

## 1. UVODNE NAPOMENE

### 1.1 Pravni osnov

Izmene i dopune Prostornog plana Opštine Kotor za lokalitet Vrmac rade se na osnovu :

- Odluke Predsednika Opštine Kotor o izradi Izmena i dopuna PPO Kotor za lokalitet Vrmac broj 01:1263 od 16.2.2007.
- Programskog zadatka za izradu Izmena i dopuna PPO Kotor – lokalitet Vrmac koji je sastavni deo Odluke
- Ugovora između Skupštine opštine Kotor i Direkcije za uređenje i izgradnju Kotora, kao naručioca i „Urbanprojekt,-a – Čačak kao obrađivača.
- Zakona o planiranju i uređenju prostora ( Sl .list RCG broj 28/05)

### 1.2 Planski osnov

Planski osnov za izradu Izmena i dopuna PPO za lokalitet Vrmac predstavlja postojeća planska dokumentacija koja je rađena za opštinu Kotor i po čijim preporukama nije dosada izvršena dalja razrada. U skladu sa novonastalim prilikama kao i promenjenom zakonskom regulativom realizacija predmetnog prostora po dosadašnjim smernicama predstavljala bi dugotrajan proces.

Važećim PPO Kotor za predmetni prostor preporučena je izrada PPPPN Vrmac sa smernica koje na ovom prostoru predviđaju rekonstrukciju i prenamenu postojećih objekata u turističke i ugostiteljske svrhe, izgradnju i osposobljavanje sadržaja za sport i rekreaciju kao i izgradnju manjih smeštajnih kapaciteta prema posebnom programu.

### 1.3 Cilj izrade

Osnovni cilj Izmena i dopuna PPO Kotor je da u skladu sa novonastalim okolnostima, zahtevima vremena i programskim zahtevima preispita postojeće planske postavke a s obzirom na bitno izmenjene razvojne i društvene okolnosti u odnosu na period donošenja važećeg plana i izuzetno interesovanje investitora.

Vlada Republike Crne Gore označila je turizam kao stratešku granu u Crnoj Gori odnosno, kao prioritet u privrednim granama razvoja. Prema Master planu za razvoj turizma Crne Gore ( Strategija razvoja turizma Crne Gore do 2020.godine) cilj Crne Gore je da postane jedna od najatraktivnijih destinacija na Mediteranu, uz osnovno strateško - opredjeljenje trajno korišćenje prirodnih potencijala i vrhunski turizam.

Master plan se uglavnom fokusira na tri najznačajnije istorijske i prirodne znamenitosti među kojima je na prvom mestu Bokokotorski zaliv, jedan od najlepših fjordova na Mediteranu.

Unapređenje turističke ponude ovog područja nije samo prilagođavanje postojećih kapaciteta međunarodnim standardima, nego i povećanje kapaciteta i njihovog kvaliteta. Kvalitet smeštajnih usluga

kombinovan sa dobrom infrastrukturom rezultirao bi dužom letnjom sezonom i naravno, ekonomskim efektom.

Vrhunski turizam zahteva visokokvalitetne smeštajne kapacitete, njegovanje prirode i bogate kulturne i sportske sadržaje, računajući na to da izgradnja turističke privrede sa sobom donosi ekonomske, ekološke, socijalne i kulturne promene.

Novi smeštajni kapaciteti i prateći sadržaji zahtevaju procenu fizičke nosivosti područja, njegovih resursa, odnosno izgradnju neophodne infrastrukture koja treba da podrži taj razvoj. Definisani razvojni programi i ciljevi u oblasti turizma na nivou Republike moraju biti usklađeni sa razvojnim programima opština i lokalnim urbanističkim planovima, što je Master planom istaknuto kao prvi zadatak.

Imajući u vidu činjenicu da je jedan od bisera obale Bokokotorskog zaliva – Kotor - stari pomorski i kulturni centar, opština Kotor je u svojoj strategiji razvoja, kroz Jednogodišnji program planiranja i uređenja opštine Kotor za period septembar 2006. do septembra 2007.godine (Sl.list opštine Kotor 7/06) utvrdila prioritete izrade planske dokumentacije, stvarajući time planske osnove i pretpostavke, da svoje izuzetne potencijale i svoj status na svetskom nivou, stavi u službu napretka lokalne zajednice i njenih građana.

Programom je planirana Izmena i dopuna PPO Kotor za područje Vrmca, radi izmene i razrade smernica za izradu urbanističkog plana detaljne razrade.

Novi kapaciteti procijenjeni kroz Master plan turizma za Kotor, kao i kroz izradu novog PPRCG sasvim sigurno će predstavljati dodatno opterećenje za saobraćaj i ostale infrastrukturne kapacitete. Podržati ove kapacitete, a istovremeno zaštititi obalu, već zakrčeni saobraćaj na obali, ne ugroziti uživanje u prirodnim i kulturnim vrednostima, znači naći alternativna rešenja za plansku izgradnju, obogaćivanje turističke ponude i rasterećenje Zaliva.

U tom smislu svojom Odlukom o izradi izmjena i dopuna PPO Kotor za lokalitet Vrmac br.01/1263 od 16.02.2007.godine, opština Kotor je ocenila da su se stekli uslovi za aktiviranje ovog područja za koje su važećim i prethodnim PPO Kotor date osnovne smernice, odnosno opredjeljenja - da je brdo Vrmac prirodni potencijal za razvoj turizma i ugostiteljstva, prostor za sport i rekreaciju.

U prethodnom periodu brdo Vrmac, koje razdvaja tivatski i kotorski zaliv, imalo je posebnu ulogu. Bogata i složena politička prošlost Boke ostavila je tragove, kako na uskoj obali Zaliva, tako i na planinama i brdima koje se nadvijaju nad njom.

Osim uloge zaštite od surove klime sa severa, zbog čega je Boka oaza mediteranske vegetacije, brda su bila i mesto formiranja naselja, a u nekim periodima imala i drugu – stratešku, vojnu ulogu. Kotor je vekovima bio raskrsnica trgovačkih puteva i pod jakim uticajem mletačke republike. Opasan je čvrstim odbrambenim zidom gradjenim još u doba Vizantije. Ceo bokokotorski zaliv je bio cilj mnogih osvajača. Napadali su autohtono stanovništvo, a potom su i sami bili meta napada, što je verovatno razlog da je Kotor bio utvrđen još od ranog srednjeg veka i uvek dobro branjen.

Kao jedna od glavnih luka južnog jadrana, Kotor je zajedno sa ostalim gradovima Boke bio i mesto susreta raznih kultura.

Osvajanja, proterivanja, pohare, pobune, opsade, trgovina, naizmenično padanje u ruke različitih osvajača, zemljotresi, žestoke borbe nisu uništili Kotor, koji je uvek imao status grada. Ostali su spomenici kao trag dešavanja i načina života, obnavljani više od deset godina, nakon zemljotresa iz 1979. godine.

Nakon tog zemljotresa Bokokotorski zaliv stavljen je na UNESCO listu ugrožene svetske baštine. Istorija Kotora od prvog naseljavanja pa do zemljotresa 1979. godine, ostavila je tragove na gradskoj arhitekturi, kao i na razvoju šireg područja.

Poslednjih godina porastao je broj turista koje privlači, kako prirodna lepota Boke Kotorske, tako i sam stari kotorski grad.

Međutim, činjenica je da se revitalizacijom i prenamenom starih kapetanskih palata u turističke svrhe i smeštajne kapacitete, kako je to planirano sadašnjim urbanističkim planovima, ne mogu obezbediti turistički kapaciteti u skladu sa razvojnim programima Republike i Opštine.

Novi razvojni programi i potrebe nameću i drugačiju organizaciju i način korišćenja prostora, kao i novu arhitekturu. Opređenje opštine Kotor za izgradnju novih kapaciteta je brdo Vrmac, koje je do svog slemena na kotorskoj strani deo područja svetske kulturne baštine, prostor sa izuzetnim prirodnim potencijalom i atraktivnošću.

Ovo je područje u kojem mora pažljivo da se planira, da se nađe mera i ostvari sklad između kulturnog nasleđa i razvoja, da dobije novu ulogu, mnogo važniju od one koju je imao u periodu kada ga je Austrija izabrala za izgradnju lanca vojnih utvrda, od kojih neke još egzistiraju u svojim ostacima.

U drugoj polovini devetnaestog veka, Austrija je Boku izabrala za veliku luku svoje ratne mornarice, odnosno za vojno – strateško središte odbrane austro-ugarske monarhije.

To je period u kojem je ojačan značaj tivatsko – hercegNovoskog zaliva, a zapostavljen razvoj unutrašnjeg dela Boke - kotorsko-risanskog zaliva.

Brdo Vrmac, koje deli ove zalive, bio je izvanredan strateški lokalitet za njihovu kontrolu.

Naselja koja su nastajala na padinama Vrmca, na većim nadmorskim visinama, a sada skoro napuštena, ukazuju na to da je razlog njihovog nastanka na tim lokacijama bila politička nesigurnost, a njihova postavka na način raštrkanog grupisanja objekata, uslovljena međusobno razdvojenim obradivim površinama

Prestankom vojne uloge, Vrmac je postao izletišta i mesto okupljanja i rekreacije građana.

Poslednjih godina prostor je devastiran, velike šumske površine uništene su požarima, a objekat austrougarske tvrđave i pomoćni objekti zapušteni i van funkcije. Ostaci prethodnih dešavanja, postojeća saobraćajnica i mogućnost infrastrukturnog opremanja, austrougarska tvrđava sa pratećim objektima, kao i pešačke komunikacije sa kotorske strane, a naročito veliki prirodni potencijal – borova i lovorova šuma, prirodni vidikovci i drugo, predstavljaju prednosti ove lokacije za aktiviranje.

Opština Kotor je izradila Menadžment plan područja svetske baštine Kotora (2007. godina), čiji je glavni cilj da valorizuje, zaštiti i promoviše univerzalne vrednosti područja svetskog nasleđa Kotora, u čijem zahvatu se nalazi i deo brda – Vrmac. Iz tog razloga Izmena i dopuna PPO Kotor za područje Vrmac podrazumevaju pažljivo i odmereno planiranje prostora u odnosu na zaštićene vrednosti.

Cilj nove gradnje na Vrmcu sada ima novi karakter, a to je razvoj područja, na način da se ponovo intezivno živi na njemu, da se koriste svi njegovi prirodni i prostorni potencijali, na način koji će svim građanima Kotora doneti dobrobit.

Skupštini opštine Kotor obratili su se pismom namere vlasnici zemljišta na brdu Vrmac, kompanija KMG CORP sa sedištem u Herceg Novom, u cilju aktiviranja ovog područja. Razmatrajući ovu inicijativu i sagledavajući interese opštine Kotor, kroz investiciona ulaganja i valorizaciju ovog dela teritorije opštine, ocenjeno je da se ukazuje potreba za preispitivanje planskih postavki i izradu planova nižeg reda na osnovu kojih će se prostor uređivati.

Preispitivanje izvršiti kroz:

- Sagledavanje ulaznih podataka iz PPR i PPO
- Analizu uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto
- Analizu postojećeg stanja, a poštujući osnovne smernice PPO Kotor koje se odnose na razvoj turizma

#### 1.4 Obuhvat i granica plana

Odlukom Opštine Kotor definisana je orijentaciona granica zahvata Izmena i dopuna PPO u površini cca 50 ha. U okviru ovog prostora nalazi se i zemljište za koje je od strane korisnika predmetnog prostora pokrenuta inicijativa za stvaranje uslova za gradnju.

