Na bazi sveobuhvatne analize postojećeg stanja prostornog uređenja i aktivnosti na području opštine Kotor, moguće je označiti sledeća generalna ograničenja, probleme i potencijale.

Ograničenja i problemi:

- depopulacija velikog broja naselja i prekomjerna koncentracija u nekoliko centralnih naselja
- zapušten i degradiran građevinski fond, naročito u ruralnim zonama
- zabrinjavajuće razmjere bespravne gradnje (posebno u Grblju)
- **slaba komunalna opremljenost** naselja, naročito na Krivošijama i **u Grblju**
- nepostojanje zajedničkog kanalizacionog sistema u zalivu
- **substandardnost saobraćajne mreže**
- neadekvatno korišćenje postojećeg obradivog zemljišnog fonda
- **neaktivirani potencijali Grblja**
- problematični ekonomski resursi područja Krivošija
- ekonomski neiskorišćeno morsko dobro
- zapostavljena morska privreda (ribarstvo, marikulture)
- neorganizovani lokalni priobalni morski saobraćaj
- nedostatak kvalitetnih smještajnih kapaciteta
- neadekvatna vanpansionska ponuda u odnosu na renome Svetske kulturne baštine
- nedovoljna pošumljenost i pojava jače erozije i ispiranja zemlje
- ograničenost površina
- nedovoljno definisani programi i status turističkog kompleksa u Jazu
- neriješeno pitanje granica opštine sa susjednim područjima (posebno na području Lastve Grbaljske, Jaza, Vrmca, M. i V. Zalaza)
- nedefinisane lokacije i postrojenja Vojske

Potencijali:

- povoljan geostrateški položaj
- izuzetne prirodne i ambijentalne vrijednosti
- Svjetska prirodna i kulturna baština
- razvoj raznih vidova visokog turizma i odgovarajuće vanpansionske ponude i pratećih sadržaja
- razvoj mediteranske poljoprivrede i marikulture
- revitalizacija sela u Grbaljskoj zoni i na Krivošijama
- mogućnosti nautičke ponude
- aktiviranje priobalnog morskog lokalnog saobraćaja
- realizacija regionalnih sistema vodovoda i kanalizacije
- dokompletiranje i standardizacija postojeće putne mreže
- funkcionalne veze Kotora sa bližom i daljom okolinom preko tunela Vrmac, aerodroma i luke Tivat

PROGRAMSKA PROJEKCIJA EKONOMSKOG I PROSTORNOG RAZVOJA

Opština u odnosu na širi region

Opština Kotor je dio Primorske regije Republike Crne Gore. Svojom teritorijom obuhvata pojas od otvorenog mora preko unutrašnjeg zaliva Boke do planinskih dijelova Krivošija.

Dobre saobraćajne veze postoje longitudinalno duž obale, dok su transverzalne veze sa unutrašnjošću Republike slabije.

Prostor unutrašnjeg (Kotorsko-risansko-morinjškog) zaliva sa okolnim prostorom, zbog bogatstva kulturno-spomeničkih i izuzetnih ambijentalnih vrijednosti proglašen je za "Svjetsku prirodnu i kulturnu baštinu", što mu daje izuzetno republičko i šire značenje.

Kotor predstavlja značajni centar pomorske privrede i industrije sa zdravstvenim, socijalnim i edukativnim institucijama od republičkog značaja.

Naglašeni koridori povezivanja, kojima se opština uključuje u širi prostor su: Podgorica (društveno-privredne veze), Nikšić (industrija čelika), Budva (turizam), Bar (transport) i Tivat (konurbacija).

Planirani značaj Kotora u odnosu na Republiku

Jačanje pomorske privrede, dalji razvoj industrije ali u novoj zoni kao i dalji razvoj u domenu zdravstva, edukacije, naučnih i socijalnih ustanova imaće širi republički značaj. Vrlo značajan će biti i razvoj visokog turizma.

U infrastrukturnom pogledu odraz na širi prostor imaće poboljšanje transverzalnih veza prema unutrašnjosti kao i novih autoputeva ka Podgorici i Budvi.

Izgradnja regionalnog sistema odvođenja otpadnih voda, vodovoda te energetskih i telekomunikacijskih veza biće od velikog značaja za širi prostor.

Ciljevi i pravci prostornog razvoja

Glavni ciljevi razvoja opštine Kotor bili bi:

- ujednačeni razvoj svih prostora opštine sa ravnomernijom dispozicijom privrednih, uslužnih i javnih sadržaja te infrastrukturom
- ravnoteža između razvoja i prirodne sredine pažljivim izborom zona sa pojedinim namjenama te izborom i strogim pridržavanjem modela zaštite prirode i istorijskog nasleđa
- maksimalno korišćenje raspoloživih potencijala kroz ekoprivredni razvoj

- razvoj tercijarnih djelatnosti sa postizanjem nivoa usluga koje su u skladu sa renomeom Svjetske baštine
- adekvatan razvoj neprivrednih djelatnosti
- razvoj važnijih regionalnih infrastrukturnih objekata kroz usku saradnju sa susjednim opštinama

Specifični ciljevi:

- primjena svih propisa i saznanja u cilju smanjenja seizmičkog hazarda i ostalih elementarnih nepogoda s obzirom da upravo područje opštine Kotor spada u seizmički najugroženije zone u primorskoj regiji
- strogo očuvanje poljoprivrednog zemljišta (naročito prve i druge kategorije) sa optimizacijom izbora kultura, a u skladu sa pedoekološkim i bioklimatskim uslovima
- stroga zaštita kulturno-spomeničkog nasleđa s obzirom na status Kotora kao Svjetske baštine te pažljivo usklađivanje sa ostalim namjenama, aktivnostima i funkcijama
- zaštita okoline kroz održavanje ravnoteže između aktivnosti i okruženja, a imajući u vidu ambijentalne i prirodne vrijednosti; to se prije svega odnosi na zaliv Boke a preko sprečavanja daljeg zagađenja mora te regulisanje odvođenja otpadnih voda

Planirani društveno-ekonomski razvoj

Polazeći od činjenice da je zona Boke Kotorske jedna od ključnih zona razvoja Primorske regije Crne Gore može se očekivati dinamičan razvoj.

Na odlične uslove razvoja na solidnoj osnovi ukazuju: mogućnosti integralnog transporta (vazdušnog, pomorskog i kopnenog), funkcije kulturnog i akademskog centra šireg značaja, izgradnja proširene industrijske zone sa perspektivom otvaranja slobodne carinske zone u Grbaljskom polju, obaveze i prednosti priznate Svjetske kulturne i prirodne baštine, značajni turistički potencijali unutar zaliva i na obali otvorenog mora, blizina Nacionalnog parka Lovćen i osnivanje Regionalnog parka Orjen, mogućnosti rekreacije u ljetnjem i zimskom periodu, zaštićeno područje Vrmca, mogućnosti subtropske poljoprivredne proizvodnje, razvoj marikultura kao i koncentracija specijalizovanih institucija.

Dugoročni ciljevi:

- usmjeravanje ukupnog razvoja u pravcu stvaranja takvog ambijenta i organizacije prostornih struktura koje će biti stalno dograđivane saglasno objektivnim zahtjevima građana i potrebama življenja
- osiguranje prostora za naseljavanje prvenstveno radno sposobnog stanovništva
- osiguranje objektivno mogućeg ravnomjernijeg razvoja cjelokupnog područja opštine

Diverzifikacija privredne strukture podrazumijeva:

- dalji razvoj pomorske privrede
- preseljenje i dalji razvoj industrije u novoj zoni
- revitalizacija urbanih jezgara Kotora i ostalih starih naselja i na toj bazi ubrzaniji razvoj turizma, ugostiteljstva, trgovine, zanatstva
- razvoj poljoprivrede, ribarstva i marikulture
- razvoj male privrede preko programa kompatibilnih sa "velikom industrijom" kao i razvoj uslužne male privrede u kontekstu razvoja turizma i ugostiteljstva
- razvoj slobodne carinske zone
- determinisanje korišćenja poljoprivrednog zemljišta I i II kategorije sa visoko ekonomičnim kulturama
- aktiviranje i saniranje maslinarske proizvodnje
- melioracija površina i privođenje poljoprivrednoj proizvodnji
- poboljšanje pašnjačkih površina na Krivošijama
- sadnja šuma na tlima koja omogućavaju veći prirast drvne mase

Glavni pravci organizacije i uređenja prostora

- urbanizacija i izgradnja naselja na terenima koji su manje vrijedni za poljoprivrednu proizvodnju a pri tom i seizmički najpovoljnija
- revitalizacija i obnova urbanih sredina i kulturno-istorijskih spomenika prvenstveno u obuhvatu Svjetske baštine
- izgradnja sistema regionalne kanalizacije sa ciljem daljeg sprečavanja zagađenja voda zaliva čime će se doprineti daljem razvoju turizma i omogućiti marikultura proizvodnja
- **izgradnja infrastrukture omogućice revitalizaciju područja Donjeg Grblja i aktiviranje turističke djelatnosti**

PROJEKCIJE RAZVOJA STANOVNIŠTVA

Na osnovu prirodnih odlika, demografskih prilika i procesa kao i društveno-ekonomskog razvoja realno se očekivalo da do 2001. godine u opštini živi oko 26.000 stanovnika (što su pokazali i rezultati popisa iz 2003. godine).

Razmještaj stanovništva

Razmještaj stanovništva je uslovljen razvijenošću i razmještajem funkcija odnosno saobraćajnom povezanošću i infrastrukturnom opremljenošću.

Nema elemenata na osnovu kojih bi se ubuduće mogle očekivati neke bitnije promjene u razmještaju stanovništva u pojedinim zonama.

Tako će i dalje biti najnaseljenije priobalno područje, naročito oko Kotorskog te Risansko-morinjskog zaliva sa većinom funkcija, dok se zahvaljujući izgradnji industrijske zone u Grbaljskom polju može očekivati zaustavljanje demografskog nazadovanja, pa čak i neki određeni porast.

Područje Krivošija i ostali planinski dijelovi opštine nemaju većih mogućnosti za razvoj, što će voditi daljoj depopulaciji.

Prognoza broja stanovnika 2001 g.

- priobalno područje Kotorskog zaliva	17.200
- priobalno područje Risansko-morinjskog zaliva	3.600
- područje Donjeg Grblja	1.650
- područje Grbaljskog polja i Gornjeg Grblja	3.000
- područje Vrmca i Njeguša	600
- područje Krivošija	250

ukupno opština Kotor 26.300

RAZRADA MREŽE NASELJA

Status grada ima šire gradsko područje Kotora (sa naseljima Kotor, Dobrota, Škaljari i Muo) dok bi **gradska naselja** bila: Risan, Prčanj i Perast, a **naselja sa gradskim karakterom**: Radanovići i Lastva Grbaljska.

U blizini ovih naselja nastavila bi se transformacija i drugih manjih naselja što bi povećavalo ukupno urbanizovano područje.

Centralitet naselja

- **centar opštine i subregije** - prošireno gradsko područje Kotora (sa naseljima Dobrota, Škaljari i Muo)
- **sekundarni/subopštinski centri** - Risan i Radanovići
- **lokalni centri** - Prčanj, Perast i Lastva Grbaljska
- **pomoćni centri** - D.Morinj (u zalivu), Kavač (na Vrmcu), Bigovo, Vranovići i Savina Glavica (u Grblju) te Unijerna i Han (u zoni Krivošija) i ostala naselja - sa pojedinim razvijenim funkcijama

U skladu sa koncepcijom prostorne organizacije Crne Gore, Kotor bi trebalo da se razvija kao središte subregije Boke i Budvanskog područja, gdje bi živjelo 85.000 stanovnika.

Kotor je primarno gradsko središte koji je i upravni, obrazovni, kulturni, zdravstveni i uslužni centar opštine. U skladu sa takvom ulogom prošireno gradsko područje Kotora (Kotor, Dobrota, Škaljari i Muo) treba razvijati kao prostorno jedinstveno rezidencijalno područje (područje GUP-a), gdje će živjeti 15.000 stanovnika. Treba očekivati da se uspostave i čvršće funkcionalne veze sa obližnjim Tivtom.

Gradsko naselje **Risan** imaće 2.500 stanovnika i pokrivaće potrebe za još oko 1.500 stanovnika i to u proširenom priobalskom području oko Risansko-morinjskog zaliva i Krivošijama. Veliki značaj dobija sa probijanjem magistralnog puta ka Vilusima i dalje ka Nikšiću i Durmitoru. Pored dimenzioniranih funkcija lokalnog značaja, dalje treba razvijati turističke i zdravstvene specijalizovane funkcije.

Radanovići, kao naselje gradskog karaktera u Grbaljskom polju dobija na značaju zbog nove industrijske i slobodne zone, blizine aerodroma, plodnih površina, povoljnog položaja između Kotora i Tivta a zbog ograničenog razvoja na širem gradskom području Kotora i tendencija spuštanja žitelja iz starih grbaljskih sela te brdskih područja. Očekuje se da će Radanovići imati 1.250 stanovnika i da će opsluživati još 3.500 stanovnika iz okoline.

Prčanj, kao produžetak šireg gradskog područja Kotora sa pojedinim razvijenim turističkim i zdravstvenim funkcijama imaće 1.500 st. U skladu sa potrebama i ograničenjima terena razvijajuće se stambeni i svi ostali sadržaji.

