

Naručilac Plana: Opština Kotor

Planski dokument: Detaljni urbanistički plan Radanovići u Kotoru
Faza izrade planskog dokumenta: Nacrt
Obrađivač: "Montenegroprojekt" d.o.o Podgorica

Radni tim:

Rukovodilac izrade Plana: mr Jadranka Popović,dipl.ing.arh

Urbanizam: Dragana Čukić,dipl.ing.arh

Jadranka Popović,dipl.ing.arh

Saobraćaj: Zoran Dašić,dipl.ing.građ

Pejzažna arhitektura: Snežana Laban dipl.ing.pejz.arh.

Hidrotehnička infrastruktura: Nataša Novović,dipl.ing.građ

Elektroenergetika: Nada Dašić,dipl.ing.el

Telekomunikacije: Željko Maraš,dipl.ing.el

Saradnici: Lidija Perić,građ.teh
Srđan Marsenić,građ.teh

Direktor

Vasilije Đukanović,dipl.pravnik

SADRŽAJ

I UVODNI DIO

1. Pravni osnov i cilj izrade DUP-a
2. Planski osnov za izradu DUP-a
3. Opis granice i površina prostora koji se obrađuje planskim dokumentom
4. Programski zadatak - Izvod

II ANALITIČKI DIO

1. PRIRODNE KARAKTERISTIKE PLANSKOG PODRUČJA
2. NAMJENA I KAPACITETI - postojeće stanje
3. PODACI O IZGRAĐENIM OBJEKTIMA
4. EKONOMSKO-DEMOGRAFSKA ANALIZA
5. ANALIZE POSTOJEĆE PLANSKE I OSTALE DOKUMENTACIJE
 - 5.1. Dosadašnji planski dokumenti za razvoj
 - 5.2. Izvod iz Prostornog plana Republike Crne Gore
 - 5.3. Izvod iz Prostornog plana opštine Kotor iz 1995. godine sa osvrtom na grbaljsko područje - opšte odrednice
 - 5.4. Izvod iz Izmjena i dopuna PPO Kotor za područje Grblja
 - 5.5. Susjedna područja
6. ZAŠTIĆENA PODRUČJA
7. OBAVEZE PREUZETE MEĐUNARODNIM UGOVORIMA
8. OCJENE ISKAZANIH ZAHTEVA I POTREBA KORISNIKA PROSTORA
9. SINTEZNI PRIKAZ POSTOJEĆEG STANJA

III OPŠTI I POSEBNI CILJEVI

IV PLANSKO RJEŠENJE

1. KONCEPT ORGANIZACIJE PROSTORA
2. KONCEPCIJA KORIŠĆENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PLANSKOG PODRUČJA
3. EKONOMSKO-TRŽIŠNA I DEMOGRAFSKA PROJEKCIJA
4. FAZE REALIZACIJE
5. MREŽE I OBJEKTI SUPRA I INFRASTRUKTURE
 - 5.1. PEJZAŽNA ARHITEKTURA
 - 5.2. SAOBRAĆAJ
 - 5.3. ELEKTROENERGETIKA
 - 5.4. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA
 - 5.5. TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA
6. PODJELA NA PLANSKE JEDINICE I ZONE
7. UPOREDNI PODACI POSTOJEĆIH I PLANSKIH BILANSA I KAPACITETA PO PLANSKIM JEDINICAMA
8. USLOVI U POGLEDU PLANIRANIH NAMJENA

V SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA

- 1.SMJERNICE ZA DALJU PLANSKU RAZRADU**
- 2.SMJERNICE ZA FAZNU REALIZACIJU PLANA**
- 3.SMJERNICE ZA ZAŠTITU PRIRODNIH I PEJZAŽNIH VRIJEDNOSTI I KULTURNE BAŠTINE**
- 4.SMJERNICE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE**
- 5.SMJERNICE ZA ZAŠTITU OD INTERESA ZA ODBRANU ZEMLJE**
- 6.SMJERNICE ZA SPREČAVANJE I ZAŠTITU OD PRIRODNIH I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH NESREĆA**
- 7.SMJERNICE ZA POVEĆANJE ENERGETSKE EFIKASNOSTI I KORIŠĆENJE OBNOVLJIVIH IZVORA ENERGIJE**
- 8.URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI I SMJERNICE ZA IZGRADNJU OBJEKATA**
- 9.SMJERNICE ZA TRETMAN NEFORMALNIH OBJEKATA I NASELJA**

I UVODNI DIO

1. Pravni osnov i cilj izrade DUP-a

Pravni osnov za donošenje Odluke o izradi Detaljnog urbanističkog plana Radanovići u Kotoru sadržan je u članu 31. Zakona o planiranju i uređenju prostora ("Sl.list RCG" br. 28/05) kojim je propisano da "izradi planskog dokumenta pristupa se na osnovu odluke o izradi koju donosi Vlada, odnosno izvršni organ jedinice lokalne samouprave. Odlukom o izradi planskog dokumenta određuje se naročito: vrsta planskog dokumenta, teritorija, odnosno područje za koje se izrađuje, način finansiranja, vrijeme za koje se donosi, rokovi izrade, potreba za javnim konkursom iz člana 30 ovog zakona, osnovne smjernice iz planskih dokumenata širih teritorijalnih jedinica i dr." U članu 54 istog Zakona propisano je "Izmjene i dopune planskog dokumenta vrše se na način i po postupku utvrđenom ovim zakonom za izradu i donošenje planskog dokumenta.

Odluku o Izradi Detaljnog urbanističkog plana Radanovići (u daljem tekstu Plana), na osnovu člana 31. i 33. Zakona o planiranju i uređenju prostora ("Sl.list RCG" br. 28/05) i čl 50. Statuta Opštine Kotor (Sl. List RCG – opštinski propisi br. 3/04) donio je predsjednik Opštine Kotor 08.06.2009.god. (Odluka br. 0101-6804)

Izmjenama i dopunama PPO Kotor za prostor Grblja , prostor koji je predmet detaljne razrade po namjeni je opredjeljen za stanovanje, poljoprivredu i turizam.

Osnovni cilj izrade DUP-a je da u skladu sa zahtjevima vremena i razvojnim programima opštine Kotor, kao i stvorenim legalnim i nelegalnim uslovima, preispita postojeće planske smjernice za ovaj prostor i da ocijeni realne mogućnosti daljeg razvoja naselja.

Izradi Plana prethodila je detaljna analiza postojeće planske dokumentacije, postojećeg stanja i formiranje dokumentacione osnove. Na terenu je sprovedena detaljna anketa-intervju, kojom je konstatovano stanje građevinskog fonda, namjena objekata i površina, potrebe korisnika i dr.

Prostorni koncept zasnovan je na međusobnoj usaglašenosti tri osnovna faktora prirodnih, stvorenih uslova i planerskog stava .

Plan sačinjavaju potrebna obrazloženja planskih rješenja i preporuka, kao tekstualni dio, i odgovarajući grafički prilozi, odnosno dijelovi dokumentacije koji saglasno Zakonu o planiranju i uređenju prostora ("Sl.list RCG" br. 28/05) sačinjavaju Elaborat Izmjene i dopune DUP-a .

Tekstualni dio, kao obrazloženje Planom definisanih rješenja, predstavlja sintezni prikaz obavljenih analiza i izvedenih rezultata, definišući sve bitne elemente uslova potrebnih u postupku sprovođenja Plana. Tekstualni dio Plana je praćen odgovarajućim grafičkim prilozima na kojima su grafički prezentirana usvojena rješenja. Formiran je na osnovu podataka dobijenih od Naručioca, nadležnih organa Opštine, snimanja izvršenih na terenu i podataka dobijenih od komunalnih i drugih preduzeća. Ukupan Elaborat Plana je formiran kao zbir funkcionalnih radova prezentiranih tekstualnim i grafičkim prilozima.

Ovim Planom stvara se legalni instrument u daljem planiranju prostora u predmetnom zahvatu u planskom periodu od pet (5) godina.

2. Planski osnov za izradu DUP-a

Planski osnov za izradu DUP-a Radanovići, predstavlja Prostorni plan opštine Kotor tj. njegove izmjene i dopune za dio Grblja, koje su bile uslovljene bitno izmjenjenim razvojnim i društvenim okolnostima u odnosu na period donošenja aktuelnog Plana i izuzetno interesovanje, naročito stranih investitora, tako da su u kontekstu takvih okolnosti, pojedina područja nanovo sagledana.

Prostorni plan Opštine je za područje Radanovića predvidio izradu Detaljnog urbanističkog plana.

3. Opis granice i površina prostora koji se obrađuje planskim dokumentom

Granica obuhvata određena je Programskim zadatkom kao sastavnim dijelom Odluke o izradi DUP-a br.- 0101-6804 od-08.06.2009.god.

Prikaz orijentacione granice dat je u grafičkom prilogu Programskog zadatka sa orijentacionom površinom zahvata cca 293 ha, a Odlukom o izmjeni Odluke o izradi Detaljnog urbanističkog plana Radanovići (Sl.list CG-opštinski propisi22/09) granica Plana data je koordinatama tačaka.

Obuhvata djelove sljedećih katastarskih opština: Sutvara 2, Vranovići 2, Pelinovo 2, Pobrđe, Šišići;

4. Programski zadatak - Izvod

Programski zahtjevi definisani su u Programskom zadatku za izradu DUP-a Radanovići, kroz koji su iskazani interesi Opštine Kotor.

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

Riješila bi se pitanja adekvatnog korišćenja ovog prostora: razvoj visokog turizma, poslovno-komercijalni sadržaji, individualna i kolektivna stambena izgradnja, tretman vrijednih ambijentalnih cjelina i objekata i njihovo aktiviranje i uključivanje u raznorodnu turističku ponudu, kvalitetno infrastrukturno opremanje, odnos prema neplanskoj i nelegalnoj gradnji.

Cilj izrade je programska, urbanistička i arhitektonska provjera potencijala prostora, kojom bi se u centralnoj zoni grada oformila ponuda za investiranje i uređenje poslovnog, komercijalnog i stambenog prostora”.

II ANALITIČKI DIO

1. PRIRODNE KARAKTERISTIKE PLANSKOG PODRUČJA

Pejzaž i topografija

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

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

Flora i fauna

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

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

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

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

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

Zemljište (kvalitet zemljišta, geološke i geomorfološke karakteristike)

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

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

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

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

Mrčevo polje je depresija blago zatalasana orijentacije jugoistok-sjeverozapad, sa kotama od 0 do 26 mnm. Od sjeverozapadnog dijela kao najvišeg i najužeg dijela polja kod vrha Kalimanica, polje je blago nagnuto prema uvali Jaz gdje se i završava. Po polju su

pojedina uzvišenja, Čeren (38mnm) i Gorica (15 mnm).

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

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

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

2.NAMJENA I KAPACITETI - postojeće stanje

U morfološko-urbanom smislu Radanovići su prigradsko naselje Kotora koje je najvećom dijelom ravničarskog tipa. Proces aktivnog zagušenja je uz glavni putni pravac – Jadransku magistralu. Medjutim, naselje je raštrkano i razvilo se oko bitnih prirodnih ili društvenih sadržaja, rijeke Koložun, fudbalskog stadiona "Grbalj" i oko Osnovne škole i Mjesne zajednice.

Primarna dijelatnost stanovništva je do prije izvjesnog vremena bila poljoprivreda. Pedološke analize ove zone (poljoprivredno zemljište visokog kvaliteta) ukazuju na ispravnost orijentacije na intezivnu poljoprivredu. Obradivo zemljište predstavlja jedan od najvažnijih prirodnih resursa i čini bazu za organizovanje poljoprivredne proizvodnje.

Međutim, usljed brojnih antropogenih uticija (prije svega se misli na nekontrolisanu gradnju i industrijsku zonu) došlo je do ozbiljnog poremećaja prostorne harmonije. Najveći dio poljoprivrednog zemljišta je zapostavljen-zapušten i pretvoren u livade i šumarke, šume su znatno prorijedjene posebno na nižim pozicijama u blizini naselja, dok su manji dio - okućnice u kojima se nalaze povrtnjaci i voćnjaci.

Na teritoriji obuhvaćenoj ovim planom privredne djelatnosti obavljaju se u pojedinačnim privrednim i proizvodnim pogonima. To su najčešće pogoni i baze građevinskih preduzeća, skladišta robe, građevinskog materijala, skladišta tečnih i čvrstih goriva, robno-transportni centri, veliki kompleksi trgovine, posebne vrste tržnih i uslužnih centara. Globalan raspored privrednih zona ukazuje na neracionalno i stihijsko korišćenje zemljišta.

Javnih površina u zahvatu Plana skoro i nema. Medjutim, na lokaciji uz Jadranski magistralni pravac nalazi se stadion "Grbalj", koji je ograničenog korišćenja (za korisnike navedenog kluba).

Način korišćenja zemljišta

Izgrađene površine

Izgrađene površine su u okviru stanovanja, saobraćajnih površina, komercijalnih i javnih namjena.

Jedan dio prostora je izgrađen poslovnim objektima i objektima stalnog stanovanja, od kojih su neki sa stanovima za turiste. Prirodne (zaštitne šume, vodotoci) i poljoprivredne površine čine 60% planskog zahvata.

U toku anketiranja, na terenu je zatečeno jako malo građana koji su stalni stanovnici (nije rađena pretpostavka broja stanovnika za veliki broj objekata u izgradnji jer nema saznanja da li se radi o objektima stalnog ili povremenog stanovanja niti o njihovim konačnim gabaritima i namjeni).

Prema podacima popisa stanovništva iz 2003.god.naselje Radanovići je imalo 663 stanovnika od čega 500 punoljetnih stanovnika,179 domaćinstava,3,6 članova po domaćinstvu. ,213 stanova (177 stalnih,17 privremenih,2 napuštena,17 za odmor i rekreaciju) ili 196 stalnih stanova GBP 17 102 m²,najviše trosobnih (Monstat).

U odnosu na podatke popisa stanovništva iz 1991.god.kada je bilo 179 stanovnika zabilježen je nagli porast.

U vrijeme rada na terenu, anketiranja korisnika prostora i evidentiranja postojećeg stanja, konstatovan je veći broj praznih i nezavršenih objekata kao i neujednačena spratnost objekata i kvalitet gradnje.

Objekti su formirani ,odnosno grupisani sa obje strane magistralnog puta

Analizom postojećeg načina korišćenja predmetnog prostora može se konstatovati da je u prostoru odstupljeno od namjena planiranih PPO, da realizacija predmetnog prostora nije tekla planski ,nego stihijski ,što pokazuju velika zauzeća zemljišta i neplanska organizacija i izgradnja.

Određen broj poslovnih objekata posjeduje građevinsku i upotrebnu dozvolu.

Sanabdijevanje stanovništva vodom,električnom energijom kao i funkcionisanje kanalizacije nije na zadovoljavajućem nivou.

Neizgrađene površine

U okviru prostora koji je predmet ovog Plana ima prostornih mogućnosti (neizgrađene površine 60 %) za razvoj naselja,međutim zbog stihijske nelegalne izgradnje objekata mimo urbanističkih principa i pravila,planiranje infrastrukture u naselju i racinalno korišćenja tog zemljišta je otežano.

Bilans površina

Izgrađjene površine	1 014 034 m²
Površine za stanovanje male gustine	517 348 m ²
Površine za mješovite namjene	174 776 m ²
Centralne djelatnosti	39 784 m ²
površine pod saobraćajnicama (asfaltirane i neasfaltirane)	282 126 m ²
Neizgrađjene površine	1 373 487 m²
Poljoprivredno zemljište	954 097 m ²
Zaštitne šume	349 573 m ²
vodotoci	63 674 m ²
Ostalo	6 143 m ²
UKUPNO:	2387521 m²

3.PODACI O IZGRAĐENIM OBJEKTIMA

U okviru naselja egzistiraju objekti različitih namjena,gabarita i kvaliteta(poslovni,komercijalni,stambeni, barake,montažni objekti,kuće od čvrstog materijala,bez krova,započeti,zapušteni,ruševni).

Evidentirano je na terenu :234 stambena objekta,poslovni objekat Mjesne zajednice,osnovna škola,2 vjerska objekta,30 poslovnih objekata od čega 22 montažna.

Objekti su uglavnom dobrog kvaliteta u građevinskom smislu, spratnosti P do P+2+Pk, 201 objekat je u dobrom stanju, 23 objekta u lošem stanju, 4 objekta su ruševna.

U toku je izgradnja 133 objekta, novi i započeti objekti oblikovno i svojom lokacijom uglavnom su neprimjereni prirodnom okruženju.

Predmetni prostor se može smatrati neracionalno izgrađenim.

Većina urbanističkih parcela ima izuzetno veliki indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti.

Po pravilu, rastojanja između objekata su manja od propisanih, a do nekih objekata ne postoji koltski prilaz. Ove zone se odlikuju nižim standardom stanovanja, koje je posebno ugroženo nedostatkom saobraćajnica, parkirališta i zelenih površina. Da bi se završila započeta izgradnja blokova u okviru postojećih zona, planirana je nova izgradnja na neizgrađenom zemljištu u skladu sa mogućnostima prostora, zamjena postojećih objekata novim, kao i pribavljanje građevinske dozvole uz mogućnost dogradnje i nadgradnje postojećih objekata u okviru dozvoljenih parametara u istom postupku.

Na predmetnom prostoru potrebno je kroz izradu Plana stvoriti uslove za korišćenje tog prostora na racionalniji i kvalitetniji način, stvarajući mogućnosti za kompletno komunalno opremanje i funkcionisanje

4.EKONOMSKO-DEMOGRAFSKA ANALIZA

Stanovništvo

Prema popisu stanovništva iz 2003. godine na ovom području (izmjene PPO za Grbalj) živi 3.061 stanovnika, odnosno 3.095 po metodologiji ranijih popisa. Za cijelo obuhvaćeno područje opštinski centar je grad Kotor, dok su Radanovići sekundarni centar, gdje živi 22% stanovnika analiziranog Područja.

Izvanredan položaj područja još uvek nije saobraćajno i opšte-ekonomski valorizovan. Treba uzeti u obzir neposrednu blizinu tri opštinska centra (Kotor, Tivat i Budvu) kao i blizinu tivatskog aerodroma.

Demografske determinante naselja

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

Funkcionalne determinante naselja

Do 70-tih godina prošlog vijeka samo je Kotor imao polifunkcionalni karakter, dok su ostala naselja opštine Kotor bila monofunkcionalna, sa dominacijom zaposlenosti aktivnog stanovništva u primarnim djelatnostima, najčešće u okviru sopstvenih gazdinstava ili poljoprivrednim kombinatima.

Sada se situacija drastično promijenila, pa se većina stanovništva okolnih naselja bavi nepoljoprivrednim djelatnostima, tačnije sva vangradska naselja opštine doživjela su određen

stepen funkcionalne transformacije, što je posledica zapošljavanja stanovništva u neagrarnim djelatnostima. Naselja Radanovići, Kavač i Lastva Grbaljska pripadaju uslužnoindustrijskom tipu naselja.

Stanje nepokretne kulturne baštine

Svi registrovani spomenici kulture u regiji Grblja su van granica obuhvata ovog Plana. Međutim, u kontaktnim zonama, detaljnom analizom prostora izdvojene su još tri cjeline koje predstavljaju istorijsku baštinu ovog područja i koje se pažljivim planiranjem okolnog prostora i detaljnim smjernicama vezanim za način rekonstrukcije postojećih objekata mogu zaštititi od dalje degradacije.

To su: Glavatske kućice, Kovačke kućice i arheološko nalazište Velja gruda.

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

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

Pristupačnost područja

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

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

Saobraćaj i saobraćajna mreža i objekti (stanje)

Dominantna uloga drumskog i prisutnost vazdušnog saobraćaja u prostoru, i pored povoljnog geografskog položaja ukazuje na razvojna ograničenja saobraćajne infrastrukture. Ova konstatacija se odnosi na kvalitet i kvantitet saobraćajnih sistema. Saobraćajna povezanost analiziranog područja sa regionom je nepovoljna. Prvi razlog tome je što nije realizovana funkcionalna dislokacija tranzitnog saobraćaja izgradnjom brze obilaznice kroz

Crnogorsko primorje (paralelno sa Jadranskom magistralom). Takođe, mali je broj razvojnih dokumenata o potrebama nemotorizovanih kretanja i vrlo je spora realizacija. Jedina pogodnost prostora je neposredna blizina Tivatskog aerodroma, pa su razvojne mogućnosti analiziranog područja zantno pojačane. Ipak, posebnu pažnju treba posvetiti rekonstrukciji (proširenju) jadranske magistrale i formiranju adekvatne mreže primarnih i sekundarnih saobraćajnica.

Javne službe-mreža i objekti (stanje)

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

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

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

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

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

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

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

Ustanove kulture i informisanja potrebno je razvijati u sva tri domena. Podizanje nivoa obrazovno-kulturno-zabavnog standarda treba postići formiranjem adekvatnog multifunkcionalnog prostora (objekta) u lokalnim centrima (Radanovići, Lastva Grbaljska). Stanje vjerskih objekata je različito i njihov dalji razvoj uglavnom zavisi od sopstvene inicijative i sredstava, novca namjenjenog ovim objektima iz opštinskog budžeta, raznih investicija, donacija i sl.

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

Raspoloživi prirodni resursi ukazuju na neuporedivo veće mogućnosti razvoja sporta,

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

5. ANALIZE POSTOJEĆE PLANSKE I OSTALE DOKUMENTACIJE

5.1. Dosadašnji planski dokumenti za razvoj

Prostornim planom opštine Kotor (Sl. list SRCG opštinski propisi br. 26/95) date su smjernice i mjere koje definišu područje koje obrađuje ovaj planski dokument, odnosno izgradnju u naselju Radanovići, a područje Radanovića je razrađeno kroz važeći DUP Radanovići "Sl. list SRCG" - opštinski propisi br. 12/80. Aktuelni Prostorni plan opštine Kotor rađen je 1987 godine sa izmjenama i dopunama pojedinih dijelova 1995. godine.

Bitno izmjenjene razvojne i društvene okolnosti u odnosu na period donošenja aktuelnog Plana, uslovi su brzo reagovanje na ozbiljne i krupne investicione zahtjeve i potrebe.

To je bio razlog da se Jednogodišnjim programom planiranja i uređenja prostora opštine Kotor za 2008. godinu, opredjeli izrada DUP-a Radanovići.

Poštujući stečene obaveze proizašle iz važećeg DUP-a, smjernice PPR CG kao i razvojne potrebe opštine Kotor iskazane kroz Programski zadatak, planiran je dalji razvoj naselja.

Pod stečenim obavezama podrazumijeva se i sva raspoloživa dokumentacija koja se odnosi na objekte, a koja je izdata na osnovu prethodnih opštinskih odluka i planske dokumentacije.

5.2. Izvod iz Prostornog plana Republike Crne Gore

Prostorni plan Republike Crne Gore definiše politiku prostornog razvoja na osnovu podijele prostornih cjelina na regione i zone. Stoga se naselje Grbalj nalazi u okviru Primorskog regiona, razvojna zona Boka Kotorska, 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 priobalne 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 prioritarnih funkcija, zavisi od izgradnje kompleksnog sistema vodosnabdijevanja i kanalizacije koji usmjerava otpadne vode u otvoreno more. Opšti prag za prostorni i funkcionalni razvoj svih sistema u Boki Kotorskoj, ogleda se u kapacitetu postojeće saobraćajne mreže. Taj, veoma ograničeni kapacitet, povećava seizmičku povredljivost svih primorskih funkcionalnih i privrednih sistema. Operativne potrebe aerodroma, nameću pragove u odnosu na proširenje i obrasce razvoja industrijske zone.

Zahtjevi okruženja: zaštita morske vode od zagađivanja, zaštita tla od kontaminacije otpadom, smanjenje nivoa buke i zaštita prirodnog i kulturnog pejzaža.

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

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

5.3. Izvod iz Prostornog plana opštine Kotor iz 1995. godine sa osvrtom na grbaljsko područje - opšte odrednice

PROSTORNI KONCEPT RAZVOJA

Grbalj obuhvata dio opštine Kotor između opština Tivat i Budva. Gornji Grbalj zahvata padine Lovćena visine do 1000 mnm nastavlja se u prostrano polje sa nekoliko proširenja, koje je sa donje strane zaklonjeno Veljom Gorom, čije su padine obrasle bujnom vegetacijom.

RAZVOJ OBLASTI I SEKTORA

Ograničenja i problemi

- Zapušten i degradiran građevinski fond, naročito u ruralnim zonama;
- Zabrinjavajuće razmjere bespravne gradnje (posebno u Grblju);
- Slaba komunalna opremljenost naselja, naročito u krivošijama i u Grblju;
- Neadekvatno korišćenje postojećeg obradivog zemljišnog fonda;

Neaktivirani potencijali Grblja;

Nedovoljna pošumljenost i pojava jače erozije i ispiranja zemlje;

Potencijali

Povoljan geostrateški položaj;

Izuzetne prirodne i ambijentalne vrijednosti;

Revitalizacija sela u grbaljskoj zoni i na Krivošijama;

Realizacija regionalnih sistema vodovoda i kanalizacije;

Dokompletiranje i standardizacija postojeće putne mreže;

Funkcionalne veze Kotora i ostalih većih naselja sa bližom i daljom okolinom preko tunela;

Projekcija razvoja djelatnosti

U poljoprivrednoj proizvodnji potrebno je maksimalno iskoristiti pedološke i klimatske karakteristike područja, te se orijentisati na kulture prilagođene podneblju i tržištu; Grbaljsko, Mrčevo, Kavačko, Glavatičko, Dragaljsko polje i Blato predstavljaju glavni poljoprivredni potencijal opštine;

Grbaljsko i Mrčevo polje su zone gajenja južnog voća, vinograda, plantaži voća i cvijeća kao i ljekovitog bilja. Glavatičko polje je pogodno za gajenje povrća i za vinograde. Područje donjeg Grblja je pogodno za gajenje sitne stoke (kozarstvo);

U Grblju bi se kooperacija odvijala preko distributivnog centra u Radanovićima.

Servisni centri brdsko-planinskog područja bili bi u Dragalju i Hanu. Takođe, skladišno-servisni punkt biće lociran u Donjim Krivošijama.

Eksploatacija prirodnih resursa

Od prirodnih potencijala eksploataciće se u ograničenom obimu pesak kod Dragalja u Krivošijama, a kamen kod Nalježića i Lješevića u Grblju. Neophodno je izvršiti sanaciju kopova nakon prestanka eksploatacije. Predviđeno je da se u Dragaljskom polju putem sanacije formiraju dva manja jezera;

Potrebno je istražiti mogućnost korišćenja ukrasnog kamena na lokaciji Kamenari-Kruševica u Donjem Grblju;

Komunalno servisna privreda

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

Mala privreda i zanatstvo

Mala privreda predstavlja značajni privredni potencijal u narednom periodu.

Dispergovani pogoni male privrede proizvodnog usmjerenja vezani su za „velike proizvođače“ predviđaju se u Kotoru, Risnu, Orahovcu, Mulu, Prčnju, Stolivu i Radanovićima, kao i Lastvi Grbaljskoj;

Mala privreda uslužnog tipa i zanatska djelatnost formiraće se u okviru uslužnih centara u Kotoru, Radanovićima, Dobroti, Prčnju, Perastu i Risnu.

- Na nivou dalje razrade neophodno je planirati u naseljima rezervate za takve djelatnosti;

Trgovina

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

Turizam

Turistički kapaciteti su razvrstani u sledeće kategorije: hoteli, vile, privatni smještaj, kampovi i ostali oblici smještaja. Dati su kapaciteti u Grblju, u zalivu i planinskom zaleđu;

Privatni smještaj obuhvata standardnu domaću radinost i domaće pansione, kojima treba davati sve veći značaj, kako bi se aktivirali naročito objekti u zalivu, ali se ovde ubrajaju i turistička sela, koja podrazumjevaju kontrolisanu individualnu gradnju a u sklopu zajedničke turističke ponude. Težnja je da se ovde postigne što veći nivo usluge;

Seoski turizam je povoljna mogućnost za razvoj pojedinih naselja u Donjem Grblju; Planirani turistički kapaciteti po PP Opštine Kotor iz 1995. godine za područje Grblja su:

- Glavatičko polje.....50 ležaja u privatnom smještaju+100 ležaja u ostalom smještaju;
- Kavač100 ležaja u privatnom smještaju;
- Lastva Grbaljska.....100 ležaja u privatnom smještaju;
- Radanovići..... 100 ležaja u privatnom smještaju;

Zdravstvena zaštita

Ambulanta u Lastvi Grbaljskoj;

Planirane apotekarske službe u Radanovićima i Lastvi Grbaljskoj;

zmještanje zavoda za psihijatriju iz Dobrote na adekvatniju u zoni Grblja u okolini Kavča/mikrolokacija će se odrediti studijom i elaboratom o lokaciji

Dječije ustanove

Dečija ustanova u Radanovićima;

Dečije jaslice u Radanovićima;

Kultura

Sanacija i obnova Centra za kulturu u Radanovićima;

Težnja da se u što većem broju naselja formiraju bar univerzalne sale, koje bi omogućavale odvijanje minimuma kulturnih aktivnosti;

Biblioteka u Radanovićima (uz osnovnu školu);

Sportska kultura i rekreacija

Formiranje specifičnih sportskih centara uz smještajne kapacitete u Donjem Grblju;

Javne službe

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

Obradive poljoprivredne površine

Na području Grbaljskog polja: cvečarstvo, povrtarstvo, plantažno voćarstvo, vinogradarstvo (pored puteva razvijati staklenike zbog ekoloških uslova i intenzivnije proizvodnje);

Na manjim platoima i padinama Donjeg i Gornjeg Grblja: voćarstvo, vinogradarstvo, povrtarstvo; na terasastim površinama treba formirati manje povrtnjake, vinograde, voćnjake i maslinjake, a moguće su i livade i manje ogranične površine;

Stvaranje terasastih površina je izuzetno značajno zbog sprečavanja spiranja flišnih naslaga i humusa, a podizanje voćnjaka na tako podignutim terasama je ravno pošumljavanju;

Kod povrća birati one vrste kojih nema u zaleđu odnosno sve vrste ranog povrća, kao i dinje, lubenice i šargarepu;

Od voća treba gajiti breskve, kajsije, badem smokvu, a od agruma limun, pomorandžu, mandarinu, japansku jabuku, dakle sve vrste kojima godi tlo i tereni zaklonjeni od vetra;

Na višim terenima potencirati masline i smokve;

Vinovu lozu treba gajiti na nižim terasama i flišnim padinama;

U Grbaljskom polju treba razmotriti mogućnost gajenja pamuka i duvana;

Pašnjačke i travnate površine

Sjeverni dio opštine treba da ima naglašeni šumsko-stočarski karakter planinske zone

Potrebno je da se aktiviraju već postojeće pašnjačke i travnate površine kao i da se sanacijom degradiranog tla dođe do povećanja njihovog obima. U tome se vidi veliki potencijal za razvoj pojedinih grana stočarstva-naročito kozarstva i ovčarstva;

Šumske površine

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

Vegetacije na slabim tlima

U grbaljskoj zoni preovlađuju: mediteranske stalno-zelene garige, submediteranski listopadni šibljiaci i mediteranski travnjaci u pojasu crnike;

Potrebno je sprovesti i mjere zaštite od šumskih požara;

5.4. Izvod iz Izmjena i dopuna PPO Kotor za područje Grblja

Na osnovu prikaza i ocjene stanja, kao i zaključaka o mogućnostima, slabostima, šansama i ograničenjima razvoja, definisan je opšti cilj razvoja, a na osnovu njega su definisani:

- operativni ciljevi;
- koncepcija prostornog razvoja;
- planska rješenja i propozicije;

Osnovni cilj glasi:

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

Opeativni ciljevi definisani su po namjenskim zonama.

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

Izmjene i dopune PPO Kotor za područje Grblja bitno ne mijenja generalne koncepcije i osnovne smjernice važećeg planskog dokumenta (Izmjene i dopune PPO Kotor iz 1995.god.), već se daju određena usmjerenja koja su vezana za pojedine lokalitete na prostoru i u obuhvatu istih. Konačan cilj ovih izmjena je da se kao rezultat dobiju kapaciteti (turistički, uslužni i stambeni) koji su opravdani i održivi, koji će doprinjeti jačanju prostorno razvojne strukture, povećati vrijednost prostora i životne sredine, uz zaštitu kulturne i prirodne baštine i zaštitu zemljišta kao glavnih resursa za unapređenje turističke privrede uz osavremenjivanje i podizanje nivoa čitavog područja.