Deo brda Vrmac u zahvatu je zaštićene svetske kulturne i prirodne baštine **UNESCO-a**, PPO Kotor sugerisana je izrada PPPPN za brdo Vrmac na teritoriji opština Kotor i Tivat i osnivanje Regionalnog parka Vrmac koji bi obuhvatio masiv ove planine na području opština Kotor i Tivat. PPO Kotor iz 1987. god. definisana je granica zaštićenog područja brda Vrmac. Imajući sve ovo u vidu kroz Izmenu i dopunu PPO Kotor za lokalitet Vrmac svedan je širi prostor koji tretira sve napred navedene zahvate.

Kao širi zahvat tretiran je prostor koji je PPO definisan kao područje Regionalnog parka Vrmac u osnivanju.

Uža zona tretira zahvat koji je PPO Kotor iz 1987. god. definisan kao zaštićeno područje i u okviru koga je PPO određena razrada PPPPN. Deo ove zone čini i prostor koji je orijentaciono dat Odlukom o izradi Izmena i dopuna PPO Kotor, a koji je ovim planom preciznije određen u skladu sa katastarskim parcelama I stanjem na terenu. Tačna granica ovog zahvata definisaće se kroz dalju plansku razradu.

Granice ovih zahvata date u grafičkom prilogu Izmena i dopuna PPO Kotor – zahvat plana.

### 1.5 Sadržaj Izmena i dopuna PPO

Prema Programskom zadatku koji je sastavni deo Odluke o izradi izmena i dopuna PPO Kotor, definisana su polazna opredjeljenja Opštine, odnosno potreba aktiviranja ovog područja u cilju razvoja turističke ponude grada, a poštujući osnovne smjernice PPO Kotor koje se odnose na razvoj turizma.

U skladu sa Programskim zadatkom obavljeno je sagledavanje i analiza postojeće planske dokumentacije kao i ostale raspoložive dokumentacije, analiza postojećeg stanja i načina korišćenja prostora i predložena je Izmena I dopuna važećeg PPO u smislu izmene dela teksta Plana I određenih grafičkih priloga.

Karakter i obim Izmena omogućio je da se uradi tekstualni deo i grafički deo Elaborata - Plana.

U tekstualnom delu Izmena i dopuna dat je izvod iz važećeg PPO a koji se odnosi na predmetni prostor, s obzirom da se najvećim delom tekst zadržava. U ovom elaboratu date su samo izmene.

U grafičkom delu zadržan je isti princip, izmene i dopune su jasno naznačene u odnosu na važeći plan (čiji su izvodi takođe priloženi).

Predloženom izmenom ne menjaju se osnovne postavke saobraćajnog sistema niti sistema komunalne infrastrukture.

Elaborat Izmena i dopuna PPO Kotora za lokalitet Vrmac sa gore navedenim grafičkim i tekstualnim priložima u kojima je preciziran način izmene, koristi se kao sastavni, amandmanski deo važećeg plana.

## 2. OSNOVNE POSTAVKE I SMERNICE PLANOVA VIJEG REDA

### 2.1 Prostorni plan Republike iz 1991. god.

Opština Kotor se nalazi u okviru Primorskog regiona koji čini jednu od tri makroceline u Republici.

Konceptom organizacije i uređenja prostora Republike do 2000 godine u okviru izdvojenih funkcionalnih celina definisane su i ključne zone prostornog razvoja. Jedna od 14 zona je I zona Boke Kotorske koja je homogena sa geografskog i ambijentalnog gledišta. Podeljena je iz funkcionalnih razloga na dve podzone: Herceg – Novi i Kotor – Tivat.

Podzona Kotor – Tivat sa područjima specifične problematike obuhvata: unutrašnji deo zaliva sa gradom Kotorom, Tivat sa susednim naseljima i Tivatsko i Grbaljsko polje.

*Resursi i potencijali:* veliki broj kulturno – istorijskih spomenika, grad Kotor sa statusom kulturnog doba svetskog značaja i kapaciteti specijalizovanih institucija; obale unutar Zaliva i na otvorenom moru pogodne za kupališta i nautičke aktivnosti te razvoj akvakultura, aerodrome Tivat; formirane proizvodne i društvene funkcije, servisi i opremljenost područja, kompleksi poljoprivrednog zemljištabi raspoloživi prostor za formiranje industrijske zone.

*Prioriteti razvoja:* turizam, uključujući i specifičan vid zdravstvenog turizma na području Prčnja, funkcije kulturnog i akademskog centra šireg značaja, kao i funkcije uslužnog centra; pomorstvo i pomorska privreda; tehnološki specijalizovana i neškodljiva industrija, intezivna poljoprivredna proizvodnja sa orijentacijom na izvoz (prednosti blizine aerodroma) tešire turističko tržište.

*Zahtevi okruženja:* zaštita morske vode od zagađenja, zaštita tla od kontaminacije industrijskim otpacima, smanjenje nivoa buke i zaštita pejzaža u sveobuhvatnom obimu.

*Kontrola seizmičkog rizika:* primena sledećih mera – poboljšanje pristupačnosti, organizovanje otvorenih prostora i izolacionih pojaseva, evakuisanje opasnih aktivnosti i skladišta zapaljivih materijala i eksploziva iz područja, ograničavanje izgradnje novih objekata bez istovremenog stvaranja susednih otvorenih površina, projektovanje zgrada u skladu sa zahtevima jednostavnosti i otpornosti na zemljotrese, izrada planova pripremljenosti za slučaj zemljotresa i uspostavljanje sistema i mehanizma pripremljenosti; primena mera formulisanih od strane radne grupe UNESCO-a za Stari grad Kotor i njegovu neposrednu okolinu.

Opštim smernicama PPR koje se odnose na Primorski region ukazuje se da ograničeni kapaciteti obale, kao i potreba da se obogati turistička ponuda, zahtevaju da se iskoriste pogodnosti susednih planinskih masiva i jezera u svrhu rekreacije kako bi se pritisak na plaže umanjio.

*Preduslovi:* izrada Prostornog plana zone u celini te rešenje pitanja prelaza Boke Kotorske drumskom saobraćajnicom.

Trenutno je u izradi i to u fazi Nacrta novi PPRCG koji za područje koje je predmet Izmene I dopune PPO Kotor nema novih posebnih ograničenja pa ono ima isti tretman koji mu je definisan važećim PPRCG.

Nacrtom ovog PPRCG, Vrmac je definisan kao "predeo posebnih prirodnih vrednosti" odnosno definisano je "štćenje pejzaža kroz izdvajanje zaona specijalne zaštite, za koje se izgradnja pažljivo planira".

### **3. IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA OPŠTINE KOTOR**

#### **3.1 Dosadašnja planska razrada**

Područje Kotora dosada je razrađivano PPO iz 1987 i Izmenom i dopunom PPO iz 1995god. PPO iz 1995. god. sa prikazanim i obrazloženim načinom izmene i prezentacije plana predstavlja jedinstven dokument za dalju primenu.

#### **3.2 Prostorni plan opštine Kotor iz 1995.god.**

Opština Kotor je deo primorske regije Republike Crne Gore. Svojom teritorijom obuhvata pojas otvorenog mora preko unutrašnjeg zaliva Boke do planinskih delova Krivošije. Dobre saobraćajne veze postoje longitudinalno duž obale, dok su transversalne veze sa unutrašnjošću Republike slabije.

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

##### **o Strategija razvoja opštine Kotor**

Predložena strategija opštine Kotor u PPO je prikazana kroz tri makroceline koje se mogu izdvojiti na bazi prirodnih karakteristika i stvorenih vrednosti:

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

Za svaku makrocelinu dati su glavni pravci razvoja sa merama i aktivnostima za njihovu realizaciju.

##### **Obalni pojas unutrašnjeg zaliva**

Ova makrocelina obuhvata priobalje sa zalejem i deo unutrašnjeg mora kao integralni deo obalskog pojasa. Radi se o prostoru koji je proglašen za Svetsku prirodnu i kulturnu baštinu odnosno baštinu u opasnosti.

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

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

Glavni pravci razvoja (posebno vezani za područje grada Kotora) su :

- visoki turizam
- aktivna zaštita kulturne i prirodne baštine
- aktiviranje morskog dobra

Realizacija je moguća kroz sledeće aktivnosti:

- maksimalna racionalizacija površina preko zaustavljanja svake linearne novogradnje pored mora i eventualne gradnje u zaleđu kroz pažljivo pogušćavanje postojećeg tkiva
- razvoj visokog turizma (lux i A kategorije) - bez veće gradnje novih smeštajnih kapaciteta (osim na odabranim lokacijama) već adaptacijom "kapetanskih palata" i sa dokategorizacijom postojećih objekata
- zdravstveni objekti i stacionari kao deo specifične turističke ponude
- kontrolisani razvoj nautičkog turizma i celokupnog prometa u zalivu, koje se tretira kao jezero i jedna velika marina sa manjim punktovima, privezištima i pristanima po posebnom programu
- aktivna zaštita Perasta, kao celine, kroz rekonstrukciju objekata i njihovo pretvaranje u "živi muzej" sa ekskluzivnom namenom
- Gornji Stoliv kao moguća umetnička kolonija
- razvoj ne samo stacionarnog već i tranzitno - izletničkog turizma kroz osmišljene programe, čija je osnovna kulturna i prirodna baština u samom zalivu ali i u zaleđu i planinskom delu opštine
- ekskluzivna trgovačka i ugostiteljska ponuda kao i tradicionalni zanati, naročito u starim gradskim jezgrima, sa izradom i prodajom karakterističnih suvenira
- lociranje replika starih jedrenjaka u većim naseljima zaliva
- uređenje arheoloških i speleoloških lokaliteta u okolini Kotora
- održavanje kulturnih i sportskih manifestacija visokog renomea (npr. regate, trke formula...)
- aktiviranje žičara i panoramskih vidikovaca sa pratećim sadržajima
- dalji razvoj Kotora kao poslovnog, zdravstvenog i obrazovno naučnog centra ovog dela Primorja
- pri Pomorskom fakultetu moguće osnivanje akademije JRM
- definitivno izmeštanje industrije iz Kotora kao i aktiviranje bescarinske zone sa čistim tehnologijama i manjim pogonima vezanim za brodsku opremu, veza zone; veza zone preko luke Kotor i teretne luke Tivat
- uzgoj marikultura (na lokalitetu Ljuta)
- uvođenje linija lokalnog morskog saobraćaja za olakšano povezivanje naselja unutar zaliva (manji pristani i lučice)
- lungo mare i biciklistička staza od Ljute do Stoliva
- osposobljavanje postojećeg puta iznad naselja (naročito Dobrote i Kotora) kao obilaznica
- povezivanje svih naselja na jedinstven kanalizacioni sistem
- komunalno opremanje i uređenje plaža (postavljanje pontona, opravka postojećih ponti i mandrača)
- organizovanje škole jedrenja i ronjenja te najma sportske opreme
- pošumljavanje ogoljenih padina iznad Dobrote
- proglašavanje zaliva za otvorenu botaničku baštu

#### o Projekcija razvoja turizma

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

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

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

Prostornim planom opštine Kotor turistički kapaciteti su razvrstani u sledeće kategorije: hoteli, vile, privatni smeštaj, kampovi i ostali oblici smeštaja.

