

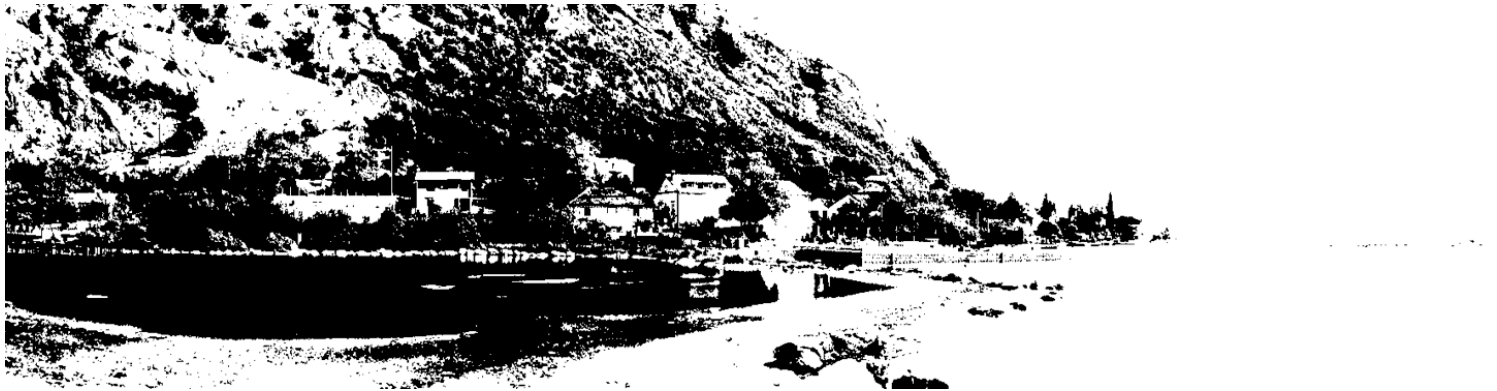
IZMJENE I DOPUNE DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA DOBROTE



Odluka broj 11-9612 od 09.07.2013. godine

2013.

IZMJENE I DOPUNE DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA DOBROTE



Odluka broj 11-9612 od 09.07.2013. godine

Naručilac:
Skupština Opštine Kotor

Predsjednik Opštine:
Marija ČATOVIĆ

Obradivač:
AG infoplan, Budva

Direktor:
Predrag MILOVIĆ

Odgovorni planer:
Zoran TODORVIĆ, dipl. ing. arh



Rukovodilac tima

Zoran TODOROVIĆ, dipl. ing. arh.

Stručni tim

Biljana JOVANOVIĆ, dipl. ing. arh.

Lidija DIMIĆ, dipl. ing. arh.

Jovica DIMIĆ, dipl. ing. arh.

Dragana MIHIĆ, dipl. ing. arh.

Marija MILOJEVIĆ, dipl. ing. arh.

Dragan MILOJEVIĆ, dipl. ing. arh.

Julka PEROVIĆ, dipl. ing. građ.

Petar NIKOLIĆ, dipl. ing. el.

Radovan MITRIĆ, dipl. ing. el.

Mihailo VOJINOVIĆ, dipl. ing. građ.

Slavica VOJINOVIĆ, dipl. ing. građ.

Đuro MILIĆ, dipl. ing. građ.

Vladimir PEROVIĆ, dipl. ing. građ.

Sofija JOKIĆ, dipl. ing. pejz. arh.

UVOD

1. OPŠTE ODREDBE

- 1.1. Pravni osnov za izradu i donošenje Izmjena i dopuna DUP-a Dobrote
- 1.2. Planski osnov za izradu i donošenje Izmjena i dopuna DUP-a Dobrote
 - 1.2.1. Programski zadatak za izradu Izmjena i dopuna DUP-a Dobrote
- 1.3. Granica obuhvata Izmjena i dopuna DUP-a
- 1.4. Ciljevi izrade Izmjena i dopuna DUP-a

2. POSTOJEĆE STANJE

- 2.1. Analiza postojećih planova višeg reda
 - 2.1.1. Izvod iz Prostornog plana Republike Crne Gore
 - 2.1.2. Izvod iz Izmjena i dopuna Prostornog plana Opštine Kotor
 - 2.1.3. Izvod iz Izmjena i dopuna Generalnog plana Opštine Kotor za područje Dobrote
 - 2.1.4. Izvod iz Prostornog plana područja posebne namjene za područje Morskog dobra
- 2.2. Obilježja prostora
- 2.3. Analiza i ocjena postojećeg stanja i razvojne mogućnosti
 - 2.3.1. Prirodne karakteristike, potencijali i ograničenja
 - 2.3.1.1. Karakteristike zemljišta
 - 2.3.1.2. Karakteristike vodotokova
 - 2.3.1.3. Karakteristike vazduha
 - 2.3.1.4. Karakteristike padavina
 - 2.3.1.5. Karakteristike osunčavanja
 - 2.3.1.6. Karakteristike pejzaža
 - 2.3.1.7. Flora i fauna
 - 2.3.1.8. Potencijali
 - 2.3.1.9. Ograničenja
 - 2.3.2. Stanovništvo
 - 2.3.3. Nepokretna kulturna dobra
 - 2.3.3.1. Registrovana nepokretna kulturna dobra
- 2.4. Definicija pojmova korišćenih u Izmjenama i dopunama DUP-a
 - 2.4.1. Definicija pokazatelja za određivanje kapaciteta izgradnje
- 2.5. Podjela prostora na planske cjeline i njihov karakter
- 2.6. Bilansi postojećih resursa, površina i objekata
- 2.7. Postojeća mreža i objekti komunalne infrastrukture
 - 2.7.1. Saobraćajna infrastruktura
 - 2.7.2. Vodosnabdijevanje
 - 2.7.3. Odvođenje otpadnih voda
 - 2.7.4. Odvođenje atmosferskih voda
 - 2.7.5. Elektroenergetika
 - 2.7.6. Elektronske komunikacije
- 2.8. Potencijali i ograničenja

3. PLANSKO RJEŠENJE

- 3.1. Osnovni planerski principi i ciljevi
- 3.2. Kategorije detaljne namjene površina
- 3.3. Podjela na javne i ostale površine
- 3.4. Planerski pristup
- 3.5. Detaljna namjena površina
 - 3.5.1. Površine za stanovanje
 - 3.5.2. Površine za zdravstvenu zaštitu
 - 3.5.3. Površine za školstvo i socijalnu zaštitu
 - 3.5.4. Površine za mješovite namjene
 - 3.5.5. Površine za centralne djelatnosti
 - 3.5.6. Površine za turizam
 - 3.5.7. Površine za sport i rekreaciju
 - 3.5.8. Površine za pejzažno uređenje naselja
 - 3.5.9. Površine pod šumom
 - 3.5.10. Površine saobraćajne infrastrukture
 - 3.5.11. Površine za garaže
 - 3.5.12. Površine ostale infrastrukture
 - 3.5.13. Vodne površine na kopnu

- 3.5.14. Površine za vjerske objekte
- 3.5.15. Površine za groblja
- 3.6. Bilans namjene površina
- 3.7. Mreža i objekti komunalne infrastrukture
 - 3.7.1. Vodosnabdijevanje
 - 3.7.2. Odvođenje otpadnih voda
 - 3.7.3. Odvođenje atmosferskih voda
 - 3.7.4. Elektroenergetika
 - 3.7.5. Elektronske komunikacije
- 3.8. Pravila građenja
 - 3.8.1. Opšta pravila građenja
 - 3.8.2. Urbanistička parcela
 - 3.8.2.1. Položaj i oblik urbanističke parcele
 - 3.8.2.2. Veličina urbanističke parcele
 - 3.8.3. Objekat
 - 3.8.3.1. Površina objekta
 - 3.8.3.2. Položaj i broj objekata na parceli
 - 3.8.3.3. Građevinska linija
 - 3.8.3.4. Regulaciona linija
 - 3.8.3.5. Indeks izgrađenosti zemljišta
 - 3.8.3.6. Indeks zauzetosti zemljišta
 - 3.8.3.7. Visina i spratnost objekta
 - 3.8.3.8. Arhitektonska obrada objekata
 - 3.8.3.9. Intervencije na objektu
 - 3.8.3.10. Slobodne i zelene površine
 - 3.8.3.11. Ograđivanje
 - 3.8.3.12. Parkiranje
 - 3.8.3.13. Evakuacija otpada
 - 3.8.3.14. Inženjersko-geološki uslovi
 - 3.8.3.15. Priključenje na infrastrukturnu mrežu
 - 3.8.4. Pravila građenja za stambene objekte
 - 3.8.4.1. Položaj objekta
 - 3.8.4.2. Uslovi za izgradnju drugih objekata na parceli
 - 3.8.4.3. Ograđivanje
 - 3.8.4.4. Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila
 - 3.8.5. Pravila građenja za javne objekte i površine
 - 3.8.5.1. Pravila građenja za objekte centralnih djelatnosti
 - 3.8.5.1.1. Pravila građenja za objekte namjenjene poslovanju
 - 3.8.5.2. Pravila građenja za objekte školstva i socijalne zaštite
 - 3.8.5.3. Pravila građenja za objekte zdravstvene zaštite
 - 3.8.5.4. Pravila građenja javnih površina i ulica
 - 3.8.5.5. Posebni uslovi kojima se javne površine i javni objekti od opšteg interesa čine pristupačnim osobama sa invaliditetom
 - 3.8.5.6. Pravila građenja i uređenja javnih zelenih površina
 - 3.8.6. Pravila građenja za turističke objekte
 - 3.8.6.1. Posebna pravila građenja za hotele i turistička naselja
 - 3.8.7. Pravila građenja za objekte sporta i rekreacije
 - 3.8.8. Pravila za izgradnju mreže i objekata javne infrastrukture
 - 3.8.9. Pravila građenja za groblja
 - 3.8.10. Pravila građenja za posebne objekte (vjerski objekti i objekti pod zaštitom)
- 3.9. Koncept pejzažnog uređenja
- 3.10. Pravila i uslovi zaštite životne sredine, zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih razaranja
 - 3.10.1. Zaštita od elementarnih nepogoda
 - 3.10.2. Uslovi i mjere zaštite od elementarnih i drugih velikih nepogoda i uslovi od interesa za odbranu
 - 3.10.3. Uslovi za racionalnu potrošnju energije
- 3.11. Zaštita prirodnih i nepokretnih kulturnih dobara

4. SPROVOĐENJE IZMJENA I DOPUNA DUP-a, PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

- 4.1. Smjernice za primjenu i sprovođenje Izmjena i dopuna DUP-a
 - 4.1.1. Smjernice urbanističkog oblikovanja gradnje na parceli
 - 4.1.2. Smjernice za arhitektonsko oblikovanje

OPŠTA DOKUMENTACIJA

Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana Dobrote (u daljem tekstu: DUP) sastoji se od:

- tekstualnog dijela i
- grafičkog dijela (sveska 1, 2 i 3).

Same aktivnosti na izradi DUP-a počinju donošenjem Odluke o izradi izmjena i dopuna DUP-a Dobrote, a nastavljaju se potpisivanjem Ugovora o izradi Izmjena i dopuna DUP-a Dobrote.

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

Postupak izrade DUP-a sproveden je je u skladu s odredbama Zakona o planiranju i uređenju prostora („Sl. list RCG“ br. 80/05), a sadržaj ovog dokumenta je u skladu s odredbama člana 28. Zakona o planiranju i uređenju prostora.

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

1. OPŠTE ODREDBE

1.1. PRAVNI OSNOV ZA IZRADU I DONOŠENJE IZMJENA I DOPUNA DUP-a

Pravni osnov za izradu i donošenje Izmjena i dopuna DUP-a je:

- Zakon o planiranju i uređenju prostora („Službeni list RCG“, broj 28/05),
- Odluka o izradi Izmjena i dopuna DUP-a Dobrote,
- Ugovor o izradi Izmjena i dopuna DUP-a Dobrote.

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

Na osnovu člana 31. Zakona o planiranju i uređenju prostora („Službeni list RCG“ broj 28/05) i člana 50. Statuta opštine Kotor („Službeni list RCG – Opštinski propisi“ br. 3/04), predsjednik opštine Kotor donio je Odluku o izradi Izmjena i dopuna DUP-a Dobrote.

1.2. PLANSKI OSNOV ZA IZRADU I DONOŠENJE IZMJENA I DOPUNA DUP-a

Planski osnov za izradu i donošenje Izmjena i dopuna DUP-a Dobrote su:

- Prostorni plan Opštine Kotor,
- Generalni urbanistički plan,
- Detaljni urbanistički plan Dobrote.

Temelj za izradu DUP-a je i Programski zadatak, koji je sastavni dio Odluke o izradi Izmjena i dopuna DUP-a Dobrote.

1.2.1. Programski zadatak za izradu Izmjena i dopuna DUP-a Dobrote

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Programskog zadatka za izradu izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog Plana (DUP-a) Dobrote, sadržan je u članu 31. stav 4. i 34. Zakona o planiranju i uređenju prostora („Sl. list RCG“ br. 28/05); i Jednogodišnjem programu planiranja i uređenja prostora („Sl. list RCG“ – opštinski propisi br. 6/07)

II PLANSKI OSNOV

- Prostorni plan opštine Kotor („Sl. list SRCG“ – opštinski propisi br. 19/87, „Sl. list RCG“ – opštinski propisi, br. 26/95),
- Generalni urbanistički plan (Sl. list SRCG“ – opštinski propisi br. 19/87, „Sl. list RCG“ – opštinski propisi, br. 25/98, 1/08)
- Detaljni urbanistički plan Dobrote (Sl. list SRCG“ – opštinski propisi br. 13/89, „Sl. list RCG“ – opštinski propisi, 1/08).

III POVOD ZA IZRADU PLANA

Prostorni plan opštine Kotor („Sl. list SRCG“ – opštinski popisi br. 19/87 i „Sl. list RCG“-opštinski propisi br. 26/95) predviđa da se sprovođenje i razrada Prostornog plana vrši preko izrade odgovarajućih planova nižeg reda. Za područje Dobrote, utvrđena je obaveza izrade i donijet je Detaljni urbanistički plan, kojim su date projekcije razvoja mjesta kao i propisani uslovi sprovođenja promjena u prostoru dijela Opštine Kotor.

Protekli period primjene i sprovođenja Plana naročito ekspanzivne investitorske aktivnosti u poslednjih par godina, rezultirale su sprovođenjem postojećeg planskog dokumenta u visokom procentu i neodložno nametnule potrebu razmatranja dopuna planskog rješenja.

Postupak sprovođenja Plana nametnuo je takođe potrebu preispitivanja i analiziranja obuhvata Plana, u smislu proširenja zahvata Plana, kroz izmjene i dopune Planskog dokumenta.

Jednogodišnjim programom planiranja i uređenja prostora, koji je usvojila Skupština opštine Kotor („Sl. list RCG“ – opštinski propisi br. 6/07), predviđena je izrada izmjene DUP-a Dobrote.

Povod za izradu Plana je i donošenje novog Zakona o planiranju i uređenju prostora od 2005. godine.

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

IV POSTOJEĆA PLANSKA DOKUMENTACIJA

Područje Dobrote je pokriveno PPO Kotor br. 19/87, GUP-om i DUP-om Dobrote

Važeća planska dokumentacija GUP-a Kotora (1987. i 1998. god.), samim tim i važeći DUP Dobrote i Izmjene i dopune DUP-a Dobrote (Sl. list RCG – opštinski propisi br 1/08), ne pružaju u potpunosti planske mogućnosti za realizaciju iskazanih potreba korisnika prostora.

Obrađivač DUP-a Dobrote, treba da preuzme sve elemente i smjernice iz Prostornog plana koji se odnose na prostor Dobrote, kao i Generalnog urbanističkog Plana. Za analizu postojećeg stanja koristiti kvalitetnu dokumentacionu osnovu Prostornog plana opštine Kotor, dokumentaciju Detaljnog urbanističkog Plana Dobrote, kao i podatke o izdatim pojedinačnim aktima kojima se na najdirektniji način vrši sprovođenje postojećeg Planskog dokumenta.

V CILJ IZRADE

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

Izmjenom Plana rešila bi se pitanja adekvatnog korišćenja ovog prostora: razvoj visokog turizma, individualna i kolektivna stambena izgradnja, tretman vrijednih ambijentalnih cjelina i objekata i njihovo aktiviranje uključivanjem u raznorodnu turističku ponudu, kvalitetno infrastrukturno opremanje, odnos prema neplanskoj i nelegalnoj gradnji.

Planom treba da se ponude rješenja kojim bi se išlo u susret novim potrebama korišćenja prostora, odnosno stvorili preduslovi za gradnju poslovno-turističkih objekata i pratećih sadržaja, kako na prostoru u zahvatu Plana pa i šire, tako i u obuhvatu Morskog dobra.

Cilj izrade Izmjena ovog Plana je i potreba prenošenja planskog dokumenta u digitalnu formu.

VI OBUHVAT I POVRŠINA ZAHVATA PLANA

Programskim zadatkom granica obuhvata izrade izmjena i dopuna Plana izmjena je u odnosu na važeći Plan i obuhvata širu zonu zahvata DUP-a Dobrote, prema izmjenama i dopunama GUP-a Dobrote.

Zahvat Plana detaljno je prikazan na katastarskoj podlozi u razmjeri 1:1000.

VII METODOLOGIJA

U postupku izrade izmjena i dopuna DUP Dobrote treba obezbjediti sledeći planerski pristup:

- a) sagledavanje ulaznih podataka iz PPO Kotor, Generalnog urbanističkog plana, kao i sagledavanje ulaznih podataka iz važećeg Plana,
- b) analiza uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto,
- c) analiza programskih opredjeljenja koje treba provjeriti i dopuniti anketom korisnika prostora, odnosno vlasnika zemljišta i objekata.

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

VIII PROSTORNI MODEL

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

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

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

A. Osnovi za detaljnu namjenu površina

U Prostornom planu opštine su kroz preporuke za izradu plana nižeg reda date osnovne urbanističke postavke, obrazloženje tipa naselja kao i naznaka uslova dok se konkretni uslovi za gradnju i uređenje definišu kroz izradu izmjena i dopuna DUP-a Dobrote.

Naselje ima karakter urbane cjeline sa svim neophodnim sadržajima, odnosno treba da ima strogu regulaciju, gustinu naseljenosti, adekvatnu količinu uređenog i zelenog prostora kao i neophodnu komunalnu opremu.

U okviru Morskog dobra predvidjeti mandračće, ponte, kupališta po uzoru na tradicionalni način gradnje.

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

Potrebno je obezbjediti centralne sadržaje

B. Infrastruktura

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

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

Planirati funkcionalni protivpožarni sistem, javnu rasvjetu, hidrantsku mrežu.

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

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

C. Saobraćaj

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

D. Hortikultura

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

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

E. Nivelacija i regulacija

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

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

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

F. Parcelacija

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

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

G. Likovni izraz

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

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

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

H. Urbanističko-tehnički uslovi za uređenje prostora

Dokument plana shodno zakonskim odredbama mora sadržati:

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

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

- lociranje poslovnih i uslužnih sadržaja na konkretne terene
- strogu regulaciju površina što omogućava pravilno i trajno gazdovanje, odnosno brigu o prostoru, bez zona koje su »opšte dobro«
- limite u izgrađenosti za izgradnju, iskorišćenost zemljišta do kojih budući investitor treba i može da troši prostor i opterećuje ga infra i suprastrukturuom,
- da veličina urbanističke parcele ne bude manja od 300m²
- spratnost objekata max P+2+Pk, odnosno maksimalno 3 vidljive etaže i potkrovlje;
- način izgradnje, odnosno preporuke u projektovanju i gradnji tako da se očuvaju ambijentalne vrijednosti za konkretne lokacije
- faznu realizaciju turističkih i ostalih sadržaja
- uređenje slobodnih i zelenih površina
- uređenje obale i kontakt sa morem
- uputstva za uređenje specifičnih zona
- regulacione linije i granice parcele radi neophotne operativnosti u realizaciji
- turistički kapaciteti u novoplaniranim objektima i kapaciteti dobijeni adaptacijom postojećih kuća i palata, kao i u vilama.

I. Faze realizacije i ocjene troškova

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

Predloženu fazu realizacije plana obavezno bazirati na ekonomskim pokazateljima plana.

IX PLANSKA DOKUMENTACIJA

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

Plan detaljne razrade lokacije treba da sadrži:

- granice područja za koje se odnosi obilježene na topografsko-katastarskim planovima,
- snimak postojećeg stanja prostornog uređenja na katastarskim podlogama,
- izvod iz Prostornog plana Opštine Kotor sa namjenom površina, postavkama i smjernicama za dato područje,
- izvod iz Generalnog urbanističkog plana sa namjenom površina, postavkama i smjernicama za dato područje,
- detaljnu namjenu površina,

- nacrt urbanističke parcelacije,
- index izgrađenosti i index zauzetosti,
- urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata i uređenja prostora (vrsta objekta, visina objekta, najveći broj spratova, veličina urbanističke parcele),
- građevinske i regulacione linije,
- trase infrastrukturnih mreža i sobračajnica i smjernica za izgradnju infrastrukturnih i komunalnih objekata,
- nivelacija i regulacija rješenja,
- priključivanje na saobraćajnice,
- stratešku procjenu uticaja na životnu sredinu,
- smjernice urbanističkog, arhitektonskog i pejzažnog oblikovanja prostora.

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

- Nacrt plana,
- Predlog plana,
- Plan, nakon usvajanja od strane Skupštine Opštine Kotor.

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

Predlog DUP-a Dobrote, obrađivač će uraditi i dostaviti nadležnom organu za poslove planiranja i uređenja prostora, nakon sprovedenog postupka, otklanjanja primjedbi po završenom postupku stručne ocjene i javne rasprave.

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

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

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i
stambeno-komunalne poslove
Snežana Raičević, dipl.ing.građ.

1.3. GRANICA OBUHVATA IZMJENA I DOPUNA DUP-a DOBROTE

Područje za koje se izrađuju Izmjene i dopune DUP-a Dobrote nalazi se na području opštine Kotor (K.O. Dobrota I) i obuhvata površinu od cca **261,28**.

Napomena: Odlukom o izradi Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Dobrote definisana je površina obuhvata plana od cca 171,25ha. Međutim, Obrađivač je preneo granicu obuhvata koja je sadržana u grafičkom prilogu Programskog zadatka i time utvrdio površinu obuhvata od 261,28ha.

Prostor obuhvaćen Izmjenama i dopunama DUP-a Dobrote ograničen je sa sjeverne strane završetkom naselja Ljuta, sa južne strane rijekom Škurda uz Stari grad, a sa zapadne strane granicom PPPN za Morsko dobro od rijeke Škurde do završetka naselja Ljuta.

Sa istočne strane granicu čine parcele: dio 2556/2, 1/1, 1/2, 1/3, 4, 5, 91, 96, 97, 121, 123, 124, 125, 127, 155/1, 156, 159, 158, 247/1, 265/8, 265/7, 277, 278, 290/1, 290/3, 296, 295, 2554, 308, 305, 304, 303, 301, 305, 362, 363, 365, 483, 485, 486, 487, 489, 569, 568, 573/1, 581, 580, 599, 601, 723, 731, 734/1, 732, 740, 743, 749, 745, 755, 856/1, 856/2, 859/2, 874, 878, 940, 941, 946, 947, 954, 956, 962, 973, 972, 1091, 1110, 1112, 1114, 1117, 1123, 1125, 1126, 1212, 1214, 1215, 1218, 1223, 1295, 1296, 1303/1, 1303/2, 1306, 1318, 1484, 1475, 1486, 1472, 1487/1, 1490, 1633/1, 1634, 1647/4, 1647/5, 1647/1, 1643/2, 1643/3, 1659, 1901, 1908, 2563, 1909, 1910/2, 1913, 1921, 1922, 1924, 1925, 1926, 2132/1, 2133, 2134, 2135, 2136, 2139/1, 2143, 2142, 2141, 2289/2, 2290/2, 2296, 2306, 2307/1, 2311/1, 2313/2, 2312/2, 2312/1, 2543, 2542, 2551, 2552, dio 2535/1, 25 i rijeka Škurda.

Područje plana čini jednu cjelinu i prikazano je na grafičkom prilogu 1: „Geodetska podloga sa granicom zahvata plana“.

1.4. CILJEVI IZRADE IZMJENA I DOPUNA DUP-a DOBROTE

Ciljevi izrade Izmjena i dopuna DUP-a Dobrote su pronalaženje najboljeg rješenja za izgradnju, odnosno rekonstrukciju objekata i izvođenje radova, kao i uređenje prostora u skladu sa urbanističkim parametrima definisanim urbanističkim planovima višeg reda i definisanim odredbama Programskog zadatka, a na osnovu analiza i ocjene postojećeg stanja, kao i prikupljenih podataka, uslova i mišljenja od nadležnih organa i organizacija. Navedeni činioci su osnov za izradu Izmjena i dopuna DUP-a kojim se:

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

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

2.1. ANALIZA POSTOJEĆIH PLANOVA VIŠEG REDA

Prostorni i urbanistički planovi koji su na snazi, a doneti su od strane Republičke ili Opštinske Skupštine na način propisan Zakonom, a zahvataju teritoriju naselja Dobrota i daju smjernice za izgradnju i uređenje prostora su:

- Prostorni plan Republike Crne Gore,
- Izmjene i dopune Prostornog plana Opštine Kotor iz 1995. godine,
- Izmjene i dopune Generalnog urbanističkog plana Kotora za područje Dobrote.

Osim navedene planske i urbanističke dokumentacije koje daju smjernice za izradu DUP-a, takođe i doneti zakonski propisi iz različitih oblasti koji propisuju, usmeravaju ili ograničavaju izgradnju objekata ili uređenje prostora na pojedinim dijelovima teritorija ili pojedinačnim lokacijama su obavezujući činilac kod planiranja i korišćenja prostora, kao i izgradnje objekata.

2.1.1. 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 Bigova 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 Bigova (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-Novu, i mjera formulisanih od UNESCO-a, za Stari grad Kotor i njegovu neposrednu okolinu.

2.1.2. Izvod iz Izmjena i dopuna Prostornog plana Opštine Kotor

Glavni ciljevi razvoja opštine Kotor, po PPO Kotor, su:

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

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

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

Navedene pravce razvoja PPO prikazuje kroz tri makroceline: obalni pojas unutrašnjeg zaliva Boke, Donji i Gornji Grbalj sa dijelom otvorenog mora i kontaktnim područjem Nacionalnog parka „Lovćen“ i planinsko-brdski prostor.

U okviru prve makroceline, obalni pojas unutrašnjeg zaliva, nalazi se granica obuhvata ovog Detaljnog Urbanističkog Plana.

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

Realizacija je moguća kroz sljedeće aktivnosti:

- maksimalna racionalizacija površina preko zaustavljanja svake linearne novogradnje pored mora i eventualne gradnje u zaljeđu kroz pažljivo pogušćavanje postojećeg tkiva;
- razvoj visokog turizma – bez veće gradnje novih smještajnih kapaciteta (osim na odabranim lokacijama) već adaptacijom „kapetanskih palata“ i sa dokategorizacijom postojećih objekata;
- zdravstveni objekti i stacionari (Risan, Prčanj) kao dio specifične turističke ponude;
- kontrolisani razvoj nautičkog turizma i cjelokupnog prometa u zalivu, koje se tretira kao jezero i jedna velika marina sa manjim punktovima, privezištima i pristanima po posebnom programu;
- razvoj ne samo stacioniranog već i tranzitno-izletničkog turizma kroz osmišljene programe, čija je osnova kulturna i prirodna baština u samom zalivu ali i u zaleđu i planinskom dijelu opštine;
- ekskluzivna trgovačka i ugostiteljska ponuda kao i tradicionalni zanati, naročito u starim gradskim jezgrima Kotora, Perasta, Risna i Prčnja sa izradom i prodajom karakterističnih suvenira;
- lociranje replika starih jedrenjaka u većim naseljima zaliva;
- uređenje arheoloških i speleoloških lokaliteta u okolini Perasta, Risna, Lipaca i Kotora;
- održavanje kulturnih i sportskih manifestacija visokog renomea;
- aktiviranje žičara i panoramskih vidikovaca iznad Kotora, Prčnja i Risna sa pratećim sadržajima;
- dalji razvoj Kotora kao poslovnog, zdravstvenog i obrazovno-naučnog centra ovog dijela Primorja;
- pri Pomorskom fakultetu osnivanje Pomorske akademije JRM
- definitivno izmještanje industrije iz Kotora kao i aktiviranje bezcarinske zone sa čistim tehnologijama i manjim pogonima vezanim za brosku opremu, veza zone preko luke Kotor i teretne luke Tivat;
- uzgoj marikultura (lokaliteti: Ljuta-Orahovac-Dražin Vrt, Risan, Morinj, Kostanjica, zona Veriga);
- uvođenje linija lokalnog morskog saobraćaja za olakšano povezivanje naselja unutar zaliva,
- lungo mare i biciklistička staza od Ljute do Stoliva;
- osposobljavanje postojećeg puta iznad naselja (naročito Dobrote i Kotora) kao obilaznice;
- povezivanje svih naselja na jedinstven kanalizacioni sistem;
- komunalno opremanje i uređenje plaža (postavljanje pontona, opravka postojećih ponti i mandrača);
- organizovanje škole jedrenja i ronjenja te najma sportke opreme;
- pošumljavanje ogoljenih padina iznad Orahovca, Dobrote i Risna;
- proglašenje Zaliva za otvorenu botaničku baštu.

2.1.3. Izvod iz Izmjena i dopuna Generalnog plana Kotora za područje Dobrote

Planirano je da se u dijelu prostora neposredno uz obalu stvori jedinstvena slika uređenog primorskog gradskog ambijenta koji se oslanja na kulturno-istorijsko nasljeđe. Iz tog razloga, cio pojas naslonjen na obalu proglašen je zonom graditeljskog nasljeđa u kojoj važe posebna pravila gradnje. Svi objekti u ovom pojasu (bilo da su namjenjeni stanovanju, ugostiteljstvu, turizmu, kulturi) moraju pratiti istorijsku sliku Dobrote, što znači da bi bilo kakva modernizacija fasada znatno ugrozila karakter naselja. U dijelu prostora u zaljeđu, planirano je zaokruživanje stambenog tkiva, povećanje urbaniteta rubnih zona, obogaćivanje prostora površinama sa uređenim zelenilom, jačanje pokrivenosti cijelog područja objektima javnih službi, povećanje i uređenje površina namjenjenih sportu i rekreaciji, unapređenje turizma kao glavne privredne djelatnosti jačanjem tržišne ponude (izgradnjom više hotelskih kompleksa) itd.

Primarni zadatak razvoja **stanovanja** koji ovaj planski dokument treba da afirmiše je obezbjeđenje odgovarajućih prostorno-planskih preduslova za planiranje, projektovanje i izgradnju kvalitetnih stambenih prostora za sve kategorije stanovništva, na cjelokupnoj teritoriji

obuhvata Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana Kotora za područje Dobrote. Razvoj stanovanja, odnosno stambene izgradnje na lokacijama obuhvaćenim ovim Planom odvijat će se prije svega unapređenjem postojećih vidova stanovanja, a to su porodično i višeporodično stanovanje u svim varijantama. Stanovanje će se razvijati na postojećim i već isplaniranim površinama uz kontrolisano proširenje rubne stambene zone. Izvesno je da su potrebne nove lokacije, ali ne za masovnu stambenu izgradnju, već da bi se zadovoljile potrebe za stanovanjem stalnog stanovništva. Razvoj novih stambenih područja biće prvenstveno zasnovan na postepenom porastu standarda stanovništva. Na drugoj strani, kad je u pitanju rekonstrukcija, treba očekivati da će sa stabilizacijom tržišta zemljišta i uvođenjem jasnih urbanističkih pravila postepeno rasti svijest o vrijednosti prostora, pa se očekuje zamjena ruiniranog fonda duž rive i to u duhu starih kapetanskih palata, što bi značajno povećalo ukupan izgled Dobrote. Dalja izgradnja po obodu naselja biće arhitektonski kontrolisana, što znači da će biti preispitani programski kapaciteti, infrastruktura, parkiranje, zelenilo i sl, kako se ne bi narušili prethodno postignuti standardi.

Ovim planom cjelokupna površina namijenjena izgradnji podijeljena je na:

- zonu graditeljskog nasljeđa,
- zonu niskih gustina gradnje i
- zonu srednje gustine.

Osnovni urbanistički parametri primenjeni u GUP-u su dati u sljedećoj tabeli.

Gustina gradnje	Indeks zauzetosti (Iz)	Indeks izgrađenosti (Ii)	Spratnost
Zona graditeljskog nasljeđa	do 30%	do 0,8	od P+0 do P+1+Pk
Niska gustina gradnje	od 30 do 40%	od 0,8 do 1,3	od P+1 do P+2
Srednja gustina gradnje	od 30 do 40%	od 1,2 do 1,6	od P+1+Pk do P+4

Razvoj **turizma** jedan je od prioriteta crnogorske ekonomije, iz razloga što Crna Gora raspolaže izuzetnim resursima za turistički razvoj, a to je i djelatnost koja generiše razvoj drugih komplementarnih djelatnosti kao što su: trgovina, sport, bankarstvo, poljoprivreda, građevinarstvo itd. Razvojem turizma znatno bi se smanjila nezaposlenost i povećao bi se životni standard stanovništva. Na sektoru Dobrota afirmisani su sljedeći vidovi turizma: prvenstveno boravišni i kupališni (u ljetnjem periodu), a znatno manje sportsko-rekreativni, manifestacioni i tranzitni (takođe u ljetnjem periodu), kao i poslovni. Nisu dovoljno iskorišćeni motivi za nautički, spomenički, ekološki, etnološki i izletnički turizam.

Parametri kojih se treba pridržavati za sve planirane turističke objekte u granicama obuhvata ovog plana su dati u narednoj tabeli.

Turistički objekti (kompleksi)	Niska gustina	Srednja gustina
Indeks zauzetosti	od 30% do 40%	Od 30 do 40%
Indeks izgrađenosti	od 1,0 do 1,3	od 1,3 do 1,6
Spratnost	od P+1 do P+3	od P+1+Pk do P+4
Minimalni procenat zelenih površina na parceli	40%	35%

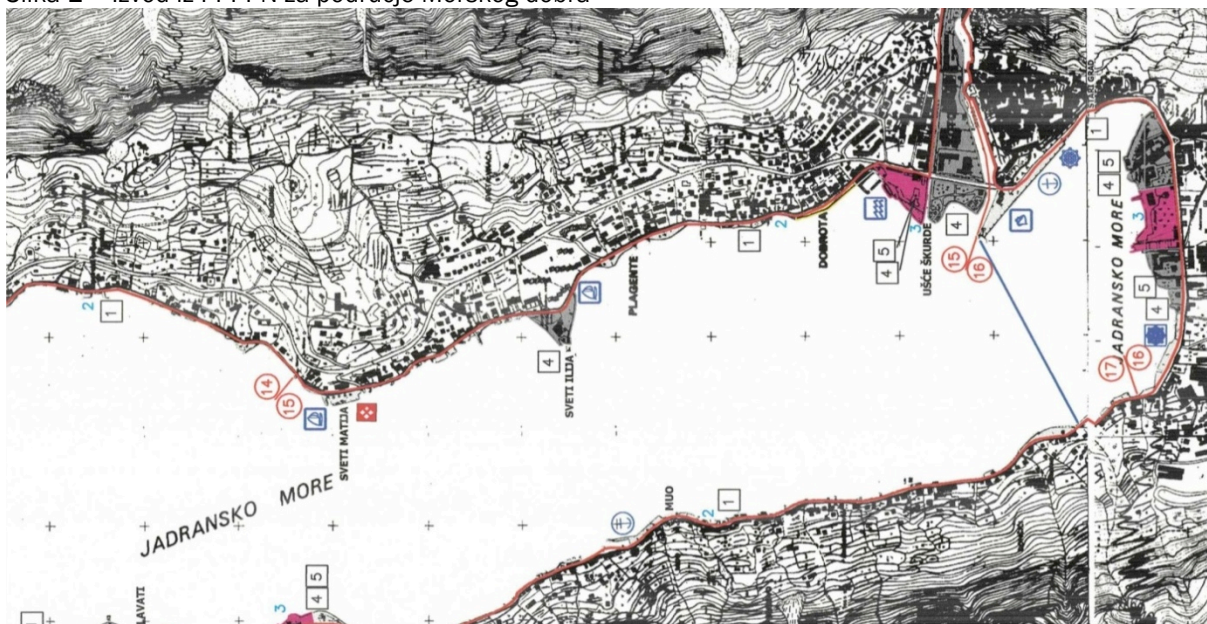
Turistički kompleksi planirani su bilo kao zaseban objekat (hotel) ili kao turističko naselje (smještaj gostiju u pojedinačnim objektima – vilama i apartmanima). Turistička naselja su planirana na lokacijama Raškov Brijeg, Raškov Brijeg-Ljuta i Auto-kamp. Kod turističkog naselja kompleks treba urediti u tradicionalnom stilu, kao poluotvoreni blok, sa mrežom pješačkih komunikacija i otvaranjem vizura prema moru, koristeći nagib terena i postavljanjem objekata paralelno sa izohipsama. Osim smještajnih kapaciteta, obezbjediti prateće sadržaje (servisne službe, trgovina), ugostiteljske sadržaje, površine za sport i rekreaciju, kao i uređene zelene površine.

Posmatrano po pojedinačnim **javnim službama** na području izmjena GUP-a, ciljevi su unapređenje kvaliteta objekata namijenjenih predškolskim ustanovama kako u javnom tako i u privatnom sektoru, zbog očekivanog populacionog rasta i perspektivno većeg zapošljavanja žena/majki; izgradnja novih škola radi potpunog obuhvata i pristupa djece osnovnoškolskog uzrasta nastavi ujednačenog kvaliteta na celom području; unapređenje primarne zdravstvene zaštite i osavremenjivanje opreme zdravstvenih ustanova, kao i dopuna zdravstvenog sistema privatnom ljekarskom praksom kako bi se ostvarila efikasnija zdravstvena zaštita 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; uz produžetak trajanja turističke sezone, treba dopuniti ponude kulturnih programa, pri čemu će se najveći dio kulturnih potreba zadovoljavati u kulturnim centrima opštinskog i gradskog ranga; 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 sljedećih vrsta prostora: sportsko-rekreativne i parkovske površine sa sportskim igralištima, tereni raznih vrsta i zatvoreni objekti.

2.1.4. Prostorni plan područja posebne namjene za područje Morskog dobra

Prostorni plan područja posebne namjene za Morsko dobro daje smjernice i preporuke po zonama i sektorima u granicama morskog dobra za dalji prostorni razvoj područja.

Slika 1 – Izvod iz PPPN za područje Morskog dobra



broj sektora 14	Ljuta – Sveti Matija
osnovne namjene	izgrađena obala u Ljutoj kupalište Raškov brijeg u funkciji turističkih kompleksa iznad magistrale izgrađena obala u Dobroti
smjernice za kupališta	javna – uređena (Raškov brijeg) i djelimično uređena kupališta (lungo mare)
smjernice za zaštitu	prostor na listi Svjetske prirodne i kulturne baštine obnavljanje starih i izgradnja novih ponti i mandrača upotrebom tradicionalnih tehnika i materijala u ambijentalnoj cjelini Dobrote koja ima prethodnu zaštitu očuvanje posti za izvlačenje ribarskih mreža

broj sektora 15	Sveti Matija – ušće Škurde
osnovne namjene	izgrađena obala kod crkve Sv. Matije sa pristaništem jedriličarski klubovi Sv. Matija i Sv. Ilija (institut za biologiju mora) izgrađena obala – lungo mare Plagenti do otvorenog bazena turistički kompleks na lokaciji URC naseljska struktura između dvije rijeke (gradski park, poslovni i javni sadržaji, parking i šetalište pored rijeke – prihvatni punkt za posjetioce Starog grada)
smjernice za kupališta	javna – uređena i djelimično uređena kupališta (lungo mare) hotelsko – uređeno kupalište (URC)
smjernice za zaštitu	prostor na listi Svjetske prirodne i kulturne baštine crkva Sv. Ilije (II kategorija) obnavljanje starih i izgradnja novih ponti i mandrača upotrebom tradicionalnih tehnika i materijala u ambijentalnoj cjelini Dobrote koja ima prethodnu zaštitu uređenje gradskog parka posebni uslovi gradnje svih objekata zbog neposredne blizine Starog grada

2.2. OBILJEŽJA PROSTORA

Bokokotorski zaliv zauzima specifičan položaj u Jadranskom moru. On predstavlja najrazuđeniji dio jugoistočnog dijela Dinarskog primorja. Njegov geografski položaj određen je krajnjim tačkama, i to prema sjeveru $42^{\circ}31'00''$, prema jugu $42^{\circ}23'32''$, a prema istoku $18^{\circ}46'32''$ i prema zapadu $18^{\circ}30'29''$. Sastavljen je iz četiri manja zaliva, koja se međusobno nadovezuju jedan na druge (Hercegrovski i Tivatski, koji čine spoljašnji dio, i Risansko-Kotorski, koji čine unutrašnji dio) i dva prodora od kojih prvi povezuje otvoreno more sa Hercegrovskim zalivom, a drugi (Verige) Tivatski sa Risanskim i Kotorskim zalivom.

U krajnjem dijelu Kotorskog zaliva smješten je grad Kotor, koji se prostire na površini od 335km^2 . Teritorija Opštine Kotor obuhvata pojas otvorenog mora u dužini od $18,1\text{km}$, a unutrašnjost Kotorskog zaliva (dužina obale 37km) do planinskog dijela Krivošije. Prema zadnjem popisu na teritoriji Opštine Kotor živi oko 23 000 stanovnika.

Centar regiona, grad Kotor, prvi put se pominje u II vijeku nove ere kao stanište Ilira, predaka, stanovnika Balkanskog poluostrva. Kasnije, on postaje grad Grčkih i Rimskih kolonista, koji podjelom Rimskog carstva pripadaju Vizantiji. Na cijelom ovom području su prisutni oblici različitih kultura i njihovih tekovina od vremena Ilira i Rimljana, kroz Srednji vijek i univerzalne umjetničke stilove, sve do savremenog doba. Srednjevjekovni grad Kotor, okružen zidinama, bio je vjekovima kulturni i trgovinski centar zaliva. Još su helenski pomorci ovdje utvrdili trgovinsku luku. Poslije njih su došli Rimljani koji su izgradili utvrđenje za jednu od svojih vojnih jedinica. Kulturni razvoj grada oslikava i i postojanje Gramatičke škole u XIII vijeku, kao i Škole lijepih umjetnosti u XIV vijeku. U periodu Srednjeg vijeka sagrađen je veliki broj kuća, aristokratskih palata i crkvi u Romaneskom i Romanesko-gotskom stilu. Velika katedrala Sv. Tripuna sagrađena je po ugledu na romaneskne bazilike u južnoj Italiji. Specifičnosti ovog regiona su njegova otvorenost za spoljne uticaje. Svojim kulturnim i umjetničkim tekovinama ovo područje je uticalo na razvoj arhitekture, slikarstva i vajarstva u širem pojasu kontinentalne zone.

Zbog svojih izuzetnih prirodnih i kulturnih vrijednosti Kotor je od 1979. godine Odlukom međunarodnog Komiteta za svjetsku baštinu UNESCO upisan na Listu svjetske prirodne i kulturne baštine. Potpisivanjem Alborg Povelje postaje član Asocijacija gradova održivog razvoja Evrope, a od 2000. godine član je Kluba najljepših zaliva svijeta.

Mezozoik: pretežno krečnjaci i dolomiti, rjeđe laporci

2.3. ANALIZA I OCJENA POSTOJEĆEG STANJA I RAZVOJNE MOGUĆNOSTI

Mezozoik: litološki kompleks cukaličzone, karbonati trijasa, jure i krede, fliš, vulkanske stijene i vulkanogeno-sedimentne stijene pretežno krečnjaci i dolomiti, rjeđe laporci

2.3.1. Prirodne karakteristike, potencijali i ograničenja

2.3.1.1. Karakteristike zemljišta

Zemljište kao najdragocijenije 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, 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.

Šire područje istraživanog terena jasno markiraju dve karakteristične morfološke cjeline:

- ravničarski, blago zatalasani dio Grbaljskog polja,
- brdsko područje, Vrmac i obronci Lovčena na sjeveru i istoku.

Dosadašnja istraživanja pokazuju da ovo područje spada u grupu seizmički najaktivnijih prostora Crne Gore, sa maksimalnim intenzitetom zemljotresa od I=9 MCS (slika 3). 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.).

Slika 2 – Litološko-stratigrafska karta



Slika 3 – Karta seizmička regionalizacije Crne Gore



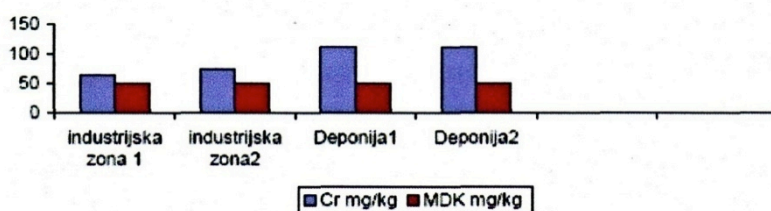
U skladu sa Programom ispitivanja štetnih materija u zemljištu Republike Crne Gore u 2006. godini, koncipiranom na osnovu Pravilnika o dozvoljenim količinama opasnih i štetnih materija u zemljištu i metodama za njegovo ispitivanje (Sl. list RCG. 18/97) Javna ustanova Centar za ekotoksikološka ispitivanja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

Programom je obuhvaćeno i obradivo i neobradivo zemljište u blizini postojećih gradskih i industrijskih deponija i u okolini saobraćajnica na prilazu gradskim naseljima. U ovim uzorcima je izvršena analiza na moguće prisustvo opasnih i štetnih neorganskih materija (kadmijum, olovo, živa, arsen, hrom, nikal, fluor, bakar, cink, kobalt i molibden) i opasnih i štetnih organskih materija (polciklični aromatični ugljovodonici, polihlorovani bifenili i trifenili, kongeneri PCBa, organokalajna jedinjenja i pesticidi). Uzorci zemljišta u blizini trafostanica ispitivani su na mogući sadržaj polihlorovanih bifenola. Plan uzrokovanja urađen je tako da se sa svakog mjesta uzrokovanja uzme uzorak sa najmanje pet mikrolokaliteta i formira kompozitni uzorak na kome se vršilo ispitivanje. Kao kontrolni je uzrokovano zemljište sa parcela za koje se pretpostavlja da su van domašaja zagađujućih materija i saobraćajnica.

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

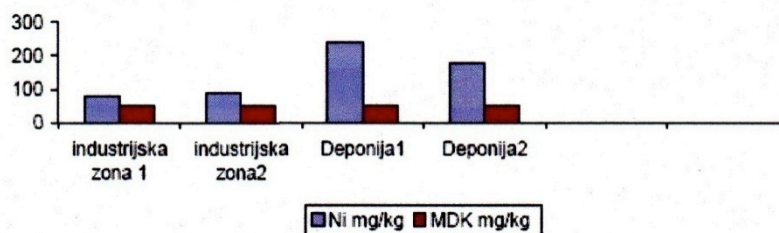
- uzorak 1 (Kotor. gradska deponija 1). uzet je na početku deponije, uz saobraćajnicu
- uzorak 2 (Kotor. gradvka deponija 2), preko puta deponije – obradiva zemlja
- uzorak 3 (Kotor. industrijska zona 1) uzet je unutar zone fabrike Henkel - Rivijera
- uzorak 4 (Kotor, Industrijska zona 2) uzet iz oko 300m van Ind. zone – obradiva zemlja.