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

Osnovni razvojni koncept za područje Grblja uključuje kvalitetno opremanje infrastrukturnih koridora, sa pratećim sadržajima, što opredjeljuje užu zonu uz Jadransku magistralu kao vodeću uslužnu zonu u primorskoj regiji za opštine Kotor, Budva i Tivat, u skladu sa položajem Grbaljskog polja i iz toga proisteklim stvorenim uslovima na terenu.

U skladu s tim i izraženim problemima Grblja u vezi sa neplanskom stambenom izgradnjom, zone stanovanja su povučene u zaleđe, odnosno ka obodu Grbaljskog polja uz prateće poljoprivredno zemljište. Takvim planskim tretmanom područja, usmjerena je dalja stambena izgradnja, čime je ujedno obezbeđen urbanizovan prostor za izgradnju, koji zahtjeva prekomjerna potražnja za stambenim zemljištem i omogućeno očuvanje i zaštita poljoprivrednog zemljišta.

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

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

Ciljevi u stambenoj izgradnji Grblja su:

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

• uvažavanje svake građanske intervencije od formiranja čitavih novih naselja ili blokova, do malih adaptacija koje se odnose na poboljšanje kvaliteta grada, kako u pogledu životne sredine, tako i u socijalnom, ekonomskom i estetskom pogledu.

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

Na teritoriji obuhvata ovog plana, u poslovne i privredne djelatnosti ubrojeni su sledeći sadržaji: pogoni i baze građevinskih preduzeća, skladišta robe, građevinskog materijala, skladišta

tečnih i čvrstih goriva, robni terminali i robno-transportni centri, veći trgovinski kompleksi, uslužni centri, proizvodno zanatstvo i sl.

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

Opšti dugoročni cilj u oblasti korišćenja i zaštite poljoprivrednog zemljišta je harmonično povezivanje proizvodnih, ekonomskih, ekoloških, pejzažnih i sociokulturnih funkcija poljoprivrednog zemljišta i ruralnog prostora u cjelini, uporedo s postepenim ostvarivanjem stalnog poboljšanja materijalnog položaja poljoprivrednog stanovništva i unapređivanjem standarda i kvaliteta življenja. Perspektiva razvoja saobraćaja i unapređenja saobraćajne infrastrukture treba da se zasniva na razvoju i modernizaciji kapitalnih saobraćajnih objekata (brza obilaznica kroz primorje) – uloga Republike i unapređenju i kompletiranju lokalne mreže saobraćajnica – uloga Opštine Kotor. Postojeću Jadransku magistralu tehnički obnoviti cijelom trasom, i povećati saobraćajni profil gdje god je to moguće, i poboljšati saobraćajne karakteristike i to:

- izgradnjom treće i četvrte trake kroz Grbalj;
- izgradnjom pješačkih trotoara duž magistrale gdje god je to neophodno;
- poboljšati tehnički sva ukrštanja sa magistralom;
- uraditi stajališta za autobuse van saobraćajnih traka.

Magistralne pravce opremiti pratećim sadržajima: benzinske pumpe, motele, prodavnice, parkinge, odmorišta, servise i dr.

OSNOVNI CILJ RAZVOJA PROSTORNO – RAZVOJNA KONCEPCIJA

Izmjenama i dopunama Prostornog plana opštine Kotor iz 1995. godine, utvrđeno je plansko opredjeljenje, smjernice i kriterijumi za izgradnju i uređenje prostora područja Grbalj u cjelini. Polazeći od trendova koji su uočeni tokom poslednjih godina, a riječ je o iskazanim novim potrebama privrednih subjekata za određenim turističkim, servisnim i uslužnim sadržajima.

Uvažavajući date okolnosti, kroz Izmjene i dopune PP Grblja, pristupilo se kritičkom

sagledavanju mogućnosti realizacije iskazanih zahtjeva i namjera za razvojem visokokvalitetnih sadržaja uzimajući u obzir opredjeljenja planskih dokumenata višeg reda i potencijale i ograničenja konkretnog prostora.

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

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

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

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

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

Koncepcija razvoja naselja

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

Ovakvim unapređenjem, dobiće se naselja sa razvijenom javno-socijalnom infrastukturom i djelatnostima iz sektora usluga u kojima su locirani novi privredni pogoni, prilagođeni savremenim tehnologijama, ekološkim standardima i autohtonim sirovinama. Na sadašnjem nivou privrednog razvoja trebalo bi se osloniti na postojeću disperznost stambenog fonda. Postojeći stambeni fond morao bi se tretirati kao jedan od

razvojnih resursa naselja u funkciji održivog i policentričnog razvoja opštine, što se može postići lociranjem poslovanja (proizvodnja, skladištenje, trgovina, usluge), tamo gde postoji potencijalno stambeno zbrinuta radna snaga. Imperativ je plansko stimulisanje i usmjeravanje poslovno-uslužne zone uz magistralu, dok bi se gradnja objekata namjenjenih povremenom stanovanju i turizmu povlačila ka rubnim zonama, što je prvenstveno uslovljeno izgradnjom infrastrukturnih koridora.

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

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

Prioriteti

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

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

Ograničenja

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

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

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

moгуće graditi kao otvorene.

PLANIRANE NAMJENE POVRŠINA U GRANICAMA PROSTORA OBUHVAĆENOG IZMJENAMA I DOPUNAMA PPO KOTOR ZA PODRUČJE GRBLJA

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

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

U drugoj fazi realizacije planirana je izgradnja poslovnih objekata i turističkih kapaciteta.

Kompatibilnost namjena

Prostor koji pokriva ovaj Plan planiran je za određeni broj namjena odnosno djelatnosti i prostorno fizičkih struktura koje im odgovaraju. Saobraćaj i saobraćajnice imaju dvije vrste namjena, linijske i površinske, ove druge su uključene u planirane namjene prostora. Namjene predstavljaju preovlađujuću, dominantnu namjenu na tom prostoru, što znači da zauzimaju najmanje 60% površine bloka, odnosno zone u kojoj je označena ta namjena. Svaka namjena podrazumijeva i druge kompatibilne namjene.

Celo područje u obuhvatu plana podijeljeno je na 3 urbanističko-prostorne cjeline.

Urbanistička cjelina 1 u svom obuhvatu ima katastarske opštine: KO Glavati, KO Lastva 2, KO Kovači, KO Gorovići, KO Kubasi i KO Prijeradi. Dakle, stanovništvo ovog područja gravitira lokalnom centru Lastva Grbaljska.

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

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

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

Urbanistička cjelina 2:

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

- Obdanište –jasleni uzrast -100 djeteta, cca 3000m2 površina kompleksa;
- Obdanište-uzrast 3-7 godina–100 djeteta, cca 4000m2 površina kompleksa;
- Osnovno obrazovanje -300 djeteta (10 odeljenja od 1-4 razreda), cca 1000m2 površina kompleksa;
- Biblioteka za cca 100 korisnika (površina kompleksa cca 500m2);
- Letnja pozornica sa 60 mjesta (površina kompleksa cca 500m2);
- Dom kulture sa 100 mjesta (površina kompleksa 1000m2);
- Ambulanta sa apotekom (površina kompleksa cca 1200m2);

- Veterinarska stanica (površina kompleksa 500m²);
- Centar mjesne zajednice (površina kompleksa cca 500m²);
- Dom za stara i iznemogla lica –sa smještajnim kapacitetom za cca 250 stanovnika (potrebna površina kompleksa cca 2000m²);

5.5.Susjedna područja

Sa prirodnog aspekta grbaljsku zonu u obuhvatu plana čini urbano područje, koje se mora striktno urbanistički zaokružiti i međusobno povezati sistemom zelenih površina, i dva rubna područja Grbalj 1 i Grbalj 2 (sa istočne i zapadne strane) koja se moraju posebno tretirati kod urbanističkog planiranja, uz uvažavanje njihove zaštitne, ekološke i rekreativne funkcije. Ova područja gravitiraju ka Radanovićima te su svi proračuni i dimenzioniranje sadržaja zasnovani na projekciji ukupnog broja stanovnika za ovo područje .

U prvoj fazi realizacije ovog plana prilikom određivanja neophodnih kapaciteta javnih objekata treba računati sa maksimalnim brojem stanovnika na cjelom području plana cca 3.700.

Za ruralna područja su urađene i usvojene Lokalne studije lokacija Grbalj 1 i Grbalj 2, te su usklađena planska rješenja i na detaljnom nivou, a strateški su usklađena kroz Izmjene i dopune PPO Kotor za područje Grblja.

6.ZAŠTIĆENA PODRUČJA

Koncepcija prostornog razvoja u oblasti zaštite graditeljskog nasljeđa

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

Kulturna baština

Perspektiva uspješnog prostornog razvoja Grblja zahtjeva veoma pažljiv i kreativan odnos prema kulturnoj baštini kao i prema identitetu svih njegovih djelova. Identitet područja zasnovan, pored prirode, na kulturno-istorijskim objektima, duhovnim centrima, simbolima i vizuelnoj identifikaciji utiče na privlačenje turista, investitora i poslovnih ljudi. Ključnu stvar kod ovog konteksta čini uređenost na znatno višem nivou od dosadašnjeg.

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

- Očuvanje i razvoj svijesti kod lokalnih organa uprave i lokalne zajednice, o vrijednostima, raznolikosti i bogatstvu kulturnog nasljeđa kao i njegovom značaju i potencijalu za razvoj;

- Sprečavanje procesa nekontrolisane i intenzivne gradnje koja ugrožava kulturno i prirodno nasljeđe koje predstavlja jedan od glavnih potencijala razvoja ne samo ovog područja već i šire;
Da bi se stimulatívni karakter ostvario, potrebno je sprovesti određene mjere odnosno zadatke koji će nas dovesti do cilja.

7.OBAVEZE PREUZETE MEĐUNARODNIM UGOVORIMA

Prilikom definisanja prostorne organizacije, uvaženi su principi Bečke deklaracije, čiji je Crna Gora potpisnik, o pretvaranju neformalnih naselja u formalna i to u slučaju da se objekti ne nalaze na trasama infrastrukturnih koridora, ne ugrožavaju kulturnu i prirodnu baštinu područja i ukoliko za svoje funkcionisanje ne zahtijevaju realizaciju obimnije infrastrukture;

8.OCJENE ISKAZANIH ZAHTJEVA I POTREBA KORISNIKA PROSTORA

Anketni pokazatelji

Na osnovu ankete, koja je sprovedena na terenu među svim stalnim korisnicima predmetnog prostora i među poznatim povremenim korisnicima, kao i sa zatečenim investitorima objekata čija je izgradnja u toku te raspoložive dokumentacije opštine Kotor, može se zaključiti da su korisnici objekata i prostora u okviru ove zone zainteresovani za :

- izgradnju stambeno poslovnih objekata sa namjenom pružanja usluga u sklopu turističkih djelatnosti
- izgradnju stambenih objekata
- izgradnju poslovnih objekata
- povećanje horizontalnog i vertikalnog gabarita postojećih objekata,
- stvaranje mogućnosti za "legalizaciju" postojećih objekata,
- rekonstrukciju u smislu poboljšanja kvaliteta stanovanja, izgradnju pomoćnih objekata, garaža i parkirališta
- dopunu funkcije stanovanja pratećim djelatnostima na prostorima gdje za tim postoji potreba
- opremanje naselja infrastrukturom i njeno funkcionisanje

Jednogodišnji izvještaj o stanju uređenja prostora za 2009.godinu - Izvod

Što se tiče realizacije DUP-a Radanovića, kako po pitanju izgradnje centralnih sadržaja, tako i po pitanju kolektivne stambene izgradnje, gdje je DUP-om predviđen administrativni centar, Dom zdravlja, sportski tereni, omladinsko naselje, kolektivno stanovanje, kao i veliki broj stambenih objekata, može se konstatovati da centralni sadržaji nisu realizovani, niti postoji interesovanje za iste, kao ni kolektivna stambena izgradnja, a predviđena stambena izgradnja realizovana je za cca 60% od predviđenih stambenih objekata. Treba napomenuti nedostatak interesovanja za izgradnju na predviđenim lokacijama, ali i interesovanje za gradnju poslovnih objekata (skladišta, servisa, salona namještaja i automobila i sl.), kao i proizvodnih pogona uz magistralni put Kotor-Budva, na lokacijama koje planom nisu predviđene za tu namjenu, tako da je u toku izrada Predloga izmjena i dopuna PPO Kotor za područje Grblja, kao i Predloga LSL Grbalj1 i Grbalj 2, a u izradi je i novi DUP Radanovići.

OCJENA O ISKAZANIM POTREBAMA KORISNIKA PROSTORA

Potreba za izradom planskih rješenja iskazuje se kroz potrebe pojedinačnih vlasnika i korisnika prostora, te se planiranje mora usklađivati i u tom smislu.

Zahtjevi zainteresovanih korisnika prostora uglavnom se odnose na potrebu izgradnje turističkih kapaciteta i stambenih objekata.

Nadležnom Sekretarijatu podnijeti su zahtjevi za izmjenu DUP-a Radanovića (78), pa se između ostalog i iz tog razloga, nakon ocjene o opravdanosti pristupilo izradi pojedinih planova.

9.SINTEZNI PRIKAZ POSTOJEĆEG STANJA

Postojeće stanje

Do sada je grbaljsko područje planski usmjeravano na razvoj seoskog turizma, ekopoljoprivrede, revitalizacije sela, itd. Međutim, neplanska izgradnja stambenih i poslovnih objekata u Grbaljskom polju izazvala je devastaciju poljoprivrednog zemljišta

Naselje se, razvijalo uz magistralu i zahvatilo dobar dio visokokvalitetnog poljoprivrednog zemljišta, prostor je "napadnut divljom" gradnjom, duž jadranske magistrale, a naročito sa zapadne strane.

Stihijski su izgrađeni stambeno-turistički i poslovni objekti koji se saobraćajno vezuju direktno na jadransku magistralu. Na ovaj način stvorena je slika opšte neuređenosti prostora, bez jasne granice naselja i jasne granice poslovnih, tj. privrednih zona.

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

Ustanove kulture i informisanja potrebno je razvijati u sva tri domena. Podizanje nivoa obrazovno-kulturno-zabavnog standarda treba postići formiranjem adekvatnog multifunkcionalnog prostora (objekta) u lokalnim centrima (Radanovići, Lastva Grbaljska). Stanje vjerskih objekata je različito i njihov dalji razvoj uglavnom zavisi od sopstvene inicijative i sredstava, novca namjenjenog ovim objektima iz opštinskog budžeta, raznih investicija, donacija i sl.

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

Raspoloživi prirodni resursi ukazuju na neuporedivo veće mogućnosti razvoja sporta, pod uslovom da se ti potencijali organizuju i operacionalizuju kao brojniji i raznovrsniji motivi, po ugledu na svjetske turističke standarde i trendove i naći što je moguće više lokaliteta na kojima bi bilo poželjno razvijati rekreativnu sportsku aktivnost.

Determinante prostornog razvoja-problemi, ograničenja, potencijali

U širem prostoru 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, konflikt između aerodroma i privredne infrastrukture podignute van industrijske zone a posebno uz Jadransku magistralu i zaštite okruženja.

Modernizacija i ekspanzija čitavog urbanog sistema i razvoj prioriternih 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 su zaštita morske vode od zagađivanja, zaštita tla od kontaminacije otpadom, smanjenje nivoa buke i zaštita prirodnog i kulturnog pejzaža.

Preduslovi za zaštitu su 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.

III OPŠTI I POSEBNI CILJEVI

OPŠTI CILJEVI RAZVOJA

Opšti ciljevi obuhvataju:

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

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

U saobraćaju, pored mreže osnovne tehničke infrastrukture (kako je definisana u ranijem i sadašnjem Planu), prioritetno treba graditi žičare, biciklističke staze i pješačke puteve. U pogledu osnovne mreže saobraćaja, prioritet ima, među drugima, izgradnja Jadransko – Jonskog puta i brze saobraćajnice Ulcinj – Bar – Budva – Herceg Novi – Debeli Brijeg (odnosno, posebnog uzdužnog primorskog koridora Herceg Novi – Budva – Bar, sa ciljem da se regionalno bolje povežu primorske razvojne zone), kao i uspostavljanje priobalne plovidbe i veza s Dubrovnikom i Dračom.

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

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

U razvoju gradova i drugih naselja, prioritet ima:

- Unutrašnji razvoj gradova, u odnosu na njihovo širenje, koje treba da bude restriktivno i svedeno na ono što je neophodno i gdje se može obezbijediti neophodna tehnička infrastruktura;
- Opšta i svestrana obnova naselja, što se naročito odnosi na degradirana naseljska područja;
- Sanacija degradiranih djelova prostora/naselja, na osnovu posebnih programa;

- Obnova kulturnog i graditeljskog nasljeđa, kao i pejzaža i ambijenta;
- Obnova starih industrijskih i rudarskih naselja;
- Planski usmjeravana i kontrolisana izgradnja izvan naseljenih područja;
- Planski usmjeravana i kontrolisana izgradnja u selima i zaseocima; i
- Posebno usmjeravana i kontrolisana izgradnja u turističkim naseljima i područjima za izletnički turizam.

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

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

POSEBNI CILJEVI

Naselje Radanovići je planirano sa funkcijom značajnijeg lokalnog centra.

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

Za zone intenzivne poljoprivrede je potrebno sačuvati oko 3000 ha u djelovima Grbaljskog, Mrčevog i Tivatskog polja.

U šumarstvu, prioritet ima novo pošumljavanje obešumljenih površina, kao i sanacija pretjerano iskorišćenih i degradiranih površina

Posebni ciljevi su :

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

IV PLANSKO RJEŠENJE

1.KONCEPT ORGANIZACIJE PROSTORA

Prostorni model

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

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

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

Planskim rješenjem zaokružene su površine zahvaćene stambenom gradnjom.

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

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

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

Naselje Radanovići smatra se urbanim područjem,kojem se propisuju smjernice urbane strukture, pejzažnih obeležja i pojedinačnih građevina, unutar kojeg je potrebno očuvati sva bitna obeležja prostorne i graditeljske strukture, određene topografijom, kao i raznolikošću namjena i sadržaja.

Namjena površina

U zahvatu DUP-a Radanovići definisane su sljedeće kategorije i potkategorije detaljne namjene površina :

- 1.Površine za stanovanje S –stanovanje male gustine SMG (PPO stanovanje niske gustine)
- 2.Površine za turizam T - turistička naselja T2
- 3.Površine za industriju i proizvodnju IP (PPO poslovanje)
- 4.Površine za sport i rekreaciju SR
- 5.Površine za centralne djelatnosti CD
- 6.Površine za školstvo i socijalnu zaštitu ŠS

7. Površine za zdravstvenu zaštitu Z
8. Površine za vjerske objekte VO
9. Površine za pejzažno uređenje PU – površine javne namjene PUJ
i površine za specijalne namjene PUS
10. Šumske površine Š – zaštitne šume ŠZ
11. Površine kopnenih voda – površinske vode VPŠ
12. Poljoprivredne površine P
13. Rezervne površine RP

Namjene predstavljaju preovlađujuću, dominantnu namjenu na tom prostoru, što znači da zauzimaju najmanje 60% površine bloka, odnosno zone u kojoj je označena ta namjena. Svaka namjena podrazumijeva i druge kompatibilne namjene.

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

Bilans površina planiranih namjena

NAMJENA	Površina m2
Stanovanje	407 291
Turizam	351 207
Industrija i proizvodnja(Poslovanje)	370 899
Sport i rekreacija	75 175
Centralne djelatnosti, školstvo, socijalna i zdravstvena zaštita	48 866
Vjerski objekti	1214
Pejzažno uređenje	
Urbano zelenilo (PUJ i PUS)	38 493
Zaštitne šume	107 261
Saobraćajnice	

Kolovoz	184562
Trotoar	82154
Vodotoci	63674
Poljoprivreda	225 012
Rezervne površine	363 113
Ostalo	68 600
UKUPNO	2 387 521

Izgrađene površine	1 179 477 m²
Neizgrađene površine	1 208 044 m²

2.KONCEPCIJA KORIŠĆENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PLANSKOG PODRUČJA

Stanovanje

Primarni zadatak razvoja stanovanja koji ovaj planski dokument treba da afirmiše je obezbeđenje odgovarajućih prostorno-planskih preduslova za planiranje, projektovanje i izgradnju kvalitetnih stambenih prostora za sve kategorije stanovništva, na cjelokupnoj teritoriji obuhvata Izmjena i dopuna prostornog plana Opštine Kotor za područje Grblja. Ovim planom date su smjernice u vidu pravila uređenja i pravila gradnje, što će biti polazna osnova za izradu planskih dokumenata nižeg reda za ostvarenje primarnog cilja razvoja stambene izgradnje.

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

Poslovanje i privreda

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

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

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

Koncepcija prostornog razvoja poslovanja i privrede

Prilikom oblikovanja buduće organizacije poslovnih zona na teritoriji obuhvaćenoj ovim Planom, posebnu pažnju treba usmjeriti na kvalitetniji pristup prema okruženju uključivanjem ekološke komponente kao integralnog djela programskog i prostornog razvoja

privrede. Potrebno je objedinjavanje ekonomske, socijalne i ekološke dimenzije razvoja, odnosno usklađivanje svih aspekata razvoja poslovanja i privrede sa lokacijsko-razvojnim potencijalima sredine. Iz tog razloga je neophodno prioritet dati oblastima koje koriste potencijale područja (prirodne resurse, fizionomiju zemljišta, infrastrukturu i sl.), ekološki prihvatljive tehnologije i zapošljavaju pretežno visokokvalifikovanu radnu snagu.

Sa stanovišta granske strukture, najveće potencijale imaju sledeći podsektori:

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

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

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

Turizam

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

Učešće sektora usluga bi se na ovaj način znatno povećalo u ukupnoj strukturi dohotka ovog regiona, a samim tim aktiviralo i ostale privredne i primarne djelatnosti. Turizam će na ovaj način doprinosti ukupnom razvoju teritorije Grblja usmjeravajući je ka ekološki zdravom, privredno konkurentnom i estetski atraktivnom ambijentu.

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

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

- Evidentirati postojeće turističke resurse;
- Podići nivo saobraćajne povezanosti i komunalne opremljenosti – radi brže i jednostavnije veze između turističkih objekata i radi ispunjenja elemenarnih

komunalnih pretpostavki za lociranje turističkih objekata i sadržaja;

- Kroz marketing lokacija privući potencijalne investitore - koji bi uz povoljne uslove uložili sredstva u turističku ili prateću privredu;
- Očuvati i unaprediti stanje životne sredine – jer je jedino kvalitetno okruženje podloga za razvoj turizma;
- Odrediti vrstu i prostorni razmještaj turizma - shodno turističkim potencijalima formirati ponudu u određenim djelovima područja, u skladu sa realnim mogućnostima i objektivnim kapacitetima;

Koncepcija prostornog razvoja turizma

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

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

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

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

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

- Pažljiva rekonstrukcija ambijentalnih cjelina (aktiviranje ruiniranog fonda Kovačke i Glavatske kuće), formiranjem eko-turističkog naselja;
- Izgradnja manjih turističkih kapaciteta – renta vile seoski i zdravstveni turizam – po uzoru na tradicionalnu arhitekturu ovog područja po obodu brda Donja Gora;
- Razvoj izletničkog turizma – od turističkih kapaciteta do plaže Jaz, do arheološkog nalazišta itd.
- Razvoj tranzitnog turizma izgradnjom smještajnih kapaciteta i ugostiteljskih objekata u zaljeđu zone namjenjene poslovanju;

- Razvoj nivoa pružanja usluga u privatnom sektoru - viši standard, uvođenje tradicionalne kuhinje, mogućnost razvoja manjih škola tradicionalnih zanata i dr.

Poljoprivreda

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

Opšti dugoročni cilj u oblasti korišćenja i zaštite poljoprivrednog zemljišta je harmonično povezivanje proizvodnih, ekonomskih, ekoloških, pejzažnih i sociokulturnih funkcija poljoprivrednog zemljišta i ruralnog prostora u cjelini, uporedo s postepenim ostvarivanjem stalnog poboljšanja materijalnog položaja poljoprivrednog stanovništva i unapređivanjem standarda i kvaliteta življenja.

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

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

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

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

Sredine.

Razvojna koncepcija

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

- Uspostavljanje odgovarajućeg stepena koordinacije i kombinovanog razvoja poljoprivrede i drugih privrednih, uslužnih i posredničkih djelatnosti;
 - Aktiviranje i obuka lokalnog stanovništva za bavljenje seoskim turizmom uz akcenat na vrednovanju prirodno-ekoloških, kulturoloških i drugih potencijala ruralnog prostora;
 - Održavanju vodeće uloge poljoprivrede u održavanju društveno – ekonomskog života na ruralnim područjima, kao i u obezbeđenju prehrambene sigurnosti, očuvanju pejzaža, istorijskog i kulturnog identiteta i ekološke ravnoteže na širem prostoru i staranju o drugim dobrima netržišnog karaktera, od neprocenjive javne vrijednosti.
- Da bi se poljoprivredna proizvodnja usmjerila u željenom pravcu potrebna je potpuna reorganizacija poljoprivredne proizvodnje kroz mjere koje podrazumjevaju ukрупnjavanje posjeda predviđenih za poljoprivrednu proizvodnju. Osim toga potrebna je i modernizacija poljoprivredne proizvodnje i udruživanje nekoliko proizvođača u dobrovoljne i interesne zadruge. Na taj način moguće bi bilo dalje omogućiti zaokruživanje potpunog ciklusa poljoprivredne proizvodnje (od primarne proizvodnje do prerade i prodaje), tj. pokušaj prodaje lokalnih proizvoda poznatom kupcu.
- Neophodno je i veće ulaganje u komunalnu i saobraćajnu infrastrukturu sela, njihova obnova, izgradnja i unapređenje.

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

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

Javni objekti i kompleksi

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

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

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

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

U granicam obuhvata plana od javnih funkcija postoje samo: osnovna škola, pošta, ambulanta i fudbalski stadion "Grbalj" u Radanovićima. Neophodna je izgradnja dječjih ustanova u lokalnim centrima (Radanovići i Lastva Grbaljska), izgradnja multifunkcionalnih sala, sportskih terena i dr. Pojedini neizgrađeni lokaliteti predstavljaju prostorni potencijal za razvoj funkcija od javnog interesa.

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

Koncept plana odnosi se na:

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

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

- Izgradnja objekata namijenjenih dječjim ustanovama kako u javnom tako i u privatnom sektoru, zbog očekivanog populacionog rasta i perspektivno većeg zapošljavanja žena/majki (neophodne su dječje ustanove u Radanovićima i Lastvi Grbaljskoj);
- Unapređenje primarne zdravstvene zaštite i osavremenjivanje opreme ambulante u Radanovićima kao i dopuna zdravstvenog sistema privatnom ljekarskom praksom (privatne ljekarske ordinacije je moguće locirati u kviru stambenih, poslovnih i turističkih zona) radi zadovoljenja potreba stalnog i povremenog stanovništva;
- Prilagođavanje sistema i prakse socijalne zaštite standardima predviđenim evropskim zakonodavstvom, demografskim promjenama, promjenama u životnom standardu, itd. Osnivanje službi za zbrinjavanje i zaštitu starih lica, socijalno ugroženih, izbjeglica i raseljenih, djece i odraslih sa posebnim potrebama, djece lišene roditeljskog staranja i dr.;
- Treba dopuniti ponude kulturnih programa, pri čemu će se najveći dio kulturnih

potreba zadovoljavati u kulturnim centrima opštinskog i gradskog ranga (iz tog razloga treba razmotriti mogućnost obnove/izgradnje multifunkcionalnih sala u lokalnim centrima, gdje bi se mogao naći dom kulture, sjedište mjesne zajednice, pošta, biblioteka); i

- Veći obuhvat stalnog stanovništva svih uzrasta, a posebno mladih raznim aktivnostima u oblasti fizičke kulture, kao i razvoj sporta i rekreacije u funkciji turizma uz obezbjeđivanje slijedećih vrsta prostora: sportsko-rekreativne i parkovske

3.EKONOMSKO-TRŽIŠNA I DEMOGRAFSKA PROJEKCIJA

Razvoj Grblja u pravcu urbane sredine, uz kontrolisani porast stambenih kapaciteta, te brži razvoj pratećih sadržaja i komplementarnih aktivnosti (kulture, sporta, trgovine, zabave i sl). ima veliki značaj, prije svega za razvoj turizma;

Uvođenje turizma ne predstavlja prioritet u tretiranom prostoru, ali je neophodan razvoj i ove oblasti posebno u smislu obogaćivanja i osavremenjivanja ponude.

Planirana je izgradnja dječjih ustanova izgradnja multifunkcionalnih sala, sportskih terena i dr. Pojedini neizgrađeni lokaliteti predstavljaju prostorni potencijal za razvoj funkcija od javnog interesa.

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

Planirani su zatvoreni proizvodni procesi (proizvodnja-prerada-prodaja poljoprivrednih proizvoda) . Izuzetan prirodni i kulturni ambijent za razvoj i unapređenje turizma u djelu područja, su veliki potencijali za opšti razvoj.

Aktivnosti stanovnika u velikom djelu su usmjerene ka uslužnim djelatnostima.

Dobra saobraćajna povezanost ovog područja daje suštinsku prednost ovom kraju, a izgradnjom planirane obilaznice izbjegao bi se prolazak tranzitnog saobraćaja kroz naselja, čime bi se cijeli prostor znatno rasteretio i dobio na vrijednosti.

Ukoliko se tome doda rekonstrukcija, dogradnja ili izgradnja komunalne mreže na cjelom području (vodovod, kanalizacija, elektromreža), dobio bi se visokovrijedan prostor sa mogućnošću multifunkcionalnog razvoja.

Planiranim sadržajima i aktivnostima otklonio bi se dio brojnih slabosti prostora iskazanih u analizama, postigao veći broj zaposlenih i viši nivo i standard života i rada na ovom prostoru.

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

Fazna realizacija plana koja prvo aktivira područja koja imaju obezbjeđen saobraćajni pristup i priključak na prateće infrastrukturne mreže (I faza realizacije) gdje je u već formiranoj stambenoj matrici akcenat na progušćavanju stambenog tkiva i aktivnom razvoju uslužno-poslovne zone čime se obezbjeđuje znatno povećanje potencijalnih radnih mjesta za lokalno stanovništvo, što dalje ima za

posljedicu smanjenje dnevnih migracija, odnosno rasterećenje putne mreže.
 II faza realizacije podrazumijeva izgradnju infrastrukturnih koridora, kao preduslov za dalje širenje građevinskog fonda.

Troškovi komunalnog opremanja

Troškovi komunalnog opremanja podrazumevaju troškove izgradnje saobraćajnica i komunalne infrastrukture i to:

A.) SAOBRAĆAJNICE

Troškovi izgradnje i rekonstrukcije saobraćajne infrastrukture u zahvatu plana:

	m ²	cijena	ukupno-
Jadranska magistrala (rekonstrukcija)			
- kolovoz	43 728,50x	70€ =	3 060 995,00
- trotoar	10 800,00x	30€ =	324 000,00
- razdjelno ostrvo i ivična traka	10 202,70x	10€ =	102 027,00
- ostale ulice i prilazi			
- kolovoz	140 833,00x	50€ =	7 041 650,00
- trotoari	71 345,50x	30€ =	2 140 365,00

UKUPNO TROŠKOVI IZGRADNJE I REKONSTRUKCIJE

SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE:

12 669 037,00€

U troškove izgradnje i rekonstrukcije saobraćajne infrastrukture su računati svi dijelovi ulica i trotoara koji pripadaju zahvatu plana.

TELEKOMUNIKACIONA KANALIZACIJA

A / MATERIJAL

1. Isporuka PVC cijevi o 110 mm / 6 m kom 23500 x 12,00 = 282 000,00 €
2. Isporuka lakih tf poklopaca sa ramom kom 520 x 120,00 = 62 400,00 €

U K U P N O A : 344 400,00 €

B / GRADJEVINSKI I MONTAŽNI RADOVI

1. Izrada tk kanalizacije sa 6 PVC cijevi met 7500 x 15,00 = 112 500,00 €
 (iskop rova dim. 0,60x0,80 u zemljištu
 IV/V kategorije , komplet rad i materijal)
2. Izrada tk kanalizacije sa 4 PVC cijevi met 24000 x 12,00 = 288 000,00 €
 (iskop rova dim. 0,40x0,80 u zemljištu
 IV/V kategorije , komplet rad i materijal)

3. Izrada tk okna un.dim. 1,80x1,50x1,90 kom 520 x 500,00 =260 000,00 €
 sa lakim poklopcem sa ramom
 (iskop rupe dim. 2,20x1,90x2,30 u zemljištu
 IV/V kategorije , komplet rad i materijal)

U K U P N O B : 660 500,00 €

U K U P N O A+B : 1004900,00 €

PEJZAŽNO UREĐENJE

APROKSIMATIVNA VRIJEDNOST NA PEJZAŽNOM UREĐENJU JAVNIH POVRŠINA I POVRŠINA OD JAVNOG INTERESA

Red. br.	Opis	Jed. mjere	površina	jed.cijena€	Ukupna cijena/€
URBANO ZELENILO-intezivno održavanje					
1	Zelenilo uz saobraćajnice (drvoredi, razdjelan ostrva-trake, kružni tokovi, Skver i td.)	m ²	20.786	20	415.720
2	Zaštitni pojas	m ²	17.707	10	177.070
ZAŠTITNO ZELENILO-povremeno održavanje					
	Zaštitne šume	m ²	227.255	1	227.255
Ukupno					820.045

ELEKTROENERGETIKA

I

Gruba procjena investicione vrijednosti predviđenih objekata data je sLedećom tabelom.