Perast sa planiranih 500 stanovnika biće i dalje centar sa naglašenim kulturnim i turističkim obeležjima.

Lastva Grbaljska ima niz pogodnosti zbog položaja pored jadranskog puta, blizine Budve, Kotora i Tivta te plodnog polja i blizine Jaza. Zbog tendencija spuštanja življa iz grbaljskih sela očekuje se da će Lastva imati 500 stanovnika.

PROJEKCIJA RAZVOJA DJELATNOSTI**Poljoprivreda**

Kao osnovni preduslov za optimalni razvoj poljoprivredne proizvodnje je zaštita poljoprivrednog zemljišta od izgradnje, završetak hidromelioracionih radova i veći stepen agrotehničke tehnologije.

U poljoprivrednoj proizvodnji potrebno je maksimalno iskoristiti pedološke i klimatske karakteristike područja, te se orjentisati na kulture prilagođene podneblju i tržištu.

Grbaljsko, Mrčevo, Kavačko, Glavatičko, Dragaljsko polje i Blato predstavljaju glavni poljoprivredni potencijal opštine.

Krivošije sa Dragaljskim poljem predstavljaju potencijal za brdsko stočarstvo (mini farme), brdsko ratarenje sa otpornim kulturama, pčelarstvo i ljekovito bilje.

Grbaljsko i Mrčevo polje su zone gajenja južnog voća, vinograda, plantaži voća i cveća kao i ljekovitog bilja. Glavatičko polje je pogodno za gajenje povrća, agruma te za vinograde. **Područje Donjeg Grblja** je pogodno za gajenje sitne stoke (kozarstvo).

U Grblju bi se kooperacija obavljala preko distributivnog centra u Radanovićima. Servisni centri brdsko-planinskog područja bili bi u Dragalju i Hanu, a u Donjim Krivošijama biće lociran skladišno-servisni punkt.

Ribarstvo i marikulture

Dubokomorsko ribarstvo bi se razvijalo iz Bigove, gdje bi se nalazila baza za kočarice. Skladištenje i prerada ribe bila bi vezana za hladnjaču u Distributivnom centru u Radanovićima.

Centar za uzgoj marikultura (školjke i kavezni uzgoj riba) kao i potencijalni pogon za preradu bio bi u Orahovcu, a uzgajališta u zonama bočatih izvora u zalivu i to kod: Veriga, Kostanjice, Morinja, Risna, Dražinog Vrta i Ljute, a ogledno dobro u Dobroti.

Na spoljnoj obali mora moguće lokacije su: rt Trašte, Žukovica, Krimovački potok i Trsteno-Jaz.

To podrazumeva smanjenje zagađenja mora u ovim zonama.

Potrebno je ispitati mogućnost komercijalnog gajenja algi.

Šumarstvo

Dugoročni razvoj šumarstva biće orijentisan uglavnom na povećanje obima i kvaliteta šumskog fonda i to prvenstveno u cilju jačanja zaštite na **području Grblja**, Krivošija, Krsca i Pestin-grada. U tom smislu obavljeno je i pošumljavanje visova iznad Perasta, te sanacija požarom uništenih površina na Vrmcu.

U cilju perspektivne eksploatacije šuma vršiće se pošumljavanje na površinama koje omogućavaju adekvatan prinos uglavnom na Krivošijama i G.Orahovcu.

Turizam

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

Turistički kapaciteti su razvrstani u sledeće kategorije: hoteli, vile, privatni smeštaj, kampovi i ostali oblici smeštaja. Dati su kapaciteti na nivou zaliva, Grblja i planinskog zaleđa.

Važno je napomenuti da je predviđeno etapno podizanje odnosno aktiviranje pojedinih zona i turističkih objekata. Tako je dio obale otvorenog mora između dva pola razvoja turizma: Bigove i Trstena označen kao druga faza realizacije. To važi i za manji broj lokacija u zalivu.

U *zalivu* se predviđa izgradnja tek nekoliko novih hotela i to na lokacijama: zidine Starog grada, Autokamp i Raškov brijeg u Dobroti (prema GUP-u Kotora), Rtac i Josif Kolumbo (prema UPN Risna), u Donjem Orahovcu i Prčanju (prema PUN-ovima tih naselja). U Perastu je predviđeno smještanje hotela u postojeću zgradu fabrike "Jadran", a treba razmotriti i mogućnosti tvrđave iznad grada.

Zadržavaju se svi postojeći hoteli "Fjord" i "Vardar" u Kotoru, "Teuta" u Risnu, Vila "Perast" te Institut "Vrmac" na Markovom rtu uz njihovu dokategorizaciju.

Planirani hoteli na obali otvorenog mora su visoke ("a" i "lux") kategorije i svi imaju u svom sklopu bazene, prateće sportske i ostale sadržaje, koji odgovaraju standardima.

Hoteli su predviđeni u zonama: Ponta-Trsteno-Platamun, Marovići-Dubraljevina, iznad uvala Nerin, Krekavica, Žukovica i Šipavica te u zoni uvale Bigova i rta Trašte.

Predviđen je i manji hotel u zoni Crkvica.

Posebnu kategoriju čine *vile*, koje u zalivu podrazumijevaju aktivirane i adaptirane kapetanske palate i spomenički vrijedne objekte iz perioda od 16. do 19. vijeka. Na taj način je moguće sprovesti njihovu aktivnu zaštitu u funkciji turizma.

Vile su zastupljene i u Donjem Grblju i na obali otvorenog mora. Radi se o novim objektima, a one luksuznije mogu imati i svoje bazene i veće pripadajuće parcele.

Skupni prikaz planiranih turističkih kapaciteta u opštini Kotor

OPŠTINA KOTOR	Hoteli	Vile	Privatni smeštaj	Ostalo	UKUPNO LEŽAJA	I faza	II faza	Kamp
UKUPNO	6.410	4.240	5.550	930	17.130	13.080	4.050	650

Privatni smeštaj obuhvata standardnu domaću radinost i privatne pansione, kojima treba davati sve veći značaj, kako bi se aktivirali naročito objekti u zalivu (u prosjeku 10-20 ležaja). Ovdje se ubrajaju i turistička sela, koja podrazumijevaju kontrolisanu individualnu gradnju a u sklopu zajedničke turističke ponude. Težnja je da se i ovdje postigne što viši nivo usluga.

Upravo je seoski turizam povoljna mogućnost za razvoj pojedinih naselja u Donjem Grblju.

Kampovi se planiraju na nekoliko lokacija u zalivu: Kostanjica, Stoliv i Prčanj, u zoni Bigove te na nekoliko mjesta u zaleđu: Crkvica, Han i Grkavac.

*

U ostale - specifične oblike smještaja spadaju: rekonstrukcija Gornjeg Stoliva u "grad-hotel", zatim rekonstrukcija starih naselja Lazarevići i Mikijelji kao i manji planinski i lovački domovi u zaleđu.

*

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

- nautički turizam (sa sistemom od više marina i privezišta, nautičkim sportskim centrima za sportove na vodi),
- sportsko-rekreativni turizam (na sportskim terenima i kompleksima u sklopu turističkih naselja, trim stazama, na golf igralištima, centrima za jahanje, biciklističkim stazama)
- naučni, istorijski i kulturno-obrazovni turizam (muzeji i spomenici, arheološka nalazišta - u zalivu)
- izletnički turizam (organizovanjem poludnevni i cijelodnevni izleta po okolini)
- lovni turizam (naročito u planinskim dijelovima)
- planinski turizam (planinarenje, sportsko penjanje u stijeni, alpinizam u zimskim uslovima i u suvoj stijeni, speleologija, brdski biciklizam)
- zdravstveno-estetski turizam

Poseban osvrt na nautički turizam

Prostornim određenjem morskog akvatorija opštine, može da zadovolji sve osnovne nautičke i prateće aktivnosti. Zbog prirodnih i organizacionih osobnosti moguće je izdvojiti dva sektora:

* *Kotorsko-risansko-morinjski zaliv* (sa kontrolisanim korišćenjem i prometom plovila zbog ekoloških limita) kao jedna velika prirodna marina

* *Obala otvorenog mora* je pogodna za razne nautičke sportske aktivnosti kao i za čuvanje i iznajmljivanje plovila, rekvizita i opreme.

Predviđeno je da se ove nautičke jedinice povežu u nautički sistem, jer se tako ostvaruje visok nivo usluga. Ovako koncipirani nautički programi u sprezi sa smještajem u priobalju i na planini može da formira izuzetno kvalitetnu turističku ponudu.

Fizička kultura i rekreacija

U Kotoru djeluje niz sportskih društava i klubova pa se planira mreža sportskih objekata i zona. Centralni objekti fizičke kulture sporta i rekreacije locirani su u Škaljarima - stadion za 10.000 osoba i zatvoreni bazen.

Dvorana olimpijskih razmjera planirana je uz srednjoškolski centar u Dobroti.

Predviđena su tri stadiona za male sportove kao i otvoreni (morski) bazeni u Daošinama, Škurdi i Orahovcu, zatvoreni bazen u Risnu kao i u rehabilitacionom centru Vrmac na Prčanju i otvorena igrališta u Dobroti, Prčanju i Risnu.

Poligoni za regate i veslačke staze predviđeni su u Dobroti i Prčanju, a nautički sportski centar između Strpa i Risna. Planirani su i sportski sadržaji uz marine, a naročito pri nautičko-turističkom centru u Kotoru.

Specifični sportski centri bi se formirali uz smeštajne kapacitete u zoni Donjeg Grblja i na Crkvicama.

Na Vrmcu bi se uredili tereni za rekreaciju gradjana.

Na Orjen Sedlu su predviđeni tereni za zimske sportove uz manje žičare i vučnice.

PROSTORNI KONCEPT RAZVOJA

Predložena strategija razvoja opštine Kotor prikazana je kroz 3 makrocjeline koje se mogu izdvojiti na bazi prirodnih karakteristika i stvorenih vrijednosti:

- obalni pojas unutrašnjeg zaliva Boke

- **Donji i Gornji Grbalj sa dijelom otvorenog mora i kontaktnim područjem Nacionalnog parka "Lovćen"**

- planinsko-brdski prostor

Za svaku od makrocjeline dat je pregled glavnih pravaca razvoja sa mjerama i aktivnostima za njihovu realizaciju.

I Obalni pojas unutrašnjeg zaliva

Ova makrocjeline obuhvata priobalje sa zaleđem i dio unutrašnjeg mora kao integralni dio obalskog pojasa. Radi se o prostoru koji je proglašen sa Svjetsku prirodnu i kulturnu baštinu. Na području zaliva nalazi se niz longitudinalno razvijenih naselja sa izuzetnim identitetom. Zbog prirodnih i stvorenih ograničenja smanjen je prostor za dalje širenje naselja i otežano je opremanje infrastrukturom. Unutrašnje vode zaliva se još uvek marginalno i pasivno koriste za lokalni morski saobraćaj, nautički turizam i ribarstvo Nerješeno kanalisanje otpadnih voda i slaba prirodna izmjena vode ugrožavaju kvalitet vode za kupanje i rekreaciju.

Za ovu makrocjelinu predloženi su sledeći glavni pravci razvoja:

VISOKI TURIZAM - AKTIVNA ZAŠTITA KULTURNE I PRIRODNE BAŠTINE & AKTIVIRANJE MORSKOG DOBRA

II Donji i Gornji Grbalj sa dijelom otvorenog mora i kontaktnim područjem NP "Lovćen"

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

Pojas pored otvorenog mora od Bigove do Trstena ima vrlo strmo zaleđe, bogatu vegetaciju i brojne male osunčane uvale.

Kontaktno područje opštine Kotor sa Nacionalnim parkom "Lovćen" zahvata padine i obronke Gornjeg Grblja i ka Škaljarima, pokrivene oskudnim zelenilom, sipinama kamena i vododerinama i odlikuje se izloženošću jakim vjetrovima. Područje je rijetko naseljeno.