Slika 4 – Pregled sadržaja hroma u uzorcima zemljišta u opštini Kotor u toku 2006. godine



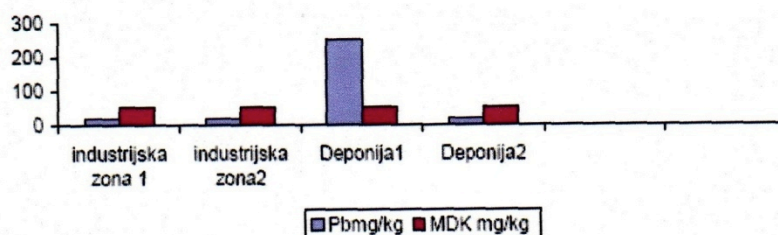
Koncentracija hroma prelazi maksimalno dozvoljenu koncentraciju (50mg/kg) na svim lokacijama.

Slika 5 – Pregled sadržaja nikla u uzorcima zemljišta u opštini Kotor u toku 2006. godine



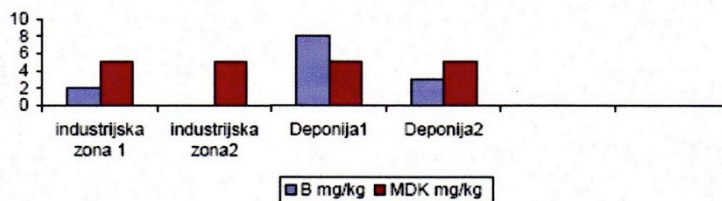
Koncentracija nikla prelazi maksimalno dozvoljenu koncentraciju (50mg/kg) na svim lokacijama.

Slika 6 – Pregled sadržaja olova u uzorcima zemljišta u opštini Kotor u toku 2006. godine



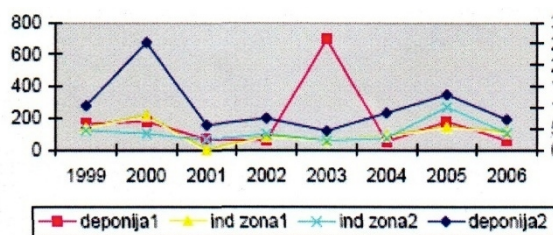
Koncentracija olova prelazi maksimalno dozvoljenu koncentraciju (50mg/kg) na lokaciji Deponija Lovanja 1.

Slika 7 – Pregled sadržaja bora u uzorcima zemljišta u opštini Kotor u toku 2006. godine



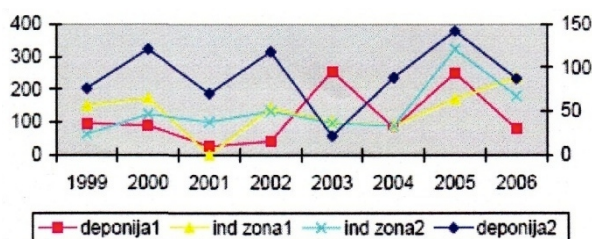
Koncentracija bora prevazilazi maksimalno dozvoljenu koncentraciju (5mg/kg) na lokaciji Deponija Lovanja.

Slika 8 – Pregled sadržaja hroma u uzorcima zemljišta u opštini Kotor u periodu od 1999. do 2006.



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

Slika 9 – Pregled sadržaja nikla u uzorcima zemljišta u opštini Kotor u periodu od 1999. do 2006.



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

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

2.3.1.2. Karakteristike vodotokova

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

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

Primorski pojas, naročito dio Bokokotorskog zaliva sa Vrmcem, karakterističan je strmim bujičnim tokovima znatne erozivne snage za vrijeme hidrološkog maksimuma, čije vode prihvataju odvodni kanali i odvode ih u more.

U Dobroti nema stalnih vodotoka, a povremeni tokom letnjeg perioda presuše u kraćem ili dužem periodu, što zavisi od atmosferskih padavina.

2.3.1.3. Karakteristike vazduha

Vazduh je jedan od najbitnijih činilaca životne sredine i njegovo degradiranje za posledicu ima pogoršanje kvaliteta životne sredine. Vazduh se zagađuje sagorijevanjem različitih goriva, pri čemu nastaju različiti gasovi, među kojima najveći uticaj na zagađenost imaju sumporni i ugljen-

dioksid. Izvori su vrlo različiti, ali su najznačajniji: ispusni gasovi vozila, gasovi čvrstih i tečnih goriva za zagrijavanje prostora, industrija u gradu koje u tehnološkom procesu proizvodnje koriste isparljive hemijske supstance, komunalna i industrijska prašina i dr.

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

Tabela 1 – Srednja mjesečna temperatura vazduha [°C]

	JAN	FEB	MAR	APR	MAJ	JUN	JUL	AVG	SEP	OKT	NOV	DEC	GOD
sr	7,9	8,5	10,8	13,2	17,9	21,8	24,7	24,7	20,5	16,4	12,2	9,0	15,6
max	9,7	10,8	13,4	15,0	20,7	26,2	27,0	27,3	23,5	18,2	14,1	11,0	17,7
min	5,7	6,0	6,9	10,3	15,1	19,6	22,7	22,2	17,8	14,1	9,3	5,7	9,5

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

Srednja vrijednost relativne vlažnosti vazduha iznosi 74,7 %, a ostale vrijednosti su prikazane u sljedećoj tabeli.

Tabela 2 – Relativna vlažnost vazduha (%)

	JAN	FEB	MAR	APR	MAJ	JUN	JUL	AVG	SEP	OKT	NOV	DEC	GOD
sr	76,0	73,4	74,7	76,2	75,6	72,8	69,3	70,6	73,6	79,0	77,9	76,7	74,7
max	82,0	90,4	91,0	88,6	81,9	78,9	78,2	79,2	78,8	84,1	85,3	85,3	81,1
min	70,3	61,3	66,3	66,5	71,0	66,3	65,2	64,1	66,1	71,3	69,0	64,7	71,5

Imajući u vidu da se kvalitet vazduha ocenjuje na osnovu osnovnih i specifičnih zagađujućih materija može da se zaključi da je kvalitet vazduha u opštini Kotor zadovoljavajući jer, osim lebdeće prašine i gasova koji su posledica nepotpunog sagorevanja izduvnih gasova i energenata, kao što je PAH-s i povećane koncentracije dima i čađi koje prelaze dozvoljene granice jedino tokom zime u sezoni grijanja, u vazduhu nisu pronađene povećane koncentracije teških metala (arsena, žive, nikla, bakra, cinka i mangana), kao ni sadržaji teških metala u padavinama.

Tabela 3 – Sistematsko mjerenje emisije osnovnih zagađujućih materija (Srednje i maksimalne izmjerene mjesečne koncentracije)

Mjesec	CSR.	Cmax.	CSR.	Cmax.	CSR.	Cmax.	CSR.	Cmax.
	SO ₂	SO ₂	NO _x	NO _x	O ₃	O ₃	Dim i čađ	Dim i čađ
µg/m ³								
Januar	2,92	3,31	1,92	3,31	90,25	111,62	30,58	48,22
Februar	1,95	4,97	3,40	7,66	63,26	99,96	27,28	70,27*
Mart	0,63	2,36	5,69	13,39	46,23	119,07	27,56	48,22
April	0,42	1,37	4,23	7,87	40,24	122,37	17,15	38,84
Maj	0,76	2,36	4,78	7,20	20,78	105,22	9,07	18,44
Jun	0,59	2,32	5,30	7,05	27,00	78,40	16,56	27,30
Jul	3,11	5,36	7,50	9,66	16,98	44,42	15,91	27,35
Avgust	1,41	3,60	5,76	11,04	34,15	46,65	37,00	44,84
Septembar	1,72	3,72	4,48	11,73	26,62	59,82	29,47	38,42
Oktobar	1,40	4,24	6,08	9,85	14,77	28,66	46,26	58,42
Novembar	1,60	3,69	6,54	9,17	25,49	41,66	27,03	44,10
Decembar	2,90	4,58	2,07	3,65	25,22	38,08	14,30	19,33
GVZd	110		150**		125		60	

Tabela 4 – Sistematsko mjerenje emisije specifičnih zagađujućih materija (Srednje i maksimalno izmjerene mjesečne koncentracije)

Mjesec	CSR. H ₂ S	Cmax.H ₂ S	CSR.NH ₃	Cmax.H ₂ CO	CSR.H ₂ CO	Cmax.H ₂ CO
	µg/m ³					
Januar	0,00	0,00	1,08	1,68	0,53	0,82
Februar	0,13	0,46	1,78	2,86	0,60	1,65
Mart	0,93	1,73	1,72	2,90	0,76	1,95
April	0,03	0,24	1,78	3,17	1,47	3,30
Maj	0,40	1,43	3,77	13,30	0,77	3,50
Jun	0,37	0,47	4,00	7,00	0,33	1,37
Jul	0,45	0,59	2,80	4,80	2,88	5,38
Avgust	0,83	1,46	5,54	7,35	0,30	1,13
Septembar	0,35	1,04	1,97	4,55	1,47	4,24
Oktoabar	0,07	0,22	1,23	1,59	1,89	7,05
Novembar	0,00	0,00	0,80	1,23	0,94	2,65
Decembar	0,36	0,73	6,08	11,67	0,00	0,00
GVZd	8	200	12			

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

Na osnovu klimatološke ruže vjeterova, na području Herceg Novog se najčešće javljaju vjetrovi iz pravca istoka sa čestinom od 6%, srednja brzina vjetera iz tog pravca je 1,8m/s. Najveća prosječna brzina je 3,0m/s iz pravca jug-jugozapad dok najjači vjetrovi duvaju iz pravca sjever-sjeveroistok i istoksjeveroistok brzinom od 30,5m/s što je prikazano na slici 3.

Tabela 5 – Sadržaj teških metala (arsena, žive, nikla, bakra, cinka i mangana) u taložnim materijama (Srednje i maksimalno izmjerene godišnje koncentracije)

Lokacija	Arsen		Živa		Nikal		Bakar		Cink		Mangan	
	CSR	Cmax	CSR	Cmax	CSR	Cmax	CSR	Cmax	CSR	Cmax	CSR	Cmax
	µg/m ² dan											
Kotor	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,42	0,00	3,57	19,38	1,08	6,46
GVZd	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.3.1.4. Karakteristike padavina

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

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

Tabela 6 – Prosječne mjesečne sume padavina [mm/m²]

	JAN	FEB	MAR	APR	MAJ	JUN	JUL	AVG	SEP	OKT	NOV	DEC	GOD
sr	184,2	164,8	140,2	153,9	117,0	67,1	34,2	89,0	144,0	165,4	242,9	209,0	1711,8
max	409,7	463,2	323,9	344,6	289,8	159,9	111,6	291,3	420,1	350,3	506,9	423,6	2374,0
min	0,8	5,2	13,8	52,6	11,0	13,6	0,2	1,4	7,0	10,4	63,1	32,3	1091,7

Tabela 7 – Srednja vrijednost kvaliteta padavina (mg/l) u 2006 g.

Stanica	PARAMETRI										
	pH	Ep μS/st	Sulfati	Nitrati	Hloridi	Bikar- bonati	Amo- nijum	Na	K	Ca	Mg
Kotor	6,54	66	7,94	3,38	6,98	15,92	1,51	4,13	0,54	2,82	1,46
Br. podataka	95	95	94	94	78	66	94	95	94	59	58

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

Tabela 8 – Ponderisane vrijednosti za izabrane periode

Parametar	SEZONA	
	01. 01. - 31.12.2006.	01. 04. - 31.10.2006.
Sulfati	4,89	5,43
Nitrati	1,88	2,08
Hloridi	4,73	5,51
Bikarbonati	8,97	13,04
Natrijum	3,43	3,17
Kalijum	0,37	0,43
Kalcijum	1,39	1,42
Magnezijum	0,79	0,65
Amonijak	0,93	1,13

Tabela 9 – Sadržaj teških metala u padavinama (Srednje i maksimalne godišnje koncentracije)

* granične vrijednosti preuzete iz Pravilnika o vodama za piće (MDK)

Lokacija	Olovo		Kadmijum		Cink		Nikl		Bakar	
	Sr.	Max.	Sr.	Max.	Sr.	Max.	Sr.	Max.	Sr.	Max.
	mg/l									
Kotor	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
MDK	0,05		0,005		5,0		0,01		0,10	

2.3.1.5. Karakteristike osunčavanja

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

Klimatske karakteristike opštine Kotor, koju je uradio Hidrometeorološki zavod Crne gore za period od 1977. do 1990. godine, prikazane su na slici 10.

Slika 10 – Prikaz srednjih temperatura i količina padavina po mjesecima za područje Kotora

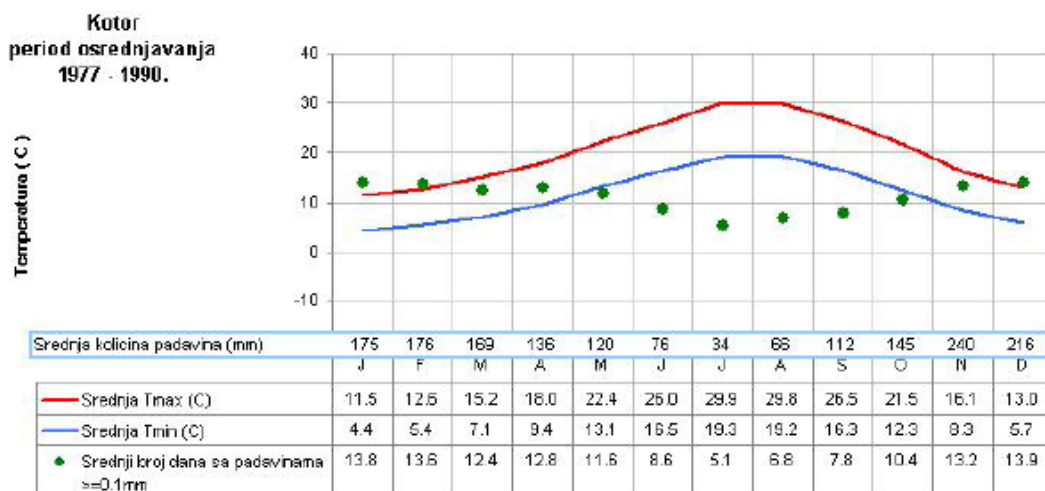


Tabela 10 – Prikaz osunčavanja za Kotor [h]

	JAN	FEB	MAR	APR	MAJ	JUN	JUL	AVG	SEP	OKT	NOV	DEC	GOD
Prosječna dužina obdanice	9,5	10,6	12,0	13,4	14,6	15,2	14,9	13,8	12,5	11,0	9,8	9,1	
Srednje trajanje osunčavanja	111,3	121,5	163,1	189,7	250,0	292,0	338,8	317,0	244,9	184,0	110,3	100,0	2422,6
Prosječno po danu	3,6	4,3	5,3	6,3	8,1	9,7	10,9	10,2	8,2	5,9	3,7	3,2	
Relativno osunčavanje (%)	38	40	44	47	55	64	73	74	66	54	38	35	54

2.3.1.6. Karakteristike pejzaža

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

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

Definisanje pejzažnih jedinica treba da uzme u obzir kako prirodne karakteristike prostora, tako i efekte čovjekovog prisustva u njemu, pa se u Crnoj Gori prepoznaje 21 osnovna pejzažna jedinica.

Predmetna lokacija se nalazi u Bokokotorskom zalivu. S obzirom na reprezentativnost i impresivnost pejzaža u cjelini, izdvojena je i analizirana kao jedinstvena pejzažna jedinica. Prostor se odlikuje izrazitim, jasno uočljivim strukturnim elementima koji mu daju posoben pejzažni identitet. Specifične i raznolike prirodne vrijednosti (orografske karakteristike, karakteristike autohtone vegetacije) i vrijedno graditeljsko naslijeđe međusobno se prožimaju, uz obilje detalja (alohtona flora), i čine jedinstvenu harmoničnu cjelinu.

2.3.1.6.1. Biodiverzitet i ekosistemi

Područje Boke Kotorske nalazi se na prelazu između zone eumediteranske zimzelene vegetacije i zone termofilne submediteranske listopadne vegetacije.

Na području obuhvata plana može se definisati nekoliko ekosistema: morski ekosistem, obalna staništa, djelimično šumski ekosistem i karst.

Morski ekosistem. – Dubine od oko 20m prate liniju obale na rastojanju Od 200-300m. Alge (plankton) i morske trave karakteristična su vegetacija priobalne zone, u kojima se na određenim mjestima sreću i livade sa morskom travom *Posidonia oceanica* i *Cimodocea nodosa* za koje su svoj životni ciklus vezale i brojne životinjske vrste. Fauna Jadranskog mora još uvijek nije u potpunosti istražena, ali se prema skorijim podacima u crnogorskom dijelu Jadrana registruje preko 300 vrsta algi, 40 vrsta sunđeraca, 150 vrsta ljuskara, 340 vrsta mekušaca, preko 400 vrsta riba, 3 vrste morskih kornjača i 4 vrste delfina. Većina poznatih, ekonomski značajnih vrsta je rasprostranjeno u široj priobalnoj zoni (do 200m dubine). Po svom značaju za očuvanje

biodiverziteta izdvajaju se Bokokotorski zaliv i ušće Bojane i to kao područja značajna za ishranu, boravak i mrijest ekonomski značajnih vrsta. Bokokotorski zaliv je važno mrijestilište i, vjerovatno, biološki najbolje istraženo područje. U Bokokotorskom zalivu se srijeću i rijetke vrste, uključujući mekušce *Tijsira orahoviciana* i *Mitra zonata*.

Obalna (primorska) staništa. – Na južnim padinama primorskih planina razvijena je tipična mediteranska vegetacija makija i garig, a na nižim terenima i samoj obali slatinska vegetacija. Zajednice česmne i makije (guste i relativno visoke zimzelene šikare nastale degradacijom šuma hrasta crnike sa crnim jasenom) prostiru se neposredno uz morsku obalu, na malo hladnijim ekspozicijama i blažim nagibima sa nešto dubljim zemljištima.

U području zaliva dominiraju mediteranske garige, zajednice makije, zajednice grabića i kostrike sa raznim degradacionim stadijima kao i zajednica drače. U zalivu ima još i zajednica lovora, pitomog kestena, oleandera, kao i različite oblike kamenjara. Na nižim terenima uglavnom do 100 mnm nalazi se zajednica zimzelene šume lovora, uglavnom na vlažnijim mjestima, a srijeću se i kultivisani tereni sa maslinjacima i voćnjacima. U vegetaciji su prisutne tipične mediteranske vrste: primorski hrast (česvin), *Quercus ilex*, prnar *Quercus coccifweera*, lemprika *Virburnum tinus*, zelenika *Phillyrea media*, primorska kleka *Juniperus oxycedrus*, veliki vriješ *Erika arborea*, pistačija *Pistacia lentiscus*, maginja *Arbutus unedo*, ružičasti *Cistus villosus* i bijeli bušini *Cistus salviaefolius*, žuka *Spartium junceum*, mirta *Mirtys communis*, maslina *Olea eurorea*, tetivka *Smilax aspera*, kupina *Rubus ulmifolius*, crni jasen *Fraxinus ornus*, smokva *Ficus spp*, bjelograbić *Carpinus orientalis*, kao i određeni broj ljekovitih biljaka: pelin *Salvia officinalis*, lovor *Laurus nobilis* i dr.

Šumski ekosistem. – Nekada obraslo visokim gustim šumama, šire područje Crnogorskog primorja danas karakteriše mali stepen pošumljenosti, narušena prirodna struktura šuma i odsustvo ekonomski vrijednih šumskih vrsta drveća, pa dominiraju niske razbijene šumske formacije i šikare -makija. Prvi visinski pojas - od same morske obale do 300 mnm karakteriše zimzeleni pojas makije sa ostacima prvobitnih šuma hrasta crnike (*Quercus ilex*) kojoj je pridružena maginja (*Arbutus unedo*) i druge vrste u nižim spratovima.

Karst. – Područje plana u direktnoj je vezi sa karstnim zaljeđem. Vegetaciju karsta karakterišu žbunovi: običnog graba *Carpinus betulus*, crnog graba *Ostrya carpinifolia*, makedonskog hrasta *Quercus trojana*, hrasta medunca *Quercus pubescens*, zatim zeljaste vrste među kojima dominira pelin *Salvia officinalis*, a ima i dosta endemičnih vrsta. U fauni ptica prisutna je jarebica kamenjarka *Alectoris graeca*, drozd kamenjar *Menticola saxatilis*, drozd modrulj *Monticola solitarius*, brgljez kamenjar *Sitta neumayer*, sredozemna bjelka *Oenanthe hispanica*, obična grmuša *Sylvia communis* i velika grmuša *Sylvia hortensis*. U herpetofauni mediteranskog kraškog područja prisutan je značajan stepen endemizma.

Vegetacija strmih i otvorenih krečnjačkih stijena naseljava padine crnogorskih primorskih planina i odvojenih krečnjačkih blokova uz obalu mora, na kojima rastu mnoge rijetke i endemične vrste, kao što su: *Galium baldaccii*, *Moltkea petraea*, *Portenschlagia ramosissima*, *Ramondia serbica* i dr.

2.3.1.7. Prirodne vrijednosti područja

Kotorski zaliv zalazi veoma duboko u karstnu masu zaleđa. Područje plana oivičeno je visokim grebenima i odsjecima u zaleđini, te je ovaj kontrast pitoreskni naselja na obali i surovih planina koje ih ovičuju jedan od razloga uvršćenja Zaliva u najljepše zalive svijeta.

2.3.1.7.1. Flora i fauna

Pored izuzetnih pejzažnih vrijednosti, spoj ovih raznorodnih fiziogeografskih uslova doprineo je razvoju velikog broja biljnih zajednica, te se na ovom području može naći 834 biljnih vrsta i podvrsta, što čini 25% od cjelokupne flore Crne Gore. Najzastupljenije su familije: *Fabaceae*, *Poaceae*, *Asteraceae*, *Lamiaceae*, *Bassicaceae* i *Apiaceae*. Najzastupljeniji rodovi su: *Trifolium*, *Vicia*, *Euphorbia*, *Carex*, *Satureja* i *Medicago*.

Od endemskih vrsta faune najkarakterističniji je puž *Clausilia Chatharensis* koji živi na bedemima Kotora.

Od endemičnih rijetkih i prorijeđenih vrsta flore treba istaći sledeće: *Rhamnus orbiculata*, *Galium procurens*, *Seseli globiferum*, *Petteria ramentacea*, *Moltkea petraea*, *Prunus webbii*, *Castanea sativa*.

Trifolium



Euphorbia



Vicia



Clausilia Chatharensis



Galium procurense



Seseli globiferum



Patteria ramentacea



Prunus webbii



Moltkia patraea



Castanea sativa



Akvatorijum. – Specifičan geografski položaj uslovio je razliku u ekološkim uslovima u zalivu i uslova na otvorenom moru. Zaštićene i ugrožene vrste u akvatorijumu Zaliva su: *Magnoliophyta* – *Posidonia oceanica*, *Zostera noltii*, *Phaeophita* – *Cystosira spinosa*, *Porifera* – *Geodia cydonium*, *Mollusca* – *Lithophaga lithophaga*, *Luria lurida*, *Pinna nobilis*, *Tonna galea*.

Magnoliophyta



Zostera noltii



Phaeophita



Porifera



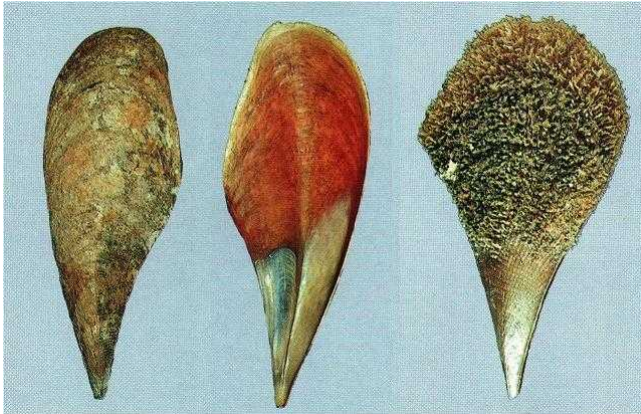
Mollusca



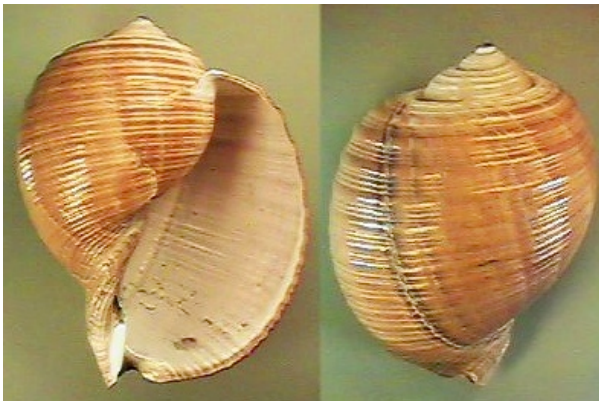
Luria Lurida



Pinna nobilis



Tonna Galea



2.3.1.7.2. Ugroženost staništa i ekosistema

Biodiverzitet crnogorskog primorja se smatra najugroženijim u Crnoj Gori. Obalna staništa su od nedovoljno kontrolisanog turističkog urbanog razvoja koji zbog povećanja ispuštanja zagađenih i nepročišćenih otpadnih voda u more ugrožava i morski ekosistem, posebno oko turističkih zona koa što je Bokokotorski zaliv.

Glavnu prijetnju i faktor ugrožavanja vodenih staništa predstavlja eutrofikacija kao posljedica zagađivanja iz naselja.

Na osnovu dostupnih informacija može se izdvojiti šest glavnih grupa prijetnji biološkom diverzitetu i to:

- nekontrolisani urbani i turistički razvoj sa kojim je povezana izgradnja saobraćajne i hidrotehničke infrastrukture, što dalje dovodi do gubitaka, degradacije i fragmentacije preostalih staništa, posebno obalnih;
- promjena namjene zemljišta koja je vezana za urbani i turistički razvoj i uvođenje novih praksi u poljoprivrednu proizvodnju, dovodi ne samo do gubitka prirodnih i poluprirodnih staništa, već i gubljenja agrobiodiverziteta, tj. domaćih sorti i pasmina;
- neodrživo i nekontrolisano korišćenje prirodnih resursa zbog: siječe prirodnih šuma, sakupljanja jestivog i ljekovitog bilja, gljiva i besjkičmenjaka, lov divljači i ribolov;
- zagađenje prvenstveno slatkovodnih i morskih ekosistema čvrstim otpadom i otpadnim vodama koje pored intoksikacije organizama dovode do pojave eutrofikacije u tim ekosistemima;
- unošenje novih invazivnih vrsta, uglavnom iz komercijalnih razloga, predstavlja prijetnju biodiverzitetu koji još uvijek nije dovoljno istražen, ali se u skorije vrijeme očekuje njeno aktuelizovanje;
- klimatske promjene predstavljaju nadolazeću prijetnju biološkom diverzitetu koji ima usku amplitudu variranja posebno u temperaturnom i vodnom režimu, pa se analizi posljedica klimatskih promjena mora posvetiti više pažnje.

Ipak, najznačajniji kumulativni efekat gore navedenih prijetnji biološkom diverzitetu predstavlja gubitak rijetkih i ugroženih staništa i sa njima povezanih rijetkih, endemičnih i ugroženih vrsta, kao i smanjenje funkcionalnosti i stabilnosti posebno šumskih i vodenih ekosistema.

2.3.1.8. Potencijali

Razvijenost terena se pretežno ocjenjuje kao ograničavajući faktor. Međutim, morfološke odlike reljefa Primorja su veoma atraktivne, posebno u funkciji proširenja turističke ponude. Sa ovog aspekta najznačajniji je prostor zapadnih padina, koji međutim treba pažljivo planirati zbog izuzetnih vizura prema zalivu.

Mediterranska klima, veliki broj toplih i suvih dana, mala količina padavina (u poređenju sa unutrašnjim delom bokokotorskog zaliva), čisto more, predstavljaju potencijal za produženje trajanja turističke sezone na najmanje 9 mjeseci. U ljetnjim mjesecima, strujanja iz planinskog zaleđa čine ljetnje noći prijatnijim, dok veliki broj sunčevih dana, mali broj oblačnih i dana sa jačim vjetrom čine ovaj prostor turistički atraktivnim i van ljetnjih mjeseci.

2.3.1.9. Ograničenja

Najveće ograničenje ovog prostora je izražena seizmička aktivnost. U tom smislu organizaciji prostora, a posebno izgradnji infrastrukturnih i drugih objekata treba posvetiti posebnu pažnju, uključujući izrade posebnih studija mikroseizmičke rejonizacije za sve značajnije objekte. Takođe, potrebno je konstantno praćenje i ispitivanje seizmičkih aktivnosti na području čitave opštine.

Karstni prostori su tradicionalno bezvodni, jer iako se izlučuju relativno visoke količine vodenog taloga, on brzo ponire kroz porozno tlo, pa je stoga teško zahvatati potrebne količine vode. Sa druge strane, razvijen reljef uzrokuje formiranje bujičnih tokova koji predstavljaju opasnost za objekte infra i suprastrukture, te odrone tla i pojavu klizišta.

2.3.2. Stanovništvo

Opština Kotor pripada grupi crnogorskih opština u kojoj je zabilježen blagi rast stanovništva između 1991. i 2011. godine. Međutim, njen demografski rast (2,4 %) je ispod republičkog prosjeka od 4,3 % u posljednjem međupopisnom periodu.

Naselje Dobrota je do popisa 1991. godine bilo u sastavu gradskog naselja Kotor, a trenutno egzistira kao zasebno naselje, iako sa sadašnjim gradskim naseljem Kotor čini jedinstvenu fizičku strukturu.

Broj stanovnika 2011. godine u obuhvatu plana iznosio je 8189 stanovnika. Potrebno je napomenuti da, osim stanovništva u zemlji, u sastav stalnog stanovništva ulaze crnogorski građani čiji je rad, odnosno boravak u inostranstvu kraći od godinu dana, kao i strani državljani koji u Crnoj Gori rade ili borave u svojstvu članova porodice duže od godinu dana.

Sljedeća tabela pokazuje kretanje broja stanovnika na području obuhvata DUP-a.

Tabela 11 – Kretanje broja stanovnika na području obuhvata GUP Dobrota u periodu 1948-2011.

Broj stanovnika									
Po metodologiji ranijih popisa							Po metodologiji popisa iz 2003. god.		
1948.	1953.	1961.	1971.	1981.	1991.	2003.	1991.	2003.	2011.
906	1223	1630	3192	5435	7283	8450	7203	8169	8189

Iz tabele je vidljivo da je broj stanovnika neprekidno rastao. Očekuje se da će se i u narednom periodu, broj stalnog stanovništva uvećavati.

Slične tendencije kao i kod stanovništva u obuhvatu plana su ostvarene i u pogledu domaćinstava, kao drugog značajnog demografskog parametra.

Tabela 12 – Kretanje broja domaćinstava na području obuhvata GUP Dobrota u periodu 1948-2011.

Broj domaćinstava po metodologiji ranijih popisa							Po metodologiji popisa iz 2003.	
1948.	1953.	1961.	1971.	1981.	1991.	2003.	2003.	2011.
243	315	376	847	1684	2255	2661	2649	2826

Rast broja domaćinstava u periodu 1948-1971. bio je manje izražen nego što je to bio slučaj sa brojem stanovnika. Razlog za sporiji rast broja domaćinstava je povećanje prosječne veličine domaćinstva sa 3,0 člana u 1948. god. na 3,3 u 1971. god. U periodu 1971-1991. je došlo do manjeg povećanja prosječne veličine domaćinstva na 3,34 člana, da bi u posljednjem međupopisnom periodu prosječna veličina domaćinstva bila smanjena na 3,14.

2.3.2.1. Starosna i polna struktura

Prosječna starost stanovništva naselja Dobrota po popisu iz 2011. godine iznosi 36,5 godina. Stanovništvo starosti 0 do 25 godina čini 29%, a stanovništvo 15 do 50 godina 56% od ukupnog stanovništva u obuhvatu plana. Iz ovoga proizilazi da se stanovništvo u obuhvatu plana nalazi u stadijumu demografske starosti.

U pogledu polne strukture, na području DUP-a, žene su brojnije u odnosu na muškarce (51% : 49%).

Tabela 13 – Struktura stanovništva prema starosti i polu

Pol	Uk	Starost																					
		0-4	5-9	10-14	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	75-79	80-84	85-89	90-94	95-99	100 i više	nepoznato
M	3982	260	240	249	250	279	291	284	263	282	279	304	328	238	151	128	90	44	18	2	1		1
Ž	4207	226	201	231	232	228	325	296	316	306	333	325	305	317	161	187	118	60	36	4			

Tabela 14 – Struktura stanovništva prema starosti i bračnom stanju

Bračni status	Ukupno	Starost																		
		15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	75-79	80-84	85-89	90-94	95-99	100 i više	nepoznato
Bez odgovora	17		2	2	1	1		2	2	2	2	2	1							
Neoženjen/neudata	2058	476	442	384	218	133	106	83	58	53	49	26	15	9	3	3				
Oženjen/udata	3753	6	63	225	343	411	431	456	487	458	358	192	170	101	36	15				1
Razveden/razvedena	346			4	18	33	44	60	56	53	34	16	13	9	4	2				
Udovac/udovica	608			1		1	7	11	26	67	112	76	116	89	61	34	6	1		

Tabela 15 – Struktura stanovništva prema statusu aktivnosti

Pol	Ukupno	Aktivno stanovništvo		Neaktivno stanovništvo			Bez odgovora
		Nezaposlen	Zaposlen	Penzioneri	Studenti	Domaćice	
Muško	3233	251	1637	683	334	324	4
Žensko	3549	205	1341	927	341	730	5

2.3.2.2. Struktura stanova

U postojećem stanju, dominiraju stanovi srednjih veličina (dvosobni i trosobni stanovi), a prosječna površina stana iznosi 70m².

Tabela 16 – Struktura stanova prema korišćenju

Naselje	Ukupno	Stanovi prema korišćenju tj. namjeni						
		Za stanovanje				Sezonsko korišćenje	Samo za obavljanje djelatnosti	Bez podataka
		Nastanjeni		Prazni				
		Samo za stanovanje	Za stanovanje i obavljanje djelatnosti	Privremeno nastanjeni	Napušteni			
DOBROTA	4238	2766	10	942	24	415	58	23

Podatak iz tabela koji je neophodno posebno naglasiti je činjenica da je 88% stanova u okviru obuhvata namjenjeno za stalni boravak, a ne za odmor i rekreaciju. Iz tog razloga, treba uzeti u obzir činjenicu da se, u toku ljetnje turističke sezone, veliki broj stanova prenamjenjuje za iznajmljivanje turistima, pa ovaj podatak treba uzeti sa rezervom.

Tabela 17 – Uporedni pregled broja domaćinstava i broja stanova

Naselje	Broj domaćinstava								Broj stanova po popisima					
	po metodologiji ranijih popisa							po met. popisa 2003.	2011.	1971.	1981.	1991.	2003.	2011.
	1948.	1953.	1961.	1971.	1981.	1991.	2003.							
DOBROTA	243	315	376	847	1684	2255	2661	2649	2826	750	1543	2272	3483	4241

2.3.3. Nepokretna kulturna dobra

Kulturni prostor Kotora odlikuje multikulturalnost u najširem smislu te riječi. Na teritoriji Opštine Kotor nalazi se oko 40% ukupnog fonda nepokretnih spomenika kulture Crne Gore.

Međutim, spomenici kulture u ovom kraju nisu samo veoma brojni, već imponiraju svojim kvalitetom, a javljaju se u širokom vremenskom rasponu od praistorije do naših dana, tako da se jasno može pratiti slijed i smjena civilizacija, kultura i pojedinih istorijskih stilova na ovim prostorima.

Naselje Dobrota, koje se prostire u dužini od 8 km u pravcu od riječice Škurde do riječice Ljute na granici prema Orahovcu, je veoma bitan kulturno-istorijski dio područja Kotora sa svojim univerzalnim vrijednostima (veoma starim crkvama, palatama starih kapetanskih porodica i sl).

Staro naselje je bilo formirano dalje od mora, na padinama brijega Pestingrad i Kotorskih strana, ali se već od XVI vijeka počelo spuštati na obalu i urbanistički uobličilo oko nekoliko crkava, tako da možemo razlikovati nekoliko zaselaka kao što su Ljuta oko crkve svetog Petra,

srednji dio ili prava Dobrota sa grupacijama kuća bratstava Ivanovića, Tripkovića, Dabinovića, Kamenarovića i drugih oko crkve svetog Eustahija (Stasije), te bratstava Tomića, Radoničića, Miloševića i drugih oko crkve svetog Matija, a na južnom dijelu položaj Plagenti oko crkvice svetog Ilije i Mišulić i Tabačina oko crkve Gospe od vrtova, nadomak Kotora. Skupine kuća su poređane iznad starog, sada asfaltiranog obalnog puta Risan-Kotor, glavnim fasadama okrenute prema moru, a iznad kuća od položaja Raškov Brijeg do Kotora vodi magistralni odvojak Kamenari-Kotor-Trojica-Grbaljsko polje.

U urbanoj strukturi ove inače ruralne aglomeracije ipak se mogu izdvojiti dva približna centra formirana oko najvećih crkava svetog Stasija i svetog Matije, gdje se nalaze i putnička pristaništa i zgrade starih osnovnih škola iz XIX vijeka. Budući da je Dobrota zasnivala svoju egzistenciju na pomorskoj privredi počev od XVII vijeka, a naročito nakon 1704. godine kada je dobila status opštine, i na razvoju ovog naselja vide se oscilacije uspona i padova.

Nabrojane kapetanske porodice iskazivale su svoju ekonomsku moć i prestiž, kao i kulturni nivo, građenjem veličanstvenih palaca i palacina baroknog stila do kraja XVIII vijeka i tokom prve polovine XIX vijeka. Osnovna graditeljska shema tih zgrada je prilično slična: neposredno prema moru je veće ili manje dvorište ograđeno visokim zidom sa masivnom kapijom, u kome se često nalazi manja prizemna zgrada koja služi kao magacin za trgovačku robu, spremište za hranu, ljetnja kuhinja. Ponekad ta zgrada ima ravan krov nad svodom, koji je popločan i pretvoren u terasu za odmaranje nad kojom je carina sa lozom.

Iz dvorišta se ulazi u glavnu zgradu, koja na prizemnom nivou obavezno ima kamenom popločanu konobu nad kojom je drveni plafon sa vidljivim gredama, a bočno se ulazi u prostorije za spremu i pribor. Često je u prizemlju smještena i bisterna za kišnicu, pošto Dobrota nema izvora žive vode niti vodovoda. Stepeništem na zadnjem dijelu kuće, koje je obično od kamena sa Korčule, ulazi se na nivo I sprata na kojem je u sredini obično velika svečana sala zvana „šalot“ sa biranim stilskim namještajem, izrezbarenim ogledalima, vitrinama s porcelanom i srebrom, starinskim oružjem na zidu i slično. Nivo drugog sprata je porodičnog karaktera. Nivo potkrovlja je isto tako iskorišćen za kuhinju i sobe za posluđu, a viđenica na fasadi je najčešće radna soba za domaćinske poslove.

Posebna pažnja poklanjana je izgledu glavne fasade prema moru, pa je ona obično rađena od kvalitetnog korčulskog kamena, sa profilisanim okvirima vrata i prozora, balkonima sa dekorativnim balustradama, grbovima porodice iznad ulaza i posebnim ukrašavanjem viđenice volutama, akroterijama i sl. Najznačajnije od tih palaca su palac porodice Ivanović iz XVIII vijeka, palac porodice Tripković iz XVIII vijeka, drugi palac Tripković-Četković, dva palaca porodice Dabinović (Kokotova kula i Krivi palac), palacin Kalanza-Avramov, dva palacina porodice Kamenarović, palac porodice Milošević, mali palac Miloševića.

Najstarija crkvena građevina u Dobroti je svakako crkva svetog Ilije podignuta na stijeni pored mora, koja po arhitektonskom sklopu i stilu može pripadati preromaničkom periodu (IX – XI vijek). Veoma je stara i crkva Gospe od vrtova, koja potiče iz XV vijeka. Crkva sveta Vrača (Svi Sveti) potiče iz XVI vijeka i nalazi se visoko iznad naselja u brdu, veoma je skromna i sasvim napuštena. Također napuštena je i crkva svetog Ivana Krstitelja, u polovini obronka brda. Uz more se nalazi mala crkva svetog Mihovila iz XVII vijeka, a pored rječice Ljute ruševine crkve svetog Križa iz možda XV vijeka.

Najznačajnija crkva Dobrote u prošlosti bila je crkva svetog Mateja na istaknutom položaju iznad mora, koja je srušena u zemljotresu, ali je kasnije na istom mjestu sagrađena nova crkva koja je proširivana i dograđivana, te danas ima dvije pjevnice, kupolu pokrivenu keramičkim tablama i odvojeni zvonik sa romanički koncipiranom biforom i piramidalnim kamenim krovom. U crkvi se čuva nekoliko slika i skulptura talijanskih majstora iz XVII i XVIII vijeka, među kojima je i slika od velike umjetničke vrijednosti, „Bogorodica s djetetom“ Giovanni Bellinija, učenika Andrea Mantegne.

Najveća i arhitektonski najbolje uobličena je crkva svetog Stasija, sagrađena 1773. godine na mjestu stare crkve, sa zvonikom koji je dva puta nadograđivan i predstavlja estetsku rijetkost sa skladnim proporcijama koje su izvedene po principu „zlatnom presjeku“. Fasada i unutrašnjost crkve urađeni su u stilu baroka, a u samoj crkvi nalazi se pet umjetnički izrađenih oltara od raznih vrsta kamena i drveta. U crkvenoj sakristiji čuvaju se, pored crkvenih obrednih predmeta i dragocjenih dobrovskih starina, trofeji iz primorskih pobjeda iz XVIII vijeka. U sjevernom dijelu Ljute nalazi se crkva svetog Petra, barokna građevina iz 1783. godine, sa odvojenim zvonikom i vrijednim slikama mletačkih majstora XVII i XVIII vijeka.

Jedna od novih građevina na ovom području je pravoslavna Crkva Svetog Vasilija.

Tabela 18 – Prikaz površina sa registrovanim kulturnim dobrima

PODRUČJE KULTURNIH DOBARA							
Planska cjelina	Ljuta	Sv. Stasije	Radimiri	Daošine	Plagenti	Škurda	UKUPNO
Površina parcela [m ²]	3 528	8 511	13 809	12 363	1 705	483	40 399

2.3.3.1. Registrovana nepokretna kulturna dobra

Razvoj graditeljske djelatnosti uopšte pa tako i reprezentativnih kuća i palata u Boki usko je povezan sa istorijskim tokovima, društvenim, ekonomskim i kulturnim razvojem ovog područja.

U rimskom periodu u Risnu nastaju prve građevine tipa „villa rustica”. U Kotoru se u periodu srednjeg vijeka, a naročito za vrijeme njegovog najvećeg procvata, podižu „dvorovi” i palate. U tom periodu, pretežno u tivatskom dijelu zaliva, nastaju i ljetnikovci kotorskih plemićkih porodica. U XVII i XVIII vijeku razvija se karakterističan tip bokeljske barokne palate, prije svega u naseljima Perast, Prčanj, Dobrota, koja u tom periodu stižu statuse pomorskih naselja, ali i u Kotoru u kome se grade gradske plemićke palate. U istom tom periodu, naročito nakon oslobođanja od Turaka, nastaju i reprezentativne kuće i palate u hercegnovskom dijelu zaliva.

Pod specifičnim tipom bokeljske palate podrazumijevaju se, prije svega, barokne palate nastale u periodu XVII i XVIII vijeka.

Bokeljska palata, u pogledu unutrašnje organizacije i načina života, predstavlja proširen tip građanske kuće, sa većim brojem prostorija za reprezentaciju, kao i za individualno stanovanje.

Građanska kuća u Boki Kotorskoj bila je pretežno sa tri etaže i namijenjena jednom domaćinstvu. Razlika između palate i građanske kuće u Boki ne ispoljava se toliko u obradi detalja koliko u opštoj koncepciji. Palate, izuzimajući one u Kotoru koje se odlikuju specifičnim gradskim karakterom, nameću se svojom veličinom.

Na području obuhvaćenom ovim Detaljnim Planom nalaze se objekti registrovani kao kulturna dobra II i III kategorije (II kategorija – objekti od velikog značaja, III kategorija – značajni objekti). Po kategorizaciji Registra kulturnih dobara *Uprave za zaštitu kulturnih dobara iz 1981. godine*, lista nepokretnih kulturnih dobara je sljedeća:

- Kuća kapetana Luke Miloševića, II kategorija,
- Kokotova Kula (palac Dabinović), III kategorija,
- Kuća Boža Dabinovića (Krivi palac, Radimiri-Dabinović), III kategorija,
- Kuća Bepa Ivanovića (don Gracije Ivanović), III kategorija,
- Kuća br. 93, III kategorija,
- Crkva sv. Petra u Ljutoj, III kategorija,
- Crkva Gospe od Milosrđa, III kategorija,
- Crkva sv. Matije, II kategorija,
- Crkva sv. Ilije, II kategorija,
- Palata Tripković, II kategorija,
- Crkva sv. Eustahija, II kategorija,
- Palata Avramov (palata Tripković - Dabinović – Avramov), III kategorija,
- Palata Milošević (palata Radoničić – Milošević), III kategorija,
- Palata Radoničić (Zavod za biologiju mora), III kategorija,
- Crkva sv. Mihovila, III kategorija,
- „Crkvine“, III kategorija,
- Crkva sv. Ivana, III kategorija,
- Crkva Svih Svetih (sv. Vrača), III kategorija,
- Palata Ivanović, II kategorija,
- Palata Radimiri (Jabuka), III kategorija,
- Palata Ivanović – Četković, III kategorija,
- Slavljanska čitaonica (Dom kulture), III kategorija,
- Palata Radoničić, III kategorija,
- Palata Vida Lušina (zgrada centralne komisije), III kategorija,
- Kuća Božidara Kamenarovića, III kategorija.

PALATA DABINOVIĆ – „KOKOTOVA KULA“

Valorizacija kulturnog dobra, mjesto	Arhitektonski spomenik; Dobrota, Kotor
Kategorija kulturnog dobra	II (druga)
Vrijeme nastanka	XVIII vijek
Katastarska parcela	806

Palata Dabinović, poznata i kao „Kokotova kula“, podignuta je polovinom XVIII vijeka, i predstavlja jednu od najljepših baroknih palata u Dobroti. Porodica Dabinović jedna je od značajnijih dobrotskih porodica. Đuro Dabinović (1661-1731) imao je nadimak Kokot. On i njegovi sinovi pomijnu se kao trgovci iz „Kokotove kule“. Pretpostavlja se da je Đuro podigao ovu palatu u vrijeme svoje najveće aktivnosti.

Projekat za palatu Dabinović vjerovatno je uradio neki arhitekta iz Venecije, sa kojom je Dobrota imala političke, trgovačke i umjetničke veze. Koliko je poznato, jedino za ovu palatu u Boki postojao je i drveni model-maketa, koji nije sačuvan.