Na području GUP-a Kotora predviđeni su sledeći kapaciteti

- u hotelima:	400 (+500 u II fazi)
- u vilama:	550
- u privatnom smeštaju	1200

---

ukupno ležaja: 2650

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

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

U zalivu je predviđena izgradnja tek nekoliko novih hotela i to na lokacijama: zidine Starog grada, Autokamp i Raškov brijeg u Dobroti. Zadržavaju se postojeći hoteli "Fjord" i "Vardar" u Kotoru.

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

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

Privatni smeštaj obuhvata standardnu domaću radinost i privatne pansionere, kojima treba davati sve veći značaj kako bi se aktivirali naročito objekti u zalivu (u proseku 10-20 ležaja). Težnja je da se postrigne što viši nivo usluge.

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

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

- naučno turistički centar (250+100 vezova) na lokaciji pored hotela "Fjord"
- gradska luka (80 vezova)
- privezište u Mulu i Dobroti, gde je moguće pretvaranje dela mandaraća u komercijalne vezove - Pijerovići, Kamenarovići, Tripkovići, Marovići.

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

#### o **Koncepcija namene površina, uređivanja i korišćenja prostora**

Teritorija opštine se deli 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 podela prostora opštine je izvršena na:

- izgrađene površine
- poljoprivrdne površine
- šumske površine
- saobraćajne površine
- vodene površine
- krš

#### **Izgrađene površine**

Izgrađene površine obuhvataju prostore za izgradnju stambenih i svih ostalih vrsta objekata. Dele se na:

- naselja
- turistička naselja

- sportsko rekreativne zone
- industrijsku zonu
- 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.

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

Koncepcija razvoja 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 pritiska na ionako zaposednuti prostor užeg područja zaliva.

#### • **Turistička naselja**

Turistička naselja su predviđena isključivo za razvoj intezivne turističke delatnosti. Namene površina naznačene su kao posebne zone zbog očuvanja tih prostora od nenamenske izgradnje, stavljanjem pod strogu kontrolu.

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

Detaljne 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 delovi priveli nameni I doveli u red.

Ovako zamišljena turistička naselja su predviđena na otvorenoj obali mora Rta Jaz do uvale Bigova. To: Ponta – Trsteno - - Platamun, Dubraljevina – Marovići, Carevića potok (iznad uvale Krekavica), Komin – Zagora, Nerin, Žukovica, Šipovica – Skozno, Rt Trašte – Bigiva – 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, koji 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 – Bigova I Trstena odnosno dovođenjem infrastructure do ove zone.

U planiranju ove zone nedostatak infrastructure je limitirajući factor 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 vrednostima. Trend ovakog odmora kao suprotnost civilizacijski ubrzanom i zatrovanoj svakodnevici se u našim uslovima ugasio ali je sigurno aktuelan u stranoj ponudi.

- **Sportsko – rekreativne površine**

One podrazumevaju veće komplekse zemljišta, koji su izvan definisanih turističkih naselja, a namenjeni su posebnim vidovima rekreacije kao što su golf – igrališta i ergela sa pratećim objektima. Do konačnog privođenja nameni 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 deo iznad obale otvorenog mora ima status posebnog prirodnog predela.

### Šumske površine

Šumske površine obuhvataju šume i vegetaciju na slabim tlima.

Šume pokrivaju površine pod crnogoričnim i lišćarskim šumama.

Vegetacija na slabim tlima podrazumeva razne sekundarne degradirane šikare, antropogene 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 pejzaža. Potrebno je i sprovesti mere zaštite od šumskih požara.

U planinskoj zoni preovlađuju: suptopske listopadne šikare, predplaninske rudine u području munike, gorski travnjaci u području bukve i brdski travnjaci umesto crnogoraba. Na mestima gde je to moguće poželjno je njihovo prevođenje u travnate, a u većim zonama ulaze i u sastav zaštitnog šumskog zemljišta.

### Saobraćajne površine

- **Putna mreža**

PPO predviđa a kroz dalju plansku razradu potrebno je stvori prostorne uslove za sledeće puteve: "Jadranski autoput" (Debeli Brijeg - padine iznad Herceg Novog - zona Krivošije - ^evo - Podgorica) i Brza saobraćajnica duž celog Crnogorskog primorja (Ulcinj - zaleje Bara - zaleje Budve - zaleje Tivta - prelaz preko Veriga - priključak na Jadranski autoput u reoni Herceg Novog). Takođe ovim planom predviđa se i obilaznica oko Kotora koja bi grad rasteretila tranzitnog saobraćaja.

- **Pomorski saobraćaj**

Od objekata namenjenih pomorskom saobraćaju izdvajaju se

- luke i lučki terminali
- objekti nautičkog turizma

Luka u Kotoru planirana je za putnički saobraćaj i locirana je na postojećoj lokaciji ispred Starog grada.

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

### Vodene površine

Na teritoriji obuhvaćenoj Prostornim planom izdvajaju se:

- morske i
- jezerske površine

- **Morske površine**

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

Prosečna dubina vode u zalivu (30-40m) omogućava dobre uslove za plovidbu. Preporučuje se oživljavanje lokalnog vodenog saobraćaja kako bi se mogla povezati sva naselja, gde već postoji izgrađena operativna obala.

Posebno određene zone za kupanje nisu predviđene, već se plaže formiraju na neizgrađenim delovima obale koji su pri tom dovoljno osunčani i pristupačni. Obzirom na umeren režim saobraćaja u zalivu, za kupanje se mogu koristiti i svi mandračići i ponte kao i danas.

- o **Smernice i mere za zaštitu prirode i čovekove okoline**

Kotor i okolina su proglašeni za prirodno i kulturno istorijsko područje na listi "Svetske baštine" i "Svetske baštine u opasnosti". Takva klasifikacija postavlja posebne uslove planiranja, rekonstrukcije i revitalizacije kao i intervencije u ovom području, pridržavajući se regulative iz domena planiranja, gradnje i zaštite.

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

Obzirom da se u delu PPO koji se bavi planiranim namenama definišu prostori koji su dozvoljeni za gradnju odnosno druge vidove intervencija u prostoru, jedan vid zaštite je već sproveden. Ono na čemu se insistira definisanjem ovih specifičnih zona je značaj koji one imaju kao celine i posebno njihovi delovi.

### Zona zaliva

- **Opšti uslovi**

Ova zona je cela spomenik kulture prve kategorije i podrazumeva najveći oprez u planiranju i izgradnji. Uža zona pod posebnim režimom zaštite prirodne, kulturne i graditljske baštine definisana nešto je šira od građevinskog reona datog planom namene površina.

Poseban sistem zaštite prirodne, kulturne i graditljske baštine podrazumeva zaštitu prirode, mora, graditljskog, arhitektonskog i kulturnog nasleđa. Opštim i pojedinačnim uslovima najviše se daju limiti za građevinske intervencije.

Principi urbanizacije svedeni na uslove čine:

- poštovanje principa da se u zoni zaliva ne planira nova izgradnja osim u segmentima, pojedinačnim objektima ili u manjim grupacijama primerenih objekata. Zadržati maksimalno morfologiju postojećih naselja uz more kao i starih naselja u zaleđu (Gornji Stoliv, Gornji Orahovac ...) bez tendencije njihovog spajanja i izgradnje u zonama između
- eventualna gradnja treba da popunjava slobodne prostore u okviru i po obodu formiranih naselja tako da sa njima čine zaokruženu celinu
- najveći deo intervencija predviđen je na postojećim objektima kroz rekonstrukciju, adaptaciju i dogradnju, a prema Zakonu i po uslovima i smernicama Zavoda za zaštitu spomenika kulture
- za izgradnju i rekonstrukciju u naseljima uz more i njihove delove obavezno je raditi urbanističke projekte a na osnovu prostornog plana
- za specifične celine i naselja koje u celosti predstavljaju spomenik kulture ili vrednu ambijentalnu celinu obavezno je raditi Urbanističke projekte (Perast i Gornji Stoliv)
- u zalivu je neophodno čuvati a dopušteno i graditi privezišta, mandrača i poste na svim mestima gde funkcija i arhitektura zaleđa to zahtevaju i to u formi kojoj uči tradicija postojećih kamenih ponti i mandrača.

#### • **Posebni uslovi**

- namena objekata u zoni zaliva može biti turizam, stanovanje, stanovanje sa delatnostima ili delatnosti (kompatibilne turizmu odnosno prateća ponuda) i izuzetno objekti društvenog standarda i objekti kulture, zavisno od specifičnosti okruženja
- u planiranju i projektovanju prvenstveno koristiti postojeće objekte i kroz rekonstrukciju ih aktivirati zavisno od njihovog boniteta. Kapetanske palate i objekte registrivane kao spomeničke vrednosti predvideti za muzejske, galerijske i slične sadržaje. Ostale objekte, koji sadrže elemente tipične za područje, rekonstruisati i aktivirati shodno planiranim namenama, a prvenstveno stanovanju i turizmu.
- novu stambenu ili turističku izgradnju projektovati povučeno u odnosu na regulaciju ulice uz obalu sa obaveznom predbaštom, na terasastim parcelama u zaleđu i širim prostorima na višim kotama u okviru planirane građevinske zone.
- nasleđeno tkivo koje podrazumeva horizontalnu i vertikalnu regulaciju, potporne zidove terasastih parcela, vredna stabla i spontano formirane komunikacije poštovati i uklapati u nova urbanistička i arhitektonska rešenja
- sve planirane objekte projektovati do visina P+2+Pk odnosno niže u zavisnosti od nasleđenog okruženja
- u arhitekturi a posebno u izgledima nove objekte projektovati u skladu sa principima nasleđene arhitekture i autentičnim ili tehnološki prilagođenim novim materijalima (u naznakama ovaj princip podrazumeva program i prostor razvijene porodične kuće, jednostavan gabarit, dvovodni krov pokriven ćeramidom ili crepom, kamene ili svetlo bojene fasade, sa manjim ili proporcionalnim

otvorima i griljama na njima, popločani platoi i pergole tako je su odlike ove arhitekture i treba ih primenjivati uvek kada je to moguće, u projektovanju i izgradnji kao i u rekonstrukcijama obavezna je saradnja sa Zavodom za zaštitu spomenika kulture)

- za izgradnju u rubnim zonama naselja, kao i u naseljima koja nisu homogene arhitektonske i ambijentalne celine moguć je slobodniji pristup u projektovanju i prilagođavanje specifičnim uslovima lokacije (primer ovakvog prilagođavanja lokaciji je Morinj kod koga su karakteristike terena uslovile sojenicu kao specifičnost, te su mogući modaliteti bokeljske kuće kao i ove specifične arhitekture)
- pojedinačni objekti u zoni zaleđa registrovani kao spomenici kulture (uglavnom fortifikacijski iz perioda Austrougarske) predviđeni su za revitalizaciju u zavisnosti od kapaciteta i mogućnosti njihovog uključenja u infrastrukturne sisteme od prostog povezivanje šetnim stazama do potpune opreme.

Specifične uslove za korišćenje i gradnju treba kroz Urbanističke projekte ili cele DUP-ove davati za gornja stara naselja. Posebni uslovi za svaku pojedinačnu lokaciju daju se iz planskih dokumenata nižeg reda a važe opšti uslovi dati za zonu zaliva.