Za ovu makrocjelinu predloženi su sledeći pravci razvoja:

VISOKI TURIZAM - EKOPOLJOPRIVREDA - REVITALIZACIJA SELA - INDUSTRIJA - NACIONALNI PARK "LOVĆEN"

Za njihovu realizaciju predviđaju se sledeće aktivnosti:

- intenzivni razvoj mediteranske poljoprivrede: staklenici (cvijeće i rano povrće - pored jadranskog puta i u nastavku već podignutih tivatskih staklenika); maslinjaci i vinova loza (na padinama Velje Gore); plantaže voća (u Grbaljskom polju) te povrtnjaci (na manjim platoima Donjeg Grblja i u Grbaljskom polju)

- i na relativno ograničenim površinama postizanje visoke produktivnosti

- proizvedena zdrava hrana kao snabdijevačka osnova za smeštajne kapacitete u Grblju i Jazu

- razvoj ribarske stanice u Bigovi i manji pogon u sklopu industrijske zone

- zaustavljanje divlje gradnje naročito u Donjem Grblju te pored jadranskog puta (potez 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

- aktiviranje nekoliko lokacija iznad otvorenog mora sa više manjih objekata visoke kategorije i njihova veza sa selima u zaleđu

- 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 (Platamuni)

- nautički centar za sportski ribolov, ronjenje i jedriličarstvo sa marinama u Bigovi i Trstenu i privezištima u Žukovcu i Nerinu

- povezivanje sadržaja u Donjem Grblju sa obližnjom lokacijom Jaz

- za uspješno funkcionisanje turističke zone nužno je: kvalitetno povezivanje sa jadranskim putem preko dobre sabirne saobraćajnice, snabdjevanje dovoljnim količinama vode (regionalni sistem) kao i povezivanje naselja i objekata na kanalizacioni sistem

- uspostavljanje biciklističkih staza

- uvođenje "morskog tramvaja" od Jaza do Bigove kao i uključivanje u sistem od Budve do Pržna

- iskorišćavanje solarne energije u turističkim objektima

- dalji razvoj industrijske zone kod Radanovića sa naglaskom na čiste tehnologije; aktiviranje i bescarinske zone te servisno-skladišnih kapaciteta i njihovo veće povezivanje sa lukom i aerodromom Tivat

- rezervisanje koridora za novu brzu saobraćajnicu Tivat - Budva

- utvrđivanje zaštitnih elektroenergetskih koridora

- zatvaranje deponije pored tunela i aktiviranje već proučene lokacije u Trešnjičkim mlinima / alternativna lokacija za deponiju: kamenolom Lješevići

- kontrolisano upravljanje i sanacija kamenoloma u Nalježićima

- režim Nacionalnog parka "Lovćen" na kontaktnom području

III Planinsko-brdski prostor

Ovaj planinski pojas zahvata Krivošije (Donje i Gornje), visoravan Dragaljskog polja te Ledenice (Donje i Gornje) odnosno severni deo opštine do granice sa opštinama Herceg Novi i Nikšić.

Odlikuje se izuzetnim visinskim razlikama, rijetkostima kraškog reljefa sa mjestimičnom pojavom šuma, pašnjaka i plodnijeg tla. Iako ima obilje padavina prostor je vrlo bezvodan.

Zona je izrazito depopulaciona, a u infrastrukturnom smislu prilično marginalna. Zbog prirodnih i pejzažnih vrijednosti, dio ovog prostora je predložen za Regionalni park "Orjen". Definitivni obuhvat područja parka utvrdiće se nakon izrade prostornog plana posebne namjene.

Za ovu makrocjelinu predloženi su glavni pravci razvoja:

EKOPOLJOPRIVREDA - PLANINSKI TURIZAM – REGIONALNI PARK "ORJEN"

SAOBRAĆAJNA MREŽA

Drumski saobraćaj

Saobraćajna mreža u zahvaćenom prostoru je bazirana na koridoru tzv. Jadranske magistrale. Svi ostali regionalni i lokalni putevi su povezani sa koridorom Jadranske magistrale ali paralelnih puteva kao alternativa ovom putu praktično nema (osim trajektne veze Lepetane - Kamenari).

U zonama pojedinih naselja, Jadranska magistrala je pretvorena u kolsko-pješačku ulicu gradnjom objekata uz sam put i gradnjom kolskih i zemljanih puteva koji se na njega neposredno nadovezuju.

U konceptu saobraćajne mreže bitnu ulogu imali su putni pravci koji su planirani na republičkom nivou. Radi se o auto putu Herceg Novi - Podgorica (u zaleđu) i brzom saobraćajnici kroz Crnogorsko primorje (paralelni pravac sa Jadranskom magistralom).

Na prostorima gde su predviđeni novi turistički sadržaji (Donji Grbalj) posebno je vodjeno računa da svaka pojedina lokacija ima svoj pristup ali je u blizini obale izbegnuta gradnja zajedničkog tranzitnog puta. Ovakav koncept saobraćajnica u vidu "češlja" manje ugrožava sredinu i bolje je prilagodjen terenu. Kod izbora položaja ovih saobraćajnica vodilo se računa i o postojećim nekategorisnim putevima i njihove trase u korišćene gde god je to bilo moguće.

U posmatranom području postoje vrlo ozbiljni i atraktivni potencijali koji omogućavaju organizaciju pešačenja kao vid aktivnog odmora i rekreacije.

Pješačenje se može organizovati u priobalju, u samoj blizini mora a staze mogu povezivati i značajne atrakcije, kulturne spomenike itd.

Dio predviđenih staza je pogodan za jahanje konja tako da se i ovaj vid turističke ponude može relativno brzo aktivirati.

Pomorski saobraćaj

U posmatranom prostoru postoje uslovi za razvoj pre svega putničkog (i lokalnog i turističkog) saobraćaja i "lakog" teretnog saobraćaja, dakle saobraćaja koji bi se bavio dopremom i snabdevanjem prehrambene i druge robe koja se može prevesti manjim i srednjim plovilima.

Za obavljanje pomorskog lokalnog saobraćaja mogu poslužiti, pored luka i privezišta kao ograđeni dijelovi obale koji su namjenjeni za prihvatanje i privez brodova. Oni se mogu koristiti i za nautička plovila.

KONCEPCIJA NAMJENE POVRŠINA, UREĐIVANJA I KORIŠĆENJA PROSTORA

Teritorija opštine se dijeli globalno na:

- **urbanu zonu**

- **ruralnu zonu**

- **prirodno okruženje**

Urbana zona obuhvata obalni pojas zaliva sa gradom Kotorom, kao i nekadašnjim pomorskim opštinama (Perast, Dobrota, Risan, Prčanj i Stoliv) i manjim naseljima (Muo, Orahovac, Kostanjica i Morinj).

Ruralna zona sadrži stara naselja na padinama iznad obalnog pojasa, područje Krivošija i Ledenica, kao i Grbalj kao najveće ruralno područje opštine.

Treća zona obuhvata prirodno okruženje koje čine ogranci planinskih masiva Lovćena i Orjena kao i masiv Vrmca sa šumskim pojasevima, makijama i golim hridima.

Osnovna podjela prostora opštine je izvršena na: **izgrađene površine, poljoprivredne površine, šumske površine, saobraćajne površine, vodene površine i krš.**

Izgrađene površine

Izgrađene površine obuhvataju prostore za izgradnju stambenih i svih ostalih vrsta objekata. Dijele se na: *naselja, turistička naselja, sportsko-rekreativne zone, industrijsku zonu i komunalne površine.*

Naselja

Površine naselja su namenjene za izgradnju stambenih, društvenih i privrednih sadržaja, koji ne proizvode negativne efekte na okolinu kao i za saobraćajnice te razne oblike urbanog zelenila.

Detaljna razrada granica gradjevinskog područja daće se u planovima nižeg reda, odnosno po postupku utvrđivanja granica gradjevinskog područja.

Širenje gradskog gradjevinskog područja treba kontrolisati i maksimalno iskoristiti mogućnosti koje pruža prazno, zapušteno ili nedovoljno iskorišćeno zemljište unutar postojećih naselja, preko postupaka pažljive interpolacije.

Koncepcija razvoja prostora opštine Kotor zahteva razvoj i poboljšanje uslova stanovanja, obzirom da je postojeći stambeni fond u dosta lošem stanju zbog starosti, posledica potresa i lošeg održavanja.

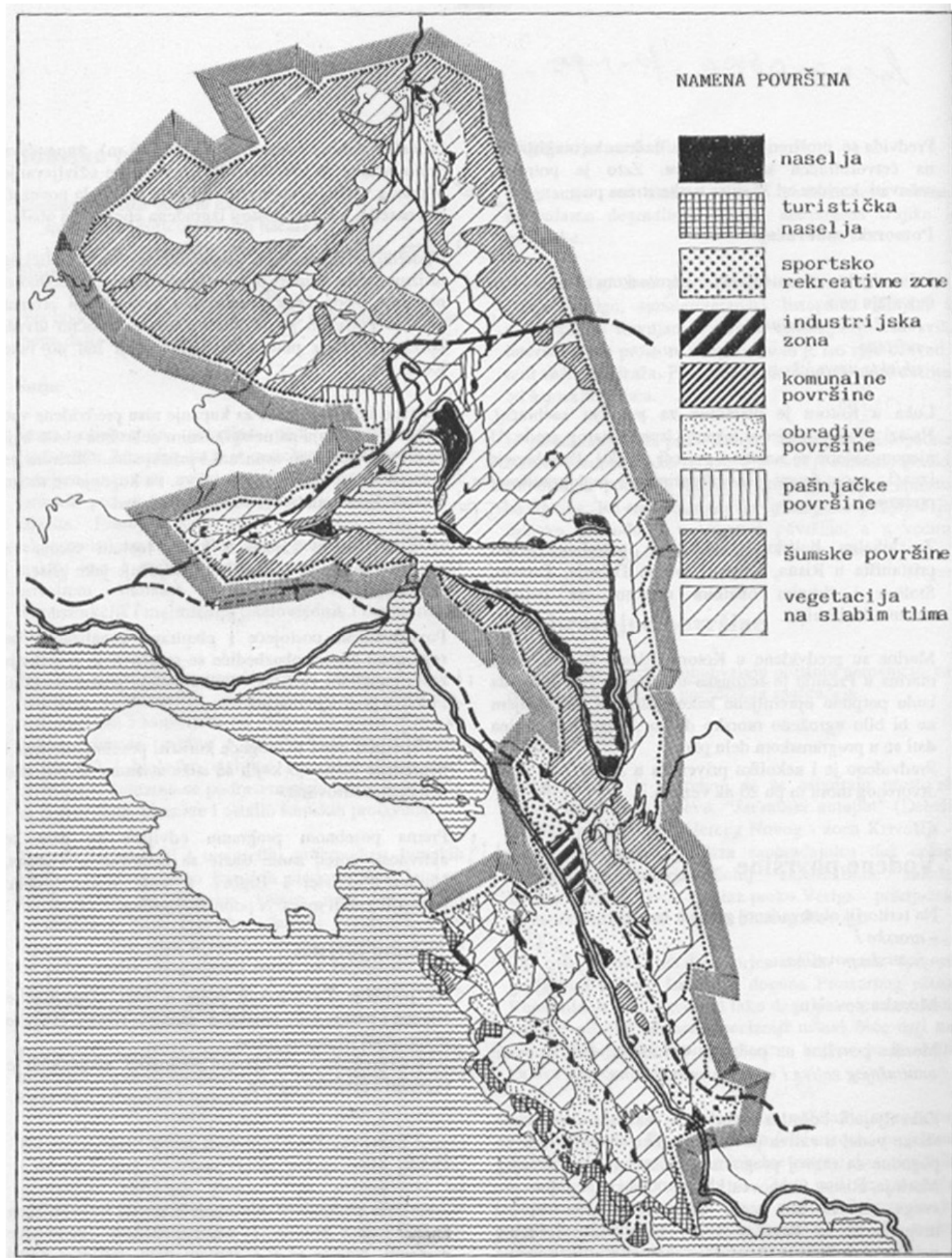
U cilju stvaranja ravnomernijeg razvoja, stanovanje treba usmeravati policentrično odnosno u zone koje su zadovoljavajuće u odnosu na: seizmiku, prirodne uslove, blizinu radnih mesta (u cilju smanjenja dnevnih migracija) mogućnost komunalnog opremanja, očuvanje poljoprivrednih površina.

Na seoskim područjima treba forsirati individualnu stambenu izgradnju u cilju smanjivanja pritisaka na ionako zaposednuti prostor užeg područja zaliva.

Turistička naselja

Turistička naselja su predviđena isključivo za razvoj intenzivne turističke djelatnosti. Namjenjene površine naznačene su kao posebne zone zbog očuvanja tih prostora od nenamjenske izgradnje, stavljanjem pod strogu kontrolu.

Te zone su predviđene isključivo za razvoj turističko-rekreativnih kompleksa sa pripadajućim sadržajima, zelenilom i internim komunikacijama.



Detaljnije granice područja biće utvrđene planovima nižeg reda. Poželjno je da se tim planovima obuhvate i obližnje grupacije bespravno podignutih vikendica, kako bi se i ti dijelovi priveli namjeni i doveli u red.

Ovako zamišljena turistička naselja su predviđena na otvorenoj obali mora od rta Jaz do uvale Bigova. To su: Ponta - Trsteno - Platamun, Dubraljevina - Marovići, Carevića potok (iznad uvale Krekavica), Komin - Zagora, Nerin, Žukovica, Šipovica-Skozno, Rt Trašte-Bigova-Rovalikov potok.

Naselja su koncipirana tako da imaju objekte visokog turizma: hotele "A" i "Lux" kategorije, razne tipove vila, prateće sadržaje. Poseban vid predstavljaju turistička sela, koje bi na odabranim lokacijama dopustio kontrolisanu gradnju manjih jedinica, a obuhvatio bi i neplanski izgrađene objekte.

Izgradnja većih turističkih objekata na visokim kotama iznad mora moguća je i atraktivna, ali se pretpostavlja da će postati aktuelna tek nakon aktiviranja rubnih zona odnosno polova razvoja - Bigove i Trstena, odnosno dovođenja infrastrukture do njih. Ostale zone ostaju za drugu fazu realizacije i čuvaju se kao rezervisani prostori.

U planiranju ove zone nedostatak infrastrukture je limitirajući faktor u kapacitetima ali i jedan od elemenata koji bi mogao da se koristi u promovisanju i eko turizma i eko privrede u selima u zaleđu, koje se odlikuje izuzetnim ambijentalnim i prirodnim vrijednostima. Trend ovakvog odmora kao suprotnost civilizacijski ubrzanoj i zatrovanoj svakodnevnici je aktuelan u stranoj ponudi.