Palata je sagrađena uz samu morsk obalu i nema ograđeno dvorište. Ponta i mandrač nekada su pripadali palati, ali su, izgradnjom obalskog puta početkom XX vijeka, od nje odvojeni. Vrt se nalazio sa strane i iza palate, gdje se terasasto pružao. Palata je izgrađena od fino klesanog kamena, i ima prizemlje, sprat, i, kao treću etažu, belveder sa barokno oblikovanim završetkom. Na središnjem dijelu prvog sprata nalazi se balkon sa kamenom baroknom balustradom. Unutrašnji raspored je trodjelan. Stepenište se nalazi u srednjem dijelu.

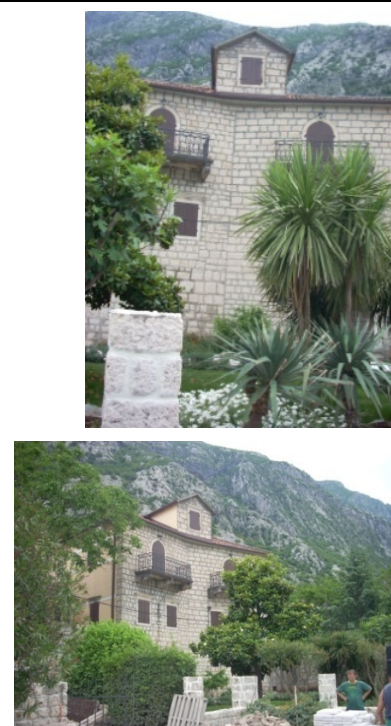
Na spratu, sa prednje strane, nalazi se reprezentativni centralni salon, a bočno četiri sobe. Palata je teško oštećena u zemljotresu 1979. godine, i još uvijek je u ruševnom stanju. Iako je „Kokotova kula“ mnogo manja u odnosu na ostale barokne palate Boke, ona je jedna od najljepših, a može se pretpostaviti i da je poslužila kao uzor kasnijim baroknim palatama.

**KUĆA BOŽA DABINOVIĆA – „KRIVI PALAC“**

Valorizacija kulturnog dobra, mjesto	Arhitektonski spomenik; Dobrota, Kotor
Kategorija kulturnog dobra	III (treća)
Vrijeme nastanka	XVIII vijek
Katastarska parcela	889

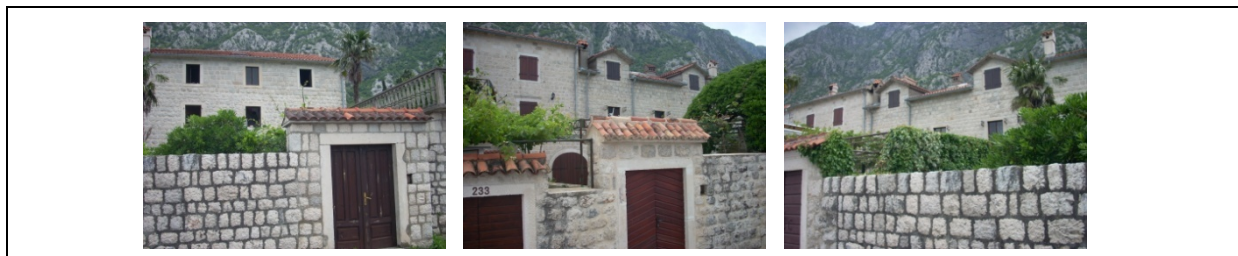
„Krivi palac“ nalazi se u središnjem dijelu Dobrote, na oko 4 km od Kotora. Dobio je naziv „Krivi palac“ po glavnoj fasadi koja ima karakterističan blagi lom u osnovi. „Krivi palac“ dobio je današnji oblik na prelazu XVIII i XIX vijeka, zahvaljujući kapetanu Antonu Božovu Radimiru, koji je u to vrijeme bio jedan od najbogatijih kapetana u Boki. Posjedovao je nekoliko brodova, a za vrijeme francuske vladavine u Boki davao je pozajmice francuskoj upravi za nabavku soli. Palac je, kasnije, po ženskoj liniji, prešao u vlasništvo porodice Dabinović, tako da su, danas, njegovi vlasnici nasljednici brodovlasnika Boža Dabinovića.

Svojim prednjim, otvorenim dvorištem „Krivi palac“ je odvojen od obalnog puta. Palac ima prizemlje, dva sprata i potkrovlje u kome je, centralno, na spoju dva dijela, postavljena manja vidionica. Lom na fasadi „Krivog palaca“ nije nastao iz estetskih razloga, već kao posljedica potrebe proširenja građevine. U prvoj fazi nastojalo je sadašnje sjeverno krilo palate, dok je južno dograđeno kasnije. Ideja da se dogradnjom postigne utisak jedinstvenog izgleda ostvarena je u potpunosti. Ovo je posebno naglašeno simetričnim postavljanjem otvora i balkona na fasadama, kao i centralnim postavljanjem vidionice. Na drugom spratu, na oba krila, nalazi se po jedan balkon na kamenim konzolama sa ornamentima – akantusovim lišćem. Na prvom spratu nalazi se salon. Tek je proširenjem palaca bilo moguće ostvariti baroknu koncepciju prostora „četiri sobe – jedan salon“. U prizemlju palaca nalazi se konoba sa dva ulaza. U zadnjem dijelu su kuhinja i pomoćne prostorije. Iza palaca nalazi se veliko dvorište ograđeno visokim kamenim zidom, iza koga su se prostirali terasasti vrtovi.



KUĆA KAPETANA LUKE MILOŠEVIĆA

Valorizacija kulturnog dobra, mjesto	Arhitektonski spomenik; Dobrota, Kotor
Kategorija kulturnog dobra	II (druga)
Vrijeme nastanka	/
Katastarska parcela	788

**PALATA IVANOVIĆ**

Valorizacija kulturnog dobra, mjesto	Arhitektonski spomenik; Dobrota, Kotor
Kategorija kulturnog dobra	II (druga)
Vrijeme nastanka	XVIII vijek
Katastarska parcela	414



Palata se nalazi sjeverno od crkve Sv. Eustahija. Podignuta je u drugoj polovini XVIII vijeka. U spisku dobrotskih kuća iz 1808. godine postoji podatak da se palata nalazila u vlasništvu Luke Ivanovića. Bratstvo Ivanović bilo je jedno od ekonomski najjačih bratstava u Dobroti. Najveći podvig naših ljudi na moru u XVIII vijeku bila je borba braće Marka i Joza Ivanovića protiv Turaka u luci Pirej 1756. godine. Nakon te bitke Ivanovići su dobili titulu viteza.

U ovoj palati je konte Josif (Jozo) Ivanović 1833. godine ugostio Njegoša, sa pratnjom od 30 osoba, prilikom njegovog putovanja za Petrograd. U znak zahvalnosti, Njegoš je Ivanovićima posvetio spjev „Glas Kamenštaka“ i napisao pjesmu „Srbin Srbima na časti zahvaljuje“ (Pjesme, Prosveta, Beograd, 1981).

CRKVA SV. ILIJE

Valorizacija kulturnog dobra, mjesto	Arhitektonski spomenik; Dobrota, Kotor
Kategorija kulturnog dobra	II (druga)
Vrijeme nastanka	XIII(?) vijek
Katastarska parcela	2017

Crkva Sv. Ilije je jednobrodna malena građevina, ima široku i plitku apsidu i prekrivena je kamenim pločama. Veoma je značajna, jer iako građena minijaturno i sasvim rustično od lomljenog kamena, sadrži sve osnovne konstruktivne elemente romaničkog sistema izgradnje XII vijeka. Poluoblíčast svod oslanja se na dva bočna luka za ojačanje koji dijele prostor na tri traveja – za srdenji travej je karakteristično da je širi od ostala dva kao da treba da nosi kupolu. Slijepi luk nosi konzole.

Ove karakteristike navode na zaključak da se radi o veoma starom spomeniku romaničkog stila, a nije isključeno da bi moglo biti djelo preromanike X-XI vijeka.



KUĆA BR. 93

Valorizacija kulturnog dobra, mjesto	Arhitektonski spomenik, Dobrota, Kotor
Kategorija kulturnog dobra	III (treća)
Vrijeme nastanka:	/
Katastarska parcela	1815

**CRKVA SV. PETRA (LJUTA)**

Valorizacija kulturnog dobra, mjesto	Arhitektonski spomenik, Dobrota, Kotor
Kategorija kulturnog dobra	III (treća)
Vrijeme nastanka	1780. godina
Katastarska parcela	55



Crkva sv. Petra podignuta je 1780. godine u obliku jednobrodne barokne crkve. Gradjena je od pravilnih korčulanskih tesanika, bogato ukrašenom ružom od dvanaest okulusa, dva prozora, visokim kamenim vratima i tri velika kipa na krovnom zabatu. Kratki natpis na vratima svjedoči da je posvećena Petru apostolu i podignuta 1780. godine. Crkva ima tri barokna oltara sa oltarskim palama od kojih je najvažnija srebrom okovana umjetnička slika „Gospa od zdravlja“ posebno čašćena zbog zavjeta mještana prilikom epidemije kolere 1855. godine.

Crkva je sagrađena zauzimanjem župnika don Adama Dabinovića i prilozima vjernika. Kao i ostale crkve u Dobroti, i ova prati kroz više vjekova uspon znamenitih dobrotskih bratstava i jačanje njihove pomorske i trgovačke moći, što je čini značajnim spomenikom kulture u lokalnim okvirima.

CRKVA GOSPE OD MILOSRĐA

Valorizacija kulturnog dobra, mjesto	Arhitektonski spomenik; Dobrota, Kotor
Kategorija kulturnog dobra	III (treća)
Vrijeme nastanka	1518. god.
Katastarska parcela	2499



Jednobrodna crkva manjih dimenzija sa dva oltara, nalazi se u Tabačini (predgrađu Kotora). Arhivski se spominje 1518. godine, ali po konstrukciji izgleda starija. U narodu je zovu „Gospa od Vrta“ jer su se na tom području nalazili vrtovi kotorskog patricijata i crkve.

KOMPLEKS CRKVE SV. MATIJE

Valorizacija kulturnog dobra, mjesto	Arhitektonski spomenik; Dobrota, Kotor
Kategorija kulturnog dobra	II (druga)
Vrijeme nastanka	XVII-XVIII vijek
Katastarska parcela	1758

Crkva Sv. Matije je od XVIII vijeka matična crkva pomorskog naselja Dobrota. Prve podatke, o svakako daleko manjoj, srednjovjekovnog crkvi Sv. Matije iz XIII v. crpimo iz jednog sačuvanog kamenog natpisa i iz Statuta bratovštine Sv. Križa (Bičevalaca) u Kotoru (1298). Na kamenom latinskom natpisu (sada uzidanom u sakristiji) stoji da je tu ranije crkvu podigao svećenik Lampdarije iz Vergonda „U čast Sv. Matije apostola i evanđeliste“. Ploča nije datirana, ali po tekstu klesanja gotičkih slova i skraćenica, odgovarala bi XIII v.

Današnji oblik sa tri kapele i dvije kupole, crkva dobiva poslije velikog potresa 1667. godine, koji je razrušio raniju srednjovjekovnu građevinu. Glavni brod nove crkve podignut je 1670. godine, dok su proširenja sa kapelama nastala poslije 1770. godine.

Među slikama najdragocjenija je svakako „Dobrotska Bogorodica“ Giovannia Bellina, rađena na drvetu u drugoj polovici XV v. sa izvanredno uspjelim pejzažom. Dalje treba istaći veliko „Platno Sv. Nikole“ Pietra Trantonia Novellia iz druge polovice XVIII v. „Skidanje s Križa“ kritsko-mletačke škole iz XVI-XVII v, oltarsku palu „Uznesenja Marijina“ (sa Sv. Matejom i Sv. Matijom), s kraja XVIII v. i „Ecce homo“ na ploči škrljica kamena. Među skulpturama najvažnija potpisana je mletačkog umjetnika Giovannia Bonazza reljef iz XVIII v. kao i kipovi Svete Obitelji, te maleni reljef polaganja Krista u grob. Izrađeni su u kararskom mramoru u jednoj mletačkoj radionici 1770. godine.

Predmeti umjetnički izrađeni u srebru naročito su bogato zastupljeni u ovoj crkvi. Posebno treba istaći već spomenuti pozlaćeni relikvijar „Krvni Božje“ iz XV-XVI v. Raskošni je izrađen u gotičko-renesansnom stilu, otkupljen iz crkve Dei Frari u Veneciji 1814. godine. Sadrži relikvije sa Golgote, koje su još za križarskih ratova oduzete Bratovštini Sv. Teodora u Carigradu. Ostali brojni srebrni križevi, kandila, kadionice, svijećnjaci, srebrni okviri, relikvije, posude i slično većinom su iz XVIII. st., a ponekad su datirani sa monogramom darovatelja.

**PALATA RADONIČIĆ – ZAVOD ZA BIOLOGIJU MORA**

Valorizacija kulturnog dobra, mjesto	Arhitektonski spomenik; Dobrota, Kotor
Kategorija kulturnog dobra	III (treća)
Vrijeme nastanka	XVIII vijek
Katastarska parcela	2018



Palata Radoničić nalazi se na samom poluostrvu Plagenti. Izgrađena je početkom XIX vijeka. Uz palatu Radoničić, na samom kraju poluostrva, nalazi se romanička crkva Sv. Ilije. Zajedno sa poluostrvom Plagenti, pripadala je kotorskoj opštini. Porodica Radoničić kupila je, za 500 talira, cijelo poluostrvo od Opštine 1808. godine, za vrijeme francuske vladavine. U palati je 1847. Boravio Petar II Petrović Njegoš kod svog prijatelja, kapetana Krsta Jozovog Radoničića, koji je palate i sagradio.

Palata ima karakterističnu baroknu koncepciju sa prizemljem, dva sprata i posljednjom etažom u vidu belvedera. Na drugom spratu sjeverne fasade nalazi se balkon sa kamenom balustradom. Godine 1937. palatu je otkupila „Jadranska straža“ (pomorska organizacija, oformljena 1922. radi očuvanja i zaštite istočne obale Jadrana), za svoje potrebe. Tada je, prilikom adaptacije, uz sjevernu glavnu fasadu, u nivou prizemlja, podignuta velika terasa na 16 stubova, koja je fasadu potpuno presjekla i izmijenila izgled tipične bokeljske palate. Poslije II svjetskog rata palata je služila kao dom Srednje pomorske škole u Kotoru, dok je danas u njoj smješten Institut za biologiju mora.

PALATA TRIPKOVIĆ

Valorizacija kulturnog dobra, mjesto	Arhitektonski spomenik; Dobrota, Kotor
Kategorija kulturnog dobra	II (druga)
Vrijeme nastanka	XVIII vijek
Katastarska parcela	666/2

Palata Tripković nalazi se u neposrednoj blizini palate Ivanović. Građena je krajem XVIII vijeka i predstavlja jednu od najimpozantnijih baroknih kapetanskih palata Boke Kotorske. Palatu Tripković podigao je kapetan Andrija Jozov Tripković, koji je 1813, kao predsjednik Dobrotske opštine, bio jedan od devet Bokelja u Centralnoj komisiji. Tokom XVIII vijeka porodica Tripković odigrala je značajnu ulogu u razvoju trgovine, trgovačke mornarice, građevinske djelatnosti i kulturnog života Dobrote.

Palata je povučena od obale i izdignuta na plato, podzidan ogradnim kamenim zidom sa dugačkom balustradom, na kome se nalazi „đardin“. U ogradnom zidu nalazi se portal sa porodičnim grbom. Ispred palate nalazi se pristanište – punta sa velikim mandračem, koje je pripadalo palati. Iza palate pružaju se terasasti vrtovi.

Palata je izgrađena od fino klesanog korčulanskog kamena. Ima konobu, dva sprata i četvrtu etažu u obliku belvedera, sa zabatom baroknih linija. Na samom vrhu belvedere nalazi se ukras u obliku kule. Fasadom dominira balkon, na drugom spratu, čije su potporne konzole ukrašene ornamentima sa motivima akantusovog lišća.

U zemljotresu iz 1979. godine glavni fasadni zid belvedera u potpunosti je srušen, ali je nedavno rekonstruisan. Palata Tripković jedna je od najmonumentalnijih palata u Boki. Toj monumentalnosti doprinosi postament palate, terasa sa baroknom balustradom, jasna barokna koncepcija i bogato obrađeni arhitektonski detalji, kao i „pozadina“ ovog sklopa, koju čine surove i gole Dobrotske strane koje dosežu do 1000 m.

**SLAVJANSKA ČITAONICA**

Valorizacija kulturnog dobra, mjesto	Arhitektonski spomenik; Dobrota, Kotor
Kategorija kulturnog dobra	III (treća)
Vrijeme nastanka	XIX vijek
Katastarska parcela	1757



Ni u vrijeme najžešće vladavine Austro - ugarske, Dobročani nijesu zaboravljali svoju „slavijansku“ pripadnost, pa su 1862. godine osnovali „Slavjansku čitaonicu“, sa ciljem razvoja pomorstva, trgovine i njegovanja narodnog jezika. I, kao što su im crkve bili hramovi vjere, kao dijela kulture, tako im je „Slavjanska čitaonica“ bila hram kulture. U vrijeme osnivanja „Slavjanske čitaonice“, Dobrota je imala oko 150 brodova, najviše u Boki. Deset godina kasnije, je brojala 85 kapetana duge plovidbe.

Prvi predsjednik Slavjanske čitaonice je bio kapetan Vido Kamenarović. U pozdravnom govoru između ostalog je kazao: „... Osnivamo ovu čitaonicu prije svega radi našega jezika, ovaj vez bratske ljubavi pravog napretka, ovaj stub budućnosti, jer bez temelja kuća se ne gradi, a temelj narodnosti je naš jezik i temelj nauke materinsko vaspitanje. Sastajmo se u ovoj čitaonici, neka se umovi izoštravaju i razna mišljenja izađu na jedno hladnokrvno bojište tada će se naša otadžbina podići među svojim sestrama i ispoljiti vrline sinova svojih...“

CRKVA SVETOG EUSTAHIJA

Valorizacija kulturnog dobra, mjesto	Arhitektonski spomenik; Dobrota, Kotor
Kategorija kulturnog dobra	II (druga)
Vrijeme nastanka	1773. godina
Katastarska parcela	510

Crkva je sagrađena 1773. godine. Građena je u baroknom stilu kao jednobrodna građevina, dužine 36m, širine 16,5 i visine 16,5 metara. Unutrašnjost crkve krasi 7 mramornih oltara, od kojih je glavni izgrađen od 7 vrsti mramora, dar svih bratstava. Ostali oltari su također pokloni bratstava koja su učestvovala u gradnji crkve. Najvredniji je i najljepši oltar Gospe od Ružarija izveden u bijelom mramoru. Kiparska ostvarenja u crkvi su djelo Giuseppa Bernadia, a slikarska Josipa Kandelarija, Frana Potence, Emanuela Zane, Karla Dolci-a , Franja Solimana i drugih. Plafon crkve krasi dvanaest slika Josipa Kljakovića, nastalih 1932. godine. Tema slika je mučeništvo svetog Eustahija i njegove obitelji, žene i dva sina. Centralna slika „Obraćanje sv. Eustahija“ djelo je iz XVIII stoljeća i pripisuje se domaćem slikaru Petru Kosoviću.

Prezbiterij crkve od 1990. krasi zidni mozaik sa motivom Uzvišenja Svetog Križa, rad poznatog hrvatskog umjetnika Eda Murtića. Mozaik je kompozicija nastala na temu „Hvala Tebi Bože što sam bio na ovome svijetu“, prikazana na 300 metara kvadratnih. Cijeli sakralni kompleks sv. Eustahija u Dobroti predstavlja monumentalnu ali skladnu arhitekturu.

Zvonik crkve započet je 17. septembra 1824. godine. Zaslugom dobrotvora Petra Lukova Tripkovića, završen je 1903. godine. Građen je po projektu inženjera Milana Karlovca. Visina zvonika je 37,5 metara sa piramidom na čijem se vrhu nalazi kip arkandela sv. Mihovila, visine 2m. Unutrašnja širina zvonika iznosi 2,88 metara. Debljina zidova zvonika pri dnu i sredini iznosi 1,25m a pri vrhu 0,50m. Do zvona vode spiralne stepenice koje čine 97 stepenica. Zvonik je teško oštećen u katastrofalnom potresu 1979. godine, a nakon toga u tri navrata od udara groma, što je prouzrokovalo i dodatne štete na krovu i dijelu plafona crkve.

Prilaz crkvi, do glavnog ulaza je kameno stepenište sa kamenom balaustom. Predvorje crkve, tamborje, poluokruglog oblika, oivičeno je kamenim zidom sa popločanim sjedištem i naslonom. Dio kamenog stepeništa, kamene balaustre i dio popločanog sjedišta je oštećen i dijelom pokraden. Fondacija za obnovu pokrenula je 2007. godine obnovu ovog kompleksa.

**CRKVA SV. MIHOVILA**

Valorizacija kulturnog dobra, mjesto	Arhitektonski spomenik; Dobrota, Kotor
Kategorija kulturnog dobra	III (treća)
Vrijeme nastanka	XVIII vijek
Katastarska parcela	896

Crkva u Dobroti pored mora na lokalitetu „Radomiri“ oko 4km od Kotora. Mala jednobrodna kamena građevina, ima skromnu ružu i zvonik na preslicu. Na zidovima su četiri malena niska prozora i dva udubljenja „panjege“. Pod je od đuričkog kamena u šah polju. Po sredini se nalaze tri groba bez natpisa. Na lijepom oltaru od obojenog drveta nalazi se slika arhanđela Mihovila, možda djelo lokalnog slikara Petra Kosovića.

Rimokatolička crkva zidana je sredinom XVIII vijeka kao porodična kapela jakog bratstva pomoraca Radimir iz Dobrote. Podigao je na svom terenu, vjerovatno, poznati brodovlasnik kap. Niko Tomov Radimir (1691 – 1771). Od 1758. godine u crkvi su se sahranjivali potomci pomenutog kapetana Nika Tomova.



PALATA TRIPKOVIĆ – DABINOVIĆ-AVRAMOV

Valorizacija kulturnog dobra, mjesto	Arhitektonski spomenik; Dobrota, Kotor
Kategorija kulturnog dobra	III (treća)
Vrijeme nastanka	XIII vijek
Katastarska parcela	698

Palata Avramov je , kao i brojne barokne palate širom Dobrote, pripadala znamenitim porodicama koje su se tokom XVII-XIX vijeka znatno ekonomski izdigle, tako da su mogle da podižu reprezentativne rezidencije i u arhitektonskom pogledu i u pogledu unutrašnje opremljenosti. Za razliku od većine palata koje su u godinama koje su slijedile pretrpjele pregradnje čime su umnogome osiromašile prvobitni izgled, palata Avramov je obnovljena uz puno poštovanje konzervatorskih pristupa i sa izuzetnim osjećajem za estetsku mjeru i autentičnost. Time su očuvane kulturno - istorijske vrijednosti od uskog lokalnog značaja.

**PALATA „VIDA LUŠINA“ (ZGRADA CENTRALNE KOMISIJE)**

Valorizacija kulturnog dobra, mjesto	Arhitektonski spomenik, Dobrota, Kotor
Kategorija kulturnog dobra	III (treća)
Vrijeme nastanka	/
Katastarska parcela	1386

Kuća „Vida Lušina“ nalazi se u Dobroti, na oko 3 km od Kotora. Ime Centralna komisija dobila je jer su se u njoj odvijali glavni događaji krajem 1813. i početkom 1814. godine. U to vrijeme, pred konačni pad Napoleonove vladavine, dok je Kotor još bio pod vlašću francuskog generala Gotjea, u palati je održana Skupština o ujedinjenju Crne Gore i Boke Kotorske i formirana privremena zajednička vlada, tzv. Centralna komisija. Na čelu Komisije, sastavljene od devet Bokelja i devet crnogorskih glavara, bio je crnogorski vladika Petar I Petrović Njegoš. Kuća je, prvobitno, pripadala porodici Ivanović, a zatim je prešla u vlasništvo Tripkovića. Prvi put se pominje 1809. godine u popisu kuća kotorskog područja, kada je pripadala kapetanu Vicku Ivanoviću. Već 1839. godine, u katastarskom uredu Splita, vodi se na ime Vida Lukina Tripkovića, po kome se još uvijek u narodu naziva kuća „Vida Lušina“.

Tridesetih godina XX vijeka kuća je ostala bez krova, tako da je bila u ruševnom stanju sve do 1988. godine, kada je restaurirana zahvaljujući sredstvima brodovlasnika Boža Dabinovića. Po njegovoj želji, u obnovljenu palatu smještena je *Pomorska biblioteka Fakulteta za pomorstvo u Kotoru*.

Za razliku od baroknih palata, kuća „Vida Lušina“ ima veoma jednostavnu formu, sa četvorovodnim krovom, prizemljem i dva sprata. Ispred kuće, prema moru, nalazi se popločano dvorište, ograđeno visokim kamenim zidom sa ulaznim portalom, dok se iza, prema brdu, nalazio vrt. Uz ogradni zid prema moru smješten je prizemni pomoćni objekat.

**PALATA RADIMIRI (JABUKA)**

Valorizacija kulturnog dobra, mjesto	Arhitektonski spomenik; Dobrota, Kotor
Kategorija kulturnog dobra	III (treća)
Vrijeme nastanka	/
Katastarska parcela	894/1

Palata Radomiri locirana je u srcu Dobrote. To je barokna palata ranog XVIII vijeka, nedavno renovirana i pretvorena u mali hotel. Prilikom rekonstrukcije pažljivo je sačuvana suština zdanja i ona predstavlja spoj starog bokeljskog duha i savremene funkcionalnosti.



PALATA MILOŠEVIĆ – VELIKI PALAC

Valorizacija kulturnog dobra, mjesto	Arhitektonski spomenik; Dobrota, Kotor
Kategorija kulturnog dobra:	II (druga)
Vrijeme nastanka:	XIX vijek
Katastarska parcela:	1751/1 i 1751/2

Palata Milošević nalazi se u neposrednoj blizini pristaništa Dobrote, sa južne strane crkve Sv.Matije. Najveća je i najmlađa palata u Dobroti, podignuta u prvoj četvrtini XIX vijeka. Miloševići su bili dvanaesta porodica u Dobroti po bogatstvu, broju pomoraca i pomorskih kapetana koje su dali. Pred kraj XVIII vijeka posjedovali su sedam brodova i šest skromnijih kuća u Dobroti, a u XIX vijeku devet brodova.

Palatu su zidali, 1828. godine, braća Božan (Natale) i Vido Milošević, pomorski kapetani i brodovlasnici. Palata Milošević, jedna od najvećih palata u Boki, posljednji je svjedok velike ekonomske i kulturne ere bokokotorskog pomorstva, baš kao i jedrenjak „Nemirna“ posljednji bokeljski jedrenjak, takođe vlasništvo ove porodice. Iako je rađena po uzoru na karakteristične barokne palate sa belvederom i sadrži i određene kasnobarokne elemente, palata Milošević, ipak, ima klasicistički karakter. Palata se nalazi uz obalu, uvučena među starije zgrade, i ima prizemlje, dva sprata i široki belveder, kao četvrtu etažu. Sagrađena je na uzvišenju, sa dvorištem prema obali koje je na dva nivoa i ograđeno kamenim zidom. U ogradnom zidu nalaze se dva ulazna portala, sa monogramima graditelja NM i VM. S obzirom da je građena za potrebe dva vlasnika, palata Milošević je dvojna, tj. funkcionalno je podijeljena na dvije jednake i simetrične cjeline. Dvorište je podijeljeno na dva dijela. Palata ima dva ulazna portala i dva pergula (mali balkon) sa metalnim balustradama na drugom spratu. Na spratovima se nalaze po dva salona sa ulazima u simetrične prostorije. Stepeništa se nalaze na krajnjim krilima.

Palata je zidana od fino klesanog kamena. Jedina u Dobroti ima dvije reprezentativne fasade, glavnu prema zalivu, urađenu od korčulanskog kamena i drugu prema brdu. Na jugoistočnom uglu palate nalazi se jedna od rijetkih sačuvanih ugaonih kulapuškarnica, koja počiva na kamenim konzolama.

**PALATA RADONIČIĆ**

Valorizacija kulturnog dobra, mjesto	Arhitektonski spomenik; Dobrota, Kotor
Kategorija kulturnog dobra	III (treća)
Vrijeme nastanka	XVIII vijek
Katastarska parcela	2010



Treća palata bratstva Radoničić podignuta je krajem XVIII vijeka. Palatu je, vjerovatno, zidao kapetan Božo Ilijin Radoničić (1758-1822). Dio palate danas se nalazi u vlasništvu još jedne značajne dobrotorske porodice, tj. porodice Milošević. Palata je pravougaonog, izduženog oblika i ima prizemlje, dva sprata i, kao četvrtu etažu, centralno postavljen belveder.

Ono što izdvaja ovu palatu od ostalih baroknih palata sa belvederom u Boki jeste specifična linija krova, koju oblikuju čak tri viđenice – jedna postavljena na samom belvederu i dvije bočne. Palata je zidana od kamena, ali je naknadnim intervencijama prekrivena malterom. Svi otvori na fasadama imaju pragove sa skromnom uobičajenom profilacijom natprozornika.

Palata je funkcionalno podijeljena na dvije cjeline, tako da ima dva ulazna portala. Unutrašnji raspored je promjenama vlasnika i pregradnjama mijenjan, i jedino su u južnom dijelu zgrade sačuvani autentična „konoba“ i oslikani salon na spratu. Ispred palate nalazi se popločano dvorište i vrt, koji su od obalnog puta odvojeni visokim kamenim zidom.

CRKVA SVI SVETI – SVETA VRAČA

Valorizacija kulturnog dobra, mjesto	Arhitektonski spomenik; Dobrota, Kotor
Kategorija kulturnog dobra	III (treća)
Vrijeme nastanka	XVI vijek
Katastarska parcela	1606

Na udaljenosti od oko pola kilometra od matične crkve Sv. Mateja u Dobroti u pravcu istoka (prema brdu) nalazi se stara rimokatolička crkva Svi Sveti (Sv. Vrača), koja je danas teško oštećena. Prvi do sada poznati pomen o ovoj crkvi iz 1503. godine, što bi trebalo da znači da je bila podignuta krajem XV ili na samom početku XVI vijeka. Sadašnja malena crkva je samo ostatak nekada veće crkve. U njoj se služilo do 1840. godine kada je napuštena pa je 1889. god. obnovljena. Služila je kao groblje dobrotskih bratstava.

**CRKVA SV. IVANA (DONJA)**

Valorizacija kulturnog dobra, mjesto	Arhitektonski spomenik; Dobrota, Kotor
Kategorija kulturnog dobra	III (treća)
Vrijeme nastanka	XIII vijek
Katastarska parcela	997

Crkva sv. Ivana podignuta je krajem XVIII vijeka. To je velika, jednobrodna kamena crkva sa četvrtastom apsidom da bi se time zamijenila ona manja i daleka u brdu. Građena od fino tesanog vrničkog kamena sa Korčule, ima ružu, prozor i zabat. Uslijed ekonomskih prilika poslije pada Mletačke republike nedostajala su sredstva i crkva je ostala nedovršena.

**„CRKVINE“ – NOVA CRKVA SVIH SVETIH**

Valorizacija kulturnog dobra, mjesto	Arhitektonski spomenik; Dobrota, Kotor
Kategorija kulturnog dobra	III (treća)
Vrijeme nastanka	kraj XVIII vijeka
Katastarska parcela	/

Nalazi se u području zaseoka Ilijaševići. Objekat je dobio ime po staroj crkvi koja se počela graditi krajem XVIII vijeka sa namjerom da se istoimena crkva u brdu zamjeni novom. Međutim, pošto nije bilo sredstava da se dovrši ostala je nedovršena, pa je danas pretvorena u stambeni objekat.

PALATA KAMENAROVIĆ

Valorizacija kulturnog dobra, mjesto	Arhitektonski spomenik; Dobrota, Kotor
Kategorija kulturnog dobra	III (treća)
Vrijeme nastanka	XVII vijek
Katastarska parcela	1010

Palata Kamenarović nalazi se u sklopu grupacije kuća bratstva Kamenarović, na lokalitetu „Kamenari“, u središnjem dijelu Dobrote. Pretpostavlja se da su palata i dio kuća grupacije sagrađene u drugoj polovini XVII vijeka. Kamenarovići su jedno od najpoznatijih pomorskih bratstava Dobrote, koje je, u periodu od XVIII do XX vijeka, dalo 109 pomoraca, od kojih 68 kapetana. Kamenarovići vode porijeklo iz Hercegovine, od poznate porodice Krasojević, koja se spominje još 1480. godine.

Kao prvi poznati Kamenarović pominje se Pavo Đurov (1696-1787), osnivač crkve Sv. Matije. Kapetan Vido Božov Kamenarović (1827-1911) bio je jedan od osnivača i prvi predsjednik „Slavjanske čitaonice“ u Dobroti, a nakon preseljenja u Veneciju, i predsjednik (guardian) Bratovštine bokeljskih pomoraca Sv. Đorđa i Tripuna. Da je ova porodica bila jedna od uticajnijih u Dobroti svjedoči i kompleks kuća koje su im pripadale. Po popisu zgrada iz 1808. godine, Kamenarovići su posjedovali 9 objekata, od kojih je veći dio bio na lokalitetu Kamenari. U grupaciji Kamenarović, pored palate, nalaze se još i vila, smještena sa sjeverne strane, i jedna, vjerovatno, starija kuća, sa manjom vidionicom sa južne.

Palata Kamenarović ima četiri etaže, od kojih je posljednja beveder, vjerovatno dograđen naknadno. Na njemu se nalazi centralno postavljen balkon, kao i otvori sa baroknim karakteristikama i grb porodice Kamenarović. Vila Kamenarović je dvojna kuća, koja ima specifično rješenje sa dva simetrična zasvedena prolaza - „volta“ u prizemlju. Na glavnoj fasadivile nalaze se dva balkona sa balusterima kasnorenasansnog karaktera. Prozori na vili imaju prošupljene kamene konzole - „auricolae“ (lat. uši) u dijelu natprozornika, koje su, prije pojave drvenih kapaka, služile za zaštitu od sunca.



PALATA IVANOVIĆ- ĆETKOVIĆ

Valorizacija kulturnog dobra, mjesto	Arhitektonski spomenik; Dobrota, Kotor
Kategorija kulturnog dobra	III (treća)
Vrijeme nastanka	XVIII vijek
Katastarska parcela	690

Svojom baroknom obradom palata Ivanović –Ćetković svrstava se u niz dobrotskih pomorsko – trgovačkih rezidencija čije kulturno-istorijske vrijednosti imaju uži regionalni značaj.



KUĆA BEPA IVANOVIĆA (DON GRACIJA IVANOVIĆ)

Valorizacija kulturnog dobra, mjesto	Arhitektonski spomenik; Dobrota, Kotor
Kategorija kulturnog dobra	III (treća)
Vrijeme nastanka	XVIII vijek
Katastarska parcela	432

Kuća Bepa Ivanovića nalazi se na samom kraju Dobrote sjeverno od crkve Sv. Eustahija u Dobroti. Podignuta je u XVIII vijeku. Pripadala je porodici Ivanović, a danas je u vlasništvu Katoličke crkve. U popisu kuća iz 1808. godine postojipodatak da se palata nalazila u vlasništvu Mata Ivanovića i njegove braće i da je bila procijenjena 6400 forinti.

Godine 1909, Josip Stadler, sarajevski biskup, kupio je ovu palatu sa željom da se ona preuredi u ljetnje odmaralište za djecu iz sarajevskih sirotišta. Palata je oštećena za vrijeme II svjetskog rata. Poslije rata, kotorski biskup, monsijor Gracija Ivanović, podsticao je dolazak časnih sestara u Dobrotu, koje su prije toga boravile u samostanu Sv. Antuna u Perastu. Časne sestre prešle su u Dobrotu 1954. godine isame nabavile sredstva za obnovu palate. Obnovaje počela 1955. i časne sestre su se uselile u palatu 1957. Zemljotres iz 1979. godine ponovo je oštetiopalatu. Nakon obnove, palata je useljena 1989.

Palata Ivanović je tipična barokna palata sa tri etaže i belvederom ili viđenicom. Izdignuta je i povučena u odnosu na obalu, sa ograđenim i podignutim dvorištem. U ogradnom zidu nalazi se portal sa grbom porodice, a sa unutrašnje strane su pomoćne prostorije. U odnosu na drugu palatu Ivanović, ova palata ima mirnije i svedenije rješenje. Belveder ima klasično završenu liniju krova. Centralna osa simetrije palate je naglašena portalima i balkonima na prvom i drugom spratu, koji imaju balustrade od kovanog gvožđa, kao i elipsastim prozorom na viđenici. Svi otvori na fasadi imaju jednostavnu baroknu profilaciju.

**2.4. DEFINICIJA POJMOVA KORIŠĆENIH U DUP-u**

Radi preciznog razumijevanja planskih rješenja daju se definicije pojmova koji se koriste.

Pojedini pojmovi/izrazi upotrebljeni u Izmjenama i dopunama DUP-a Dobrote imaju sljedeće značenje:

- **Vertikalni gabarit** objekta se definiše brojem vidljivih etaža i/ili maksimalnim visinama iskazanim u metrima. Maksimalna visina označava mjeru koja se računa od najniže kote okolnog terena ili trotoara do najviše kote sljemena ili ravnog krova;
- Vertikalni gabarit se definiše i za nadzemne i za podzemne etaže. Etaže se definišu njihovim nazivima koji proističu iz njihovog položaja u objektu: podzemna etaža, prizemlje, sprat, potkrovlje);
- **Podzemna etaža** je dio zgrade koji je sasvim ili djelimično ispod zemlje.
- **Podrum** je podzemna etaža čiji pod se nalazi ispod površine terena na dubini većoj od 1m.
- **Suteren (S)** je podzemna etaža čiji pod se nalazi ispod površine terena na dubini do 1,0m, kao i da je najmanje jednim svojim pročeljem izvan terena.
- **Prizemlje (P)** je nadzemna etaža čija se visina određuje planom u zavisnosti od namjene,
- **Sprat (1, 2,...)** je nadzemna etaža iznad prizemlja;
- **Potkrovlje (Pk)** je dio zgrade ispod kosog krova koji se koristi u skladu sa njenom (ukupnom ili pretežnom) namjenom i funkcijom, a čija je najniža svijetla visina 1,20m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju;
- **Tavan** je dio objekta bez nadzitka, isključivo ispod kosog ili lučnog krova, a iznad međuspratne konstrukcije posljednje etaže. Tavan nije etaža.

2.4.1. Definicije pokazatelja za određivanje kapaciteta izgradnje

U planskom rješenju koriste se pokazatelji za određivanje kapaciteta izgradnje. Radi preciznog razumjevanja planskih rješenja daju se definicije pojmova koji se koriste.

Pokazatelji za određivanje kapaciteta izgradnje, čije vrijednosti su date u osnovnim namjenama prostora ovog Plana su sljedeći:

- indeks zauzetosti (I_z) i
- indeks izgrađenosti (I_i).

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

Bruto razvijena građevinska površina (BRGP) parcele (bloka, lokacije) je zbir bruto površina svih korisnih etaža objekta a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova. Bruto površina podzemnih etaža se uzima ili ne uzima u obzir zavisno od njene namjene, a u skladu sa *Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima*.

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

Neto razvijena građevinska površina (NRGP) je veličina ograničena samo na upotrebu u planske svrhe i odnosi se na BRGP umanjenu za spoljne i unutrašnje zidove, zajedničke i pomoćne prostorije i druge površine koje ne služe za neposredno korišćenje.

Indeks zauzetosti zemljišta predstavlja urbanističku veličinu koja pokazuje gustinu zauzetosti, odnosno koliki dio građevinskog zemljišta je obuhvaćen gradnjom.

Indeks zauzetosti zemljišta je količnik izgrađene površine pod gradnjom i ukupne površine građevinskog zemljišta izraženog u procentima.

U površinu pod gradnjom podrazumijeva se površina ograničena spoljnim zidovima i stubovima gradnje u visini ploče prizemlja bez spoljnjih terasa, stepeništa, rampi, staza idr, i računa se po obrascu:

$$I_z = P_g \times 100 / P_{gz}$$

gdje su I_z - index (procenat) zauzetosti,

P_g - površina pod gradnjom,

P_{gz} - površina jedinice građevinskog zemljišta.

Planirani indeks zauzetosti parcele na uglu može se uvećati ukoliko je riječ o arhitektonskim akcentima u prostoru.

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

Indeks izgrađenosti zemljišta predstavlja urbanističku veličinu koja pokazuje intenzitet izgrađenosti građevinskog zemljišta.

Indeks izgrađenosti zemljišta predstavlja odnos između bruto izgrađene površine, odnosno zbira svih izgrađenih korisnih etaža i ukupne površine građevinskog zemljišta, izraženog kao racionalani broj sa dvije decimale, a računa se po obrascu:

$$I_i = P_{br} / P_{gz}$$

gdje su I_i - index izgrađenosti,

P_{br} - površina nadzemnih etaža gradnje,

P_{gz} - površina jedinice građevinskog zemljišta.

U slučaju da su indeks zauzetosti i izgrađenosti parcele već izgrađenih objekata veći od maksimalnih vrijednosti datih Planom za taj tip izgrađenosti, zadržava se postojeći, bez mogućnosti uvećanja, ali u slučaju zamjene objekta novim, ili bilo kakvom intervencijom na objektu, postojeći indeksi se ne zadržavaju, već se moraju poštovati indeksi zauzetosti i izgrađenosti dati ovim Planom.

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

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

Građevinsko zemljište koristi se kao izgrađeno ili neizgrađeno.

Izgrađeno građevinsko zemljište je zemljište na kome su izgrađeni objekti u skladu sa zakonom, namenjeni za trajnu upotrebu.

Neizgrađeno građevinsko zemljište jeste zemljište:

- na kome nisu izgrađeni objekti,
- na kome su izgrađeni objekti suprotno zakonu (nelegalni objekti) i
- na kome su izgrađeni privremeni objekti.

Građevinsko zemljište može biti:

- javno građevinsko zemljište i
- ostalo građevinsko zemljište.

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

U skladu sa načinom korišćenja prostora unutar građevinskog zemljišta, ovim planom su utvrđene površine za javne namjene i površine za ostale namjene.

Javnim površinama u okviru DUP-a pripadaju postojeće i planirane lokacije, kompleksi i prostori: za objekte i aktivnosti od opšteg interesa; za parkove i javno zelenilo (uređeno zelenilo, zaštitno zelenilo); za saobraćaj i saobraćajne površine (saobraćajnice, parking prostori i sl); za vodene površine i retenzije kao i sve postojeće površine za prethodne namjene koje su evidentirane i uknjižene u skladu sa propisima.

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

- površine za centralne djelatnosti,
- površine za zdravstven uzaštitu,
- površine za školstvo i socijalnu zaštitu,
- površine ostale infrastrukture i
- površine za sport i rekreaciju.

Skupu javnih površina za saobraćaj pripadaju sledeće namjene:

- površine saobraćajne infrastrukture i
- pješačke staze.

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

- vodene površine i
- retenzija – planirani sistem kanaliziranja atmosferskih i otpadnih voda.

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

- slobodno zelenilo unutar bloka,
- skverovi,
- zelenilo specijalne namjene,
- niskokvalitetne šume.

Ostalo građevinsko zemljište predstavlja zemljište u okviru građevinskog rejona, kao i u prostorima van građevinskog rejona ali u području DUP-a, koje nije planirano za javne površine opisane u prethodnom delu teksta i dato na grafičkim priložima ovog plana.

Na površinama za ostale namjene uglavnom se zadovoljavaju dve od tri životne funkcije: stanovanje i rad.

U površine za ostale namjene spadaju:

- površine za stanovanje,
- površine za turizam.

2.5. PODJELA PROSTORA NA PLANSKE CJELINE I NJIHOV KARAKTER

Prilikom određivanja granica planskih cjelina težilo se nalaženju površina koje su u funkcionalnom i morfološkom pogledu homogene, kako bi se određeni režimi očuvanja, izgradnje, rekonstrukcije i uređenja mogli lakše sprovesti.

U okviru prostora, u obuhvatu granica Plana, izdvaja se 6 planskih cjelina koje se razlikuju po svom karakteru, tipologiji i morfologiji. To su:

- planska cjelina 1 – Ljuta,
- planska cjelina 2 – Sveti Stasije,
- planska cjelina 3 – Radimiri,
- planska cjelina 4 – Daošine,
- planska cjelina 5 – Plagenti i
- planska cjelina 6 – Škurda.

Valorizacijom područja kategorizovane planske cjeline prikazane su na grafičkim priložima „Postojeća namjena površina“.

Tabela 19 – Postojeći urbanistički parametri po planskim cjelinama

Planska cjelina	Površina [ha]	Učešće u DUP-u (%)	Područje izgrađeno objektima [ha]	URBANISTIČKI PARAMETRI		
				Prosječan indeks zauzetosti (%)	Prosječan indeks izgrađenosti	Spratnost (preovlađujuća)
1	27,50	10,52	7,56	15,14	0,28	P+1
2	53,20	20,36	17,38	25,69	0,62	P+2
3	47,23	18,08	15,14	22,31	0,41	P+1
4	73,13	27,99	44,87	17,65	0,33	P+1
5	48,52	18,57	25,61	32,62	0,74	P+1
6	11,70	4,48	5,84	45,21	0,89	P+1
UKUPNO	261,28	100	116,40	158,62	0,55	P+1

Tabela 20 – Postojeće građevinsko područje po planskim cjelinama

Planska cjelina	Površina [ha]	Učešće u DUP-u (%)	GRAĐEVINSKO PODRUČJE			
			Površina izgrađena objektima [ha]	Površina pod saobraćajnicama i vodotokovima [ha]	Ukupna izgrađena površina [ha]	Učešće ukupnih izgrađenih površina u planskoj cjelini (%)
			I	II	I+II	
1	27,50	10,52	7,56	2,95	10,51	56,23
2	53,20	20,36	17,38	6,18	23,56	55,74
3	47,23	18,08	15,14	5,88	21,02	47,44
4	73,13	27,99	44,87	8,87	53,74	79,49
5	48,52	18,57	25,61	6,65	32,26	76,01
6	11,70	4,48	5,84	1,64	7,48	66,08
UKUPNO	261,28	100	116,40	32,17	148,57	65,59

2.5.1. Planska cjelina 1 – Ljuta

Granica prostorne cjeline data je u grafičkom prilogu 1a: „Geodetska podloga sa granicom zahvata plana“.

Planska celina Ljuta ima poseban stambeno-primorski karakter. Izdvojena je od ostalih zona zelenilom, stanovanje je dominantna namjena, koncentrisano u dijelu ispod Jadranske magistrale i u uzanom pojasu iznad nje. Od ostalih namjena javljaju se: komercijalni sadržaji, naseljsko zelenilo i posebni objekti (grafički prilog 3a: „Postojeća namjena površina“).

Od zaštićenih objekata prisutna je Crkva Svetog Petra.