#### o **Smernice za izradu planske dokumentacije**

PPO definisani su planski dokumenti kojima će se uređivati područje opštine Kotor, kao prioriteta se izdvajaju revizija GUP-a Kotora i revizija DUP-a Dobrote i [kaljara. Ovo iz razloga izvesnih neslaganja sa PPO kao i novonastalim potrebama u prostoru.

Izgradnja, uređenje i zaštita pojedinih prostornih celina opštine Kotor zahteva izradu detaljnije prostornoplane dokumentacije kojom se osigurava sprovođenje ovog plana.

U tom smislu potrebno je izraditi PPN za:

- prostor Nacionalnog parka „Orjen,, u osnivanju
- zaštićeno područje Vrmca
- zonu Morskog dobra

#### • **Prostorni plan područja posebne namene „Vrmac,,**

Prostornim planom opštine Kotor predviđa se zaštita dela brda Vrmac unutar datih granica.

U cilju definisanja zaštite i načina korišćenja i izgradnje sugerise se izrada PPN za područje Vrmca na teritoriji opština Kotor i Tivat. Atraktivnost lokacije sa izvanrednim vidikovcima, netaknuta prirodna sredina u neposrednoj blizini Kotora predstavljaju osnov za uređenje tog prostora kao rekreacijskog područja.

Izgradnja unutar područja zaštita ograničila bi se na rekonstrukciju i prenamenu postojećih objekata u turističke i ugostiteljske svrhe, kao i izgradnju i osposobljavanje sadržaja za sport i rekreaciju.

Smeštajni sadržaji bili bi manjeg kapaciteta (prema posebnom programu). Prvenstvena namena prostora bila bi rekreacija građana Kotora i turista uz strogu kontrolu zaštite okoline (opasnost od požara).



Rekonstruisani postojeći objekat uz strogo eventualno proširenje mogao bi se koristiti osim za smeštaj posetilaca i za organizovanje raznih seminara, kurseva, tečajeva kao i za organizovan boravak dece, odnosno za neke korisnike Zavoda „Vrmac,, (nespecifična plućna oboljenja).

Neophodno je potrebno prilikom izrade plana usaglasiti potrebe svih potencijalnih korisnika zone (pitanje telekomunikacije, narodne odbarane itd.) kako se ne bi poremetile osnovne prirodne vrednosti.

Bitan preduslov za aktiviranje zone je rešenje pitanja saobraćajnog pristupa i ostale infrastrukture, naročito vodosnabdevanja (sa specijalnim osvrtom na rezerve vode za gašenje požara). Atraktivnosti područja naročito će doprineti planirana žičara, čime će se olakšati pristup i obogatiti turistička ponuda Kotora.

#### **4. RAZVOJNI PLANOVI, STUDIJE I PROGRAMI KOJI SU OD ZNAČAJA ZA PREDMETNI PROSTOR**

##### **4.1 Master plan turizma - Strategija razvoja turizma Crne Gore do 2020.god./**

Ovaj plan ukazuje na neiskorišćenost prirodnog potencijala kako Boke Kotorske tako i sveobuhvatnog Crnogorskog pimorja i da osnovno strateško opredeljenje tareba da bude trajno korišćenje prirodnih potencijala koje bi se realizovalo kroz produženje turističke sezone čime bi se postigla ekonomska isplativost objekata i raznolikost u ponudi.

##### **4.2 Menadžment plan područja svetske baštine kotora – 2007.god.**

Menadžment plan je dokument rađen po nalogu UNESCO-a u cilju sprečavanja prekomerne i nekontrolisane urbanizacije, koju je Misija UNESCO-a ocenila kao ozbiljnu pretnju za izuzetnu univrzalnu vrednost područja Kotora, zbog koje je stavljeno na Listu svetske baštine.

Iako se radi o specifičnom planu koji jos nije usvojen od nadležnih organa to je jedini Plan koji se bavi ovom problematikom.

Strateski cilj ovog plana je iskoristiti svetski status kao strateški potencijal za napredak lokalne zajednice i njenih gradjana.

Glavni cilj Menadžment plana je da valorizuje, zaštiti i promoviše univerzalne vrijednosti područja Svetskog nasleđa Kotora.

Za postizanje tog cilja „Menadzment plan daje viziju upravljanja zaštićenim područjem za višegodišnji period i smernice za njenu realizaciju.

Plan je zaključio da uz sve potencijale za razvoj turizma jos uvek ne postoji jasno definisana vizija turističkog proizvoda na lokalnom nivou i strateško odredjenje ciljeva razvoja područja.

Još uvek je Kotor turistički magnet izletničkim turama. Mali je broj noćenja turista na godišnjem nivou i prosečna dužina zadržavanja ukazuje da je ekonomski efekat mali. Porastom ulaganja u hotelske kapacitete sa planiranim investicijama Kotor bi postao privlačna turistička destinacija za boravišni turizam

Povećanje smeštajnih kapaciteta mora se pažljivo analizirati i odmeriti u odnosu na vrednosti zaštićenog područja, kako u pogledu odabira lokacije, gabarita objekata tako i stila izgradnje.

Jedan od zadataka definisanih ovim planom je usklađivanje PPO I PPR i razvijanje projekata u turizmu koji su zasnovani na ponudi kulturnih I prirodnih resursa.

#### 4.3 Studija-Prirodne i pejzažne vrednosti prostora Crne Gore-2005.god.

Studija je radjena za potrebe izrade PPRCG. Ovom Studijom nisu predložene bilo kakve mere zaštite posebno za brdo Vrmac, tretirajući ga kao deo zaštićenih kulturnih i prirodnih vrednosti u okviru svetske zaštite celog zaliva.

#### 4.4 Program rada i projektni zadatak za zaštićeno područje Vrmca kao rekreativnog područja Kotora sa minimalnim ugostiteljskim smeštajnim sadržajima

U skladu sa smernicama PPO Kotor iz 1987 godine urađen je Program rada i projektni zadatak za zaštićeno područje Vrmca kao rekreativnog područja Kotora. Ovim programom određena je granica zahvata zaštićenog područja i definisani su minimalni ugostiteljski smeštaji u skladu sa tadašnjim potrebama i proceni opštine kao naručioca Programa.

Kao dokumentacina osnova za ovaj Program korišćen je PPR i PPO.

Tada je ocenjeno da se na padinama brda Vrmac nalaze naselja, da je najvisa kota 768 m, da vegetacija nije specifična, čak ponegde i vrlo razređena zbog nemara i nebrige, ali kao celina vrlo vredna.

##### o Projektni zadatak za PPPN i PUN-ove u zahvatu PPO Kotor

Ovim projektnim zadatkom definisano je da PPPN za Vrmac treba raditi u koordinaciji sa Opštinom Tivat, pri čemu bi se odredila i detaljna granica zahvata plana.

## 5. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA I PRIRODNIH KARAKTERISTIKA



### 5.1 Postojeći način korišćenja predmetnog prostora

U zahvatu tretiranog područja izdvaja se zona utvrđenja Vrmac i zona šuma. Utvrđenje Vrmac predstavlja značajno delo vojne arhitekture sa kraja XIX veka. Pored utvrđenja koje je u zapuštenom stanju nalaze se pomoćni objekti takođe lošeg kvaliteta kao i jedan stambeni objekat koji je u funkciji. Osim utvrđenja nijedan objekat nema značajniju arhitektonsku vrednost i ne predstavlja ograničenja za dalje intervencije.

Najviši vrh Vrmca nalazi se na koti 768m iznad nivoa mora i do zaravni na kojoj se nalaze postojeći objekti može se doći sa lokacije Trojica putem koji uz rekonstrukciju može podržati organizaciju novih sadržaja na vrhu brda. Do ove lokacije se pešačkom komunikacijom može doći i trasom starog puta Muo – Vrmac nakon njegove rekonstrukcije.

I pored izuzetne pejzažne vrednosti, pod uticajem antropogenog faktora i usled nebrige, prisutne su brojne deponije komunalnog otpada i više puta je dolazilo do šumskih požara.



## 5.2 Prirodne karakteristike predmetnog prostora

Područje brda Vrmac sa prirodnog aspekta mora se sagledati kao jedna celina i ono pripada :

**Tipu staništa:** submediteranske šume i šikare belograbića, crnog graba, makedonskog hrasta, medunca na krečnjacima, kestenove šume na silikatima i fliševima, itd. Stanište je u velikoj meri degradirano i pretvoreno u kamenjar i u potpunosti korespondira sa njim i često je mozaično izmešano obrazujući karakterističan predeo submediteranskog krša. Značajan je koridor za vreme migracije, kao i zimovalište kontinentalnih populacija ptica šumskih i otvorenih staništa. Kestenove šume u okviru ovog staništa predstavljaju enklave acidofilne mediteransko-submediteranske flore u Crnoj Gori. Staništa navedenih zajednica su uglavnom mala osim u slučaju šuma i šikara makedonskog hrasta i pitomog kestena koja su uglavnom fragmentisana.

Prvobitnu prirodnu vegetaciju navedenog lokaliteta čine asocijacije:

### a) *As. Lauro-Castanetum sativae* M. Jank., TERMOFILNA I EUMEDITERANSKA ZAJEDNICA PITOMOG KESTENA I LOVORA

Kestenove šume u Boki Kotorskoj predstavljaju u florističkom, fitocenološkom i ekološkom pogledu znatno drukčije od ostalih do sada opisanih kestenovih šuma u Hrvatskoj, Hercegovini, Bosni, Srbiji i Makedoniji. Već sama ta činjenica da se one nalaze takoreći uz samu morsku obalu, do oko 200 m nadmorske visine, da su neposredno uplivisane mediteranskom klimom, rečito govori tome u prilog. Zato je, moguće, opravdano i mišljenje da se ove mediteranske kestenove šume teško mogu pripojiti čak i čitavoj zapadnoevrepskoj svezi *Quercion roboris sesiliflorae* Br.-Bl. S obzirom na specifične crte kestenovih šuma Boke Kotorske, posebno na njihov mezofilniji i skiofilniji karakter, a takođe i izraženo učešće zimzelenih elemenata, označene su kao asocijacija *Lauro-Castanetum sativae*, u vezi sa izuzetnim strukturnim, ekološkim i florističkim značajem lovora.

Kestenove šume asocijacije *Lauro-Castanetum sativae* na Vrmcu nalaze se na maloj nadmorskoj visini, počinju i od svega desetak metara iznad nivoa mora pa do najviše 200 m. One ne izgrađuju izražen visinski pojas vegetacije, već predstavljaju manje komplekse koji su u vidu enklava uključeni u zimzelenu vegetaciju makije i garige, odnosno u prostran pojas termofilne vegetacije asocijacije *Carpinetum orientalis croaticum* Horvatić. Ustvari, ove kestenove šume se nalaze na vlažnijim i od direktnog južnog sunca zaklonjenim padinama eksponiranim prema severu (ekspozicija je severna, severozapadna ili severoistočna). Nagib terena je uglavnom prilično veliki ( od 10<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>), što takođe doprinosi smanjenju insolacije i ublažavanju letnje suše, karakteristične inače naročito za istočni Mediteran. Kiselost zemljišta varira u dosta širokim granicama (ph od 4 do 7), što je u vezi sa geološom podlogom, ekspozicijom, nagibom i karakterom vegetacije.