Turističko-rekreacioni sadržaji i aktivnosti neće biti ograničeni samo na te zone, već će biti disperzovani i u zonama ostale gradnje.

Sportsko-rekreativne zone

One podrazumevaju veće komplekse zemljišta, koji su izvan definisanih turističkih naselja, a namjenjeni su posebnim vidovima rekreacije kao što su golf-igrališta i ergela sa pratećim objektima. Do konačnog privođenja namjeni ova zemljišta se koriste po postojećem režimu.

Prilikom uređenja terena mora se obratiti pažnja na postojeću mediteransku vegetaciju, kako se ne bi podstakla erozija. Pri tom voditi računa da dio iznad obale otvorenog mora ima status posebnog prirodnog predjela.

Industrijska zona

Razvoj industrije predviđen je u zoni Grblja, gde bi se skoncentrisala sva industrija većeg obima. Deo zone je već izgrađen, a predviđenim proširenjem zadovoljiće se i buduće potrebe.

U sklopu industrijske zone ostavljen je prostor za slobodnu i carinsku zonu, koja će koristiti prednosti aerodroma i obližnjih luka. Poslovni centar zone smešten je u Škaljarima.

U industrijskoj zoni se lociraju samo one vrste industrije koje minimalno zagađuju prirodnu sredinu, odnosno neophodno je da svi pogoni i proizvodne jedinice imaju rešeno pitanje (pojedinačno ili na nivou zone) odvođenja otpadnih voda, prečišćavanja otpadnih gasova kao i deponovanja otpada.

U zoni se nalaze i svi prateći objekti (poslovni sadržaji, ambulanta, energetska blok, sportski tereni). Posebnu pažnju posvetiti ozelenjavanju zaštitne zone i prostora između pojedinih jedinica.

Preseljenje industrije iz zaliva predstavlja jedan od preduslova za poboljšanje čistoće mora, odnosno jači razvoj turizma značajan za opštinsku privredu.

Poljoprivredne površine

Površine predviđene za poljoprivredu dele se na:

- obradivo zemljište
- pašnjačke i travnate površine

Obradive površine

Obradive površine su namenjene specifičnoj mediteranskoj poljoprivredi, naročito u Grbaljskom polju i u zoni Donjeg Grblja. U skladu sa mikrolokacijskim prednostima treba razvijati pojedine grane zemljoradnje i to:

- 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 terasiranim površinama treba formirati manje povrtnjake, vinograde, voćnjake i maslinjake a moguće su i livade te manje oranične površine

Stvaranje terasiranih površina je izuzetno značajno zbog sprečavanja spiranja flišnih naslaga i humusa, a podizanje voćnjaka na tako podignutim terasama je ravno pošumljavanju. U naseljima su one od velikog značaja, zbog inače malih površina pod zelenilom.

Pašnjačke i travnate površine

Za razliku od grbaljskog područja severni deo opštine treba da ima naglašeni šumsko-stočarski karakter planinske zone. Potrebno je da se aktiviraju već zapuštene travnate i pašnjačke površine kao i da se sanacijom degradiranog tla dođe do povećanja njihovog ukupnog obima. U tome se vidi veliki potencijal za razvoj pojedinih grana stočarstva - pre svega kozarstva i ovčarstva.

Šumske površine

Šumske površine obuhvataju šume i vegetaciju na slabim tlima.

Šume pokrivaju površine pod crnogoričnim i lišćarskim šumama.

Vegetacija na slabim tlima podrazumijeva razne sekundarne degradirane šikare, antrpogene trnjike i travnjake.

U *grbaljskoj zoni* preovlađuju: mediteranske stalno-zelene garige, submediteranski listopadni šibljiaci i mediteranski travnjaci u pojasu crnike. Prilikom svih intervencija u prostoru neophodno ih je što više očuvati, radi zaštite pejsaža. Potrebno je i sprovesti mjere zaštite od šumskih požara.

Saobraćajne površine

Ovim planom je potrebno da se osiguraju prostorni uslovi za sledeće puteve: "Jadranski autoput" (Debeli Brijeg - padine iznad Herceg Novog - zona Krivošija - Čevo - Podgorica) i Brza saobraćajnica duž cijelog Crnogorskog primorja (Ulcinj - zaleđe Bara - zaleđe Budve - zaleđe Tivta - prelaz preko Veriga - priključak na Jadranski autoput u reonu Herceg Novog).

Za ove puteve je data orjentaciona trasa (prema grafičkom prilogu Izmena i dopuna Prostornog plana Republike iz 1990. godine) tako da je potrebno sačuvati koridor od 100 metara. Precizniji uslovi biće dati na nivou planova koji se budu radili za ove pravce.

Od novih pravaca ističu se: probijanje nove trase magistralnog puta Risan - Vilusi (već urađena projektna dokumentacija) kao i **nove lokalne puteve do turističkih naselja u Donjem Grblju**. Gdje god je moguće, poštovane su postojeće trase puteva. Izbegnuta je gradnja tranzitnog puta, već se do svake lokacije pružaju prilazi u vidu "češlja".

Predviđa se i izgradnja obilaznice u Kotoru, koja bi grad rasteretila tranzitnog saobraćaja. Planira se i gradnja puta u Prčanju na višim kotama.

Luka u Kotoru je planirana za putnički saobraćaj. Nalazi se na postojećoj lokaciji ispred Starog grada. U njenom sklopu se nalaze i svi prateći sadržaji, kao i objekat malograničnog prelaza. Ovi objekti treba da budu opremljeni prema važećim standardima.

Za lokalnu linijsku plovidbu je potrebno urediti privezišta u Risnu, Dobroti, Mulu, Prčanju, Perastu, Stolivu i drugim obalnim mjestima za potrebe stanovnika i turista.

Marine su predviđene u Kotoru (kao i nautičko-turistički centar), Risnu, Bigovi te na Prčanju. One treba da budu potpuno opremljene kako njihovim korišćenjem ne bi bilo ugroženo morsko dobro. Predviđeno je i nekoliko privezišta u zalivu i na obali otvorenog mora.

Vodne površine

Morske površine na području opštine se dele na *vode unutrašnjeg zaliva i vode otvorenog mora*.

Na spoljnoj obali je moguće koristiti posebno uređene i neuređene plaže do kojih se stiže stazama ili posebno izvedenim liftovima.

Prema posebnom programu odvijajuće se nautičke aktivnosti pored same obale sa punktovima u Trstenu, Žukovici i Bigovi.

Stjenovite površine (krš)

Zone krša podrazumijevaju ogolele površi koje se zbog sastava tla, strmina i nepristupačnosti nemoguće ozeleniti. Nalaze se u sjevernom dijelu opštine i iznad unutrašnjeg zaliva Boke.

SMJERNICE I MJERE ZA ZAŠTITU PRIRODE I ČOVJEKOVE OKOLINE

Koncept zaštite, prirodne okoline i jačanje eko-sistema

Koncept organizacije i uređenja prostora opštine Kotor sadrži koncept zaštite prirode i jačanje eko-sistema, a glavne komponente su širenje područja pod zaštitom i koncepcija sistema ekoloških koridora. Uspostavljanje ekoloških sistema odnosno koridora koji bi povezivali čvorne tačke eko-sistema Republike i pridoneli zaštiti ugroženih životinjskih vrsta. Na području opštine Kotor to je ekološki koridor koji bi povezivao prostor Lovćena s Orjenom, odnosno postojeći i planirani regionalni park.

Kotor i okolina su proglašeni za prirodno i kulturno historijsko područje Kotora i upisani u listu "Svjetske baštine". Površina zaštićenog područja iznosi oko 12.000 ha kopna, dok morska površina Kotorskorisanskog zaliva pokriva 2600 ha. Najviša kota na granici omeđenog područja iznosi 1.385 mnv.

Prostornim planom opštine Kotor predloženo je stavljanje pod zaštitu sledećih objekata prirode prema zakonskoj klasifikaciji:

* **prirodni parkovi i predjeli** sa posebnim naglaskom na *regionalne parkove*.

Na području opštine Kotor osnovao bi se *Regionalni park Orjen*, koji bi obuhvatao i dijelove opština Herceg Novi i Nikšić.

Predlaže se i osnivanje *Regionalnog parka Vrmac*, koji bi obuhvatio masiv ove planine na području opština Kotor i Tivat.

Dio opštine u Njegušima pripada kontaktnoj zoni već formiranog Nacionalnog parka Lovćen.

Od *posebnih prirodnih predjela*, kao prirodnih ili kultivisanih predjela veće estetske, pejzažne ili kulturno-historijske vrijednosti, s pretežno rekreativnom funkcijom ističu se: obala otvorenog mora u Donjem Grblju (suptropski ljeti listopadne šume) te zona Gornjeg Stoliva.

* **rezervati prirode**

Na području opštine predlaže se uspostavljanje sledećih opštih i posebnih rezervata i to:

opšti (strogi) rezervati prirode - u zoni Orjena rezervat Mačija planina sa očuvanim bukovim šumama i rezervat Pazua - Reovačka greda sa šumama munike.

posebni (specijalni) rezervati prirode - šume lovora kod Gornjeg Stoliva, šume kestena i lovora iznad Kostanjice.

* **spomenici prirode**

Ovaj oblik zaštite podrazumjeva pojedinačna prirodna dobra ili dijelove prirode, koji imaju izuzetnu vrijednost.

Na području opštine već su zaštićene: sastojina lovora i oleandra (*Laurus nobilis* i *Nerim*) iznad vrela Sopot kod Risna, te vrsta hrasta medunca (*Quercus lanuginosa*) u Donjem Orahovcu

* **rijetke i proredjene biljne i životinjske vrste**

kojima je prirodno ili zbog djelatnosti ljudi ugrožen opstanak, uvrštavaju se u kategoriju zaštićenih 52 biljne i 315 životinjske vrste koje su obuhvaćene rješenjem Republičkog zavoda za zaštitu.

U cilju zaštite neophodno je potrebno detaljno istražiti u okviru posebnog zadatka prisutnost pojedinih zaštićenih biljnih i životinjskih vrsta na ovom području.

Flora i vegetacija Crne Gore u cjelini su zaštićene i njihovo iskorišćavanje za bilo koje potrebe dozvoljeno je samo u mjeri u kojoj se bitno ne remete ekološki odnosi u ekosistemima i ukoliko ne prijete opasnost od iščezavanja pojedinih biljnih vrsta i njihovih zajednica. Postojeća istraživanja ukazuju na opasnost nestajanja pojedinih vrsta od meliorativnih, kaptaznih i drenažnih zahvata kao i od prekomjernog branja i sakupljanja ljekovitog bilja u farmaceutske svrhe.

Posledice industrijalizacije i urbanizacije podnosi i životinjski svijet. Uništena su osnovna staništa bilo eksploatacijom bilo promenom namene, karaktera zemljišta. Tako su brojne vrste postale retke, proređene, ugrožene i na rubu su opstanka.

Bogatstvo i raznovrsnost biljnog i životinjskog sveta ovog predela je evidentna, a u skladu sa Konvencijom o biološkom diverzitetu (RIO-deklaracija iz 1992), nameće se potreba za očuvanjem biološkog diverziteta *insitu*, tj. očuvanje ekosistema i prirodnih staništa, održavanje i obnova populacija vrsta sposobnih za život u njihovom prirodnom okruženju, dakle sa odlikama "održivog korišćenja".

Unapredjenje prirodne sredine

Kvalitet prirodne sredine na području opštine Kotor narušen je najviše uticajem zagađivača na more unutrašnjeg zaliva, narušavanjem i devastacijom pejzaža (kamenolomi), izgradnjom objekata na poljoprivrednom zemljištu, zagađivanjem otpadom itd.