R.br.	Objekat	j.mj.	Kol.	Cijena (€)	Iznos(€)
-------	---------	-------	------	------------	----------

1	Trafostanice				
	MBTS 10/0,4 kV, 1x630 kVA	Kom	4	40.000	160.000
	MBTS 10/0,4 kV, 2x630 kVA	kom	20	60.000	1200.000
	Ukupno trafostanice				1.360.000,00

2	Mreža 10 kV				
	Izgradnja podzemne 10 kV mreže kablom 3 x (XHE 49-A 1x240 mm ² , 6/10 kV.)	m	16.420	80,00	1.313.440,00
	Ukupno mreža 10 kV				1.313.440,00

Detaljni urbanistički plan Radanovići

3	Javna rasvjeta					
	Obračun po metru dužnom saobraćaj-nice	m	20.000		40,00	800.000,00

4	Učešće u izgradnji objekata višeg naponskog nivoa					
	Prema radnom materijalu EPCG <i>Metodologija pravedne participacije u priključku potrošača</i> , zbog angažovane snage na naponu 10 kV biće potrebno uložiti u povećanje kapaciteta objekata na višem naponskom nivou, 100 €/1kW					
		kW	17106		100,00	1.710.600,00

2.3.5.	Rekapitulacija					
	Trafostanice					1.360.000,00
	Mreža 10 kV					1.313.440,00
	Javna rasvjeta					800.000,00
	Učešće u izgradnji objekata višeg naponskog nivoa					1.710.600,00
	SVEGA					5.184.040,00

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

Toškovi izgradnje vodovoda:

Cijevi prečnika Ø80mm – 1100m x 60.0 = 66 000
 cijevi prečnika Ø110mm – 3500m x 100.0 = 350 000
 cijevi prečnika Ø160mm – 4620m x 140.0 = 646 800
 rezervoar sa crpnom st. 1 kom x 18 000 = 18 000
 UKUPNO VODOVOD..... 1 080 800€

Troškovi izgradnje kanalizacije za otpadne vode:

cijevi prečnika Ø200mm – 4200m x 210.00 = 882 000
 cijevi prečnika Ø250mm – 1800m x 220.00 = 396 000
 cijevi prečnika Ø300mm – 2500m x 220.00 = 550 000
 cijevi prečnika Ø400mm – 1750m x 250.00 = 437 500
 cijevi prečnika Ø500mm – 1800m x 260.00 = 468 000
 pumpna postrojenja 1 kom x 1000 = 1 000
 UKUPNO KANALIZACIJA.....2 734 400€

Troškovi izgradnje kanalizacije za atmosferske vode

cijevi prečnika Ø250mm – 2 100m x 220.00 = 462 000
 cijevi prečnika Ø300mm – 3 500m x 200.00 = 700 000
 cijevi prečnika Ø400mm – 830m x 240.00 = 199 200

cijevi prečnika Ø500mm – 2 080m x 250.00 = 520 000
 UKUPNO ATMOSFERSKA.....1 881 200€

regulacija potoka L=750m x 6m x 110€/m¹ = 495 000 €
 zacjevljenje potoka L=30m x 110€/m¹ = 3 300 €
 UKUPNO REGULACIJA.....498 300€

UKUPNO TROŠKOVI HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE: **6 194 700. 00€**

REKAPITULACIJA:

Saobraćajna infrastruktura	12 669 037 €
Hidrotehnička infrastruktura	6194 700 €
Elektroenergetske instalacije	5 184 040 €
Pejzažno uređenje javnih površina	820 045 €
Telekomunikaciona instalacija	1 004 900 €

UKUPNO : **25 872 722 €**

4. FAZE REALIZACIJE

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

Prioritetne aktivnosti na sprovođenju Plana biće realizacija preuzetih urbanističkih obaveza, te završetak rekonstrukcije i izgradnje već započetih elemenata infrastrukturnih sistema.

U prvoj fazi sprovođenja plana je realizacija planiranih uslužno-poslovnih kapaciteta duž Jadranske magistrale čime bi se devastirani prostor pretvorio u vodeću poslovnu zonu za 3 opštinska centra. U isto vrijeme jačao bi se urbanitet spontano-nastalih naselja, smanjile dnevne migracije i povećala zapošljenost lokalnog stanovništva.

U drugoj fazi realizacije planirana je izgradnja infrastrukturnih koridora što je preduslov za razvoj turističkih kapaciteta oslonjenih na tradicionalnu arhitekturu i običaje lokalnog stanovništva.

Za efikasno sprovođenje planskih odredbi i planske razrade potrebno je implementirati sistem monitoringa sprovođenja plana, a takođe i monitoring uticaja planskih aktivnosti na

životnu sredinu kao preduslov njene efikasne zaštite.

5.MREŽE I OBJEKTI SUPRA I INFRASTRUKTURE

Saobraćaj

Unutar Grblja planira se izgradnja, proširenje i rekonstrukcija postojeće lokalne saobraćajne mreže primarnih i sekundarnih saobraćajnica, koje za cilj imaju napajanje područja i rasterećenje jadranske magistrale;

Sadašnja magistralna saobraćajnica, koja ima ujedno i funkciju glavne gradske saobraćajnice, planom se predviđa za rekonstrukciju i proširenje na 4 trake na cijelom području obuhvata plana, uz obezbjeđenje zaustavnih traka i pješačkih površina;

Usvojena je trasa brze obilaznice kroz primorje na djelu prostora u obuhvatu ovog Plana;

Redukovani su priključci na jadransku magistralu gdje god su to prostorne mogućnosti dozvolile. Pri izradi koncepta sistema gradske putne mreže u ovom planu, nisu narušeni osnovni principi i koncepcija sistema saobraćaja definisanog PPO..

Sportski objekti i kompleksi

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

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

Organizacija i uređenje kompleksa namenjenog izgradnji objekata i pratećih sadržaja u funkciji sporta i rekreacije je uslovljeno vrstom planirane sportske aktivnosti, propisanim normativima za veličinu sportskih terena na otvorenom i zatvorenom prostoru, kao i max. brojem korisnika i gledalaca na tribinama, uz poštovanje utvrđenih pravila građenja i na osnovu normativa i propisa za objekte određene namjene, odnosno prema vrsti sportske aktivnosti i broju korisnika, s tim da se na parceli, kompleksu moraju obezbjediti i uslovi za parkiranje i garažiranje vozila, kako zaposlenih, tako i ostalih korisnika.

Pejzažno uređenje

Osnovni cilj Plana je očuvanje što većeg broja elemenata autohtonog pejzaža, odnosno autohtonog biološkog, geografskog i pejzažnog diverziteta ovog područja. Prioritetno treba štiti prirodne i stvorene zelene površine, kao i ambijent naselja. Naime, Radanovići kao prigradsko naselje Kotora ima dvije slike predjela. Prva slika je urbani tip naselja oko Jadranskog magistranog pravca I javnih ustanova, u ravničarskom dijelu I ruralna slika koja se javlja na padinama Grblja i Donje Gore.

U zaštiti i unapređenju predjela, treba nastojati da se ostvari kako biološki i vizuelno vrijedniji prostor tako i socijalno i ekonomski bogatiji predio.

Opšti koncept pejzažnog uređenja usklađen je sa:

- postojećem stanju površina pod zelenilom,
- uslovima sredine,
- uvođenje zelenila u jedinstven sistem;

- planiranoj namjeni površina,
- normativima za površine pod zelenilom (stepen ozelenjenosti i nivo ozelenjenosti),
- usklađivanju zelenog obrasca naselja sa namjenom površina,
- funkcionalnom zoniranju površina pod zelenilom,
- uspostavljanju optimalnog odnosa između izgrađenih i površina pod zelenilom,
- usklađivanju ukupnih površina pod zelenilom sa brojem stanovnika,
- upotrebom biljnih vrsta, rasadnički odnjegovanih i otpornih na ekološke uslove sredine i u skladu sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima.

Smjernice za realizaciju planskih rješenja treba da doprinesu poboljšanju sanitarno – higijenskih uslova, boljim uslovima za odmor i rekreaciju svih starosnih grupa, estetskom oplemenjavanju sredine i vizuelnom identitetu naselja.

Javne službe

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

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

Struktura i prostorni raspored javnih službi, njihov kapacitet, kvalitet i nivo usluga koje pružaju za zadovoljenje osnovnih potreba lokalnog stanovništva, jedan su od osnovnih pokazatelja budućeg razvoja naselja

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

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

Planirani su novi prostori za potrebe javnih službi u oblasti kulture, obrazovanja, zdravstva, socijalne zaštite, sporta i dr.

Škola postoji samo u naselju Radanovići, te je dimenzionirana i za područje koje gravitira ovom naselju.. Predviđen je još jedan objekat dječje ustanove-dječji vrtić.

U pogledu zdravstvene zaštite, postojeća ambulanta treba da se osavremeni i povećavaju se kapaciteti planiranom izgradnjom Doma zdravlja, apotekarskom službom i dr.

Ustanove kulture i informisanja za podizanje nivoa obrazovno-kulturno-zabavnog standarda planirane su formiranjem adekvatnog multifunkcionalnog prostora (objekata) u okviru centralnih djelatnosti.

Vjerski objekat je u izgradnji i dati su uslovi za njegovo oblikovanje.

Planirane su površine namijenjene sportu i rekreaciji u skladu sa prostornim mogućnostima.

Za kompletno područje, u skladu sa potrebama i kapacitetima planirana je izgradnja elektroenergetske, telekomunikacione i hidrotehničke mreže instalacija..

5.1. PEJZAŽNA ARHITEKTURA



Postojeće stanje

Ambijentalnom, pejzažnom i biogeografskom analizom prostora u okviru Crne Gore došlo je do regionalizacije, klasifikacije i determinacije, ambijentalnih i pejzažnih cjelina, radi lakšeg shvatanja i vrednovanja prostora. Biogeografsko-ekološkom analizom prostora Crne Gore prepoznaje se deset pejzažnih tipova. Područje planskog zahvat nalazi se u Primorskoj zoni i pripada **mediteransko-**

flišnom tipu, dok je definisanje pejzažnih jedinica zasnovano na prirodnim karakteristikama koje uključuje i uticaj čovjeka u njemu.

Predmetna lokacija se nalazi u Bokokotorskom zalivu, odnosno prostor zahvata DUP-a "Radanovići" pripada **pejzažnoj jedinici Boka Kotorska** koja je izdvojena kao posebna jedinica u okviru pejzažne klasifikacije Crne Gore, a koja zauzima sjeverozapadni dio Crnogorskog primorja i predstavlja jednu mikroregiju koja se sastoji od više suženja i proširenja i kao takva reljefno čini najsloženiji dio primorja Crne Gore. Pejzaž Bokokotorskog zaliva je, s obzirom na reprezentativnost i impresivnost pejzaža u cjelini, u PPPN Morsko dobro izdvojen i analiziran kao jedinstveni pejzažni tip. Tu se cjelokupni prostor morskog dobra, sa neposrednim zaleđem, odlikuje izrazitim, jasno uočljivim strukturnim elementima koji mu daju poseban pejzažni identitet. Specifične i raznolike prirodne vrijednosti (orografske karakteristike, karakteristike autohtone vegetacije) i vrijedno graditeljsko naslijeđe međusobno se prožimaju, uz obilje detalja (alohtona flora), čineći jedinstvenu harmoničnu cjelinu. Okvir zaliva čine strme padine Orjena i Lovćena i grebena koji povezuju ove planine. Obale zaliva izgrađuju krečnjaci i flišne stijene na čijim kontaktima se javljaju mnoga vrela, od kojih neka imaju karakter vrulja. Tivatsko, Grbaljsko i Mrčevo polje nalazi se između Tivatskog zaliva i uvale Jaz.

Radanovići je prigradsko naselje Kotor, longitudinalno tipa u okviru prostornoplanske zone Grbalj. Radanovići se pružaju duž Grbaljskog polja koje obuhvata dio opštine Kotor između opština Tivat i Budva. Grbaljsko polje je horizontalan plato, smješten u relativno uskom koridoru uz trasu Jadranske magistrale, s nekoliko proširenja. Samo Grbaljsko polje je depresija, blago zatalasana, orijentacije jugoistoksjeverozapad, sa kotama od 0 do 75 mnv (Radanovići). Od Radanovića, kao najvišeg dijela polje je blago nagnuto, na jednu stranu prema Tivatskom zalivu i na drugu prema Jazu. Po polju su pojedina uzvišenja sa kotama i do 200 mnv.

Grbaljsko polje je stisnuto između Grblja na sjeveroistoku, koji ga svojom visinom od prosečno 1000m štiti od glavnih udara bure i Donje Gore visine oko 400m, sa jugozapadne strane, koja ne zaklanja osunčanje, ali prostor štiti od južnog vjetrova s otvorenog mora. Grbalj predstavlja plodnu udolinu ograđenu sa istoka obroncima Lovćena i niskim pobrdom sa zapada preko kojega izlazi na more. Duž istočnog oboda polja razvija se desetak naselja, vezanih za izvore pitke vode i jednim imenom nazvanih Gornji Grbalj. Donji Grbalj čini desetak naselja na pobrđu koje predstavlja zapadni obod polja. Donji Grbalj se dalje razvija sa nizom manjih zaklonjenih platoa, od kojih je najveće Glavatčko polje sa kvalitetnim obradivim tlom. Još je u srednjem vijeku bio žitnica Boke, a danas je važno ratarsko voćarsko područje. U sjevernom dijelu Grbaljskog polja, izgrađena je privredna zona Kotor, u koju je preseljena kotorska industrija i servisi. Južni dio polja zahvataju voćnjaci, vinogradi i povrtlarske kulture. U Grbaljskom polju nema stalnih vodotoka, a povremeni tokom ljetnjeg perioda presuše u kraćem ili dužem periodu, što zavisi od atmosferskih padavina. Najvažniji povremeni površinski tok na teritoriji Radanovića je Koločun.

DUP "Radanovići" obuhvata površinu od 238,75ha i u morfološko-urbanom smislu je prigradsko naselje Kotor koje je najvećom dijelom ravničarskog tipa. Proces aktivnog zagušenja je uz glavni putni pravac – Jadransku magistralu. Međutim, naselje je raštrkano i razvilo se oko bitnih prirodnih ili društvenih sadržaja, rijeke Koločun, fudbalskog stadiona "Grbalj" i oko Osnovne škole i Mjesne zajednice. Primarna djelatnost stanovništva je do pre izjavnog vremena bila poljoprivreda. Pedološke analize ove zone (poljoprivredno zemljište visokog kvaliteta) ukazuju na ispravnost orijentacije na intezivnu poljoprivredu. Obradivo zemljište predstavlja jedan od najvažnijih prirodnih resursa i čini bazu za organizovanje poljoprivredne proizvodnje. Međutim, usljed brojnih antropogenih uticija (prije svega se misli na nekontrolisanu gradnju i industrijsku zonu) došlo je do ozbiljnog poremećaja prostorne harmonije. Najveći dio poljoprivrednog zemljišta je zapostavljen i zapušten i pretvoren u livade i šumarke (97,13ha), dok su manji dio okućnice u kojima se nalaze povrtnjaci i voćnjaci. Najčešće se od

poljoprivrednih kultura gaje agrumi, masline i vinova loza. Staklenici i plastenici, kao i rasadnici su relativno malo zastupljeni, i pored toga što postoje povoljni uslovi za povrtarstvo i cvečarstvo.

Područje planskog zahvata obuhvata ravničarski dio i padine Grblja i Donje Gore na čijem se vertikalnom profilu izdiferencirale vegetacijske zone. U Grbaljskoj zoni zastupljeni su:

- submediteranske šume hrasta medunca i bjelograbića (*Rusco-Carpinetum orientalis*),
- submediteranski listopadni šiblji (*Paliuretum adriaticum-Carpinetosum orientalis*) i
- mediteranske vazdazelene garige (*Cisto-Ericion*).

Zbog velikog antropogenog uticaja, ove šume su znatno prorijedjene posebno na nižim pozicijama u blizini naselja. Na otvorenijim i izloženijim mjestima, gdje je krčenje šume bilo intenzivnije, zastupljen je veliki vrijes (*Erica arborea*), a na još otvorenijim mjestima žukva (*Spartium junceum*) i neke druge biljke gariga i makije. To su niske i prorijedjene zimzelene, a manjim dijelom listopadne šikare, sastavljene uglavnom od heliofilnih elemenata, pretežno grmova i polugrmova.

Podnožje i sjeveroistočne padine Donje Gore obraslo gustom makijom (Orno-Quaracetum ilicis). Regresiji hrasta crnike u ovom predjelu najviše je doprineo čovek intenzivnim iskorišćavanjem autohtone – samonikle vegetacije, tako da su danas umjesto šuma crnike nastali njeni degradacioni stadijumi – makija, garig i kamenjari. Makija i garing su zajednice velikog broja raznovrsnih grmolikih biljnih elemenata sa kožastim lišćem koje sa estetskog aspekta deluje monotono smeđezelena. U makiji nema izraženog sprata visokog drveća, nego se javlja niz krupnijeg i sitnijeg grmlja isprepletanog brojnim penjačicama, što ove fitocenoze čini neprohodnim.

Šumske površine Planom podrazumjevaju sve navedene biocenoze, odnosno Zaštitne šume, slobodne zelene površine-Gradske šume i šikare oko rijeke i potoka. Ove površine u zahvatu Plana zauzimaju površinu od oko 37,87ha.

Na teritoriji obuhvaćenoj ovim planom privredne djelatnosti obavljaju se u pojedinačnim privrednim i proizvodnim pogonima. To su najčešće pogoni i baze građevinskih preduzeća, skladišta robe, građevinskog materijala, skladišta tečnih i čvrstih goriva, robno-transportni centri, veliki kompleksi trgovine, posebne vrste tržišnih i uslužnih centara. Globalan raspored privrednih zona ukazuje na neracionalno i stihijsko korišćenje zemljišta.

Javnih površina u zahvatu Plana skoro i da nema. Međutim, na lokaciji uz Jadranski magistralni pravac nalazi se stadion "Grabalj", koji je ograničenog korišćenja (za korisnike navedenog kluba). 60% planskog zahvata čine prirodne (zaštitne šume, vodotoci) i poljoprivredne površine. Ostale površine su okviru stanovanja, saobraćajnih površina, komercijalnih i javnih namjena.

Planirano stanje

Osnovni cilj Plana je očuvanje što većeg broja elemenata autohtonog pejzaža, odnosno autohtonog biološkog, geografskog i pejzažnog diverziteta ovog područja. Prioritetno treba štiti prirodne i stvorene zelene površine, kao i ambijent naselja. Naime, Radanovići kao prigradsko naselje Kotora ima dvije slike predjela. Prva slika je urbani tip naselja oko Jadranskog magistralnog pravca i javnih ustanova, u ravničarskom dijelu i ruralna slika koja se javlja na padinama Grblja i Donje Gore. U zaštiti i unapređenju predjela, treba nastojati da se ostvari kako biološki i vizuelno vredniji prostor tako i socijalno i ekonomski bogatiji predio.

Opšti koncept pejzažnog uređenja usklađen je sa:

- postojećem stanju površina pod zelenilom,
- uslovima sredine,
- uvođenje zelenila u jedinstven sistem;
- planiranoj namjeni površina,
- normativima za površine pod zelenilom (stepen ozelenjenosti i nivo ozelenjenosti),
- usklađivanju zelenog obrasca naselja sa namjenom površina,
- funkcionalnom zoniranju površina pod zelenilom,
- uspostavljanju optimalnog odnosa između izgrađenih i površina pod zelenilom,
- usklađivanju ukupnih površina pod zelenilom sa brojem stanovnika,
- upotrebom biljnih vrsta, rasadnički odnjegovanih I otpornih na ekološke uslove sredine i u skladu sa kompozicionim I funkcionalnim zahtjevima.

Smjernice za realizaciju planskih rješenja treba da doprinesu poboljšanju sanitarno – higijenskih uslova, boljim uslovima za odmor i rekreaciju svih starosnih grupa, estetskom oplemenjavanju sredine i vizuelnom identitetu naselja.

Opšte smjernice za pejzažno uređenje:

- Maksimalno očuvanje autentičnih pejzažno-ambijentalnih vrijednosti predione cjeline (vegetacijske, orografske, geomorfološke, hidrološke i td.);
- Maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila, šumske vegetacije i egzota;
- Očuvanje, obnavljanje, uređenje i proširenje maslinjaka, uz poseban tretman sa stanovišta pejzažnih vrijednosti prostora-Zakon o Maslinarstvu;
- Usklađivanje kompozicionog rješenja zelenila sa namjenom (kategorijom) zelenila;
- Korišćenje vrsta otpornih na ekološke uslove sredine i usklađivanje sa kompozicionim i funkcionalnim rješenjima;
- Uskladiti ukupnu " površinu parkova koji se koriste za objekte za rekreaciju, sport, zabavu i druženje"- za turističke objekte sa 3*-5* planirati 60-100m² navedenih površina/krevetu (Pravilnik o klasifikaciji objekata u turizmu),
- U cilju očuvanja prirodne biološke i predione raznolikosti kao posebnu vrijednost treba očuvati područja prekrivena autohtonom vegetacijom, područja prirodnih vodotoka, ekološki vrijedna područja, potrebno je podsticati obnovu poljoprivrednog zemljišta, zapuštenih vinograda i maslinika na tradicionalan način, posticati cvečarstvo, povrtarstvo i sl.;
- Mjere sanacije i biološke rekultivacije degradiranih i postojećih šumskih površina i klizišta, odnosno pošumljavanje ili ozelenjavanje svih terena na nagibima iznad 20%, klizišta, plitkih erodiranih I degradiranih zemljišta;
- Pri oblikovanju objekata treba koristiti materijale i boje prilagođene prirodnim obilježjima okolnog prostora i tradicionalnoj arhitekturi;
- Izbjegavati upotrebu betonskih fabrikata za popločavanje ili ukrasne elemente na fasadama,
- Izbjegavati upotrebu vrsta iz drugih areala, naročito masovno korišćenje tzv. patuljastih četinara.
- Formiranje pejzažnih terasa – vidikovaca na mjestima izvanrednih panoramskih vizura;

U okviru očuvanja i unapređenja prostora, a u cilju planiranja turizma I stanovanje, po načinu intervencija u prostoru, korišćenja i uređenja determinisane su sljedeće kategorije zelenih i slobodnih površina:

I URBANO ZELENILO

II ZAŠTITNO ZELENILO

I SISTEM ZELENILA URBANOG NASELJA Radanovići, predviđa sljedeće kategorije zelenih i slobodnih površina:

1. Zelene površine javnog korišćenja

- Zelenilo uz saobraćajnice
- Skver- sad

2. Zelene površine ograničenog korišćenja

- Zelenilo individualnih stambenih objekata-okućnice
- Zelene i slobodne površine turističkih naselja
- Zelenilo poslovnih objekata
- Zelenilo vjerskih objekata
- Sportsko rekreativne površine
- Zelenilo objekata prosvjete
- Zelenilo objekata zdravstva

3. Zelene površine specijalne namjene

- Zelenilo skladišta, stovarišta, servisa
- Zaštitni pojas

II ZAŠTITNO ZELENILLO

- Zaštitne šume
- Poljoprivredne površine

Od ukupne površine planskog zahvata 238,75ha, predvidja se da pod Urbanim-naseljskim zelenilom (zelenilo javne namjene, ograničene namjene i specijalne namjene) i Zaštitnim zelenilom (zaštitne šume, poljoprivredne površine i rezervne zone) , bude 121,82ha. Nivo ozenjenosti planskog zahvata iznosi 51%. Stepen ozelenjenosti je 812m² zelenila / korisniku (stanovnici+turisti), na planiranih 1.500 korisnika, koliko se očekuje u prvoj fazi realizacije plana.

SMJERNICE ZA PEJZAŽNO UREDJENJE

Zelenilo uz saobraćajnice-Ozelenjavanje *saobraćajnica, pločnika, trgova, pješačkih i parking prostora, razdjelnih traka*, sprovodi se tzv. *linearnom sadnjom-drvoređima*. U kompozicionom smislu, ovo zelenilo se rješava tako da predstavlja "kičmeni stub" zelenih površina I služi za povezivanje naselja u jedinstven sistem zelenila.Ova kategorija zelenila pored estetske funkcije utiče na poboljšanje sanitarno-higijenskih i mikroklimatskih uslova.

Predmetnim Planom se predviđa značajan porast *drvoređ* i nužno je da izgradnju primarnog uličnog sistema prati i podizanje drvoređ. Kao jedan od važnijih urbanih elemenata naselja drvoređi se planiraju na svim saobraćajnicama-trotoarima, gdje profili saobraćajnica to dozvoljavaju (na trotoarima širim od min. 2.5m), na parkinzima i na platoima. Medjutim, obavezno unutar urbanističkih parcela, izmedju regulacione i gradjevinske linije, izvrši tzv. Linearnu dogradnju.

Kod ulica sa malim profilom (širina ulice do 5m), predvidjeti drvoređ samo sa jedne, osunčane strane saobraćajnice. Prilikom projektovanja drvoređ izvršiti inventarizaciju biljnog fonda uz obaveznu taksaciju. Sačuvati postojeća stabla i ansamble autohtone i alohtone vegetacije, odnosno izvršiti uklapanje drvoređ u postojeći biljni fond. Ovo naročito važi za drvoređ palmi izuzetnog estetskog kvaliteta koji se nalazi u okviru dvorišta Mjesne zajednice. Kod izbora biljnih vrsta i za ovu kategoriju važi da je značajan estetski momenat koji je uslovljen klimatskom tipu vegetacije

Na zelenim trakama uz Jadransku magistralu, širine 1m, predvidja se drvoređ široke krošnje, dok na razdjelnoj traci na navedenoj saobraćajnici preporučuje se linearna sadnja dekorativnog šiblja koje ne

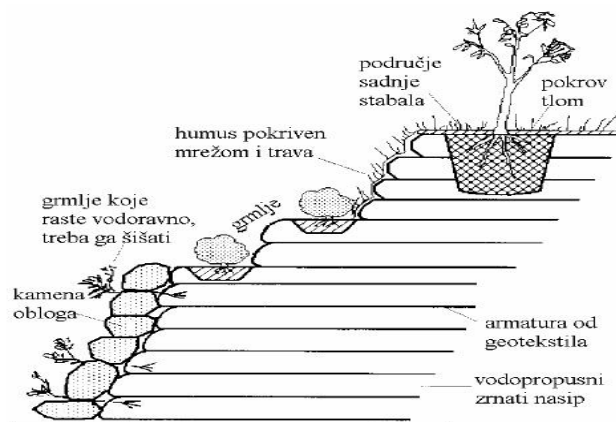
bi ometalo saobraćajne vizure. Naime, radi bezbjednosti saobraćaja šiblje saditi 2m od ivice zelene trake. Pored Jadranske magistrale, na javnim površinama drvored je planiran I u Ulici "1", sa obe strane saobraćajnice, Ulici "7", "8", "14", djelovima Ulice "2", "16", "17" I sa jedne strane u Ulici "2", "11" I dijelom na puta Budva –Kotor, koji je u zahvatu Plana.

Prilikom projektovanja obavezan uslov je:

- rastojanje između drvorednih sadica od 5-10m,
- min. visina sadnice 2,5-3m,
- min. obim sadnice na visini 1m od 10-15cm,
- min. visina stabla do krošnje, bez grana, min. 2-2,2m ,
- otvori na pločnicima za sadna mjesta min. 1,0x1,0m (za sadnju na pločnicima),
- obezbjediti zaštitne ograde za sadnice u drvoredu (za sadnju na pločnicima),
- pri izboru vrsta za ulično zelenilo treba voditi računa da osim dekorativnih svojstava budu prilagođene uslovima rasta u uličnim profilima (otpornost na zbijenost tla, vodni kapacitet zemljišta, prašinu, gasove i sl).

Na *parking* prostorima obavezno predvidjeti drvorede. Prilikom formiranja drvoreda na parkinzima trebalo bi osigurati na dva parking mjesta po jedno drvo, a kod podužnog parkiranja na jedno parking mjesto po jedno drvo. Preporučuje se drvored na trotoaru ako je trotoar širine min. 2,80m.

Na mjestima gdje se usljed gradnje saobraćajnice očekuje degradacija terena, usljed veće denivelacije, teren rešiti terasasto podzidama od prirodnih materijala-autohtonog kamena. Kod izgradnje potpornih zidova uz javnu površinu, lice zida ne smije biti u betonu već se mora obložiti lomljenim kamenom u maniru suvomedje. Potporni zidovi-podzide se mogu omekšati zelenilom, kako bi se kamena površina vizuelno obogatila.



Posebnu pažnju obratiti na vizure prema moru i značajim arhitektonskim i prirodnim objektima. Na mjestima sa interesantnim vizurama predvidjeti platee, vidikovce za kraći odmor, urbani mobilijar.

Podržati postojeće pješačke staze. Nove pješačke staze planirane su i uz rijeku Koložun u centralnoj naseljskoj zoni-zoni E. Širina navedene pješačke staze uz rijeku Koložun min. 3m. Za popločavanje pješačkih ulica i površina koristiti prirodne materijale (kamen, riječne oblutke, drvo i td.). Pješačke površine urediti kao male pjacete sa vrtno-arhitektonskim mobilijarom.

Kružni tok i skverove otvorenog parternog tipa -nastale regulacijom saobraćaja rješavaju se:

- parternim zelenilom, perenama i nižim vrstama čija visina ne prelazi visinu od 50cm, koje ne ometaju saobraćajne vizure,
- unošenjem vrtno-arhitektonskih elemenata (skulptura, fontana i td) u kombinaciji sa zelenilom.

Površina koja je pod tzv. Zelenilom uz saobraćajnice, čije je uređenje je neohodno da prati dinamiku izgradnje saobraćajnica, u zahvatu Plana zauzima površinu od 11.552m².

Skver-sad- Predstavlja manje parkovske površine koje treba urediti slobodnim-prirodnim stilom. Funkcija skvera je sanitarno higijenska i estetska. Naime, ove površine treba da predstavljaju zelene enklave, nastale usljed regulacijom saobraćaja i parcelacijom. Kategorija zelenila prepoznata kao Skver-sad u zahvatu DUP-a nalazi se u površini od 9.234m².

Na ovim površinama moguće je organizovati i površine za predah-miran odmor i prostor za igru djece. Za uređenje ovih površina predviđa se skver tzv. Poluotvoreog tipa, kombinacija otvorenog parternog tipa sa visokim drvenasto zbnastim vrstama.

Naime, na planiranim površinama neophodno je:

- u kompozicionom smislu riješiti Skver-sad, parkovski, prirodnim stilom, bez pretpavanja ,
- površina pod zelenilom mora biti 60-65%, 35% pod stazama, platoima, a 0,5% može biti pod pomoćnim objektima (infrastrukturni, ugostiteljski, trgovački objekat),
- izvršiti taksaciju postojećeg biljnog fonda sa mjerama zaštite i njege,
- postojeće kvalitetno i odraslo zelenilo maksimalno sačuvati i uklopiti i u nova projektna rješenja,
- sadnju vršiti u grupama i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim grupacijama,
- koristiti reprezentativne, visokodekorativne autohtone biljne vrste, rasadnički odnjegovane,
- karakteristike sadnica drveća za ozelenjavanje:
 - min. visina sadnice od 2,50-3,00m,
 - min. obim stabla na visini od 1m, od 10-15cm ,
- staze i platoe projektovati od prirodnih materijala (kamen, riječni obluci, rizla i td.),
- moguće je predvidjeti ogradjivanje ovih površina živicama,
- u okviru platoa moguće je postaviti skulpture, česme, fontane i td.,
- urbani mobilijar (klupe, korpe, svetiljke i td.) mora biti od prirodnih materijala (kamen, drvo, kovano željezo i td.),
- prostor za igru djece locirati dalje od saobraćajnica,
- predvidjeti osvetljenje zelene površine,
- predvidjeti hidrantsku mrežu,
- predvidjeti održavanje zelene površine.