Kestenove šume nalaze se u neposrednoj blizini naselja, kao kod Stoliva i u manjem obimu u područje sela Brajković, na južnoj padini Vrmca. One su pod velikim uticajem čoveka, što se ogleda u njihovoj znatnoj prореđenosti. Na otvorenijim i izloženijim mestima, gde je dakle krčenje šume bilo intenzivnije,

zastupljena je *Erica arborea*, a na još otvorenijim mjestima *Spartium junceum* i neke druge biljke gariga i makije. Posebna fitocenološka karakteristika ove zajednice jeste njen mešoviti karakter, naime pored listopadnih elemenata značajno je učešće zimzelenih vrsta (npr. *Hedera helix*, *Smilax aspera*, *Laurus nobulis*, *Juniperus oxycedrus*, *Ruscus aculeatus*, *Rosa sempervirens*, *Asparagus acutifolius*, *Rubia pregrina*, *Erica arborea*, *Spartium junceum*, *Olea europaea*). Osim njih karakteristično je i učešće mediteranskih i submediteranskih vrsta, od kojih su neke kserotermne ali istovremeno i mezofilne (npr. *Castanea sativa*, *Fraxinus ornus*, *Ostrya carpinifolia*, *Quercus pubescens*, *Tamus communis*, *Paliurus aculeatus*, *Sesleria sp.*, *Ceterach officinarum* i druge).

Asocijacija *Lauro-Castanetum sativae* ističe se relativno velikim florističkim bogatstvom. U spratu drveća i žbunova konstatovano je 25 vrsta, a u spratu prizemnih biljaka preko 80.

U prореđenim zajednicama lovora i pitomog kestena značajnu ekološku i fitocenološku ulogu često igra *Erica arborea*. Ove sastojine pripadaju, novoj subasocijaciji iste asocijacije. Ona predstavlja u stvari degradacioni stepen šume pitomog kestena i lovora.

### b) *As. Orno-Quercetum ilicis- Hić--* PRIMORSKE ŠUME HRASTA

**Međutim, najveći deo Vrmca zauzima, odnosno, na najvećim vrhovima nalazi se:**

**-As. Rusco-Carpinetum orientalis Blečić & Lakušić 66 - ŠUME I ŠIKARE BIJELOG GRABA SA KOSTRIKOM**, i njene sekundarne degradacijske forme prema padinama :

- *Paliuro-Peterion-Fuk*-SUBMEDITERANSKI LISTOPADNIO ŠIBLJACI

- *Cisto ericion-Fuk*- MEDITERANSKE ZIMZELENE GARIGE

**Pod antropogenim uticajem na značajnim površinama nalaze se:**

-SUBMEDITERANSKI TRAVNJACI U POJASU BELOGRABA- *Chrysopogoni satuerion i Scorzonion villosae*

-ZASADI RAZNIH VRSTA BOROVA I ČEMPRESA- pored vojnog utvrđenja i uz postojeću saobraćajnicu.





### 5.3 Analiza kontaktnih zona i uzajamnih uticaja

Vrmac čini južnu odnosno suprotnu stranu Kotorskog zaliva u odnosu na grad. Prostorno zahvata deo opštine Kotor i deo opštine Tivat. Po obodu brda uz more razvijaju se naselja koja su nešto više skoncentrisana na kotorskoj nego na tivatskoj strani.

Prostor koji je odlukom o Izmeni I dopuni PPO Kotor orijentaciono određen predstavlja samo deo prostora koji je ranijim planovima uglavnom tertian kao celina. Tako da predstavlja deo zone koja je PPO iz 1987god. određena za zonu zaštićenog područja I razradu PPPPN a što je I potvrđeno PPO iz 1995.god. Važeći prostorni plan kroz Plan zaštite za područje brda Vrmac sugerise proglašenje Regionalnog parka.

U prilogu datom uz opis zahvata plana prikazane su granice ovih zahvata kao I položaj predmetnog područja što ukazuje na jedinstvenost prostora u ambijentalnom I funkcionalnom smislu.

Prostornom organizacijom dela van zone predmetnog područja ostvariće se kontinuitet u funkcionisanju I korišćenju brda Vrmac na širem prostoru u cilju zadovoljenja osnovne namene izletničkog turizma, sporta I rekreacije,

Predmetno područje obuhvata prostor koji je prepoznat kao delimično izgrađen I za koji su I raniji planovu predviđali rekonstrukciju u turističke svrhe. Komunikacijski i vizurama ovaj prostor je povezan i upućen na šire okruženje, kolski pristup je moguće ostvariti postojećom saobraćajnicom a pešačka komunikacija sa podnožjem prema kotorskoj strani se može ostvariti trasom postojećih zapuštenih serpentina (stari put Muo – Vrmac). Vizure su podjednako kvalitetne I značajne I prema kotorskoj I prema tivatskoj strani I kao takve ih treba zadržati I naglasiti ,imajući u vidu da je kotorska strana Vrmca deo područja Kotora koje se nalazi na UNESCO-voj listi svetske baštine.



#### 5.4 Analiza realizacije dosadašnje planske dokumentacije

Iako su dosadašnji planski akti opštine Kotor (PPO iz 1987.god, PPO iz 1995. god.) dali osnovne smernice odnosno definisali opredeljenje da je brdo Vrmac prirodni potencijal za razvoj turizma, ugostiteljstva, sporta i rekreacije u proteklom periodu nisu urađeni planovi nižeg reda za područje Vrmca a koji su preporučeni ovim planovima.

I pored inicijativa i preduzetih aktivnosti opštine Kotor u okviru kojih su urađeni Programi rada i projektni zadaci za izradu PPPN 1988.god. ove aktivnosti nisu dovedene do kraja koji bi rezultirao donošenjem PPPN Vrmac.

S obzirom da je preporučeni planski dokument PPPPN državni plan po Zakon o planiranju i uređenju prostora (Sl.RCG 28/05) te da je u vrijeme izrade PPO iz 1987.god. i PPO iz 1995.god.taj planski akt podrazumijevao plan nižeg reda odnosno detaljnu razradu, radi efikasnosti procedure ovom Izmenom i dopunom se definiše izrada planske dokumentacije na lokalnom nivou a što je bila i zamisao osnovnog plana.

## 6. IZMENA I DOPUNA PROSTORNOG PLANA OPŠTINE KOTOR – lokalitet Vrmac

### 6.1 Polazni stavovi i principi

- PPO Kotor po nameni površina predmetni prostor je opredeljen za šume
- PPO Kotor je sugerisao da se predmetni prostor proglasi Regionalnim parkom te je u grafičkom prilogu Plana definisan kao "područje Regionalnog parka Vrmac u osnivanju".
- Smernicama za sprovođenje PPO Kotor brdo Vrmac je planirano za razradu PPPPN i date su smernice za izgradnju unutar područja zaštite „rekonstrukcija i prenamena postojećih objekata u turističke i ugostiteljske svrhe, izgradnju sadržaja za sport i rekreaciju i manjih smeštajnih kapaciteta prema posebnom programu,,
- Osrtali razvojni planovi (Master plan turizma, Menadžment plan prirodnog i kulturno - historijskog područja Kotora) kao strateški cilj i potencijal za napredak građana postavljaju korišćenje svetskog statusa i razvoj područja, obezbeđenjem novih smeštajnih kapaciteta za boravišni turizam
- Programskim zadatkom je ukazano na činjenicu da od donošenja Izmena i dopuna PPO 1995 godine do danas nisu stvorene mogućnosti za izradu PPPPN Vrmac i da je Opština Kotor u cilju ostvarivanja značajne investicije i aktiviranja ovog područja ocenila, da se kroz razvojni projekat investitora ostvari i interes Opštine Kotor za valorizaciju i aktiviranje ovog područja i da se u skladu sa tim preispitaju planske postavke i utvrde planska dokumenta na osnovu kojih će se ukupan prostor Vrmca urbanistički razraditi.
- Analizom postojećeg stanja konstatovano je:
  - da na samom vrhu uz postojeće utvrđenje postoje objekti koji svojim kvalitetom ne predstavljaju ograničenje za plansku intervenciju,





- da do vrha brda postoji saobraćajnica koja uz rekonstrukciju može podržati organizaciju novih sadržaja na brdu



- da u okviru tretiranog prostora postoje značajni objekti i prirodni resursi koji se u daljoj razradi moraju tretirati prema uslovima nadležnih institucija (Zavod za zaštitu spomenika kulture i sl.), a da u prethodnom periodu nisu preduzete bilo kakve intervencije niti mere zaštite kako objekata tako i ambijenta, što je rezultiralo degradacijom prostora

- da je brdo Vrmac izuzetan prirodni potencijal za razvoj turizma, ugostiteljstva i za organizaciju sporta i rekreacije.



- da su se stekli uslovi da se kroz plansko usmeravanje razvojnog programa Investitora ostvari interes opštine Kotor kroz aktiviranje područja Vrmca i delimično rasterećenje zaliva od izgradnje
- da je preporučeni planski dokument PPPPN Vrmac, plan nižeg reda u odnosu na PPO te da se u cilju efikasnije procedure može raditi plan detaljne razrade na lokalnom nivou (lokalna studija lokacije)
- da konfiguracija terena i kvalitet vegetacije u neposrednom okruženju utvrđenja pružaju mogućnost za organizaciju turističkih sadržaja.

Uzimajući u obzir sve napred navedene elemente i analize uz sagledavanje kontaktnih zona kao i šireg okruženja i uticaja predmetnog prostora na njih došlo se do prostorne organizacije koja je uslovlila izmenu PPO Kotor u delu namene površina kao i u delu smernica za izradu planske dokumentacije.

## 6.2 Namena prostora

Na prostoru koji je tretiran ovom Izmenom i dopunom predviđa se u jednom delu formiranje turističkog naselja dok ostatak prostora ostaje u funkciji šuma koje će se uređivati na način i prema smernicama koje su definisane u ovom planu.

U okviru turističkog naselja organizovaće se turistički smeštaj i to u objektima tipa hotelsko - apartmanski resort, uz mogućnost organizacije sportsko rekreativnih i drugih pratećih sadržaja u funkciji turizma. Postojeći objekat utvrđenja kroz rekonstrukciju i sanaciju a uz poštovanje uslova Republičkog zavoda za zaštitu spomenika kulture br. 71/2007 od 27.6.2007. god. prilagođiće se novim sadržajima.

Ovim planom data je procena terena, odnosno orijentaciona granica zone na kojoj je moguće graditi u okviru šire celine.

Kroz dalju plansku razradu definiće se detaljna granica zone gradnje u okviru namene opredeljene za turističko naselje dok će se ostatak prostora u okviru te namene organizovati u funkciji sportsko – rekreativnih sadržaja i pretstavljati integralni deo sa ostatkom brda Vrmac gde će se razvijati biciklističke i sportske staze za šetnju i džoging a na atraktivnim lokacijama organizovati vidikovci i odmorišta.

Ovom Izmenom i dopuno planira se nova distribucija turističkih sadržaja. Konačni kapaciteti biće utvrđeni kroz izradu Lokalne studije lokacije, nakon detaljne analize lokacije, svih njenih prirodnih karakteristika, zatečenih uslova, prednosti i ograničenja i konačnog rešenja naselja sa definisanom vrstom objekata, uz

uvažavanje činjenice da je kompletno područje Kotor sa delom Vrmca prema Kotoru deo svetske prirodne i kulturne baštine UNESCO-a.