Koncept unapredjenja prirode predviđa sledeće mjere i preporuke:

- preduzimanje mjera za sanaciju pejzaža naročito na područjima stradanim od šumskih požara i na područjima gde se vrši eksploatacija građevinskog materijala,
- podizanje zaštitnih šuma i kontrolisanjem, odnosno poboljšanjem pojedinih komponenti okoline; upravo povećanje i pogušćavanje postojećih šumskih površina na području Krivošija, Orjena i Vrmca od velike je važnosti radi zaštite prirodne sredine i stvaranja ekoloških zona.
- organizovanje efikasnog komunalnog sistema za prikupljanje i odvoz čvrstog otpada na deponiju u Grbaljskom polju; lokacija mora biti u prirodnoj uvali, zaklonjena od puta, udaljena od naselja i vodotoka sa zaštitnim zelenim pojasom; preporučuje se sanitarno deponovanje sa nasipanjem
- postepeno uklanjanje postojećih "divljih" i sprečavanje stvaranja novih deponija pooštavanjem odgovornosti za nepridržavanje postojeće opštinske regulative, naročito u priobalnom području.
- definisati lokacije za odlaganje materijala prilikom građevinskih radova, odnosno regulisati da se koristi kao prekrivka na deponiji
- zaštita poljoprivrednog zemljišta i tla bazirana je na pedoekološkoj karti opštinskog prostora na osnovu koje su određene kategorije zemljišta; (najkvalitetnije zemljište prve i druge bonitetne kategorije kao prirodnu vrijednost treba maksimalno zaštititi, odnosno koristiti isključivo za poljoprivredu).
- sprečavanje erozije tla regulacijom vodotokova i bujica te pošumljavanjem
- zaštita mora i vodotokova rješavaće se: regionalnim akcijama odvodjenja svih otpadnih voda (naročito iz zaliva) u otvoreno more, preseljenjem industrije u Grbaljsko polje i izgradnjom potrebnih uređaja za prečišćavanje; na području luke i marina obavezno primjenjivati mjere za zaštitu mora
- zaštita vazduha od zagađenja sprovodiće se regulacijom prometa i ugradnjom potrebnih uređaja u industriji; potrebno je što više koristiti sunčevu energiju, a zamijeniti kotlarnice
- zaštita od prekomjerne buke vršiće se regulacijom saobraćaja kroz naseljena mjesta, sprovođenjem zaštitnih mjera u slučajevima tačkastog izvora buke (industrija ili drugi pogoni) te formiranjem zelenih tampon zona.
- formiranje zaštitne zone oko industrijske zone u širini oko 100m, kako bi se ona odvojila od okoline i kamuflirala zelenilo; potrebno je koristiti naizmjenične nasade drvenastih i zeljastih vrsta a prema putu predvidjeti i šumarke; preporučuju se autohtone vrste koje dobro podnose prašinu, zagađenje vazduha, pretjeranu insolaciju, brzo rastu i ne traže velika ulaganja u održavanje; u zoni koridora leta ne smije biti sadnje drveća
- intervencije koje se svode na sanaciju i zaštitu terena i prirode prilikom gradnje žičara
- prirodne šume, koje prodiru u izgrađena gradska područja ili ih ovičavaju, treba posebno čuvati i uređivati ih kao gradsko zelenilo
- u naseljima maksimalno zadržavati zelene i slobodne prostore, a veliku pažnju treba posvetiti terasiranim baštama i okućnicama - očuvati "zelene pauze i prodore" u izgrađenom tkivu
- pri planiranju objekata koji svojom djelatnošću ili korišćenjem mogu izazvati štetne posledice po životnu sredinu, neophodno je uraditi procjene uticaja sa predlogom mjera zaštite

Izgradnja i revitalizacija u zonama spomeničke kulturne baštine

Zone pod posebnim režimom zaštite prirodne, kulturne i graditeljske baštine definisane su u neposrednom zaleđu Kotorsko-risanskog zaliva i u Donjem Grblju i predstavljaju cjelovite prostore na kojima se intervencije mogu vršiti samo pod kontrolom nadležnih službi i u saradnji sa Zavodom za zaštitu spomenika kulture.

Uslovi iz domena zaštite pejzaža, ambijenata i graditeljske baštine predstavljaju minimum potrebnog za preduzimanje aktivnosti u granicama obuhvata ovog plana.

Zona Grblja - Donji Grbalj

Glavatičko polje i naselja po njegovom obodu predstavljaju prirodni i urbanistički dragulj i treba ih sa posebnom pažnjom tretirati. Planom se predviđa poseban tretman ovih naselja i cele zone, njihova revitalizacija i usklađivanje sa novim uslovima razvoja.

Posebnu vrijednost čine crkve, na dominantnim položajima, okružene grobljima i visokim zelenilom. Osim crkava nailazi se i na ostatke tumulusa, svih lociranih na posebno odabranim mjestima, obično stjenovitim vrhovima sa kojih se pruža odličan pogled na okolinu i more. Ove su lokacije uvek odvojene od naselja i treba ih posebnim tretmanom tako i sačuvati. Nova turistička naselja locirana su tako da se ovi spomenici zaštite i dovoljno odvoje od naselja. Detaljne uslove za njihovo čuvanje, rekonstrukciju i revitalizaciju davaće Zavod za zaštitu spomenika kulture kroz urbanističke planove ili pojedinačno.

Zona koja se spušta ka obali već je napadnuta divljom gradnjom i to na lokacijama koje su registrovane kao bitni elementi pejzaža. U ovim zonama se predviđa uklapanje izgrađenih struktura u planirana naselja i njihovo ograničavanje na građevinske cjeline. U planu se ovakva naselja tretiraju kao *turistička sela* locirana su u Krimovici, Marovićima, Gostovićima i Zagori.

Sa stanovišta zaštite pejzaža i prirode zabranjena je gradnja u neposrednoj blizini mora i zaštićene uvale koje su jedini prirodni kontakt sa morem. Predloženo je da se ove uvale koriste u režimu dnevnih migracija tako da se ne predviđaju veće građevinske intervencije osim u uređenju pristupa sa kopna i mora i neophodnoj turističkoj opremi.

U zoni do mora planiraju se nova turistička naselja i turistička sela sa značajnijim kapacitetima (zone Bigove i Trstena kao i modaliteti turističkih sela u Šipovici, iznad Žukovice i na Rtu Platamun). Uslove za izgradnju hotela, vila i stambeno turističkih objekata za ova planirana turistička naselja treba definisati kroz detaljnu razradu i ona imaju još slobodniji tretman obzirom na zahteve visokog turizma koji se ovdje predviđa.

SMJERNICE ZA IZRADU PLANSKE DOKUMENTACIJE

Prostorni plan opštine Kotor predstavlja osnov za ravnomerni i kvalitetan razvoj prostora uz osiguranje kontinuiranog praćenja sprovođenja.

Prostornim planom date su osnovne smjernice koje će se razraditi na nivou generalnih planova i definisati detaljnim urbanističkim planovima, odnosno planovima uređenja naselja, što podrazumeva kontinuiranu razradu planova prema prioritetima datim planom.

Sprovođenje i razrada Prostornog plana opštine Kotor vršiće se preko: prostornih planova područja posebne namene, detaljnih prostornih planova, generalnih i detaljnih urbanističkih planova, urbanističkih planova naselja te utvrđenih uslova za uređenje prostora na onim područjima gdje se neće raditi planovi.

Predviđena planska dokumentacija

Područje opštine Kotor će se uređivati na bazi sledećih planskih akata:

Prostorni planovi područja posebne namjene:

Regionalni park "Orjen", područje Vrmca i područje morskog dobra

Detaljni prostorni planovi:

koridori Jadranskog autoputa i nove brze saobraćajnice

Generalni urbanistički plan:

Kotor (potez od Mula do Ljute)

Detaljni urbanistički planovi:

Dobrota, Škaljari, Muo

Urbanistički planovi naselja:

Risan, Prčanj, Donji Stoliv, Donji Orahovac i Dražin Vrt, Strp i Lipci, Kostanjica, Donji Morinj, Radanovići, Lastva Grbaljska, Kavač, **nova turistička naselja u Grblju:** Bigovo-Rt Trašte, Platamuni-Trsteno-Ponta, Skožno-Šipavica, Nerin, Žukovica, Krekavica, Marovići-Dubraljevina; ambijentalne zone u Donjem Grblju; golf igralište, zabavni park

Urbanistički projekti:

Stari grad - Kotor, Perast, Gornji Stoliv, Industrijska zona Grbalj

Kao prioriteta u izradi urbanističke dokumentacije naznačeni su i urbanistički planovi za nova turistička naselja u Donjem Grblju

Smjernice za izradu urbanističkih planova naselja

Urbanističkim planovima naselja razradjuju se postavke ovog prostornog plana opštine, a granice zahvata će se odrediti programom za izradu.

Zbog različite dinamike rasta stanovništva u pojedinom naselju neophodno je vršiti stalnu kontrolu stvarnog broja stanovnika, postojećih objekata i sadržaja te ih komparirati sa planskim pretpostavkama. Na osnovu procenjenog broja stanovnika i turističkih kapaciteta, potrebno je izvršiti dimenzionisanje zona sa stambenu i turističku gradnju te društvene sadržaje i infrastrukturnu mrežu, a u skladu sa usvojenom koncepcijom uređenja i namjenom površina.

Poželjno je u planovima naznačiti regulacione linije i granice parcela radi veće operativnosti u realizaciji.

Konkretno uslove za gradnju treba da da UPN, a u načelu se oni odnose na :

- lociranje konkretnih turističkih, stambenih i uslužnih sadržaja na konkretne terene;
- strogu regulaciju površina što omogućava pravilno i trajno gazdovanje odnosno brigu o prostoru, bez zona koje su "opšte dobro";
- limite u izgrađenosti i iskorištenju zemljišta do kojih budući investitor treba i može da troši prostor i opterećuje ga infra- i suprastrukturom;
- način izgradnje, odnosno preporuke i obligacije u projektovanju i gradnji tako da se sukcesivno gradi i čuva identitet naselja na uslovima konkretne lokacije

- uputstva za uređenje specifičnih zona (turistički punktovi, centri i rekreativni centri, ambijentalne cjeline, nautički centri, turistička sela...)
- posebni uslovi u organizaciji i izgradnji prostora proistekli iz tradicionalnih formi i arhitekture.

Planom su date građevinske zone koje predstavljaju procjenu terena na kojima će biti koncentrisana gradnja, dok su granice UPN šire i podrazumevaju precizno lociranje izgrađenih i slobodnih površina. Predložene granice su obuhvatile prostore do mora kako bi se ovim planovima uredilo i priobalni prostor kao i slobodne zelene zone.

Okvirni normativi za određivanje potencijalnih građevinskih zona preuzeti su iz izgrađenih turističkih zona i literature.

Procjenjeno je da je maksimalno opterećenje terena na konkretnim mikro lokacijama 80-100 ležaja/ha za koncentrisane hotelske komplekse dok je minimalno 30 ležaja/ha za zone vila i pansiona.

Ovi normativi računaju se bruto, odnosno sa svim pripadajućim sadržajima u turističkoj ponudi (centri, usluge, sportski tereni, uređene zelene površine...).

U usvajanju ovih normativa vođeno je računa o dopuštenoj spratnosti i konfiguraciji terena.

Detaljni numerički pokazatelji mogu se izvesti tek iz detaljnih podloga i rešenja konkretnih naselja i lokacija.

IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA CRNE GORE (2008.)

Prvi Prostorni plan Republike Crne Gore je usvojen 1986. godine, a u dva navrata, 1991. i 1997. rađene su izmjene i dopune.

I novim Prostornim planom Crne Gore (2008), kao i prethodnim, definisana su tri regiona - Primorski, Središnji i Sjeverni region.

Primorski region čine razvojne zone zaliv Boke Kotorske, centralno primorje i južno primorje. Relativno gusto naseljen, ovaj region ima privredu zasnovanu na tercijarnim djelatnostima, koja je obezbjeđivala najviši DP *per capita* u Republici, najvišu stopu naseljenosti i najveći životni standard. Većina aktivnosti distribuirana je linearno duž obale, a u kontinuirano formiranim naseljima, urbani centri snažnije se ne ističu.

Politike za prostorni razvoj Primorskog regiona podrazumijevaju:

- Skladan razvoj gradova u zalivu Boke Kotorske treba obezbijediti kroz odgovarajući prostorni plan i jaku međuopštinsku saradnju. Predviđa se da će sljedeći gradovi uspostaviti snažnu konurbaciju, zasnovanu na dobro koordiniranim programima razvoja: Kotor treba da bude centar kulturnih, poslovnih i naučnih aktivnosti; Tivat, čiji će razvoj biti povezan sa razvojem vazdušnog saobraćaja i nautičkog turizma, kao i centar za razvoj turizma na području Luštice sa Herceg Novim; Herceg Novi koji će biti glavni turistički centar, specijalizovan za zdravstveni turizam, sa kulturnim funkcijama kao važnom komponentom njegovog razvoja.

- **Ruralna naselja treba zaštititi od dalje degradacije, a ona na padinama revitalizovati, tako da pored poljoprivrednog stanovništva prihvate stanovanje i stanovništva zaposlenog u naseljima na obali.**

- Kvalitet voda priobalnog mora treba kontrolisati. Pored obavezne izgradnje kanizacionih sistema sa tretmanom otpadnih voda, mora se, spriječiti ispuštanje otpadnih voda sa brodova direktno u more.

- Radi očuvanja životne sredine i posebnih pejzažnih vrijednosti sa posebnom pažnjom se treba odnositi prema ekološkom koridoru duž primorskih planina (Orjen, Lovćen i Rumija) i zelenim koridorima koji ga spajaju sa obalom (djelovi obale Boke Kotorske – Orjen i Lovćen; djelovi obale između Budve i Petrovca – Paštrovska gora; djelovi obale između Bara i Ulcinja - Rumija). Najveću opasnost za ugrožavanje ove vrijednosti ima prisutni trend kontinuirane gradnje (zaziđivanje obale), kao i izgradnja buduće magistrale za brzi saobraćaj u priobalju.

Razvojne zone definisane su na bazi dosadašnjih trendova i obrazaca razvoja, a posebno na bazi lokalnih potencijala i ograničavajućih faktora. Za svaku zonu iskazani su vodeći prioriteti razvoja, ograničenja, konflikata, izazova okruženja, pragova i preduslova za razvoj. Problematika i komponente razvoja, koje su uobičajene za sva područja razvoja, kao na primjer: stanovanje, društvena i komunalna infrastruktura, usluge, redovna zaštita sredine, itd. nijesu predmet razmatranja izuzimajući one slučajeve gdje baš te komponente igraju vodeću strategijsku ulogu u globalnom procesu razvoja.