Slika 11 – Planska cjelina 1 – Ljuta



Tabela 21 – Bilans postojeće namjene površina za plansku cjelinu 1 – Ljuta

Namjena		Površina	
		[m ²]	
1	Površine za stanovanje	68 110	
2	Javni objekti	Školstvo	/
		Zdravstvo	/
		Ostalo	/
3	Površine za turizam	/	
4	Površine za centralne djelatnosti	2 003	
5	Površine vjerskih objekata	968	
6	Sport i rekreacija	/	
7	Neuređene zelene površine	Livade i pašnjaci	40 378
		Šume	139 444
8	Uređeno zelenilo	712	
9	Zelenilo specijalne namjene - groblja	/	
10	Vodene površine	/	
11	Površine saobraćajne infrastrukture	23 426	
12	Površine ostale infrastrukture	/	
UKUPNO		275 041	

2.5.2. Planska cjelina 2 – Sveti Stasije

Granica prostorne cjeline data je u grafičkom prilogu 1b: „Geodetska podloga sa granicom zahvata plana“.

Ovo je cjelina sa izuzetnim ambijentalnim, kulturno-istorijskim i urbano-arhitektonskim vrijednostima. Naselje se razvilo uz impresivnu crkvu Sv. Eustahije i sadrži značajna kulturna dobra – palate koje datiraju iz XVIII i XIX vijeka. Od namjena dominira stanovanje i naseljsko zelenilo. Stanovanje je koncipirano kao individualnou pojasu ispod magistrale i kao kolektivno i mješovito u dijelu iznad magistrale i to u okviru otvorenih gradskih blokova.

Opšta slika područja je da postoji veliki manjak uređenih zelenih površina naročito u pojasu kolektivnog stanovanja. Od ostalih namjena tu su posebni objekti i saobraćajne površine.

Od zaštićenih objekata prisutni su Kompleks crkve Sveti Eustahije i Palata Tripković.

Slika 12 – Planska cjelina 2 – Sveti Stasije



Tabela 22 – Bilans postojeće namjene površina za plansku cjelinu 2 – Sv. Stasije

Namjena		Površina		
		[m ²]		
1	Površine za stanovanje	109 073		
2	Javni objekti	Školstvo	/	54
		Zdravstvo	/	
		Ostalo	54	
3	Površine za turizam	212		
4	Površine za centralne djelatnosti	2553		
5	Površine vjerskih objekata	4 232		
6	Sport i rekreacija	/		
7	Neuređene zelene površine	Livade i pašnjaci	171 511	
		Šume	184 634	
8	Uređeno zelenilo	448		
9	Zelenilo specijalne namjene - groblja	/		
10	Vodene površine	497		
11	Površine saobraćajne infrastrukture	58 757		
12	Površine ostale infrastrukture	/		
UKUPNO		531 971		

2.5.3. Planska cjelina 3 – Radimiri

Granica prostorne cjeline data je u grafičkom prilogu 1c: „Geodetska podloga sa granicom zahvata plana“.

Ovo je prostorna cjelina manjeg urbaniteta. Razvila se između 2 sekundarna centra, Sv. Matije i Sv. Eustahije. Preovlađuju površine namjenjene stanovanju koje je uglavnom razvijeno duž Jadranske magistrale i u dijelu ispod magistrale kao i prateće neuređene i uređene zelene površine, dok su od ostalih namjena zastupljeni: posebni objekti i saobraćajne površine.

Od zaštićenih objekata prisutni su Palata Kamenarović, „Kokotova kula“ (Dabinovići) i Palata Radimiri-Dabinović („Krivi palac“).

Slika 13 – Planska cjelina 3 – Radimiri



Tabela 23 – Bilans postojeće namjene površina za plansku cjelinu 3 – Radimiri

Namjena		Površina	
		[m ²]	
1	Površine za stanovanje	145 839	
2	Javni objekti	Školstvo	/
		Zdravstvo	/
		Ostalo	/
3	Površine za turizam	4 192	
4	Površine za centralne djelatnosti	1 493	
5	Površine vjerskih objekata	1 102	
6	Sport i rekreacija	/	
7	Neuređene zelene površine	Livade i pašnjaci	123 915
		Šume	152 367
8	Uređeno zelenilo	/	
9	Zelenilo specijalne namjene - groblja	/	
10	Vodene površine	/	
11	Površine saobraćajne infrastrukture	43 403	
12	Površine ostale infrastrukture	/	
	UKUPNO	472 311	

2.5.4. Planska cjelina 4 – Daošine

Granica prostorne cjeline data je u grafičkom prilogu 1d: „Geodetska podloga sa granicom zahvata plana“.

Ovo je cjelina koja se razvila oko crkve Sv. Matija. Od namjena, preovlađuje stanovanje - individualno i kolektivno, zatim javne službe, objekti i kompleksi (studentsko-đučki dom, srednja škola, osnovna škola, vrtić, Dom zdravlja, specijalizovana bolnica za psihijatriju), neuređene i uređene zelene površine, obala, vodene površine, saobraćajne površine, komunalni objekti (groblje) i posebni objekti (crkve) i palate koje su pod zaštitom. Od zaštićenih objekata prisutni su Palata Milošević („Veliki Palac“), zgrada „Centralne komisije“, palata Radimiri, Dom kulture Dobrota („Slavljanska čitaonica“) i kompleks Crkve Sveti Matija.

Slika 14 – Planska cjelina 4 – Daošine



Tabela 24 – Bilans postojeće namjene površina za plansku cjelinu 4 – Daošine

Namjena		Površina	
		[m ²]	
1	Površine za stanovanje	383 955	
2	Javni objekti	Školstvo	36 753
		Zdravstvo	21 532
		Ostalo	1 583
3	Površine za turizam	/	
4	Površine za centralne djelatnosti	449	
5	Površine vjerskih objekata	2 132	
6	Sport i rekreacija	/	
7	Neuređene zelene površine	Livade i pašnjaci	82 953
		Šume	90 240
8	Uređeno zelenilo	1 383	
9	Zelenilo specijalne namjene - groblja	2 975	
10	Vodene površine	2 727	
11	Površine saobraćajne infrastrukture	104 931	
12	Površine ostale infrastrukture	/	
UKUPNO		731 293	

2.5.5. Planska cjelina 5 – Plagenti

Granica prostorne cjeline data je u grafičkom prilogu 1e: „Geodetska podloga sa granicom zahvata plana“.

Od namjena koje se javljaju u ovoj zoni dominira stanovanje – kolektivno i individualno (grafički prilog 3e: „Postojeća namjena površina“), zatim su tu javne službe, objekti i kompleksi (Fakultet za pomorstvo i Institut za biologiju mora, pošta), sportski objekti (otvoreni bazen), obala, parking prostor, naseljsko zelenilo i posebni objekti (sakralni objekti i palate pod zaštitom).

Od zaštićenih objekata prisutna je Crkva Svetog Ilije.

Slika 15 – Planska cjelina 5 – Plagenti



Tabela 25 – Bilans postojeće namjene površina za plansku cjelinu 5 – Plagenti

Namjena		Površina	
		[m ²]	
1	Površine za stanovanje	191 881	
2	Javni objekti	Školstvo	2 480
		Zdravstvo	/
		Ostalo	813
3	Površine za turizam	/	
4	Površine za centralne djelatnosti	1487	
5	Površine vjerskih objekata	/	
6	Sport i rekreacija	/	
7	Neuređene zelene površine	Livade i pašnjaci	192 005
		Šume	39 284
8	Uređeno zelenilo	/	
9	Zelenilo specijalne namjene - groblja	/	
10	Vodene površine	626	
11	Površine saobraćajne infrastrukture	56 608	
12	Površine ostale infrastrukture	/	
UKUPNO		485 184	

2.5.6. Planska cjelina 6 – Škurda

Granica prostorne cjeline data je u grafičkom prilogu 1f: „Geodetska podloga sa granicom zahvata plana“.

Ovo je cjelina koja obuhvata dio starog gradskog jezgra ipredstavlja značajnu prostornu cjelinu u dijelu nasljeđene urbane matrice. Sadrži brojne centralne gradske sadržaje: javne službe, javne objekte i komplekse, privredne djelatnosti (elektro-distribucija, vodovod), saobraćaj i saobraćajne površine (ulice, parking prostori), komercijalne objekte (banka, tržni centar), stanovanje i stambeno tkivo, površine i objekte namjenjene sportu i rekreaciji (riva), posebne objekte (sakralni objekti i objekti koji su pod zaštom), obalu i naseljsko zelenilo (parkovi, neuređene i uređene zelene površine).

Od zaštićenih objekata prisutna je Crkva Gospe od milosrđa (grafički prilog 3f: „Postojeća namjena površina“).

Slika 26 – Planska cjelina 6 – Škurda



Tabela 26 – Bilans postojeće namjene površina za plansku cjelinu 6 – Škurda

Namjena		Površina		
		[m ²]		
1	Površine za stanovanje	37 211		
2	Javni objekti	Školstvo	4 024	4 024
		Zdravstvo	/	
		Ostalo	/	
3	Površine za turizam	/		
4	Površine za centralne djelatnosti	9 346		
5	Površine vjerskih objekata	483		
6	Sport i rekreacija	/		
7	Neuređene zelene površine	Livade i pašnjaci	36 067	
		Šume	6 960	
8	Uređeno zelenilo	/		
9	Zelenilo specijalne namjene - groblja	/		
10	Vodene površine	695		
11	Površine saobraćajne infrastrukture	12 330		
12	Površine ostale infrastrukture	9876		
UKUPNO		116 992		

2.6. BILANSI POSTOJEĆIH RESURSA, POVRŠINA I OBJEKATA

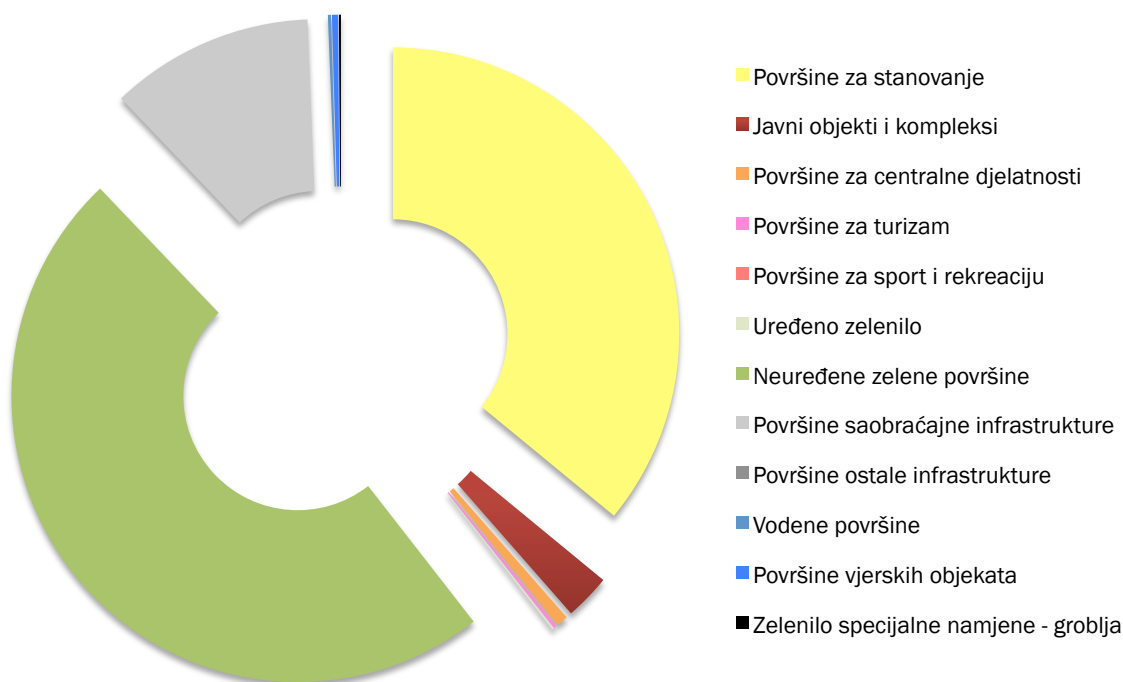
Ukupna površina zemljišta unutar granice Izmjena i dopuna DUP-a Dobrote iznosi 261,28ha. Najzastupljenije su neuređene zelene površine, zatim površine namijenjene stanovanju i površine saobraćajne infrastrukture. Ostale namjene zastupljene su u manjem procentu.

U narednoj tabeli i na narednoj slici detaljno su prikazani podaci o procentualnom učešću svih zatečenih namjena u okviru obuhvata i ukupna površina koju zauzimaju.

Tabela 28 – Bilans postojeće namjena površina po planskim cjelinama

Namjena		Prostorna cjelina						UKUPNO	
		1	2	3	4	5	6		
		Ljuta	Sv. Stasije	Radimiri	Daošine	Plagenti	Škurda		
		P [m ²]	P [m ²]	P [m ²]	P [m ²]	P [m ²]	P [m ²]	P [m ²]	
1	Površine za stanovanje		68 110	109 073	145 839	383 955	191 881	37 211	936 069
2	Javni objekti i kompleksi		/	54	/	59 868	3 293	4 024	67239
	2.1	Površine za zdravstvo	/	/	/	21 532	/	/	21 532
	2.2	Površine za školstvo	/	/	/	36 753	2 480	4 024	43 257
	2.3	Ostalo	/	54	/	1583	813	/	2450
3	Površine za centralne djelatnosti		2 003	2 553	1 493	449	1 487	9 346	17 331
4	Površine za turizam		/	212	4 192	/	/	/	4404
5	Površine za sport i rekreaciju		/	/	/	/	/	/	/
6	Uređeno zelenilo		712	448	/	1383	/	/	2543
7	Neuređene zelene površine	Livade i pašnjaci	40 378	171 511	123 915	82 953	192 005	36 067	646 829
		Šume	139 444	184 634	152 367	90 240	39 284	6 960	612 929
8	Površine saobraćajne infrastrukture		23 426	58 757	43 403	104 931	56 608	12 330	299 455
9	Površine ostale infrastrukture		/	/	/	/	/	9876	/
10	Vodene površine		/	497	/	2 727	626	695	4545
11	Površine vjerskih objekata		968	4 232	1 102	2 132	/	483	8917
12	Zelenilo specijalne namjene - groblja		/	/	/	2 975	/	/	2 975
UKUPNO			275 041	531 971	472 311	731 293	485 184	116 992	2 612 792

Slika 17 – Grafički prikaz bilansa postojeće namjene površina



2.7. POSTOJEĆA MREŽA I OBJEKTI KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

2.7.1. Saobraćajna infrastruktura

Naselje Dobrota smješteno je jugozapadno od Podgorice i predstavlja dio gradske zone Kotor.

Kroz cijelo naselje prostire se tasa magistralnog puta M-2 (E-65) – „Jadranska magistrala“. Područje Dobrote ima povoljan saobraćajno-geografski položaj, ali i neadekvatno razvijenu mrežu lokalnih puteva. Takođe, postoji veliki deficit površina i objekata za stacioniranje vozila.

Na teritoriji zahvata Izmjena i dopuna DUP-a Dobrote postojeću saobraćajnu mrežu čini dio Jadranske magistrale, u dužini od oko 7,3 km na relaciji od ušća rijeke Škurde do ušća rijeke Ljute sa kvalitetnim asfaltnim kolovozom širine 7,0m. Ova saobraćajnica će izgradnjom obilaznice prerasti u glavnu gradsku saobraćajnicu. Cjelom svojom dužinom je jako opterećena. Pored prikupljanja lokalnog saobraćaja iz bočnih ulica, služi i za tranzit teških vozila koja prolaze kroz Kotor u ljetnoj sezoni. Specifičan problem je i nepoštovanje regulacionih linija od strane graditelja, koji ne ostavljaju dovoljno prostora između puta i objekata ni za trotoare, što na nekim mjestima ne omogućava separaciju kolskog i pješačkog saobraćaja, što usporava saobraćaj i ugrožava bezbjednost pješaka. Ovaj opis teškoća funkcionisanja Jadranske magistrale važi i za sve interne saobraćajnice.

Kada je riječ o internim saobraćajnicama, jedina kvalitetna saobraćajnica prostire se kroz planske zone Plagenti-Đaošine (treći put). Ostali dijelovi naselja Dobrota imaju slabo razvijenu internu mrežu saobraćajnica, što zbog ranijih potreba i neplanske gradnje, što zbog terena. Najveći problem predstavlja nagib terena koji se kreće i do 50% unutar obuhvata. Iz tog razloga u Dobroti postoji veliki broj kolsko-pješačkih saobraćajnica i prilaza širine 2,5 do 4,0m. Na djelu naselja istočno od Jadranske magistrale ovi prilazi ne zadovoljavaju ni minimalne tehničke uslove. Osnovni nedostaci prilaza su: geometrijski neoblikovani, promenjive širine kolovoza (2,5 do 4,0m), slab kvalitet kolovoznog zastora i često se završavaju slepo. Nastajanje mreže postojećih prilaza u ovom djelu naselja odvijalo se stihijski, bez ikakvih planskih elemenata, a jedini uslov je bio da se obezbjedi najkraći prilaz do objekta i parcele, čime se dobila mreža pješačkih staza i uskih internih saobraćajnica tipičnih za spontana, neplanska naselja sa puno bespravne gradnje. Dobar dio internih saobraćajnica ima dvosmjerni režim saobraćaja i poprečni profil koji je manji od standardom propisanih za takvu vrstu saobraćajnice.

2.7.2. Vodosnabdijevanje

Vodosnabdijevanje područja opštine Kotor vrši se iz izvorišta u Tabačini, orahovačkih izvora, izvorišta u tunelu Vrmac, izvorišta Spila u Risnu i gornjegrbaljskih izvora, a nedostajuće količine se preuzimaju iz regionalnog vodovoda.

Zavisno od godišnjeg doba vodosnabdijevanje se odvija u dva režima:

- **zimski režim** vodosnabdijevanja (novembar-jun, sa velikim raspoloživim količinama vode u izvorištima i manjom potrebom za vodom;
- **ljetnji režim** (jul-oktobar), sa nedovoljnim količinama vode u izvorištima (usled smanjene izdašnosti ili zaslanjenja vode u izvorištu) i velikim potrebama za vodom zbog turističke sezone.

Glavno izvorište u zimskom režimu je Tabačina sa velikim raspoloživim količinama pitke vode. Ovo izvorište se nalazi skoro na nivou mora, ljeti (obično sredinom jula) redovno dolazi do zaslanjenja vode i tada se ovo izvorište više nemože koristiti za vodosnabdijevanje.

Glavno izvorište u ljetnjem režimu su orahovački izvori. Ubrzo nakon zaslanjenja izvorišta u Tabačini, aktiviraju se orahovački izvori iz kojih se u ljetnjem periodu snabdijeva veći dio opštine Kotor.

Vodosnabdijevanje područja Dobrote u zimskom režimu vrši se iz pumpne stanice Tabačina. Voda se pumpa u rezervoar Dobrota I, odakle se distribuira potrošačima, a dijelom se skladišti u rezervoar Dobrota II. Rezervoar Dobrota II je projektovan je da prihvati višak vode u vrijeme manje potrošnje, odnosno da obezbijedi dodatne količine za vrijeme veće dnevne potrošnje, kao i za prepumpavanje u rezervoar Dobrota III (viša zona).

U ljetnjem režimu vodosnabdijevanje područja Dobrote vrši se iz pumpne stanice Orahovac voda se transportuje cjevovodom Ø400, odnosno Ø450 potrošačima u Dobroti, kao i u rezervoar Dobrota II, odakle se u toku noći uzima zaliha vode za gornju zonu.

Područje Dobrote je podijeljeno u dvije visinske zone: višu zonu predstavlja naselje Sv. Vrača, a nižu zonu preostalo područje Dobrote. U nižoj zoni nalaze se dva rezervoara: Dobrota I (Mečerev brijeg) $V=1000\text{m}^3$, $K_{D/P}=68/72\text{mm}$ i Dobrota II (Sv. Vrača – donji rezervoar) $V=1000\text{m}^3$, $K_{D/P}=62/66\text{mm}$, dok se u višoj zoni nalazi rezervoar Dobrota III (Sv. Vrača – gornji rezervoar) $V=600\text{m}^3$, $K_{D/P}=114/118\text{mm}$.

Na području Dobrote nalaze se dvije pumpne stanice: PS Tabačina i PS Sv. Vrača.

PS Tabačina je glavna pumpna stanica vodovodnog sistema Kotora. Nalazi na izvorištu Škurda i preko ove pumpne stanice u zimskom režimu snabdijeva se vodom veći dio opštine Kotor. Početkom ljeta, u vrijeme smanjene izdašnosti drugih izvorišta, ovom pumpnom stanicom obezbjeđuje se voda i za Risan, gornji dio Škaljara, Kavač i industrijsku zonu. Pumpna stanica je opremljena jednom pumpom od $Q=140\text{l/s}$, $H=72\text{m}$ za područje Stari grad-Dobrota-Risan (dio), kao i tri pumpe, svaka po $Q=60\text{l/s}$, $H=78\text{m}$, za područje Škaljari-Stoliv-Risan, odnosno Škaljari-industrijska zona. Zbog dotrajalosti, građevinski dio i oprema pumpne stanice su u lošem stanju.

PS Sv. Vrača se nalazi u rezervoaru Dobrota II i služi za snabdijevanje naselja Sv. Vrača, tj. više zone. Pumpna stanica je opremljena sa dvije pumpe $Q=20\text{l/s}$, $H=60\text{m}$.

Glavni cjevovodi na području Dobrote su:

- potisni cjevovod Tabačina – Mečerev brijeg DN350, AC, L=650m,
- tranzitni cjevovod Mečerev brijeg – Orahovac (stariji):
 - Mečerev brijeg – Sv. Vrača Ø400, PVC, L=2000m,
 - Sv. Vrača – Orahovac Ø315, PVC, L=5500m,
- tranzitni cjevovod Mečerev brijeg – Orahovac (noviji):
 - Mečerev brijeg – Sv. Vrača, DN400, čelik, L=1800m,
 - Sv. Vrača – Sv. Stasije Ø450, PE, L=3200m,
 - Sv. Stasije – Orahovac Ø400, PVC, L=2500m,
- distributivni cjevovod Dobrota – Ljuta (DN150, AC, L=2000 m; Ø160, PVC, L=5000m),
- distributivni cjevovod otvoreni bazen – Oparen brijeg Ø160, PE, L=3000m,
- dio podmorskog cjevovoda SV. Stasije – Prčanj Ø225, PE,
- dio potisnog cjevovoda Tabačina – Škaljari Ø400, PE.

2.7.3. Odvođenje otpadnih voda

Za razliku od vodovodnog sistema, kanalizacioni sistem na području Dobrote postoji samo u pojedinim naseljima. U preostalom dijelu područja problem otpadnih voda rješava se upotrebom septičkih jama. Kod starijih objekata to su jame sa upojnim bunarima dok noviji objekti imaju vodonepropusne septičke jame. Neke stare kuće koje se nalaze uz more na dijelu gdje nepostoji kanalizacioni sistem još uvijek imaju septičke jame koje su povezane sa morem.

Za sada nepostoji nikakav tretman otpadne vode, a planirano je da se izgradi zajedničko postrojenje za preradu otpadnih voda za Kotor i Tivat.

Kanalizacioni sistem Kotora građen je kao separatan sistem, tj. atmosferske i fekalne vode se odvođe posebnim sistemima. Funkcionalno gledano, sistem se sastoji od kanalizacionog sistema Kotor-Trašte, koji je jednim dijelom zajednički sistem za Kotor i Tivat, glavnog gradskog sistema na obali i lokalnih kanalizacionih sistema pojedinih naselja. Lokalni sistemi su uglavnom stari sistemi, dok glavni gradski sistem i sistem Kotor-Trašte predstavljaju novi dio sistema (pušteni u rad 2001. godine).

Za sada se voda ispušta u otvoreno more bez prečišćavanja.

Stari kanalizacioni sistemi su građeni kada i stambene zgrade i većina njih se sada nalazi u veoma lošem stanju. Građeni su najčešće od keramičkih ili azbest cementnih cijevi. Zbog dotrajalosti i neadekvatnog održavanja, mnogi od ovih sistema su oštećeni i kroz oštećenja dolazi do isticanja otpadne vode u okolinu ili obrnuto, do prodora podzemnih i atmosferskih voda u kanalizacione sisteme za vrijeme kiša. Ovo predstavlja veliki problem u funkcionisanju glavnog kanalizacionog sistema.

Kanalizacioni sistem Dobrote sastoji se od glavnog sistema na priobalnom putu (otvoreni bazen-Kamp) i lokalnih sistema kojima se otpadna voda od objekata dovodi do glavnog sistema. U dijelu Dobrote gdje na obali nema glavnog gradskog sistema (npr. Sv. Stasije), otpadna voda se iz lokalnih sistema podmorskim ispuštima još uvijek ispušta u zaliv. Na području od otvorenog bazena do Kampa lokalni sistemi su većinom priključeni na glavni gradski sistem. Ovim sistemom se otpadna voda sakuplja i doprema do glavne pumpne stanice Peluzica, odakle se sistemom Kotor – Trašte odvodi u otvoreno more.

Glavni gradski sistem u Dobroti je prvobitno bio projektovan kao sifonski cjevovod sa nizom međusobno nezavisnih lokalnih pumpnih stanica. Objekti koji se nalaze na višim kotama, priključeni su direktno na komore, odnosno sifon i transport vode se odvija bez pumpanja. Objekti na nižim kotama priključeni su na gravitacione cjevovode na priobalnom putu, koji vodu dovode do pumpnih stanica. Pumpama se voda podiže do komora, zatim se sifonom transportuje do krajnje tačke sifona kod otvorenog bazena, a onda gravitacionim cjevovodom prema PS Peluzica.

Do sada je po ovom principu glavni sistem Dobrote izgrađen od otvorenog bazena do Plagenata, tj samo do prve pumpne stanice. Princip kanalizacionog sistema sa sifonom ima znatne prednosti:

- fleksibilnost sistema (ako jedna pumpna stanica ispadne iz pogona preostali dio sistema nesmetano funkcioniše),
- ekonomičnost (otpadna voda od potrošača koji se nalaze na višim kotama dotiče direktno u komoru, a odatle u sifon, tj. nema pumpanja),
- manji broj pumpnih stanica u sistemu (jednostavniji sistem).

Međutim, mana sifonskih cjevovoda u kanalizacionom sistemu je što se otpadna voda relativno dugo zadržava u zatvorenom cjevovodu (posebno pri malim proticajima), što izaziva pojavu neprijatnih mirisa nizvodno od sifona.

Prema preporukama njemačkih i austrijskih konsultanata, napušten je ovaj princip i ubuduće će se glavni sistem Dobrote uglavnom graditi kao gravitacioni cjevovodi. Kao dio glavnog gradskog sistema od Plagenata do Kampa izgrađen je gravitacioni cjevovod. Postojeći sifon koji se nalazi između otvorenog bazena i Plagenata ostaće u funkciji dok njegov kapacitet ne bude usko grlo sistema.

2.7.4. Odvođenje atmosferskih voda

Na području Dobrote postoji nekoliko većih bujičnih kanala kojima se odvodi atmosferska voda:

- Bujični kanal „Tabačina“, dužine cca 160m, sa uređenim koritom;
- Bujični kanal kod „Sente“, dužine cca 220m, sa uređenim koritom;
- Bujični kanal kod fakulteta, dužine cca 170m, sa uređenim koritom;
- Bujični kanal kod „Ankore“, dužine cca 200m, sa uređenim koritom;
- Bujični kanal kod „Amiga“, dužine cca 220m, sa uređenim koritom od mora do magistralnog puta;
- Bujični kanali „Pionir I i II“, dužine cca 320m, sa uređenim koritom;
- Bujični kanal studentski dom, dužine cca 480m, sa uređenim koritom od mora do magistrale i neuređenim u gornjem toku;
- Bujični kanal kod „Tihe noći“, dužine cca 260m, sa uređenim koritom od mora do magistrale i neuređenim u gornjem toku;
- Bujični kanali „Kamp I i II“, dužine po cca 75m, sa uređenim koritom.

Atmosferska voda sa saobraćajnica odvodi se rigolama i uličnim slivnicima, koji su cjevovodima povezani sa bujičnim kanalima. Na priobalnom putu atmosferska voda se rigolama odvodi u propuste ispod puta i dalje u more.

2.7.5. Elektroenergetika

Kroz područje kotorske opštine prolazi dalekovod Budva-Tivat-Herceg Novi-Trebinje. Na tom području ne postoji transformacija 110/xkV, već se konzum napaja iz TS110/35kV Mrčevac koja uobičajeno radi sa jednim transformatorom za konzum ED Tivat a drugim za ED Kotor.

Napajanje područja Dobrote električnom energijom vrši se iz TS35/10kV „Energ Invest“ i TS10/0,4kV, snage 250-1000kVA.

TS 10/0,4kV napojene su 10kV kablovima.

Postojeće trafo-stanice 10/0,4kV su tipske sa mogućnošću ugradnje transformatora do 1000kVA što će u prelaznom roku, do izgradnje novih TS, poslužiti za obezbjeđivanje energije postojećim potrošačima.

2.7.6. Elektronske komunikacije

Nosilac razvoja ove infrastrukture u Kotoru je Telekom CG - TK Centar Kotor. Na predmetnom području i u kontaktnim zonama postojeću digitalnu opremu i centrale čine:

- | | | |
|---|------------------|-----------------|
| • glavna digitalna centrala AXE-10 TK | 3200 dir.priklj. | |
| • izdvojeni stepen Sv. Vrača | 1024 | 32 ISDN priklj. |
| • izdvojeni stepen Radanovići | 768 | |
| • izdvojeni stepen Sv. Stasje | 1024 | 32 ISDN priklj. |
| • izdvojeni stepen RSS Morinj | 384 | 32 ISDN priklj. |
| • izdvojeni stepen RSS Perast | 256 | 32 ISDN priklj. |
| • izdvojeni stepen AXE-640 Risan | 768 | 32 ISDN priklj. |
| • izdvojeni stepen RSS Orahovac | 256 | 32 ISDN priklj. |
| • izdvojeni stepen Vrmac Prčanj | 256 | |
| • izdvojeni stepen Muo | 384 | |
| • izdvojeni stepen Prčanj | 384 | |
| • izdvojeni stepen Stoliv | 256 | |
| • izdvojeni stepen Plagenti | 2048 | |
| • izdvojeni stepen Industrijska zona | 256 | |
| • izdvojeni stepen Trojica | 256 | |
| • ruralna telefonija u G. Morinju, Gornjim i Donjim Krivošijama, Krimovicama, Kubasima, Glavatičićima, Kovačima i Zagori. | | |

Na području Plana rade tri operatora mobilne telefonije „T-Mobile“, „Telenor“ i „m-tel“.

Pokrivenost prostora, je dobra, a kako je mobilna telefonija u stalnom porastu, situacija se stalno popravlja.

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

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

Kada su u pitanju televizijski kablovski sistemi KDS situacija je da nema kablovske kanalizacije odnosno televizijske kablovske infrasturkture. Svi kablovski operateri prenos TV signala realizuju žičnim putem, osim BBM koji prenos vrši bežičnim putem koristeći WiMax tehnologiju. U skladu sa savremenim trendovima razvoja telekomunikacija imamo veoma širok spektar telekomunikacionih servisa kao i različit pristup pojedinih telekomunikacionih i kablovskih i TV operatera. Osim telefonije operateri pružaju usluge Broadband Internet prenosa, prenos TV signala žičnim i bežičnim putem, prenos podataka, VOIP, VoD i slično.

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

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

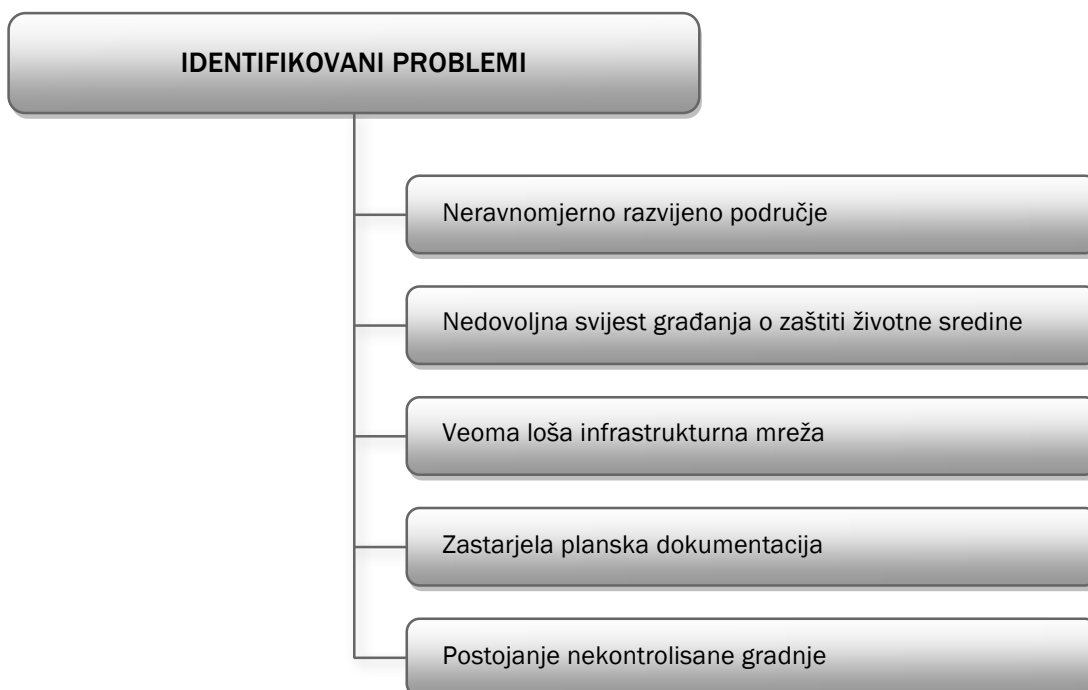
Servise mobilne telefonije pružaju tri operatera i to T-Mobile, Pro Monte i M-tel i na području DUP-a imamo visokokvalitetenu pokrivenost signalom sva tri operatera. Kvalitet pokrivenosti signalom mobilne telefonije i kvalitet Data odnosno Mobil Interent servisa zavisi od pozicije i udaljenosti bazne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

Grafički prikaz postojeće fiksne telekomunikacione mreže u predmetnom obuhvatu dat je u grafičkom prilogu „Telekomunikaciona infrastruktura“.

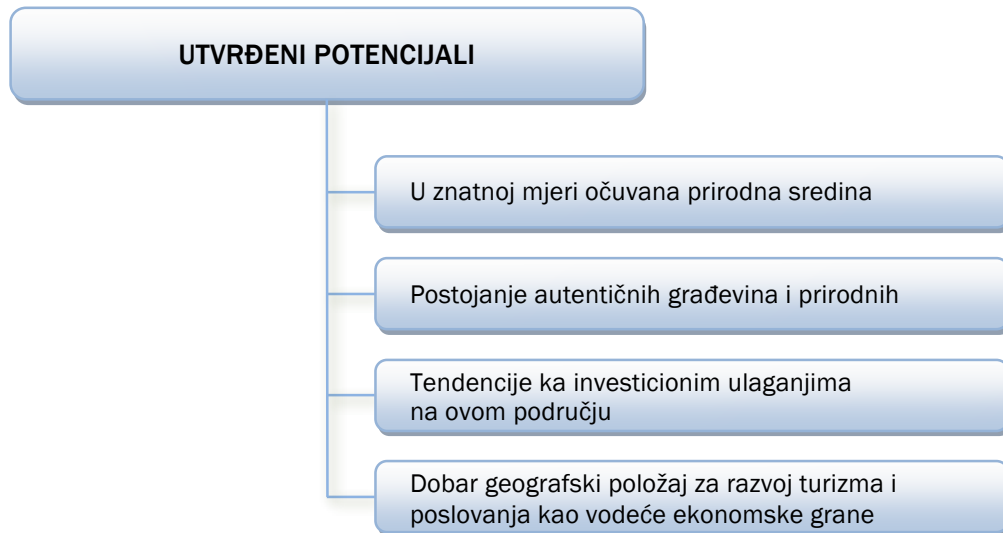
2.8. POTENCIJALI I OGRANIČENJA

Analizom socio-ekonomskih pokazatelja, aspekata životne sredine i urbanističkih pokazatelja, pojedinačno i međuzavisno, dobijeni su zajednički elementi za obje kategorije koji imaju snažan uticaj na prostor.

Slika 18 – Grafički prikaz ograničenja



Slika 19 – Grafički prikaz potencijala



Uspostavljanjem veze između identifikovanih ograničenja i potencijala za predmetni prostor, stvoren je osnov da se na bazi utvrđenog postojećeg stanja prostora definiše održivo plansko rješenje.

3. PLANSKO RJEŠENJE

3.1. OSNOVNI PLANERSKI PRINCIPI I CILJEVI

Osnovni principi kojih se planerski tim pridržavao prilikom izrade Izmjena i dopuna DUP-a Dobrote je:

- očuvanje starog urbanog jezgra, kako u pogledu obilježja zgrade, tako i u pogledu organizacije cjelokupnog prostora koji predstavlja izvorno graditeljsko naslijeđe;
- analiza vrijednosti i potencijala postojećih neizgrađenih prostora i njihovo dalje interpolacija u planersku viziju prostora;
- pronalaženje mjera kojima bi se postiglo pomirenje savremenih potreba naselja i graditeljskih običaja prošlosti;
- zadržavanje, obogaćivanje i unapređenje svih djelatnosti kojima se stalno stanovništvo bavi, kao i uvođenje novih uočenih potreba, na osnovu utvrđenih ciljeva društvenog razvoja šireg područja;
- obezbjeđivanje skladne veze starog urbanog tkiva sa novim, kako saobraćajnim tokovima (kolskim i pješačkim), tako i prožimanjem i međusobnim dopunjavanjem djelatnosti.

Opšti ciljevi Izmjena i dopuna DUP-a Dobrote su jačanje prostorno-razvojne strukture, povećanje vrijednosti prostora i životne sredine i integracija u nacionalne i evropske razvojne planove.

Posebni ciljevi prostornog razvoja su:

- povećanje kvaliteta življenja
- prilagođavanje razvoja značaju prostora
- uvažavanje obilježja i osobnosti prostora u planiranju razvoja
- razvijanje infrastrukturnih mreža
- zaštita najvrednijih delova prostora (a to su zaštićeni delovi kulturne i prirodne baštine, zaštita mora i kopnenog dela) i pažljivo usklađivanje sa ostalim namjenama
- primjena svih procesa i saznanja u cilju smanjenja seizmičkog rizika i ostalih elementarnih nepogoda
- optimalno korištenje svih raspoloživih resursa na principima održivog razvoja, u smislu generisanja razvojnih procesa bez devastacije prirodnih u prostornih resursa.
- obezbjeđenje maksimalnog stepena harmonizacije različitih urbanih funkcija i minimiziranje konflikata i negativnih efekata u prostoru i lokalnoj zajednici.
- primjena koncepta u kome zelene površine spajaju sve namjene i obezbjeđuju transparentnost prostora u fizičkom i funkcionalnom smislu, a naročito u ekološkom (provjetranje, insolacija, apsorpcija negativnih uticaja i sl.)
- usaglašavanje potreba turista i stalnog stanovništva.

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

3.2. KATEGORIJE DETALJNE NAMJENE POVRŠINA

(izvod iz Pravilnika o sadržini i formi planskih dokumenata, kategorijama namjena površina, elementima urbanističke regulacije i grafičkim simbolima)

3.2.1. Površine za stanovanje

Površine za stanovanje su površine koje su planskim dokumentom pretežno namijenjene za stalno i povremeno stanovanje.

Planskim dokumentom se može predvidjeti porodično i višeporodično stanovanje, koje se po pravilu ne može planirati u istom bloku. Porodično stanovanje je u objektima površine do 500 m² i sa najviše četiri zasebne stambene jedinice.

Površine za stanovanje mogu, u zavisnosti od tipa, imati različite bruto gustine i to:

- male gustine do 120 stanovnika/ha;
- srednje gustine od 120 do 250 stanovnika/ha;
- veće gustine od 250 do 500 stanovnika/ha;
- visoke gustine od 500 do 1000 stanovnika/ha (naselja preko 80 000 stanovnika).

3.2.1. Površine za zdravstvenu zaštitu

Površine za zdravstvenu zaštitu su površine koje su planskim dokumentom namijenjene za izgradnju objekata u funkciji zdravstva.

Na površinama za zdravstvenu zaštitu mogu se planirati:

- 1) klinički centri;
- 2) bolnice;
- 3) domovi zdravlja;
- 4) ambulante, zdravstvene stanice;
- 5) instituti, klinike i poliklinike;
- 6) sanatorijumi;
- 7) drugi zdravstveni objekti;
- 8) objekti i institucije koji, u skladu sa posebnim propisom, odgovaraju karakteristikama područja.

3.2.3. Površine za školstvo i socijalnu zaštitu

Površine za školstvo i socijalnu zaštitu su površine koje su planskim dokumentom namijenjene prvenstveno obrazovanju, nauci i socijalnoj zaštiti.

Na površinama za školstvo i nauku mogu se planirati:

- 1) osnovne škole;
- 2) srednje škole;
- 3) specijalne škole;
- 4) fakulteti i akademije;
- 5) univerzitetski kampovi;
- 6) naučni instituti i istraživački centri;
- 7) objekti za smještaj i ishranu učenika i studenata;
- 8) objekti i institucije koji, prema posebnom propisu, odgovaraju
- 9) karakteristikama područja.

Na površinama za socijalnu zaštitu mogu se planirati:

- predškolske ustanove (jaslice, dječji vrtići i dr);
- domovi starih;
- ustanove za lica sa posebnim potrebama;
- objekti i institucije koji, u skladu sa posebnim propisom, odgovaraju karakteristikama područja.

3.2.4. Površine za mješovite namjene

Površine mješovite namjene su površine koje su predviđene za stanovanje i za druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju od kojih nijedna nije preovlađujuća.

3.2.5. Površine za centralne djelatnosti

Površine za centralne djelatnosti su površine koje su planskim dokumentom pretežno namijenjene smještanju centralnih – poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti i obilježja su centara naselja.

Na površinama za centralne djelatnosti mogu se planirati i:

- ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista;
- trgovački (tržni) centri, izložbeni centri i sajmišta;
- poslovne zgrade i objekti uprave, kulture, školstva, zdravstvene i socijalne zaštite, vjerskih objekata, sport i rekreacija i sl;
- privredni objekti, skladišta, stovarišta, koji ne predstavljaju bitnu smetnju pretežnoj namjeni;
- komunalno-servisni objekti javnih preduzeća i privrednih društava koji služe potrebama područja.

3.2.6. Površine za turizam

Površine za turizam su površine koje su planski dokumentom namijenjene prvenstveno za razvoj turizma.

Na površinama za turizam mogu se planirati kompleksi i objekti:

- 1) za smještaj turista:
 - hoteli (T1);
 - turistička naselja (T2);
 - moteli, organizovani i privremeni kampovi, planinarski i lovački domovi – kuće, omladinski hosteli, odmarališta (T3);
- 2) površine za pružanje usluge ishrane i pića.

3.2.7. Površine za sport i rekreaciju

Površine za sport i rekreaciju su površine koje su planskim dokumentom namijenjene razvoju sportsko-rekreativnih sadržaja.

Na površinama za sport i rekreaciju mogu se planirati kompleksi i objekti za sportove na otvorenom i u zatvorenom prostoru.

3.2.8. Površine za pejzažno uređenje naselja

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

Zelene i slobodne površine javne namjene su: parkovi (gradski, vangradski, više-funkcionalni, sportski, dječji, zabavni i akva parkovi itd.), zone rekreacije između stambenih naselja, park šume, uređenje obala, parkovi prirode; skverovi; trgovi; pješačke ulice; zelenilo uz saobraćajnice; slobodne površine stambenih objekata i blokova; slobodne površine administrativnih i poslovnih objekata; i drugi.

Zelene i slobodne površine ograničene namjene su: sportsko rekreativne površine; površine pod zelenilom i slobodne površine u turizmu (uz hotele i turistička naselja, zelenilo kampova, objekata nautičkog turizma, zdravstvenog turizma, odmarališta i hostela, planinarskih i lovačkih domova); površine pod zelenilom i slobodne površine uz obrazovne ustanove i zdravstvene objekte, specijalizovani parkovi (zoo parkovi, botaničke bašte, memorijalni parkovi, etnografski parkovi) i drugi.

Zelene i slobodne površine specijalne namjene su: zelenilo uz groblja, zaštitni pojasevi, vertikalno zelenilo, površine pod zelenilom i slobodne površine oko industrijskih objekata, skladišta, stovarišta, servisa, slobodnih zona i skladišta, zaštitni koridori infrastrukture (hidrotehnička, elektroenergetska, telekomunikaciona, termotehnička i dr.) i komunalnih servisa, površine za rekultivaciju (jalovišta i pepelišta, bivši površinski kopovi mineralnih sirovina, deponije), površine za sanaciju (klizišta i sl.) i površine oko objekata odbrane i zaštite i vojni poligoni.

3.2.9. Površine saobraćajne infrastrukture

Površine saobraćajne infrastrukture namijenjene su za objekte i koridore infrastrukture drumskog, željezničkog, vazdušnog i vodnog saobraćaja.

Na površinama saobraćajne infrastrukture mogu se planirati i prateći sadržaji saobraćajne infrastrukture, koji se odnose na:

- funkcionalne sadržaje saobraćaja koji služe za održavanje, upravljanje i omogućavanje bržeg, sigurnijeg, udobnijeg i pouzdanijeg prevoza tereta i putnika (luke i lučke kapetanije, aerodromi, željezničke, autobuske i kamionske stanice) te objekti – baze namijenjeni za održavanje, kontrolu i upravljanje svih vrsta saobraćaja, naplatu usluga i drugo;
- luke nautičkog turizma – marine, privezišta, sidrišta;
- sadržaji za potrebe korisnika koji obuhvataju: stanice za snabdijevanje gorivom (pumpne stanice), motele, prodavnice, parkinge, odmorišta, servise i dr;
- javne garaže i parkinge.

3.2.10. Površine ostale infrastrukture

Površine ostale infrastrukture planskim dokumentom su namijenjene i služe izgradnji telekomunikacione, elektroenergetske, hidrotehničke infrastrukture, komunalnih i infrastrukturnih servisa cjevnog transporta nafte, gasa, pepela i šljake, osim saobraćajne infrastrukture.

3.2.11. Vodne površine na kopnu

Vodne površine na kopnu obuhvataju površine površinskih (rijeka, potoci, jezera - prirodna i vještačka, kanali, bare i močvare, izvori, vrela, pišteline, estavele, bočatni izvori), podzemskih (vrulje), i podzemnih voda, zaslanjene vode ušća rijeka koje se ulivaju u more, mineralne, termomineralne i termalne vode, površine vodnog dobra (koja obuhvata prirodna i vještačka vodna tijela i vodno zemljište), nalazišta voda za piće u teritorijalnom moru, vode priobalnog mora, solila i solane.

3.2.12. Šumske površine

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

Šumske površine se dijele na privredne šume, zaštitne šume i šume sa posebnim namjenom.

Na ovim površinama dopušteni su objekti koji su u funkciji gazdovanja šumama, tj. djelatnosti čijom se realizacijom obezbjeđuje održavanje i unapređivanje postojećeg šumskog fonda (uzgoj, zaštita, uređivanje i korišćenje šuma, izgradnja i održavanje šumskih saobraćajnica) i unapređivanje svih ostalih funkcija šuma. Moguće je graditi i planinarske i lovačke domove – kuće.