Saobraćajni pristup do turističkog naselja ostvariće se postojećom saobraćajnicom od Trojica koja se mora rekonstruisati, kao i deo trase starog puta na nižim kotama prema Kotoru, a koji će se koristiti kao zaobilazni put oko turističkog naselja.

## 6.3 Smernice za primenu plana

Ovim Izmenama i dopuna u okviru tretiranog područja definišu se prostori koji će se dalje planski razrađivati i prostori za koje je moguće direktno sprovođenje na osnovu smernica definisanih ovim planom.

Za dalju razradu Lokalnom studijom lokacije predviđa se prostor koji je orijentaciono dat Odlukom o izradi Izmena i dopuna PPO Kotor, a koji je ovim Planom preciznije određen u skladu sa katastarskim parcelama i stanjem na terenu. Tačna granica ovog zahvata definiće se Lokalnom studijom lokacije. U zahvat Lokalne studije lokacije uzeti i koridore potrebne za planirane infrastrukturne kapacitete. Rešenje infrastrukture dati u skladu sa smernicama ovog plana za Tehničku infrastrukturu.

Za prostor u zoni lokaliteta „Trojica“, preporučuje se razrada Lokalnom studijom lokacije za koju je takođe data orijentaciona granica, u ovaj zahvat može se priključiti i prostor na kojem se nalaze ostaci druge tvrđave u saradnji sa republičkim zavodom za zaštitu spomenika kulture. Ukoliko se prostor ne razradi lokalnom studijom lokacije primenjuju se smernice za direktno sprovođenje plana.

Za ostatak tretiranog područja vrediće se uređenje prema smernicama ovog plana.

U grafičkom priligu Izmene i dopune PPO – način sprovođenja plana prikazane su orijentacione granice prostora koji će se razrađivati Lokalnom studijom lokacije kao i prostora za koji će se uređivati prema smernicama za direktno sprovođenje iz ovog plana.

### 6.3.1 Osnovni elementi za izradu Lokalne studije lokacije

- analizirati orijentacionu granicu i definisati konačnu granicu zahvata lokalne studije lokacije
- analizirati i definisati konačnu granicu Zone gradnje turističkog naselja (KOMPLEKSA)
- osnovne urbanističke parametre koji određuju i kapacitete formirati tako da se zemljište racionalno koristi a istovremeno poštuju prirodna ograničenja i karakteristike terena kao i ograničenja koja su u funkciji zaštite prirodnih i graditeljskih vrednosti zaštićenog područja
- da se dispozicija, raspored i veličina novih objekata prilagodi zahtevu za očuvanjem pejzažnih karakteristika prostora a spratnost novih objekata, principi grupisanja, oblikovanje, obrada slobodnih površina i materijali za gradnju predvide korišćenjem principa tradicionalne arhitekture pri čemu se moraju sačuvati postojeća stabla borova i drugog drveća.
- turistički kompleks formirati tako da se parametri i organizacija uklope u (Pravilnik o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata, Sl. list RCG br.02/03) a da određivanje namene prostora, objekata i drugih sadržaja, omogućuje, u najvećoj meri javni

karakter predmetnog prostora i njegovo nesmetano korišćenje od strane građana i obezbedi slobodna saobraćajna, pešačka i druga prolaznost za čitavo područje Vrmca.

- u okviru turističkog kompleksa- u zoni gradnje , obezbediti adekvatan saobraćaj samo za dostavna i interventana vozila. Naći tehnička rešenja za odvijanje kontinuiranog saobraćaja prema naseljima na padinama Vrmca i postojećim infrastrukturnim objektima glavnim putem do turističkog naselja, zaobilaznim putem ispod naselja koji se ponovo priključuje na glavni put i dalje glavnim putem
- da se definiše konačna trasa saobraćajnice - zaobilaznog puta oko kompleksa
- da se stari put Muo – Vrmac osposobi i aktivira za pešački saobraćaj
- definisati konkretne lokacije za žičaru koja vodi od mora sa kotorske strane do brda Vrmac
- da se za tehničku infrastrukturu predvide savremena tehnološka rešenja ne samo sa tehničkim već i standardima za očuvanje životne sredine
- da se posebno propišu uslovi oblikovanja objekata i pejzažnog uređenja a zbog atraktivnosti lokacije i slobodnih vizura.
- da se definišu sadržaji i aktivnosti u prostoru izvan Zone gradnje
- da objekti imaju slobodne arhitektonske forme, luksuzniju obradu i adekvatno pejzažno uređenje uklopljeno u okruženje.
- koristiti Preliminarnu studiju kapaciteta (idejno rješenje- VRMAC MONTENEGRO-PROPOSAL FOR A NEW RESORT AND HOTEL DEVELOPMENT"Volume studies, Report 3" october 15<sup>TH</sup> 2007. rađeno za potrebe ovog Plana) od 15.10.2007.god.usaglašeno sa Republičkim zavodom za zaštitu spomenika kulture Kotor

Vrijednovanje pejzaža je jedno od neophodnih polazišta u vrijednovanju prostora. U prostornoplanskom kontekstu pejzaž obuhvata prostornu, biofizičku i antropogenu strukturu, u rasponu od potpuno prirodnog do pretežno prirodnog ili do potpuno antropogenog.

Sa gore navedenog aspekta prostor brda Vrmac u ceolini pripada **delimično kultivisanom pejzažu**, koji ima **izrazito vrijedne**:

- **Orografske karakteristike**- položaj i izgled brda sa kojeg se sagledava bokokotorski i tivatski zaliv



### 6.3.2 Smernice za direktno sprovođenje plana

Ove smernice se odnose na uređenje prostora koji je po nameni površina opredeljen za šume. U okviru ovog prostora nalazi se i postojeća saobraćajnica kojom se pristupa od Trojica do turističkog naselja a koja je planirana za rekonstrukciju.

- Sadržaji dozvoljeni u zoni šume su: biciklističke staze, staze za jahanje, osvetljene pešačke staze sa klupama i mestima za odmor, panoramski vidikovci, prateći mobilijar (table, natpisi, česme, pergole i sl.), protivpožarni putevi. Obradu staza izvesti od prirodnih materijala a u skladu sa namenom. Mobilijar takođe raditi od prirodnih materijal lokalnog karaktera sa maksimalnim uklapanjem u okruženje. Poštovati smernice za pejzažno oblikovanje prostora u zoni prirodnog predela.
- Saobraćajnicu koja vodi do turističkog naselja rekonstruisati poštuovati postojeću trasu uz minimalne potrebne korekcije u cilju prilagođavanja terenu i okruženju. Kolovoznu konstrukciju rekonstruisati u skladu sa normativima i propisima za ovu vrstu saobraćajnica

### 6.4 Smernice pejzažnog oblikovanja prostora

-**Geomorfološke karakteristike**- mezozojski krečnjaci i dolomiti sa brojnim geomorfološkim oblicima.

-**Biološke osobenosti**- različitost i bogastvo flore i postojanje rijetke sastojine *Lauro-Castanetum sativae*,

-**Antrobogene osobenosti** -vojna utvrđenja iz perioda Austro-Ugarske Imperije.

U **manje vrijedne** osobenosti Vrmca spadaju:

- Degradirane sastojine autohtone flore,
- Veštačke sastojine borova i čempresa

Ovom Izmenom i dopunom plana ostavlja se mogućnost da se za preostali deo Vrmca kroz Izmene PP opština Kotor i Tivat, definiše status, kao što je Regionalni park, odnosno Posebni prirodni predeo. Regionalni park ili Posebni prirodni predjeli su prirodni ili kultivisani predjeli, veće estetske, pejzažne ili kulturno-istorijske vrijednosti.

Osnovna funkcija posebnih prirodnih predjela je zaštitna i turistiško-rekreativna.

Po definiciji: „ u prirodnom predjelu mogu se vršiti turističko-rekreativne i privredne djelatnosti koje po svom karakteru neće narušiti osnovni prirodni izgled i ljepotu predjela, niti dovesti do promjene osnovnih svojstava zbog kojih je područje stavljeno pod zaštitom,,

### Neophodni uslovi za proglašenje Vrmca „Posebnim prirodnim predelom„je:

- definisanje granice zahvata,
- zone stroge zaštite (zaštita graditeljskih vrijednosti-vojno utvrđenje iz XIX vijeka i zona kestenovo-lovorovih šuma)
- zone djelimične zaštite (ambijentalne cjeline-orografske,geomorfološke i vegetacijske, kao npr. vidikovci,visoravni, uvale, vrtače, pojedinačne biljne vrste ili grupe itd.)

U skladu sa ovim Izmenama i dopunama definisanom namenom izdvaja se

- zona predviđena za visokokvalitetni turizam i
- prirodni predeo

*Prostor predviđen za visokokvalitetni turizam i ugostiteljstvo* je na dijelu brda, koji je na osnovu Ekološko-vegetacijske studije iz 1987god., odnosno, Ekološko-vegetacijske valorizacije prostora, označen kao manjevrijednim poluprirodnim prostorom tj. kao rezervat sa blažim režimom zaštite.

*Prirodni predio*, predstavlja veći otvoreni prostor koji je sačuvali svoj prirodni karakter.

### Koncept uređenja podrazumjeva obezbjeđenje infrastrukturne mreže i to:

- kolski saobraćaj,
- pješački saobraćaj kroz Vrmac i prema naseljima-kontakt zonama (šetališta, trim staze, rekonstrukcija postojećih skalina, izgradnju novih),
- biciklistički saobraćaj,
- vodosnadbavanje i kanaliziranje otpadnih voda,
- elektrosnadbavanje,
- PTT saobraćaj,
- odlaganje otpada,

### Intervencije i mjere zaštite prostora

Planirane intervencije u prostoru su dvojake:

Veće intervencije se planiraju na prostoru izgradnje visokokvalitetnih turističko-ugostiteljskih objekata sa novim vidom odmora i rekreacije.( SPA i WELLNES centri) koji je definisan kao zona gradnje. Kao mjera zaštite predlaže se valorizacija zelenila i prostora i taksacija biljnih vrsta koje se mogu ili moraju zadržati, a objekte uklopiti u prirodno okruženje. Prilikom uređenja prostora predvidjeti biljne vrste i sadržaje adekvatne tipu objekata i njegovoj namjeni.

Manje intervencije u prostoru predviđaju se na prostoru nazvanim Prirodni predio. Intervencije se predviđaju na trasi saobraćajnica( kolske, pješačke, biciklističke) i prilikom izgradnje infrastrukturnih objekata. Uređenje ovog dijela brda Vrmac podrazumjeva sanaciju postojećih skalina, isticanje vidikovca i njihovo približavanje posjetioima, obezbjeđivanjem pristunih staza, krčenje šikare. Predvidjeti izgradnju žičare i odrediti njenu trasu, obezbjeđiti uslove za planinarenje, alpinizam, izletnički i zdravstveni turizam. Obezbjeđiti uslove za razvoj konjičkog sporta, i drugih atraktivnih sportskih aktivnosti i sadržaja. Prateći objekti (planinarske kuće,objekti za potrebe konjičkog sporta, golfa i td.) i manji ugostiteljski objekti moraju biti u službi navedenih aktivnosti. Prateća oprema i

mobilijar ( table sa natpisima , klupe, pergole, česme) kao i ugostiteljski i prateći objekti, moraju biti izgrađeni od prirodnih materijala ali u duhu vremena.