Razvojne zone Primorskog regiona su: BOKA KOTORSKA, BUDVANSKO - PETROVAČKO PRIMORJE i BARSKO - ULCINJSKO PRIMORJE.

Razvojna zona BOKA KOTORSKA, homogena sa geografskog, ambijentalnog i kulturno-istorijskog stanovišta, obuhvata podzone Herceg Novi, Kotor i Tivat.

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/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 u 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 prioritetnih 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 podzonu Herceg-Novi, i mjera formuliranih 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.

Revitalizacija ruralnih područja temelji se, prioritarno, na zaustavljanju procesa napuštanja sela.

U cjelokupnom ruralnom prostoru treba osigurati savremeni infrastrukturni standard. Telekomunikacije i informatika su osnova za željene promjene u ruralnom prostoru, pa njihov razvoj treba posebno podsticati.

Oživljavanje seoske ekonomije treba da se temelji na kreativnoj integraciji savremenih potrošačkih i proizvodnih trendova, lokalne baštine, resursa, kulture i vještine.

Neophodno je donijeti više podsticajnih mjera za razvoj turizma na seoskim imanjima, ali i drugih vrsta turističke ponude u ruralnom prostoru. Politikom planiranja obrade zemljišta i revitalizacijom naselja treba brinuti i o turističkom kapacitetu ruralnog prostora.



***IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA OPŠTINE
U ZONI VRANOVIĆI - POBRDJE (2008.)***

Prostor u zoni Pobrđe - Vranovići, za koji se rade Izmjene i dopune PPO nalazi se na oko petnaest kilometara južno od Kotora, na prostoru Donjeg Grblja. Predmetna lokacija je na terenu sa nagibom u dva pravca, od juga ka sjeveru i od zapada ka istoku, nadmorske visine od 175 do cca 50m. Zahvata prostor prirodnog amfiteatra, u narodu poznat pod imenom «Polukvlje». U južnom zaleđu naslanja se na brdo Rogov Do. Na predmetnom prostoru se nalaze terasasti vrtovi nekada obradivog zemljišta sela Vranovići i Pobrđe. Danas je samo manji dio površine pod zasadam maslina, koje dugo godina nisu obrađivane i obrasle makijom.

NAMJENA PROSTORA

Na predmetnom prostoru predviđa se formiranje turističkog naselja gdje će se turistički smještaj organizovati u vilama, apartmanima i manjim hotelima, sa mogućnošću aktivne rekreacije i svim pratećim sadržajima uz ostvarenje kompletne individualnosti, naročito u zoni vila.

Planiraju se centralni sadržaji (komercijalni, servisni, informacije, komunikacije, ugostiteljstvo) koji su grupisani tako da zadovolje standarde visokog turizma. Pripadajuće parcele uz smještajne kapacitete treba da zadovoljavaju najviši nivo boravka i aktivne rekreacije.

Predviđeni su i sportski objekti i tereni, otvoreni bazeni, spa centar i teretane. Takođe se planiraju staze za šetnju i džoging.

Turistički objekti imaju adekvatno zelene površine i saobraćajnice sa površinama za saobraćaj u mirovanju.

Zelene površine treba da dominiraju prostorom,

Planira se fazna izgradnja objekata kao i kompletne infrastrukture.

U zoni Pobrđe - Vranovići predviđa se slijedeća korekcija namjene površina:

namjena	PPO (1995.)	Izmjene i dopune PPO (2008.)
poljoprivredne površine	11,78 ha	-
vegetacija na slabim tlima	1,62 ha	-
turističko naselje	-	12,00 ha
saobraćajne površine	-	1,40 ha
ukupno	13,40 ha	13,40 ha

(napomena: u okviru turističkog naselja, pod objektima turističkog smještaja i centralnih sadržaja je do 30% površine zahvata, a preostalih 70% čine autohtono zelenilo, parterno uređenje, slobodne površine)

Uzimajući u obzir kapacitet prostora, u turističkom naselju moguće je smjestiti do **1.200 korisnika**.

SMJERNICE ZA DETALJNU RAZRADU

Prema Zakonu o planiranju i uređenju prostoru iz 2005. godine, razrada Prostornog plana opštine se obavlja nizom lokalnih planskih dokumenata – GUP, DUP, UP i lokalna studija lokacije.

Ovim izmjenama i dopunama PPO Kotor, predviđa za dalju razrada preko **lokalne studije lokacije**.

Opština Kotor je, razmatrajući inicijativu investitora da se na predmetnom području izgradi turističko naselje i sagledavajući interese lokalne zajednice kroz investiciona ulaganja i valorizaciju ovog dijela Opštine, zaključila da treba preispitati planske postavke u važećem PPO i dati adekvatne smjernice za dalju plansku razradu.

Zato daljom razradom za prostor koji je obuhvaćen Izmjenama i dopunama PPO Kotor u zoni Vranovići - Pobrđe treba sagledati stvarne potencijale prostora i iskazane ideje investitora kao vlasnika zemljišta, kako bi se definisali realni kapaciteti budućeg turističkih sadržaja koji ne narušavaju sklad prirodnog okruženja.

Osnovni elementi za detaljnu razradu

Prilikom izrade Plana posebno obratiti pažnju na sledeće:

- da osnovni urbanistički parametri koji određuju i kapacitete budu formirani tako da se zemljište racionalno koristi a istovremeno poštuju prirodna ograničenja terena i autohtono zelenilo
- da se turističko naselje formira i organizuje tako da se parametri i organizacija uklape u Pravilnik o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata, Sl.list RCG br. 02/03
- da spratnost objekta bude usklađena sa konfiguracijom terena, uglavnom P+1 a ne viša od P+2+Pk
- da se u okviru kompleksa obezbijedi bezbjedan kolski pristup i adekvatne površine za mirujući saobraćaj
- da se za tehničku infrastrukturu predvide savremena tehnološka rješenja koja zadovoljavaju standarde očuvanje životne sredine
- da se posebno propišu uslovi za oblikovanje objekata i posebno hortikulturno rješenje zbog atraktivnosti lokacije i očuvanja specifičnog kulturnog pejzaža
- da se kapaciteti maksimalno prilagode konfiguraciji terena a objekte je potrebno uklopiti u okruženje.
- da vile, visoke kategorije treba da imaju slobodne arhitektonske forme, luksuzniju obradu i adekvatno hortikulturno uređenje parcele sa mogućnošću izgradnje malih bazena.
- da se u okviru hotela obezbijede potrebni kapaciteti u pratećim sadržajima i sportskim terenima
- da se predvidi sistem pješačkih komunikacija uz potoke te pristupi do najatraktivnijih lokacija i vidikovaca,
- da se veza predmetne zone ostvari preko puta koji se kod Radanovića odvaja od Jadranske magistrale, kao i preko sistema lokalnih puteva u Donjem Grblju.

TEHNIČKA INFRASTRUKTURA

Hidrotehnička infrastruktura

Uobičajeno je da se kroz planirano naselje izgrade potrebni hidrotehnički podsistemi koji će opsluživati dato naselje i koji se priključuju na postojeće gradske infrastrukture. Ovdje to nije moguće jer se u neposrednoj blizini naselja ne nalaze postojeće gradske infrastrukture ni vodovodne ni kanalizacione ni za odvođenje kišnih voda. Zbog toga treba primjeniti rješenja za „samostalno“ naselje, ali koja se kasnije mogu uklopiti u susjedna naselja ako do njihove izgradnje dodje u budućnosti.

VODOSNABDIJEVANJE

Snabdijevanje vodom u opštem smislu, podrazumijeva javno snabdijevanje vodom određenog područja. Javni vodovod treba da posjeduje rezerve u kapacitetu, što znači da mora, između ostalog, da pokrije potrebe sezonske i dnevne neravnomjernosti u potrošnji kao i da podmiri potrebe za vodom slijedećih 10-15 godina i da omoguće lako proširenje kapaciteta za narednih 25-30 godina.

POSTOJEĆE STANJE

Na predmetnom području nema izgrađenih objekata vodovodne mreže. Na lokaciji postoji nekoliko karstnih vrela (bunara) čiji kapacitet nije dovoljan za kvalitetno vodosnabdijevanje, ali će se oni zadržati kao dio ambijentalne cjeline i kao elementi koji povećavaju estetsku vrijednost naselja. U slučaju potrebe mogu se koristiti za pokriće najelementarnijih potreba za tehničkom vodom u slučaju havarija na redovnom vodovodu.

Dakle, vodovodni sistem i distribuciona mreža se planira od nepostojećeg sistema („od nule“). To i otežava situaciju, ali i olakšava jer se mreža može isplanirati prema planiranim objektima i nije potrebno njeno prilagođavanje postojećoj mreži koja najčešće nije kompatibilna sa novoplaniranim objektima.

KRITERIJUMI ZA DIMENZIONISANJE OBJEKATA I SISTEMA

Da bi se dimenzionisali dovodni cjevovod i distributivna vodovodna mreža, i rezervoarski kapaciteti potrebno je usvojiti specifičnu dnevnu potrošnju po korisniku, kao i koeficijente njene dnevne i satne neravnomjernosti. Određivanje specifične potrošnje je jako osjetljivo, jer se bazira na čitavom nizu pretpostavki i drugih parametara i osnovnih kriterijuma kao što su: veličina i tip naselja, struktura potrošača i njihove higijenske i kulturne navike, stepen opremljenosti, struktura i kategorija hotelskih kapaciteta, klimatski uslovi, zastupljenost kultivisanog zelenila, vrsta i veličina okućnica, saobraćajne površine i drugi zahtjevi koje treba da zadovolji procjenjena dnevna bruto potrošnja po korisniku.

Prema Prostornom planu Kotora sadašnji i potencijalni potrošači su podijeljeni u više grupa sa različitim normama potrošnji: stanovništvo 350 l/stan/dan, turisti u hotelima 550 l/stan/dan, turisti u privatnom smještaju 350 l/stan/dan, turisti u kampovima 250 l/stan/dan. Navedene norme (koje se u poredjenju sa savremenim trendovima u svijetu smatraju „bogatim“) se odnose na srednju dnevnu potrošnju u danu maksimalne potrošnje vode. U skladu sa tim u narednim fazama planiranja i projektovanja razmotriće se i niz mjere za tzv. „upravljanje potrošnjom“ („demand management“). U to spadaju i mjere za prikupljanje kišnice i njeno korišćenje za zalivanje zelenila.

Da bi se provjerila opravdanost planiranih tehničkih rješenja i izbjegle veće greške u investicionim zahvatima u vezi sa objektima vodosnabdijevanja, značajno je utvrditi perspektivne potrebe za vodom (tj. eventualno povećanje broja korisnika i budućnosti).. Kao polazni podatak za određivanje normi potrošnje vode razmatrane su specifična potrošnja vode po stanovniku na dan iz Vodoprivredne osnove Republike Crne Gore i Prostornog plana opštine Kotor.

Imajući u vidu da se od vremena kad je usvojena Vodoprivredna osnova ide na smanjenje specifične potrošnje vode po stanovniku na dan s jedne strane, a s druge strane da će u predetnom turističkom naselju biti izgrađeni niži objekti i da je naselje sa oko 1100 stanovnika usvojene su norme potrošnje i koeficijenti neravnomjernosti kako slijedi:

- stanovništvo u apartmanima 350 l/stan/dan
- stanovništvo u vilama 350 l/stan/dan

Usvojeni koeficijent satne neravnomjernosti, s obzirom da se radi o naselju od oko 1000 stanovnika usvojen $K_{hmax} = 2.4$. Usvojeni koeficijent dnevne neravnomjernosti od 1.5 je uračunat u količine od 350 l/stan/dan, koje su kao što je navedeno okarakterisane kao norme u danu maksimalne potrošnje.

U okviru proračuna potrebnih količina vode u dnevnoj normi potrošnje po stanovniku obuhvaćene su i potrebne količine za ugostiteljske objekte. Gubici u mreži, imajući u vidu da se radi o novoizgrađenoj vodovodnoj mreži, procjenjeni na 15 % i uzeti su u obzir u proračunu.

Na osnovu prethodnog zaključuje se da je prosječna dnevna potrošnja za cijelo naselja u danu maksimalne potrošnje iznosi 4,46 l/s i tu količinu je potrebno dovesti dovodnim cjevovodom do naselja u rezervoarski prostor samog naselja. Maksimalna satna potrošnja sa koeficijentom satne neravnomjernosti 2,4 iznosi 10,5 l/s i na tu količinu se dimenzioniše distribuciona mreža.

S obzirom da se naselje prostire od nadmorske visine 45m.n.m. do 175 m.n.m i imajući u vidu da jedna visinska zona obuhvata visinsku razliku najviše do 60 m, naselje je potrebno podijeliti u najmanje dvije visinske zone. U narednim fazama planiranja (projektovanja) detaljno će se analizirati broj i prostorni raspred visinskih zona.

PLANIRANO RJEŠENJE

Planirano turističko naselje, u odnosu na broj korisnika, visinski položaj, te zahtijevanu sigurnost u količinama i pritiscima vode s jedne strane i sa druge strane rasplodive količine vode u kotorskom vodovodnom sistemu u ljetnjem periodu, ne može pouzdano biti snabdjeveno iz tog sistema, na čijoj se teritoriji nalazi.