Zelenilo individualnih stambenih objekata-okućnice-U okviru naselja Radanovići planirano je stanovanje male gustine što predviđa izgradnju individualnih ili višeporodičnih stambenih objekata. Za davanje smjernica kod pejzažnog uređenja vodilo se računa da se ne naruši manir stanovanja u navedenom naselju. Odnosno da se u okviru okućnica forsira mala poljoprivredna proizvodnja, ali i obavezno hortikulturno uređenje. Na ovaj način bi se stvorio sklad između prirodne predispozicije područja Grblja (poljoprivreda i eko turizam) i potreba lokalnog stanovništva. Novoplanirani individualni stambeni objekti –kuće treba da sadrže min. 50% zelenih površina (hortikulturno + poljoprivredno zemljište) u odnosu na urb.parcelu.

- na parcelama je moguće i poželjno formiranje voćnjaka i povrtnjaka, naročito u zadnjoj bašti (agrumi, smokve, masline, vinova loza)
- prednje bašte mogu biti hortikulturno uređene,
- za uređenje navedenih površina poželjno je izbjegavati pretpavanje površina, zasjenčavanje vršiti pergolama sa dekorativnim puzavicama ili lozom,
- planirati linearnu sadnju između gradjevske i regulacione linije(uslove za drvorednu sadnju preuzeti iz kategorije Zelenilo uz saobraćajnice),

- ograde mogu biti od biljnog materijala (žive ograde) ili od čvrstog materijala, zidane maksimalne visine 0,6m od kote trotoara, (kamen) ili transparentna, maksimalne visine 1,4m, ali i u kombinaciji sa odgovarajućom vegetacijom kao što su puzavice i žbunaste vrste. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije,
- fasade i terase objekata ozelenjeti puzavicama,
- zastrte površine (staze, stepenice, platoe, terase) popločati autohtonim materijalima, klesanim kamenom, oblucima i u skladu sa fasadnom objekta,
- u okviru slobodnih površina mogući su bazeni, pergole ili gazebo.

Zelene i slobodne površine turističkih naselja- (apartmani, vile, kuće za izdavanje, moteli i td.)-

Za površine planirane za turizam, različitih kategorija neophodno je :

- u toku izrade projektne dokumentacije izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala;
- izvršiti taksaciju biljnog materijala, vrednovanje zdravstveno i dekorativno, sa predloženim mjerama njege,
- sačuvati i uklopiti zdravo i funkcionalno zelenilo,
- svaki objekat, urbanistička parcela, pored urbanističkog i arhitektonskog rješenja, treba da ima i pejzažno uređenje;

Uređenje podrazumjeva:

- turistički objekti treba da sadrže min. 40% zelenih površina u odnosu na urb.parcelu, odnosno u skladu sa brojem korisnika i kategorijom objekta,
- kompoziciono rješenje zelenih i slobodnih površina stilski uskladiti sa prirodnim pejzažom i tradicijom vrtne arhitekture naselja u zaledju,
- kod porodičnih hotela, eko hotela, kuća za odmor preporučuje se očuvanje ili formiranje malog poljoprivrednog dobra ili farme. Tradicionalna struktura naselja ali prirodna predispozicija omogućuje razvoj eko i sportskog turizma. Eko turizam podrazumjeva neizmjenjenu prirodu, organsku hranu, izbjegavanje masovnih destinacija. Bavljenje poljoprivredom je samo jedna od segmenata eko turizma. To podrazumjeva da se u dnevnom rasporedu gosta nalazi i bavljenje poljoprivredom, dok se ostali deo vremena troši na konvencionalni način. U bavljenju poljoprivrednim poslovima gostima stoje na ispomoći baštovan, poneki obučeni radnik i sl,
- postojeće masline maksimalno sačuvati, gradnju locirati van maslinjaka ili voćnjaka,
- za apartmane-da bi se postiglo formiranje osnovnih elemenata turističkog naselja predlaže se udruživanje urb. parcele iste namjene u jedinstven kompleks, radi uređenja prostora, pri čemu bi se izbjegla usitnjenost parcela i nemogućnost formiranja apartmansko-blokovskih cjelina sa poželjnim karakteristikama (trgova, parkovskog zelenila, igrališta i td.)
- obodom, granicom parcele moguće je postaviti i ograde, (naročito važi za vile i kuće za odmor), ali se preporučuje visoka živica i drvored ili masivima zelenila formirati zatvorene zelene komplekse,
- ograde mogu biti od biljnog materijala (žive ograde) ili od čvrstog materijala, zidane maksimalne visine 0,6m od kote trotoara, (kamen) ili transparentna, maksimalne visine 1,4m, ali i u kombinaciji sa odgovarajućom vegetacijom kao što su puzavice i žbunaste vrste. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije,
- u okviru turističkih kompleksa planirati trgove, šetne staze, platoe sa nastrešnicama, pergolama ,
- zastori za steze, stepeništa, platoi moraju biti od kamena,
- u pravcu pružanja staza planirati pergole, sa visokodekorativnim dekorativnim puzavicama ili lozom. Pergole moraju biti izgrađene u skladu sa materijalima korišćenim za izgradnju objekata-kamen i drvo,
- ulaze u objekte, poslovnog karaktera, riješiti partenom sadnjom korišćenjem cvijetnica, perena,sukulenti, palmi i td.,

- za ozelenjavanje objekata preporučuje se vertikalno ozelenjavanje,
- vertikalnim ozelenjavanjem dopunjava se i obogaćuje arhitektonski izgled objekta i povezuje zelenilo enterijera sa vegetacijom slobodnih površina. Vrste koje se ovom prilikom koriste su najvećim dijelom puzavice. Preporučuju se i odrine sa lozom, kao zaštitni znak vrtne arhitekture Primorja. Vertikalnim zelenilom može se naglasiti i neki elementi u konstrukciji objekta,
- za ozelenjavanje koristiti prevashodno autohtone vrste-mediteranske vrste i u manjoj mjeri alohtone vrste,
- rastojanje između drvorednih sadnica mora biti od 5-10m (uslove za drvorednu sadnju preuzeti iz kategorije Zelenilo uz saobraćajnice-linearno zelenilo),
- predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina,
- sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 3,00-4,00m i obima stabla, na visini od 1m, min. 15-20cm,
- ove zelene površine tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja,
- u okviru slobodnih površina mogući su bazeni, pergole, sportke terene, igrališta za djecu i td.

Zelenilo poslovnih objekata-*(administrativno-poslovni, kulturno-prosvjetni objekti, objekti za zabavu, ugostiteljsko-trgovačko-uslužne djelatnosti)*- Za promociju poslovnih objekata naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilazi. Površina ispred poslovnih objekata najčešće se uređuju parterno ili u kombinaciji sa soliternom sadnjom. Svaki objekat, urbanistička parcela, pored urbanističkog i arhitektonskog, treba da ima i pejzažno uređenje. Ove površine prvo uspostavljaju kontakt sa posmatračem, potencijalnim poslovnim partnerom, kupcem. Osnovne karakteristike ove kategorije je upotreba najdekorativnijeg biljnog materijala. *Površine namijenjene ovoj kategoriji zelenila nikad se ne pretrpavaju zasadom.* Izbjegavati šarenilo vrsta i strogo voditi računa o vizurama prema fasadama. Travnjaci su važan estetski element ove kategorije.

- minimalna površina pod zelenilom 20% u odnosu na urb. parcelu,
- sadnju vršiti u manjim grupama (drvenasto-žbunasti zasadi) i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim zasadima,
- kod kompozicije zasada voditi računa o spratnosti, ritmu i koloritu,
- u kombinaciji sa zelenilom moguće je koristiti i građevinski materijal (kamen, rizla, drvo, staklo i td.),
- predvidjeti fontane ili sculpture,
- steze i platoi moraju biti od prirodnih materijala,
- sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 3,00-4,00m i obima stabla, na visini od 1m, min. 15-20cm,
- ovu zelenu površinu tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja,
- sačuvati i uklopiti svako zdravo i funkcionalno stablo,
- kao dopuna ozelenjavanja mogu se koristiti žardinjere ili saksije,
- predvidjeti hidrantsku mrežu,
- predvidjeti osvetljenje zelene površine,
- predvidjeti održavanje zelene površine.

Zelenilo vjerskih objekata- U naselju Radanovići, u zoni E, započeta je izgradnja Vjerskog objekta. Koncept uređenja površine za vjerske objekte treba da obezbjedi:

- pejzažno uređenje prostora koje mora biti adekvatno tipu objekta, duhu podneblja uz očuvanje autentičnih vrednosti graditeljstva i pejzaža,
- min. 40% površine urb. Parcela mora da je pod zelenilom,
- voditi računa o vizurama,

- predvidjeti platoe za organizovanje vjerskih i kulturnih manifestacija,
- izbor biljnog materijala mora biti isključivo autohton uz mogućnost korišćenja alohtonih vrsta koje su se uveliko odomaćile (Pinus sp., Cupressus sp.)
- obezbjediti rasvetu kompleksa,
- pri izboru biljnih vrsta voditi računa o veličini biljnog materijala kako ne bi zaklanjalo vjerski objekat ,
- treba izbjegavati preterano zasjenčenje i šarenilo biljnih vrsta.

Sportsko rekreativne površine- Sportsko rekreativni sadržaji namjenjeni su kako stalnom stanovništvu tako i turistima, odnosno treba da budu dopuna turističke ponude Radanovića. Na prostoru planiranom za sport i rekreaciju postoji fudbalsko igralište u zoni A, neposredno uz Jadransku magistralu i u službi je lokalnog FK "Grbalj". Planom Izmjene I dopune PPO Kotor za područje Grblja navodi se: "Objekte namjenjene sportu i rekreaciji treba locirati gdje god za to postoje prostorne mogućnosti". Prostor namjenjen za sport i rekreaciju sem stadiona, najvećim dijelom je neizgrađen i u vrlo zapuštenom je stanju, obrastao neprohodnom šikarom. Izgrađeni objekti u susjedstvu većim dijelom su skladišta, ali i nekoliko stambenih objekata. Sportski sadržaji koji sem fudbalskih terena mogu da egzistiraju na površini od 75.134m², a službi su sporta i rekreacije su :

- zatvorena sportska dvorana-multifunkcionalna sala,
- tereni za tenis,
- otvoreni bazeni,
- tereni za male sportive,

U okviru sportsko rekreativnih površina moguća je i izgradnja:

- turističko ugostiteljskih objekata, objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti,
- parkinzi i garaže za smještaj vozila posjetilaca, gledalaca i korisnika sportskih terena i objekata,
- objekti i mreže infrastructure,
- procenat učešća zelenila u okviru spota i rekreacije min. 30%,
- slobodne površine u sklopu sporta i rekreacije kompoziciono riješiti parkovskim stilom,
- obezbjediti ograđivanje kompleksa prema susjednim parcelama, naročito prema skladištima i Jadranskoj magistrali. Ogradni zid planirati u kombinaciji sa tamponom zelenila kao bi se kamuflirao i sanirao navedeni prostor, ali i stvorili bolji mikroklimatski uslovi za sportsko rekreativne djelatnosti,
- kompleksi namjenjeni za sport i rekreaciju mogu se ograđivati transparentnom i zidanom ogradom, visine maksimalno 2,20m.

Zelenilo objekata prosvjete- Planom se predvidja izgradnja predškolske ustanove-vrtića. Izgradnja vrtića planirana je u zoni E, na površini od 6.241m². Opšti uslovi za uređenje slobodne površine vrtića:

- U vrtićima za djecu predškolskog uzrasta treba predvidjeti najmanje 15 m² po jednom djetetu.
- Za vrtić kapaciteta četiri vaspitne grupe sa ukupno 100 djece mora se obezbijediti najmanje 1500 m² otvorenog prostora namijenjenog djeci.
- Otvoreni prostor vrtića organizovati za kretanje i igru djece svih uzrasta.

Za djecu predškolskog uzrasta - 3 do 7 g. - vrtićki uzrast, normativ 5 m² po djetetu i dozvoljeni su svi elementi igrališta. Radijus gravitacije 150 - 250 m , P = 300 do 500 m²

Za organizovanje ovog prostora predvidjeti :

- prostor za igru (trčanje, igru loptom, staze). Zastor mora biti travnjak, zemlja ili meki građevinski materijali.

- o prostor na kom se postavljaju sprave (sprave za ljuljanje, sprave za penjanje i klizanje, sprave za balansiranje). Po pravilu treba izbjegavati sprave od metala. Površina prostora gdje se postavljaju sprave zauzima oko 250m². Zastor gdje se postavljaju sprave može biti travnjak, nabijena zemlja, meki građevinski materijali (tartan, tenis i td.). Pored sprava predvidjeti i pješčanik.
- o prostor žive prirode. Ovaj prostor služi za odmor i statičke igre. Ovaj prostor mora biti njegovan, sa kompozicijom drveća koja obezbjeđuje hlad.

Kod dječije ustanove gdje je zajedno organizovan vrtić i jasla, ove površine treba odvojiti. Za organizovanje jasli neophodno je predvidjeti:

- o za djecu od 6-16 mjeseci predvidjeti terase vezane uz sobe za dnevni boravak,
- o za djecu od 16-24 mjeseca predvidjeti 3m² otvorenog prostora po djetetu. Ovaj prostor treba da je ravan, veći dio travnat dok 1/3 može biti od čvrstog zastora (meki asfalt, drvo ili ploče). Po ivici tog zastora neophodno je zasaditi nisko rastinje ili drveće,
- o za djecu od 2-3 godine predvidjeti 2-3m² po djetetu. 2/3 planiranog prostora treba da je travnat, a 1/3 pod čvrstom podlogom (meki asfalt, drvo ili ploče).

Pri izboru biljnog materijala voditi računa da one nisu otrovne i da nemaju bodlje. Neophodno je da sprave za igru djece budu od prirodnih materijala sa sertifikatom za upotrebu. Igrališta locirati u dijelu dvorišta daljem od saobraćajnice. Cijeli kompleks dječije ustanove ograditi tamponom zelenila.

Zelenilo objekata zdravstva-Izgradnja zdravstvene ustanove podrazumjeva izgradnju Doma zdravlja. Kako su Domovi zdravlja ustanove gdje nema hospitalizacije uredjenje površina ovih zdravstvenih ustanova podrazumjeva formiranje tzv. čekaonica u u prirodi -na zelenoj površini. Ove površine mogu biti atrijumskog karaktera. Neophodno je obezbjediti dovoljan broj urbanog mobilijara sa drugim vrtno arhitektonskim elementima. Obavezno predvidjeti elemente sa vodom (bazenčiće, fontane), jer voda djeluje sedativno. Vrtna površina treba da bude jednostavna, pogodna za održavanje, ali zanimljiva. Min. 30% navedene površine mora biti pod zelenilom. Koristiti vrste koje pored toga što pružaju veći hlad imaju i određena sanitarna dejstva, kao što su fitoncidna, baktericidna i medonosne vrste (bor, magnolija i td.).

Zelenilo skladišta, stovarišta, servisa- Naselje Radanovići pripada uslužnoindustrijskom tipu naselja, stoga je u zahvatu Plana planirano „u zonama ulaznih pravaca u grad planiraju se specijalizovane velike prodavnice određenih vrsta robe, servisi, skladišta sa direktnom prodajom na veliko i malo i poslovanje bilo koje posebne vrste” Moguće djelatnosti su : benzinske pumpe, hipermarketi, šoping-molovi, veletržnice, skladištenje i drugi veliki posebni poslovni kompleksi. Pored navedenih mogući su i proizvodni objekti.

Medjutim dosadašnja izgradnja ovakvih objekata je svojim siluetama zaklonila pejzaž i stare objekte po obodu koji imaju ambijentalnu vrijednost. Iz tog razloga je neophodno prvenstveno voditi računa o arhitekturi objekata za navedenu namjenu kako ne bi imali "kubističke limene forme" duž cijelo Grbaljskog polja i kako zelenilo ne bi bilo samo u službi kamufliranja navedenih objekata. Osnovna ograničenja u ovim zonama postavljaju se u funkciji zaštite životne sredine i kompatibilnosti sa susjednim djelatnostima. Naime, osnovni uslov je :

- stvaranje povoljnog mikroklimata, odnosno zaštitu od visokih temperatura, dominantnih vjetrova
- zelenilo je dobra protivpožarna prepreka;
- zelenilo u estetskom smislu artikuliše, naglašava značaj objekta ali i ublažava negativne elemente izgrađenih objekata i njihovih namjena;

Uredjenje navedenih površina bazira se najpre na formiranju tampon zona obodom parcela (za servise, skladišta i proizvodne pogone) gdje je učešće zelenilana na urb. parceli min. 20%. Naime, pored navedenog veoma bitan činilac je formiranje platoa i radono-manipulativnih površina gdje je na parking mjestima i duž saobraćajnica neophodno formiranje drvoreda (uslovi iz Zelenilo uz saobraćajnice). Prilikom projektovanja izbjegavati šarenilo vrsta i oblika, bez pretrpavanja površina. Izbjegavati vrste iz drugog areala, naročito tzv. patuljaste četinare. Koristiti vrste koje stvaraju hlad, široke krošnje. Predvidjeti hidrantsku mrežu za zalivanje zelenih površina i kao protivpožarno sredstvo. Za trgovačke objekte, šoping molove hipermarkete (koristiti uslove i iz Kategorije Zelenilo poslovnih objekata).

Zaštitni pojas- Su sanitarno-higijenski pojasevi koji se postavljaju se prema izvoru buke, aero zagađivačima, ispod dalekovoda, u pravcu dominantnih vjetrova, pored vodotokova i td. Naime, ove površine služe za zaštitu, sanaciju prostora, popravljane mikroklimatskih uslova ali i za sprečavanje erozije, klizišta i td. U najvećoj mjeri ovi pojasevi su u okviru tzv. Gradskih šuma i šikara i poljoprivrednog zemljišta.

Zaštitni pojas planiran je :

- o uz rijeku Koložun i postojeće potoke-min. 10m od regulacione linije vodotoka,
- o uz Jadranski magistralni pravac- min. 10m od regulacione linije saobraćajnice,
- o ispod visokonaponskih dalekovoda u širini od 7-15m.

Za popravljavanje slike Radanovića korišćeni su prirodni resursi, vodotoci i vegetacija. U centru nasela u zoni E, planirano je da se zaštitni pojas **uz rijeku Koložun uredi kao kej**. Na taj način se kroz naselje stvara zeleni koridor. Postojeći vodotok treba da postane centralna osa, kičma budućeg razvoja sistema zelenila.

Pored regulacije vodotoka u ovom dijelu naselja predvideti i ozelenjavanje pojasa koji će pored zaštitne uloge imati i izrazito dekorativnu funkciju. Naime, uredjenje korita rijeke treba da bude obuhvaćena njegovom regulacijom. Kompozicija zelenila koja treba da bude kombinovana sa grupičnom sadnjom drveća i šiblja, koja daje neophodno zasenčenje. Denivelaciju terena riješiti terasasto, podzidama, od kamena. Kroz ovu površinu planirana je pješačkih staza, u širini od min. 3m (uslovi za Zelenilo uz saobraćajnice) sa lociranjem platoa za miran odmor.

Ostali djelovi zaštitnog pojasa uz rijeku Koložun i drugih potoka koji su na javnim površinama mogu se u urediti parkovski, kao skver- gradski sad ili kao linearno zelenilo, uz max. očuvanje autohtone vegetacije. Na ostalim površinama, u okviru urb. parcela, šumskog ili poljoprivrednog zemljišta u okviru zaštitnog pojasa, a duž vodotoka mogu biti u funkciji poljoprivrede ili kao prirodne zelene površine.

Zaštitni pojas uz Jadranski magistralni pravac je planiran između građevinske i regulacione linije, u širini od 10m, na kojem je poželjno formiranje zelenih površina u okviru urb. parcela. Preporuka je da se formiraju ovi pojasevi radi smanjenja aero zagađenja. Naročito je potrebno njihovo formiranje uz objekte stanovanja i turizma. Poželjno je da ti pojasevi budu hortikulturno zelenilo sačinjeno od visokog rastinaja.

Površina koja je planom prepoznata kao Zaštitni pojas iznosi 17.707m².

Zaštitne šume - Pejzaž zaledja Primorja ima veliku estetsku vrijednost. Tome doprinosi uklopljen kulturni predio u pejzaž. Kao glavni elementi pejzaža pojavljuju se vegetacija, reljef, hidrografski, geomorfološki oblici i td. Padine Grblja i Donje Gore čine mahom zaštitne šume koje dijelom ulaze i u zahvat Plana. Površina koja je Planom namjenjena za očuvanje i revitalizaciju šumskog fonda iznosi

22,73ha (227.225m²) , od čega su 11,58ha šume na takozvanim Rezernim površinama. Usljed eksploatacije šuma, neplanskom sječom i gradnjom došlo je do degradacije, krčenja vegetacije i menjanje slike reljefa. U uslovima lošeg opšteg stanja šumskog fonda i u prirodnim uslovima gdje je obnavljanje šuma veoma otežano (skeletna zemljišta, strmi nagibi, nedostatak vlage u vegetacionom periodu i slično), pitanje očuvanja postojećeg šumskog fonda, rekultivacija postojećih i proširenje šumskih površina smatra se veoma značajnim. Prirodni biljni pokrivač djeluje prvenstveno kao faktor prirodne ravnoteže, zaštite zemljišta od erozije i bujica. Kao mjera zaštite postojeće vegetacije i obnavljanja degradiranih površina predlažu se rekultivacija i regeneracija šumskih površina, odnosno pošumljavanje svih terena na nagibima iznad 20%, klizišta, plitkih erodiranih i degradiranih zemljišta. Iz ovog razloga na ovim površinama moguće je samo:

- sprovođenje sanitarno-higijenskih uzgojnih mjera (sanitarna sječa, proreda, orezivanje, pokresivanje, krčenje i td),
- pošumljavanje autohtonom florom i introdukcijom drugih flornih elemenata npr. Pinus pinea, Pinus maritima, Cupressus sp. i td
- podržati postojeće pješačke staze i formirati nove,
- staze trasirati na način da najinteresantnije tačke u predjelu budu dostupne posetiocima,
- na potesima sa najinteresantnijim vizurama planirati vidikovce, u zoni bujne vegetacije i interesantnih reljefnih, vodenih ili geomorfoloških karakteristika planirati platee za odmor,
- zastori za staze, platee i vidikovce moraju biti od prirodnih materijala (prirodno lomljeni kamen, zemlja, šljunak, i td.),
- staze mora da prate konfiguraciju terena,
- na ovim površinama moguće je postaviti urbanu opremu (oglasne table, table upozorenja, flore i faune, table upoznavanja predmetnog predjela, klupe, korpe za otpatke) i vrtno-arhitektonsku opremu (nastrešnice i pergole),
- očuvati postojeće potoke, vododelnice, jaruge,
- obezbjediti održavanje i zaštitu od požara.

Ovi uslovi važe i za Rezervne površine dok se ne privedu detaljnoj namjeni, odnosno zadržavanje u postojećem stanju uz poštovanja mjera njege i održavanja.

Poljoprivredne površine- Stambena izgradnja, kao i izgradnja poslovnih objekata u Grbaljskom polju, do danas je ugrozila kvalitetno poljoprivredno zemljište. I pored izvanrednih mogućnosti za poljoprivredu proizvodnju (klimaskih, pedoloških), danas je najveći dio zaostalog poljoprivrednog zemljišta zapušteno i pretvoreno u livade.

U planu Izmjene i dopune PPO Kotor za područje Grblja navodi se: " Prema podacima Popisa iz 2003. godine od ukupno 1199 članova poljoprivrednih gazdinstava, samo se 13 (1%) aktivno bavi poljoprivredom, premda se poljoprivredom kao „sporednom“ djelatnošću bavi nešto veći broj u tzv. mješovitom tipu porodične poljoprivrede. Tokom poslednje decenije stanje u ovoj oblasti se još više pogoršalo o čemu govori: sukcesivno smanjivanje obradivog zemljišta, uglavnom uslijed širenja divlje gradnje, preovlađivanje negativnih trendova u poljoprivrednoj proizvodnji, primjetna zapuštenost znatnog dijela njiva, voćnjaka, vinograda i seoskih dvorišta i gotovo patološko okretanje mlađih članova poljoprivrednih domaćinstava od obrađivanja zemlje i obavljanja drugih poslova na gazdinstvu."

Medjutim, DUP-om se predviđa očuvanje poljoprivrednog zemljišta koje je najvećim dijelom u okviru urb. parcela-okućnica. Pod isključivo poljoprivrednim zemljištem u zahvatu Plana nalazi se 23ha, dok je 29ha koje su planom determinisane kao Rezervna zona biti u funkciji poljoprivrede do privodjenja detaljnoj namjeni. Naime, Rezervne zone su zapuštene površine, livade koje se mogu aktivirati u poljoprivredne svrhe. Dakle, plan korišćenja i zaštite poljoprivrednog zemljišta podređen je poboljšanju

ekonomskih uslova poljoprivredne proizvodnje, povećanju ambijentalne i pejzažne vrijednosti poljoprivredno-ruralnog područja i unapređenju ekoloških i socijalnih uslova življenja na cjelom području. Ostvarivanje ovih zadataka treba biti zasnovano na razradi kompleksnih programa uređenja poljoprivredno-proizvodnog prostora u međuzavisnosti sa šumama i izgrađenim tkivom na nivou naselja, odnosno prema principu jedinstva naselja i atara.

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

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

PREDLOG BILJNIH VRSTA ZA OZELENJAVANJE

Kod izbora sadnog materijala moraju se ispoštovati sljedeći uslovi:

- koristiti vrste otporne na ekološke uslove sredine a u skladu sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima
- sadnice moraju biti zdrave, rasadnički pravilno odnjegovane, standardnih dimenzija, sa busenom.

Opšti prijedlog sadnog materijala:

Četinarsko drveće: *Cupressus sempervirens* var. *pyramidalis*, *Juniperus phoenicea*, *Pinus pinea*, *Pinus maritima*.

Listopadno drveće: *Quercus pubescens*, *Celtis australis*, *Ziziphus jujuba*, *Acacia* sp., *Albizzia julibrissin*, *Lagerstroemia indica*.

Zimzeleno drveće: *Quercus ilex*, *Olea europaea*, *Ceratonia siliqua*, *Citrus aurantium*, *Eriobotrya japonica*, *Ligustrum japonicum*, *Magnolia grandiflora*.

Žbunaste vrste: *Agave americana*, *Arbutus unedo*, *Callistemon citrinus*, *Erica mediteranea*, *Feijoa sellowiana*, *Laurus nobilis*, *Myrtus communis*, *Nerium oleander*, *Pittosporum tobira*, *Poinciana gilliesii*, *Pyracantha coccinea*, *Viburnum tinus*, *Yucca* sp.

Puzavice: *Bougainvillea spectabilis*, *Clematis* sp., *Hedera* sp., *Lonicera caprifolium*, *L. implexa*, *Parthenocissus tricuspidata*, *Tecoma radicans*.

Palme: *Chamaerops humilis*, *Chamaerops excelsa*, *Cycas revoluta*, *Phoenix canariensi*.

Perene: *Canna indica*, *Cineraria maritima*, *Hydrangea hortensis*, *Lavandula spicata*, *Rosmarinus officinalis*, *Santolina viridis*, *Santolina chamaecyparissus*.

5.2.SAOBRAĆAJ

Postojeće stanje

Područje zahvata DUP-a "Radanovići" obuhvata površinu od 238,75ha. Naselje je formirano longitudinalno uz Jadransku magistralu sa obje strane.

Primarnu saobraćajnicu čini Jadranska magistrala koja prolazi sredinom zone i koja je glavna veza ove zone sa Kotorom, Budvom i Tivtom. Dio trase Jadranske magistrale kroz naselje Radanovići (dužine oko 2700m) treba opremiti tako da se maksimalno smanje bočne smetnje (izgraditi trotoare, sprečiti nekontrolisane ulaze na magistralu iz dvorišta i privatnih parcela). Jadranska magistrala ima komforne elemente situacionog i nivelacionog plana. Ova saobraćajnica će izgradnjom brze saobraćajnice prerasti u gradsku saobraćajnicu i pretrpiće izvjesne izmjene. One se ogledaju u uvođenje profila bulevarskog tipa sa trotoarima sa obje strane saobraćajnice. a u u zonama raskrsnica formiraće se trake za uključenje i isključenje

Značajnije saobraćajnice koje prolaze obodom zahvata plana su put za Bigovo i stari put za Kotor sa dobrim elementima situacionog i nivelacionog plana na dijelu zahvata plana.

Postojeće saobraćajnice koje gravitiraju ka unutrašnjosti plana i koja povezuju Radanoviće sa okolnim naseljima (Pobrđe, Pelinovo, Prijeradi itd) su veoma oskudnih elemenata situacionog plana (geometrijski neoblikovani, promjenljive širine kolovoza od 3,00 - 4.50 m i sa čestim prelomima nivelete), a pored toga je i slab kvalitet kolovoznog zastora. Postojeće stanje takođe karakteriše nedovoljna povezanost saobraćajnica i nekompletnost ulične mreže. Uličnu mrežu treba kompletirati tako da se dobiju sistemi međusobno povezanih prstenova, koji će omogućiti prilaznost svim lokacijama bez nepotrebnih obilaženja i osavremeneti postojeće saobraćajnice. Zato je u planu potrebno postojeću uličnu mrežu rekonstruisati u smislu bolje geometrije i proširenja poprečnih profila, dograditi novu uličnu mrežu i adekvatno je povezati sa postojećom. Elementi situacionog plana ovih saobraćajnica ne zadovoljavaju ni najminimalnije tehničke kriterijume, tako da iste treba korigovati ako je to moguće, a u suprotnom biće zadržani kao kosko pješačke komunikacije.

Na cijelom području nema organizovanih parking prostora, niti posebnih niša gde bi se moglo vršiti parkiranje vozila. Parkiranje se vrši pored lokalnih saobraćajnica i na svim slobodnim površinama u okviru naselja. Tamo gdje su obezbijeđeni kolski prilazi objektima, organizovano je parkiranje u okviru građevinske parcele, ili su izgrađene garaže pored objekata ili u sklopu objekata.

Pješačke komunikacije se odvijaju uglavnom uz Jadransku magistralu i ostale postojeće lokalne saobraćajnice. Nepostojanje trotoara uz saobraćajnice ugrožava i onemogućava bezbjedno kretanje pješaka. Zbog toga treba planirati izgradnju trotoara jednostrano ili obostrano uz saobraćajnice gdje god je to potrebno.

Lokalni i međugradski autobuski saobraćaj se odvija Jadranskom magistralom. Na njemu nijesu izgrađena autobuska stajališta tako da se zaustavljanja autobusa vrše na kolovozu ili na proširenjima pored puta. Sve linije lokalnog i međugradskog autobusnog saobraćaja, koje prolaze Jadranskom magistralom, omogućavaju povezivanje zone Radanovića sa ostalim djelovima i naseljima urbanog područja opštine Kotor, Tivat i Budva kao i ostalim opštinskim centrima.

Planirano stanje

Osnova za izradu planiranog stanja saobraćaja predstavlja mreža saobraćajnica definisana planskom dokumentacijom višeg reda PP-om Opštine Kotor za područje Grblja i preuzeta je iz istog. Mreža saobraćajnica planirana DUP-om se bazira na sledećim osnovama:

- uklapanje u rješenje saobraćajnica iz PP Opštine Kotor za područje Grblja
- uklapanje u rješenje saobraćajnica iz prethodnog plana DUP "Radanovići"
- poštovanje trasa i profila saobraćajnica iz susjednih zona
- maksimalno poštovanje postojećeg građevinskog fonda, postojeće parcelacije i vlasničke strukture zemljišta.
- razdvajanje saobraćajnih tokova na primarne i sekundarne
- uklapanje postojećih saobraćajnica u mrežu.

Prema PP opštine Kotor za područje Grblja planirana je mreža primarnih saobraćajnica za predmetni prostor pa je izvršena kategorizacija ulične mreže prema funkciji koju pojedine saobraćajnice imaju u mreži i u zavisnosti od toga određeni su različiti poprečni profili.

Primarnu saobraćajnicu čini Jadranska magistrala koja prolazi sredinom zone od Budve prema Kotoru i Tivtu. Jadranska magistrala predstavlja okosnicu putne mreže čitavog primorja, mada ona dobija sve više karakter gradske saobraćajnice jer se njom, sem tranzitnog saobraćaja odvijaju i sva kretanja gradskog i prigradskog saobraćaja. U tom smislu je predviđena njena rekonstrukcija i proširenje. Jadranska magistrala je planirana sa profilom koji se sastoji od kolovoza širine 2x7.0m sa razdjelnim ostrvom od 2,0m, trotoara sa obje strane širine 2,0m sa zelenim trakama širine 1,0m između kolovoza i trotoara. Na dijelu zahvata su planirane četiri četvorokrake raskrsnice u nivou od kojih je jedna kružna koja je data PP-om Kotor za Područje Grblja. Umjesto kružne raskrsnice vezu puta za Bigovo i starog puta za Kotor sa Jadranskom magistralom je bilo moguće ostvariti preko denivelisane raskrsnice tipa poludetelina koristeći postojeću denivelaciju.