3.2.13. Površine za vjerske objekte

Površine za vjerske objekte su površine koje su planskim dokumentom namijenjene za objekte i komplekse u kojima se održavaju vjerski obredi i ostale vjerske djelatnosti.

Površine iz stava 1 ovog člana podrazumijevaju: hramove i druga zdanja za bogoslužbene potrebe, kao i manastirske konake, samostane, administrativnoupravne zgrade, groblja, škole i internate, proizvodne i druge prateće sadržaje za potrebe vjerskih objekata

Površine za vjerske objekte ne podrazumijevaju objekte namijenjene stanovanju i turizmu.

3.2.14. Površine za groblja

Površine za groblja su površine koje su planskim dokumentom namijenjene za sahranjivanje tijela preminulih ljudi.

Na površinama za groblja mogu se planirati prateći objekti u funkciji groblja (kapele, sakralni objekti, objekti za snabdijevanje neophodnom opremom).

3.3. PODJELA NA JAVNE I OSTALE POVRŠINE

Područje Dobrote, koje je u granicama obuhvata DUP-a, na kome su izgrađeni ili planirani objekti podijeljeno je na:

- javne površine i
- ostale površine.

Javne površine čine prostor na kome su izgrađeni objekti čije je korišćenje od opšteg interesa. Tu spadaju:

- javne saobraćajne površine (kolske, pješačke, površine za parkiranje),
- uređene zelene površine (pjacete, skverovi),
- površine za objekte javne namjene (obrazovanje, sjedište mjesne zajednice, pošta, ambulanta, javna garaža i sl.) i
- površine za vjerske objekte.

Ostale površine čine prostor od pojedinačnog, privatnog interesa.

Tabela 29 – Odnos postojećih i planiranih javnih i ostalih površina

Javne i ostale površine		Postojeće stanje		Plansko rješenje	
		Površina [ha]	Učešće u DUP-u (%)	Površina [ha]	Učešće u DUP-u (%)
1	Javne površine	40,06	15,33	62,55	23,94
2	Ostale površine	221,22	84,67	198,73	76,06
UKUPNO		261,28	100	261,28	100

3.4. PLANERSKI PRISTUP

Prostor za koji se radi Izmjena i dopuna DUP-a čini područje Dobrote u granicama obuhvata koji je dat u grafičkom prilogu 1: „Geodetska podloga sa granicom obuhvata“.

Planskim rješenjem, formirane su planske cjeline sa adekvatnom infrastrukturnom opremljenošću, tako da naselje Dobrota, uz uvažavanje stečenih obaveza poprimi novi oblik uređenog prostora.

Svaka od ovih planskih cjelina formirana je kao jedinstvena prostorna cjelina, na taj način što su u okviru svake utvrđena pravila urbanističke regulacije:

- urbanistički pokazatelji (urbanistička parcela, namjena parcele, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, vertikalni gabarit),
- urbanistička mreža linija (regulaciona linija, građevinska linija, osovinska linija saobraćajnice, granična linija zone),
- uslovi za oblikovanje i izgradnju objekata,
- uslovi za energetske efikasnost objekata,
- uslovi za priključak na komunalnu i saobraćajnu infrastrukturu.

Planiranjem i uređenjem prostora u naselju obezbijeđena je prostorna organizacija kojom su stvoreni kvalitetniji životni uslovi matičnog stanovništva. Prilikom izrade planskog rješenja vodilo se računa o očuvanju i unapređenju ukupnog graditeljskog naslijeđa, tradicije graditeljstva i stvorenih vrijednosti kao i tradicionalnih djelatnosti stanovništva. Izvršena je dopuna postojećih i stvaranje novih urbanih vrijednosti uz očuvanje životne sredine i prirodnih vrijednosti. Urbanizaciju prostora na predmetnom području prati i izgradnja infrastrukture, čija je usklađenost obuhvaćena ovim planom.

Planirano je proširivanje regulacije postojećih ulica i otvaranje novih ulica radi obezbjeđivanja potrebnih koridora za saobraćajnu infrastrukturu (kolovoz, trotoar, hortikultura uređenja slobodnih površina) u skladu sa rangom saobraćajnice i komunalnu infrastrukturu (elektroenergetska, gasna i telekomunikaciona mreža sa objektima, vodovodna i kanalizaciona mreža), u cilju poboljšanja uslova stanovanja i omogućavanja izgradnje novih urbanih struktura.

Planirano je povećanje površine gradskog građevinskog zemljišta u granicama Izmjena i dopuna DUP-a Dobrote i to uglavnom planiranjem novih stambenih objekata, turističkih kapaciteta i saobraćajnica.

Tabela 30 – Planirano građevinsko područje¹ po planskim cjelinama

PLANSKA CJELINA	Površina [ha]	Učešće u DUP-u [%]	GRAĐEVINSKO PODRUČJE		
			Površina parcela za izgradnju objekata [ha]	Površina pod saobraćajnicama i vodotokovima [ha]	UKUPNA POVRŠINA [ha]
1 – Ljuta	27,50	10,52	7,58	4,60	12,18
2 – Sv. Stasije	53,20	20,36	19,23	8,43	27,66
3 – Radimiri	47,23	18,08	27,29	7,70	34,99
4 – Daošine	73,13	27,99	41,30	12,79	54,09
5 – Plagenti	48,52	18,57	23,21	9,36	32,57
6 – Škurda	11,70	4,48	6,02	1,82	7,84
UKUPNO	261,28	100	124,63	44,70	169,33

3.5. DETALJNA NAMJENA POVRŠINA

Detaljna namjena površina upućuje na organizaciju prostora u granicama obuhvata Izmjena i dopuna DUP-a Dobrote. Kategorije detaljne namjene koju su planirane na prostoru koji je u obuhvatu DUP-a su sljedeće:

- površine za stanovanje,
- površine za zdravstvenu zaštitu,
- površine za školstvo i socijalnu zaštitu,
- površine za mješovite namjene,
- površine za centralne djelatnosti,
- površine za turizam,
- površine za sport i rekreaciju,
- površine za pejzažno uređenje naselja,
- površine saobraćajne infrastrukture,
- površine ostale infrastrukture,
- vodne površine na kopnu,
- šumske površine,
- površine za vjerske objekte i
- površine za groblja.

3.5.1. Površine za stanovanje

Planom se predviđa afirmacija postojećih modela stanovanja na predmetnom području, odnosno generalno proglašavanje stambenog tkiva u određenim zonama, kako bi se ostvario željeni koncept kompaktnog naselja i spriječilo dalje narušavanje vrijednih prirodnih područja.

Planskim rješenjem u okviru granica obuhvata Izmjena i dopuna DUP-a predviđa se povećanje površina parcelaza izgradnju objekata namijenjenih stanovanju. Samim tim povećana je i ukupna bruto građevinska površina (BGP²) stambenih objekata i ukupna bruto razvijena građevinska površina objekata (BRGP³).

U granicama obuhvata Izmjena i dopuna DUP-a planirano je stanovanje malih i srednjih gustina. Za novoformirane urbanističke parcele Planom su definisani urbanistički parametri tabelarno i grafički (grafički prilog „Urbanističko-tehnički uslovi za sprovođenje plana“).

¹ Građevinsko područje – površina parcela za izgradnju objekata sa površinama saobraćajnica i vodotokova.

² BGP – Bruto građevinska površina predstavlja površinu parcele pod objektom

³ BRGP – Bruto razvijena građevinska površina predstavlja zbir površina svih korisnih etaža

Tabela 33 – Usporedni pregled postojećih i planiranih površina za stanovanje

Površine za stanovanje		
Prostorna cjelina	Postojeće stanje	Plansko rješenje
	Površina parcela [ha]	Površina parcela [ha]
1 - Ljuta	6,81	6,68
2 - Sv. Stasije	10,91	14,62
3 - Radimiri	14,58	25,24
4 - Daošine	38,39	34,21
5 - Plagenti	19,19	21,02
6 - Škurda	3,72	4,08
UKUPNO	93,6	105,86

3.5.2. Površine za zdravstvenu zaštitu

Površine za zdravstvenu zaštitu su površine prvenstveno namjenjene zdravstvu. Ustanove u ovoj oblasti sprovode osnovnu i specijalizovanu zdravstvenu zaštitu za sve kategorije stanovništva i za sve turiste.

U Dobroti postoji Dom zdravlja i on trenutno zadovoljava potrebe gravitirajućeg stanovništva. Planskim dokumentom nisu predviđene nove površine za ovu namjenu. Dodatne potrebe primarne medicinske zaštite stanovništva i turista na području Dobrote mogu se zadovoljiti u privatnom sektoru ili u sklopu površina za centralne djelatnosti.

Od objekata specijalizovane zdravstvene zaštite u Dobroti se nalazi Zavod za psihijatriju, čije je izmještanje sa postojeće lokacije predviđeno Izmjenama i dopunama GUP-a Kotora iz 1998. godine, ali nije realizovano. Za sada nema indicija da će se u narednom periodu izvršiti izmještanje istog, pa plansko rješenje zadržava postojeću namjenu na ovoj lokaciji.

Spratnost i arhitektura trebaju biti u humanim srazmjerama, kako u pogledu unutrašnjeg prostora, tako i kod organizacije parcele. Parametri koji važe za opšti tip objekata primarne i specijalizovane zdravstvene zaštite dati su u Pravilima građenja. Za sve objekte u funkciji zdravstva tekstualno i grafički Planom su definisani i urbanističko-tehnički uslovi.

Tabela 34 – Površine za zdravstvo po planskim cjelinama

Površine za zdravstvo		
Prostorna cjelina	Postojeće stanje	Plansko rješenje
	Površina parcela [ha]	Površina parcela [ha]
1 - Ljuta	/	/
2 - Sv. Stasije	/	/
3 - Radimiri	/	/
4 - Daošine	2,15	1,65
5 - Plagenti	/	/
6 - Škurda	/	/
UKUPNO	2,15	1,65

3.5.3. Površine za školstvo i socijalnu zaštitu

Od objekata obrazovnih ustanova prisutne su dječije ustanove, osnovne škole, ustanove standardnog obrazovanja i visoke škole.

Na prostoru Plana postoje tri dječije ustanove (dve u planskoj cjelini Škurda i jedna u Plagentima), neravnomjerno locirane u odnosu na cijelo Planom obuhvaćeno područje. Njihov kapacitet, kao i radijus opsluživanja ne zadovoljava propisane normative.

Oblast obrazovanja standardnog nivoa čine ustanove srednjeg obrazovanja i vaspitanja osnovane kao gimnazije, srednje i umjetničke škole, stručne škole i više škole, kao i specijalizovane javne ustanove – visoke škole. Na prostoru obuhvaćenom Planom postoje dvije srednje škole (gimnazija i srednja pomorska škola) smještene u jednom objektu i pomorski fakultet.

Postojeće osnovne škole nemaju dovoljno specijalizovanih učionica, otvorenih sportskih površina i odgovarajući dvorišni prostor.

Predviđene su nove površine za objekte obrazovnog sadržaja u planskoj cjelini 2. Planom je definisana izgradnja školskog objekta i vrtića, sa ograničenjima vezanim za postojeću kvalitetnu šumu hrasta, koju treba maksimalno zaštititi i očuvati sva kvalitetna stabla prilikom izgradnje objekta.

Kod dimenzionisanja novih i rekonstrukcije postojećih obrazovnih objekata primijenjivati normative date u dijelu Pravila građenja. Za sve objekte školstva tekstualno i grafički Planom su definisani i urbanističko-tehnički uslovi.

Tabela 35 – Površine za školstvo po planskim cjelinama

Površine za školstvo		
Prostorna cjelina	Postojeće stanje	Plansko rešenje
	Površina parcela [ha]	Površina parcela [ha]
1 - Ljuta	/	/
2 - Sv. Stasije	/	0,64
3 - Radimiri	/	/
4 - Daošine	3,67	3,75
5 - Plagenti	0,25	0,25
6 - Škurda	0,4	0,39
UKUPNO	4,32	5,03

3.5.4. Površine za centralne djelatnosti

Da bi naselje moglo funkcionisati kao samostalna cjelina, te da bi se nivo stanovanja ovog naselja podigao na nivo stanovanja primjeren urbanim sredinama, planirana je izgradnja objekata centralnih djelatnosti – ugostiteljski objekti, trgovački centri, poslovne zgrade, objekti uprave, kulture, banke, pošte. U okviru planske cjeline 2 predviđena je izgradnja pijace, odnosno tržnice na UP 382-b, na osnovu iskazane inicijative grupe građana.

Tabela 36 – Površine za centralne djelatnosti po planskim cjelinama

Površine za centralne djelatnosti		
Prostorna cjelina	Postojeće stanje	Plansko rešenje
	Površina parcela [ha]	Površina parcela [ha]
1 - Ljuta	0,20	0,00
2 - Sv. Stasije	0,14	0,76
3 - Radimiri	0,14	0,15
4 - Daošine	0,17	0,40
5 - Plagenti	0,17	0,20
6 - Škurda	0,93	0,61
UKUPNO	1,75	2,12

Za sve objekte u funkciji centralnih djelatnosti Planom su definisana pravila gradnje i urbanističko-tehnički uslovi.

3.5.6. Površine za turizam

Razvoj turizma jedan je od prioriteta crnogorske ekonomije, iz razloga što Crna Gora raspolaže izuzetnim resursima za turistički razvoj, a to je i djelatnost koja generiše razvoj drugih komplementarnih djelatnosti. Površine za turizam služe smještaju objekata za odmor i rekreaciju.

Značajno povećanje turističkih kapaciteta prisutno je u planskim cjelinama 1, 2 i 4.

Planom su definisane površine za: hotele (T1) i turistička naselja (T2).

Objekte namjenjene za smještaj turista planirati u skladu sa odredbama Pravilnika o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata. Planom se propisuje se da se u svim budućim turističkim kapacitetima ispoštuje normativ iz navedenog Pravilnika za sadržaje sa najmanje 3 zvjezdice.

Tabela 37 – Površine za turizam po planskim cjelinama

Površine za turizam		
Prostorna cjelina	Postojeće stanje	Plansko rješenje
	Površina parcela [ha]	Površina parcela [ha]
1 - Ljuta	/	0,66
2 - Sv. Stasije	0,02	2,77
3 - Radimiri	0,42	0,41
4 - Daošine	/	0,78
5 - Plagenti	/	/
6 - Škurda	/	/
UKUPNO	0,21	4,62

3.5.7. Površine za sport i rekreaciju

Površine za sport i rekreaciju Planom su namijenjene prvenstveno razvoju sadržaja koji se odnose na sport i rekreaciju. Dozvoljeni su objekti za opsluživanje područja i to objekti otvorenog ili zatvorenog tipa, kao što su: stadioni, dvorane, sportski tereni, bazeni/plivališta, trkališta i dr.

Ove površine planskim rješenjem predviđene su u planskim cjelinama 1, 3 i 5.

Planirani su tereni za košarku, odbojku, rukomet, mali fudbal, tenis, trim staze. U sklopu terena predvidjeti i objekte za opsluživanje sa svlačionicama, tuš kabinama, sanitarnim čvorovima i klupskim prostorijama. Pored ovih mogu se naći i ugostiteljski sadržaji, kao npr. restoran, kafe-bar i dr. Predviđeni objekti su spratnosti P+1 (odnosno S+P).

Tabela 38 – Površine za sport i rekreaciju po planskim cjelinama

Površine za sport i rekreaciju		
Prostorna cjelina	Postojeće stanje	Plansko rješenje
	Površina parcela [ha]	Površina parcela [ha]
1 - Ljuta	/	0,12
2 - Sv. Stasije	/	/
3 - Radimiri	/	1,17
4 - Daošine	/	/
5 - Plagenti	/	1,66
6 - Škurda	/	/
UKUPNO	/	2,95

Prilikom uređenja terena mora se voditi računa o postojećoj mediteranskoj vegetaciji kako se ne bi podstakla erozija. Glavne pješačke staze su maksimalno prilagođene reljefu minimalne širine 3,0m, dok su sekundarne pješačke staze širine 0,75 do 3,0m.

Za sve objekte u funkciji sporta i rekreacije Planom definisana su pravila gradnje i urbanističko-tehnički uslovi.

3.5.8. Površine za pejzažno uređenje naselja

Osnovni cilj jeste očuvanje što većeg broja elemenata autohtonog pejzaža, odnosno autohtonog biološkog, geografskog i pejzažnog diverziteta ovog područja. Prioritetno treba štititi prirodne i stvorene zelene površine, kao i ambijent starih naselja. U zaštiti i unapređenju predjela, treba nastojati da se ostvari kako biološki i vizuelno vredniji prostor tako i socijalno i ekonomski bogatiji predio.

Površine za pejzažno uređenje naselja planirane su na području cijelog Plana. To su uglavnom površine ograničenog i javnog korišćenja kao što su parkovi, skverovi, uređene zelene površine u okviru stambenog tkiva i dr.

U postojećem stanju definisane su dvije kategorije: uređene zelene površine i neuređene – slobodne zelene površine, livade i pašnjaci. U planskom rješenju su svrstane u 1 kategoriju: površine za pejzažno uređenje. Planom su sačuvane sve kvalitetne zelene površine značajne za

očuvanje kulturnog pejzaža Dobrote. Na ostalim (neuređenim) zelenim površinama, koje u biti predstavljaju ili kamenjare ili zapuštene pašnjake, planirana je ili izgradnja ili kultivisanje koje podrazumijeva sadnju autohtonih biljnih vrsta, kao i pojas zaštitnog zelenila obilaznice.

Park je površina javnog karaktera, koja kompoziciono čini jednu cjelinu u kojoj mreža puteva i staza povezuje ostale kompozicijske elemente: platoe, elemente sa vodom, dječja igrališta, sportski tereni, poljane i dr. Dozvoljeni su parkovski objekti različite funkcionalne namjene kao i mali vrtno-arhitektonski elementi.

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

U ulicama čija je širina trotoara manja od 2,8m, moguće je formiranje drvoreda sa visokim drvorednim sadnicama na sunčanoj strani, ili obostrano ali sa niskim drvorednim sadnicama. Prilikom formiranja drvoreda na parkinzima predviđeno je po jedno drvo na dva parking mjesta, a kod poduznog parkiranja na jedno parking mjesto po jedno drvo.

Uređene zelene površine u okviru stambenog tkiva zastupljene su u svim planskim cjelinama. Uređenim zelenim površinama u okviru stambenog tkiva bi se unapredio postojeći „zeleni potencijal“, kako bi bio u korelaciji sa ostalim funkcijama u naselju.

Tabela 39 – Površine za pejzažno uređenje naselja po planskim cjelinama

Površine za pejzažno uređenje naselja		
Prostorna cjelina	Postojeće stanje	Plansko rešenje
	Površina parcela [ha]	Površina parcela [ha]
1 - Ljuta	4,1	0,22
2 - Sv. Stasije	17,19	3,84
3 - Radimiri	12,39	2,66
4 - Daošine	8,43	4,88
5 - Plagenti	19,20	5,30
6 - Škurda	3,61	1,72
UKUPNO	64,92	18,62

3.5.9. Površine pod šumom

Šumske površine predstavljaju sve površine obrasle šumskim drvećem. To su površine pod crnogoričnim i lišćarskim šumama, koje je potrebno stalno obnavljati sadnjom, kako bi se zemljište sačuvalo od destrukcije, naročito na dijelovima devastiranih područja usled erozija i klizišta. Postojeće niskokvalitetne šume (degradacione stadijume – makije, garig i kamenjare) treba unaprijediti rekonstrukcijom izdanačkih šuma, melioracijom šikara i makija kao i prevođenjem izdanačkih u visoke.

U prostornom obuhvatu ovog planskog dokumenta, šume su predviđene u svim planskim cjelinama. Primetan je porast površina pod šumom zbog planiranja zaštitnog pojasa obilaznice.

Na cijelom području plana zastupljeni su, dakle, degradacioni stadijumi, osim na području Svetog Stasija, gdje je predviđena izgradnja školskog objekta i vrtića. Na ovom mjestu zastupljena kvalitetna šuma hrasta. Iz tog razloga, ovim Planom se izričito propisuje evidencija i potpuna zaštita svih kvalitetnih hrastovih stabala prilikom izgradnje objekta.

Tabela 40 – Površine pod šumom po planskim cjelinama

Površine pod šumom		
Prostorna cjelina	Postojeće stanje	Plansko rešenje
	Površina parcela [ha]	Površina parcela [ha]
1 - Ljuta	13,94	15,11
2 - Sv. Stasije	18,46	21,70
3 - Radimiri	15,24	8,02
4 - Daošine	9,02	13,39
5 - Plagenti	3,99	10,65
6 - Škurda	0,70	3,69
UKUPNO	61,35	72,56

3.5.10. Površine saobraćajne infrastrukture

Planirane površine saobraćajne infrastrukture u obuhvatu granica Plana podijeljene su na:

- kolske,
- pješačke (šetalište, staze, prolazi, stepeništa) i
- površine za parkiranje.

Ove površine definisane su u grafičkom prilogu 5: „Plan saobraćaja“.

Postojeći prostor za saobraćajne površine zauzima površinu od 30ha. Dužina svih postojećih saobraćajnica u predmetnom području iznosi cca 16,14km. Planskim rešenjem se predviđa povećanje površine namijenjene saobraćaju. Planirana je izgradnja obilaznice i ostalih novih saobraćajnica, kao i rekonstrukcija postojećih, gdje prostorne mogućnosti dozvoljavaju širenje regulacije. Ukupna dužina svih postojećih i planiranih saobraćajnica u predmetnom području iznosi cca 33,74km.

Trasa obilaznice je ovim Planom data orijentaciono. Shodno tome dat je i zaštitni pojas u širini 35m sa obje strane pretpostavljene trase obilaznice. Prilikom definisanja konačne trase obilaznice potrebno je tražiti mišljenje i preporuke Komiteta svjetske baštine UNESCO.

Rješenje saobraćaja se zasniva na rekonstrukciji postojećih saobraćajnica i izgradnji nove mreže, koja u potpunosti povezuje sve dijelove Planom predviđene za izgradnju. Formiranjem regulacije saobraćajnica stvorili su se uslovi za izgradnju trotoara duž većine saobraćajnica širine minimalno 1,6m.

Zadržane su komunikacije, staze i stepeništa u postojećem obliku, a planirane su i nove pješačke staze kao poprečna komunikacija u izgrađenom dijelu naselja. Mrežom pješačkih staza kao i trotoarima, obezbijeđen je kontinuitet pješačkog saobraćaja u svim djelovima naselja.

Parkiranje vozila u granicama obuhvata Plana rješeno je na više načina: u okviru granica urbanističke parcele, u okviru regulacione širine saobraćajnica i u okviru planiranih javnih parking prostora. Planom je predviđeno da novoprojektovani stambeni objekti svoje potrebe za stacioniranjem vozila rješavaju unutar svoje građevinske parcele (u garaži, u sklopu samog objekta ili u sklopu same parcele) ili na javnim površinama predviđenim za parkiranje uz prethodni dogovor sa organima lokalne samouprave.

Tabela 41 – Površine saobraćajne infrastrukture po planskim cjelinama

Površine saobraćajne infrastrukture		
Prostorna cjelina	Postojeće stanje	Plansko rešenje
	Površina parcela [ha]	Površina parcela [ha]
1 - Ljuta	2,34	4,60
2 - Sv. Stasije	5,88	8,39
3 - Radimiri	4,34	7,70
4 - Daošine	10,49	12,52
5 - Plagenti	5,66	9,29
6 - Škurda	1,23	1,75
UKUPNO	29,94	44,25

Za nove objekte obavezno je obezbijediti parkiranje ili garažiranje motornih vozila prema normativima koji su dati u *Pravilima građenja*.

3.5.11. Površine za garaže

Na području Plana evidentirane su parcele sa namjenom garaža. One se ne mogu uklopiti u površine čija je namjena stanovanje iako uglavnom pripadaju kolektivnim stambenim objektima ili u manjem broju individualnim stambenim objektima. Iz tih razloga planirane su urbanističke parcele isključivo sa namjenom garaža.

3.5.12. Površine ostale infrastrukture

Površine ostale infrastrukture planskim dokumentom namijenjene su i služe izgradnji komunalnih i infrastrukturnih servisa, osim saobraćajne infrastrukture. Dozvoljeni su objekti

komunalne, telekomunikacijske, energetske i ostale infrastrukture i komunalnih i infrastrukturnih servisa. Planskim rješenjem površine za objekte ostale infrastrukture, usled povećanja građevinskog područja, povećane su u odnosu na postojeće stanje. Za sve novoplanirane objekte elektroenergetike planirane su zasebne urbanističke parcele.

Tabela 42 – Površine za ostalu infrastrukturu po planskim cjelinama

Površine ostale infrastrukture		
Prostorna cjelina	Postojeće stanje	Plansko rešenje
	Površina parcela [ha]	Površina parcela [ha]
1 - Ljuta	/	0,012
2 - Sv. Stasije	/	0,023
3 - Radimiri	/	0,16
4 - Daošine	0,11	0,28
5 - Plagenti	/	0,07
6 - Škurda	0,99	0,86
UKUPNO	1,1	1,405

3.5.13. Vodne površine na kopnu

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

Tabela 43 – Vodene površine po planskim cjelinama

Ostale vodene površine		
Prostorna cjelina	Postojeće stanje	Plansko rešenje
	Površina parcela [ha]	Površina parcela [ha]
1 - Ljuta	/	/
2 - Sv. Stasije	0,04	0,04
3 - Radimiri	/	/
4 - Daošine	0,27	0,27
5 - Plagenti	0,06	0,06
6 - Škurda	0,07	0,07
UKUPNO	0,44	0,44

Vodotokovi u granicama Plana, kao i neposrednom okruženju su povremeni, bujičnog karaktera. Bujični potoci prihvataju vodu sa gravitirajućih viših zona i predviđa se njihovo uređenje odnosno regulacija.

3.5.14. Površine za vjerske objekte

Tabela 44 – Površine za vjerske objekte po planskim cjelinama

Površine za vjerske objekte		
Prostorna cjelina	Postojeće stanje	Plansko rešenje
	Površina parcela [ha]	Površina parcela [ha]
1 - Ljuta	0,1	0,1
2 - Sv. Stasije	0,42	0,42
3 - Radimiri	0,11	0,11
4 - Daošine	0,21	0,21
5 - Plagenti	/	/
6 - Škurda	0,05	0,05
UKUPNO	0,89	0,89

3.5.15. Površine za groblja

Na području Plana postoje 4 lokaliteta groblja. Značajno je povećanje površina groblja u planskoj cjelini 3, u neposrednom okruženju crkve Sv. Ivana i planskoj cjelini 4.

Tabela 45 – Površine za groblja po planskim cjelinama

Površine za groblja		
Prostorna cjelina	Postojeće stanje	Plansko rešenje
	Površina parcela [ha]	Površina parcela [ha]
1 - Ljuta	/	/
2 - Sv. Stasije	/	/
3 - Radimiri	/	1,55
4 - Daošine	0,3	0,77
5 - Plagenti	/	/
6 - Škurda	/	/
UKUPNO	0,3	2,32

3.6. BILANS PLANIRANE NAMJENE POVRŠINA

U ovom poglavlju detaljno je objašnjeno plansko rješenje i tabelarno je dat uporedni pregled postojećeg stanja i planirane namjene površina po planskim cjelinama u granicama obuhvata Izmjena i dopuna DUP-a Dobrote.

3.6.1. Planska cjelina 1 – Ljuta

Ova planska cjelina smještena je u krajnjem sjevernom dijelu zahvata Plana i obuhvata područje Ljute.

Tabela 46 – Bilans planirane namjene površina u planskoj cjelini 1

Namjena		Postojeće stanje		Plansko rešenje	
		Površina parcela	Učešće u planskoj cjelini	Površina parcela	Učešće u planskoj cjelini
		[m ²]	(%)	[m ²]	(%)
1	Površine za stanovanje	68 110	24,76	66 844	24,30
2	Površine za zdravstvenu zaštitu	/	/	/	/
3	Površine za školstvo i socijalnu zaštitu	/	/	/	/
4	Površine za centralne djelatnosti	2 003	0,73	/	/
5	Površine za turizam	/	/	6 628	2,42
6	Površine za sport i rekreaciju	/	/	1 200	0,44
7	Površine za pejzažno uređenje naselja	41 090	14,94	2 239	0,81
8	Šumske površine	139 444	50,70	151 076	54,93
9	Površine saobraćajne infrastrukture	23 426	8,52	45 966	16,71
10	Površine ostale infrastrukture	/	/	120	0,04
11	Vodne površine na kopnu	/	/	/	/
12	Površine za vjerske objekte	968	0,35	968	0,35
13	Površine za groblja	/	/	/	/
14	Površine za garaže	/	/	/	/
15	Površine mješovite namjene	/	/	/	/
	UKUPNO	275 041	100,00	275 041	100,00

Na ovom prostoru planirane su površine za stanovanje tradicionalne gradnje ispod i stanovanje malih gustina iznad Jadranske magistrale, površine za turizam, površine za pejzažno uređenje naselja, površine za saobraćajnu infrastrukturu i vodene površine.

Najzastupljenije su šumske površine, površine za stanovanje malih gustina i površine saobraćajne infrastrukture. Došlo je do povećanja šumskih površina zbog planiranja zaštitnog pojasa obilaznice u širini od 35m sa obje strane trase.

Površine za turizam su planirane u zoni Raškovog brijega. Planirano turističko naselje mora biti organizovano tako da se uvažavaju istorijsko-ambijentalne vrijednosti prostora uz povezivanje samog kompleksa sa prirodnom sredinom, na način koji će obezbijediti unapređenje zatečenih vrijednosti. Planirani kapaciteti moraju ispoštovati kategoriju od 4 zvjezdice, te se u turističkom naselju treba obezbijediti maksimalno 100 ležajeva. Projekat turističkog naselja nužno je usaglasiti sa smjernicama *Uprave za zaštitu kulturnih dobara*, odnosno nužna je saglasnost iste na projektnu dokumentaciju.

Kroz plansku cjelinu Ljuta pruža se i novoplanirana obilaznica sa pojasom zaštitnog zelenila, a planiran je i njen priključak na Jadransku magistralu.

Svi urbanistički parametri ove planske cjeline definisani su pravilima građenja, a dati su i grafički (prilog 7a: „Urbanističko-tehnički uslovi za sprovođenje plana“).

3.6.2. Planska cjelina 2 – Sveti Stasije

Planska cjelina 2 prostire se od Raškovog brijega do Palate Tripkovića. Zastupljene su površine za stanovanje, površine za turizam, površine za pejzažno uređenje, sport i rekreacija i površine za centralne djelatnosti.

Tabela 47 – Bilans planirane namjene površina u planskoj cjelini 2

Namjena		Postojeće stanje		Plansko rešenje	
		Površina parcela	Učešće u planskoj cjelini	Površina parcela	Učešće u planskoj cjelini
		[m ²]	(%)	[m ²]	(%)
1	Površine za stanovanje	109 073	20,50	146 205	27,48
2	Površine za zdravstvenu zaštitu	/	/	/	/
3	Površine za školstvo i socijalnu zaštitu	/	/	6 355	1,19
4	Površine za centralne djelatnosti	1 441	0,27	7 634	1,46
5	Površine za turizam	212	0,04	27 662	5,20
6	Površine za sport i rekreaciju	/	/	/	/
7	Površine za pejzažno uređenje naselja	173 125	32,54	38 376	7,20
8	Površine pod šumom	184 634	34,71	216 980	40,78
9	Površine saobraćajne infrastrukture	58 757	11,05	83 893	15,77
10	Površine ostale infrastrukture	/	/	234	0,04
11	Vodne površine na kopnu	497	0,09	400	0,08
12	Površine vjerskih objekata	4 232	0,80	4 232	0,80
13	Površine za groblja	/	/	/	/
14	Površine za garaže	/	/	/	/
UKUPNO		531 971	100,00	531 971	100,00

Zastupljeno je stanovanje u zoni graditeljskog nasljeđa u priobalnim dijelima cjeline i stanovanje malih i srednjih gustina u djelovima iznad Jadranske magistrale, gdje je naselje počelo spontano da se širi. Treba pomenuti i povećanje stanovanja malih gustina na dijelima iznad novoplanirane obilaznice.

Značajna je izgradnja turističkih objekata: hotela kod crkve Sv. Eustahija, kod Palate Tripkovića i Palate Ivanovića, kao i turističkog naselja na lokalitetu Raškov brijeg-Ljuta. U hotelima

treba obezbijediti kapacitete po normativu za hotele sa najmanje 3 zvjedrice, dok u turističkom naselju (UP173 do UP177) treba obezbijediti cca 350 ležajeva (4 zvjezdice). Svi planirani turistički kapaciteti su u zoni tradicionalne gradnje, te je nužno njihovo usaglašavanje sa smjernicama *Uprave za zaštitu kulturnih dobara*, odnosno nužna je saglasnost iste na projektnu dokumentaciju. Svi planirani turistički kapaciteti moraju biti organizovani tako da se uvažava istorijsko-ambijentalne vrijednosti prostora, odnosno da se maksimalno uklape u prirodni i kulturno-istorijski ambijent.

U okviru površine za centralne djelatnosti mogu se naći centar mjesne zajednice, objekti uprave, administracije, kulture, poslovanja i primarne zdravstvene zaštite. Moguća je i izgradnja garaže u suterenskoj etaži. Sa namjenom centralne djelatnosti, u okviru ove planske cjeline planirana je izgradnja pijace – tržnice na lokaciji UP 382–b.

Na površini označenoj kao površina za školstvo planira se dječja ustanova i škola koji bi opsluživali cjeline Ljute i Sv. Stasija. Planom se propisuje maksimalna zaštita svih kvalitetnih stabala očuvane hrastove šume na predmetnoj lokaciji.

U zonama kolektivnog stanovanja povećan je nivo zelenih površina formiranjem parkovskih površina. Došlo je do povećanja šumskih površina zbog planiranja zaštitnog pojasa obilaznice u širini od 35m sa obje strane trase.

Planirano je i uređenje svih vodotokova po principima urbane i prirodne regulacije, na način da regulacioni objekti oplemene prostor, isključivo uz korišćenje prirodnih materijala.

Svi urbanistički parametri ove planske cjeline definisani su pravilima građenja, a dati su i grafički (prilog 7b: „Urbanističko-tehnički uslovi za sprovođenje plana“).

3.6.3. Planska cjelina 3 – Radimiri

Planska cjelina 3 – Radimiri smještena je u centralnom dijelu Plana.

Tabela 48 – Bilans planirane namjene površina u planskoj cjelini 3

Namjena	Postojeće stanje		Plansko rješenje		
	Površina parcela	Učešće u planskoj cjelini	Površina parcela	Učešće u planskoj cjelini	
	[m ²]	(%)	[m ²]	(%)	
1	Površine za stanovanje	145 839	30,88	252 448	56,29
2	Površine za zdravstvenu zaštitu	/	/	/	/
3	Površine za školstvo i socijalnu zaštitu	/	/	/	/
4	Površine za centralne djelatnosti	1 439	0,32	1 530	0,33
5	Površine za turizam	4 192	0,89	4 192	0,89
6	Površine za sport i rekreaciju	/	/	11 745	2,49
7	Površine za pejzažno uređenje naselja	123 915	26,24	26 587	5,62
8	Površine pod šumom	152 367	32,26	80 224	17,01
9	Površine saobraćajne infrastrukture	43 403	9,19	77 024	16,37
10	Površine ostale infrastrukture	/	/	1 647	0,35
11	Vodne površine na kopnu	/	/	/	/
12	Površine vjerskih objekata	1 102	0,23	1 102	0,23
13	Površine za groblja	/	/	15 494	3,28
14	Površine za garaže	/	/	318	0,07
	UKUPNO	472 311	100,00	472 311	100,00

Zastupljeno je stanovanje u zoni graditeljskog nasljeđa u priobalnim dijelu cjeline. Izvršeno je i zaokruživanje stambenog tkiva stanovanjem malih i srednjih gustina iznad Jadranske magistrale.

Na površinama za centralne djelatnosti planirani su sljedeći sadržaji: pošta, centar mjesne zajednice, administracija, centar snabdijevanja, objekat primarne zdravstvene zaštite, poslovanje.

Prisutne su površine za pejzažno uređenje naselja, površine za poslovne djelatnosti i saobraćajne površine.

Planirano je i povećanje površina za groblje u neposrednoj okolini crkve Sv. Ivana. Obezbijeđen je i kvalitetan pristup groblju.

U priobalnoj zoni treba izvršiti adaptaciju starih kapetanskih palata na pažljivo biran način, prateći istorijsko-ambijentalni sklop okoline tj. imati u vidu cjelokupnu sliku područja.

Od turističkih sadržaja planirane su 4 manje lokacije u priobalnoj zoni za apart-hotele i manje hotele. Na navedenim lokacijama treba obezbijediti kapacitete po normativu za turističke sadržaje sa najmanje 3 zvjezdice.

Svi urbanistički parametri ove planske cjeline definisani su pravilima građenja, a dati su i grafički (prilog 7c: „Urbanističko-tehnički uslovi za sprovođenje plana“).

3.6.4. Planska cjelina 4 – Daošine

Ova planska cjelina smještena je u centralnom dijelu zahvata Plana.

Najdominantnija namjena u ovoj planskoj cjelini su površine za stanovanje male i srednje gustine iznad Jadranske magistrale i stanovanje u zoni graditeljskog nasljeđa u priobalnom dijelu.

Od ostalih namjena značajne su površine za školstvo, površine za zdravstvo, površine za pejzažno uređenje naselja, saobraćajne površine i površine za turizam.

Od turističkih sadržaja planirana lokacija turističkog naselja na lokaciji Auto-kamp.

Tabela 49 – Bilans planirane namjene površina u planskoj cjelini 4

Namjena		Postojeće stanje		Plansko rešenje	
		Površina parcela [m ²]	Učešće u planskoj cjelini (%)	Površina parcela [m ²]	Učešće u planskoj cjelini (%)
1	Površine za stanovanje	383 955	52,50	342 184	46,79
2	Površine za zdravstvenu zaštitu	21 532	2,94	16 460	2,26
3	Površine za školstvo i socijalnu zaštitu	36 753	5,03	37 495	5,14
4	Površine za centralne djelatnosti	1 712	0,24	4 024	0,56
5	Površine za turizam	/	/	7 834	1,07
6	Površine za sport i rekreaciju	/	/	/	/
7	Površine za pejzažno uređenje naselja	84 336	11,53	48 807	6,67
8	Površine pod šumom	90 240	12,34	133 874	18,31
9	Površine saobraćajne infrastrukture	104 931	14,35	125 216	17,06
10	Površine ostale infrastrukture	/	/	2 750	0,39
11	Vodne površine na kopnu	2 727	0,37	2 727	0,38
12	Površine vjerskih objekata	2 132	0,29	2 132	0,30
13	Površine za groblja	2 975	0,41	7 658	1,05
14	Površine za garaže	/	/	132	0,02
UKUPNO		731 293	100,00	731 293	100,00

Predviđa se unapređenje postojećih obrazovnih objekata (škola i dečijih ustanova) i objekata u funkciji zdravstva u vidu dogradnje, adaptacije i zamjene dotrajale opreme.

Planira se i uređenje parkovskih prostora na površinama za pejzažno uređenje naselja, naročito u okolini zaštićenog objekta u naselju Sv. Vrača. Došlo je do povećanja šumskih površina zbog planiranja zaštitnog pojasa obilaznice u širini od 35m sa obje strane trase.

U priobalnoj zoni treba izvršiti adaptaciju starih kapetanskih palata na pažljivo biran način, prateći istorijsko-ambijentalni sklop okoline tj. imati u vidu cjelokupnu sliku područja.

Kroz istočni dio ove planske cjeline pruža se obilaznica sa pojasom zaštitnog zelenila.

Planirano je i uređenje svih vodotokova po principima urbane i prirodne regulacije, na način da regulacioni objekti oplemene prostor, isključivo uz korišćenje prirodnih materijala.

Svi urbanistički parametri ove planske cjeline definisani su pravilima građenja, a dati su i grafički (prilog 7d: „Urbanističko-tehnički uslovi za sprovođenje plana“).

3.6.5. Planska cjelina 5 – Plagenti

Površina ove planske cjeline je planirana sa stambenim, sportsko-rekreativnim sadržajima i površinama za pejzažno uređenje.

Površine za stanovanje su najzastupljenije u ovoj planskoj cjelini. Zastupljeno je stanovanje malih gustina u priobalnom dijelu i stanovanje malih i srednjih gustina u dijelu iznad Jadranske magistrale. Posebno treba obratiti pažnju na oblikovanje zajedničkih slobodnih površina u blokovima sa stanovanjem srednjih gustina.

Od sportskih sadržaja na površini od cca 1,7ha planirani su tereni za košarku, tenis, mali fudbal, odbojku, bazeni, plivališta, trim staze. Predviđena je i izgradnja objekata za opsluživanje sportsko-rekreativnih sadržaja sa svlačionicama, tuš-kabinama i sanitarnim čvorovima. Pored ovih mogu se naći i ugostiteljski sadržaji, kao npr. restoran, kafe-bar i dr. Predviđeni objekti su spratnosti P+Pk, maksimalne površine 400m². Trim staze su minimalne širine 2,0m i moraju biti prilagođene reljefu terena. Prilikom uređenja prostora oko sportskih terena mora se voditi računa o postojećoj mediteranskoj vegetaciji kako se ne bi podstakla erozija.

Tabela 50 – Bilans planirane namjene površina u planskoj cjelini 5

Namjena		Postojeće stanje		Plansko rješenje	
		Površina parcela [m ²]	Učešće u planskoj cjelini (%)	Površina parcela [m ²]	Učešće u planskoj cjelini (%)
1	Površine za stanovanje	191 881	39,55	210 174	43,32
2	Površine za zdravstvenu zaštitu	/	/	/	/
3	Površine za školstvo i socijalnu zaštitu	2 480	0,51	2 480	0,51
4	Površine za centralne djelatnosti	1 674	0,35	2 045	0,42
5	Površine za turizam	/	/	/	/
6	Površine za sport i rekreaciju	/	/	16 626	3,43
7	Površine za pejzažno uređenje naselja	192 005	39,57	52 998	10,92
8	Površine pod šumom	39 910	8,23	106 488	21,95
9	Površine saobraćajne infrastrukture	56 608	11,67	92 927	19,21
10	Površine ostale infrastrukture	/	/	744	0,15
11	Vodne površine na kopnu	626	0,13	626	0,13
12	Površine vjerskih objekata	/	/	/	/
13	Površine za groblja	/	/	/	/
14	Površine za garaže	/	/	76	0,02
UKUPNO		485 184	100,00	485 184	100,00

U okviru ove prostorne cjeline planirane su i površine namjenjene saobraćaju. Kroz istočni dio planske cjeline pruža se trasa obilaznice sa pojasom zaštitnog zelenila.

Svi urbanistički parametri ove planske cjeline definisani su pravilima građenja, a dati su i grafički (prilog 7e: „Urbanističko-tehnički uslovi za sprovođenje plana“).

3.6.6. Planska cjelina 6 – Škurda

U planskoj cjelini 6 najzastupljenije je stanovanje malih gustina. Od ostalih namjena zastupljene su površine za školstvo, površine za poslovne djelatnosti i površine ostale infrastrukture.

Kroz krajnji istočni dio cjeline pruža se trasa obilaznice sa pojasom zaštitnog zelenila.

Predviđa se unapređenje postojećih obrazovnih objekata (škola i dečijih ustanova) u vidu dogradnje, adaptacije i zamjene dotrajale opreme, a sve prema pravilima gradnje datim ovim Planom.

Planira se i rekonstrukcija postojećih objekata namijenjenih centralnim djelatnostima. Za objekte „Jugobanke“ i „Jugopetrola“ važi rekonstrukcija, adaptacija i restauracija uz obavezno zadržavanje postojećih horizontalnih gabarita objekata.

Od objekata ostale infrastrukture zastupljeni su objekti vodovoda i kanalizacije i elektrodistribucije.

Planirano je i uređenje svih vodotokova po principima urbane i prirodne regulacije, na način da regulacioni objekti oplemene prostor, isključivo uz korišćenje prirodnih materijala.

Svi urbanistički parametri ove planske cjeline definisani su pravilima građenja, a dati su i grafički (prilog 7f: „Urbanističko-tehnički uslovi za sprovođenje plana“).

Tabela 51 - Bilans namjene površina u planskoj cjelini 6

Namjena		Postojeće stanje		Plansko rešenje	
		Površina parcela [m ²]	Učešće u planskoj cjelini (%)	Površina parcela [m ²]	Učešće u planskoj cjelini (%)
1	Površine za stanovanje	37 211	31,81	40 854	34,31
2	Površine za zdravstvenu zaštitu	/	/	/	/
3	Površine za školstvo i socijalnu zaštitu	4 024	3,44	3 863	3,30
4	Površine za centralne djelatnosti	9 346	7,99	6 100	5,21
5	Površine za turizam	/	/	/	/
6	Površine za sport i rekreaciju	/	/	/	/
7	Površine za pejzažno uređenje naselja	36 067	30,83	1 720	1,47
8	Površine pod šumom	6 960	5,95	36 889	31,58
9	Površine saobraćajne infrastrukture	12 330	10,54	17 475	14,80
10	Površine ostale infrastrukture	9 876	8,44	8 633	7,38
11	Vodne površine na kopnu	695	0,59	694	0,59
12	Površine vjerskih objekata	483	0,41	483	0,41
13	Površine za groblja	/	/	/	/
14	Površine za garaže	/	/	281	0,24
UKUPNO		116 992	100,00	116 992	100,00

3.7. MREŽA I OBJEKTI KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

3.7.1. Vodosnabdijevanje

S obzirom da je u velikoj mjeri izgrađeno, područje Dobrote ima razvijen vodovodni sistem, tako da se većina planiranih objekata može snabdijevati preko postojećeg vodovodnog sistema. Vodovodni sistem koncipiran je tako da se Dobrota vodom može snabdijevati, kako sa sjeverne strane (iz Orahovca) tako i sa južne strane (iz izvorišta Tabačina ili iz regionalnog vodovoda, kada bude završen).

Vodosnabdijevanje niže zone se vrši preko dva rezervoara, Dobrota I i Dobrota II, dok se viša zona snabdijeva preko rezervoara Dobrota III. Dva rezervoara za nižu zonu nemaju dovoljnu zapreminu pa je potrebno izgraditi još jedan rezervoar od najmanje 1000 m³ na koti cca 70 mnm. Akumulacija vode u rezervoarima za vrijeme smanjene noćne potrošnje je utoliko važnija, ako se uzme u obzir da u ljetnjem periodu u izvorištima nema dovoljnih količina vode.

Problem nedovoljnog pritiska za objekte na gornjim kotama područja rješavaće se ugradnjom individualnih uređaja za podizanje pritiska (hidrofora) prilikom izgradnje objekata.

Od cjevovoda nastavlja se sa izgradnjom distributivnog cjevovoda Ø160 PEHD na donjem putu od Oparenog brijega do Kavalina (Sv. Stasije). Time će se obezbijediti uredno vodosnabdijevanje područja između magistralnog puta i mora.

Uslovi za projektovanje:

- u blizini izvorišta Tabačina ne smije da bude privrednih objekata koji zagađuju okolinu, odnosno u kojima se koriste opasne materije.
- uvijek kad je to moguće cjevovode postavljati na javne površine kako bi održavanje cjevovoda bilo jednostavnije.
- kao cjevni materijal koristiti uglavnom PEHD i DUKTIL.