Konačno rješenje snabdjevanja vodom

Kao finalno, sigurno i pouzdano rješenje vodosnabdijevanje naselja predviđa se snabdjevanje iz Regionalnog vodovodnog sistema Crnogorskog primorja koji se finansira dijelom iz kredita Svjetske banke a dijelom iz kredita Evropske banke za rekonstrukcije i razvoj, čija finalna faza izgradnje je nedavno započeta i čiji se završetak radova planira 2010. godine.

Regionani vodovod Crnogorsko primorje po projektu treba da zahvati podzemnu vodu iz karstnih vrela iz zaleđa Skadarskog jezera. Od uređaja za prečišćavanje na izvorištu voda se dovodi kontinentalnim krakom preko pumpne stanice Reljići cjevovodom kroz izgrađeni hidrotehnički tunel do rezervoara Đurmani zapremina od 10.000m³. Odatle bi se voda dopremala do Bara i Ulcinja južnim krakom odnosno sjevernim krakom do Budve, Tivta, Kotora i Herceg Novog preko prekidnih komora PK Reževići i PK Sveti Stefan, pumpne stanice Budva i prekidnih komora PK Prijedor, PK Radanovići, PK Tivat do rezervoara Zelenika.

Voda iz Regionalnog vodovodnog sistema bi se u turističko naselje isporučivala preko budućeg rezervoara Donji Grbalj (koji bi služio za vodosnabdijevanje naselja Donjeg Grblja), u koji bi se voda dopremala iz Prekidne komore Radanovići. Ovaj rezervoar bi služio kao prostor za izravnjanje neravnomjernosti dotoka maksimalne dnevne potrošnje i odvoda maksimalne satne potrošnje. Osim toga rezervoar bi služio za prihvatanje hidrauličkih neravnomjernosti sistema naselja Donjeg Grblja da se ne bi prenosile na režim rada regionalnog vodovodnog sistema.

Zbog navedene visinske razlike u okviru samog naselja planira se izgradnja najmanje dva rezervoara u samom naselju i to Rezervoar donje i Rezervoar gornje zone, a razmotriće se i potreba izgradnje i trećeg rezervoara.

Rezervor donje zone trebalo bi smjestiti na oko 125 mm. Sa zapreminom od 360 m³ predstavljao bi prostor za izravnjanje maksimalne dnevne i maksimalne satne potrošnje, ali bi predstavljao i jednodnevnu rezervu za maksimalnu dnevnu potrošnju.

Pri proračunu kapaciteta rezervoara vodilo se računa i o požarnoj rezervi od 72 m³ za jedan požar (prema broju od 1000 stanovnika za naselja manja od 10000 stanovnika) u trajanju od 2 sata sa proticajem od 10l/s.

U proračunu to iznosi: 10l/s x 2 x 3600s = 72 m³

Rezervoar donje zone bi snabdjevaao 835 korisnika u smještajnim i ugostiteljskim objektima. Za ovu zonu maksimalna dnevna potrošnja iznosi 3,3l/s, a maksimalna satna potrošnja sa iznosi 7,9 l/s.

Rezervoar gornje zone bi se smjestio u blizini najviše tačke prostora naselja odnosno oko 175 mnm. Imajući u vidu da rezervoar može snabdijevati područje sa maksimalnom visinom od 25 m niže od rezervoara, područje snabdjevanja zone Rezervoara gornje zone bi se dijelilo na dvije podzone područje koje bi se snabdjevalo gravitaciona sa visinom od 110 mnm do 150 mnm i na područje koje bi se snabdjevalo iz Rezervoara gornje zone preko buster stanice.

Rezervoar gornje zone bi snabdjevaao 260 korisnika sa maksimalnom satnom potrošnjom od 2,50 l/s odnosno 90 korisnika ili 0,90 l/s u podzoni gravitacije i 170 korisnika ili 1,60 l/s u podzoni pritiska.

Rezervoar od 160 m³ bi po gore navedenom proračunu predstavljao bi jednodnevnu rezervu i u okviru rezervaorskog prostora imao i požarnu rezervu

Dovodni vodovod do naselje bi bio 160mm, i do rezervoara donje zone takođe 160 mm. Dovod do rezervoara gornje zone bi bio 125mm, a distribuciona mreža bi bila prečnika 160mm, 125mm i 90mm. Vodovodne cijevi se smještaju gdje god je to moguće u pješačke staze. Za cijevni materijal predlažu se PEHD (polietilen visoke gustoće) cijevi, a u fazi daljeg projektovanja će se detaljno utvrditi materijal.

Za bazeni je potrebno previditi savremenu bazensku tehniku kako bi se vršila izmjena vode u bazenima jednom mjesečno, pri čemu bi se bazeni punili noću u periodima smanjenje potrošnje, vodeći računa da se pune naizmjenično.

Vodosnabdjevanje naselja u prelaznom periodu

U slučaju da se naselje izgradi prije izgradnje Regionalnog vodovodnog sistema, alternativni način snabdjevanja, odnosno prelazno rješenje je snabdjevanje naselja iz vodovodne mreže naselja Radanovići pri čemu bi se voda morala pumpati pomoću crpne stanice u Rezervoar donje zone na koti 135 mnm i odatle prepumpavati u rezervoar gornje zone na koti 175 mnm, pri čemu bi položaj rezervoara bio isti kaou konačnom rješenju. Isto važi i za i položaj i profile distribucione mreže.

Pod uslovom da se pronađe van naselja mogućnost da se locira Rezervoar gornje zone na koti od 200 mnm i da se iz budućeg distribucionog rezervoar Gornji Grbalj može gravitaciono dopremiti voda Rezervoar gornje zone bi mogao snabdijevati čitavu gornju zonu putem gravitacije. Sve varijante rješenja će se još jednom detaljno razmotiri i fazi izrade idejnog rješenja.

ODVOĐENJE OTPADNIH VODA

Odvođenje i tretman upotrebljenih voda je nužna potreba, i igra važnu ulogu u urbanizaciji područja i predstavlja glavni uslov za higijenu i zdrav život u pojedinim naseljenim područjima.

Kanalizacija u svojoj cjelokupnosti predstavlja jedan neprekidan spojen sistem odvodnje, koja obuhvata početne tačke sistema tj. sanitarne objekte i uređaje u zgradama, povezanih sa kućnim instalacijama, sekundarnim kanizacionim mrežama i glavnim kolektorima, uređajima za tretman upotrebljenih voda i upuštanje tako prečišćenih voda u prirodni recipijent.

Alternativno može se razmotriti mogućnost da se prečišćena kanizaciona voda koristi za navodnjavanje ili u samom maselju ili od strane nekog od nizvodnih korisnika.

Imajući u vidu da se predmentno turističko naselje nalazi daleko od kanizacionog sistema Kotora, predlaže se varijanta izgradnje individualnog kanizacionog sistema sa sopstvenim (najverovatnije anaerobnim) uređajem za prečišćavanje.

Anaerobni postupkom se otpadna voda prečišćava bez prisustva vazduha, investicioni troškovi su manji nego kod drugih postupaka, manja je površina potrebna za izgradnju uređja, lakše je održavanje, a i bolji je kvalitet prečišćene vode. Treba razmotriti i varijantu sa „biljnim“ uređajem koji je jednostavniji za održavanje, ali zahtjeva veći prostor.

U bilo kojoj varijanti rješenja fekalne kanizacione ne smije se dozvoliti da se na bilo kom dijelu naselja kišnica upušta u fekalnu kanizacionu. Za sprovođenje neophodne su i tehničke i „regulacione“ mjere.

POSTOJEĆE STANJE

Na području turističkog naselja, nema izgrađenih objekata, pa samim tim ni kanizacione mreže. Dakle kanizaciona mreža se planira od samog početka. Koliko to otežava situaciju, toliko je i olakšava jer se mreža može isplanirati prema planiranim objektima i nije potrebno prilagođavati je postojećoj mreži koja najčešće nije odgovarajuća za novoplanirane objekte

KRITERIJI ZA DIMENZIONISANJE

Količine otpadnih voda su obračunavate kao 80% potrošene količine vode. Uzimajući u obzir da su za dimenzionisanje kanizacionih infrastruktura mjerodavna maksimalne satne količine potrošene vode, potrošnja u danu maksimalne potrošnje se množila sa koeficijentima 2,4 i 0,8 (koeficijent satne neravnomjernosti, odnos pitke i otpadne vode, respektivno).

Kanizaciona mreža naselja formirana je tako da se otpadne vode vode gravitaciono kanizacionom mrežom koja će se položiti duž saobraćajnica. Vodeći računa da je preporučeni pad kanizacione mreže od 0.5% do 2%, a da je podužni pad saobraćajnica na pojedinim dijelovima veći, preporučuje se izgradnja kaskadnih šahtova, čiji će broj biti veći što je veći pad saobraćajnice.

Potrebna količina vode koju je potrebno odvesti i prečistiti sa područja naselja iznosi 4,4 x2.4 x 0.8 = 8.5 l/s. O ovoj količini mora se voditi račna prilikom dimenzionisanja postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda.

PLANIRANO RJEŠENJE

Sa područja naselja otpadne vode bi se sakupljale kanizacionom mrežom separatnog kanizacionog sistema koji bi se odvodio na uređaj za prečišćavanje kapaciteta za 1100 korisnika.

Područje naselja će se pokriti gravitacionom kanizacionom mrežom prečnika 160mm i 200mm. Predlažu se cijevi od rebrastog polietilena.

Uređaj za prečišćavanje vode se smješta na najnižvodnijem dijelu naselje i poslije prečišćavanja voda se ili upušta u potok koji teče nizvodno od naselja ili se koristi za irigaciju. Prilikom izbora uređaja za prečišćavanje potrebno je voditi računa da uređaj ispunjava uslov (EU kriterijume) da je kvalitet vode za prečišćavanje takav da se voda može upuštati u prirodni recipijent.

ODVOĐENJE KIŠNIH VODA

Sistem za sakupljanje, regulisanje i odvođenje atmosferskih voda je takođe važan elemenat za pravilnu urbanizaciju naselja, gradova i čitavih regiona u smislu zaštite od plavljenja. Zavisno od geografskog položaja, nagiba terena, kvaliteta voda, prirode i namjene recipijenta u koji se ove vode ulivaju treba u planovima predvidjeti i odgovarajući način skupljanja i odvođenja (a eventualno i popravke kvaliteta) atmosferskih voda, kako ne bi došlo do degradacije recipijenta.

POSTOJEĆE STANJE

Na području turističkog naselja, nema izgrađenih objekata, pa samim tim ni kišne kanalizacije.

KRITERIJUMI ZA DIMENZIONISANJE

Konfiguracija terena i lokacija područja je po položaju nagnuta prema magistrali i zarasla je niskim rastinjem, tako da atmosferske vode sa saobraćajnicama teku uz izgrađene puteve i upijaju se u teren ili se slivaju u obližnje vodotoke i na kraju u more u blizini Tivatsko aerodroma. Planirano područje ima mali stepen izgrađenosti i voda sa betonskih površina i krovova može da se odvodi u zelene površine radi smanjivanja oticanja (povećanja infiltracije). Eventualno se mogu izgraditi cistjerne za individualne zgrade i veći rezervoari u kojim bi se čuvala kišnica koja bi se mogla koristiti za zalivanje zelenih površina.

PLANIRANO RJEŠENJE

Kanalisanje atmosferskih voda sa saobraćajnicama planira se putem otvorenih rigola uz saobraćajnice u naselju.

Kao što je već navedeno kišne vode sa betonskih i krovnih površina bi se posredno ili neposredno upajale u okolne zelene površine.

Mada izgradnja zatvorenih kanalizacionih kolektora kojima bi se kanalisale kišne vode nije u ovoj fazi planiranja predviđena, u fazi izrade idejnog rješenja treba detaljnije analizirati potrebu za tim.

UREDJENJE BUJIČNIH VODOTOKA

Kroz samo naselje ili po njegovom obimu protiču dva veća bujična toka (potoka) i jedan manji. Slivne površine ovih tokova su značajne (177, 52 i 26 ha) i kada se izgradi naselje, značajno će se smanjiti propusne a povećati nepropusne površine. Ovi potoci služiće i kao vodoprijemnici za kišnu vodu iz naselja.

Uredjenje ovih vodotoka na djelu gdje protiču kroz naselje će se uraditi tako da se postignu tri cilja:

- da se poveća njihova propusna moć tako da mogu da prihvate povećane količine bujičnih voda za vrijeme pljuskova zbog urbanizacijeprostora.
- da se korišćenjem prirodnih materijala stvori estetski prijatan ambijent u naselju i uslovi za mini rekreativne prostore uz potoke i
- da se stvore uslovi za eventualno formiranje mini akumulacije (jezera) kao estetske komponente u naselju

Elektrosnabdijevanje

Na predmetnom prostoru nema elektroenergetskih objekata; u bližem okruženju s južne i sjeverne strane prolaze DV 10KV za Pobrđe odnosno Vranoviće koji su priključeni u „T“ spoju na glavni DV 10KV TS 35/10KV „Jugodrvo“ - Grbaljska Lastva, koji prolazi pored naselja s istočne strane. U Vranovićima i Pobrđu postoje stubne TS instalisane snage po 250 KVA; u naselju Radanovići postoje dvije TS: BTS 250KVA „Servo Mihalj“ i STS 160KVA „Radanovići“. DV 10KV „Jugodrvo“ - Gornja Lastva napaja električnom energijom sela donjeg Grblja i u suštini predstavlja jednu razgranatu mrežu velike dužine koja je na mnogim tačkama ugrožena od jakih atmosferskih pražnjenja i koja ne omogućava sigurnost u napajanju potrošača.