Primarnu saobraćajnu mrežu čine još put za Bigovo (širina kolovoza 6,0m sa obostranim trotoarima od 1,5m i 2,0m) od kojeg se odvaja ulica 1 (širina kolovoza 6,0m sa obostranim trotoarima od 2,5m) čija se trasa pruža dolinom potoka kroz istočni dio naselja i povezuje put za Bigovo sa Jadranskom magistralom. Trasa ove saobraćajnice zahteva i regulaciju postojećeg potoka u smislu definisanja njegove trase i poprečnog profila. Od nje se ovajaju primarne saobraćajnice ulica 7 i ulica 14 koje se vezuju takođe sa Jadranskom magistralom. Sa druge strane, tj zapadne primarnu mrežu čine saobraćajnice koje se odvajaju od Jadranske magistrale stari put za Kotor (širina kolovoza 6,0m sa

obostranim trotoarima od 2,0m), ulica 2(širina kolovoza5,5m sa obostranim trotoarima od 1,5m) i ulica 3(širina kolovoza5,5m sa obostranim trotoarima od 1,5m) i ulica11(širina kolovoza5,5m sa obostranim trotoarima od 1,5m).

Sekundarnu mrežu čine postojeće saobraćajnice ulica 5(širina kolovoza5,5m sa obostranim trotoarima od 1,5m), ulica 6(širina kolovoza5,5m sa obostranim trotoarima od 1,5m) i ulica 8(širina kolovoza5,5m sa obostranim trotoarima od 1,5m) i novoplanirane ulica 9,(širina kolovoza6,0m sa obostranim trotoarima od 1,5m) ulica 10(širina kolovoza5,5m sa obostranim trotoarima od 1,5m), ulica 12(širina kolovoza5,5m sa obostranim trotoarima od 1,5m) i ulica 13(širina kolovoza5,5m sa obostranim trotoarima od 1,5m).

Ostali dio mreže čine saobraćajnice lokalnog karaktera. To su pristupne ulice kolovozne širine od 5,0 m i 5.5m sa trotoarima jednostranim ili obostranim širine 1,5m, koje omogućavaju kolski pristup većini postojećih i novoplaniranih objekata i rasterećuju postojeće lokalne saobraćajnice. Od značajnijih pristupnih ulica su novoplanirane ulice radnog naziva ulica 4, ulica 15, ulica 21 koje povezuje mrežu pristupnih ulica i prilaza sa sabirnim ulicama. Prilikom postavljanja ovakve saobraćajne mreže nove saobraćajnice su se maksimalno poklopile sa već postojećim ulicama, a pojedine postojeće ulice su produžene radi međusobnog povezivanja i stvaranja integralne sekundarne ulične mreže. Trase novih saobraćajnica u situacionom i nivelacionom planu su prilagođene terenu, a priključci kotama izvedenih saobraćajnica.

Na osnovu podataka iz DUP-a raditi glavne projekte saobraćajnica. Prilikom izrade Glavnih projekata saobraćajnica moguća su manja odstupanja od trase date planom u smislu uskladjivanja trase sa postojećim stanjem i pristupima pojedinim parcelama. Prilikom izrade glavnih projekata sastavni deo je i projekat saobraćajno - tehničke opreme.

Situaciono rešenje – geometriju saobraćajnica raditi na osnovu grafičkog priloga gdje su dati analitičko-geodetski elementi za obilježavanje kao što su koordinate presjeka osovina saobraćajnica (raskrsnica) i koordinate tjemena krivina definisane u apsolutnom koordinatnom sistemu XOYZ,, elementi za iskolčavanje krivina, radijusi na raskrsnicama, karakteristični poprečni profili

Vertikalno rešenje – niveletu saobraćajnica raditi na osnovu visinskih kota koje su takođe date u grafičkom prilogu a služe kao orijentacija pri izradi glavnih projekata. Zato je potrebno za novoprojektovane saobraćajnice gde duž njih nema izgrađenih objekata a predviđeni su planom, prvo uraditi glavne projekte ulica a zatim tačno odrediti kote nivelete i kote ispred novoplaniranih objekata.

Saobraćajnice treba da bude opremljene rasvetom i odgovarajućom saobraćajnom signalizacijom. Prije izvođenja saobraćajnica izvesti sve potrebne ulične instalacije koje su predviđene planom, a nalaze se u poprečnom profilu. Na svim djelovima puta gdje razlozi bezbjednosti zahtijevaju potrebno je postaviti odbojne grede.

Odvodnjavanje rješavati slobodnim padom površinskih voda u sistem kišne kanalizacije ili razlivanjem u okolni teren. Za pristupne ulice bez trotoara gdje nije predviđena kišna kanalizacija oivičenje projektovati u nivou kolovoza što bi omogućilo odvodnjavanje površinskih voda u okolni teren. Duž ovih saobraćajnica se mogu predvidjeti zelene ograde (ograda od živice) kako bi površinske vode mogle da se prelivaju u zelene površine.

Kolovoznu konstrukciju za sve saobraćajnice sračunati na osnovu ranga saobraćajnice, odnosno pretpostavljenog saobraćajnog opterećenja za period od 20 god. i geološko-geomehaničkog elaborata

iz kojeg se vidi nosivost posteljice prirodnog terena prema metodi JUS.U.C.012. Na djelovima saobraćajnica sa većim nagibom gornji habajući sloj treba raditi od mikroasfalta ili od agregata eruptivnih svojstava kako bi se izbjeglo klizanje i proklizavanje pneumatika vozila pri nepovoljnim vremenskim uslovima ili pri neprilagođenoj brzini. Na svim djelovima puta gdje razlozi bezbjednosti zahtijevaju potrebno je postaviti odbojne grede

Na ulicama se predviđa fleksibilna kolovozna konstrukcija od asfalt betona, a na kolsko-pješačkim kolovoz može biti i betonski. Oivičenje kolovoza raditi od betonskih ivičnjaka. Na ulazima u dvorišta i na pešačkim prelazima oivičenja raditi od upuštenih (oborenih) ivičnjaka I sa rampama po propisima za hendikepirana lica. Trotoare, posebne pešačke staze i platoe raditi sa zastorom od betonskih poligonalnih ploča (behatona) ili betona livenog na licu mjesta.

Nije dozvoljeno podizanje ograda, zidova i zasada koji smanjuju vidno polje vozača i time ugrožavaju sigurnost u saobraćaju (posebno u zoni raskrsnice).

Prije izvođenja saobraćajnica izvesti sve potrebne ulične instalacije koje su predviđene planom, a nalaze se u poprečnom profilu. Glavni projekti uličnih instalacija su posebni elaborati i rade se na osnovu uslova od JKP i ovog plana. Saobraćajnice treba da bude opremljene rasvjetom i odgovarajućom saobraćajnom signalizacijom. Prilikom izrade glavnih projekata sastavni dio je i projekat saobraćajno - tehničke opreme.

Visinske nivelacije u planu su date orijentaciono i u fazi projektovanja ih treba provjeriti na čitavoj dužini saobraćajnica. Prije izrade glavnih projekata potrebno je snimiti teren i projektovati niveletu tako da ne prelazi maksimalni podužni nagib. Saobraćajnice primarne mreže projektovati sa maksimalnim podužnim nagibom $i=6(8)\%$, važnije sekundarne ulice projektovati sa maksimalnim podužnim nagibom $i=10\%$ a pristupne sa $i=12(14)\%$ i poprečnim nagibima kolovoza i trotoara u pravcu $i_p=2\%(2.5\%)$. Za kolovoze u krivini maksimalni poprečni nagib $i_p=6\%$. Parkinge raditi sa poprečnim nagibom $2\%-4\%$. Vertikalna zaobljenja nivelete izvesti u zavisnosti od ranga saobraćajnice, odnosno računске brzine.

Elementi situacionog plana postojećeg Jadranskog puta na ovom dijelu su veoma komforni, predviđeni su za računsku brzinu $V_r=100\text{km/h}$ ($R_{\text{min}}=450,0\text{m}$). Novoplanirane saobraćajnice primarne mreže, kao i važnije saobraćajnice sekundarne mreže projektovati za računsku brzinu $V_r=40\text{km/h}$ (odgovarajući minimalni radijus horizontalne krivine je $R_{\text{hmin}}=50\text{m}$), a pristupne ulice za računsku brzinu $V_r=30\text{km/h}$ (odgovarajući minimalni radijus horizontalne krivine je $R_{\text{hmin}}=25\text{m}$), a ako tehnički elementi dozvoljavaju i za veće brzine.

U krivinama sa $R_h=25-200\text{m}$ proširenje kolovoza biće izvedeno u skladu sa propisima, a u krivinama većeg radijusa nema potrebe za proširenjem kolovoza. U zonama međusobnog ukrštanja, će se koristiti kriva tragova, odnosno zamjenjujuća trocentrična krivina, za oblikovanje spoljašnjih ivica kolovoza i regulacionih ostrva. Krivu tragova treba koristiti za oblikovanje spoljašnjih ivica saobraćajnica u svim raskrsnicama..

Ukupna površina pod kolovozom iznosi $184561,50\text{m}^2$

PARKIRANJE

Parkiranje u granicama plana rješavano je u funkciji planiranih namjena. Namjena površina na prostoru posmatranog DUP-a je poslovanje, kombinacija stalnog stanovanja i turističkih kapaciteta sa pratećim sadržajima. .

Preporuke PP-a su da se zadovoljenje potreba za parkiranje vozila rešava na svojoj urbanističkoj parceli u podzemnim etažama objekta ili na slobodnoj površini parcele, što je osnovni polaz za planirano stanje. DUP-om je predviđeno da svaki postojeći kao i novi objekat(planirani) koji treba da se gradi mora da zadovolji svoje potrebe za stacioniranjem vozila na urbanističkoj parceli na kojoj se objekat gradi u dvorištima objekata i/ili u garažama u objektima u suterenskom i/ili podrumskom dijelu po normativima iz GUP-a.

Uslov za izgradnju objekta je obezbjeđivanje potrebnog broja parking mesta. Tačan broj potrebnih parking mjesta za svaki objekat biće određen nakon dostavljanja projektne dokumentacije, a uz poštovanje navedenih normativa. Planirane kapacitete za parkiranje projektovati na bazi sledećih normativa:

SADRŽAJ	Potreban broj PM
STANOVANJE-individualno	1PM/1 stan
STANOVANJE-kolektivno	1PM/1-1.2 stan
TURIZAM - apartmani	1PM/1 smješt. jed.
TURIZAM - hoteli	50PM/100soba
UGOSTITELJSTVO	20-30PM/1000m ² korisne površine ili 1PM/3-4stolice
DJELATNOSTI	20-40PM/1000m ² korisne površine
ŠKOLSTVO	30PM/1000m ² korisne površine
INDUSTRIJA	20PM/1000m ² korisne površine
SPORTSKI OBJEKTI	1PM/ 5 posjetilaca

Ukoliko se u nekom objektu ili na lokaciji planira garaža obavezno iskoristiti nagibe i denivelaciju terena kao povoljnost. Garaže raditi u suterenskoj i/ili podrumskoj etaži i mogu biti jednoetažne ili višeetažne (podzemne). Garaže se mogu izvesti kao klasične ili mehaničke. Ukoliko postoji mogućnost i potreba za projektovanjem klasičnih podzemnih garaža poštovati sledeće elemente:

- širina prave rampe min. 3,75m za jednosmjerne, a 6,50m za dvosmjerne prave rampe;
- širina kružne rampe min. 4,70m za jednosmjerne, a 8,10m za dvosmjerne kružne rampe;
- širina prolaza min 5.5m, a dimenzije parking mesta min. 2,5 x 5.0 m;
- slobodna visina garaže min. 2,3 m;
- podužni nagib rampi u zavisnosti od veličine garaže:
 - 1) kružne rampe bez obzira na veličinu garaže maks. 12% za otkrivene i 15% za pokrivene,
 - 2) prave rampe za garaže do 1500m² mogu imati nagib 18% za pokrivene i 15% za otkrivene
 - 3) za veće garaže od 1500m² prave rampe maks. 12% za otkrivene i 15% za pokrivene;

Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija

Otvorena parking mjesta predvideti sa dimenzijama 2,5(2,3) x 5,0 m, min. 4,8 m. Obrada otvorenih parkinga treba da je takva da omogući maksimalno ozelenjavanje. Koristiti po mogućnosti zastor od prefabrikovanih elemenata (beton-trava) i uz ili između parkinga (poželjno na svaka tri parking mesta) zasaditi drvored, uvijek kada uslovi terena dopuštaju.

BICIKLISTIČKI SAOBRAĆAJ

U širem okruženju važećom planskom dokumentacijom nisu predviđene posebne staze za bicikliste pa zato u zahvatu planu nisu predviđene posebne staze za bicikliste. Biciklistički saobraćaj se

može dozvoliti na saobraćajnicama sekundarne mreže, trotoarima i stazama u skladu sa pravilima ZOBS-a. Uz sve objekte koji su predmet interesovanja biciklista (ugostiteljski i trgovački sadržaji, i dr.) može se obezbijediti odgovarajući otvoreni prostor za ostavljanje i čuvanje bicikla.

PJEŠAČKI SAOBRAĆAJ

Za bezbedno kretanje pešaka je predviđena izgradnja sistema pešačkih komunikacija koja se sastoje od trotoara i kolsko-pješačkih prilaza. Površine rezervisane za kretanje pešaka su planirane jednostrano ili dvostrano uz većinu ulica koje prihvataju najveće pešačke tokove kao i Jadransku magistralu. Širina trotoara je od 1.5m-2.5m. Položaj trotoara dimenzije i prateća oprema treba da omogući punu fizičku zaštitu pešaka od mehanizovanog saobraćaja. Trotoari uz saobraćajnice omogućavaju pešačku vezu sa centrom i šire.

U kolsko - pješačkim ulicama, pristupnim ulicama i prilazima sa jedinstvenom pješačkom i kolskom površinom prioritet u kretanju imaju pješaci u odnosu na motorna vozila.

Odvodnjavanje sa pješačkih površina-trotoara ostvariti prirodnim padom poprečnim nagibom trotoara $i_p=2\%$.

Površina trotoara uz ulice iznosi 82154,20,00m².

JAVNI MASOVNI PREVOZ PUTNIKA

Linije lokalnog i međugradskog autobusnog saobraćaja, koje prolaze Jadranskom magistralom, omogućavaju povezivanje ove zone sa ostalim djelovima i naseljima urbanog područja opštine Bara i Ulcinja kao i susednim opštinskim centrima.

Stajališta javnog prevoza treba postavljati, po mogućnosti u zasebnoj niši min. širine 3,0 m, a blizu jakih zona interesovanja korisnika javnog prevoza, poštujući određeni ritam ponavljanja stajališta. Položaj stajališta će se definisati prilikom izrade Glavnog projekta rekonstrukcije Jadranske magistrale. Kolovoz stajališta obeležiti horizontalnom signalizacijom po JUS-u. Na staničnim frontovima postaviti prateću opremu u vidu uniformnih oznaka stajališta i nadsteršnice.

TAKSI SAOBRAĆAJ

Lokacija za taksi stanica na području DUP-a nije planirana. Ukoliko se ukaže potreba lokaciju može da odredi Opštinski sekretarijat za saobraćaj u skladu sa zahtjevima zainteresovanih učesnika u saobraćaju. Taksi stanice treba da budu obilježene po normama JUS-a i poželjno je da budu zasnovane po principu prvi ušao - prvi izašao.

USLOVI ZA KRETANJE INVALIDNIH LICA

Pri projektovanju i građenju saobraćajnih površina potrebno je pridržavati se standarda i propisa koji karakterišu ovu oblast (Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti, Sl.list CG br.10/09.).

Osnovni elementi poprečnih profila saobraćajnica dati su u odgovarajućem grafičkom prilogu (Plan saobraćaja).

5.3.ELEKTROENERGETIKA

Postojeće stanje

PROSTOR OBUHVAĆEN DUP-OM

Na prostoru obuhvaćenom ovim DUP-om nalaze se sledeći elektroenergetski objekti:

Trafostanice 35/10 kV

Trafostanica 35/10 kV "Grbalj" se nalazi u naselju Radanovići, u Industrijskoj zoni. Izgrađena je poslije katastrofalnog zemljotresa 1979. godine s ciljem da električnom energijom napoji planirane, iz Kotora izmještene i nove industrijske pogone u Industrijskoj zoni u Radanovićima. Projektovana je i opremljena za snagu trafoa 2 x 8 MVA, ali su trenutno ugrađena dva transformatora snage 2 x 4 MVA, od kojih je jedan drugom rezerva. Prema podacima, dobijenim od ovlašćenih predstavnika ED Kotor, ovoj trafostanici postoje značajne rezerve u snazi.

Mreža 10 kV

Mreža je u najvećem dijelu nadzemna, radijalnog tipa. Izvedena je na betonskim i čelično rešetkastim stubovima. Mreža je najvećim dijelom u dobrom stanju. Napaja se iz TS 35/10 kV "Grbalj", na koju je povezana preko nadzemnog voda 10kV sa koga se napajaju stubne trafostanice 10/0,4kV na prostoru ovog DUP-a kao i kontaktnih zona.

Trase postojećih vodova 10kV preuzete iz PPO »Grbalj« i prikazane na karti »Elektroenergetika – postojeće stanje« tako da postoji vjerovatnoća izvjesne greške u njihovoj trasi.

Trafostanice 10/0,4 kV

Na području DUP-a nalaze se trafostanice 10/0,4 kV date u narednoj tabeli:

<i>R.br.</i>	<i>Naziv</i>	<i>Tip</i>	<i>Snaga (kVA)</i>
1	Hladnjača, Jugodrvno, Delta	STS	250
2	Tujković	STS	250
3	Zoran	BTS	250
4	Mrvica	STS	250
5	Kordić	STS	160
6	Magud	STS	250
7	Radanovići	STS	160
8	Servo Mihalj	BTS	250

Lokacije postojećih trafostanica 10/0.4kV preuzete iz PPO »Grbalj« i prikazane na karti »Elektroenergetika – postojeće stanje« tako da postoji vjerovatnoća izvjesne greške u njihovim mikrolokacijama.

Niskonaponska mreža

Skoro sva niskonaponska mreža je nadzemna, a izvedena je samonosivim kablovskim snopovima na drvenim i armirano betonskim stubovima. Mreža se nalazi u solidnom stanju.

Javna rasvjeta

Javna - ulična rasvjeta je izvedena uz lokalne ulice.

Plan

Za izradu plana potrebnih elektroenergetskih objekata u funkciji planiranih stambenih i drugih objekata na području DUP-a, analizirani su i uzeti u obzir sledeći podaci i činjenice:

- potrebe u snazi postojećih i planiranih objekata;
- dispozicija postojećih i planiranih objekata;
- planovi višeg reda;
- postojeće stanje i dispozicija elektroenergetskih objekata;
- potreban kvalitet i sigurnost u snabdijevanju objekata električnom energijom;
- savremena tehnička rešenja i oprema;
- važeći standardi, propisi i preporuke.

POTREBE U ELEKTRIČNOJ SNAZI

Potrebe kompleksa, obuhvaćenog DUP-om "Radanovići", za električnom snagom, a u zavisnosti od strukture i namjene objekata određene su proračunom vršnog opterećenja za slučaj maksimalnih planiranih kapaciteta.

Vršno opterećenje se sastoji se od vršnog opterećenja:

- stambenih jedinica (domaćinstva i stanovi za turiste - apartmani);
- tercijalnih djelatnosti (poslovni sadržaji, sportski tereni, škola, vrtić i sl.);
- javnog osvetljenja;

Vršna opterećenja određena su analitičkom metodom koja je bazirana na standardu elektrificiranosti stambenih jedinica (stanova, apartmana), kao i preporukama za vršna opterećenja tercijalnih djelatnosti i javnog osvetljenja.

Proračun vršnih opterećenja rađen po planskim cjelinama i dat sledećim tabelama:

Zona A

Podzona A1	BGP(m ²)	p _v (kW/m ²)	Br.st.jed. n	kn	P _v (kW)	J.rasv.
POSLOVANJE	46089,26	0,090			4148	
SPORT	45035,25	0,005			225.18	
STANOVANJE	6182,60		31	0.22	111.26	
Podzona A2						
TURIZAM	33648.55		168	0.2	553	
POSLOVANJE	14796,56	0.09			1331.7	
UKUPNO					6369	159.22
<ul style="list-style-type: none"> ◊ U proračunima korišćeni sledeći parametri: ◊ Vršna snaga jedne stambene jedinice P_{v1sj}=16,4kW; ◊ Faktor jednovremenosti jedne stambene jedinice k_j=0,186; ◊ Gubici i rezerva : 10%; ◊ Cosφ=0,95; ◊ Učešće javne rasvjete u vršnom opterećenju zone: 2,5%; ◊ Faktor jednovremenosti između pojedinih portšača na nivou zone: 0,6 					<p style="text-align: center;">S_v= 4535.35kVA</p>	
					<p style="text-align: center;">Planirane trafostanice u zoni 4x(2x630)kVA</p>	

Tabela 1.

Zona B

Podzona B1	BGP(m ²)	pv(kW/m ²)	Br.st.jed. n	kn	Pv(kW)	j.rasv.
POSLOVANJE	12512.36	0.090			1126	
STANOVANJE	35145.88		105	0.2	353	
Podzona B2						
TURIZAM	60618.47		303	0.2	978	
UKUPNO					2456.7	61.42
<ul style="list-style-type: none"> U proračunima korišćeni sledeći parametri: Vršna snaga jedne stambene jedinice Pv1sj=16,4kW; Faktor jednovremenosti jedne stambene jedinice kj=0,186; Gubici i rezerva : 10%; Cosφ=0,95; Učešće javne rasvjete u vršnom opterećenju zone: 2,5%; Faktor jednovremenosti između pojedinih portšača na nivou zone: 0,8 					Sv=2332.59kVA	
					Planirane trafostanice u zoni 2x(2x630)kVA	

Tabela 2.

Zona C

Podzona C1	BGP(m ²)	pv(kW/m ²)	Br.st.jed. n	kn	Pv(kW)	j.rasv.
STANOVANJE	33485.57		167	0.2	550.19	
Podzona C2						
TURIZAM	10120.42		51	0.21	176.06	
Podzona C3						
TURIZAM	44790		224	0.2	728.8	
UKUPNO					1455	36.38
<ul style="list-style-type: none"> U proračunima korišćeni sledeći parametri: Vršna snaga jedne stambene jedinice Pv1sj=16,4kW; Faktor jednovremenosti jedne stambene jedinice kj=0,186; Gubici i rezerva: 10%; Cosφ=0,95; Učešće javne rasvjete u vršnom opterećenju zone: 2,5%; Faktor jednovremenosti između pojedinih portšača na nivou zone: 0,6 					Sv= 1036.14kVA	
					Planirane trafostanice u zoni 2x(1x630)kVA	

Tabela 3.

Zona D

Podzona D1	BGP(m ²)	pv(kW/m ²)	Br.st.jed. n	Kn	Pv(kW)	j.rasv.
TURIZAM	28185.4		141	0.2	466	
STANOVANJE	15703.4		78	0.21	266.54	
Podzona D2						
POLJOPRIVREDA						
UKUPNO					732.63	18.32
<ul style="list-style-type: none"> . U proračunima korišćeni sledeći parametri: . Vršna snaga jedne stambene jedinice Pv_{1sj}=16,4kW; . Faktor jednovremenosti jedne stambene jedinice kj=0,186; . Gubici i rezerva: 10%; . Cosφ=0,95; . Učešće javne rasvjele u vršnom opterećenju zone: 2,5%; . Faktor jednovremenosti između pojedinih portšača na nivou zone: 0,85 					Sv= 739kVA	
					Planirane trafostanice u zoni 2x(1x630)kVA	

Tabela 4.

Zona E

Podzona E1	BGP(m ²)	pv(kW/m ²)	Br.st.jed. n	kn	Pv(kW)	j.rasv.
POLJOPRIVREDA	0				0	
Podzona E2						
POSLOVANJE	49212.6 4	0.090			4429.14	
Podzona E3						
STANOVANJE	27281.6 8		136	0.2	451.73	
TURIZAM	6435.62		32	0.22	115.46	
Podzona E4						
STANOVANJE	52368.9 1		262	0.2		
TURIZAM	17243.8 7		86	0.21	291.33	
ŠKOLA	7688.71	0.05			384.44	
D.VRTIĆ	6247.96	0.05			312.4	
ZDRAVSTVO	3269.1	0.05			163.46	
CENTR.DJEL.	31660.2 7	0.05			1583	
UKUPNO					8579	214.48

Detaljni urbanistički plan Radanovići

<ul style="list-style-type: none"> . U proračunima korišćeni sledeći parametri: . Vršna snaga jedne stambene jedinice $Pv1sj=16,4kW$; . Faktor jednovremenosti jedne stambene jedinice $kj=0,186$; . Gubici i rezerva : 10%; . $\cos\varphi=0,95$; . Učešće javne rasvjete u vršnom opterećenju zone: 2,5%; . Faktor jednovremenosti između pojedinih portšača na nivou zone: 0,5 	Sv= 5091kVA
	Planirane trafostanice u zoni 4x(2x630)kVA

Tabela 5.

Zona F

Podzona F1	BGP(m2)	pv(kW/m2)	Br.st.jed.n	kn	Pv(kW)	j.rasv.(kW)
POSLOVANJE	124892.34	0.090			11240.31	
TURIZAM	17218.72		86	0.21	290.92	
Podzona F2						
STANOVANJE	26266.36		131	0.2	435.57	
POSLOVANJE	10888.8	0.090			980	
Podzona F3						
POSLOVANJE	13432.43	0.090			1208.92	
TURIZAM	4224.82		21	0.23	78.46	
Podzona F4						
POSLOVANJE	63669.73	0.090			5730.28	
Podzona F5						
STANOVANJE	20332.04		102	0.2	340.86	
TURIZAM	12267.16		61	0.21	211	
POSLOVANJE	28248.55	0.090			2542.37	
UKUPNO					22814.3	570.34
<ul style="list-style-type: none"> . U proračunima korišćeni sledeći parametri: . Vršna snaga jedne stambene jedinice $Pv1sj=16,4kW$; . Faktor jednovremenosti jedne stambene jedinice $kj=0,186$; . Gubici i rezerva : 10%; . $\cos\varphi=0,95$; . Učešće javne rasvjete u vršnom opterećenju zone: 2,5%; . Faktor jednovremenosti između pojedinih portšača na nivou zone: 0,45 	Sv= 12184.3kVA					
	Planirane trafostanice u zoni 10x(2x630)kVA					

Tabela 6.

Vršno opterećenje stanovanja

Poznata i često primjenjivana metoda za utvrđivanje vršnog opterećenja stambenih jedinica je obrazac:

$$P_{vs} = P_{v1s} \times n \times k_n \quad (W),$$

gdje je:

- $P_{v1s} = 16,4kW$ – vršno opterećenje jednog stana (W)
- n = broj stambenih jedinica;
- k_n = faktor jednovremenosti grupe stanova.

Za utvrđivanje vršnog opterećenja jedne stambene jedinice, kao osnovni element prognoze, uzima se standard elektrificiranosti stana, a kao prosječni stan uzet je stan BG površine 200m².

Vršno opterećenje jednog stana dobijeno je na osnovu instalisanog opterećenja i faktora jednovremenosti (dijagram 1).

Prosječno instalisano opterećenje navedenog stana za viši standard stanovanja sa električnim grijanjem i hlađenjem iznosi:

$$P_{i1s} = 41000 \text{ W.}$$

Vršno opterećenje po stanu uz faktor jednovremenosti $f_p = 0,4$ (sa dijagrama izrađenog na osnovu analize određivanja faktora potražnje u visoko razvijenim zemljama) iznosi:

$$P_{v1s} = f_p \times P_{i1s} = 0,4 \times 41000 = 16,4 \text{ kW.}$$

Faktor jednovremenosti grupe stanova k_n određuje se relacijom:

$$k_n = k_1 + (1 - k_1) \times n^{-0,5}$$

gdje je:

$k_1 = 0,186$ – faktor jednovremenosti zavisano od vrijednosti vršnog opterećenja stana (dijagram 2).

Vršno opterećenje tercijalnih djelatnosti

Proračun vršnog opterećenja tercijalnih djelatnosti rađen po preporukama za specifična vršna opterećenja za pojedine djelatnosti. Rezultati proračuna po zonama dati u prethodnim tabelama.

Vršno opterećenje javnog osvjetljenja

Vršno opterećenje javne rasvjete (P_{Vjo}) u ukupnom vrsnom opterećenju kompleksa, kreće se po preporukama do 5% od ukupnog vršnog opterećenja na tom konzumu. Datim planskim rješenjem dužina saobaračajnica je značajna u odnosu na broj stambenih jedinica, pa je za ovaj slučaj usvojen procenat opterećenja od 2,5%, Dakle, imamo:

$$P_{Vjo} = 0,025 \times P_{Vu} \quad (W)$$

gdje je:

- P_{Vu} = zbir vršnih opterećenja od stambenih jedinica i tercijalnih djelatnosti .

Ukupno vršno opterećenje zone

Vršno opterećenje svih potrošača na području zone predstavlja zbir vršnih opterećenja od stambenih jedinica, tercijalnih djelatnosti i vršnog opterećenja javnog osvetljenja i ono, uz $\cos\varphi = 0,95$ gubitke i rezervu od 10% i sa faktorom jednovremenosti k_z iznosi:

$$S_{vz} = 1,1 \times k_z \times (S_{vs} + S_{vtd} + S_{vjo}) / 0,95.$$

Ukupno vršno opterećenje

Vršno opterećenje svih novih i starih potrošača na području DUP-a »Radanovići«, predstavlja zbir vršnih opterećenja zona uz faktor jednovremenosti od 0,8 između zone A, B i C, D, E i F i iznosi:

$$S_v = 0,8 \times (S_{VA} + S_{VB} + S_{VC} + S_{VD} + S_{VE} + S_{VF})$$

$$S_v = 17106,5 \text{ kVA}$$

PLANIRANI ELEKTROENERGETSKI OBJEKTI

Elektroenergetski objekti naponskog nivoa 10kV

Polazeći od izvršenog proračuna potreba u snazi i rasporeda novih potrošača ovim planom su predviđeni sledeći elektroenergetski objekti :

Trafostanice 10/0,4 kV

Ovim planom je predviđena zamjena postojećih BTS i STS 10/0,4kV novim MBTS 10/0,4 kV kao što je prikazano u grafičkom prilogu »Elektroenergetika-plan« i u sledećoj tabeli.

	POSTOJEĆE				OZNAKA TS	KVA	
ZONA A	Hladnjača, Jugodrvo, Delta	STS	250	ZAMJENA	TS 10	2X630	
	Tujković	STS	250	ZAMJENA	TS BR.1	2X630	
	Zoran	BTS	250	ZAMJENA	TS BR. 9	2X630	
	Mrvica	STS	250				
	Kordić	STS	160		TS BR.2	2X630	
ZONA B				NOVA	TS BR.3	2X630	
	Magud	STS	250	ZAMJENA	TS BR.8	2X630	
ZONA C				NOVA	TS BR. 4	630	
				NOVA	TS BR.5	630	
ZONA D				NOVA	TS BR. 6	630	
				NOVA	TS BR. 7	630	

Detaljni urbanistički plan Radanovići

ZONA E				NOVA	TS BR. 16	2X630	
	Radanovići	STS	160	ZAMJENA	TS BR.17	2X630	
	Servo Mihalj	BTS	250				
				NOVA	TS BR.18	2X630	
			NOVA	TS BR.19	2X630		
ZONA F				NOVA	TS BR.11	2X630	
				NOVA	TS BR.12	2X630	
				NOVA	TS BR.13	2X630	
				NOVA	TS BR.14	2X630	
				NOVA	TS BR.15	2X630	
				NOVA	TS BR.20	2X630	
				NOVA	TS BR.21	2X630	
				NOVA	TS BR.22	2X630	
				NOVA	TS BR.23	2X630	
			NOVA	TS BR.24	2X630		

Tabela br.7

Kod definisanja potrebnih instalisanih snaga trafostanica računato je sa gubicima i rezervom u snazi od 10%. Napominje se da su snage planiranih TS 10/0,4kV date na osnovu procjenjenih vršnih snaga a definitivne snage će se odrediti nakon izrade glavnih projekata planiranih objekata. Ovim planom je predviđeno postavljanje novih trafostanica, snage 1x630, i 2x630kVA u zonama gdje je predviđena izgradnja novih objekata u skladu sa planiranom namjenom površina. Tačne lokacije i tip novoplaniranih trafostanica biće određene glavnim projektima uređenja terena u skladu sa dispozicijom novih objekata tj. moguće je vršiti prilagođavanje mikrolokacija trafostanica projektovanim objektima, što se neće smatrati izmjenom plana.