### o *Zaštita životne sredine*

Kao mere zaštite predlažu se:

- tačno određenje gazdovanja ovim prirodnim predjelom,
- zaštita staništa šume kestena i lovora, kao specijalnog rezervata prirode, sa određivanjem granice zaštite,
- predvidjeti zaštitu od požara i nekontrolisane sječe.

Pored mjera zaštite predvidjeti i mjere sanacije požarom uništenih šumskih površina.

U celokupnom elaboratu izmena i dopuna PPO Kotor za lokalitet Vrmac kao i kroz definisanje smernica za dalju plansku razradu tretirane su i ugrađene mere za zaštitu životne sredine.

Mere zaštite kulturnog i istorijskog nasleđa i životne sredine na ovom prostoru sprovodiće se u skladu sa merama koje su propisane osnovnim planom, a koje se odnose na tretiranje čitave zone zaliva koja se nalazi pod posebnim sistemom zaštite.

Za sve objekte predviđene ovim Urbanističkim planom, shodno čl.17 Zakona o "Zaštiti životne sredine" (sl.list RCG br.12/96), koji mogu da dovedu do zagađenja životne sredine, odnosno koji predstavljaju rizik po životnu sredinu, obavezna je izrada procene uticaja zahvata na životnu sredinu.

### 6.5 Tehnička infrastruktura

Ovom Izmenom i dopunom se zadržava sistem infrastrukturnog napajanja koji je definisan važećim prostornim planom i daju se osnovne smernice za dalju plansku razradu u okviru Turističkog naselja.

### o *Hidrotehnička infrastruktura*

#### Vodovod

Osnovna izvorišta kotorskog vodovodnog sistema su [kurda,Gurdić,Cicanova kuća i Ercegovina,Vrmac u istoimenom tunelu , Spila u Risnu te Grbaljski izvori.

Kapacitet navedenih izvora u zimskom periodu daleko premašuje potrebe u vodi, a u vreme najveće potrošnje,u letnjim mesecima, izvorišta drastično smanjuju kapacitet a neka i presuše. Takođe se u većini izvora u tom periodu javlja povećani sadržaj soli. Minimalna izdašnost navedenih izvorišta kreće se do 300,0 l/s.

Ostale objekte kotorskog sistema čine rezervoari «[kaljari],Dobrota1,Risan,Trojica, sa još nekoliko manjih rezervoara u zoni Muo,Prčanj i Stoliv.

Glavni cevovodi ovog sistema su prečnika 150 do 400 mm i isti, povezivanjem navedenih objekata i naselja, čine primarni vodovodni prsten oko kotorsko-risanskog zaliva.

Analize potreba u vodi, iz važećeg prostornog plana, procenjena je ukupna dnevna potreba za sve vidove potrošnje iznosi  $Q = 21.596,5 \text{ m}^3$  ili  $q = 260,0 \text{ l/sec}$ .

Kroz izradu plana detaljne razrade izvršiće se detaljna analiza potreba u vodi i odnosa raspoloživih količina vode na izvorima i potreba.

Iz navedenih razloga – postojanja uglavnom bočastih izvora sa povećanim salinitetom, veoma velike neravnomernosti izdašnosti izvora sa jedne i velike neravnomernosti potrošnje sa druge strane, kao konačno opredeljenje kvalitetnog vodosnabdevanja opštine usvojeno je dovodjenje vode iz regionalnog vodovodnog sistema.

Za područje zone Vrmac jedino rešenje vodosnabdevanja je iz kotorskog vodovodnog sistema povezivanjem na postojeći rezervoar «Trojica» zapremine  $600,0 \text{ m}^3$  sa kotom  $218,00 \text{ m.n.m.}$  Iz ovog rezervoara pokriva se područje visoke zone [kaljari, naselje Kavač i industrijska zona.

Voda se u njega doprema iz dva pravca : iz rezervoara «[kaljari» pumpanjem iz istoimene crpne stanice u toku ljetnjeg perioda ; gravitaciono iz grbaljskih izvora u toku zimskog perioda. Crpna stanica uz rezervoar «[kaljari» rekonstruisana je pre par godina i opremljena savremenom opremom tako da zadovoljava potrebe konzumnog područja.

Za potrebe vodosnabdjevanja zone Vrmac neophodno je izgraditi crpnu stanicu uz rezervoar «Trojica» koja bi potiskivala vodu do zone potrošnje u prostoru Vrmac.

Sam koncept ršenja sistema bliže će se definisati u sklopu izrade plana detaljne razrade-Lokalne studije lokacije.

S obzirom na očekivane kapacitete turističkog naselja u okviru zone za gradjenje i ostalih sadržaja u prostoru koji će obrađivati Lokalna studija lokacije, ukupne potrebe u vodi iznose :

$Q = 840,0 \text{ m}^3/\text{dan}$ , odnosno  
 $q = 9,72$

Nove potrebe u vodi neće biti značajno opterećenje za ukupni vodovodni sistem Kotora. S obzirom na vegetaciju prostora, atraktivnost planiranih i postojećih objekata te ukupni značaj brda Vrmac ukupni vodovodni sistem i objekte na njemu za razmatranu zonu treba dimenzionirati na potrebe protivpožarne zaštite odnosno na minimalni kapacitet od  $q = 10,0 \text{ l/s}$ . Rješenje distributivne mreže detaljnije će se razmatrati u sklopu lokalne studije lokacije. Na njoj će se izvršiti raspored protivpožarnih hidranata DN 80 mm ,po mogućnosti nadzemnih.

### Kanalizacija

Planirani koncept ukupnog kanalizacionog sistema Kotor čini kanalizaciona mreža i objekti duž zaliva za prihvatanje fekalnih voda koje će se preko regionalnog kanalizacionog sistema ,sa opštinom Tivat, transportovati kroz tunel "Vrmac" i dalje kroz tunel "Grude" do uvale Trašte i dugim podmorskim ispustom prema otvorenom moru.

Za razmatranu zonu brda Vrmac za sada nema uslova priključenja na javnu kanalizacionu mrežu. S obzirom na atraktivnost zone planira se izgradnja lokalne kanalizacione mreže, koja će se priključiti na kanalizacioni sistem Kotor-Trašte, odnosno na mrežu naselja Kavač.

Lokacija i kapacitet istog će biti bliže određena u sklopu plana detaljne razrade-Lokalne studije lokacije, pri čemu treba voditi računa o obezbijedjenju prilaza servisnog vozila.

U kasnijoj fazi razvoja naselja sa Tivatske strane brda Vrmac, i razvojem kanalizaci-onog sistema u tim naseljima, stvoriće se mogućnosti priključenja na te sisteme i dalje na ukupni regionalni kanalizacioni sistem Kotor-Tivat.

Materijal za izradu kanalizacione mreže je PVC ili PEHD koji se uglavnom koriste u ovom području.

Sistem odvojenja atmosferskih voda se zadržava kako je i važeći PPO definisao. Važećim PPO odvojenje otpadnih voda je planirano otvorenim kanalima. Daljom planskom i tehničom razradom prostora koji je u okviru ovih Izmena i dopuna opredeljen za gradnju definisaće se mreža atmosferske kanalizacije sa određenim ispuštima u otvorene kanale na za to najpovoljnijim mestima. Otvorene kanale postaviti uz planirane saobraćajnice i obezbediti na potrebnim mestima propuste odgovarajuće propusne moći, tako da saobraćajne površine ne budu ugrožene.

### o Elektroenergetska infrastruktura

#### Postojeće stanje

Na planom zahvaćenom području nema značajnijih elektroenergetskih objekata. Jedini objekat je niskonaponski vod za napajanje TV repetitora "Vrmac". Od visokonaponskih vodova najbliži su 10 kV i 35 kV nadzemni vodovi koji prolaze preko prevoja Trojica.

#### Plan

##### Uvod

Deo kompleksa plana, koji je definisan kao zona gradnje, je predviđen za gradnju turističkih objekata visokog standarda sa svim pratećim sadržajima. Ovim planom se predviđaju elektroenergetski objekti potrebne snage za prenos električne energije do planiranih objekata.

Vrsta i struktura elektroenergetskih objekata određena je na osnovu prognozirane potrebne snage i uslova na području zahvaćenim planom.

##### Potrebe u električnoj snazi

Na osnovu ličnog projektantskog iskustva i iskustva kolega za slične komplekse i prostore, kao i na osnovu informacija o predviđanjima budućih elektroenergetskih objekata na tom području, dobijenih od kolega iz ED Kotor, izvršio sam procenu vršne snage na vrijednost od cca

**Pv = 6 MW**

##### Planirani elektroenergetski objekti

Za prenos, transformaciju i distribuciju procenjene vršne snage, biće potrebno izgraditi sledeće elektroenergetske objekte:

- mrežu 35 kV
- jednu trafostanicu 35/10 kV
- mrežu 10 kV
- više trafostanica 10/0,4 kV
- mrežu 0,4 kV
- električne agregate

##### Mreža 35 kV

Za dovod električne energije do planom pokrivenog područja biće potrebno izgraditi 35 kV mrežu, koju napajati iz najmanje dve tačke, odnosno iz najmanje dve napojne jedinice, kako bi se obezbijedila što veća sigurnost u snabdijevanju električnom energijom. Na teritoriji plana mreža treba biti podzemna.

#### Trafostanica 35/10 kV

Za procenjenu vršnu snagu biće potrebno izgraditi transformatorsku stanicu 35/10 kV. Za istu obezbediti mogućnost napajanja iz dve tačke, predvoditi dva transformatora iste snage, tako da jedan drugom budu rezerva. Transformatore pojedinačno dimenzionisati prema vršnoj snazi kompleksa. Predvideti dovoljan broj izvoda na 10 kV strani uz odgovarajuću rezervu. Sva elektro oprema treba biti projektovana i izvedena u skladu sa savremenim tehničkim i tehnološkim rešenjima. Gračevinski deo objekta, osim funkcionalnih, treba da zadovolji i arhitektonske zahteve u okviru kompleksa.

#### Mreža 10 kV

Mreža 10 kV treba biti podzemna, prstenastog oblika, izvedena kablovima tipa prema uslovima nadležne elektrodistribucije.

#### Trafostanice 10/0,4 kV

Za transformaciju napona 10 kV na 0,4 kV, biće potrebno izgraditi veći broj trafostanica prenosnog odnosa 10/0,4 kV. Pojedinačna snaga i broj trafostanica zavisiće od dispozicije turističkih objekata i njihove pojedinačne potrebe u električnoj snazi. U cilju jednostavnijeg održavanja predvideti trafostanice istog tipa sa transformatorima iste pojedinačne snage. Trafostanice trebaju biti urađene u skladu sa Tehničkom preporukom EPCG TP-1b.

#### Niskonaponska mreža

Niskonaponsku mrežu planirati kao podzemnu kablovima, čiji će se tip, presek i sistem napajanja definisati za svaki objekat posebno.

#### Električni agregati

Kao rezervne izvore napajanja, za pojedine objekte ili grupu objekata biće potrebno planirati električne agregate na dizel gorivo. Broj i snagu agregata određivati u zavisnosti od procenjenih potreba u snazi i potreba u sigurnosti snabdijevanja tih objekata električnom energijom.

#### ○ **Telekomunikaciona infrastruktura**

U odnosu na postojeći PPO Opštine Kotor, došlo je do velikih izmena u odnosu na planove koji se tiču organizacije i obavljanja telekomunikacionog i poštanskog saobraćaja, kao što je to slučaj na čitavoj teritoriji Republike Crne Gore.