PLANIRANO RJEŠENJE

Procjena potrebne električne snage

Urbanističko rješenje predviđa izgradnju turističkog naselja slijedećih orjentacionih kapaciteta:

- 95 smještajnih jedinica u 95 objekata tipa Vile – individualni objekti
- 120 smještajnih jedinica u 21 objekat tipa Apartmanski objekti
- 2300m² smještajnog prostora za razne servisne djelatnosti u 10 objekata

U proračunu potrebne električne snage na nivou transformacije 10/0,4KV pošlo se od pretpostavke supstitucije električne energije za potrebe kuvanja, zagrijavanja vode i grijanja prostorija drugim energentima i alternativnim izvorima kao što je korišćenje direktnog sunčevog zračenja.

Pretpostavljeni su sledeći elektroenergetski standardi:

- za smještaj tipa Vile - individualni objekti 2,5KW/objektu
- za apartmanski smještaj 2KW/apartmanu
- servisi 60W/m² uz $\cos \phi = 0,7$
- za potrebu javne rasvjete procjenjuje se 15KW

Ukupna potrebna električna snaga iznosi 589KW odnosno uz pretpostavku faktora snage $\cos \phi = 0,95$:
 $P_v = 620KVA$

VN priključak

U naselju je potrebno izgraditi transformatorsku stanicu 10/0,4KV instalisane snage 630KVA sa mogućnošću ugradnje transformatora instalisane snage 1000KVA. Odabran je tip DTS u armirano – betonskom kućištu sa visokonaponskim blokom izolovanim SF6 gasom sa dvije vodne – kablovke i jednom trafo – ćelijom.

Priključak TS na visoki napon 10KV izvest će se nadzemnim vodom na armirano – betonskim stubovima sa kablovskim snopom nivoa izolacije 20KV SKS 3x(1x50mm² Al). Trasa voda pratit će postojeći put do naselja i glavnu prilaznu saobraćajnicu u naselju do nove TS. Mjesto priključka voda je u MBTS “Servo Mihalj”; priključak je potrebno obezbjediti katodnom zaštitom.

NN mreža

Razvodna mreža niskog napona će se izvesti kao kablovska – radijalna sa tipski odabranim elementima:

- Kb. 4x120mm² Al tip PP-41 za razvodne vodove
- Kb. 4x25mm² Al tip PP-41A za priključne vodove
- Ro 4 samostojeći razvodni plastični ormar

Za zaštitu od opasnog napona dodira predviđen je sistem zaštite pomoću zaštitinog uzemljenja sa zajedničkim uzemljivačem.

Javna rasvjeta

Instalacije rasvjete osvijetljavat će saobraćajnice u naselju, igrališta za sportsku rekreaciju i sl. Javna rasvjeta izgrađić se na željeznim stubovima i rasvjetnim tijelima izvora svetlosti 250W i 125W živinog svijetla. Za razvod mreže javne rasvjete polagat će se kb 4x25mm² Al. Sistem zaštite od opasnog napona dodira je zajednički sa ostalom NN mrežom.

Telekomunikacije

Na predmetnom području "Pobjrđe – Vranovići", Crnogorski Telekom ne posjeduje telekomunikacionu mrežu koja obuhvata podzemne telekomunikacione kablove.

Takodje na ovom području ne postoji ni kablovska distributivna infrastruktura za potrebe kablovske televizije odnosno širokopojsnih servisa i usluga.

Kako je prethodna namjena ovog zemljišta bila u agrarne svrhe tako nije bilo ni potrebe za telekomunikacionom i kablovskom infrastrukturom, kao ni potrebe operatera mobilne telefonije wireless Interenta i wireless TV signala za posebnim tretmanom ovog područja.

Kontaktne zone

U blizini predmetnog prostora Vranovići – Pobjrđe u vlasništvu Crnogorskog Telekoma se nalazi telekomunikaciona centrala RRS Radanovići koja je sa optičkim kablom povezana sa glavnim telekomunikacionim čvorom u TK Centru Kotor. Pomenutom RRS-u Radanovići gravitira područje Vranovići-Pobjrđe.

Kada su telekomunikacije u pitanju RSS Radanovići ima ukupno 832 instalisana priključka od čega je uključenih odnosno aktivnih 560 priključaka, što znači da postoje slobodni kapaciteti kada su POTS, ISDN i ADSL servisi u pitanju. Takodje, u ovom području korisnicima usluga Crnogorskog Telekoma je dostupan i IPTV servis.

U blizini predmetne zone prolazi magistralni put Budva – Tivat duž koga se nalazi kablovska kanalizacija Crnogorskog Telekoma odnosno magistralni optički pravac Budva – Kotor.

Postojeća telekomunikaciona mreža - bakarni kablovi se odnosi na zonu Radanovići, pravac Radanovići – „Jugodrv“ i pravac Radanovići- Bigova i ima relativno veliki stepen zauzetosti.

PLANIRANO RJEŠENJE

U skladu sa savremenim trendovima razvoja telekomunikacija postoji veoma širok spektar telekomunikacionih servisa kao i različit pristup pojedinih telekomunikacioni i kablovskih operatera.

Naime, 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 uskoro će na ovaj način ove servise realizovati i BBM i Pro Monte.

Svi kablovski operateri prenos TV signala realizuju žičnim putem, osim BBM koji prenos vrši bežičnim putem koristeći WiMax tehnologiju.

Servise mobilne telefonije pružaju tri operatera i to T-Mobile, Pro Monte i M-Tel.

Planirana TK kanalizacija

Novu tk kanalizaciju unutar predmetne zone treba povezati na TK kanalizaciju RSS Radanovići. Prilikom kapacitiranja su uzeti u obzir podaci o planiranim građevinskim površinama, površinama namijenjenim posebnim djelatnostima, broju korisnika (oko 1100) unutar zone za turističko naselje i sportske terene.

Planirana je privodna TK kanalizacija od 3PVC cijevi Ø 110mm od kojih su dvije planirane za potrebe Crnogorskog Telekoma a jedna potrebe KDS operatera i druge potrebe.

Ukupna dužina planirane TK kanalizacije sa 3 PVC cijevi Ø 110mm iznosi oko 60m a dužina TK kanalizacije sa 2 PVC cijevi Ø 110mm iznosi oko 1600m.

Planiran je privod sa optičkim kablom minimalnog kapaciteta 12 optičkih vlakana i bakarnim tk kablom TK59GM sa minimalnim kapacitetom 100x2x0,4mm za potrebe Crnogorskog Telekoma.

Trasu planirane kanalizacije potrebno je uklopiti uz trase trotoara, saobraćajnica ili zelenih površina. Ako bi se okna radila u trasi saobraćajnica ili parking prostora morali bi biti ugrađivani teški poklopci sa ramom i u skladu sa tim raditi i ojačanja TK okana što bi bilo neekonomično.

TK kanalizacija i TK okna u okviru ove zone moraju se izvoditi u svemu prema važećim propisima i preporukama ZJ PTT iz ove oblasti. U slučaju da se trasa tk kanalizacije poklapa sa trasom vodovodne, kanalizacione i elektro infrastrukture, treba poštovati propisna rastojanja i pozicije postavljanja a dinamiku izgradnje vremenski sinhronizovati.

Izradnjom nove TK kanalizacije treba da bude omogućeno maksimalno iskorišćenje planiranih TK i KDS kablova. Projektima za pojedine objekte u zoni obuhvata treba definisati plan i način priključenja svakog pojedinačnog objekta. Pojedinačnim projektima treba planirati privodnu TK kanalizaciju od tk okana do samih objekata i to sa Alkaten cijevima 2X PE Ø 40mm.

Kućnu TK instalaciju u objektima treba izvoditi u tipskim ITO LI ormarićima, lociranim na ulazu u objekat na propisanoj visini. Na isti način planirati ormarić za koncentraciju kućne instalacije za potrebe distribucije kablovskog TV signala i sa opremom za pojačanje i modulaciju TV signala.

Kućnu TK instalaciju u svim prostorijama izvoditi sa instalacionim kablovima FTP Cat5 4P 24AWG ili sa kablovima sličnih karakteristika koji se provlače kroz gibljive PVC cijevi u odgovarajući broj prolaznih kutija i vode do ITO LI.

Za poslovne prostore predvidjeti instalaciju za 4 tk priključka dok za stambene objekte treba predvidjeti instalaciju za 2 tk priključka. Takodje treba predvidjeti i mogućnost za montažu javnih telefonskih govornica.

SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

Kako je to važećim PPO predvidjeno, na prostorima u Donjem Grblju gde su planirani novi turistički sadržaji posebno je vodjeno računa da svaka pojedina lokacija ima svoj pristup. Ovakav koncept saobraćajnica u vidu "češlja" manje ugrožava sredinu i bolje je prilagodjen terenu.

Kod izbora položaja ovih saobraćajnica vodilo se računa i o postojećim nekategorisnim putevima i njihove trase su korišćene gde god je to bilo moguće. Sve buduće saobraćajnice moraju imati komforne tehničko-eksploatacione elemente prilagodjene namjeni.

Do predmetnog područja vodi put za Pobjrđe, koji se odvaja od Jadranske magistrale kod škole u Radanovićima. Ta saobraćajnica je izrađena sa savremenim asfaltnim kolovoznim zastorom, a od nje se odvaja priključak, koji vodi do predmetne lokacije i koji je urađen od nesavremenog kolovoznog zahvata koji otežava saobraćaj motornih vozila.

Obavezno bi trebalo uraditi kvalitetan priključak sa komfornim elementima putnog planuma.i povezati mrežu saobraćajnica u planiranom naselju sa tim priključkom, čime će postati važna razvojno-vezujuća karika u okruženju.

Glavna saobraćajnica treba da savlada veliku visinsku razliku, a da pri tome elementi situacionog i nivelacionog plana obezbjede što kvalitetnije odvijanje dvosmjernog saobraćaja Ostale saobraćajnice se priključuju nju i omogućavaju prilaz smještajnim objektima.

Turistički kompleksi treba da budu opremljeni adekvatnim površinama i objektima za mirujući saobraćaj, a saglasno visokoj kategoriji.

Cijelo predmetno područje treba da bude opremljeno mrežom pješačkih staza uz uređene potoke i koji vode od vidikovaca i smještajnih kapaciteta do pratećih sportsko-rekreativnih sadržaja.

U svim ostalim segmentima saobraćaja, važe rješenja i smjernice iz važećeg Prostornog plana opštine.

PEJZAŽNO UREDJENJE

Položaj Grblja između Lovćena i obale mora, uslovlila je sukob mediteranske i kontinentalne klime. Primarni tip vegetacije na ovom području bio je od šume česmina (*Quercus ilex*) i listopadne šume bjelograbića (*Carpinus orientalis*), crnog graba (*Ostrya carpinifolia*) i hrasta medunca (*Quercus pubescens*), sa znatnim prisustvom makije. Osim ovih osnovnih tipova šume, izvjesno je da je postojala i higrofilna šumska vegetacija vrbovih šuma oko malih vodotokova i močvara.

Današnja slika vegetacije Grblja se i dalje mijenja. Usled socio -ekonomskih promjena, kao i promjene načina života nekadašnje obradive površine su u velikoj mjeri zapuštene.

Prostor za koji se radi plan se nalazi na nekadašnjem poljoprivrednom zemljištu. Teren je terasast i potpuno zarastao elementima makije. Od značajnijih vrsta stabala nalaze se hrast, čempres i maslina. Na samoj lokaciji značajno je prisustvo vodotokova koji su aktivni od jeseni do proljeća, a tokom ljeta presuše. Takođe se nalazi i bunar, tj. izvor vode koji je aktivan tokom cijele godine. Nekada je služio za navodnjavanje okolnih parcela.

Teran sa nekadašnjim obradivim površinama na terasastim vrtovima daje jednu od karakterističnih slika Grblja i može se okarakterisati kao agrokulturni pejzaž.

Planirano rješenje zelenila po namjeni i funkciji treba prilagoditi budućem uređenju turističkog naselja, kao i očuvanju kulturnog pejzaža.

Kulturni pejzaž svojom osobenošću doprinosi lokalnom i regionalnom identitetu i odražava istoriju i uzajamno dejstvo ljudi i prirode. Prepoznavanje vrijednosti prostora, njegovih ambijentalnih karakteristika, tradicionalnog načina gradnje, predstavlja potencijal za isplative ekonomske aktivnosti, prije svega turizam. Način poljoprivredne upotrebe zemljišta je jedan od najvažnijih aspekata u borbi protiv devastacije kulturnih pejzaža, ali ukoliko to nije realna opcija može se prihvatiti i njihova djelimična i umjerena urbanizacija uz poštovanje određenih principa i smjernica, čime bi se stvorilo prijatno mjesto za boravak – prirodni komfor, mala gustina izgrađenosti, kontakt sa prirodom....

***GRAFIČKI PRILOZI
PROSTORNOG PLANA OPŠTINE KOTOR (1995.)***

***GRAFIČKI PRILOZI IZMJENA I DOPUNA
PROSTORNOG PLANA OPŠTINE KOTOR (2008.)***