Planom predviđene trafostanice 10/0,4kV su tipske montazno betonske kućice (MBTS), urađene u skladu sa Tehničkom preporukom EPCG TP-1b. Kućice trebaju biti sa unutrašnjom poslugom, a svojim oblikom, bojom fasade i adekvatnim arhitektonskim rješenjem, moraju biti prilagođene okolini. U kućice se ugrađuje tipizirana oprema, koju čine 10 kV-no postrojenje, jedan ili dva transformatora snaga 630 kVA i 0,4 kV-no postrojenje.

Srednje naponsko 10 kV-no postrojenje je tip RMU (Ring Main Unit) za snagu kratkog spoja 250kVA na sabirnicama 10 kV. Postrojenje se sastoji od najmanje dvije vodne i jedne trafo ćelije. Broj vodnih ćelija zavisi od pozicije trafostanice u 10 kV mreži, odnosno od broja predviđenih 10 kV kablova, koji se povezuju na trafostanicu.

Transformatori su trofazni uljni, ispitani prema važećim JUS.N.H1.005, sa ili bez konzervatora, sa mogućnošću termičkog širenja ulja, bez trajne deformacije suda.

Niskonaponski razvodni blok se izvodi i oprema u skladu sa TP- 1b i savremenim tehničkim rješenjima. Sve nove trafostanice moraju biti u skladu sa važećom tehničkom preporukom TP 1b, donesenom od strane FC Distribucija.

Nove trafostanice su predviđene kao slobodnostojeći, tipski objekti.

Umjesto slobodnostojećih, moguća je izvedba trafostanica u objektu, što se, prema važećim preporukama, odobrava samo u izuzetnim slučajevima.

Prednosti slobodnostojećih trafostanica u odnosu na trafostanice u objektu su:

- manja zavisnost od dinamike gradnje (zgrada u kojoj je predviđena trafostanica mora biti izgrađena prva da bi se obezbijedilo napajanje drugih zgrada priključenih na tu trafostanicu);
- manje dimenzije (kada se trafostanica smješta u objekat, upravljanje mora biti iznutra, što nije slučaj kod DTS u slobodnostojećem objektu);

- s obzirom na vrlo stroge propise u pogledu sigurnosti, prostorija za smještaj opreme u objektu se mora namjenski projektovati (uljna jama ako je u pitanju transformator; kroz prostoriju trafostanice nije dozvoljeno postavljanje vodovodnih, kanalizacionih, toplovodnih, gasovodnih, i PTT instalacija i td).
- posebno je bitno pri projektovanju objekta pridržavati se protivpožarnih propisa (požarni sektori i sl.);
- izabrana lokacija mora da omogućiti lak pristup mehanizacije i vozila za vrijeme montaže i održavanja opreme, a posebno u slučaju zamjene energetskog transformatora, što je u slučajevima trafostanice u objektu teže postići;
- radi smanjenja opasnosti od požara u objektu se preporučuje ugradnja znatno skupljih suvih transformatora;
- manja izloženost buci i vibracijama.

Kada je u pitanju smještaj u objekat, ne treba predviđati smještaj u podrum, suteran i slično, bez posebne saglasnosti Elektro distribucije – Kotor .

Kada se trafostanica izvodi kao slobodnostojeći objekat, zahvaljujući savremenom kompaktnom dizajnu, spoljni izgled objekta može biti u potpunosti prilagođen zahtjevima urbanista, tako da zadovoljava urbanističke i estetske uslove, odnosno da se potpuno uklapa u okolni prostor.

Pri tome se moraju poštovati maksimalne spoljne dimenzije osnove trafostanica (do 8 m² za DTS 1x630(1000) kVA ; do 20m² za NDTs 2x630 kVA). Takođe treba voditi računa o visini objekta, koja za snage 1x630 kVA treba da bude najviše 1,8 m.

Svim trafostanicama, projektima uređenja okolnog terena, obezbjediti kamionski pristup, širine najmanje 3 m.

Mreža 10 kV

Planom je predviđena sledeća konfiguracija 10 kV mreže:

Nadzemni 10 kV-ni vodovi od TS 35/10 kV "Grbalj" koji prelaze preko područja ovog DUP-a se zadržavaju u istoj trasi iz razloga što se sa ovih vodova napaja više trafostanica 10/0,4 kV u kontaktnim zonama, posle prolaza ovih vodova preko područja DUP-a »Radanovići«.

U koridoru širine 10m ispod ovih vodova nije dozvoljena gradnja objekata. S obzirom da trase pomenutih postojećih vodova nisu bile ucrtane na geodetskoj podlozi već su preuzete i PPO »Grbalj« to je moguća izvjesna greška u njihovoj trasi pa samim tim i u zaštitnom koridoru. Iz tog razloga je neophodno pribaviti uslove javnih preduzeće prilikom izdavanja uslova za projektovanje objekata.

Ostali nadzemni dio 10 kV mreže na području ovog DUP-a se ukida. Njenim ukidanjem valorizuju se značajne površine građevinskog i poljoprivrednog zemljišta.

Na cijelom području DUP-a izvodi se nova podzemna 10 kV mreža. Mreža se izvodi kablovima tip 3 x (1 x XHE 49-A 1x240 mm², 6/10 kV). Eventualni izbor drugog tipa kabla treba usaglasiti sa "Elektrodistribucijom" – Kotor.

Trase svih predviđenih vodova idu duž planiranih saobraćajnica. Kablove polagati slobodno u kablovskom rovu, dimenzija 0.4x0.8m, a na mjestima prolaza kablova ispod saobraćajnica, kao i na svim onim mjestima gdje se može očekivati povećano mehaničko opterećenje kabla kroz kablovsku kanalizaciju, smještenu u rovu dubine 1m.

Međusobno minimalno rastojanje između kablova treba da bude najmanje 7 cm, zbog povećanja korekcionog faktora.

Za napajanje konzuma na području DUP-a, procijenjene vršne snage 17106,5 kVA, planom se predviđa dvostrano napajanje i to postavljanjem kablovskih vodova iz trafostanica 35/10kV "Grbalj", koja je u zahvatu ovog DUP-a, i planirane TS 35/10kV «Kovačko polje» koja je planirana u kontaktnoj zoni »LSL Grbalj I«. Mreža 10kV na prostoru DUP-a »Radanovići« koncipirana kao podzemna

prstenasta sa četiti izvoda iz trafostanice TS 35/10kV »Grbalj« pri čemu se obrazuju dva prstena sa jednom poprečnom vezom, u skladu sa grafičkim prilogom »Elektroenergetika – Plan«. Trafostanici »Grbalj« povećati snagu na projektovanu vrijednost 2x8MVA.

Kao rezervno napajanje se planira iz TS 35/10kV »Kovačko polje« kablom tip 4x(1 x XHE 49-A 240 mm², 6/10 kV) u skladu sa dinamikom izgradnje ove trafostanice. Kabal se polaže u zemlju duz saobraćajnica.

Kofiguracija planom predviđene 10 kV mreže i prenosna moć napojnih vodova, daje mogućnost povezivanja 10 kV mreža trafo reona TS 35/10 kV "Kovačko polje" i TS 35/10 kV "Grbalj" i time mogućnost preraspodjele opterećenja između ove dvije trafostanice.

Polaganje svih kablova izvesti prema važećim tehničkim uslovima za ovu vrstu djelatnosti. Na mjestima gdje se energetske kablove vode paralelno ili ukrštaju sa drugim vrstama instalacija voditi računa o minimalnom rastojanju koje mora biti sledeće za razne vrste instalacija:

- Pri paralelnom vođenju energetskih i telekomunikacionih kablova najmanji horizontalni razmak je 0,5m za kablove 1kV i 10kV, odnosno 1m, za kablove 35kV. Ukrštanje energetskog i telekomunikacionog kabla vrši se na razmaku od 0,5m. Energetski kabal se polaže na većoj dubini od telekomunikacionog . Ukoliko se razmaci ne mogu postići energetske kablove na tim mjestima provesti kroz cijev. Pri ukrštanju energetskih kablova sa telekomunikacionim kablovima potrebno je da ugao bude što bliži pravom uglu. Ugao ukrštanja treba da bude najmanje 45 stepeni. Pri ukrštanju kablova za napone 250V vertikalno rastojanje mora da iznosi najmanje 0,3 a za veće kablove 0,5m.
- Pri horizontalnom vođenju energetskog kabla sa vodovodnom ili kanalizacionom infrastrukturnom (cijevi) najmanji razmak iznosi 0,4m. Energetski kabal se pri ukrštanju polaže iznad vodovodne ili kanalizacione cijevi na najmanjem rastojanju od 0,3m. Ukoliko se ovi razmaci ne mogu postići na tim mjestima energetski kabal položiti kroz zaštitnu cijev.
- Pri paralelnom vođenju kablova i toplovoda najmanje rastojanje između kablova i spoljašnje ivice toplovoda mora da iznosi 0,7m za 10kV-ni kabal. Nije dozvoljeno polaganje kablova iznad toplovoda. Pri ukrštanju energetskih kablova sa kanalima toplovoda minimalno vertikalno rastojanje mora da iznosi 0,6m. Energetske kablove pri ukrštanju položiti iznad toplovoda. Na ovim mjestima obezbjediti toplotnu izolaciju od izolacionog materijala (pjenušavi beton) debljine 0,2m. Pri paralelnom vođenju i ukrštanju energetskog kabla za javno osvetljenje i toplovoda najmanji razmak je 0,1m.

Nakon polaganja, a pre zatrpavanja kabla, investitor je dužan obezbjediti katastarsko snimanje tačnog položaja kabla u skladu sa zakonskim odredbama. Na tom snimljenom grafičkom prilogu trase kabla, treba označiti tip i presjek kabla, tačnu dužinu trase i samog kabla, mjesto njegovog ukrštanja, približavanja ili paralelnog vođenja sa drugim podzemnim instalacijama, mjesta položene kablovske kanalizacije sa brojem korišćenih i rezervnih cijevi.

Ukoliko to zahtjevaju tehnički uslovi stručne službe Elektrodistribucije Kotor, zajedno sa kablom na oko 0,4m dubine u rov položiti i traku za uzemljenje, FeZn 25x4mm.

Duž trase kablova ugraditi standardne oznake koje označavaju kabl u rovu, mjesta kablovskih spojnica, početak i kraj kablovske kanalizacije, ukrštanje, približavanje ili paralelno vođenje kabla sa drugim kablovima i ostalim podzemnim instalacijama i sl.

Eventualna izmještanja postojećih kablova, zbog novih urbanističkih rješenja, vršiti uz obavezno prisustvo predstavnika nadležne Elektrodistribucije i pod njihovom kontrolom. U tim slučajevima, otkopavanje kabla mora biti ručno, a sam kabal mora biti u beznaponskom stanju.

Pri izvođenju radova preduzeti sve potrebne mjere zaštite radnika, građana i vozila, a zaštitnim mjerama omogućiti odvajanje pješačkog i motornog saobraćaja. Na mjestima gdje je, radi polaganje kablova, izvršeno isjecanje regulisanih površina, iste dovesti u prvobitno stanje.

Investitori su dužni da obezbijede projektnu dokumentaciju za izvođenje kablovskih 10kV-nih vodova, kao i da obezbijede tehničku kontrolu tih projekata. Investitori su dužni da obezbijede potrebnu dokumentaciju za izdavanje građevinske dozvole kao i stručni nadzor nad izvođenjem radova. Nakon završetka radova, investitor je dužan zahtijevati vršenje tehničkog pregleda i nakon njega podnijeti zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole.

Niskonaponska mreža

Od novih trafostanica 10/0,4kV se polažu niskonaponski kablovi za napajanje električnom energijom potrošača kao i za osvjjetljenje ulica (saobraćajnica). Presjek kablova niskonaponskih potrošača kao i ulične rasvjete biće određen uslovima nadležne elektrodistributivne organizacije u glavnim projektima objekata na osnovu stvarnih jednovremenih snaga objekata.

Priključenje novih potrošača na niskonaponsku mrežu vršiće se polaganjem podzemnih kablova do kablovskih priključnih ormara postavljenih na fasadi objekata. Kablovski priključni ormar kao i napojni kabal biće definisani u glavnim projektima elektroinstalacija novih objekata a uvod kablova u objekte mora se obezbijediti polaganjem PVC cijevi prečnika 110mm.

Za izvođenje niskonaponskih vodova, priimenjuju se uslovi već navedeni ranije u tekstu.

Javno osvjjetljenje

Duž saobraćajnica, prilaza i trotoara, pješačkih komunikacija i parking prostora, potrebno je izvesti javnu rasvjetu. Planom nije definisan sistem javne rasvjete, već se isto riješiti u sklopu rješenja uređenja kompleksa. Ovim planom se samo postavlja uslov da prilikom izrade projekata instalacija javne rasvjete budu ispoštovani svjetlotehnički kriterijumi dati u preporukama CIE (Publikation CIE 115, 1995. god.),

Napajanje instalacije javne rasvjete predviđeno je sa NN polja u trafostanicama, kao i upravljanje istom sa fotorelejom ili uklopnim satom.

Zaštitne mjere

Zastita niskog napona

Mrežu niskog napona treba štiti od struje kratkog spoja sa NN visokoučinskim osiguračima, ugrađenim u NN polju pripadajuće TS 10/0,4 kV. U priključnim kablovskim ormarićima zaštititi ogranke za objekte odgovarajućim osiguračima.

Zaštita TS 10/0,4 kV

U TS 10/0,4 kV za zaštitu transformatora snage 630 kVA predviđen je Buholcov relej. Za zaštitu od kvarova između 10 kV i 0,4 kV služe primarni prekostrujni releji, kao i NN prekidači sa termičkom i prekostrujnom zaštitom.

Zastita od visokog napona dodira

Uzemljenje instalacija svih objekata povezaće se na zaštitno uzemljenje trafostanica i javne rasvjete, tako da se dobije sistem zajedničkog uzemljivača i da se pri tom postigne jedan od sistema zastite (TN - C-S, TN - S ili TT), a uz saglasnost Elektrodistribucije Kotor.

Radi postizanja uslova iz tehničkih propisa i izjednačenja potencijala sva uzemljenja ovih TS 10/0,4 kV, objekata i javne rasvjete medjusobno povezati.

Zaštita mreže visokog napona

Pitanje zaštite mreže VN treba riješiti u sklopu čitave mreže 10 kV na području TS 35/10 kV "Grbalj" i "Kovačko polje".

Mjere energetske efikasnosti

Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu : niskoenergetskih zgrada, unaprjeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprjeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području DUP-a.

Posebno, od nabrojanih mjera, treba naglasiti potencijalnu primjenu energije direktnog sunčevog zračenja. Kako trenutno na teritoriji Crne Gore nema dovoljno kvalitetnih podataka o prostornoj i sezonskoj raspodjeli sunčevog zračenja, može se samo izvršiti procjena na osnovu podatka za područje Kotor a o prosječno 270 sunčanih dana godišnje.

Stoga se može zaključiti da ovo područje spada u red područja sa vrlo povoljnim osnovnim parametrima za značajnije korišćenje energije neposrednog sunčevog zračenja.

Na ovom području postoje mogućnosti za oba načina korišćenja sunčeve energije – za grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije). Korišćenje solarnih kolektora se može preporučiti kao mogućnost određene uštede u potrošnji električne energije, pri čemu se mora povesti računa da ne budu u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom. Za proizvodnju električne energije pomoću fotonaponskih elemenata, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara.

Prilog

Sunčeva energija kao izvor toplote

Imajući u vidu položaj i veličinu predmetnog DUP-a , veliki broj sunčanih dana u godini kao i povoljnosti koje sunčeva energija ima, preporučujemo korišćenje ovog vida energije za grijanje vode. Energija sunca je stalna, teoretski se koristi 365 dana u godini. Ekološki je čista i besplatna. Troškovi ugradnje sistema su mali u odnosu na vijek eksploatacije. Energija sunca štedi druge energente.

Solarnim kolektorskim grijanjem grije se sanitarna voda tokom godine, a primjenjuje se i na instalacijama podnog grijanja u zimskom periodu.

U dugogodišnjem radu na solarnim sistemima primjenjenim za grijanje sanitarne vode i na osnovu praćenja stanja u praksi, došlo se do sledećih podataka koji se odnose na područje Srbije. Solarni kolektor po jednom metru kvadratnom uštedjeće godišnje 750 kWh energije. Sistem u ljetnjem periodu zadovoljava potrebe tople vode 90-100%, u prelaznom periodu zadovoljava potrebe tople vode 50-70%, dok u zimskom periodu sistem zadovoljava potrebe tople vode 10-25%. Ovo znači da se u prelaznom periodu voda mora dogrijavati, ali i pored toga ušteda električne energije je evidentna.

INVESTICIONA VRIJEDNOST OBJEKATA

Gruba procjena investicione vrijednosti predviđenih objekata na prostoru DUP-a data je sledećom tabelom.

R.br.	Objekat	j.mj.	Kol.	Cijena (€)	Iznos(€)
1	Trafostanice				
	MBTS 10/0,4 kV, 1x630 kVA	Kom	4	40.000	160.000
	MBTS 10/0,4 kV, 2x630 kVA	kom	20	60.000	1200.000
	Ukupno trafostanice				1.360.000,00

2	Mreža 10 kV				
	Izgradnja podzemne 10 kV mreže kablom 3 x (XHE 49-A 1x240 mm ² , 6/10 kV.)	m	16.420	80,00	1.313.440,00
	Ukupno mreža 10 kV				1.313.440,00

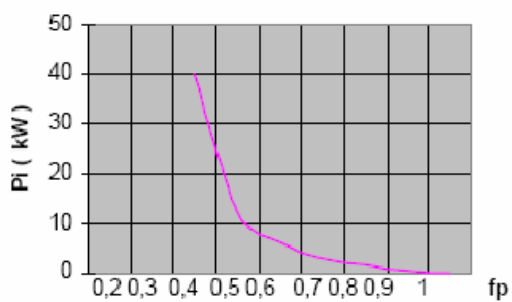
3	Javna rasvjeta				
	Obračun po metru dužnom saobraćajnice	m	20.000	40,00	800.000,00

4	Učešće u izgradnji objekata višeg naponskog nivoa				
	Prema radnom materijalu EPCG Metodologija pravedne participacije u priključku potrošača, zbog angažovane snage na naponu 10 kV biće potrebno uložiti u povećanje kapaciteta objekata na višem naponskom nivou, 100 €/1kW	kW	17106	100,00	1.710.600,00

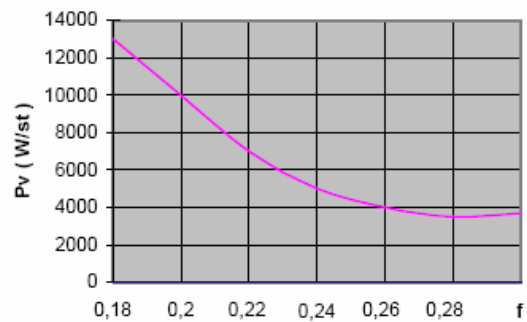
2.3.5.	Rekapitulacija				
	Trafostanice				1.360.000,00
	Mreža 10 kV				1.313.440,00
	Javna rasvjeta				800.000,00
	Učešće u izgradnji objekata višeg naponskog nivoa				1.710.600,00
	SVEGA				5.184.040,00

Tabela br.8

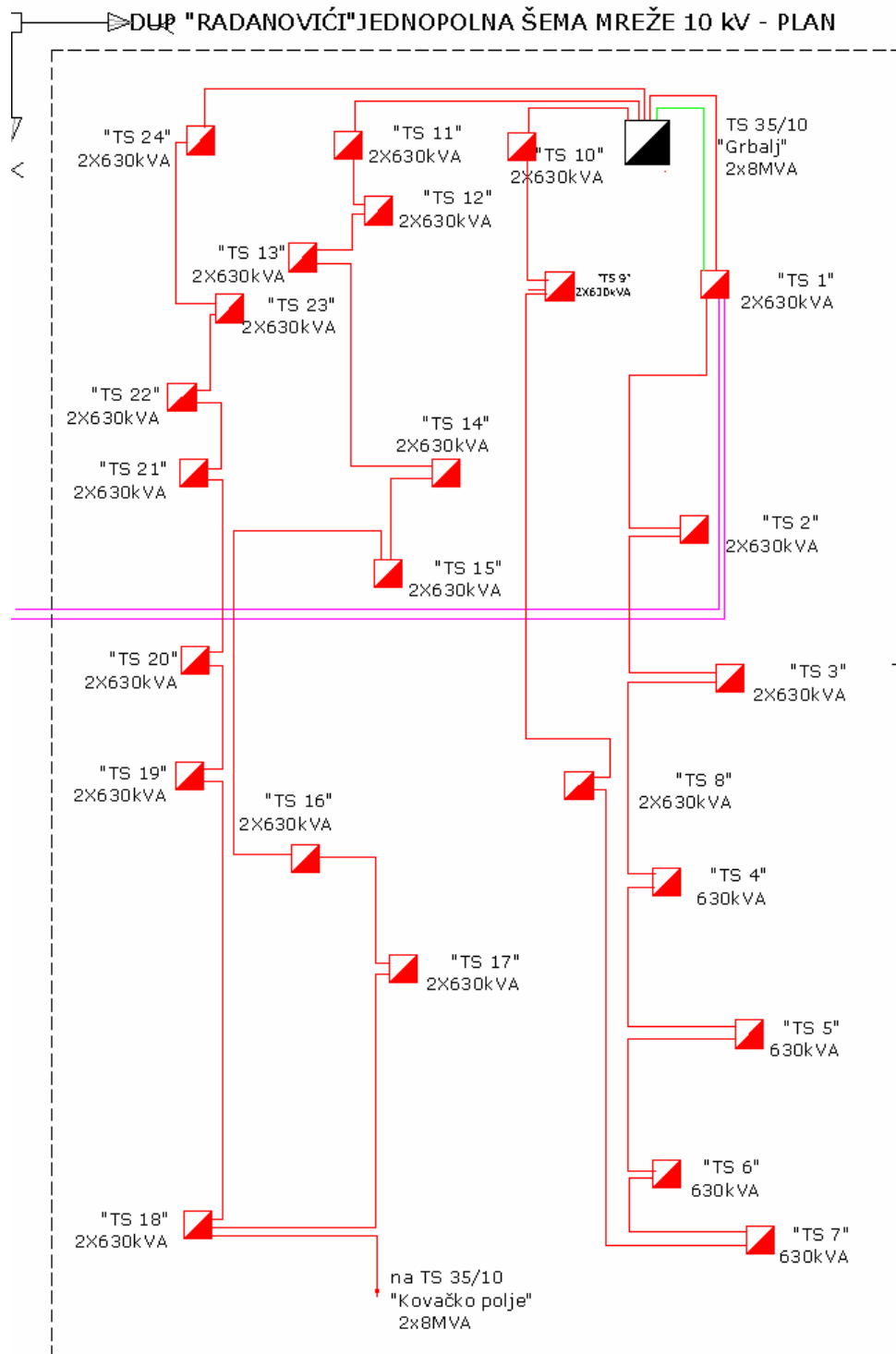
Dijagrami:









Dijagram br.1



Dijagram br.2



LEGENDA

-  TS 35/10 kV - postojeća
-  MBTS 10/0.4 kV - plan
-  Postojeći nadzemni vod 10kV
-  Podzemni 10kV vod - plan
-  Postojeći kablovski vod
-  Granica DUP-a

5.4.HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

Postojeće stanje

Na osnovu raspoloživih podataka javnog preduzeća "Vodovod i kanalizacija" Kotor o postojećem stanju i datih smjernica kojih bi se trebali držati prilikom izrade Plana, formirano je plansko rješenje hidrotehničke infrastrukture.

Od postojećih hidrotehničkih instalacija na predmetnoj lokaciji egzistira jedino vodovod PVC DN 150mm položajno smješten u trupu saobraćajnice „Jadranski put Kotor-Petrovac“. Dakle, kroz plansku dokumentaciju je bilo neophodno koncipiranje sistema kanalizacije i atmosfenske kanalizacije, a prije svega detaljna rješenje i razrada sistema vodosnabdijevanja.

Planirano stanje

Za buduće – planirano stanje jasno je da se prostor navedenog DUP-a mora opremiti sa sve tri uobičajne vrste hidroinstalacija.

Vodovodnu mrežu neophodno razvijati u skladu sa usvojenim konceptom duž planiranih saobraćajnica novim cjevovodima adekvatnih profila i od savremenog materijala.

Sistem mreže fekalne kanalizacije takodje je neophodno izvesti duž svih saobraćajnica i omogućiti na tehnički ispravan način priključenje svih planiranih objekata sa kvalitetnim priključenjem na osnovne objekte sistema fekalne kanalizacije Kotora, a zavisno od položaja i na kanalizacioni sistem Tivta koji je u izgradnji.

Buduće propisno gradjenje ulica, sa ivičnjacima i trotoarima, zatim veća pokrivenost naselja sa krovovima, asfaltom, betonom i takvim nepropusnim površinama, uz slabo porozan teren, dovesti će do znatnog povećanja koeficijenta oticanja odnosno koncentracije padavina i formiranja površinskih tokova. To se može riješiti jedino izgradnjom atmosfernih kanala sa kontrolisanom odvodnjom kišnih voda.

Planirana vodovodna i kanalizaciona mreža usklađena je sa GUP-om.

Vodovod

U zoni razmatranog DUP-a postojeća individualna naselja se snabdjevaju vodom sa cjevovoda PVC DN 150 mm koji je priključen na rezervoar „Simiš“ sa kotom dna 200,0 m.n.m. koji je aktivan u zimskom periodu dok u vrijeme ljetnjih mjeseci potpuno presuši.

S obzirom na skromnu izgradjenost i relativno mali broj potrošača, ovaj cjevovod zadovoljava trenutne potrebe u sanitarnoj vodi naselja u kišnom periodu godine. U konačnom rješenju isti se ne može koristiti zbog presušivanja u toku ljeta, malog profila i nemogućnosti zadovoljavanja protivpožarnih uslova.

Punjenje vodom rezervoara „Simiš“ obezbijedjeno je iz istoimenog izvora. U toku ljeta međutim izvor presušuje rezervoar se prazni i cijeli sistem ne funkcioniše dok ne počne kišni period godine. U zimskom periodu voda se u rezervoar doprema gravitaciono iz grbaljskih izvora. Period punjenja iz ovog pravca traje sve dok u grbaljskim izvorima ima „viška“ vode.

Vodovodna mreža

Prostor zahvata je izuzetno velik i razudjen kako po dužini tako i po visini. U visinskom smislu zona se nalazi izmedju izohipsa 20,0 do 200,0 m.n.m. što uslovljava podjelu prostora na visinske zone

vodosnabdijevanja. Da bi se dalo adekvatno rješenje neophodno je sagledati ukupni gravitirajući prostor u funkciji cjelovitog distributivnog rješenja a u skladu sa primarnim rješenjem vodosnabdijevanja Opštine Kotor. Kao što je poznato u vodovodnom sistemu Kotora nema dovoljno vode za podmirenje ukupnih potreba u vodi postojećih potrošača. Stoga je već dugo vremena prihvaćeno konačno rješenje dopune nedostajućih količina iz budućeg Regionalnog vodovoda za crnogorsko primorje. U tom smislu je planirana izgradnja priključnog cjevovoda sa regionalnog sistema do rezervoara „Simiš“ na koti 200mm. Rezervoar se puni u zimskim mjesecima iz istoimenog kaptiranog vodoizvorišta a u periodu kad izvor presuši dopunjava iz regionalnog vodovoda.

Predlaže se kaptiranje svih izvorišta u predmetnoj zoni zahvata i korištenje vode u zavisnosti od njenog kvaliteta u sanitarne ili tehničke svrhe. Kao rezerva za šire područje planira se rekonstrukcija i angažovanje rezervoara u industrijskoj zoni koja se graniči sa predmetnim planom samim tim i osiguranje većeg kapaciteta i boljeg pritiska vode.

S obzirom na očekivane kapacitete turističkog naselja, od 4.400 turista i stanovnika u sezoni, u okviru zone za gradnje i ostalih sadržaja u prostoru koji obrađuje Detaljni urbanistički plan, maksimalna dnevna potrošnja naselja će iznositi:

Specifična potrošnja $Q_{sr} = 4\ 400 * 350 / 86.400 = 17,8 \text{ lit/sec}$

Max dnevna $Q_{max.dn} = Q_{sr} * 1,3 = 17,8 * 1,3 = \underline{23,2 \text{ lit/sec}}$

Obzirom da distributivna mreža treba da obezbijedi tzv. maksimalnu časovnu potrošnju naselja, koja je uglavnom zavisna od broja priključenih objekata, odnosno potrošača, prihvatili smo sljedeću veličinu časovnog koeficijenta neravnomjernosti :

- do 200 stanovnika Kč = 4,0
- od 200 – 500 st. Kč = 3,0
- od 500 – 1000 st. Kč = 2,5
- od 1000 - 5000 st. Kč = 2,0
- **preko 5000 st. Kč = 1,6**

Shodno navedenim koeficijentima maksimalna časovna potrošnja u zoni zahvaćenoj planom iznosi:

Max čas $Q_{max.čas} = Q_{max.dn} * 1,6 = 23,2 * 1,6 = \underline{37,1 \text{ lit/sec.}}$

$Q_{max.čas} = \underline{\sim 38 \text{ lit/sec.}}$

Ovdje posebno treba napomenuti da je visinski pložaj rezervoara „Simiš“ dat na idejnom nivou, pa je neophodno posebnom hidrauličkom analizom provjeriti kako njegov položaj tako i potrebnu zapreminu, a sve u skladu sa projektom i hidrauličkim karakteristikama Regionalnog vodovoda u ovom prostoru, kao i ključnih objekata kotorskog vodovodnog sistema.

S obzirom da se radi o velikom prostoru u kojem ostaje dosta slobodnih površina za naredna planiranja i gradnju to će buduće potrebe u vodi biti mnogo veće od trenutno planiranih. Takođe ovoj zoni će se u dijelu potrošnje pridodati industrijska zona i ostali potrošači nižih kota što sve skupa traži definisanje ukupnog koncepta i dimenzioniranje primarnih objekata za konačno rješenje. Distributivna mreža će se

izvoditi duž planiranih saobraćajnica, po mogućnosti u trotoarima. Na međusobnoj udaljenosti 50-80 m treba ugraditi protivpožarna hidrante Ø 80 mm, po mogućnosti nadzemne.

Sva mreža je predviđena profila 80 mm, 110 mm i 160 mm, a precizniji hidraulički proračun radit će se u sljedećim fazama projektovanja.

Što se tiče vrste materijala za izradu distributivne mreže, dva su materijala koja se zadnjih godina koriste u distributivnim mrežama i to PEHD cijevi.

Kanalizacija

U cijelom prostoru zone Radanovića nema javne kanalizacione mreže. Upotrijebljene vode iz postojećih objekata sa disponiraju u podzemlje individualnim septičkim jamama. Zbog relativno male izgradjenosti ukupnog prostora naselja ovakvo stanje još nije poprimilo kritične dimenzije, međutim ubrzana izgradnja će dovesti do takvog stanja što zahtijeva definisanje savremenog rješenja prihvatanja i disponiranja upotrijebljenih voda. Takvo rješenje će se nasloniti na već usvojeni i djelimično realizovani osnovni koncept kanalizacionog sistema Kotor, kao i Tivatskog sistema koji je u izgradnji. Osnovni kolektor prema ispustu Trašte prolazi kroz tunel „Vrmac“ na čijem se izlaznom dijelu nalaz postrojenje tornja sa pjeskolovom. Dio sistema Kotor-Trašte poslije pjeskolova funkcioniše sifonski pa je priključenje na tom dijelu nemoguće. Stoga ostaje mogućnost da se urbano naselje Radanovići priključi na postojeći kanalizacioni sistem industrijske zone koji je neophodno rekonstruisati ili na buduću mrežu Tivatskog kanalizacionog sistema.

Za sistem kanalizacije prihvaćen je osnovni koncept kao za cijelo područje Kotor tzv. razdjelni sistem sa potpuno nezavisnim sistemima fekalne i atmosfenske kanalizacije.

Proračun rashoda upotrijebljenih voda

Prema Master planu razvoja kanalizacionog sistema Crnogorskog primorja, date su norme oticaja otpadnih voda po kategorijama korisnika.