Pre svega, došlo je do potpunog razdvajanja poštanskog i telekomunikacionog saobraćaja koji se sada obavlja u okviru Crnogorskog Telekom i Pošte CG kao zasebnih preduzeća.

U delu telekomunikacionog saobraćaja, usljed velikih tehnoloških promena, kako u delu izrade komutacione opreme tako i u delu izrade tk kablova, došlo je do potpunog odstupanja od prethodnim PPO usvojene organizacije.

Kao prenosni medijum između tk centrala i između gradova u Crnoj Gori, koristi se optički kabal, neograničenih propusnih moći.

Organizacija tk centrala je takva da su se područja koja su imala potrebe za većim brojem priključaka, a relativno su udaljena od glavne centrale LC Kotor, rešavala montažom novih izdvojenih komutacionih kapaciteta i izradom novih telekomunikacionih mreža, u savremenoj GM tehnologiji.

Na taj način postignuta je potpuno razučena konfiguracija tk centrala, sa međusobnom vezom optičkim kablovima i mnogo kraćim rastojanjima pretplatnika od tk centrala, a što je omogućilo veći kvalitet saobraćaja i pružanje novih tk servisa (ISDN, ADSL, MIPNET i dr.).

Od nekadašnjeg relativno malog tk saobraćaja koji se uglavnom odvijao u samom centru Kotora, došlo se do relativno velikog broja korisnika tk servisa, uz potpunu eliminaciju dvojničkih priključaka koji su predstavljali usko grlo za normalno obavljanje tk saobraćaja.

Telekomunikacioni saobraćaj na području PPO Kotor, obavlja se u okviru preduzeća Crnogorski Telekom, tj u okviru Telekomunikacionog centra Kotor, kao njegove organizacione jedinice.

Pretplatnici sa područja PPO Kotor u kontaktnoj zoni, zoni obuhvata Vrmac trenutno imaju tk priključke sa tk centrale RSS Trojica.

Ukupan broj instalisanih tk kapaciteta na području PPO Kotor kreće se negdje oko 13300 priključaka, dok je broj aktivnih priključaka negdje oko 10200.

Broj instalisanih priključaka na tk centrali Trojica iznosi negdje oko 320 dok je aktivnih priključaka oko 180.

Ova tk centrala, kao i sve ostale na području Kotora, ima direktne tk priključke i omogućava da se njeni kapaciteti po potrebi mogu na lak i jednostavan način proširiti.

Tk centrala je smještena u zasebnom objektu i nije potrebno nikakvo ulaganje u delu obezbjedjivanja prostora za proširenje iste.

Ova i sve ostale tk centrale su vezane sa maticnom tk centralom LC Kotor na najsavremeniji način - optičkim kablom, što omogućava kvalitetno obavljanje tk saobraćaja sa ovih centrala, kao i mogućnost povećanja broja priključaka na njima, uz isti kvalitet dolaznog i odlaznog tk saobraćaja.

Pretplatnicima sa svih tk centrala moguće je pružiti sve dodatne usluge koje ovakav tip centrala omogućava, kao što su: kontrola odlaznih poziva - listing, identifikacija dolaznih poziva,

preusmjeravanje poziva , konferencijska veza , automatsko budjenje , ISDN prikljuci , ADSL prikljucci , MIPNET itd .

Kvalitet telekomunikacionog saobraćaja u posmatranoj zoni je tokom poslednjih 10-tak godina znacajno je poboljšan ulaganjem Crnogorskog Telekomu u montažu novih komutacionih kapaciteta – tk centrala , kao i izgradnjom savremenog optickog spojnog puta izmedju matične tk centrale LC Kotor – Centar i tk centrala sa perifernog područja .

Na području PPO Kotor za zonu Vrmac , koje je predmet ovog posmatranja , ne postoji izgradjena tk kanalizacija sa podzemnom tk mrežom .

Na području koje je predmet posmatranja , u zoni Vrmac , takodje ne postoji ni tk pristupna mreža .

Zbog ovih činjenica , obradivač ove faze nije prilagao grafičke prikaze posmatranog područja , jer na njima nema detalja koji se ticu tk infrastrukture , koje za sada na ovom području nema .

U prethodnom opisu navedeno je da na području PPO Kotor organizovana , u odnosu na ranije važeći PPO , apsolutno nova organizaciona struktura , kako u dielu tk kanalizacije i tk pristupne mreže , tako i u delu prenosnog medijuma – optičkog kabla i komutacione opreme .

Rečeno je i da u zoni posmatranja – zona Vrmac , ne postoji tk kanalizacija , niti postoji tk mreža .

Već duži niz godina Crnogorski Telekom je na kompletnom području PPO Kotor vršio rekonstrukciju postojeće i izgradnju novih tk pristupnih mreža na posmatranom području , kao i montažu novih komutacionih kapaciteta – tk centrala , u skladu sa svojim planovima razvoja .

Imajući u vidu činjenicu da optički spojni kablovi koji su postavljeni kao veza izmedju postojećih tk centrala na ovom području sa matičnom tk centralom LC Kotor - Centar , omogućavaju kvalitetno obavljanje tk saobraćaja , te da ih je relativno lako zamijeniti novim , većim kapacitetima , te vodeći računa o generalnom planu razvoja i montaže komutacionih kapaciteta – tk centrala na području TK Centra Kotor , projektant predviđa , u skladu sa planovima razvoja Crnogorskog Telekomu , izgradnju nove tk kanalizacije na posmatranom području Vrmac .

Kapacitet tk kanalizacije bice definisan urbanističkim planom posmatrane zone Vrmac , pri čemu projektanti moraju voditi računa o potrebama sadržanim u dielu optičkih spojnih kablova , novih tk pristupnih mreža , distribucije kablovske televizije , te potreba daljeg održavanja svih navedenih sistema

Novim urbanističkim planom , sa tk centrale Trojica planerskim rešenjima treba tretirati planiranje i izgradnju zalazaka tk kanalizacije u pojedine zone unutar posmatranog područja , u zavisnosti od planiranih sadržaja , u cilju efikasnijeg i lakšeg nalaženja tehničkih rešenja za buduće korisnike iz tih područja .

U izradi navedenog plana biće potrebno tretirati i izgradnju kablovskih tk okana , u skladu sa planiranim objektima u zoni obuhvata .

Trase planirane tk kanalizacije potrebno je , gdje god je to moguće , uklopiti u buduće trotoare ulica i zelene površine , jer bi se u slučaju da se tk okna rade u trasi saobraćajnice ili parking prostora , morali ugraditi teški tk poklopci sa ramom i u skladu sa tim uraditi i ojačanje tk okana , što bi bilo ne ekonomično .

Planiranje tk kanalizacije i tk okana , uskladiti u svemu sa važećim propisima i preporukama ZJ PTT iz ove oblasti .

Prilikom izrade plana , obavezno jednu PVC cev Ø 110 mm , kao što je to već rečeno , predvideti za potrebe kablovske televizije .

U skladu sa tako uradjenim projektiom tk pristupnih mreža , kroz PVC cievi će se provući uvlačni tk kablovi tipa TK 59GM odgovarajućeg kapaciteta , koji će se terminirati na postojećoj tk centrali RSS Trojica .

Obaveza investitora svih planiranih objekata u planiranoj zoni Vrmac biće da , u skladu sa uradjenim urbanističkim projektom , a koji ce sadržati i uslove koje izdaje Crnogorski Telekom , tj TK Centar Kotor , od planiranih tk okana , projektima za pojedinačne objekte u zoni obuhvata , definišu plan i način priključenja svakog pojedinačnog objekta .

Kao i u kod postojećeg stanja , obradivač ove faze niti za planirano stanje u zoni Vrmac nije prilagao graficke prikaze posmatranog područja , jer ce isti biti razradjeni u skladu sa naznakama iz ovog dokumenta tek prilikom izrade DUP za ovo područje.

## 6.6 Saobraćajna infrastruktura

Glavnu saobraćajnicu u okviru tretiranog područja čini saobraćajnica koja od Trojice vodi prema brdu Vrmac. Ista predstavlja primarnu vezu turističkog naselja sa širim okruženjem. Smernicama za direktno sprovođenje plana definisani su uslovi za rekonstrukciju ove saobraćajnice.

Kolski saobraćaj na ovoj saobraćajnici odvijao bi se do parkirališta za posetioce i za korisnike turističkog naselja , a kroz turističko naselje bi ova saobraćajnica imala karakter snabdevačke i pešačke , sa mogućnošću pristupa interventnim vozilima.

Kolski saobraćaj bi se nastavio sa glavne saobraćajnice , od mesta parkiranja , putem ispod turističkog naselja (kompleksa) , odnosno postojećom trasom starog puta (istočne padine Vrmca prema Kotoru) koji bi se rekonstruisao i ponovo izašao na glavnu saobraćajnicu zaobilazeći turistički kompleks. Na taj način bi se omogućio nesmetan i kontinuiran pristup naseljima na padinama Vrmca i postojećim infrastrukturnim objektima. Kroz izradu Lokalne studije lokacije definišaće se konačna trasa saobraćajnice i njen profil kao i lokacija parkirališta.

LITERATURA:

1. Programski zadatak za izmjene i dopune PPO Kotor - lokalitet Vrmac-Kotor, februar 2007. god. opština Kotor-Sekretarijat za urbanizam i gradjevinarstvo
2. Prostorni plan opštine Kotor 1987. god.
3. Prostorni plan opštine Kotor 1995. god.
4. Generalni urbanistički plan Kotora
5. Izvodi iz Prostornog plana opštine Tivat i Generalnog urbanističkog plana Tivat
6. Program rada i Projektni zadatak za zaštićeno područje Vrmca kao rekreativnog područja Kotora sa minimalnim ugostiteljskim smjštajnim sadržajima-maj 1998. god. RZUP Titograd



7. Preliminarna studija kapaciteta (idejno rješenje- VRMAC MONTENEGRO-PROPOSAL FOR A NEW RESORT AND HOTEL DEVELOPMENT"Volume studies, Report 3" october 15<sup>TH</sup> 2007. rađeno za potrebe ovog Plana) od 15.10.2007.god.usaglašeno sa Republičkim zavodom za zaštitu spomenika kulture Kotor
8. Prostorni plan republike Crne Gore
9. Prostorni plan republike Crne Gore-Nacrt 2007.god.
10. Program rada i Projektni zadaci za planove posebne namjene i za planove uređenja manjih naselja-Opština Kotor-Urbanistički institut SR Hrvatske ,Zagreb,1988.god.
11. Menadzment plan prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora-regionalni zavod za zaštitu spomenika kulture Kotor-Kotor,januar 2007.god./neusvojen od nadležnih organa/
12. Master plan-Strategija razvoja turizma Crne Gore do 2020.god.
13. Tekstovi,komentari,informacije,razgovori/Regionalni zavod za zaštitu spomenika kulture,Sekretarijat za urbanizam ,Sekretarijat za zaštitu prirode,Javna preduzeća Kotor.opština Tivat/
14. Studija zaštite prostora-Zagreb,Kotor 1983.god.Urbanistički institut SR Hrvatske-Zagreb/PPO Kotor i GUP Kotora-informaciono-dokumentaciona osnova/
15. Ekolosko-vegetacijska studija/prilog PPO Zastita prostora/, Detaljna karta realne vegetacije 1985.god.i Pedološka valorizacija prostora