3.7.1.1. Procjena potreba u vodi

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

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

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

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

Ukupna postojeća BRGP stan. + turiz. u privatnom smještaju:	884 106m ²
Ukupno povećanje BRGP:	356 505m ²
Ukupna BRGP:	1 240 611m ²

Broj korisnika

Planirano povećanje BRGP iznosi 356 505m² tj:

$$356 505\text{m}^2 / 125\text{m}^2 \times 3,0 = 8 556 \text{ budućih korisnika}$$

(stalnih stanovnika, povremenih stanovnika i turista u privatnom smještaju)

Od ukupnog maksimalnog broja budućih korisnika (8 556) računa se da će 1000 biti stalno stanovništvo, što uz postojećih 8291 stanovnika iznosi:

$$8291 + 1000 = 9291$$

Odnosno **9291 ES.**

Broj turista

Prosječan broj turista u privatnom smještaju (kao i povremenih – sezonskih i vikend stanovnika) u odnosu na površinu objekata u Dobroti uzima se 1,7 ES na 100 m², pa će broj turista u privatnom smještaju i povremenih/vikend/sezonskih stanovnika iznositi:

$$1\,240\,611\text{m}^2 / 100\text{ m}^2 * 1,7 = 21\,090\text{ ES.}$$

Tom broju dodaje se broj od 680 ležajeva u hotelima i turističkim naseljima:

$$21\,090\text{ES} + 680\text{ ES} = \mathbf{21\,770\text{ ES}}$$

Prema tome, maksimalna dnevna potrošnja stalnih stanovnika će iznositi:

$$Q_{1\text{ max}} = 9\,291 \times 0,2 = 1\,858\text{ m}^3/\text{dan},$$

a maksimalna dnevna potrošnja turista će iznositi:

$$Q_{2\text{ max}} = 21\,770 \times 0,35 = 7\,620\text{ m}^3/\text{dan}$$

ukupno:

$$Q_{\text{max}} = Q_{1\text{ max}} + Q_{2\text{ max}} = 1\,858 + 7\,620 = 9\,478\text{ m}^3/\text{dan}$$

$$Q_{\text{max}} = 9\,478\text{m}^3/\text{dan}$$

odnosno,

$$q_{\text{max}} = 110\text{ l/sec.}$$

S obzirom da distributivna mreža treba da obezbijedi maksimalnu časovnu potrošnju naselja, koja uglavnom zavisi od broja potrošača, te za naselja preko 5 000 stanovnika časovni koeficijent neravnomjernosti iznosi:

$$K_h = 1,6$$

pa će maksimalna časovna potrošnja na području u obuhvatu DUP-a iznositi:

$$q_{\text{max,h}} = 110\text{ l/s} \times 1.6 = \mathbf{176\text{ l/s.}}$$

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

3.7.2. Odvođenje otpadnih voda

U toku je izgradnja glavnog gradskog sistema (primarni sistem) od Kampa do Kavalina (Sv. Stasija) sa tri pumpne stanice (PSI4 (istok 4), PSI5, i PSI6) i sanacija postojećih – starih sistema.

Svi stari sistemi, koji su u lošem stanju, (izgrađeni od azbest cementnih ili keramičkih cijevi) moraju biti zamijenjeni novim cjevovodima od polipropilena ili PVC-a. Stari PVC cjevovodi, kao i oštećeni šahtovi na njima, moraju biti sanirani. Potrebno je ukloniti sve eventualne priključke drenažnih i atmosferskih cjevovoda, kako bi se smanjio dotok strane vode u sistem.

Glavni sistem Dobrote, prvobitno projektovan sa sifonom, izgrađen je do prve pumpne stanice na Plagenatima. Dalje će se graditi uglavnom kao gravitacioni sistem sa slobodnom površinom vode, ali će pumpne stanice zbog konfiguracije terena ipak imati kraće potisne cjevovode.

Kada se sistem toliko izgradi da kapacitet postojećeg sifona između Plagenata i otvorenog bazena bude nedovoljan, biće potrebno pronaći odgovarajuće tehničko rješenje (pretvaranje sifona u potisni cjevovod ili izgradnja novog gravitacionog cjevovoda).

U zahvatu Plana predviđena je trasa primarnog kanizacionog kolektora duž obale do Orahovca sa pumpnom stanicom Ljuta.

Ovaj kolektor, sa pripadajućom prepumpnom stanicom, omogućava da se otpadna voda sa područja koja gravitiraju ovom kolektoru odvede do postojećeg primarnog sistema koji preko PS Peluzica i sistema Kotor-Trašte otpadnu vodu odvodi na otvoreno more u zaliv Trašte.

Trasa obalnog kolektora je smještena u trup postojeće obalne saobraćajnice. Izradom detaljne projektne dokumentacije definisane su mikrolokacije svih kanizacionih pumpnih stanica, kao i za PSI7 (Ljuta) u zavisnosti od optimalne dubine ukopavanja, dozvoljenih maksimalnih i minimalnih brzina u cjevovodima kao i minimalnog pada, što je moguće definisati samo na nivou idejnog ili glavnog projekta.

Glavni kolektor se predviđa trasom obalnog puta u Dobroti do Orahovca, kao i od Peluzice do Stoliva. Prečnici kolektora na ovom potezu su u rasponu DN250-DN400. Predviđeno je da su pumpne stanice na kolektoru podzemni objekti a da se na površini nalaze samo pristupni otvori i elektro oprema (elektro ormar, dizel-električni agregat ukoliko ima dovoljno prostora i sl.) koji zauzimaju mali prostor. Poželjno je, ali ne i obavezno, da prostor oko pumpne stanice bude ograđen. Mikrolokacije pumnih stanica će se odrediti prilikom razrade detaljne projektne dokumentacije pri čemu se mora voditi računa da se pumpne stanice, gdje god je moguće, postave u javnim površinama, opštinskom ili državnom vlasništvu.

Svaka pumpna stanica treba da bude opremljena havarijskim podmorskim ispustom. U slučaju ispada jedne PS iz pogona, automatski treba da budu isključene sve pumpne stanice uzvodno kako se ne bi desilo prelivanje otpadne vode u jednoj pumpnoj stanici, odnosno kako havarni ispusti ne bi morali biti velikih dimenzija.

Lokalni sistemi povezuju udaljene objekte sa glavnim sistemom na priobalnom putu. S obzirom na relativno mali broj ulica koje povezuju magistralni i priobalni put, biće neophodno na pojedinim mjestima postaviti paralelni cjevovod magistralnom. Lokalne cjevovode priključiti nizvodno od PS, kad god je to moguće. „Preskakanjem“ pumpne stanice smanjuju se troškovi pumpanja.

Za materijal kanalizacionog cjevovoda birati polipropilen ili PVC za manje prečnike, a GFUP za veće prečnike.

Minimalni prečnik uličnog cjevovoda iznosi $\varnothing 250\text{mm}$.

Pri dimenzionisanju glavnog kanalizacionog sistema Dobrote, voditi računa da će na njega biti priključen i kanalizacioni sistem Orahovca, kada bude izgrađen.

3.7.2.1. Proračun količina otpadnih voda

Od ukupne količine pitke vode uzima se da 85% dopijeva u kanalizacioni sistem. U proračun se uključuju i otpadne vode iz Orahovca, s tim da je uzeto da je broj korisnika u Orahovcu 750 stalnih stanovnika i 1300 turista.

Što znači da će maksimalna dnevna potrošnja vode u Orahovcu iznositi:

- od stalnih stanovnika:

$$Q_{1\text{ max}} = 750 \times 0,2 = 150\text{m}^3/\text{dan}$$

- od turista:

$$Q_{2\text{ max}} = 1\,300 \times 0,35 = 455\text{ m}^3/\text{dan}.$$

Dakle, ukupna količina otpadnih voda (Dobrota + Orahovac) iznosiće:

- od stalnih stanovnika:

$$Q_{1\text{ max}} = (1\,858\text{m}^3/\text{dan} + 150\text{m}^3/\text{dan}) \times 0,85 = 1\,707\text{ m}^3/\text{dan}$$

- od turista:

$$Q_{2\text{ max}} = (9\,478\text{m}^3/\text{dan} + 455\text{m}^3/\text{dan}) \times 0,85 = 8\,443\text{ m}^3/\text{dan}.$$

Ukupna maksimalna dnevna količina otpadnih voda iznosi:

$$Q_{\text{max}} = Q_{1\text{ max}} + Q_{2\text{ max}} = 1\,707 + 8\,443 = 10\,150\text{ m}^3/\text{dan}$$

$$Q_{\text{max}} = 10\,150\text{m}^3/\text{dan}.$$

odnosno

$$q_{\text{max dan}} = 117,5\text{l/s}.$$

Proračun maksimalnih časovnih protoka, mjerodavnih za dimenzioniranje kanalizacionih objekata takodje zavisi od koeficijenta časovne neravnomjernosti, odnosno broja stanovnika:

do 1000 stanovnika	.....	$k_{\check{c}} = 5,0$
do 2000 «	.....	$k_{\check{c}} = 4,0$
do 3000 «	.....	$k_{\check{c}} = 3,5$
do 5000 «	.....	$k_{\check{c}} = 3,0$
do 8000 «	.....	$k_{\check{c}} = 2,7$

te je za područje Dobrote koeficijent časovne neravnomjernosti uzet:

$$K_h = 2,7$$

Na osnovu prednjih vrijednosti maksimalni časovni protok za cijelo područje obuhvaćeno DUP-om iznosi:

$$q_{\text{max.h}} = 117,5 \times 2,7 = 317,25\text{ l/sec}.$$

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

3.7.2.2. Prečišćavanje otpadnih voda

Otpadna voda sa područja u obuhvatu DUP-a Dobrota će se sakupljati i odvoditi u otvoreno more kanalizacionim sistemom Kotor-Trašte. Prečišćavanje otpadne vode će se vršiti u postrojenju za prečišćavanje otpadnih voda koje će biti zajedničko za Kotor i Tivat (centralizovani

sistem prečišćavanja otpadnih voda). Nakon izlaska iz postrojenja prečišćena otpadna voda će se i dalje ispuštati kroz podmorski ispust u zalivu Trašte.

3.7.3. Odvođenje atmosferskih voda

Sistem atmosferske kanalizacije čine: ulična kanalizaciona mreža i postojeći bujični kanali u naselju kao glavni sabirni kanali.

Atmosferske vode sa planiranih saobraćajnica će se prihvatiti sistemom uličnih slivnika i cjevovoda i odvesti u postojeće bujične kanale preko kojih se disponiraju u more kao konačni recipijent.

Minimalni profil ulične mreže planiran je DN250mm sa tipskim uličnim slivnicima na propisnom rastojanju. Cjevovodi se uglavnom polažu duž lokalnih saobraćajnica u naselju.

Bujični kanali će osim oborinske vode sa urbane zone prihvatati, značajne količine vode sa visočijih gravitirajućih zona, zbog čega ih treba tretirati kao osnovni recipijenti za prihvrat oborinskih voda te u sklopu uređenja zona izvršiti i njihovo uređenje odnosno regulaciju, tj. dovesti ih u potpuno funkcionalno stanje formiranjem hidraulički adekvatnih profila kanala.

3.7.4. Elektroenergetska infrastruktura

Ovim planom određene su potrebe, definisane zahvatom DUP-a Dobrota, za električnom energijom u zavisnosti od strukture i namjene objekata.

Prostor je podijeljen na 6 zona (Ljuta, Sveti Stasije, Radimiri, Daošine, Plagenti, Škurda). U svim zonama predviđena je izgradnja raznovrsnih kapaciteta (stambenih, turističkih, komercijalnih, sportsko-rekreativnih i dr.)

Elektroenergetska jednovremena snaga različitih kategorija potrošača određene su na osnovu studija i preporuka objavljenih u CIGRE 1989. godine.

Za utvrđivanje vršnog opterećenja stanova-apartmana koristi se analitička metoda bazirana na standardnoj elektrifikaciji stana. Za utvrđivanje vršnog opterećenja hotelskih kapaciteta koristi se metoda specifične proračunske aktivne električne snage (snage po jedinici prostora aktivne površine W/m^2).

Planom su definisane kategorije električnih potrošača. Umjesto strukture stanova u proračunu je uzet prosjek da je jedna stambena – apartmanska jedinica cca $95m^2$ (BRGP).

3.7.4.1. Specifično opterećenje stanova – apartmana

Kod dimenzionisanja elektroenergetskih kapaciteta za napajanje stanova – apartmana, polazni problem je kako odrediti očekivano vršno opterećenje skupine domaćinstava (stambenih jedinica). To opterećenje iznosi:

$$P_n = f_p \times f_n \times n \times P_{i1}$$

odnosno, specifično opterećenje domaćinstva kao prosječno učešće jednog domaćinstva u vršnom opterećenju grupe, gdje su:

P_n - vršno opterećenje grupe od n stambenih jedinica;

$$P_s = P_n / n$$

P_{i1} - prosječna instalisan snaga jednog stana;

f_p - faktor potražnje;

f_n - faktor jednovremenosti opterećenja grupe od n stanova.

Faktor jednovremenosti u praksi se obično određuje preko Rusck-ovog obrasca:

$$f_n = f_\infty + (1 - f_\infty) / \sqrt{n}$$

f_∞ - faktor jednovremenosti zavisan od vršnog opterećenja pojedinačne stambene jedinice (kreće se od 0,15 do 0,35).

Tabela 52 – Struktura potrošača i instalisan snaga u stanu P_i [kW]

Potrošač	Snaga [kW]
Rasvjeta	1,5
Grijanje	4
Klima uređaj	2
Električni štednjak	8
Bojler u kupatilu	2
Bojler u kuhinji	2
Mašina za pranje veša	2
Mašina za sušenje veša	2
Mašina za pranje suđa	2
Grijalica u kupatilu	2
Jakuzzi - hidromasažer	2
Frižider	0,15
Zamrzivač	1,5
RTV	0,35
Utičnice opšte namjene	10
Ukupno (P_i)	41,5

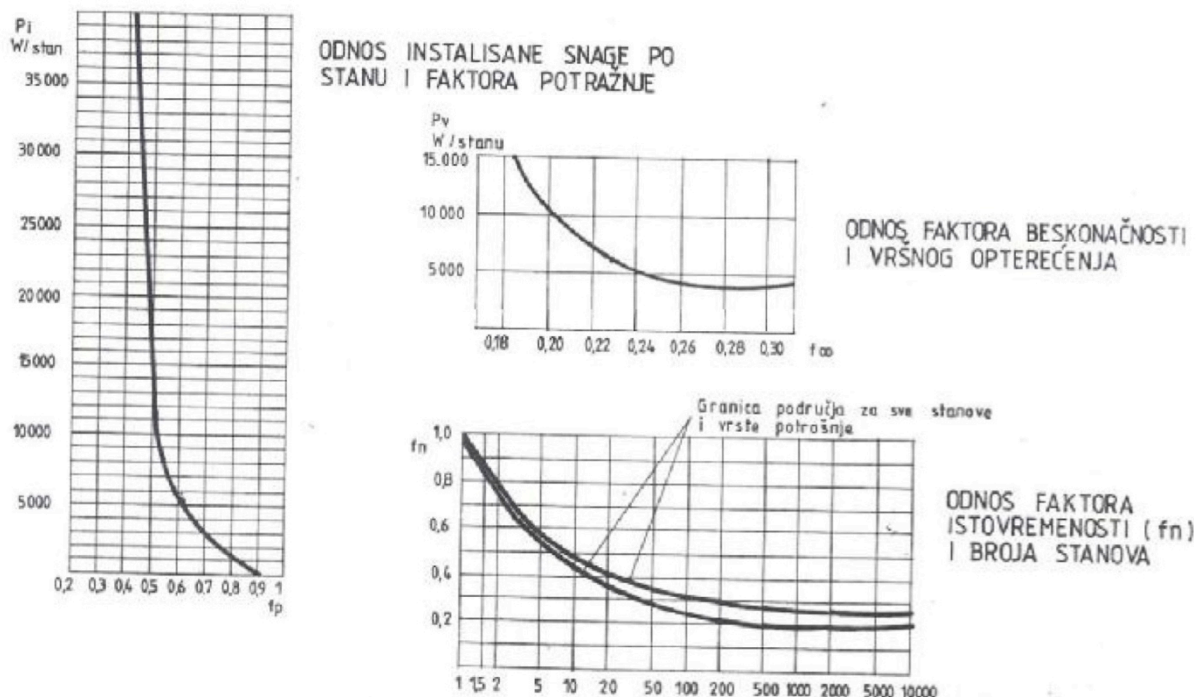
Na osnovu dijagrama koji slijede proizilazi da je faktor potražnje: $f_p=0,41$

Vršna snaga stana se određuje po obrascu:

$$P_{Vs}=f_p \times P_n = 0,41 \times 41,5\text{kW} = 17\text{kW}.$$

Faktor jednovremenosti za broj domaćinstava od cca 4.000 je $f_\infty= 0.28$

Slika 20 – Dijagrami



3.7.4.2. Postojeće stanje

Prema podacima iz nadležne ED Kotor, postojeća VN mreža i transformatorske stanice su na granici dozvoljenih kriterijuma pogonske sigurnosti i samim tim ne mogu zadovoljiti buduće kvalitetno snabdijevanje električnom energijom.

Kako se na predmetnom području predviđa izgradnja značajnih turističkih kapaciteta, to se moraju paralelno planirati i značajna ulaganja u elektroenergetsku infrastrukturu.

3.7.4.3. Planirano stanje

Kako bi se ispravno isplanirala distributivna mreža, u zoni zahvata DUP-a (konzumno područje), treba što preciznije predvidjeti godišnju potrošnju električne energije i godišnja vršna opterećenja.

Svakako da povećanje potrošnje električne energije treba da prati i adekvatna izgradnja, kako distributivne mreže, tako i transformacije napona. Ovo znači da će povećana potražnja za električnom energijom usloviti i potrebu za izgradnjom elektroenergetskih objekata, odnosno nabavku nove opreme.

Izbor nove opreme zavisi od analize postojećeg stanja i od planiranja budućeg razvoja potrošnje električne energije.

Za prognozu buduće potrošnje električne energije u zahvatu konzuma, potrebni su sledeći statistički podaci:

- potrošnja električne energije;
- vršno opterećenje;
- broj stanovnika i planirani rast.

Na osnovu ovih podataka se prognozira potrošnja električne energije u budućem planskom periodu, po metodi zavisnosti godišnjeg porasta potrošnje električne energije od potrošnje po stanovniku.

Prognoza potreba za električnom energijom po ovoj metodi zasniva se na prognozi potrošnje domaćinstava (stanova) i ostale potrošnje na niskonaponskom nivou 0,4kV.

U sljedećim tabelama predstavljeni su planski pokazatelji po zonama.

3.7.4.4. Planski pokazatelji po planskim cjelinama

Tabela 53.

Planska cjelina 1 – Ljuta

Namjena	Površina parcela [m ²]	Površina pod objektima [m ²]	BRGP [m ²]	Broj stambenih jedinica
Stanovanje	81 787	27 461	77 072	642
Turizam	7713	2700	9 683	/
Poslovanje	2003	801	3205	/
Sport i rekreacija	1200	420	420	/

Planska cjelina 2 – Sveti Stasije

Namjena	Površina parcela [m ²]	Površina pod objektima [m ²]	BRGP [m ²]	Broj stambenih jedinica
Stanovanje	167 494	60 350	178 892	1491
Turizam	37 259	11804	41514	/
Poslovanje	3 921	629	1713	/
Centralne djelatnosti	3 855	1624	2940	/
Sport i rekreacija	/	/	/	/
Školstvo	6355	2224	6355	/

Planska cjelina 3 – Radimiri

Namjena	Površina parcela [m ²]	Površina pod objektima [m ²]	BRGP [m ²]	Broj stambenih jedinica
Stanovanje	222 674	74 723	215 442	1795
Turizam	4 225	1 2238	3 704	/
Poslovanje	183	73	220	/
Centralne djelatnosti	1 347	539	2 155	/
Sport i rekreacija	11 745	2 349	4 698	/

Planska cjelina 4 – Daošine

Namjena	Površina parcela [m ²]	Površina pod objektima [m ²]	BRGP [m ²]	Broj stambenih jedinica
Stanovanje	372 110	121 919	408 851	3 407
Turizam	6 687	2 340	6 687	/
Poslovanje	1 980	721	1 755	/
Centralne djelatnosti	2 044	687	1575	/
Sport i rekreacija	/	/	/	/
Školstvo	37 495	12554	34484	/
Zdravstvo	16 460	3 118	10 046	/

Planska cjelina 5 – Plagenti

Namjena	Površina parcela [m ²]	Površina pod objektima [m ²]	BRGP [m ²]	Broj stambenih jedinica
Stanovanje	237 097	89 433	316 167	2 635
Turizam	/	/	/	/
Poslovanje	2 045	1 387	3 164	/
Centralne djelatnosti	/	/	/	/
Sport i rekreacija	16 626	4 157	8 313	/
Školstvo	2 480	1 136	1 136	/

Planska cjelina 6 – Škurda

Namjena	Površina parcela [m ²]	Površina pod objektima [m ²]	BRGP [m ²]	Broj stambenih jedinica
Stanovanje	40 144	14 561	44 187	368
Turizam	/	/	/	/
Poslovanje	6 102	5 318	23 288	/
Centralne djelatnosti	/	/	/	/
Sport i rekreacija	/	/	/	/
Školstvo	3 863	863	9346	/

Prethodne tabele su osnov za izračunavanje budućih potreba u potrošnji električne energije za predmetni zahvat DUP-a Dobrota.

3.7.4.4. Vršno opterećenje stambenog/apartmanskog prostora

Podaci o standardu elektrificiranosti apartmanske jedinice dati su u tabeli 52.

Za prosječnu stambenu jedinicu utzeto je da je neto površine 80m², sa uobičajenom strukturom: dnevna soba, dvije spavaće sobe, kuhinja, trpezarija, kupatilo, hodnički prostor i ostava.

Podaci podrazumjevaju primjenu električne energije za grijanje/hlađenje prostora, spremanje hrane, zagrijavanje vode.

Kao što je dato u prvom poglavlju, vršno opterećenje grupe stanova se određuje prema obrascu:

$$P_v = n \times k_n \times P_{Vs}$$

P_{Vs} – vršno opterećenje jednog stana,

K_n – faktor jednovremenosti grupe stanova

n - broj stanova

Vršno opterećenje jednog stana dobija se na osnovu instalisanog opterećenja i faktora istovremenosti.

Faktor istovremenosti grupe stanova/apartmana dobija se iz relacije:

$$K_n = k_1 + (1-k_1) / \sqrt{n}$$

gdje je:

k_1 – faktor istovremenosti (zavisi od vršnog opterećenja jednog stana).

Sada se analizira situacija za ljetnji period. Na osnovu priloženih dijagrama iz prvog poglavlja, dobija se da je za:

$$P_i = 37,5 \Rightarrow k=0,415 \Rightarrow P_{Vs} = 0,415 \times 37,5 = 15,6 \text{ kW} \Rightarrow k_1=0,183$$

Na osnovu naprijed navedenog izračunacvaju se vršna opterećenja stanova za ljetnji period, obzirom da je tada najveća potrošnja električne energije. Ovo je predstavljeno u tabelama koje slijede.

Tabela 54 – Vršno opterećenje stambenih /apartmanskih jedinica po zonama

Zona	Broj stambenih/ apartmanskih jedinica	P _{vs} (W)	k ₁	k _n	P _{v'} (W)
Ljuta	642	15600	0,183	0,19	1 902 888
Sveti Stasije	1491	15600	0,183	0,20	4 651 920
Radimiri	1795	15600	0,183	0,21	5 880 420
Daošine	3407	15600	0,183	0,18	9 566 856
Plagenti	2635	15600	0,183	0,185	7 604 610
Škurda	368	15600	0,183	0,23	1 320 384
UKUPNO	10 338	/	/	/	26 275 158

3.7.4.5. Vršno opterećenje turističkih kapaciteta (turističkih naselja i hotela)

Vršno opterećenje turističkih, poslovnih, sportsko-rekreativnih i ostalih kapaciteta određuje se na osnovu površine prostora namijenjene određenoj djelatnosti, i računa se na osnovu sljedeće tabele.

Tabela 55 – Specifične snage pojedinačnih objekata u zavisnosti od djelatnosti

Djelatnost	Specifično opterećenje Ps (W/m ²)
Turizam – hoteli sa 4* i 5*	70 - 100
Turizam hoteli do 3*	50 - 70
Školstvo	10 - 30
Zdravstvo	10 - 35
Sportsko-rekreativni objekti	10 - 50
Poslovanje	15 - 40
Centralne djelatnosti, trgovine	25 - 60

Tabela 56 – Specifično opterećenje turističkih objekata po zonama

Zona	BRGP objekata (m ²)	Specifično opterećenje (W / m ²)	P _v (W)
Ljuta	9 683	90	871 470
Sveti Stasije	41 514	90	3 736 260
Radimiri	3 704	70	259 280
Daošine	6 687	70	468 090
Plagenti	/	/	/
Škurda	/	/	/
UKUPNO			4 913 810

3.7.4.6. Vršno opterećenje objekata namijenjenih poslovanju

Tabela 57 – Specifično opterećenje poslovnih objekata po zonama

Zona	BRGP objekata (m ²)	Specifično opterećenje (W / m ²)	P _v (W)
Ljuta	3 205	30	96 150
Sveti Stasije	1713	30	51 390
Radimiri	220	30	6 600
Daošine	1755	30	52 650
Plagenti	3164	30	94 920
Škurda	23 288	30	698 640
UKUPNO			1 000 350

3.7.4.7. Vršno opterećenje objekata namijenjenih centralnim djelatnostima

Tabela 58 – Specifično opterećenje objekata namijenjenih centralnim djelatnostima po zonama

Zona	BRGP objekata (m ²)	Specifično opterećenje (W / m ²)	Pv (W)
Ljuta	481	50	24 050
Sveti Stasije	2940	50	147 000
Radimiri	2155	50	107 750
Daošine	1575	50	78 750
Plagenti	/	50	/
Škurda	/	50	/
UKUPNO	8329	50	357 500

3.7.4.8. Vršno opterećenje sportsko-rekreativnih objekata

Tabela 59 – Specifično opterećenje sportsko-rekreativnih objekata po zonama:

Zona	BRGP objekata (m ²)	Specifično opterećenje (W / m ²)	Pv (W)
Ljuta	420	40	16 800
Sveti Stasije	/	/	/
Radimiri	4699	40	187 960
Daošine	/	/	/
Plagenti	8313	40	332 520
Škurda	/	/	/
UKUPNO	13 421	40	537 280

3.7.4.9. Vršno opterećenje školskih objekata

Tabela 60 – Specifično opterećenje školskih objekata po zonama:

Zona	BRGP objekata (m ²)	Specifično opterećenje (W / m ²)	Pv (W)
Ljuta	/	/	/
Sveti Stasije	6355	30	190 650
Radimiri	/	/	/
Daošine	34 484	30	1 034 520
Plagenti	1136	30	34 080
Škurda	9346	30	280 380
UKUPNO			1 539 630

3.7.4.10. Vršno opterećenje objekata namijenjenih zdravstvu

Tabela 61 – Specifično opterećenje objekata za zdravstvo po zonama:

Zona	BRGP objekata (m ²)	Specifično opterećenje (W / m ²)	Pv (W)
Ljuta	/	/	/
Sveti Stasije	/	/	/
Radimiri	/	/	/
Daošine	10046	30	301 380
Plagenti	/	/	/
Škurda	/	/	/
UKUPNO			301 380

3.7.4.11. Ukupno vršno opterećenje po zonama

Tabela 62

Vršno opterećenje [W]	Planska cjelina						
	Ljuta	Sv. Stasije	Radimiri	Daošine	Plagenti	Škurda	Ukupno
Stanovanje	1 902 888	4 651 920	5 880 420	9 566 856	7 604 610	1 320 384	29 024 190
Turizam	871 470	3 736 260	259 280	468 090	/	/	5 335 100
Poslovanje	96 150	51 390	6 600	52 650	94 920	698 640	1 000 350
C. djelatnosti	24 050	147 000	107 750	78 750	/	/	357 550
Sport i rek.	16 800	/	187 960	/	332 520	/	537 280
Školstvo	/	190 650	/	1 034 520	34 080	280 380	1 539 630
Zdravstvo	/	/	/	301 380	/	/	301 380
UKUPNO	1 008 470	8 777 220	6 442 010	11 502 246	8 066 130	2299404	38 095 480

Tabela 63 – Vršno opterećenje cijelog područja

Zona zahvata	$P_{vs} + P_{vp}$ (W)	Rezerva + gubici (10%) (W)	P_{uk} (W)	Faktor snage	P_v (VA)
Ljuta	1 008 470	10 085	1 018 555	0.95	967627
Sv. Stasije	8 777 220	87 772	8 864 992	0.95	8421742
Radimiri	6 442 010	64 420	6 506 430	0.95	6181109
Daošine	11 502 246	115 022	11 617 268	0.95	11036405
Plagenti	8 066 130	80 661	8 146 791	0.95	7739451
Škurda	2 299 404	22 994	2 322 398	0.95	2206278
UKUPNO	38095480	380 954	38476433.7		36552612

Na osnovu prethodne tabele određen je potreban broj TS10/04, snage 1000kVA i 630 kVA.

Broj planiranih TS određen je na osnovu analize budućeg konzuma i kapaciteta postojećih TS.

Tabela 64

Zona	Vršno opterećenje zone P_v (W)	Vršno opterećenje zone P_v (VA)	Postojeće TS 10/04 kV (kVA)	Planirane TS 10/04 kV (kVA)	Stepen opterećenja
Ljuta	967 627	1 016 008	400	1 000	0.72
Sv. Stasije	8 421 742	8 842 829	2520	7000	0.93
Radimiri	6 181 109	6 490 164	1280	5630	0.94
Daošine	11 036 405	11 588 225	6580	7 000	0.85
Plagenti	7 739 451	8 126 424	7890	1630	0.96
Škurda	2 206 278	2 316 592	3890	/	0.61

Planirane TS raspoređene su po zonama na sledeći način:

- u zoni Ljuta: 1 nova TS snage 1000kVA;
- u zoni Sveti Stasije: 6 novih TS (5 TS snage 1000kVA i 1 TS snage 630kVA);
- u zoni Radimiri: 5 novih TS snage 1000kVA;
- u zoni Daošine: 7 novih (4 TS snage 1000kVA i 3 TS snage 630kVA);
- u zoni Plagenti: 1 nova TS snage 1000 kVA;
- u zoni Škurda: nema novih TS s obzirom da postojeće zadovoljavaju planirane kapacitete.

Trafostanice su međusobno povezane u 10kV sistem. Položaj planiranih TS 10/04kV kao i VN mreža 10kV dati su na grafičkom priložju 8: *Plan elektroenergetike*.

Detaljna specifikacija opreme koja treba biti ugrađena u planirane TS 10/04kV biće predmet posebne projektne dokumentacije.

Lokacije TS određene su tako da imaju pogodan raspored u cilju što kvalitetnijeg snabdijevanja potrošača.

Nove TS će se izgrađene kao slobodnostojeće montažno betonske. Gradnju novih TS planirati tek nakon popunjavanja postojećih kapaciteta.

Planirane TS 10/04kV treba priključiti na elektroenergetsku 10kV mrežu kablovskim putem, a u svemu prema uslovima nadležne ED Kotor.

Snaga planiranih TS određena je na osnovu vršnog opterećenja u ljetnjem periodu, kada je prisutan najveći broj potrošača. Raspored novih objekata uslovio je raspored novih TS.

3.7.4.12. Elektroenergetska 1kV mreža

Elektroenergetsku 1kV mrežu formirati tako da zadovoljava sve zahtjeve koji se tiču neprekidnosti i kvaliteta snabdijevanja potrošača električnom energijom.

Za snabdijevanje električnom energijom predmetnog zahvata predviđena je kablovska radajlna mreža. Za kablovske izvode 0,4kV iz TS 10/0,4kV koristiti kablove PPO04 x 150mm² ili manjeg presjeka, prema propisima i uslovima nadležne ED Kotor. Obezbijediti sigurnost u napajanju svakog razvodnog ormara (NKRO).

Priključenje objekta na kablovsku mrežu izvesti preko tipskih kablovskih priključnih ormara (NKRO) postavljenih uz fasade objekata ili kao slobodnostojeće.

Trasa elektroenergetske 1kV određena je konfiguracijom terena kao i rasporedom objekata. Poželjno je da prati regulacionu liniju kolovozne i pješačke komunikacije. Osim toga, 1kV mreža mora biti usklađena i sa ostalim objektima tehničke infrastrukture (instalacije vodovoda i kanalizacije, TK, kablovske televizije i sl.).

3.7.4.13. Javna rasvjeta

Sve postojeće i planirane saobraćajnice, parkirališta i pješačke staze u zoni zahvata trebaju biti opremljene instalacijama javne rasvjete.

Planirane saobraćajnice treba osvetliti pogodnim svjetilkama sa natrijumovim sijalicama 250W svjetiljke treba postaviti na metalnim stubovima visine 8–11m, zavisno od podataka dobijenih fotometrijskim proračunom.

Trgove, pješačke staze i druge manje javne površine treba osvetliti svjetilkama sa metal-halogenim sijalicama snage 70W, na metalnim stubovima visine 4–5m, zavisno od fotometrijskog proračuna.

Povezivanje stubova javne rasvjete sa izvorom električne energije izvesti podzemnim kablom PPO0 4 x 16 (25)mm².

Izvor snabdijevanja javne rasvjete električnom energijom biće polja rasvjete u pripadajućoj TS10/04kV. Na mreži spoljne rasvjete treba ugraditi mjere zaštite od preopterećenja, kratkog spoja i previsokog napona dodira.

3.7.4.14. Urbanističko-tehnički uslovi za elektroenergetska postrojenja i mrežu

U cilju obezbijedenja kvalitetnog i sigurnog napajanja potrošača, u zoni zahvata DUP-a, potrebno je izgraditi odgovarajuću elektroenergetsku mrežu i postojenja primjenjujući sledeće:

- izgraditi nove TS 10/04 prema tabeli planiranog stanja po zonama.
- transformatorsek stanice izgraditi kao slobodnostojeće montažno betonske ili u sklopu planiranih ograđevinskih objekata. Prostorije stanica trebaju biti prostrane i zračne kako bi se omogućio pravilasn smještaj odgovarajuće opreme (transformatora, razvodnih postrojenja i sl.) kao i njihov nesmetani rad. Raspored opreme mora biti takav da obezbeđuje nesmetano rukovanje, ugradnju i zamjenu blokova ili elemenata kao i što efikasniju zaštitu od direktnog dodira djelova pod naponom;
- trafostanice treba da budu u SF6 tehnici. Opremu u transformatorskim stanicama predvidjeti prema dokumentu 2 Tehnička preporuka TP – 1b: *Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/04 kV*;
- Izgraditi adekvatne prilazne puteve do TS-a, širine 3m i nosivosni min. 5T, od najbliže javne saobraćajnice;
- okolni teren i pristupni put treba tako isplanirati da se onemogući prodor atmosferskih padavina u prostorije TS-a;
- električnu mrežu naponskog nivoa 10kV treba izgraditi kao podzemnu sa kablovima čiji će presek odrediti nadležna ED Kotor;
- električnu mrežu našponskog nivoa 1kV izgraditi kao podzemnu;
- podzemne naponske vodove polagati u rovu propisanih dimenzija. Ako trase kablova prolaze ispod saobraćajnica ili mogu biti na drugi način ugrožene, položiti ih u odgovarajuću kablovsku kanalizaciju;
- uz sve planirane saobraćajnice i druge javne površine (parkirališta, pješačke staze i sl.) izgraditi instalacije javne rasvjete. Napajanje sistema javnog osvetljenja vršiće se iz razvodnog polja javne rasvjete u pripadajućoj TS i/ili ormara javnog osvetljenja.

3.7.5. Elektronske komunikacije

Za svako planiranje elektronske komunikacione mreže od presudne važnosti je početno stanje te mreže.

Na osnovu planirane izgradnje stambenih, turističkih i drugih sadržaja izgradnja nove i proširenje postojeće infrastrukture iz oblasti elektronskih komunikacija nameće se kao imperativ.

Potrebno je planirati razvoj kanalizacije sa minimumom dvije PVC cijevi $\varnothing 110/100\text{mm}$ (za telefonske kablove) + dvije okiten cijevi $\varnothing 50/46\text{mm}$, po mogućnosti različitih boja, (za informacioni sistem i kablovsku televiziju). Gdje god je moguće kanalizaciju planirati u trotoarskim i zelenim površinama. Kanalizacione privode na posljednjem potezu okana do izvodnog ormara planirati sa minimum dvije PE cijevi $\varnothing 40\text{ mm}$ ili $\varnothing 60\text{ mm}$.

Da bi se obezbijedile što kvalitetnije telefonske veze, a u skladu sa potrebama, u planu je postavljanje i dodatnih isturenih telefonskih stepena (RSS-ova) koji bi se kao privodi spojili sa postojećim optičkim kablom. Udaljenost korisnika od RSS-a treba biti u okviru 1,5km. Za postavljanje RSS-ova, gdje god je to moguće, koristili bi se već postojeći objekti.

Da bi se dobio zadovoljavajući prosjek telefonskih priključaka po stambenoj jedinici u predmetnom obuhvatu, planira se proširenje kapaciteta postojeće telefonske centrale.

Proširenje kanalizacije kao i polaganje novih telefonskih kablova će pratiti dinamiku izgradnje pojedinih dijelova naselja.

Izgradnju kanalizacije koja se planira trasom postojećih telefonskih kablova kao i izgradnju okana, izvoditi u svemu prema važećim propisima i preporukama ZJ PTT iz ove oblasti.

Sa porastom broja stanovnika i sa modernizacijom u svim oblastima života na ovom području, kao nužnost se nameće potreba za stvaranje i razvoj jedinstvenog elektronskog komunikacijskog saobraćaja.

Današnje vrijeme donosi sa sobom značajan porast zahtjeva za prenosom novih usluga do korisnika kao što su istovremeni prenos govora i podataka, brzi Internet, digitalna kablovska televizija, video na zahtjev i sl.

Da bi se prilagodili ovim potrebama, operatori javnih telefonskih mreža sa komutiranim uslugama moraju biti fleksibilni tj. mreža mora da prihvata hibridna rješenja, čiji su putevi zasnovani na tehnologiji koja npr. po jednom optičkom kablom prenosi podatke iz različitih izvora, različitim bitskim brzinama i različitim protokolima (WDM).

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

Osim toga elektronska komunikaciona mreža treba da ima mogućnost korišćenja ISDN (Integrated Services Digital Network).

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

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

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

Pri planiranju, projektovanju i izvođenju telefonskih instalacija potrebno je stvoriti mogućnost proširenja kapaciteta kako u telefonskim kablovima, tako i u kablovima za kablovsku televiziju, kablovima za informacioni sistem i sl. Drugim riječima, gradska mreža mora prihvatati korisnike sa različitim saobraćajnim zahtjevima, omogućiti im čak privremene kapacitete, npr. za posebne događaje, kao i podešavanje kapaciteta prema dobu dana i sl.

Za kvalitetnije pokrivanje predmetnog područja signalom mobilne telefonije, pored već instaliranih baznih stanica, potrebno je planirati postavljanje dodatnih baznih stanica, a sve prema mjerenjima koja izvrše ovlašćeni radioplaneri. Razvoj mobilne telefonije koncipirati na tri tipa baznih stanica zavisno od lokacije: INDOOR, OUTDOOR i MICRO bazne stanice, u skladu sa ETSI standardom ETS 300 019, u pogledu klimatskih i mehaničkih zahtjeva, IEC 68-2-57 u pogledu zaštite od zemljišta, a u pogledu elektromagnetske kompatibilnosti bazne stanice treba

da ispunjavaju EMC preporuke EU (89/336/EEC). Pri projektovanju baznih stanica uz ispunjavanje urbanističkih uslova, pridržavati se Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu (SL list RCG 80/05) i Zakona o životnoj sredini (Sl. list RCG 12/96 i 55/00).

Najveći trend razvoja ima globalna mreža – Internet. Implementacija bežičnog Interneta u hotelima, restoranima, plažama i trgovima omogućava pristup Internetu van domova i kancelarija. Razvoj bežičnog pristupa Internetu mora biti zasnovan na WiFi tehnologiji, bilo WiMax tehnologiji za koju su dodeljene licence ili WiFi tehnologiji gde bi Opština ušla u partnerstvo, kao što je slučaj u nekim gradovima u okruženju.

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

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

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

3.8. PRAVILA GRAĐENJA

3.8.1. Opšta pravila građenja

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

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

- površine za stanovanje,
- zona javne namjene (javne površine i objekti i površine od opšteg interesa):
 - površine za centralne djelatnosti (mjesna zajednica, banka, pošta),
 - zone zelenila,
 - javne saobraćajne površine (kolske, pješačke i površine za mirujući saobraćaj),
- površine za turizam,
- površine za sport i rekreaciju,
- površine za groblja,
- površine sakralnih objekata,
- površine za objekte mješovite namjene.

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

Pravila građenja ne utvrđuju pravila za izgradnju na pojedinačnoj katastarskoj parceli.

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

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

Planom je definisana zona tradicionalne gradnje (grafički prilog br. 12 – Režimi zaštite) u kojoj su za sve intervencije neophodni uslovi i smjernice *Uprave za zaštitu kulturnih dobara*.

Građenje i rekonstrukcija objekata dozvoljeni su na svim parcelama za koje je planom definisana građevinska linija i pripadajući urbanistički parametri (grafički prilog „Urbanističko-tehnički uslovi za sprovođenje plana“).

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

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

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

3.8.2. Urbanistička parcela

3.8.2.1. Položaj i oblik urbanističke parcele

Urbanistička parcela jeste osnovna i najmanja jedinica građevinskog zemljišta. Urbanistička parcela obuhvata jednu ili više katastarskih parcela ili njihovih djelova i koji zadovoljava uslove gradnje propisane planskim dokumentom.

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

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

Urbanistička parcela mora imati pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. Svaka parcela, u principu, treba da je direktno oslonjena na javnu površinu ulice sa koje je obezbjeđen pristup, a izuzetak predstavljaju one parcele koje se ne graniče sa javnom saobraćajnicom ili javnom površinom, ali imaju trajno obezbjeđen indirektan pristup u širini od najmanje 3,0m.

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

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

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

3.8.2.2. Veličina urbanističke parcele

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

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

Zadržavaju se postojeće katastarske parcele na kojima se može graditi u skladu sa pravilima parcelacije i ovim planom postaju urbanističke. Postojeće katastarske parcele koje su ispod Planom definisanog minimuma, nemaju mogućnost da postanu samostalne, ali se mogu spajati sa susjednim.

Novoformirane urbanističke parcele na kojima postoje izgrađeni objekti mogu se dograđivati i nadgrađivati u skladu sa urbanističkim parametrima (građevinskim linijama, indeksom zauzetosti i indeksom izgrađenosti, maksimalnom dozvoljenom spratnošću i pravilima građenja) koji su definisani Planom.

Dozvoljava se formiranje nove urbanističke parcele spajanjem ili dijeljenjem dvije ili više katastarskih parcela, cijelih ili dijelova, bez ograničenja maksimalne veličine parcele.

Dioba katastarske parcele na kojoj se nalazi postojeći objekat, može se izvršiti uz uslov da postojeća zgrada i posle diobe parcele ispunjava sve date parametre, predviđene planom, a u skladu sa zakonom o planiranju i izgradnji.

Formiranje urbanističke parcele vršiće se tako da novoformirana urbanistička parcela nastala diobom ili spajanjem više katastarskih parcela mora da ispuni uslove prikazane u sljedećoj tabeli.

Tabela 65 – Minimalni uslovi za formiranje urbanističke parcele

Tip objekta		Minimalna površina parcele [m ²]	Minimalna širina fronta [m]
Manja gustina	Slobodnostojeći stambeni objekat	300	15
	Dvojni stambeni objekat	600 (2×300)	24 (2×12)
Srednja gustina	Slobodnostojeći stambeni objekat	800	25

Objekti na urbanističkoj parceli se organizuju, odnosno postavljaju u odnosu na granice parcele, u skladu sa načinom korišćenja objekata i prostora, a prema pravilima utvrđenim u odnosu na vrstu i namjenu planiranih objekata, uz uvažavanja zatečenog načina organizacije parcela u zoni – planskoj cjelini.

Za izvođenje radova na polaganju podzemnih i vazdušnih vodova za elektroenergetske, PTT, vodovodne, kanalizacione, toplovodne i gasne instalacije ne vrši se parcelacija i preparcelacija građevinskog zemljišta.

U ulicama i na mjestima gdje nije uspostavljena planirana regulaciona širina, prilikom izgradnje objekata prethodno uspostaviti punu regulacionu širinu.

3.8.3. Objekat

3.8.3.1. Površina objekta

Građevinska bruto površina je ukupna površina prostora koji je određen spoljašnjim mjerama finalno obrađenih građevinskih elemenata koji ga formiraju (fasadnih zidova, ograda i sl.)

Izgrađenu površinu (površinu pod objektima) čini zbir bruto površina prizemlja svih objekata na urbanističkoj parceli, bloku, zoni ili planu, računajući spoljne konture fasadnih zidova.

Bruto razvijena građevinska površina (BRGP) objekta predstavlja izgrađenu površinu objekta, koja uključuje površinu pod komunikacijama, konstruktivnim elementima, zidovima, balkonima, lođama, terasama erkerima i dr.

Postojeći objekti koji svojim gabaritima prelaze planirane bruto razvijene građevinske površine se zadržavaju. U slučaju rušenja postojećeg objekta i izgradnje novog, poštovaće se maksimalna bruto razvijena građevinska površina data ovim Planom.

3.8.3.2. Položaj i broj objekata na urbanističkoj parceli

Objekti na urbanističkoj parceli postavljaju se kao:

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

Položaj objekta određen je građevinskom linijom prema javnoj površini i prema granicama susjednih parcela, tj. objekat se postavlja prednjom fasadom na građevinsku liniju, odnosno unutar prostora oivičenog građevinskom linijom (grafički prilog „Urbanističko-tehnički uslovi za sprovođenje plana“).

Za neizgrađene novoformirane parcele, prema ovom Detaljnom Planu, dozvoljena je izgradnja samo jednog glavnog objekta na jednoj urbanističkoj parceli, uz mogućnost izgradnje pomoćnog objekta ukoliko su ispoštovani propisani maksimalni indeks zauzetosti i izgrađenosti, kao i ispunjeni uslovi međusobne udaljenosti objekata tako da su ispoštovani i uslovi protivpožarne zaštite.

Na novoformiranim urbanističkim parcelama čija je površina veća od 2000m² dozvoljena je izgradnja dva ili više objekata u skladu sa urbanističkim parametrima i pravilima građenja koji su definisani Planom za datu parcelu.

3.8.3.3. Građevinska linija

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

Građevinska linija ispod zemlje (GL 0) je linija kojom se utvrđuju gabariti za podzemne dijelove objekta ili podzemne objekte i ne mora se poklapati sa nadzemnom, ali ne može da pređe regulacionu, bočnu i zadnju granicu parcele prema susjedu.

Građevinska linija na zemlji (GL 1) je linija koja definiše granicu do koje je moguće planirati nadzemni dio objekta do visine prizemlja.