Za stanovanje srednjih gustina i turističko stanovanje, po korisniku ----- 200 l/st/dan.

Uz pridržavanje stavova o potrošnji vode, što je iznijeto kod određivanja potreba u vodi, za jedinične rashode otpadne vode možemo usvojiti sljedeće količine i parametre (računajući sa 20% infiltracije u kanalizacionu mrežu i 80% upotrijebljene vode):

Shodno planiranoj strukturi korisnika maksimalna dnevna količina otpadnih voda zavisi od tzv. koeficijenta časovne neravnomjernosti za koji smo prihvatili sljedeće vrijednosti :

do 1000 stanovnika Kč = 5,0

do 2000 « Kč = 4,0

do 3000 « Kč = 3,5

do 5000 « Kč = 3,0

do 8000 « Kč = 2,7

- Maksimalni dnevni oticaj $Q_{\max, \text{dn}} = 23,2 \text{ lit/sec}$
- Maksimalni časovni oticaj $Q_{\max, \text{čas}} = 23,2 \times 1,5 = 34,8 \text{ l/s}$

Tehničko rješenje planiranog stanja odvođenja upotrijebljenih voda uslovljeno je topografijom terena planskog prostora, planiranim saobraćajnicama i pješačkim stazama.

Cjelokupno područje zahvaćeno DUP-om u principu gravitira prema nižim kotama odnosno prema magistralnom putu Kotor – Petrovac. Shodno saobraćajnom rješenju i podužnim padovima saobraćajnica dato je rješenje kanalizacione mreže. Ona je usmjerena prema navedenom postojećem kolektoru Kotor-Trašte tačnije prema postojećem kolektoru industrijske zone koji se uliva u kolektor Kotor – Trašte. Ostali dio mreže gravitira prema nižim zonama, a sobzirom da sistem Kotor-Trašte na tom dijelu funkcionise sifonski, ta meža će se prihvatati nižim kolektorima i usmjeravati u postojeći sistem industrijske zone.

Sabirni kanali u zoni planirani su minimalnog profila 250 mm, dok su svi sekundarni kanali fekalne kanalizacije u naselju minimalnog profila 200 mm .

Atmosferska kanalizacija

Prava hidrološka analiza padavina tj. utvrđivanja zavisnosti intezitet-trajanje vjerovatnoća pojave, za Kotorsko područje nije još napravljena. U nekim dosadašnjim projektima atmosferskih kanalizacija za pojedine dijelove i slivove Kotora, računato je sa mjerodavnim intezitetom od 150 lit/sec/ha (uz trajanje od nekih 20 – 30 minuta) te isti ulazni podatak u principu treba prihvatiti kod proračuna mreže atmosferske kanalizacije.

Atmosferske vode sa planiranih saobraćajnica će se prihvatiti sistemom uličnih slivnika i mreže i odvesti u postojeće bujične kanale i rijeku Koložunj a preko njih se disponira u more kao konačni recipijent. Bujični kanali će osim oborinske vode sa urbane zone, prihvatati značajne količine vode sa višojih gravitirajućih zona. U tom smislu isti se trebaju tretirati kao osnovni recipijenti za prihvatanje oborinskih voda, te u sklopu uređenja zona izvršiti i njihovo uređenje, odnosno regulaciju.

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

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

Regulacija vodotoka

Kod urbanizacije jednog naselja i zbog koncepcije rješenja za atmosfersku kanalizaciju od velikog je značaja regulacija bujičnih tokova. Na predmetnom planu markirani je više bujičnih vodotoka a dominantan je potok – rijeka Koložunj. Koji je ujedno i maksimalno angažovan kao recipijent atmosferskih voda sa predmetne zone zahvata. Osim potoka-rijeke Koložunj na području plana egzistira više otvorenih kanala, čiju je regulaciju potrebu uraditi, prvenstveno zbog kanalsanja atmosferskih voda sa cjelokupne površine predmetne lokacije.

Svi kanali moraju biti tako dimenzionisani, da prihvate maksimalnu vodu, koja se može javiti na ovom području.

Regulacija potoka po pravilu treba da se izvrši na otvoreni način. Samo ispod saobraćajnih i drugih betonskih površina, dozvoljena je regulacija sa zatvorenim kolektorima uz obavezno uvođenje površinskih voda u kolektore pod sredstvom potrebnog broja slivnika. Zatvoreni pravougaoni presjeci

kanala izvodiće se od betona, kružni od AB cijevi, a otvoreni neka imaju pravougaoni ili trapezasti profil. Korito obložiti kamenom u cementnom malteru.

Zbog veoma strmog terena u nekim potocima korita bujičnih potoka, regulisati primjenom krigerovih preliva - kaskada, radi umirenja toka. Ovakav sistem regulacije je neophodno uraditi 15-20 m prije ulaska u zatvoreno korito, da ne bi došlo do preliivanja.

Ulazna građevina na ulasku u kružnu cijev, mora imati veću površinu presjeka od dotičnog presjeka kolektora. Taj se uslov mora ispuniti da bi kolektor mogao da prihvati nalet velikih voda. Zbog toga, kao i zbog saobraćajnica tjeme zatvorenog kolektora mora biti dublje nego saobraćajne površine minimum 1,5 m. U okviru rešavanja saobraćaja regulisati korito potoka koji prolazi ispod puta. Presjek zatvorenog dijela korita uraditi kao pravougaoni presjek.

5.5. TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

Postojeće stanje

Na području koje obuhvata Detaljni urbanistički plan "Radanovići", prisutan je dominantni operater fiksne telefonije Crnogorski Telekom.

Fiksni telefonski priključci rade sa kablovskih izvoda-telekomunikacionih izvodnih ormarića, koji su kablovski povezani na postojeći telekomunikacioni čvor RSS Radanovići.

Na taj način je ovo naselje telekomunikaciono povezano na matični telekomunikacioni čvor LC Kotor.

Ovo i okolna naselja pokriveni su i mobilnim signalom crnogorskih mobilnih operatera.

Uz magistralnu saobraćajnicu Budva-Tivat, uz lijevu stranu saobraćajnice, Crnogorski Telekom posjeduje telekomunikacionu kanalizaciju u kojoj se nalazi optički kabal na relaciji TKC Budva-TKC Kotor-TKC Tivat.

Telekomunikaciona kanalizacija je radjena sa dvije PVC cijevi 110 mm smještenim na dubini od oko 50cm od kote asfalta i nalazi se na rastojanju od oko 50cm od rigole puta.

Optički kablovi koji su provučeni kroz pE cijev položene u PVC cijevi su od izuzetne važnosti , jer isti služe kao lokalni i kao međunarodni.

Fiksna telekomunikaciona mreža gradjena je armiranim tk kablovima tipa TF 00 i TK 10, polaganim direktno u zemlju.

Kvalitet postojeće tk infrastrukture je relativno loš, sa osnovnim problemom što ne postoji tk kanalizacija (PVC i pE cijevi i tk okna), a postojeći armirani tf kablovi koji su polagani u zemlju su relativno stari , često oštećivani, tako da je potrebna njena rekonstrukcija u odnosu na nove sadržaje koji se planiraju u ovoj zoni.

Podaci kojima TK Centar Kotor raspolaže, a koji se tiču trasa optičkih i armiranih tk kablova, su dosta neprecizni i nepotpuni na vecem dijelu posmatrane zone.

Pomenuti tk čvor RSS Radanovići raspolaže sa dovoljnim brojem priključaka, a po potrebi mu se kapaciteti može proširiti , tako da bi mogao da zadovolji potrebe sadašnjih i budućih korisnika iz zone ovog DUP-a .

Planirano stanje

U odnosu na savremene trendove u razvoju telekomunikacija (telefonije-fiksne i mobilne, prenosa podataka, prenosa TV signala i dr.), moguća su različita rješenja u načinu kvalitetnog povezivanja ove zone na tk infrastrukturu Crnogorskog Telekoma i drugih fiksnih i mobilnih operatera.

Projektant skreće pažnju na dva tehnički izvodljiva scenarija:

1. Moguće je povezivanje postojećih i planiranih sadržaja u zoni DUP "Radanovići" , optičkim kablom ili bakarnim kablom sa priključkom na postojeći kanalizacioni pravac Budva-Kotor.

- U slučaju ovakvog pristupa, u prvoj soluciji koja predviđa korišćenje optičkog kabla, bio bi obezbijeđen adekvatan prostor u jednom od planiranih objekata u posmatranoj zoni, u kojem bi bio smješten novi telekomunikacioni čvor ili neki drugi telekomunikacioni kapacitet, do kojeg bi se doveo optički kabal.

Kako Crnogorski Telekom, kao dominantni operater fiksne telefonije, u svojim Tehničkim uslovima za izradu DUP, nije pokazao interesovanje za ovakav način rješavanja pitanja telekomunikacione infrastrukture, obzirom da u kontaktnoj zoni već egzistira tk čvor RSS Radanovići, projektant se nije bavio određivanjem lokacije potencijalnog novog telekomuniikacionog čvora, ali je urađen razvoj telekomunikacione kanalizacije unutar zone obuhvata koji omogućava eventualno lociranje telekomunikacionog čvora u bilo kojem od planiranih objekata.

- U soluciji koja predviđa provlačenje novih telekomunikacionih kablova koji bi bili povezani na postojeći telekomunikacioni čvor RSS Radanovići, dakle bez izgradnje novog telekomunikacionog čvora u naselju, unutar posmatrane zone planirana je izgradnja nove telekomunikacione kanalizacije sa 6 i sa 4 PVC cijevi 110mm i novim telekomunikacionim oknima.

Telekomunikaciona kanalizacija bi se koristila za provlačenje kablova kablovskih operatera koji pokazuju interesovanje za pružanje telekomunikacionih usluga u ovoj zoni, bilo da se radi o Crnogorskom Telekomu, ili pak o nekom drugom postojećem telekomunikacionom operateru u Crnoj Gori.

2. Moguće je povezivanje postojećih i planiranih sadržaja u zoni DUP "Radanovići" bežičnim putem.

U slučaju ovakvog pristupa, na nekoj od lokacija unutar zone, na planiranom objektu, odnosno na krovu objekta ili na zemljištu u njegovoj blizini, mogao bi se postaviti antenski stub koji bi koristili telekomunikacioni operateri za postavljanje svoje opreme, kako bi se dobio kvalitetniji nivo telekomunikacionog signala u posmatranoj zoni, ukoliko za tim bude potrebe i iskazanog interesovanja.

Oba navedena scenarija u oblasti telekomunikacija su podjednako interesantna i tehnički izvodljiva.

I u jednom i u drugom slučaju, u odnosu na situaciju koja se trenutno dešava na telekomunikacionom tržištu Crne Gore, korisnici iz posmatrane zone bi bili na kvalitetan način opsluženi različitim vrstama telekomunikacionih servisa (telefonija, prenos podataka, TV signal i dr.).

Projektant se odlučio da u izradi DUP-a uzme u obzir varijantu 1 sa postojećim telekomunikacionim čvorom RSS Radanovići, i da u odnosu na nju, planira izgradnju telekomunikacione kanalizacije i telekomunikacionih okana.

Varijanta 2 se u tom slučaju, i u nekim narednim koracima može realizovati, ukoliko za njom bude realne potrebe.

Prilikom planiranja broj PVC cijevi u novoj telekomunikacionoj kanalizaciji, u obzir su uzeti podaci iz Tehničkih uslova Crnogorskog Telekoma i podaci o aktuelnim trendovima u rješavanju pitanja kablovske televizije, tako da je jedna PVC cijev planirana za potrebe KDS operatera.

Ukupna dužina planirane telekomunikacione kanalizacije sa 6 PVC cijevi 110mm iznosi oko 7500 metara, sa 4 PVC cijevi 110mm iznosi oko 24000 metara, a planirana je i izgradnja 520 novih telekomunikacionih okana.

Trasu planirane telekomunikacione kanalizacije potrebno je uklopiti u trase trotoara ili zelenih površina, jer bi se, u slučaju da se telekomunikaciona okna rade u trasi saobraćajnice ili parking prostora, morali ugraditi teški poklopci sa ramom i u skladu sa tim i ojačana okna, što bi bilo neekonomično.

Telekomunikacionu kanalizaciju koja je planirana u okviru zone, kao i telekomunikaciona okna, izvoditi u svemu u skladu sa planovima višeg reda, a prema važećim zakonskim propisima u CG i preporukama ZJ PTT iz ove oblasti.

U skladu sa planiranim sadržajima unutar zone, od planiranih okana, projektima za pojedine objekte u zoni obuhvata, definiše se plan i način priključenja svakog pojedinačnog objekta.

Telekomunikacionu kanalizaciju pojedinačnim projektima treba predvidjeti do samih objekata.

Kućnu telekomunikacionu instalaciju u svim prostorijama izvoditi kablovima tipa UTP cat 6 ili drugim kablovima sličnih karakteristika i provlačiti kroz PVC cijevi, sa ugradnjom odgovarajućeg broja razvodnih kutija, s tim da u svakom poslovnom prostoru treba predvidjeti minimalno po 4 instalacije, a u stambenom prostoru po 2 instalacije.

U slučaju da se trasa telekomunikacione kanalizacije poklapa sa trasom vodovodne kanalizacije i trasom elektro instalacija, treba poštovati propisana rastojanja, a dinamiku izgradnje vremenski uskladiti.

U objektima funkcionalne namjene kao što su škole, vrtići, restorani, hoteli, tržni centri itd., predvidjeti mogućnost montaže javnih telefonskih govornica.

6. PODJELA NA PLANSKE JEDINICE I ZONE

Prostor obuhvaćen planom, prema svojim specifičnostima podjeljen je na planske jedinice, odnosno Zone. Formirano je šest Zona (Zona A, Zona B, Zona C, Zona D, Zona E, Zona F) koje su označene na grafičkim priložima.

U okviru Zona definisane su podzone (blokovi) i urbanističke parcele sa detaljnom namjenom, date smjernice, uslovi za sprovođenje i detaljnije preporuke.

7. UPOREDNI PODACI POSTOJEĆIH I PLANSKIH BILANSA I KAPACITETA PO PLANSKIM JEDINICAMA

Bilans površina-postojeće stanje

Izgradjene površine **1 014 034 m²**

Površine za stanovanje male gustine	517 348 m ²
Površine za mješovite namjene	174 776 m ²
Centralne djelatnosti	39 784 m ²
površine pod saobraćajnicama (asfaltirane i neasfaltirane)	282 126 m ²

Neizgradjene površine **1 373 487 m²**

Poljoprivredno zemljište	954 097 m ²
Zaštitne šume	349 573 m ²
vodotoci	63 674 m ²
Ostalo	6 143 m ²

UKUPNO: 2387521 m²

Bilans površina planiranih namjena

NAMJENA	Površina m ²
Stanovanje	407 291
Turizam	351 207
Industrija i proizvodnja (Poslovanje)	370 899
Sport i rekreacija	75 175
Centralne djelatnosti, školstvo, socijalna i zdravstvena zaštita	48 866
Vjerski objekti	1 214
Pejzažno uređenje	
Urbano zelenilo (PUJ i PUS)	38 493
Zaštitne šume	107 261
Saobraćajnice	
Kolovoz	184 562
Trotoar	82 154

Vodotoci	63 674
Poljoprivreda	225 012
Rezervne površine	363 113
Ostalo	68 600
UKUPNO	2 387 521

Izgrađene površine	1 179 477 m²
Neizgrađene površine	1 208 044 m²

Kapaciteti na nivou Plana

Površina Plana	2 387 521 m ² (238,8 ha)
Gustina(neto) I faza	32st/ha
Gustina(bruto) I faza	6st/ha
Gustina(neto) II faza	43st/ha
Gustina(bruto)II faza	8st/ha

Za obračun infrastrukture korišten je podatak o maksimalnim kapacitetima koji se mogu desiti u vrijeme sezone pod uslovom da su svi kapaciteti izgrađeni prema maksimalnim indeksima izgrađenosti i u potpunosti popunjeni.

8.USLOVI U POGLEDU PLANIRANIH NAMJENA

Detaljne namjene u zahvatu plana definisane su kao:

- 1.Površine za stanovanje S –stanovanje male gustine SMG (PPO stanovanje niske gustine)
- 2.Površine za turizam T - turistička naselja T2
- 3.Površine za industriju i proizvodnju IP (PPO poslovanje)
- 4.Površine za sport i rekreaciju SR
- 5.Površine za centralne djelatnosti CD
- 6.Površine za školstvo i socijalnu zaštitu ŠS
- 7.Površine za zdravstvenu zaštitu Z
- 8.Površine za vjerske objekte VO
- 9.Površine za pejzažno uređenje PU – površine javne namjene PUJ i površine za specijalne namjene PUS
- 10.Šumske površine Š – zaštitne šume ŠZ
- 11.Površine kopnenih voda – površinske vode VPŠ
- 12.Poljoprivredne površine P
- 13.Rezervne površine RP

8.1. Stanovanje male gustine SMG

Osnovni parametri za stambenu izgradnju koji se daju za nisku gustinu su :

- Zauzetost zemljišta iskazana indeksom zauzetosti- površina koju zauzima objekat u odnosu na površinu parcele za stanovanje
- Minimalna površina parcele za individualne stambene objekte je 400m², a za kolektivno stanovanje 1000m²;
- Prosječna spratnost objekta, odnosno dozvoljeni broj etaža je P+2 (prizemlje+2 sprata) uz mogućnost formiranja podrumске, odnosno suterenske etaže, u zavisnosti od uslova, odnosno konfiguracije terena;

Na jednoj urbanističkoj parceli dozvoljena je izgradnja jednog – glavnog objekta, sa mogućnošću izgradnje pomoćnih objekata (garaža, letnja kuhinja, ostava i sl.)-uz uslov da je maksimalna visina etaže pomoćnog objekta 2,4m;

Izuzetno, za parcele namjenjene individualnom stanovanju koje imaju površinu veću od 1600m², moguća je fazna realizacija na način što će se moći izdati urbanističko-tehnički uslovi za 2 i više objekata, uz uslov da je neophodno za tu parcelu prethodno uraditi idejni projekat koji mora zadovoljiti urbanističke parametre date planom za tu zonu (urbanističku parcelu) - Indeks zauzetosti, Indeks izgrađenosti i spratnost.

Preostale površine na parceli su tzv. slobodne površine, čija struktura je složenija i to:

- zelene površine,
- (saobraćajne) pješačke površine,
- saobraćajne kolovozne (pristupne), i
- saobraćajne za stacioniranje vozila: parkinzi i garaže;

Zelene površine na parceli:

One treba da iznose najmanje 10 do 15 m² po jednom korisniku na parceli;

Pješačke površine su pokrivene ili popločane staze, kao što su pristupi kućama, trotoari oko kuće i dječja igrališta .

Saobraćajne, kolovozne (pristupne) površine –

Ako se nalaze na parceli, sve su izuzetno male, čak i za slučajeve da postoje već površine za parkiranje na površini i iznose od 0 – 3,75 m² po jednom stanovniku;

Površine za stacioniranje vozila:

Zavisno od stepena motorizacije koji se kreće od 1:3 do 1:5 (što znači jedno vozilo na 3, 4 ili 5 stanovnika), načina parkiranja/garažiranja u paran ili neparan broj redova (racionalniji je paran broj redova), površine za stacioniranje vozila iznose po jednom stanovniku od 2,5 (podužno parkiranje – st. mot 1:5) do 9,0 m² (parkiranje u 2 reda, st. mot 1:3) po jednom stanovniku.

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

- slobodnostojeći (objekat ne dodiruje ni jednu liniju urbanističke parcele)

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

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

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

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

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

Urbanistički pokazatelji stanovanje niske gustine gradnje

Gustina naseljenosti	50-80 st/ha
Indeks zauzetosti	0,25
Indeks izgrađenosti	0.6
Spratnost	od P+0 do P+2

Položaj objekta

Minimalno rastojanje građevinske i regulacione linije za novoplanirane stambene objekte je 3,0m.

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

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

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

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

8.2.Površine za turizam T (turistička naselja T2)

Za turističke objekte u okviru turističkog naselja važe isti parametri kao i za stambene objekte, ali se na njima ne mogu graditi objekti stanovanja, niti stalnog, niti povremenog.

Za ugostiteljske objekte za smještaj sa kapacitetom manjim od 25 soba (mali hotel), izuzeci od minimalnih uslova navedeni su u

Ugostiteljski objekti koji podliježu obavezi kategorizacije moraju ispunjavati i posebne uslove propisane za određenu kategoriju objekta po „Pravilniku o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata“..

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

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

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

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

Uređenje prostora i eksterijer

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

Fasada

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

Prilaz

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

Parking

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

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

Ulazi

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

Isticanje oznake vrste i kategorije objekta

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

Visine prostorija

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

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

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

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

Posebna pravila za izgradnju turističkih kompleksa

Lokacije čija je realizacija planirana u II fazi, a imaju turističku namjenu, tretirati kao turistička naselja.

Maksimalni parametri dozvoljeni ovim planom su:

maksimalna zauzetost parcele	iz	0,25
maksimalna izgrađenost parcele	ii	0.6
maksimalna spratnost		P+2

Oblikovanje bloka i prateće sadržaje uskladiti u zavisnosti od toga da li se radi lokacijama predviđenim za razvoj eko-ruralnog, rekreativnog, sportskog ili izletničkog turizma. Broj parking mjesta koje treba predvidjeti je 1PM po jednoj smještajnoj jedinici.

8.3. Površine za industriju i proizvodnju IP (PPO poslovanje)

U zonama ulaznih pravaca u grad tipične namjene su specijalizovane velike prodavnice određenih vrsta robe, servisi, skladišta sa direktnom prodajom na veliko i malo i poslovanje bilo koje posebne vrste. U ovim zonama mogu se locirati i turistički sadržaji za potrebe tranzita. Stanovanje u dijelu prema glavnoj komunikaciji se ne preporučuje, dok je u povučenom dijelu moguća i takva namjena ukoliko je u skladu sa poslovanjem.

Duž jadranske magistrale organizovane su lokacije za veće korisnike zemljišta i veći spektar mogućih djelatnosti (benzinske pumpe, hipermarketi, šoping-molovi, veletržnice, skladištenje i drugi veliki posebni poslovni kompleksi).

Osnovna ograničenja u ovim zonama postavljaju se u funkciji zaštite životne sredine i kompatibilnosti sa susjednim djelatnostima.

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

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

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

Pozicija planirane benzinske pumpe definisana je na grafičkom prilogu „Plan saobraćaja“ i “ UZSP”.

Kada je riječ o proizvodnim pogonima, to su manje proizvodne jedinice koje se mogu locirati u sklopu stanovanja ili drugih namjena. Pod malim proizvodnim pogonima se podrazumijevaju privredne lokacije veličine do 0,5ha.

Male proizvodne pogone moguće je locirati u zonama namijenjenim poslovanju, stanovanju, pogotovo ako se radi o malim firmama, pekarskoj i poslastičarskoj proizvodnji, elektromehaničarskim radionicama, manjim skladištima građevinskog materijala, preradi plastičnih masa i sl.

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

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

63 ovog plana) kao sekundarne.

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

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

Položaj objekta na parceli

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

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

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

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

Parametri za izgradnju

Dozvoljeni indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti urbanističke parcele u poslovnoj zoni su:

Maksimalni parametri dozvoljeni ovim planom su:

maksimalna zauzetost parcele	iz	0,5
maksimalna izgrađenost parcele	ii	1,0
Procenat učešća zelenila u sklopu poslovnih funkcija je min. 30%.		

Broj objekata na parceli

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

Dozvoljena spratnost i visina objekta

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

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

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

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

Najmanja međusobna udaljenost objekata

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

Obezbjeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

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

Osim uređenja pješačkih i kolskih pristupa, kao i pristupa za nesmetano kretanje starih i invalidnih lica u okviru kompleksa koji su namijenjeni za javno korišćenje, podrazumjeva se izvođenje interne saobraćajnice, kao i potrebne manipulativne površine. Slobodne površine na parceli se po pravilu ozelenjavaju i hortikulturno uređuju (travnjaci, cvetnjaci, drvoredi i sl.), opremaju urbanim mobilijarom (klupe, fontane,...) a u zavisnosti od veličine parcele i djelatnosti obogaćuju sportsko-rekreativnim sadržajima – teniski tereni, sportska igrališta, bazeni i dr.

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

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

Kod većih intervencija u rekonstrukciji bloka, izgradnja podzemnih garaža u bloku moguća je u funkciji garaže za korisnike okolnih objekata i parcela, pod uslovom da je dominantna namjena bloka poslovanje, da je ukupna površina zajedničkog dvorišta velika i

da je pristup moguć iz sporedne ulice. Moguće je da garaža u središtu bloka bude podzemna. Na ivici bloka i na regulaciji bloka garaže po pravilu treba da budu višespratne. Krovne površine podzemnih garaža moraju se urediti kao pješačke površine sa značajnim učešćem specijalnog krovnog zelenila. Višeetažne krovne garaže treba graditi kao ivične objekte koji se ne mogu graditi u unutrašnjosti kompaktnih blokova, osim kada je blok jedinstvena organizaciona cjelina.

Pravila za arhitektonsko oblikovanje

Osnovni princip oblikovanja kod izgradnje novih poslovnih objekata je prilagođavanje postojećoj fizičkoj strukturi bloka i zadržavanje formirane parcelacije i regulacije zgrada. Oblikovanje objekta treba prilagoditi karakteru ambijenta.

Za veće poslovne i komercijalne objekte preporučuje se izbor idejnog arhitektonskog rješenja putem konkursa.

8.4.Površine za sport i rekreaciju SR

U okviru postojećih i planiranih zona sporta i rekreacije, izgradnja objekata i sadržaja kao što su kompleksi i objekti za sportove na otvorenom i u zatvorenom prostoru, mora biti u skladu sa važećim propisima i normativima s obzirom na broj korisnika, a prema planiranim sadržajima u okviru zatvorenih i otvorenih površina.

U zoni namjenjenoj sportu i rekreaciji mogu se graditi stadioni za fudbal, atletiku, rukomet, košarku, odbojku, tenis, sportske dvorane, sportski tereni za sportive na otvorenom, prateći objekti koji su u funkciji sporta i rekreacije, kao i turističko-ugostiteljski objekti, komercijalni, komunalni i stambeno-poslovni objekti.

Dozvoljeni urbanistički pokazatelji za sportske objekte i komplekse

Indeks izgrađenosti 0,5

Indeks zauzetosti 0,25 (računaju se samo objekti, a ne tereni)

Ukupan indeks zauzetosti, računajući i objekte i otvorene sportske terene je max. 0,6.

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

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

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

8.5.Površine za centralne djelatnosti CD

Površine namijenjene izgradnji objekata javne namjene koji su obilježja centara naselja, ovim planskim dokumentom su definisane kao površine za centralne djelatnosti-poslovne, komercijalne, uslužne.

Na ovim površinama mogu se planirati i tržni centri, izložbeni centri, sajmišta, objekti uprave i kulture.

Objekti centralnih djelatnosti (javni objekti),svojom arhitekturom i oblikovanjem predstavljaju repere u prostoru i daju prepoznatljiv pečat naselju;

8.6.Površine za školstvo i socijalnu zaštitu ŠS

Površine za školstvo i socijalnu zaštitu namijenjen su prvenstveno obrazovanju,nauci i socijalnoj zaštiti. Mogu se rekonstruisati postojeći objekat ili graditi novi objekat - osnovna škola,predškolske ustanove,dom starih,

8.7.Površine za zdravstvenu zaštitu Z

Površine namijenjene za izgradnju objekata u funkciji zdravstva,dom zdravlja,ambulanta,zdravstvena stanica.

8.8.Površine za vjerske objekte VO

Površina za vjerske objekte namijenjena je za objekte i komplekse u kojima se održavaju vjerski obredi i ostale vjerske djelatnosti,kao i druge prateće sadržaje za potrebe vjerskih objekata.

8.9.Površine za pejzažno uređenje PU – površine javne namjene PUJ i površine za specijalne namjene PUS

Površine za pejzažno uređenje naselja i elementi sistema urbanog zelenila se klasifikuju kao zelene i slobodne površine javne,ograničene i specijalne namjene.

8.10.Šumske površine Š – zaštitne šume ŠZ

Padine Grblja i Donje Gore čine mahom zaštitne šume koje dijelom ulaze i u zahvat Plana. Površina koja je Planom definisana kao zaštitne šume, namjenjena je za očuvanje i revitalizaciju šumskog fonda. Prirodni biljni pokrivač djeluje prvenstveno kao faktor prirodne ravnoteže, zaštite zemljišta od erozije i bujica. Kao mjera zaštite postojeće vegetacije i obnavljanja degradiranih površina predlažu se rekultivacija i regeneracija šumskih površina, odnosno pošumljavanje svih terena na nagibima iznad 20%, klizišta, plitkih erodiranih i degradiranih zemljišta .

Iz ovog razloga na ovim površinama moguće su samo aktivnosti definisane u poglavlju Pejzažna arhitektura.

Ovi uslovi važe i za šume koje se nalaze u Rezervnim površinama, dok se ne privedu detaljnoj namjeni, odnosno zadržavanje u postojećem stanju uz poštovanja mjera njege i održavanja.

11.Površine kopnenih voda – površinske vode VPŠ

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

Vodotokovi u granicama DUP-a, kao i neposrednom okruženju su povremeni, bujičnog karaktera. Bujični potoci prihvataju vodu sa gravitirajućih viših zona i predviđa se njihovo uređenje odnosno regulacija.To su uglavnom stari kanali koji se koriste za poljoprivredu.

Vodotoci s pripadajućim vegetacijskim pojasom smatraju se prirodnom i strukturnom

cjelinom u predjelu pa će se namjeravani zahvati na njima usklađivati i sprovesti uvažavanjem prirodnih vrijednosti i obeležja. Nužni zahvati na vodotokovima trebaju se izvoditi uz najveće moguće očuvanje izvornih odlika prostora.
Obavezno primjeniti uslove iz poglavlja Hidrotehnička infrastruktura.

8.12.Poljoprivredne površine P

Prostornim planom je određeno poljoprivredno zemljište i ono se cijeni kao posebnost ograničene vrijednosti i zbog toga se štiti od promjene namjene.
Prilikom izrade planskog rješenja težilo se očuvanju poljoprivrede kao tradicionalne djelatnosti ovog područja.

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

Poljoprivredne kulture koje treba uzgajati su : cvjećarstvo, povrtarstvo, plantažno voćarstvo, vinogradarstvo (pored puteva razvijati staklenike zbog ekoloških uslova i intenzivnije proizvodnje) uz okretanje organskoj proizvodnji i postizanje veće produktivnosti na relativno ograničenim površinama;

Obavezno primjeniti uslove iz poglavlja Pejzažna arhitektura.

8.13.Rezervne površine RP

Na ovim površinama nije planirana izgradnja objekata u ovom planskom periodu.
U okviru rezervnih površina nalaze se zaštitne šume i poljoprivredno zemljište te se primjenjuju uslovi za ove namjene i posebno uslovi iz poglavlja Pejzažna arhitektura.

8.14.Površine tehničke infrastrukture

Ove površine služe za izgradnju saobraćajnica,telekomunikacione,elektroenergetske,hidrotehničke infrastrukture i komunalnih servisa.

V SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA

1. SMJERNICE ZA DALJU PLANSKU RAZRADU

Ovaj plan je plan detaljne razrade i predstavlja pravni i planski osnov za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju i rekonstrukciju objekata u zahvatu.

Planom su date preporuke da se za Urbanističke parcele stanovanja i poslovanja koje imaju veliku površinu ili značaj, odnosno gdje se gradi više objekata ili kompleks, uradi Idejni projekat ili čak sprovede konkurs za izbor najboljeg Idejnog rješenja za značajne poslovne objekte.

2. SMJERNICE ZA FAZNU REALIZACIJU PLANA

Realizacija Plana definisana je Odlukom o izradi Plana ,to je period od pet (5) godina..

Deefinisana je fazna realizacija i to u dvije faze koje su definisane na grafičkom prilogu „Uslovi za sprovođenje plana”.

U I **FAZI** izgradnje planirano je proširenje Jadranske magistrale i izgradnja objekata samo u područjima koja su infrastrukturno opremljena

(saobraćajnica, vodovod, kanalizacija i sl.). Dominira stambena i poslovna namjena. I Faza realizacije prikazana je i grafički .

U II **FAZI** realizacije planirana je izgradnja stambenih i poslovnih objekata i turističkih naselja, nakon izgradnje planirane infrastrukture.

3. SMJERNICE ZA ZAŠTITU PRIRODNIH I PEJZAŽNIH VRIJEDNOSTI I KULTURNE BAŠTINE

Sistem zaštite na području DUP-a treba da bude cjelovit, odnosno, da objedini mjere očuvanja predjela (ekološkog i oblikovnog), održavanja spomenika i autohtonih stvorenih ambijenata, zaštitu od elementarnih nepogoda, kao i preduslove za uspješno organizovanje odbrane zemlje.

Sve navedene mjere ne treba da se ograniče na uspostavljanje zabrana, već treba da su takve prirode da stanovnici neposredno učestvuju u njihovom sprovođenju.

Zaštita prirodnih i nepokretnih kulturnih dobara

Zaštita graditeljske baštine mora se odvijati sa ciljem da se uspostave izvorne karakteristike i vrijednosti prostora, nastajalog u simbiozi mnogostrukih ljudskih djelatnosti i prirodnog okruženja. Izgled Grblja, odnosno, ono što ovaj prostor čini privlačnim je njegova izvornost, njegova uronjenost u prirodu. Iz tog razloga ,planskim rješenjem je postignut balans između očuvanja ispoljenih vrijednosti i razvoja uglavnom neiskorišćenih potencijala.

Mjere zaštite nepokretnih dobara podrazumijevaju sljedeće:

- Na prostoru obuhvata nema evidentiranih spomenika kulture od strane Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture već pomenuta nadležna institucija propisuje, za potrebe izrade plana, očuvanje objekata koji su van granica planskog obuhvata.
- Plan mora posebno tretirati staro jezgro naselja, u smislu zaštite izvorne arhitekture i urbanističkog sklopa.
- Oblikovanje prostora na kome se planom predviđa izgradnja mora biti u skladu sa izvornom arhitekturom ovog područja i jasne smjernice po ovom pitanju date su u „Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje“.

4. SMJERNICE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Mjere zaštite prirodnih dobara odnose se na očuvanje prirodnog ekosistema naselja i podrazumijevaju:

- primjenu planskog dokumenta, izradu Strateške procjene uticaja planskih rješenja
- izradu Studije o procjeni uticaja na životnu sredinu pri izgradnji infrastrukturnih objekata,
- formiranje svih kategorija naseljskog zelenila i zaštitnog zelenila duž saobraćajnica, oko komunalnih objekata i ostalim površinama u skladu sa propisanim uslovima u fazi pejzažne arhitekture ovog plana, u svemu prema uslovima datim u planskom rješenju, dio Pejzažna arhitektura.
- prilikom izrade Glavnog građevinskog projekta potrebna je izrada geomehaničkog elaborata.

Osim navedenog, treba težiti očuvanju zatečenog biljnog i životinjskog svijeta, prirodnih karakteristika terena, vizura i ostalog što ovaj ambijent čini posebnim.

Dozvoljeno je:

- unošenje samo autohtonih vrsta biljaka i životinja u cilju poboljšanja struktura životnih zajednica,
- sportsko rekreativne i turističko-ugostiteljske aktivnosti,
- održavanje i uređivanje zelenih površina (parkova, drvoreda, rekreativnih površina i sl.)

Zabranjeno je :

- unošenje alohtonih biljaka i životinja,
- neplansko uklanjanje vegetacije,
- kretanje vozila izvan za to predviđenih staza,
- uništavanje i uznemiravanje prostora posebno u reproduktivnom ciklusu određenih grupa životinja.

5. SMJERNICE ZA ZAŠTITU OD INTERESA ZA ODBRANU ZEMLJE

Uslovi i mjere zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda i uslovi od interesa za odbranu

U cilju zaštite, otkrivanja i sprječavanja opasnosti od prirodnih nepogoda, požara, tehničkotehnoških nesreća, hemijskih, bioloških, nuklearnih i radioloških kontaminacija, posljedica ratnog razaranja i terorizma, epidemija, epizootija, epifitotija i drugih nesreća, kao i spašavanja građana i materijalnih dobara ugroženih njihovim djelovanjem postupati u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Službeni list RCG“ 13/2007) i podzakonskim aktima koja prizlaze iz ovog zakona.

Obavezno je poštovanje svih zakonskih propisa, pravilnika, standarda i normativa i predviđenih za aseizmičko projektovanje i građenje objekata.

Aktivnosti od interesa za odbranu sprovoditi na osnovu Zakona o odbrani („Službeni list RCG“ 47/2007) i podzakonskih akata koja prizlaze iz ovog Zakona.

6. SMJERNICE ZA SPREČAVANJE I ZAŠTITU OD PRIRODNIH I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH NESREĆA

Zaštita od elementarnih nepogoda

Područje u granicama obuhvata DUP-a, kao i neposredno okruženje, sa svojim stanovništvom, materijalnim dobrima – prirodnim i stvorenim, postojećim i predviđenim fizičkim strukturama izloženo je opasnosti od zemljotresa, poplava i bujica, atmosferskih nepogoda (olujni vjetrovi), odronjavanja i klizanja zemljišta, suše, požara i eksplozija, saobraćajnih nezgoda, epidemija, zaraznih bolesti i pojava štetočina. Navedene pojave većih razmjera, a prema Zakonu o zaštiti od elementarnih i drugih većih nepogoda, mogu da ugroze živote i zdravlje ljudi ili prouzrokuju velike materijalne štete.

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda obuhvataju preventivne mjere kojima se sprečavaju nepogode ili ublažava njihovo dejstvo, mjere koje se podrazumjevaju u slučaju neposredne opasnosti od elementarne nepogode, mjere zaštite kada nastupe nepogode, kao i mjere ublažavanja i otklanjanja neposrednih posledica nastalih dejstvom nepogoda.

Mjere zaštite od zemljotresa

Područje u granicama obuhvata Plana, kao i cijela zona priobalnog pojasa opštine Kotor duž Jadranskog mora, je jako tektonizovana, tako da se mjere zaštite od zemljotresa sprovode:

- kod projektovanja i gradnje objekata moraju se primenjivati adekvatne mjere za obezbjeđenje stabilnosti terena (padine) i susjednih objekata;
- na visokom stjenovitim odsjecima ili na prostoru sa nagibom terena većim od 20% pri projektovanju i gradnji objekata neophodni su posebni uslovi izgradnje koji se definišu za svaki novoplanirani objekat posebno u skladu sa Detaljnim geološkim istraživanjima, izrađenim posebno za svaku lokaciju za izgradnju. Primjenom odgovarajućih sanacionih mjera, nivelacijom terena i orjentacijom objekta □ zgrada niz padinu, odnosno upravno na izohipse, padinu je moguće privesti predviđenoj namjeni;
- saobraćaj na dijelu terena sa nagibom većim od 20% prilagoditi terenu uz, što je moguće više, poštovanje izohipsi. Prilikom izgradnje saobraćajnica drobina koja se nalazi na površini terena može se koristiti kao posteljica saobraćajnica uz adekvatnu primjenu podtla. Kolovoznu konstrukciju planirati u skladu sa seizmičkim rizikom, koji se može očekivati;
- prilikom projektovanja komunalne infrastrukturne mreže na terenima sa nagibom većim od 20% zbog visokog seizmičkog rizika zahtijeva, i to: kod vodovodnih i kanizacionih mreža, da se snabdijevanje i odvođenje vrši gravitaciono, da se za izradu infrastuktturnih vodova koriste fleksibilne veze, koje mogu da izdrže deformacije u tlu, da se za postavljanje glavnih vodova komunalne infrastrukturne mreže izbjegava nasut i nestabilan teren, kao i da se iskopi dublji od 1,0m moraju obavezno podgrađivati.
- pri izradi tehničke dokumentacije obavezna je izrada geomehaničkog elaborata koji mora biti u skladu sa seizmičkim parametrima dejstva zemljotresa za urbanističko planiranje, izdatih od strane instituta za zemljotresno inženjerstvo i inženjersku seizmologiju.

Mjere zaštite od poplava i bujica

Mjere zaštite od poplava i bujica sprovode se na sljedeći način:

- uređenjem vodotokova previđeno ovom studijom, odnosno realizacijom zacjevljenja povremenih vodotokova;
- redovnim održavanjem korita povremenih vodotokova;
- zabranom bacanja čvrstog komunalnog otpada u korita povremenih vodotokova.

Mjere zaštite od požara i eksplozija

Mjere zaštite od požara i eksplozija se sprovode:

- poštovanjem propisanih udaljenja između objekata različitih namjena;
- izgradnjom saobraćajnica propisane širine tako da omoguće prolaz vatrogasnim vozilima do svih parcela i objekata na njima, manevrisanje vatrogasnih vozila, kao i nesmetani saobraćajni tok;
- izgradnjom hidrantske mreže sa pravilnim rasporedom nadzemnih hidranata;
- uvlačenjem zelenih pojaseva prema centralnoj zoni naselja i povezivanjem sa šumskim zelenilom, osim visokovredne komponentne uređenja prostora, dobijaju se privremjene saobraćajnice u vanrednim prilikama za evakuaciju stanovništva i kretanje operativnih jedinica

7. SMJERNICE ZA POVEĆANJE ENERGETSKE EFIKASNOSTI I KORIŠĆENJE OBNOVLJIVIH IZVORA ENERGIJE

Uslovi za racionalnu potrošnju energije

Na planu racionalizacije potrošnje energije predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije. Osnovna mjera štednje koju ovaj Plan predlaže je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja u ljetnjem periodu ne dozvoljava pregrijavanje, a u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora imajući u vidu mikroklimatske uslove ovog podneblja. Klimatski uslovi predmetnog područja omogućuju korišćenje sunčeve energije u svim oblicima, od pasivnih i aktivnih solarnih sistema do fotonaponskih ćelija, odnosno modula.

8. URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI I SMJERNICE ZA IZGRADNJU OBJEKATA

Elementi urbanističke regulacije

U grafičkim prilozima planskog dokumenta utvrđen je oblik, veličina i namjena svake urbanističke parcele.

Takođe su definisane Građevinske linije u odnosu na magistralni put i primarne i sekundarne saobraćajnice kao i Regulacione linije.

U posebnim uslovima po urbanističkim cjelinama definisane su međusobne udaljenosti planiranih objekata.

U ovom dijelu definisani su ostali opšti elementi urbanističke regulacije :

Indeks zauzetosti zemljišta je parameter koji pokazuje zauzetost građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele ili bloka

Indeks zauzetosti zemljišta je količnik izgrađene površine pod objektima i ukupne površine urbanističke parcele ili bloka.

U površinu pod objektom podrazumijeva se površina ograničena spoljnim zidovima i stubovima gradnje u visini ploče prizemlja bez spoljnjih terasa, stepeništa, rampi, staza i dr.

Indeks izgrađenosti je parameter koji pokazuje intenzitet izgrađenosti građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele ili bloka.

Indeks izgrađenosti zemljišta predstavlja odnos između bruto razvijene izgrađene površine, odnosno zbira bruto površina svih izgrađenih etaža i ukupne površine građevinskog zemljišta-urbanističke parcele ili bloka.

Operišući samo sa ova dva parametra moguće je simulirati i ostale, pomoćne (dodatne), parametre za svaku parcelu, kao što su:

Slobodne površine na parceli koje sadrže:

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

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

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

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

Opšta pravila za parkiranje i garažiranje

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

Pri izgradnji parking garaža, maksimalni dozvoljeni parametri su: $iz=do\ 0,8$, $ii= do\ 2,5$, maksimalna spratnost P+2 (prizemlje + 2 sprata).

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

Uslovi za priključenje objekata na komunalnu i ostalu infrastrukturu

Priključenje na mrežu komunalne infrastrukture vrši se prema postojećim, odnosno

planiranim tehničkim mogućnostima mreže, na način kako je predviđeno urbanističkim planom i tehničkom dokumentacijom, a na osnovu propisa i uslova i saglasnosti javnih preduzeća.

POSEBNI USLOVI I KAPACITETI PO PLANSKIM JEDINICAMA

ZONA A

Namjene u okviru Zone :

Poslovanje	65 621 m ²
Stanovanje	80 209 m ²
Sport i rekreacija	75 175 m ²
Turizam	56 081 m ²
Rezervne površine	51 438 m ²

Podzona A1

I faza realizacije

Namjena objekata u okviru podzone (već formirani prostori) i novih urbanističkih parcela je :

Stanovanje 10 304 m²

Ova namjena planirana je za UP 13,UP 14,UP 15,UP 16,UP 17,UP 18,UP 19,UP 20

Maksimalna spratnost.....P+2 etaža
 Maksimalni indeks izgrađenosti.....0,6
 Maksimalni indeks zauzetosti0,25

Poslovanje 46 089 m²

Planirani su objekti na neizgrađenim urbanističkim parcelama i kao i intervencije na postojećim objektima na UP 1,UP 2,UP 3,UP 4,UP 5,UP 6,UP 7,UP 9,UP 10,UP 11.

Na objektima koji su prekoračili maksimalne indekse zauzetosti ili izgrađenosti , može se vršiti rekonstrukcija u postojećem gabaritu,tekuće održavanje i adaptacija .

Objekti u izgradnji i novi objekti ,grade se u skladu sa dozvoljenim parametrima .

Maksimalni indeks zauzetosti0,5
 Maksimalni indeks . izgrađenosti.....1,0
 Maksimalna dozvoljena spratnost poslovnih objekata je
 P+2 za komercijalne i administrativne objekte, a za magacinsko-skladišne objekte P +1.

Sport i rekreacija 63 673 m²

Na UP 8 i UP 12 planirana je izgradnja sadržaja sporta i rekreacije.

Ove urbanističke parcele mogu se tretirati kao jedna lokacija za koju se preporučuje izrada Idejnog projekta ,kroz koji će se sagledati najpovoljniji sadržaji i njihov raspored zbog specifičnosti lokacije.

Indeks izgrađenosti 0,5
 Indeks zauzetosti 0,25 (računaju se samo objekti,a ne tereni)
 Ukupan indeks zauzetosti, računajući i objekte i otvorene sportske terene je max. 0,6.

Sportsko rekreativni sadržaji namjenjeni su kako stalnom stanovništvu tako i turistima, odnosno treba da budu dopuna turističke ponude Radanovića. Na prostoru planiranom za sport i rekreaciju postoji fudbalsko igralište u zoni A, neposredno uz Jadransku magistralu i u službi je lokalnog FK "Grbalj". Prostor namjenjen za sport i rekreaciju sem stadiona, najvećim dijelom je neizgrađen i u vrlo zapuštenom stanju, obrastao neprohodnom šikarom. Izgrađeni objekti u susjedstvu većim dijelom su skladišta, ali i nekoliko stambenih objekata. Sportski sadržaji koji sem fudbalskih terena mogu da egzistiraju ,a u službi su sporta irekreacije su :

- zatvorena sportska dvorana-multifunkcionalna sala,
- tereni za tenis,
- otvoreni bazeni,
- tereni za male sportive,

U okviru sportsko rekreativnih površina moguća je izgradnja:

- turističko ugostiteljskih objekata, objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti,
- parkinzi i garaže za smještaj vozila posjetilaca, gledalaca i korisnika sportskih terena i objekata,
- objekti i mreže infrastrukture,
- obezbjediti ograđivanje kompleksa prema susjednim parcelama, naročito prema skladištima I Jadranskoj magistrali. Ogradni zid planirati u kombiaciji sa tamponom zelenila kao bi se kamuflirao I sanirao navedeni prostor, ali i stvorili bolji mikroklimatski uslovi za sportsko rekreativne djelatnosti,
- kompleksi namjenjeni za sport i rekreaciju mogu se ograđivati transparentnom i zidanom ogradom, visine maksimalno 2,20m.

Obavezno primjeniti uslove iz poglavlja Pejzažna arhitektura i ostale uslove.

Podzona A2

I i II faza realizacije

Namjena objekata u okviru podzone (već formirani prostori) i novih urbanističkih parcela je :

Poslovanje 14 797 m²

Planiraju se objekti na neizgrađenim urbanističkim parcelama i kao i intervencije na postojećim objektima,na UP 91 ,UP 92 ,UP 103 ,UP 104 ,UP 105

Maksimalni indeks zauzetosti 0,5
 Maksimalni indeks . izgrađenosti.....1,0
 Maksimalna dozvoljena spratnost poslovnih objekata je
 P+2 za komercijalne i administrativne objekte, a za magacinsko-skladišne objekte P +1.

Turizam 56 081 m²

Detaljni urbanistički plan Radanovići

Planiraju se objekti na neizgrađenim urbanističkim parcelama i kao i intervencije na postojećim objektima, na UP 60 do UP 90, UP 93 do UP 102.

Napomena UP 69 ima kolski pristup sa postojećeg puta koji je izvan zahvata Plana.

Maksimalna spratnost..... P+2 etaža

Maksimalni indeks zauzetosti..... 0,25

Maksimalni indeks izgrađenosti..... 0,6

Rezervna površina 51 438 m² - II faza realizacije

Podzona A3

I faza realizacije

Stanovanje 69 905 m²

Planirani su stambeni objekti na UP 21 do UP 29, UP 31 do UP 57.

Maksimalna spratnost..... P+2 etaža

Maksimalni indeks zauzetosti..... 0,25

Maksimalni indeks izgrađenost0,6

Poslovanje 4 735 m²

Planirani su poslovni objekti na UP 30, UP 58, UP 59

Maksimalni indeks zauzetosti 0,5

Maksimalni indeks . izgrađenosti.....1,0

Maksimalna dozvoljena spratnost poslovnih objekata je

P+2 za komercijalne i administrativne objekte, a za magacinsko-skladišne objekte P +1.

Sport i rekreacija 11 502 m²

Na UP 677, UP 678 planirana je izgradnja sadržaja sporta i rekreacije.

Ove urbanističke parcele mogu se tretirati kao jedna lokacija za koju se preporučuje izrada Idejnog projekta ,kroz koji će se sagledati najpovoljniji sadržaji i njihov raspored zbog specifičnosti lokacije.

Indeks izgrađenosti 0,5

Indeks zauzetosti 0,25 (računaju se samo objekti, a ne tereni)

Ukupan indeks zauzetosti, računajući i objekte i otvorene sportske terene je max. 0,6.

ZONA B

Poslovanje 12 512 m²

Stanovanje 35 146 m²

Turizam 101 031 m²

Rezervne površine 46 016 m²

Podzona B1

I faza realizacije

Stanovanje 35146 m²

Planirana izgradnja stambenih objekata na UP 106 do UP 112, UP 192 do UP 198.

Maksimalna spratnost..... P+2 etaža

Maksimalni indeks zauzetosti..... 0,25

Maksimalni indeks izgrađenost0,6

Poslovanje 12512 m²

Na UP 188 – benzinska pumpa

Na UP 1889 do UP191- planirani objekti poslovanja.

Maksimalni indeks zauzetosti0,5

Maksimalni indeks . izgrađenosti.....1,0

Maksimalna dozvoljena spratnost poslovnih objekata je

P+2 za komercijalne i administrativne objekte, a za magacinsko-skladišne objekte P +1.

Podzona B2

II faza realizacije ,osim UP 116 i UP 117 koji su u I fazi realizacije

Turizam 101 031 m²

Planirana je izgradnja objekata turizma-tipa turističko naselje na UP 113 do UP 207

Maksimalna spratnost..... P+2 etaža

Maksimalni indeks zauzetosti..... 0,25

Maksimalni indeks izgrađenost0,6

Rezervne površine 46 016 m²

ZONA C

Stanovanje 55 809 m²

Turizam 91 266 m²

Zaštitne šume 107 261 m²

Poljoprivreda 12 868 m²

Rezervne površine 77 744 m²

Podzona C1

I faza realizacije

Stanovanje 55 809 m²

Planirana je izgradnja stambenih objekata na UP 208 do UP 265.

Maksimalna spratnost..... P+2 etaža

Maksimalni indeks zauzetosti..... 0,25

Detaljni urbanistički plan Radanovići

Maksimalni indeks izgrađenost0,6

Podzona C2

II faza realizacije

Turizam 16 817 m²

– II faza realizacije
UP 233 do UP 243

Maksimalna spratnost..... P+2 etaža

Maksimalni indeks zauzetosti..... 0,25

Maksimalni indeks izgrađenost0,6

Rezervne površine 77 744 m²

Zaštitne šume 58 420 m²

Podzona C3

I i II faza realizacije

Turizam 74 449 m²

UP 249-262 do UP 266 do UP 284

- I faza realizacije osim UP 269,272,274,276,281,282,283,284 koje su II faza realizacije

Zaštitne šume 48 841 m²

– II faza realizacije

Poljoprivreda 12 868 m²

- II faza realizacije

ZONA D

Stanovanje 25 712 m²

Turizam 46 826 m²

Poljoprivreda 69 378 m²

Podzona D1

I faza realizacije

Stanovanje 25 712 m²

UP 285 do UP 299

Maksimalna spratnost..... P+2 etaža
 Maksimalni indeks zauzetosti..... 0,25
 Maksimalni indeks izgrađenost 0,6

Podzona D2

I i II faza realizacije

Turizam 46 825 m²

UP 300 do UP 330

Maksimalna spratnost..... P+2 etaža
 Maksimalni indeks zauzetosti..... 0,25
 Maksimalni indeks izgrađenost 0,6

I faza realizacije UP 323 do 330 i 312 do 316 i 321,322 ostale II faza realizacije.

Poljoprivreda 33 654 m²
 II faza

Podzona

– poljoprivreda – II faza

ZONA E

Stanovanje	132 751 m ²
Poslovanje	49 213 m ²
Turizam	39 466 m ²
Poljoprivreda	49 449 m ²
Škola	7 689 m ²
Vrtić	6 248 m ²
Zdravstvo	3 269 m ²
Centralne djelatnosti	31 660 m ²
Rezervne površine	75 074 m ²

Podzona E1

II faza realizacije

Rezervne površine 75 074 m²
 Poljoprivreda 49 449 m²

Podzona E2

II faza realizacije

Poslovanje 49 213 m²

Na urbanističkim parcelama UP 432 do UP 440 I UP 450 do UP 455 planirana je izgradnja poslovnih objekata.

Maksimalni indeks zauzetosti 0,5
 Maksimalni indeks . izgrađenosti.....1,0
 Maksimalna dozvoljena spratnost poslovnih objekata je
 P+2 za komercijalne i administrativne objekte, a za magacinsko-skladišne objekte P +1.

Podzona E3

I i II faza realizacije

Stanovanje 45 469 m²

I faza

UP 456 do 472 i 441 do 448

– I faza realizacije

Maksimalna spratnost..... P+2 etaža

Maksimalni indeks zauzetosti..... 0,25

Maksimalni indeks izgrađenost0,6

Turizam 10 726 m²

Planirana je izgradnja objekata turizma-tipa turističko naselje na urbanističkim parcelama UP 473 do UP 480.

- faza realizacije

Maksimalna spratnost..... P+2 etaža

Maksimalni indeks zauzetosti..... 0,25

Maksimalni indeks izgrađenost0,6

Podzona E4

I i II faza realizacije

Stanovanje 87 282 m²

Planirani su objekti stanovanja na UP 408 do 428 i UP 352,353,354,356 do 353,378 do 381,384 do 388 i 394.

UP 424- II faza

Maksimalna spratnost..... P+2 etaža

Maksimalni indeks zauzetosti..... 0,25

Maksimalni indeks izgrađenost0,6

Turizam 28 740 m²

Planirani su objekti turizma na UP 365 do 377,382,383,389 do 393.

UP 383,382,377,375,370,369,365,366,367,368 se realizuju u drugoj fazi realizacije.

Maksimalna spratnost..... P+2 etaža

Maksimalni indeks zauzetosti..... 0,25
Maksimalni indeks izgrađenost0,6

Škola 7 689 m²

Na UP 396 već je izgrađena Osnovna škola.
Objekat osnovnog obrazovanja mora obezbijediti nastavu za cca 300 djece
površina kompleksa cca 10000m²

Vrtić 6 248 m²

UP 403

Planirana je izgradnja objekata za predškolski uzrast :
Obdanište –jasleni uzrast za 100 djece, površina kompleksa cca 3000m² i
Obdanište-uzrast 3-7 godina za 100 djece, površina kompleksa cca 4000m²

Zdravstvo 3 269 m²

UP 402

Planirana izgradnja Doma zdravlja, ambulante sa apotekom, Doma za stara i iznemogla lica, Veterinarske stanice, u skladu sa propisima i pravilima koji važe za ovu vrstu objekata i Programom razvoja zdravstvenih objekata opštine Kotor.
Urbanističke parcele formirane za ovu namjenu imaju dovoljnu površinu za izgradnju potrebnih kapaciteta (min. 1200 m²)

Centralne djelatnosti 31 660 m²

Na urbanističkim parcelama UP 429,430,431,447,448,449,400,401,406,407,346,395,397,398,398a, planirana je izgradnja objekata centralnih djelatnosti kao što su: multifunkcionalna sala (gdje bi se mogao naći dom kulture, sjedište mjesne zajednice, pošta, biblioteka) ili posebni objekti biblioteke za cca 100 korisnika (površina kompleksa cca 500m²), Letnja pozornica sa 60 mjesta (površina kompleksa cca 500m²), Dom kulture sa 100 mjesta (površina kompleksa 1000m²) ili objekat Mjesne zajednice (površina kompleksa cca 500m²).

Vjerski objekat 1214 m²

– I faza

UP 421 započeta je izgradnja Vjerskog objekta

Koncept uređenja površine za vjerske objekte treba da obezbijedi:

- voditi računa o vizurama,
- predvidjeti platoe za organizovanje vjerskih i kulturnih manifestacija,
- obezbijediti rasvjetu kompleksa,

Primjeniti uslove iz poglavlja Pejzažna arhitektura, Saobraćaj i ostale uslove.

ZONA F

Detaljni urbanistički plan Radanovići

Stanovanje	77 664 m ²
Poslovanje	243 553 m ²
Turizam	56 033 m ²
Poljoprivreda	93 317 m ²
Rezervne površine	112 841 m ²

Podzona F1

I i II faza realizacije

Poslovanje 124 591 m²

- I faza realizacije

osim UP 653,654,655,647,648,650,651,652,615 do 625 koje su u II fazi

Maksimalni indeks zauzetosti 0,5

Maksimalni indeks . izgrađenosti.....1,0

Maksimalna dozvoljena spratnost poslovnih objekata je

P+2 za komercijalne i administrativne objekte, a za magacinsko-skladišne objekte P +1.

Turizam 28 597 m²

- II faza realizacije

UP 592 do 600 i 608 do 614

Maksimalna spratnost..... P+2 etaža

Maksimalni indeks zauzetosti..... 0,25

Maksimalni indeks izgrađenost0,6

Podzona F2

I i II faza realizacije

Stanovanje 43 777 m²

Planirana je izgradnja stambenih objekata na UP 547,548 i UP 552 do UP 579.

- I faza osim UP 552 do 558

Maksimalna spratnost..... P+2 etaža

Maksimalni indeks zauzetosti..... 0,25

Maksimalni indeks izgrađenost 0,6

Poslovanje 13 611 m²

Planirana je izgradnja poslovnih objekata na UP 533 do UP 535,UP 543 do UP 546 I UP 549 do UP 551.

- I faza osim UP 549,550,551.

Maksimalni indeks zauzetosti0,5

Detaljni urbanistički plan Radanovići

Maksimalni indeks . izgrađenosti.....1,0
Maksimalna dozvoljena spratnost poslovnih objekata je
P+2 za komercijalne i administrativne objekte, a za magacinsko-skladišne objekte P +1.

Podzona F3

I i II faza realizacije

Poslovanje 13 432 m²

Planirana je izgradnja poslovnih objekata na UP 601 do 607, UP 527 do UP 531, UP 533 do UP 535.
II faza osim UP 533 do UP 535 (I faza)

Maksimalni indeks zauzetosti0,5
Maksimalni indeks . izgrađenosti.....1,0
Maksimalna dozvoljena spratnost poslovnih objekata je
P+2 za komercijalne i administrativne objekte, a za magacinsko-skladišne objekte P +1.

Turizam 6 991 m²

Maksimalna spratnost..... P+2 etaža
Maksimalni indeks zauzetosti..... 0,25
Maksimalni indeks izgrađenost0,6

Rezervne površine 61 176 m²

Podzona F4

I i II faza realizacije

Poslovanje 63 670 m²

UP 522 do UP 526, UP 536 do UP 542, UP 660 do UP 676
II faza osim UP 660 do UP 663 i UP 669 do UP 673.

Maksimalni indeks zauzetosti0,5
Maksimalni indeks izgrađenosti.....1,0
Maksimalna dozvoljena spratnost poslovnih objekata je
P+2 za komercijalne i administrativne objekte, a za magacinsko-skladišne objekte P +1.

Rezervne površine 51 665 m²
Poljoprivreda 20 132 m²

Podzona F5

I i II faza realizacije

Stanovanje 33 887 m²

Planirana izgradnja stambenih objekata na UP 508 do UP 521 i UP
483, 486, 487, 490, 492, 493, 496, 497, 500, 501 i 504.
- I faza realizacije

Maksimalna spratnost..... P+2 etaža
 Maksimalni indeks zauzetosti..... 0,25
 Maksimalni indeks izgrađenost0,6

Poslovanje 28 249 m²

Planirana je izgradnja poslovnih objekata na UP 505 do UP 507 i UP 513 do UP 521.
 - I faza realizacije, osim UP 507 koja je u II fazi

Maksimalni indeks zauzetosti0,5
 Maksimalni indeks . izgrađenosti.....1,0
 Maksimalna dozvoljena spratnost poslovnih objekata je
 P+2 za komercijalne i administrativne objekte, a za magacinsko-skladišne objekte P +1.

Turizam 93 317m²

Planirani su objekti turizma tipa turističkog naselja na urbanističkim parcelama
 UP 484,485,488,489,491,494,495,498,499,502 i 503
 – II faza realizacije

Maksimalna spratnost..... P+2 etaža
 Maksimalni indeks zauzetosti..... 0,25
 Maksimalni indeks izgrađenost0,6

POVRŠINE NA NIVOU PLANA

ZONA A	cca 37 ha
---------------	------------------

Poslovanje	65 621	m ²
Stanovanje	80 209	m ²
Sport i rekreacija	75 175	m ²
Turizam	56 081	m ²
Rezervne površine	51 438	m ²

ZONA B	cca 23 ha
---------------	------------------

Poslovanje	12 512	m ²
Stanovanje	35 146	m ²
Turizam	101 031	m ²
Rezervne površine	46 016	m ²

ZONA C	cca 37 ha
---------------	------------------

Stanovanje	55 809	m ²
Turizam	91 266	m ²
Zaštitne šume	107 261	m ²
Poljoprivreda	12 868	m ²
Rezervne površine	77 744	m ²

Detaljni urbanistički plan Radanovići

ZONA D cca 16 ha

Stanovanje	25 712 m ²
Turizam	46 826 m ²
Poljoprivreda	69 378 m ²

ZONA E cca 50 ha

Stanovanje	132 751 m ²
Poslovanje	49 213 m ²
Turizam	39 466 m ²
Poljoprivreda	49 449 m ²
Škola	7 689 m ²
Vrtić	6 248 m ²
Zdravstvo	3 269 m ²
Centralne djelatnosti	31 660 m ²
Rezervne površine	75 074 m ²

ZONA F cca 70 ha

Stanovanje	77 664 m ²
Poslovanje	243 553 m ²
Turizam	56 033 m ²
Poljoprivreda	93 317 m ²
Rezervne površine	112 841 m ²

NAMJENA	Površina m ²	ii	GBP m ²
Stanovanje	407 291	0,6	244375
Poslovanje	370 899	1,0	370899
Turizam	351 207	0,6	210724
Poljoprivreda	225 012		
Sport i rekreacija	75 175	0,5	37 586
Škola	7 689	1,0	7 689
Vrtić	6 248	1,0	6 248
Zdravstvo	3 269	1,0	3 269
Centralne djelatnosti	31 660	1,0	31 660
Rezervne površine	363 113		
Zaštitne šume	107 261		
Ostalo (saobraćajnice, urbano zelenilo, vodne površine)	438 697		
UKUPNO	2 387 521		

Za obračun uzeta površina cca 200 m² stana,apartmana sa svim pratećim sadržajima i komunikacijama.Postojeći objekti u namjeni stanovanje imaju i stanove za turiste.

Broj stanova (sa stanovima za turiste) 1222
Broj apartmana 1054

I faza :cca 1500 stanovnika i 1000 turista (PPO nije iskazao broj turista)
II faza .cca 300 stanovnika i 1600 stanovnika i turista (PPO nije iskazao broj stanovnika I turista u II fazi realizacije)

9.SMJERNICE ZA TRETMAN NEFORMALNIH OBJEKATA I NASELJA

Ukoliko su na parcelama izgrađeni objekti, tako da su urbanistički parametri veći od propisanih ovim planom, objekti na parceli se zadržavaju u postojećem stanju ako su izgrađeni u skladu sa građevinskom dozvolom. Za sve ostale objekte moraju se ispoštovati parametri dati ovim planom.