Građevinska linija iznad zemlje (GL 2) je linija kojom se utvrđuje gabarit za nadzemni dio objekta iznad prizemlja kao i za nadzemne objekte koji ne sadrže prizemnu etažu označava položaj zgrade prema ulici ili njenoj regulacionoj liniji.

Za podzemne etaže zgrade sa namjenom skloništa, podrumskih ostava i podzemnih garaža dozvoljena je gradnja do regulacione linije ukoliko ne ugrožava infrastrukturne objekte, a u unutrašnjosti urbanističke parcele na udaljenosti od 1m prema susjednim granicama.

Građevinska linija prema javnoj površini je definisana grafički sa numeričkim podacima, a građevinske linije prema susjednim parcelama su definisane opisno (kao odstojanja u odnosu na granicu pripadajuće parcele).

Ovim planskim dokumentom grafički je definisana jedna građevinska linija (prema javnoj površini) i predstavlja građevinsku liniju na zemlji i iznad zemlje (GL 1 = GL 2). Dozvoljeno je na spratnim etažama planirati konzolne ispuste – erkere i balkone, koji maksimalno mogu izlaziti 1,80m izvan ucrtane građevinske linije.

Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima dio je BRGP definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu.

Građevinska linija prema javnoj površini definisana je na grafičkom prilogu 7: „Urbanističko-tehnički uslovi za sprovođenje plana“.

Ostale građevinske linije date su opisno.

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

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

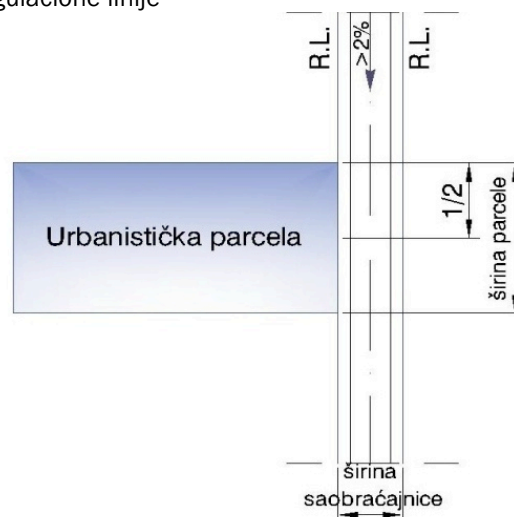
Za dvojne objekte minimalno rastojanje od granice susjedne građevinske parcele na bočnom dijelu dvorišta je 3,0m.

Postojeći objekti koji svojim gabaritima izlaze iz planirane građevinske linije se zadržavaju. U slučaju rušenja postojećeg objekta i izgradnje novog, poštovaće se građevinska linija propisana ovim Planom.

3.8.3.4. Regulaciona linija

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

Slika 21 – Šematski prikaz regulacione linije



Kada se regulaciona i građevinska linija poklapaju, na zgradama se mogu predvidjeti erkerna ispuštanja pod uslovom na su na minimalnoj visini 3,0m od pristupne saobraćajnice.

3.8.3.5. Indeks izgrađenosti zemljišta

Indeks izgrađenosti (li) zemljišta je parametar koji pokazuje intenzitet izgrađenosti, odnosno iskorišćenosti građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele ili bloka.

Indeks izgrađenosti urbanističke parcele (li) predstavlja odnos između bruto razvijene izgrađene površine, odnosno zbira bruto površina svih izgrađenih korisnih etaža, bez obzira na nomenklaturu i ukupne površine jedinice građevinskog zemljišta (urbanističke parcele ili bloka) izražene u istim mjernim jedinicama.

Indeks je racionalni broj sa dvije decimale, a računa se primjenom sljedeće formule:

$$li = Pbr / Pgz,$$

gdje su li – indeks izgrađenosti, Pbr – površina svih korisnih etaža i Pgz – površina jedinice građevinskog zemljišta (urbanistička parcela).

Površina garaže i pomoćnih prostorija (ostave, kotlarnice i sl.) ne ulazi u ukupnu površinu objekta, ukoliko spratna visina tog prostora nije veća od 2,40m. Ukopana garaža može da ima slobodnu visinu u zavisnosti od sistema parkiranja (makaze, liftovi), a ako je suterenska i ukopana sa tri strane ne smije imati visinu veću od 2,40m.

U bruto razvijenu građevinsku površinu ne obračunavaju se servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta, za razliku od ostalih funkcionalnih cjelina (magacini, ostave, poslovni prostori).

Maksimalna vrijednost indeksa izgrađenosti, za neizgrađene, novoformirane urbanističke parcele data je u pravilima građenja.

3.8.3.6. Indeks zauzetosti zemljišta

Indeks zauzetosti (Iz) zemljišta je parametar koji pokazuje zauzetost građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele ili bloka.

Indeks zauzetosti (Iz) je odnos između bruto površine pod objektima i površine urbanističke parcele izražene u istim mjernim jedinicama. Indeks je racionalni broj sa dvije decimale a izračunava se primjenom sljedeće formule:

$$Iz = Pg / Pgz,$$

gdje su Iz =indeks zauzetosti, Pg – površina pod objektima, Pgz – površina jedinice građevinskog zemljišta (urbanistička parcela).

Za novu izgradnju, za svaku parcelu je dat planirani odnos nove bruto površine pod objektom i površine urbanističke parcele, kao faktor ograničenja.

Osim minimalne visine etaže, koja za stambene objekte iznosi 2,8m, a za poslovanje 3,0m, ovim planom su usvojene i maksimalne visine etaža, u zavisnosti od namjene i iznose:

- za stambene etaže do 3,5m,
- za poslovne etaže do 4,5m i
- izuzetno, za osiguranje pristupa za intervencijska i dostavna vozila, najveća visina prizemne etaže iznosi 4,5m.

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

Kota poda prizemlja novog objekta može biti najviše do 1,0m viša od kote pristupne saobraćajnice. Svaka veća denivelacija, ali ne veća od 1,5m, savladava se unutar objekta.

3.8.3.7. Visina i spratnost objekta

Visina objekta je rastojanje od kote saobraćajnice ili druge javne površine objekta do kote slemena ili venca objekta.

Ukoliko je saobraćajnica ili druga javna površina u nagibu, u odnosu na širinu parcele, kota nivelete saobraćajnice se uzima na mjestu polovine širine parcele.

Za objekte na strmom terenu (naniže), kad je nulta kota niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta, kota prizemlja može biti niža maksimalno 1,5m od kote nivelete javnog ili pristupnog puta.

Maksimalna spratnost objekta je definisana ukupnim brojem svih korisnih etaža, bez obzira na nomenklaturu (suteran, prizemlja, sprat). Definisana je i minimalna spratna visina od 2,8m.

Na strmom terenu dozvoljena je izgradnja više suterenskih etaža, s tim da bruto površina suterena ulazi u proračun bruto razvijene građevinske površine objekta i kao etaža ulazi u ukupan broj korisnih etaža u skladu sa *Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima*.

Maksimalna visina nadzotka potkrovnne etaže iznosi najviše 1,2m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju.

Krov objekta projektovati kao kos (viševodan) sa nagibom od 16° do 23° ili ravan.

Garažiranje vozila predvidjeti u podrumskim etažama ili u najviše jednoj suterenskoj etaži, s tim što bi se ostali potreban broj parking mjesta smjestio u podrumskim etažama. Bruto površina suterenske etaže ne ulazi u obračun BRGP objekta ako se koristi kao garaža ili tehnička prostorija. Ukopana garaža može da ima visinu do 3,0m, a može biti i veća u zavisnosti od primjene posebnih propisa ili sistema parkiranja (makaze, autolift).

Predlaže se na parcelama, čiji je nagib veći od 10°, izgradnja objekata koji kaskadno prate liniju terena bez zaklanjanja vizura. Takođe se predlaže i kaskadno uređenje parcele izgradnjom potpornih zidova od kamena kojima se formiraju terase širine od 3,0m do 5,0m.

3.8.3.8. Arhitektonska obrada objekta

Građenje novih objekata, kao i radovi na rekonstrukciji starih, treba da budu takvi da se sačuva tipična arhitektura naselja i ostvari homogena izgradnja. Shodno tome, fasade bi trebalo da budu tradicionalno jednostavne i neupadljive, bijele ili obložene kamenom. Arhitektonska obrada objekta prikazana je detaljno u poglavlju „Smjernice za arhitektonsko oblikovanje objekata“.

Kada je riječ o izgradnji u zoni tradicionalne gradnje potrebno je dobiti saglasnost *Uprave za zaštitu kulturnih dobara*. Poželjno je korišćenje materijala koji su prirodni i autohtoni, ali i znalačko korišćenje i primjena novih materijala na novim objektima. Oni kao takvi moraju pokazivati svoje vrijeme gradnje, ali sa poštovanjem prostorno-vizuelne komponente starog dijela naselja, tj. ne smiju biti nametljivi.

3.8.3.9. Intervencije na objektu

Postojeći objekat na parceli može se dograditi ili nadzidati do maksimalnih parametara definisanih Detaljnim Planom.

Ukoliko se postojeći objekat dograđuje ili nadziduje, postojeći i dograđeni, nadzidani dio objekta moraju da predstavljaju skladnu arhitektonsku funkcionalnu i oblikovnu cijelinu.

Kod izgrađenih objekata zadržavaju se postojeće kote ulaza.

Postojeći objekti na parceli mogu se nadzidati do maksimalne visine definisane Detaljnim planom. Potkrovlje objekta ili povučeni sprat može se koristiti za stanovanje odnosno dozvoljena je rekonstrukcija ravnih krovova u kose i rekonstrukcija postojećih kosih krovova sa mogućnošću korišćenja potkrovlja za proširenje postojećeg stanovanja.

Dogradnja objekta moguća je samo unutar utvrđene građevinske linije prema unutrašnjosti parcele i bočno prema susjedu.

Dio stambenog prostora može se pretvoriti u prostor za obavljanje poslovnih i komercijalnih djelatnosti, pod uslovom da vrsta djelatnosti ne ugrožava kvalitet stanovanja i životne sredine, u smislu rukovanja zapaljivim i hazardnim materijama, aerozagađenja, zagađenja bukom i sl, ali pod uslovom da odnos stanovanja i druge ne-stambene namjene bude u odnosu maksimalno 60:40.

3.8.3.10. Slobodne i zelene površine

„Obavezno zelenilo“ u okviru urbanističke parcele, Detaljnim planom je analitički definisano, za sve parcele na kojima je predviđena nova izgradnja. Za svaku namjenu dat je minimalni procenat zelenih površina na parceli.

Zelena površina može da se smanji ukoliko investitor izrazi želju da gradi bazen.

„Ostalo zelenilo“ na parceli može se ređati slobodno, sadnjom primorskih borova i ostale primorske vegetacije.

Sačuvati i zaštititi sva kvalitetna postojeća stabla, a projekat budućih objekata usaglasiti sa postojećom vegetacijom. Prilikom otvaranja gradilišta obavezno fizički zaštititi sva kvalitetna

stabla od mehanizacije i voditi računa da se prilikom zemljanih radova ne ogoli ili ošteti korenov sistem.

Pejzažno – parkovno i blokovsko zelenilo stambenih zona – uređeni spoljašnji prostor, u savremenom shvatanju standarda stanovanja, predstavlja proširenu stambenu površinu koja stanaru omogućuje zadovoljenje njegovih osnovnih estetskih, rekreativnih i bioloških potreba.

Obezbijediti pješački pristup objektima sa okolnih saobraćajnica i parkinga izgrađenih od dekorativnih materijala, lakih za održavanje i koji omogućavaju bezbjedno kretanje tokom različitih atmosferskih padavina i klimatskih prilika.

3.8.3.11. Ograđivanje

Ograda prema ulici može da bude zidana (kamena), maksimalne visine 0,6m od kote trotoara, ili transparentna, maksimalne visine 1,4m. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije.

Susjedne građevinske parcele mogu se ograđivati živom zelenom ogradom, koja se sadi u osovini granice parcele, ili transparentnom ogradom maksimalne visine 1,4m, a sve to uz saglasnost susjeda. Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na zemljištu vlasnika parcele. Parcela čija je kota nivelete viša za 0,9m od susjedne može se ograđivati transparentnom ogradom do 1,4m visine, koja se može postaviti na podzid, čiju visinu određuje nadležni organ.

3.8.3.12. Parkiranje

Parkiranje ili garažiranje motornih vozila se obezbjeđuje na sopstvenoj parceli ili na javnim površinama putnog pojasa koje su Planom predviđene za parkiranje, uz prethodni dogovor sa lokalnom samoupravom, prema sljedećim kriterijumima:

- za stanovanje – 1 PM po jednoj stambenoj jedinici ili turističkom apartmanu
- ugostiteljstvo i stanovanje sa ugostiteljstvom – 1 PM na 50m² izgrađene površine;
- hoteli – 1PM na 2 do 10 kreveta, u zavisnosti od kategorije;
- trgovina – 1 PM na 80m² prodajnog prostora;
- administrativno-poslovni objekti – 1PM na 80m² neto etažne površine.

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

3.8.3.13. Evakuacija otpada

Potrebno je obezbijediti direktan i neometan pristup lokacijama za smeće, pri čemu maksimalno rastojanje od pretovarnog mjesta do komunalnog vozila iznosi 15m (maksimalno ručno guranje kontejnera) po ravnoj podlozi bez stepenica.

Sudovi za smeće moraju biti smješteni u okviru parcele u boksu ili niši, adekvatno ograđenoj kamenom, živom ogradom i sl.

3.8.3.14. Inženjersko-geološki uslovi

Za sve objekte na padini ili koji se ukopavaju više od 4m od linije terena do kote fundiranja, neophodno je u okviru idejnog i glavnog projekta uraditi tehničko-tehnološki projekat i organizaciju rješenja za izgradnju projekata, a u skladu sa članovima 16, 18. i 19. Zakona o izgradnji objekata („Sl. list RCG“ br. 55/00).

Za svaki objekat je neophodno izvršiti ispitivanje zemljišta kako bi se mogli definisati parametri za proračun elemenata konstrukcije, a u skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima („Sl. list RCG“, br. 28/93).

Za svaki novoplanirani objekat uraditi detaljna istraživanja koja će definisati tačnu kotu i način fundiranja objekta.

3.8.3.15. Priključenje na infrastrukturnu mrežu

Objekte priključiti na infrastrukturnu mrežu uz uslove i saglasnost nadležnih komunalnih institucija.

3.8.4. Pravila građenja za stambene objekte

Stambeni objekti u okviru obuhvata granica Izmjena i dopuna DUP-a Dobrote grade se kao slobodnostojeći, dvojni ili objekti u nizu.

Planom je definisana **zona tradicionalne gradnje (STG)** u kojoj su za sve intervencije neophodni uslovi i smjernice *Uprave za zaštitu kulturnih dobara*. Ovu zonu predstavlja pretežno izgrađeno područje neposredno uz morsku obalu, koje odlikuje tradicionalna gradnja na parcelama malih površina i ne rijetko velikim indeksom zauzetosti i izgrađenosti u odnosu na ostalo stambeno tkivo. Preovlađuju kuće u nizu i slobodnostojeće, koje su u najvećoj mjeri starijeg datuma. Da ti su urbanistički parametri čiji je osnovni cilj očuvanje i zaštita nasljeđenog graditeljskog tkiva.

Maksimalni parametri za novu izgradnju u ovoj zoni su sljedeći:

- indeks zauzetosti **30%**;
- indeks izgrađenosti **0,8**;
- spratnost **P+1+Pk**.

Dozvoljena je izgradnja podrumске etaže, ukoliko ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode.

Dozvoljene djelatnosti u sklopu objekata u zoni graditeljskog nasljeđa su iz oblasti:

- ugostiteljstva (pansion, restoran, taverna, kafe-bar, picerija);
- kulture (galerije, izložbeni paviljoni, biblioteke, čitaonice i sl.);
- sporta i rekreacije i to u okviru zelenih površina.

Ostali dio stambenog tkiva u obuhvatu Plana predstavlja **zona male gustine i srednje gustine stanovanja**.

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

Mala gustina stanovanja (SMG)

- za slobodnostojeći porodični stambeni objekat minimalna površina parcele je 300m², a minimalna širina parcele 12m;
- za dvojne stambene objekte minimalna površina parcele je 600m² (dve po 300m²).

Srednja gustina stanovanja (SS)

- za slobodnostojeći višeporodični stambeni objekat minimalna površina parcele je 800m², a minimalna širina parcele 15m.

Na urbanističkim parcelama sa namjenom stanovanja male gustine (SMG i SMG1) čija je površina veća od 500m² dozvoljena je izgradnja dva objekta tako da zadovoljavaju planirane urbanističke parametre (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, spratnost, građevinsku liniju) i da su u skladu sa pravilima građenja koja su definisana ovim Planom.

Na urbanističkim parcelama sa namjenom stanovanja čija je površina veća od 2000m² dozvoljna je izgradnja dva ili više objekata tako da zadovoljavaju planirane urbanističke parametre (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, spratnost, građevinsku liniju) i da su u skladu sa pravilima građenja koja su definisana ovim Planom.

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

- trgovina (prodavnice svih tipova za prodaju prehrambene i robe široke potrošnje);
- uslužno zanatstvo (pekarske, poslastičarske, obućarske, krojačke, frizerske, fotografske radnje, perionice vozila i druge zanatske radnje);
- uslužne djelatnosti (knjižara, videoteka, hemijska čistionica i dr.);
- ugostiteljstvo (pansion, restoran, taverne, kafe bar, picerija i dr.);
- zdravstvo (apoteka, opšte i specijalističke ordinacije, ambulante, stacionari manjih kapaciteta i sl.);
- socijalna zaštita (servisi za čuvanje djece, vrtići, obdaništa, igraonice za djecu, smještaj i njega starih i iznemoglih lica i dr.);
- kultura (galerije, biblioteke, čitaonice itd.);
- zabava (bilijar sale, kladionice i sl.);
- sport (sportski tereni, teretane, vežbaonice za aerobik, fitnes i dr.);
- poslovno-administrativne djelatnosti (filijale banaka, pošte, predstavništva, agencije, poslovni biro);
- poljoprivreda (poljoprivredna apoteka, veterinarska stanica i sl.);
- uslužni servisi (bravarske, automehaničarske, autolimarske i druge zanatske radionice, autopersonice, vulkanizer 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;
- 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 obezbjediti potreban, pravilima propisan broj parking mjesta za korisnike.

U zoni stanovanja nije dozvoljena:

- izgradnja proizvodnih objekata, odnosno proizvodnih pogona male privrede i prizvodnog zanatstva,
- izgradnja benzinskih stanica, gasnih stanica, drvvara.

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

Tabela 66 – Osnovni urbanistički parametri

Gustina gradnje	Maksimalni indeks zauzetosti (Iz)	Maksimalni indeks izgrađenosti (Ii)	Spratnost	Planska cjelina
Manja gustina (SMG)	35%	1,0	do P+2 (3 etaže)	1, 2, 3, 4
Manja gustina (SMG1)	40%	1,2	do P+2 (3 etaže)	5, 6
Srednja gustina (SS)	40%	1,4	do P+4 (5 etaža)	1, 2, 3, 4, 5, 6
Srednja gustina (SS1)	40%	1,6	do P+4 (5 etaža)	Zona Autokamp

Planirani urbanistički parametri predstavljeni u prethodnoj tabeli su načelni i u pojedinim zonama ima odstupanja zbog stečenih obaveza (postojeći objekti, izdate upotrebne dozvole, građevinske dozvole, rješenja o lokaciji), u kontaktnim zonama sa namjenama veće gustine i zbog zahtjeva Opštine da se urbanizuju parcele koje su u njenom interesu.

Minimalni procenat zelenih površina na parceli je 35%.

Prostor u koridoru obilaznice biće urbanizovan detaljnom razradom koja je sastavni dio PUP-a Kotor.

3.8.4.1. Položaj objekta

Građevinska linija, koja određuje položaj objekta u odnosu na regulacionu liniju definisana je za svaku urbanističku parcelu u grafičkom prilogu „Urbanističko-tehnički uslovi za sprovođenje plana“.

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

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

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

Dozvoljena je izgradnja podrumске etaže ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode.

Ukopana garaža može da ima slobodnu visinu u zavisnosti od sistema parkiranja (makaze, liftovi), a ako je suterenska i ukopana sa tri strane ne smije imati visinu veću od 2,40m.

Površina suterenske etaže ne ulazi u obračun BRGP ukoliko se koristi kao garažni prostor, ostava ili tehnička prostorija.

3.8.4.2. Uslovi za izgradnju drugih objekata na parceli

Ukoliko je planirana izgradnja porodičnog stambenog objekta, na parceli se mogu graditi sljedeći objekti maksimalne visine 2,4m:

- prateći objekat – garaža
- pomoćni objekti – ostave, ograde i sl.

3.8.4.3. Ograđivanje

Urbanističke parcele mogu se ograđivati funkcionalnom i estetskom ogradom čija visina može biti maksimalno 0,6m (ukoliko je ograda zidana), odnosno 1,4m (ukoliko je ograda transparentna).

Ulična ograda se postavlja na regulacionoj liniji.

U slučajevima kada se ograde postavljaju na regulacionoj liniji, a građevinska linija je povučena u dubinu parcele, ograde treba da su transparentne (prozračne), maksimalne visine 1,4m, s tim da parapet ograde do visine 0,6m (računajući od kote trotoara) može biti zidan (opeka, kamen, beton).

Zidane i druge vrste ograde postavljaju se tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na urbanističkoj parceli koja se ograđuje.

Bočne i zadnja strana parcele mogu se ograđivati i „živom“ zelenom ogradom koja se sadi u osovini granice parcele, transparentnom ili zidanom ogradom max. visine 1,4m, tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika parcele koja se ograđuje.

Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije, već isključivo prema dvorištu.

3.8.4.4. Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

Pristup parceli je riješen sa javnog puta – ulice.

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

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

Ukoliko iz opravdanih razloga, na parceli nije moguće obezbijediti dovoljan broj parking ili garažnih mjesta, moguće je nedostajući broj parking ili garažnih mjesta obezbijediti na javnom parkingu ili garaži uz prethodan dogovor sa lokalnom samoupravom.

3.8.5. Pravila građenja za javne objekte i površine

Od površina namjenjenih izgradnji objekata javne namjene, Planom su definisane:

- površine za centralne djelatnosti,
- uređene zelene površine,
- javne saobraćajne površine (kolske, pješačke i površine za mirujući saobraćaj).

Opšti uslovi za izgradnju javnih objekata kojih se treba pridržavati su:

- poštovanje lokacija svih planiranih sadržaja javne namjene, s tim da namjene pojedinih javnih objekata treba shvatiti uslovno (karakter objekta treba da bude javni, a korisnik se može mijenjati);
- javni objekti svojom arhitekturom i oblikovanjem predstavljaju repere u prostoru i daju prepoznatljiv pečat naselju;
- pored fizičkih struktura u formiranju prostorno-funkcionalnih cjelina važnu ulogu treba da imaju i otvoreni prostori, trgovi i parkovi.

3.8.5.1. Pravila građenja za objekte centralnih djelatnosti

U okviru kompleksa može se naći: centralne institucije privrede, uprava, banka, pošta, centar mjesne zajednice, pozorište, bioskop, dom kulture, komercijalni objekti. Mogu se izuzetno naći i poslovni i kancelarijski objekti, prodavnice, tržnice, pijace, zanatske radnje, ugostiteljski objekti i objekti za smještaj, drugi privredni objekti koji ne predstavljaju bitnu smetnju, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti za društvene djelatnosti.

Uslovljava se izrada idejnog arhitektonskog rješenja koje se treba dobiti putem javnog konkursa.

Tabela 67 – Dozvoljeni urbanistički parametrisa objekte centralnih delatnosti

Urbanistički pokazatelji	Centralne djelatnosti
Indeks zauzetosti (Iz)	do 40%
Indeks izgrađenosti (Ii)	do 1,4
Maksimalna spratnost	do P+4
Minimalni procenat zelenih površina na parceli	35%

Planirani urbanistički parametri predstavljeni u prethodnoj tabeli su načelni i u pojedinim zonama ima odstupanja zbog stečenih obaveza (postojeći objekti, izdate upotrebne dozvole, građevinske dozvole, rješenja o lokaciji) i zahtjeva Opštine da se urbanizuju parcele koje su u njenom interesu.

Svi javni objekti moraju biti izgrađeni u skladu sa pozitivnim zakonskim propisima, standardima za izgradnju pojedinih objekata.

Visina objekta i spratnost – za sve planirane javne objekte definisana je maksimalna spratnost do P+4, pri čemu je usvojena minimalna spratna visina 3,0m, maksimalna visina prizemlja javnog objekta 3,5m, a maksimalna visina nadzlitka potkrovlja je 1,2m.

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

Međusobna udaljenost naspramnih objekata mora da bude minimalno polovina visine višeg objekta, odnosno da objekat ne sme zaklanjati direktno osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja.

Kota prizemlja objekata određuje se u odnosu na kotu nivelete javnog, pristupnog puta, odnosno prema nultoj koti objekta. Kota prizemlja javnog objekta ne može biti niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta, odnosno treba da je u odnosu na nultu kotu objekta viša za najmanje 0,15m, a najviše 1,5m. Dozvoljena se izgradnja podrumskih i suterenskih etaža (ukoliko ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode i ukoliko se objekat nalazi na terenu sa nagibom s tim da suteran ulazi u ukupan broj korisnih etaža, koje ulaze u obračun urbanističkih parametara u skladu sa *Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima*.

Moraju se ispoštovati uslovi za neometano kretanje starih, hendikepiranih i invalidnih lica.

Parking prostor za korisnike objekta rješavati, po pravilu u okviru kompleksa, a u skladu sa uslovima priključka na javnu saobraćajnicu. Broj parking mjesta odrediti po normativu **1 parking mjesto na 60m² prodajnog prostora za trgovinske objekte, 1 parking mjesto na 60m² neto etažne površine za administrativno-poslovne objekte, 1 parking mjesto na 50m² korisnog prostora za ugostiteljske objekte i 1 parking mjesto za 2-10 kreveta (u zavisnosti od kategorije) za hotele**. Od ukupnog broja planiranih parking mjesta za korisnike, 10% obezbijediti za parkiranje vozila lica sa invaliditetom. Smještaj službenih vozila rješavati isključivo na pripadajućoj parceli, u skladu sa uslovima organizacije i uređenja prostora unutar parcele. Izuzetno, ukoliko to prostorne mogućnosti dozvoljavaju, parkiranje riješiti na parking prostoru formiranom u niši duž ulice.

Kompleksi javne namjene mogu se ograđivati transparentnom ogradom visine do 1,4m, odnosno prema uslovima koje odredi nadležni organ radi kontrolisanog pristupa korisnika.

Za sve parcele, koje dobijaju javnu namjenu dati su urbanistički parametri.

Kod oblikovanja javnih prostora treba paziti na primjenu elemenata koji pripadaju istoj cjelini (klupe za sjedenje, posude za cvijeće i biljke, zidovi, osvjetljenje). U tom smislu, treba koristiti tipične lokalne materijale (npr. kamene zidove), ili estetski materijal, koji je u skladu sa ukupnim turističkim ciljem (npr. ulične svjetiljke od livenog gvožđa).

Kod formiranja zelenih površina i sađenja drveća i žbunova treba koristiti domaće-mediterranske biljke, a predlog sadnog materijala dat je u poglavlju „Koncept pejzažnog uređenja“.

Zabranjena je izgradnja objekata privremenog i trajnog karaktera na javnim zelenim površinama, kao i promena njene namjene.

3.8.5.2.1. Pravila građenja za objekte namjenjene poslovanju

Na parceli sa namjenoj poslovanju dozvoljava se izgradnja objekata proizvodnog zanatstva i drugih djelatnosti rada (robno-transportne usluge, skladištenje i dr.), s tim da ove namene na nivou zone mogu biti zastupljene **maksimalno 35%**. Osim objekata potrebnih za obavljanje planiranih djelatnosti u kompleksu se mogu graditi ugostiteljski objekti, objekti sporta i rekreacije, servisni objekti (zajedničke garaže, pumpne i gasne stanice), verski objekti i objekti za stanovanje (ali isključivo kao poslovno-stambeni objekti, sa učešćem stanovanja maksimalno 40% razvijene površine poslovnog objekta), kultura, visoko školstvo, različite uprave i javne površine (trgovi, parkovi).

Vrste objekata s obzirom na način izgradnjena urbanističkoj parceli sa namjenom poslovanje mogu biti:

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

U okviru parcele namjenjene poslovanju, u zavisnosti od veličine parcele, dozvoljeno je građenje sledećih objekata:

- poslovni objekat,
- poslovno-proizvodni objekat,
- poslovno-skladišni objekat,
- poslovno-proizvodno-skladišni objekat,
- drugi objekti na parceli (pomoćni): u sklopu planiranih poslovnih zona mogu se graditi i drugi objekti koji su neophodni za obavljanje osnovne delatnosti i to administrativno-upravne zgrade, otvorena i zatvorena skladišta, komunalni objekti, interne stanice za snabdevanje gorivom, sportsko-rekreativni objekti, poslovno-stambeni objekti, objekti kulture, školstva, uprave i javne površine (trgovi, parkovi).

Minimalna visine etaže za poslovne objekte iznosi 3,0m, dok maksimalna visina etaže za poslovne objekte iznosi 4,5m.

Građevinska linija objekata namjenjenih poslovanju koji segrade 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.

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

Kod izgradnje objekata kombinovanih namena primenjuju se uslovi propisani za poslovne, odnosno proizvodne i skladišne objekte.

Tabela 68 – Dozvoljeni urbanistički parametri za objekte namjenjene poslovanju

Urbanistički pokazatelji	Poslovne delatnosti
Indeks zauzetosti (Iz)	do 40%
Indeks izgrađenosti (Ii)	do 1,4
Spratnost	P+2 do P+3

Planirani urbanistički parametri predstavljeni u prethodnoj tabeli su načelni i u pojedinim zonama ima odstupanja zbog stečenih obaveza (postojeći objekti, izdate upotrebne dozvole, građevinske dozvole, rješenja o lokaciji) i zahtjeva Opštine da se urbanizuju parcele koje su u njenom interesu.

Posebna pravila gradnje primenjuju se za objekte „Jugopetrola“ i „Jugobanke“ za koje se ovim Planom dozvoljava njihova rekonstrukcija, adaptacija i restauracija, sa zadržavanjem postojećih horizontalnih gabarita objekata.

U zoni poslovanja, ukoliko je parkiranje obezbjeđeno u podzemnoj etaži, maksimalni dozvoljeni indeks zauzetosti je 50%.

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

Procenat učešća zelenila u sklopu komercijalnih funkcija je minimalno 30%.

Maksimalna dozvoljena spratnost objekata u zoni poslovanja je P+4 (prizemlje i četiri sprata).

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

Dozvoljena je izgradnja podruma i suterena ukoliko nema smetnji geotehničke ili hidrotehničke prirode. Ukopana garaža može da ima slobodnu visinu u zavisnosti od sistema parkiranja (makaze, liftovi), a ako je suterenska i ukopana sa tri strane ne smije imati visinu veću od 2,40m.

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

- podrum – za pomoćne, prateće prostorije, radne, odnosno poslovne djelatnosti (kotlarnica, sklionište, garaža, skladište i sl.)

- suteran – za pomoćne, prateće, izuzetno radne prostorije (kotlarnica, garaža, skladište, radionica i sl.)
- prizemlje i visoko prizemlje i sprat – za poslovne i radne prostorije prema vrsti djelatnosti.
- zadnja etaža – za poslovne prostorije, odnosno radne prostorije u procesu proizvodnje i prateće prostorije.

Najmanja međusobna udaljenost objekata na parceli sa namjenom poslovne djelatnosti je 5,0m. Poslovni objekat ne sme direktno zaklanjati osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja.

Za svaki poslovni objekat mora se obezbediti kolski i pešački prilaz. Kolski prilaz parceli je min 5,0m širine, sa minimalnim unutrašnjim radijusom krivine 8,0m. Pješački prilaz je min. 1,5m širine.

Osim uređenja pješačkih i kolskih pristupa, kao i pristupa za nesmetano kretanje starih i invalidnih lica u okviru kompleksa koji su namjenjeni za javno korišćenje, podrazumeva 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 delatnosti obogaćuju sportsko-rekreativnim sadržajima – teniski tereni, sportska igrališta, bazeni i dr.

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

Parking prostor se može oformiti i u prednjem delu 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 a izuzetno do 2,5m iznad zemlje.

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

Tabela 69 – Kapaciteti parking mesta za poslovne delatnosti

Namjena	Broj PM
Trgovina	1 PM na 60m ² prodajnog prostora
Administrativno-poslovni objekti	1 PM na 60m ² neto etažne površine
Ugostiteljski objekti	1 PM na 4 stolice

Osnovni princip oblikovanja kod izgradnje novih poslovnih objekata je prilagođavanje postojećoj fizičkoj strukturi bloka i zadržavanje formirane parcelacije i regulacije zgrada. Ovde se daju samo specifična pravila za poslovne objekte, a za sve ostalo važe pravila za blokove u delu pravilnika koji se odnosi na stanovanje.

Oblikovanje objekta prilagođava se karakteru ambijenta. Preporučuje se da se idejno arhitektonsko rješenje dobije konkursom.

3.8.5.2. Pravila građenja za objekte školstva i socijalne zaštite

Tabela 70 – Dozvoljeni urbanistički parametri za objekte školstva i socijalne zaštite

Urbanistički pokazatelj	Školstvo i socijalna zaštita
Indeks zauzetosti (Iz)	do 40%
Indeks izgrađenosti (Ii)	do 1,4
Spratnost	P+2 do P+3

3.8.5.3. Pravila građenja za objekte zdravstvene zaštite

Tabela 71 – Dozvoljeni urbanistički parametri za objekte zdravstvene zaštite

Urbanistički pokazatelji	Zdravstvena zaštita
Indeks zauzetosti (Iz)	do 40%
Indeks izgrađenosti (Ii)	do 1,2
Spratnost	P+2

3.8.5.4. Pravila građenja javnih površina i ulica

- Postojeće saobraćajnice koje se ovim planom zadržavaju ukoliko prostorne mogućnosti to dozvoljavaju treba regulisati, a nove saobraćajnice treba formirati prema datom rješenju (grafički prilog „Plan saobraćaja“)
- Kolovozi i trotoari treba da se izgrade sa savremenim zastorom;
- Odvod atmosferskih voda sa svih saobraćajnih površina rešiti zatvorenom kanalizacijom putem slivnika;
- Trotoare izgraditi korišćenjem savremenih materijala, a na mjestima većeg stepena atraktivnosti od kvalitetno i estetski oblikovanog popločanjakolovoznu konstrukciju na gradskim saobraćajnicama II reda (glavna pristupna saobraćajnica za naselje) dimenzionisati minimalno za srednje teško saobraćajno opterećenje;
- Kolovoznu konstrukciju na sabirnim saobraćajnicama dimenzionisati za srednje saobraćajno opterećenje;
- Kolovoznu konstrukciju za stambene ulice i za površine za parkiranje dimenzionisati za lako saobraćajno opterećenje;
- Nove kolovoze u visinskom smislu prilagoditi nivelacionom rješenju koje je dato u ovom planu;
- Trotoare projektovati i graditi tako da su prilagođeni kretanju invalidnih lica u skladu sa standardima JUS u A9.204;
- Svi elementi saobraćajnica dati su u grafičkom prilogu „Plan saobraćaja“;
- Parking prostore je moguće organizovati i nadrugji način, ali uz obavezno poštovanje datog broja parking mjesta;
- Na parkiralištima obezbjediti cca10% parking mjesta za parkiranje vozila osoba sa invaliditetom;
- Minimalno parking mjesto, kod upravnog parkiranja, za putničko vozilo je širine 2,50m i dužine 5,00m na otvorenom, a kod garaža dubina parking mjesta je minimum 5,50m, a parking mjesto koje sa jedne podužne strane ima stub, zid ili drugi vertikalni građevinski elemenat, ogradu ili opremu proširuje se za 0,30m do 0,60m, zavisno od oblika i položaja građevinskog elementa.
- Minimalna širina komunikacije za pristup do parking mjesta pod uglom 90° je 5,50m.
- Za parelno parkiranje, dimenzija parking mjesta je 2,00m×5,50m, a širina kolovoza prilazne saobraćajnice 3,50m.
- Kod kosog parkiranja, pod uglom 30°/45°/60° dubina parking mjesta je 4,30m/5,00m/5,30mupravno na kolovoz, širina kolovoza prilazne saobraćajnice 2,80m/3,00m/4,70m a širina parking mjesta 2,30m.

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

Širine saobraćajnica u granicama obuhvataDUP-a date su na grafičkom prilogu: „Plan saobraćaja“ za svaku saobraćajnicu pojedinačno.

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

Radijusi krivina saobraćajnica u granicama obuhvata DUP-a obilježeni su na grafičkom prilogu „Plan saobraćaja“ za svaku saobraćajnicu pojedinačno.

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

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

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

- Na svim pješačkim prelazima visinsku razliku između trotoara i kolovoza neutralisati obaranjem ivičnjaka;
- Kod projektovanja javnih, poslovnih, komercijalnih, turističkih objekata obezbediti pristup licima sa posebnim potrebama na kotu prizemlja spoljnim ili unutrašnjim rampama, minimalne širine 90cm, i nagiba 1:20 (5%) do 1:12 (8%) :
- U okviru svakog pojedinačnog parkirališta ili garaže obavezno predvideti rezervaciju i obeležavanje parking mjesta za upravno parkiranje vozila invalida u skladu sa standardom JUS A9.204;
- Kod upravnog parkiranja, širina parking mjesta za osobe sa invaliditetom iznosi 3.70m, odnosno na širinu parking mjesta od 2,30m dodaje se prostor za invalidska kolica, širine 1,40m (dubina ista kao kod parking mjesta). Kod dva susjedna parking mjesta može se dozvoliti da koriste isti prostor za invalidska kolica, odnosno da širina dva susjedna mjesta za osobe sa invaliditetom iznosi 6,00m (2,30+1,40+2,30m);
- Kod planiranja parking mjesta treba predvidjeti rampe u trotarima za silazak kolica za trotoara na kolovoz. Iste rampe moraju se predvidjeti i u raskrsnicama, odnosno na svim mjestima gdje je neophodno da se prelazi sa trotoara na kolovoz ili obrnuto.

3.8.5.6. Pravila građenja i uređenja javnih zelenih površina

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

3.8.6. Pravila građenja za turističke objekte

Planom su definisani urbanističke parcele sa turističkom namjenom i u okviru istih izgradnja hotela (oznaka T1 na grafičkim priložima) i turističkih naselja (oznaka T2 na grafičkim priložima).

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

Na urbanističkim parcelama sa namjenom turizma čija je površina veća od 2000m² dozvoljna je izgradnja dva ili više objekata tako da zadovoljavaju planirane urbanističke parametre (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, spratnost, građevinsku liniju) i da su u skladu sa pravilima građenja koja su definisana ovim Planom.

Svi hoteli na području plana moraju imati kategoriju min. 3 zvjezdice i sve sadržaje definisane „Pravilnikom o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata“ (Sl. list RCG, br. 23/2005).

U sljedećoj tabeli dati su maksimalni urbanistički parametri i kapaciteti planiranih hotela.

Tabela 72. – T1

Urbanistička parcela	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Spratnost	Broj ležajeva
UP 266	40%	1,40	S+P+2+Pk	60
UP 268	45%	1,40	S+P+2+Pk	25
UP 341, UP 342	25%	0,60	P+2+Pk	60
UP 550	35%	1,20	P+2+Pk	20
UP 559	30%	0,60	P+1	10
UP 593	35%	1,00	S+P+1+Pk	10
UP 644, UP 645	30%	0,65	P+2+Pk	20
UP 720	35%	1,20	P+1+Pk	10

Planom je definisana izgradnja 3 turistička naselja na sljedećim lokalitetima:

1. Ljuta (UP163, UP 164),
 2. Raškov Brijeg – Ljuta (UP173 do UP177),
 3. Auto-kamp (UP1079, UP1080).
1. U okviru turističkog naselja Ljuta dozvoljena je preparcelacija, odnosno podjela urbanističkih parcela 163 i 164 na više manjih urbanističkih parcela, poštujući parametre date ovim Planom. Na navedenoj lokaciji treba obezbjediti cca 100 ležajeva za smještaj turista u objektima sa najmanje 4 zvjezdice, na način što će se u glavnom objektu obezbjediti najmanje 30% smještajnih kapaciteta, dok ostalih 70% smještajnih kapaciteta treba obezbjediti u vilama. Dozvoljena je fazna realizacija.
 2. U okviru turističkog naselja Raškov Brijeg – Ljuta dozvoljeno je pripajanje 2 ili više urbanističkih parcela u 1 za izgradnju centralnog objekta. Definisani kapacitet ovog naselja je maksimalno 350 ležajeva. Turističko naselje raškov Brijeg-Ljuta treba da zadovoljava kriterijume definisane „Pravilnikom o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata“ (Sl. list RCG, br. 23/2005) za kategoriju od min. 4 zvjezdice. Dozvoljena je fazna realizacija.
 3. U okviru turističkog naselja na lokaciji Auto-kamp dozvoljena je preparcelacija (podjela urbanističkih parcela 1079 i 1080 na više manjih urbanističkih parcela) i izgradnja više objekata, poštujući maksimalne parametre propisane ovim Planom. S obzirom na veličinu urbanističke parcele, moguće je obezbjediti pristup sa magistralnog puta. Na navedenoj lokaciji treba obezbjediti 300 ležajeva za smještaj turista u objektima sa min. 4 zvjezdice, na način što će se u glavnom objektu obezbjediti najmanje 30% smještajnih kapaciteta, dok ostalih 70% smještajnih kapaciteta treba obezbjediti u vilama.

U sljedećoj tabeli dati su maksimalni urbanistički parametri i kapaciteti planiranih turističkih naselja.

Tabela 73. – T2

Urbanistička parcela	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Spratnost	Broj ležajeva
UP163, UP 164	35%	1,20	P+2+Pk	100
UP173 do UP177	35%	1,20	P+2+Pk	350
UP1079, UP1080	35%	1,40	S+P+2+Pk	300

S obzirom da se radi o reprezentativnim objektima na samoj obali i u okviru zone tradicionalne gradnje, prilikom izdavanja urbanističko-tehničkih uslova, nužno je pribavljanje smjernica za arhitektonsko oblikovanje objekata od *Uprave za zaštitu kulturnih dobara*. Ove smjernice se odnose na turističke objekte u zoni zaštite i daju se na kapacitete predviđene Planom (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti i spratnost).

Nakon izrade idejnog rješenja u kome su ugrađene smjernice *Uprave za zaštitu kulturnih dobara*, obavezno je pribavljanje saglasnosti od iste.

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

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

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

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

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

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

Za ugostiteljske objekte za smještaj sa kapacitetom manjim od 25 soba (mali hotel), izuzeci od minimalnih uslova navedeni su u *Pravilniku o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata*.

Ugostiteljski objekti koji podliježu obavezi kategorizacije moraju ispunjavati i posebne uslove propisane za određenu kategoriju objekta.

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

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

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

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

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

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

Za hotele u gradskim centrima, fasade i nadstrešnice/natpisi treba da su osnovni elementi raspoznavanja hotela.

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

U hotelima u gradskim centrima trebalo bi obezbijediti nekoliko parking mjesta, udaljenih od saobraćajnih linija, kako bi se obezbijedili što je moguće bolji uslovi za dolazak i odlazak gostiju.

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

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

Kod turističkih naselja neophodno je obezbijediti 1 parking mjesto na 2-10 kreveta u zavisnosti od kategorije.

Kod hotela je potrebno obezbijediti 1 parking mjesto na 4-10 kreveta. Garažiranje vozila u hotelima može se vršiti u prvoj suterenskoj ili u podrumskim etažama, a da visina može da bude i veća od 2,40m ukoliko to iziskuje namjena objekta ili primjena posebnih propisa. Površina prve suterenske etaže i podrumskih etaža hotela ne ulaze u obračun BRGP ako se koriste za garažiranje vozila, tehničke prostorije ili ostave.

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

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.

Minimalne svijetle unutrašnje visine prostorija u turističkom objektu iznose:

- Sve javne prostorije 3,00m;
- Spavaće sobe i kancelarije 2,80m;
- Hodnici spavaćih soba 2,40m;
- Prizemne uslužne prostorije 4,00m;
- Kuhinja 3,00m;
- Parking prostori 2,40m.

3.8.6.1. Posebna pravila građenja za hotele i turistička naselja

Kod oblikovanja hotela posebnu pažnju treba obratiti na uklapanje sa okolinom, tj. težiti rješenju koje bi sa jedne strane isticalo kategoriju turističkog kompleksa (poželjno je da svi planirani turistički objekti budu visoke kategorije), a sa druge strane bi se skladno uklopilo sa okolnim prostorom. Zavisno od uslova lokacije, turistički kompleksi planirani su bilo kao zaseban objekat (hotel) ili kao turističko naselje. Kod turističkog naselja ceo kompleks treba urediti kao poluotvoreni blok, sa mrežom pješačkih komunikacija i otvaranjem vizura prema moru, koristeći nagib terena. Osim smještajnih kapaciteta, obezbediti prateće sadržaje (servisne službe, trgovina), ugostiteljske sadržaje, površine za sport i rekreaciju, kao i uređene zelene površine.

Oblik i veličina zgrade kao i kapacitet gradnje definisani su ovim planom i ograničeni su građevinskom linijom, maksimalnom spratnošću, indeksom zauzetosti i indeksom izgrađenosti kao i ostalim uslovima i pravilima građenja koji su dati ovim planom.

Minimalni procenat zelenih površina u okviru svake parcele u kompleksu je 20%.

Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehnička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu urbanističko-tehničkih uslova za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.

Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.

Krovovi ovih objekata su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu koji iznosi do 23°. Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat.

Uređenja zelenila u okviru ovih parcela raditi na osnovu projekta parternog rješenja. Projektom predvideti rješenje kojim će se obezbijediti prepoznatljivost hotela, u odnosu na ostale turističke objekte. Pri izboru sadnica voditi računa o vizurama i arhitekturi objekta, koloritu i dr. Prednost dati autohtonim vrstama (ruzmarin, lavanda, bršljan, kadulja). Staze popločavati kamenim ili betonskim pločama, a posebnu pažnju posvetiti osvjetljenju partera. Informacione table i reklamne panoe uklopiti sa zelenilom.

3.8.7. Pravila građenja za objekte sporta i rekreacije

U okviru 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 kompleksa.

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

Tabela 74 – Dozvoljeni urbanistički parametri za sportske objekte i komplekse

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

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.

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

- Sve slobodne površine u sklopu zona sporta i rekreacije treba da su parkovski ozelenjene i uređene, a učešće zelenih površina u kompleksima namijenjenim sportu i rekreaciji mora da bude minimalno 40%;
- Svi kompleksi namijenjeni sportu i rekreaciji moraju biti adekvatno komunalno opremljeni;
- Minimalna svetla visina sportske hale je 6.0m, dok će maksimalna visina natkrivenih sportskih objekata zavisiti od propisanih uslova za određeni nivo takmičenja (državni, međunarodni);

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

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

- Tereni i objekti za rekreaciju
 - obuhvataju terene za male sportove i rekreaciju stanovništva u bloku
 - potrebna površina 5m² po stanovniku bloka
 - sale za rekreaciju 0,8m² po stanovniku bloka, ili 10m² po korisniku;
- Sportski stadioni – igrališta
 - mali fudbal 70m×40m,
 - fudbal 105m×68m,
 - teniski tereni 15m-17m×8m-9 m,
 - košarkaški teren 24m-28m×13m-15m (26m×14m),
 - odbojka 18m×9m.

3.8.8. Pravila za izgradnju mreže i objekata javne infrastrukture

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

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

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

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

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

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

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

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

3.8.8.1. Vodovod i kanalizacija

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

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

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

Prečnici javne vodovodne mreža su najmanje 100mm.

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

Predvideti vodomer za svakog potrošača zasebno. Vodomer postaviti u betonskomili zidanom šahtu minimalnih dimenzija 1x1m u skladu sa važećim propisima. U slučaju da se na jednoj parceli smešta više potrošača, predvidjeti vodomere za svakog potrošača posebno, a sve vodomere smjestiti u jedno vodomerno okno. U ovim slučajevima se predviđa izgradnja razdvojene mreže za sanitarnu i protivpožarnu zaštitu. Obe mreže mogu se postavljati u isti rov.

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

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

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

Odvođenje upotrebljenih i atmosferskih voda utvrđuje se nivelacionim rešenjem na nivou bloka. Odvođenje upotrebljenih i atmosferskih voda rešiti priključenjem na naseljsku kanalizacionu mrežu, stim da ne dođe do okvašavanja zidova susednih objekata ili plavljenja susjedne parcele. Na mjestima gde javna kanalizaciona mreža nije izgrađena primjenjuju se vodonepropusne septičke jame.

Izgradnju vodonepropusnih septičkih jama vršiti prema sledećim uslovima:

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

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

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

3.8.8.2. Objekti elektroenergetske i elektronske komunikacione mreže

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tabela 75 – Vrijednost minimalnih dozvoljenih rastojanja u odnosu na ukopane instalacije

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

3.8.9. Pravila gradjenja za groblja

Postojeće groblje koje je u funkciji treba dopuniti zelenilom, koje treba da je uređeno u parkovskom stilu, a obodom formirati zaštitno zelenilo, koje treba da sadrži visoko rastinje kao i žbunaste vrste.

Novo groblje će biti planirano kao parkovsko. Glavni objekat treba da bude blizu ulaza ili u težištu površine. Putevi i staze treba da prožimaju čitav prostor da se lako može doći do svakog dijela groblja. Glavni ulaz treba da ima širinu 6,0m, a sporedni putevi od 3,0m do 4,0m. Značajna je sadnja visokog rastinja koje osim dominantne estetske funkcije ima i funkciju zaštitnog zelenila od dominantnih vjetrova. Ovaj prostor mora biti veoma uredan i intenzivno uređivan.

Kod novoplaniranih površina za sahranjivanje učešće zelenih površina mora biti 40% prema datim pravilima ozelenjavanja.

Funkcionalna podjela groblja treba da se sastoji od sledećih odnosa:

- 40% namjenjeno grobnim mjestima,
- 40% zaštitni zeleni pojas i parkovski oblikovan prostor,
- 16% površine za saobraćajnice,
- 3% trg za ispraćaj,
- 1% ostali sadržaji.

U sklopu novog groblja dozvoljena je izgradnja sakralnih objekata prema crkvenim, odnosno vjerskim kanonima.

U blizini ulaza i prilaza groblju, kao i uz glavne pješačke staze postaviti klupe za odmor posjetilaca groblja, posude za otpatke, česme i sl.

Za formiranje parkovskog groblja normativ je 14m² po stanovniku.

3.8.10. Pravila gradjenja za posebne objekte (vjerski objekti i objekti pod zaštitom)

Normativi za dimenzionisanje površina za sakralne ustanove, centre i objekte zavise od toga o kojoj se konfesionalnoj zajednici radi. Pravoslavna crkva, koja je u procentu vjernika najzastupljenija iskazala je svoje potrebe za površinom objekta oko 0,10m² po stanovniku

gravitacionog područja parohijske opštine i parcelom od 0,3-0,5m²/stanovniku. Ukoliko je to sedište višeg reda u verskoj hijerarhiji, površina parcele se povećava za 120-150% u odnosu na nivo parohije.

Kada se radi o objektima koje je *Uprava za zaštitu kulturnih dobara* stavila pod zaštitu, za sve intervencije na objektu i u njegovoj neposrednoj blizini tražiti uslove od ove institucije.

Ovi objekti su označeni na grafičkom prilogu 4: „Planirana namjena površina“.

3.9. KONCEPT PEJZAŽNOG UREĐENJA

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

- raznovrsnost i posebnost pejzažnih oblika, kao sastavni dio tzv. „teritorijalnog kapitala“ određenog područja, predstavlja osnovu za razvoj određenih privrednih grana (uključivši i turizam), u skladu sa principima održivog razvoja;
- zaštitom drugih vrijednih prirodnih cjelina, sa izvornim mediteranskim biodiverzitetom, očuvaće se karakter pejzaža na Crnogorskom primorju i njegovom zaleđu;
- zaštita i uređenje predjela vrši se kroz utvrđivanje zona, sa odgovarajućim režimom zaštite, gdje će se štititi osnovne prirodne vrijednosti, a time i pejzaž morskog dobra;
- treba težiti zadržavanju autentičnih odlika pejzaža;
- posebno treba voditi računa: o racionalnijem korišćenju već zauzetog prostora; što manjem zauzimanju novih prostora; korišćenju očuvanih prostora (uz minimum intervencija i maksimalno očuvanje prirodnog pejzaža); zaštiti mediteranske vegetacije, maslinjaka i šumskih kultura; očuvanju vrijednih grupacija egzota (naročito uz obale, saobraćajnice, šetališta i pristane); zadržavanju tradicionalnih arhitektonskih rješenja (kao dijelova autohtonog kulturnog pejzaža odnosno nasljeđa); zadržavanju autentičnosti pristana; zabrani izgradnje objekata čije funkcionisanje zagađuje sredinu i dr.;
- posebno, pejzaž ovog područja predstavlja primjer pejzaža najviše (izuzetne) kategorije, koji sadrži veliki broj prirodnih, naseljskih, kulturnih, spomeničkih i drugih slojeva odnosno elemenata;
- naročito treba obratiti pažnju na zaštitu plaža, posebno u pogledu: a) zaštite od neplanske izgradnje hotela, stambenih objekata, saobraćajnica i druge infrastrukture; b) obezbjeđenja šireg zaštitnog pojasa zelenila, koji bi sa plažom činio veći rekreativni pojas (jer se usljed sve intezivnijeg korišćenja plaža nameće obaveza njihovog stalnog održavanja); i c) izbora biljnih vrsta, koji treba zasnivati na autohtonim vrstama uvažavajući ekološke karakteristike prostora i
- uopšte uzev, pejzaž treba čuvati, unapređivati i koristiti kroz definisanje raznih opštih i posebnih planskih politika, u čemu naročito važnu ulogu imaju prostorno i urbanističko planiranje.

3.9.1. Predio Dobrote

Pejzaž Bokokotorskog zaliva je, s obzirom na reprezentativnost i impresivnost pejzaža u cjelini, u PPPN Morsko dobro izdvojen i analiziran kao jedinstveni pejzažni tip. Tu se cjelokupni prostor morskog dobra, sa neposrednim zaleđem, odlikuje izrazitim, jasno uočljivim strukturnim elementima koji mu daju poseban pejzažni identitet. Specifične i raznolike prirodne vrijednosti (orografske karakteristike, karakteristike autohtone vegetacije) i vrijedno graditeljsko naslijeđe međusobno se prožimaju, uz obilje detalja (alohtona flora), čineći jedinstvenu - harmoničnu cjelinu.

Posebnost ovog pejzažnog tipa ogleda se u skladu dvaju kontrastnih elemenata prirode vazdazelene tvrdolisne vegetacije i stjenovitih, strmih krečnjačkih grebena. Zimzelena vegetacija obezbjeđuje živopisnost predjela tokom cijele godine.

Specifičan identitet pejzažu daju stare kuće u istorijskom dijelu naselja uz morsku obalu i polje između padina brda i crkve Sv. Nikole.

U predjelu Dobrote pretežno je rasprostranjena kserotermna, pretežno zimzelena vegetacija, koju čine zajednice hrasta crnike (česmине) sa različitim degradacionim stadijumima,

prnara (oštrike), zajednice alepskog, dalmatinskog bora i pinjola. Ove biljne zajednice pripadaju redu termofilnih šuma – *Quercetalia ilicis* koje su sindinamski povezane u jedinstven sukcesivni niz.

Pored zimzelene vegetacije u sastav navedenih biljnih zajednica ulaze i neki listopadni fermofilni elementi balkansko – ilirske flore: grabić, crni jasen, crni grab, drače, medunac. isl.

Regresiji hrasta crnike u ovom predjelu najviše je doprineo čovek intezivnim iskorišćavanjem autohtone – samonikle, tako da su danas umesto 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 smeđezieleno. U makiji nema izraženog sprata visokog drveća, nego se javlja niz krupnijeg i sitnijeg grmlja isprepletanog brojnim penjačicama, što ove fitocenoze čini neprohodnim.

Potpuno poznavanje strukture autohtone vegetacije značajno je sa aspekta pravilnog ozelenjavanja naselja. Ovaj značaj ogleda se prije svega u korišćenju biljnih vrsta prilagođenih ekološkim uslovima ovog područja. Jasno je da se očuvanje prirodnog karaktera predjela ovdje ne podrazumijeva u smislu podizanja novih zajednica makije ili garige, pa ni šuma crnike, već u smišljeno oblikovanom predjelu, čiju će strukturu činiti osnovne autohtone biljne vrste, kao i odgovarajuće alohtone i egzotične biljne vrste čija se ekološka amplituda poklapa sa ekološkim uslovima podneblja.

U slučaju Dobrote, s obzirom da se nalazi pored mora koje već stvara povoljne ekološke uslove (velika produkcija kiseonika, visoka relativna vlažnost vazduha, i sl.) značaj sistema zelenih površina ogleda se u:

- zaštita naselja od vjetra;
- estetskom oblikovanju predjela;
- stvaranju sanitarno-higijenskih uslova;
- stvaranju mikroambijenta u naselju i van njega, koji istovremeno čine okvir mediteranskom načinu življenja autohtonog stanovništva.

3.9.2. Plansko rješenje

Plansko rješenje je zadržalo optimalan odnos izgrađenih i zelenih površina nakon izvršenog funkcionalnog zoniranja zelenih površina. Funkcija zelenila na području DUP-a Dobrote je da stvori povoljnije mikroklimatske i sanitarno-higijenske uslove i da doprinese dekorativnom i estetskom doživljaju prostora.

Opšti koncept pejzažnog uređenja usklađen je sa:

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

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

Opšte smjernice za uređenje zelenih površina:

- Za građenje i izvođenje radova, zahvata i radnji potrebno je zatražiti uslove zaštite prirode i/ili dopuštenje nadležnog tijela državne uprave skladno Zakonu o zaštiti prirode.
- Prirodna obala se treba očuvati, nasipanje i otkopavanje obale treba provoditi racionalno i kontrolisano.
- zadržati i podmladiti postojeće zelenilo u obuhvatu DUP-a, neophodno je očuvati što više postojeću vegetaciju i ugraditi u naseljsku strukturu, čime bi se formirao sistem zelenila obezbjeđen odgovarajućim mjerama nege i zaštite,

- poštovati prostorne dispozicije raznih kategorija zelenila definisanih DUP-om i planirati i uređivati zelene površine u svim zonama urbanističkim projektima i studijama lokacije, odnosno izradom idejnih i glavnih projekata ozelenjavanja za određene kategorije zelenila, koji će determinisati precizan izbor sadnica, njihov prostorni raspored, tehniku sadnje, mjere nege i zaštite,
- izgradnja i uređenje zelenih površina mora da bude u sprezi sa urbanističko-arhitektonskim rješenjima zona, blokova, ulica i ambijenata, odnosno zelenilo sem osnovne zaštitne uloge mora da ima i ulogu arhitektonskih elemenata (zaklanjanje, isticanje, oslobađanje vizura...),
- pri formiranju zaštitnog zelenila u okviru javnih površina u regulacionoj širini saobraćajnica voditi računa o propisanim udaljenostima linijskog zelenila radi neometanog odvijanja saobraćaja,
- izbor sadnog materijala treba sprovesti autohtonim vrstama adaptiranim na vladajuće klimatske uslove.
- usklađivanje kompozicionog rješenja zelenila sa namjenom zelenih površina;
- maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog zelenila u nova urbanistička rješenja;
- U cilju očuvanja prirodne biološke i predione raznolikosti kao posebnu vrijednost treba očuvati područja prekrivena autohtonom vegetacijom, područja prirodnih vodotoka, obalno područje (prirodne plaže i stijene) te more i podmorje kao ekološki vrijedna područja, potrebno je podsticati obnovu zapuštenih vinograda i maslinjaka na tradicionalan način, poticati pčelarstvo i sl.
- Pri oblikovanju objekata treba koristiti materijale i boje prilagođene prirodnim obilježjima okolnog prostora i tradicionalnoj arhitekturi.
- Za planirane zahvate u predjelu, koji sami ili sa drugim zahvatima mogu imati bitan uticaj na ekološki značajno područje ili zaštićenu prirodnu vrijednost, treba ocijeniti, skladno Zakonu o zaštiti prirode, njihovu prihvatljivost za prirodu u odnosu na ciljeve očuvanja tog ekološki značajnog područja ili zaštićene prirodne vrijednosti.
- Formiranje pejzažnih terasa – vidikovaca na mjestima izvanrednih panoramskih vizura;
- Upotreba biljnih vrsta otpornih na ekološke uslove sredine i u skladu sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima;
- Ukoliko se pri izgradnji, rekonstrukciji i dogradnji objekata naiđe na prirodno dobro ili arheološko nasleđe, izvođač radova je dužan da obustavi radove i zaštiti prostor, kao i da o tome obavesti *Upravu za zaštitu kulturnih dobara*.

Prilikom planiranja zelenih površina izvršena je podjela po slijedećim kategorijama zelenila:

- Zelene površine ograničenog korišćenja
 - Zelenilo uz stanovanje
 - Uređene zelene površine u okviru stambenog tkiva
 - Zelenilo uz turizam
 - Zelenilo sportsko-rekreativnih površina
- Zelene površine javnog korišćenja
 - Zelenilo javnih površina, zelenilo parkova, skverova i sadova
 - Zelenilo uz centralne djelatnosti
 - Linearno zelenilo (drvoredi)
 - Šume
- Zelene površine specijalne namjene.

3.9.3. Zelene površine ograničenog korišćenja

3.9.3.1. Zelenilo uz stanovanje

Stanovanje ovoj kategoriji daje multifunkcionalan karakter tj. na istoj površini će se sublimirati pored estetsko-dekorativno-higijenskog karaktera zelene površine i funkcionalan karakter. Potrebno je formirati dio zelene površine koji će zadovoljiti potrebe ljudi koji žive u ovim objektima. To su prije svega prostori za miran odmor, rekreaciju kao i dječja igrališta.

Treba obezbijediti optimalnu raznovrsnost sadnog materijala, ali pri tome ne izgubiti mjeru, pronaći prostor za slobodne travne površine za igru, odmor i šetnju. Dvorištu treba dati živost tokom čitave godine - prelivanje perioda cvjetanja, listanja i plodonošenja. U tom smislu birati vrste sa najdužim vegetacijskim periodom, otpornim na antropogeni faktor, forsirati vrste sa pojačanim fitocidnim i baktericidnim svojstvima.

S obzirom da u ovom području vladaju nepovoljni ekološki uslovi za većinu trava koje formiraju travnjake, ozelenjavanje treba zanovati na dendrološkom materijalu. Izbor biljaka treba vezati za biljne vrste sa baktericidnim svojstvima, koje nemaju cvetove i plodove koji izazivaju alergije, ili čiji plodovi i listovi i cvetovi nisu otrovni, kao npr: melija, oleander, bršljan, divlji kesten, pasje grožđe, mehonija, itd.

Planirana obilaznica zaštićena je pojasom zelenila širine 35m sa obje strane trase saobraćajnice (definisano u grafičkim prilogima).

3.9.3.2. Uređene zelene površine u okviru stambenog tkiva

Ovaj tip zelenila je predviđen u dijelu naselja koji predstavlja staro ambijentalno jezgro. Planskim rješenjem u ovoj zoni je predviđeno zadržavanje postojećih stambenih objekata. Na slobodnim (neizgrađenim) parcelama planirane su uređene zelene površine u privatnom vlasništvu.

Zadatak ove kategorije je da koliko je moguće osigura ambijent zelenila, koji je veoma potreban, kako estetski, tako i sa biološke strane. U okviru ovih zelenih površina poželjno je osigurati dječija igrališta, terene za rekreaciju i takozvane zelene mini oaze. Prilikom ozelenjavanja dječijih igrališta treba imati u vidu da se od biljnog materijala smije koristiti tzv. bezopasni biljni, materijal. Takve biljke ne smiju da imaju bodljikava svojstva i ne smiju imati otrovne dijelove (plod, list itd). Podloga bi trebalo da je travnata i da nema dijelova koji bi uslijed padavina napravili blato. Materijal koji se koristi za dječije sprave trebalo bi da je prirodni – kao drvo, a zaštitni sloj boje ili laka neotrovan.

Izbor vrsta drveća i grmlja izvršiti u zavisnosti od svake pojedinačne lokacije, vodeći računa o funkciji koju ima ovo zelenilo.

3.9.3.3. Zelenilo uz turizam

Bilo da se radi o kombinaciji stambenog prostora kuće s poslovnim prostorom (koji može koristiti ista porodica, ili drugi korisnik u najmu), ili ugostiteljskim dijelom (restoran, kafana i sl.), neminovno dolazi do odstupanja u interesima različitih korisnika vrta, pa je stoga poželjno unaprijed predvidjeti i razdvojiti navedene dijelove koliko god je to moguće. Tako je poželjno, u najmanju ruku, fizički razdvojiti ulaze u pojedine dijelove. Ukoliko prostor dozvoljava, valjalo bi unutar vrta razdvojiti i cjelinu ulaza i prilaznih puteva, od terase i prostora za boravak u vrtu.

Svakako valja voditi računa da se svaki od korisnika objekta ne osjeća suvišnim ili nedobrodošlim na „tuđem posjedu“, te površinu vrta raspodijeliti prema uslovima parcele i neposrednog okruženja, kao i prema stvarnim potrebama korisnika.

Prostor za odmor obično se locira dalje od objekta, tamo gdje se može smjestiti paviljon, pergola i sl. Ovdje su dobrodošli detalji, kao fontana, bazenčić, česma...

Ova vrsta zelenih površina, koja se nalazi neposredno uz i oko kuća za stanovanje u kompozicionom smislu predstavlja jednu cjelinu. Svojim postojanjem doprinose u prvom redu stvaranju povoljnijih mikroklimatskih uslova sredine. Zeleni nasadi predviđeni su od voćaka i dekorativnih vrsta. (*Olea europea*, *Magnolia grandiflora*, *Magnolia liliflora*, *Gardenia jasminoides*, *Juniperus horisontalis* var. *Glauca*, *Rosa Marlena*, *Pinus mugo* var. *mugus*, *Pittosporum tobira* itd.) koje će kompoziciono proizaći iz arhitekture i želje samih vlasnika. Granica parcela određena je živom ogradom *Pittosporum tobira*, *Prunus laurocerasus*, *Lavandula* sp., *Thuja orientalis* visine 80-100 cm ili odgovarajućom ogradom.

3.9.3.4. Zelenilo sportsko-rekreativnih površina

Svi sportski tereni treba da su sagrađeni u zelenom prostoru. Na ovim površinama se uglavnom koristivisoko zelenilo. Kod izbora sadnog materijala prvenstveno treba koristiti autohtone vrste. Oko oboda treba podizati gusto zelenilo, kao i što kod podijela sportsko-rekreativnih terena treba da se zasadi zelenilo koje će da stvori tzv. pregrade i isto tako da ga

povezuje sa većim zelenim površinama. Prostor treba da je uređen u pejzažnom stilu, što prirodnijeg izgleda, sa upotrebom visokog zelenila i većih travnatih površina.

Kada se radi o većem kompleksu namjenjenom sportu i rekreaciji, treba ga urediti kao park-šumu.

3.9.4. Zelene površine javnog korišćenja

3.9.4.1. Zelenilo javnih površina, zelenilo parkova, skverova i sadova

Posebno mjesto zauzima pitanje kompozicije zelenih zasada u pejzažima oko plaža. Projektovanje dekorativnih biljnih elemenata oko vodenih površina predstavlja veliki izazov za projektanta, a istovremeno zahtijeva studiozan rad s obzirom na specifičnost vrsta koje se primjenjuju. Linearnim zelenilom duž obale se grupacije ili pojedinačna stabla lociraju paralelno obalnoj liniji, pri čemu se formira lepeza perspektiva, koje se sagledavaju sa vidikovca na grebenu obale ili drugog istaknutog mjesta uz vodenu površinu. Ujedno to je čvrsta veza koja bitno utiče na poboljšanje sanitarno-higijenskih uslova, mikroklimatskih i estetskih karakteristika i vrijednosti. Duž biciklističke staze zelenilo treba rješavati linearno ili sa potrebnim prostornim akcentima koji bi prekidali monotone nizove drvoreda. Ovo se sprovodi na razne načine, promjenom sadnog materijala, kombinovanjem masiva različitih habitusa ili formiranjem prodora čime se otvara vizura prema okolini. Treba naglasiti da „linearno zelenilo“ ne podrazumijeva klasičan niz drvoreda, već niz manjih i raznovrsnijih grupacija zelenila čime se obezbjeđuje ritmika u prostoru, likovno bogatstvo prostora i njegovih boja kao i naizmjenična zasjena mjesta duž pravca kretanja.

Potrebno je pravilnim njegovanjem i odabirom vrsta podići nivo kvaliteta zelenih površina i stvoriti ambijentalne cjeline.

Potrebno je da postoji projekat pejzažne arhitekture u odgovarajućoj razmjeri sa precizno određenom granicom, unutrašnjim saobraćajnicama i površinama za rekreaciju;

Zelenilo treba da bude reprezentativno.

Planirati mjesta za postavljanje skulptura.

Planirati vodene površine (vještačka jezera, fontane).

Sadržaji treba da budu koncentrisani (miran odmor, igra, rekreacija, sportski objekti i dr.)

Sadržaj treba da obuhvati sve starosne grupe.

Na postojećim zelenim površinama su predviđeni: sanitarna sječa stabala, nova sadnja, rekonstrukcija vrtno-arhitektonskih elemenata, rekonstrukcija staza, podizanje novih vrtno-arhitektonskih elemenata, podizanje fontana i vodenih površina, rekonstrukcija i popravka raznih objekata, dječijih i sportskih igrališta. Zelene površine treba opremiti standardnom infrastrukturom i sistemom za navodnjavanje.

Naročito je značajno kroz razradu projektne dokumentacije valorizovati zelene površine i očuvati svako zdravo i dekorativno stablo na području DUP-a metodom pejzažne taksacije.

3.9.4.2. Parterno zelenilo

Planskim rješenjem nijesu izdvojene površine za parterno zelenilo kao posebna cjelina, ali se predlaže uvođenje ove kategorije zelenila na svim slobodnim površinama kao što su: pješačka zona, razdjelne trake, uske travne trake duž ulica i trotoara. Za ozelenjavanje koristiti visokokvalitetne trave, jednogodišnje cvijeće, perene, dekorativne žbunaste vrste. Mogu se koristiti i piramidalne žbunaste forme.

3.9.4.3. Zelenilo uz centralne djelatnosti

Zelena površina oko objekta centralne djelatnosti obavezan je i neizostavan dio marketinške strategije. Površina ispred objekta prva će uspostaviti kontakt sa posmatračem – potencijalnim poslovnim partnerom, saradnikom.

Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina – reprezentativne površine oko ulaza. Predvidjeti dekorativne grupacije oko ulaza u objekat. Birati visoko dekorativne reprezentativne vrste. Predvidjeti fontanu ili skulpturu koja će dati poseban efekat u kombinaciji sa zelenilom. Napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima.

Za ozelenjavanje koristiti visokokvalitetne trave, jednogodišnje cvijeće, perene, dekorativne žbunaste vrste. Mogu se koristiti i piramidalne žbunaste forme u kombinaciji sa cvjetnicama i patuljastim četinarima. Prilikom izrade projektne dokumentacije uraditi studiju

boniteta postojećeg zelenog fonda i novim projektom sačuvati i uklopiti svako zdravo i dekorativno postojeće stablo.

Vrste otporne na isparenja i izduvne gasove saditi oko objekta ka saobraćajnicama. Predvidjeti gustu sadnju kako bi pored vizuelne pružili i pružili budućim posjetiocima i zaštitu od aerozagadjenja kao i najbolju dekorativnu vizuru ka okolini.

3.9.4.4. Linearno zelenilo (drvoredi)

Duž saobraćajnica zelenilo treba rješavati linearno ili sa potrebnim prostornim akcentima koji bi prekidal monotone nizove drvoreda. Ovo se sprovodi na razne načine, promjenom sadnog materijala, kombinovanjem masiva različitih habitusa ili formiranjem prodora čime se otvara vizura prema okolini. Treba naglasiti da „linearno zelenilo“ ne podrazumijeva klasičan niz drvoreda, već niz manjih i raznovrsnijih grupacija zelenila čime se obezbjeđuje ritmika u prostoru, likovno bogatstvo prostora i njegovih boja kao i naizmjenična zasjena mjesta duž pravca kretanja.

Treba primijeniti sve tri kategorije zelenila (visoko, srednje i nisko). Prilikom izbora vrsta sadnog materijala treba odabrati one vrste koje su prvenstveno otporne na posolicu, prašinu, insolaciju, dominirajući vjetar kao i vrste koje zahtijevaju najmanja ulaganja oko održavanja, čime bi bile ekonomski opravdane. Pored ovih karakteristika odabrane vrste moraju da imaju pravilno formiran habitus, deblo visoko 2,5 do 3m. Ovakve sadnice starosti 10 do 15 godina saditi na razmaku od 7 do 9m u jame dimenzije 80x70cm. Obavezno treba koristiti sva postojeća stabla koja su u dobrom stanju.

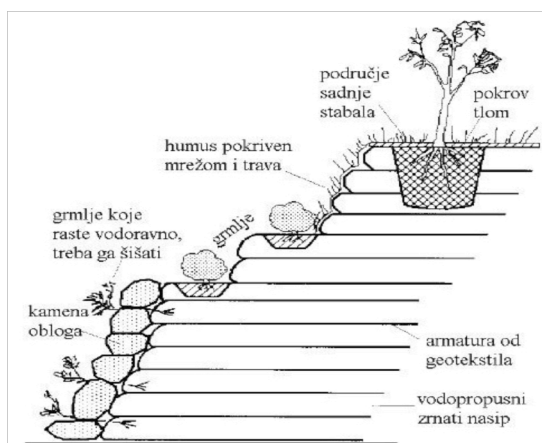
U uslovima ovakvog prostora, drvoredi su jedinstven primjer kako minimum površine zemljišta osigurava maksimum zelenog fonda – zelena nervatura koja povezuje sve sadržaje duž obale. Bonifikacija povoljnih uticaja kojima oni ostvaruju značajne biološke funkcije u prostoru dolazi do punog izražaja. Bogatstvo zelene mase bitno doprinosi poboljšanju mikroklimatskih uslova (obnova kiseonika, povećanje vlažnosti, smanjenje temperaturnih ekstrema, povoljna strujanja vazduha).

Izloženost priobalja neposrednim uticajima mora pored opasnosti od mehaničkih oštećenja objekata i vegetacije prilikom jakih vremenskih nepogoda, ugrožena je i permanentnim nepovoljnim uticajima „posolice“. Mali je broj biljaka koje podnose neposrednu blizinu mora, a još je manji broj onih koje podnose sitne morske kapi koje vjetar, naročito bura, ponekad osnose i daleko na kopno. Pod uticajem mora, zemljište se zaslanjuje pa na njemu mogu uspjevati samo tkz. „halofitne biljke“ tj. one koje podnose visoku koncentraciju soli. Zbog toga je izbor bilja za ozelenjavanje i biološku revitalizaciju ovog prostora dosta ograničen, pa se kod svih intervencija mora strogo voditi računa da upotrijebljeni dendrološki materijal ima licencu o otpornosti na posolicu.

Planom je posebno definisana zona zaštitnog zelenila uz obilaznicu, minimalne širine 35m (grafički prilog br. 12 – Režimi zaštite). Osim zaštite od buke i zagađenja, ovaj zeleni pojas ima za cilj i sanaciju pejzaža ugroženog uslijed formiranja usijeka i nasipa prilikom izgradnje saobraćajnice. Kod veće denivelacije, teren je potrebno riješiti terasasto podzidima od prirodnog materijala – autohtonog kamena.

Kod izgradnje potpornih zidova uz javnu površinu, lice zida ne smije biti u betonu već se mora obložiti lomljenim kamenom u maniru suvomedje. Potporni zidovi – podzide se moraju omekšati zelenilom, kako bi se kamena površina vizuelno obogatila. Cilj ozelenjavanja je, pored inženjersko – biološkog obezbjeđivanja nastalih kosina- estetsko i florističko uvezivanje saobraćajnice u prirodni ambijent kao i stvaranje ekološke ravnoteže.

U pogledu ozelenjavanja naročito je bitan veliki broj endemičnih vrsta u planinskom i primorskom regionu. Ako se posmatra sa biljno-sociološkog aspekta, oblast u obuhvatu plana se nalazi u Carpinetum orientalis, submediteranskoj asocijaciji, koja je svoj naziv dobila po orijent - grabovini, a to su šume koje su najčešće degradirane. Osnovni problemi staništa su i velika količina padavina zimi koja može prouzrokovati jaku eroziju i spiranje komponenti, sušni period ljeti koji može imati za posljedicu izostanak vegetacije i sl. U tom kontekstu, krečnjačko tlo treba



ozelenjavati submediteranskim mršavim travama i ljekovitim biljem domaćeg porijekla. Gdje god je to moguće kroz zasijane površine treba zasaditi i drveće. Uspješno ozelenjavanje kosih površina moguće je samo uz primjenu što adekvatnije recepture za određeno stanište. Predviđene nepovoljne osobine tla koje treba da se ozeleni, grubo tlo i i strmi usjeci nameću teške, ekstremne uslove zbog čega prethodno treba svakako napraviti reprezentativnu analizu tla i vrednovanje lokacije na licu mjesta od strane stručnog osoblja. Prioritet je odabir sjemena za setvu koje odgovara dotičnoj lokaciji na osnovu posebnih klimatskih uslova i velikog broja endemičnih vrsta u toj oblasti. Treba favorizovati proizvodnju domaćeg sjemena i preporučiti dodavanje busenastih trava za stabilizaciju terena.

Prijedlog sadnog materijala

Angelica



Thymus



Veronica



Na parking prostorima obavezno predvidjeti drvored. 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.

Posebnu pažnju obratiti na vizure prema moru i značajim arhitektonskim i prirodnim objektima. Na mjestima sa interesantnim vizurama predvidjeti platoe i vidikovce za kraći odmor koje treba obraditi prirodnim kamenom na tradicionalan način radi utvrđivanja kosina. Pri tome treba formirati „džepove“ za biljke ograđene prirodnim kamenom koje treba ispuniti humusom i zasaditi drvenaste biljke.

Podržati postojeće pješačke staze, a neophodno je omogućiti rekonstrukciju navedenih staza, uz saglasnost *Uprave za zaštitu kulturnih dobara*. Posebnu pažnju obratiti na ukrštanju pješačkih i kolskih saobraćajnica, gdje prioritet treba staviti na stare pješačke komunikacije.

3.9.4.5. Šume

Pod šumama se podrazumeva zemljište površine preko 500m² koje je obraslo šumskim drvećem. Pod opštekorisnim funkcijama šuma podrazumeva se pozitivan uticaj šuma na životnu sredinu, a naročito zaštitne, hidrološke, klimatske, higijensko-zdravstvene, turističko-rekreativne, privredne, nastavne i naučno-istraživačke funkcije. Pod šumskim zemljištem smatra se zemljišne na kome se gaji šuma, ili zemljište na kome je, zbog njegovih prirodnih osobina najracionalnije gajiti šumu. U planom obuhvaćenom području, šume imaju za cilj prioritarno rekreaciono korišćenje. Pored ovog, značajan je njihov pozitivan uticaj na poboljšanje životne sredine. Pored ovih funkcija, one treba da predstavljaju „branu“ za dalje širenje naselja. Dio šume može biti parkovski uređen. Potrebno je obezbediti laku pristupačnost, težiti da kroz kompleks šume bude obezbeđeno samo pešačko kretanje, za lociranje novih staza koristiveć postojeće šumske puteve. Izbor vrsta drveća i grmlja treba da odgovara prirodnoj potencijalnoj vegetaciji. Poželjno je formiranje vizurnih tačaka (iz šume i unutar šume), kao i stepenastih harmonično izgrađenih unutrašnjih i spoljašnjih ivica šume, sa velikim učešćem listopadnog drveća i šiblja, naročito cvetnih vrsta, vrsta sa jestivim plodovima i vrsta sa bogatim prolećnim i jesenjim koloritom. U sklopu šume mogu se formirati voćnjaci i vinogradi.

Sanitarne seče šuma se podrazumevaju kao mjere nege šume.

Radi obnove postojećeg i stvaranja novog fonda, poželjne su sledeće intervencije:

- pretvaranje monokultura u mješovitu šumu
- sadnja žbunja, naročito na ivici šume i
- sadnja dekorativnog drveća i šiblja (na ivici šume, na okukama puta, na livadama kao pojedinačni primjerci ili grupe).

U zoni parkovski uređenih površina i težišta rekreacionih aktivnosti, šume treba opremiti i standardnom infrastrukturom.

3.9.5. Urbani mobilijar

Urbani mobilijar predstavlja važan element pejzažnog oblikovanja i da bi dali elemente urbanog, preporuka je da on bude savremenog dizajna sa elementima tradicionalnog u kombinaciji materijala metal-kamen-drvo.

Posebnu pažnju je potrebno posvetiti osmišljavanju ljetnih terasa i staza, vodenih sistema (fontane, česme, vodokoci i sl.), urbanog mobilijara (klupe, oglasni panoji, kante za otpatke, osvjetljenje). Osvjetljenju je potrebno dati multifunkcionalan karakter i ostvariti igru svjetlosti sa krošnjama drveća kao i osvjetljenje terasa koje će se uklopiti u prirodan karakter ovog prostora.

3.9.6. Opšti prijedlog sadnog materijala

Nabrojani lišćarski i četinarski rodovi i vrste služe samo kao predlog za pojedinačni izbor prilikom detaljnog planskog uređenja prostora - izvođački projekat.

Vrste koje treba da posluže kao dopuna biološke osnove i za pojačanje učinka vegetacijskog potencijala su sljedeći:

Ukrasno drveće

- *Eucalyptus cinereo* - Eukaliptus
- *Olea europea* - Maslina
- *Quercus ilex* - Česmina
- *Pinus halepensis* - Alepski bor
- *Pinus pinea* - Bor pinjol
- *Ficus carica* - Smokva
- *Fraxinus ornus* - Crni jasen
- *Pirus amygdaliformis* - Badem
- *Magnolia grandiflora* - Magnolija
- *Morus alba* - Bijeli dud
- *Citrus aurantium* - Narandža
- *C. nobilis* - Mandarina
- *Aesculus carnea* - Crveni kesten
- *Ficus carica* - Smokva
- *Sorbus domestica* - Oskoruša
- *Eucalyptus rostrata* - Crveni eukaliptus
- *E. viminalis* - Eukaliptus
- *Elaeagnus sp.* - Dafina

Ukrasno grmlje

- *Pittosporum tobira* - Pitospor
- *Tamarix sp.* - Tamaris
- *Viburnum tinus* - Lemprika
- *Laurus nobilis* - Lovor
- *Rosa sp.* - Ruže
- *Rosmarinus officinalis* - Ruzmarin
- *Hibiscus syriacus* - Hibiskus
- *Juniperus oxycedrus* - Crvena kleka
- *Nerium oleander* - Oleander
- *Accacia sp.* - Akacije (mimoze)

Ljekovito bilje

- *Lavanda officinalis* - Lavanda
- *Salvia officinalis* - Žalfija
- *Pelargonium sp.* - Smrdljevak
- *Aster sp.* - Zvezdice
- *Armeria maritima* - Babina svila

Smjernice za uređenje ovih površina po tipovima zelenih površina dati su na grafičkom prilogu „Plan pejzažne arhitekture“.

3.10. PRAVILA I USLOVI ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE, ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I RATNIH RAZARANJA

Sistem zaštite na području Izmjena i dopuna 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 opštenarodne odbrane. Sve navedene mjere ne treba da se ograniče na uspostavljanje zabrana, već treba da su takve prirode da stanovnici neposredno učestvuju u njihovom sprovođenju.

3.10.1. 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.

3.10.1.1. Mjere zaštite od zemljotresa

Područje u granicama obuhvata DUP-a, 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 - zgradaniz 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 kanalizacionih mreža, da se snabdijevanje i odvođenje vrši gravitaciono, da se za izradu infrastukturanih vodova koriste fleksibilne veze, koje mogu da izdrže deformacije u tlu, da se za postavljane glavnih vodova komunalne infrastrukturne mreže izbjegava nasut i nestabilan teren, kao i da se iskopi dublji od 1,0m moraju obavezno podgrađivati.
- pri izradi tehničke dokumentacije obavezna je izrada geomehaničkog elaborata koji mora biti u skladu sa seizmičkim parametrima dejstva zemljotresa za urbanističko planiranje, izdatih od strane instituta za zemljotresno inženjerstvo i inženjersku seizmologiju.

3.10.1.2. 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.

3.10.1.3. Mjere zaštite od požara i eksplozija

Mjere zaštite od požara i eksplozija se sprovode:

- poštovanjem propisanih udaljenja između objekata različitih namjena;
- izgradnjom saobraćajnica propisane širine tako da omogućе 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.

3.10.2. 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.

3.10.3. 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 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.

3.11. PRAVILA I USLOVI ZAŠTITE 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 Dobrote, odnosno, ono što ovaj prostor čini privlačnim je njegova izvornost, njegova uronjenost u prirodu. Iz tog razloga rad na ovom Planu mora biti shvaćen pre svega kao postizanje balansa između očuvanja ispoljenih vrijednosti i razvoja uglavnom neiskorišćenih potencijala.

Kulturno nasljeđe u velikoj mjeri definiše karakter područja i određuje identitet njegovih stanovnika. Graditeljsko nasljeđe u kotorskoj opštini ima brojne vrijednosti: estetsku, vrijednost arhitektonske i funkcionalne raznovrsnosti, vrijednost u vidu postojećeg izgrađenog fonda objekata, vrijednost kontinuiteta kulturne memorije i određenu ekonomsku i komercijalnu vrijednost.

Harmonija stvarana tradicionalnim građevinskim materijalima i metodama građenja – dio su autentičnosti Dobrote, koja mora biti poštovana. S obzirom da se radi o multifunkcionalnom organizmu, prostori sa valorizovanim nasljeđem su definisani, razmatrani i tretirani sa ciljem identifikovanja autentičnih istorijskih građevina.

Zabrinutost za sudbinu graditeljskog nasljeđa ukazuje na potrebu za aktivnim, blagovremenim, profesionalnim uključivanjem sektora zaštite u procesu razvoja. To podrazumijeva učešće u procesima planiranja, uređenja okoline, novim odnosima između javnog i privatnog sektora, novoj argumentaciji i stavovima prema planiranju uopšte.

Osnovno polazište Plana je afirmacija urbanog kontinuiteta, tokom kojeg se graditeljsko nasljeđe postavlja kao neobnovljiv resurs i stimulan razvoja. Planom se, zato, štite i promovišu kulturna dobra, prostorno i kulturno-istorijske cjeline, arheološka nalazišta i znamenita mjesta, prirodni presjeci terena sa istorijski potvrđenim i estetski vrednovanim reperima, vizurama i siluetama, sa ciljem da se očuva duh i karakter urbanog prostora, trajno naznače i prezentuju svi vrijedni elementi gradske strukture i definišu putevi uspostavljanja kontinuiteta sa onim djelovima naselja čiji se razvoj nastavlja.

Zato se planskim rješenjem želi postići:

- očuvanje kulturne baštine i zaustavljanje dalje degradacije postojećih prostora i fizičke strukture;
- usklađivanje programa iz oblasti zaštite kulturno-istorijskog nasljeđa sa programima drugih oblasti koje učestvuju u planiranju, kako bi se stvorili optimalni uslovi za integrativnu konzervaciju i urbanu obnovu u pojedinim djelovima grada;
- definisanje smjernica za podizanje kvaliteta životne sredine u prostornim kulturno-istorijskim cjelinama;
- obezbjeđivanje ravnomjerne realizacije programa zaštite kulturno-istorijskog nasljeđa kroz etape, čime se stvaraju uslovi za djelovanje od opšteg i trajnog društvenog interesa.

Prostorna rješenja u Planu teže zaokruživanju izuzetno vrijednih i atraktivnih urbanih struktura, koje predstavljaju prostorne kulturno-istorijske cjeline izuzetnog i velikog značaja, kulturna dobra, odnosno djelove sa karakterističnim svojstvima po kojima se grad pamti. Iz tog razloga, u definisanoj zoni tradicionalne gradnje planom je propisana neophodnost pribavljanja uslova i smjernica *Uprave za zaštitu kulturnih dobara* za sve intervencije na objektu ili parteru u okviru ove zone. Pored navedenog, planom su definisane smjernice za arhitektonsku obradu objekta na teritoriji celog planskog područja, sa težnjom „pomirenja“ nasleđenog kulturno-istorijskog tkiva (na osnovu kojeg je ovo područje uvršćeno u svjetsku kulturno-istorijsku baštinu) i novogradnje koja mora ispoštovati tradicionalno graditeljstvo ukoliko se želi zadržati ova laskava titula.

Da bi se to ostvarilo, Planom su definisane granice područja sa različitim kategorijama vrijednosti nepokretnih kulturnih dobara (zona tradicionalne gradnje) u okviru kojih se planirane aktivnosti moraju sprovoditi uz posebne mjere opreza i u saradnji sa *Upravom za zaštitu kulturnih dobara* (grafički prilog 12 – „Režimi zaštite“).

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

- primjenu planskog dokumenta,
- 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 „Koncept pejzažnog uređenja“,
- 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,
- zaštita obale od ambrozije i erozije,
- sportsko rekreativne i turističko-ugostiteljske aktivnosti,
- održavanje i uređivanje zelenih površina (plaža, parkova, drvoreda, rekreativnih površina i sl.)

Zabranjeno je:

- upuštanje zagađenih otpadnih voda u more,
- unošenje alohtonih biljaka i životinja,
- otvaranje divljih plaža,
- neplansko uklanjanje vegetacije,
- kretanje vozila izvan za to predviđenih staza,
- uništavanje i uznemiravanje prostora posebno u reproduktivnom ciklusu određenih grupa životinja.

Mjere zaštite nepokretnih kulturnih dobara

Opšta pravila zaštite

- Kulturno dobro štiti se zajedno sa prostorom u kome se nalazi.
- Kulturna dobra koja čine cjelinu sa svojim prirodnim okruženjem se čuvaju kao kulturni pejzaž.
- Namjena kulturnog dobra i njegovog neposrednog okruženja ne smije narušavati njegove vrijedosti definisane stepenom, odnosno kategorijom zaštite kulturnog dobra.
- Dislokacija nepokretnih dobara dozvoljena je samo u ekstremnim situacijama kada su kulturna dobra od izuzetne vrijednosti ugrožena djelovanjem prirode ili čovjeka, i ona se može sprovoditi isključivo od strane nadležnih službi zaštite.

Posebne mjere zaštite kulturne baštine

- Plan posebno tretira staro jezgro naselja, odnosno cijeli priobalni pojas naselja u smislu zaštite izvorne arhitekture i urbanističkog sklopa, te je u definisanoj zoni graditeljskog nasljeđa za svaku intervenciju u prostoru nužno pribavljanje uslova i smjernica *Uprave za zaštitu kulturnih dobara*.
- 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“.
- Organizovanje aktivne zaštite nepokretnog kulturnog nasljeđa Dobrote vršiti uključivanjem kulturno-istorijskih motiva u turističku ponudu – Planom definisano pretvaranje starih kapetanskih palata u turističke objekte – pansionski smještaj.
- Očuvati evidentirane vizure i nepokretna dobra kao reperne objekte.
- Uvažavanje vrijednosti kulturnog nasljeđa i prepoznavanje njegovog značaja za život, razvoj i prosperitet lokalne zajednice i identifikacija najznačajnijih mogućnosti njegove revitalizacije.
- Ukazivanje na savremene međunarodne tokove, principe, metodologije i tretman kulturnog nasljeđa i mogućnost njihove primjene u ovom okruženju.
- Unapređenje karaktera područja Dobrote kroz prezentaciju i korišćenje jedinstva prirodnog okruženja i nepokretnog kulturnog nasljeđa.
- Uz revitalizaciju i očuvanje objekata etno-arhitekture negovati i etnološke vrijednosti područja (tradicionalna hrana, stari zanati) u saradnji sa lokalnom zajednicom.

Moguće intervencije

- Na registrovanim kulturnim dobrima, palatama, sakralnim građevinama i objektima tradicionalne arhitekture, moguće su intervencije tekućeg održavanja i rekonstrukcije u postojećim gabaritima, u skladu sa konzervatorskim uslovima *Uprave za zaštitu kulturnih dobara*.
- U potpunosti zaštititi, sačuvati i unaprijediti neposrednu okolinu kulturnih dobara, palata, sakralnih građevina i objekata tradicionalne arhitekture, odnosno njihova dvorišta i vrtove, kao i zatečenu vegetaciju u čitavoj zoni.
- Ukloniti dograđene anekse koji nemaju odobrenje za gradnju, a svojom pozicijom, oblikovanjem i materijalizacijom narušavaju opšti likovni izraz zone.
- Moguća je gradnja objekata koji svojim gabaritima i spratnošću ni u čemu ne ometa vizure postojećih objekata, kao ni opšti likovni izraz područja. Ova odredba važi i za parcele sa objektima novijeg datuma na kojima je moguće vršiti rekonstrukciju ili dogradnju, uz neophodne uslove *Uprave za zaštitu kulturnih dobara*.

- Oblikovanje novoizgrađenih objekata mora biti u skladu sa okolnim izgrađenim objektima, transponovanjem elemenata autentične stambene arhitekture u pogledu volumena, odnosa puno-prazno i sl.
- U djelovima prostora u kojima je naslijeđeni način građenja u tradicionalnom nizu, sa objektima postavljenim na ulični front (regulaciju) i izgrađenim na obe bočne granice građevinske parcele, građenje novog objekta u pogledu visine uslovljeno je usaglašavanjem sa visinom vijenca susjednog, odnosno susjednih objekata.

4. SPROVOĐENJE IZMJENA I DOPUNA DUP-a, PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

4.1. SMJERNICE ZA PRIMJENU I SPROVOĐENJE IZMJENA I DOPUNA DUP-a

Ovaj plan je pravni i planski osnov za izdavanje rešenja o lokaciji za izgradnju, zamjenu, dogradnju i rekonstrukciju objekata u granicama Izmjena i dopuna DUP-a.

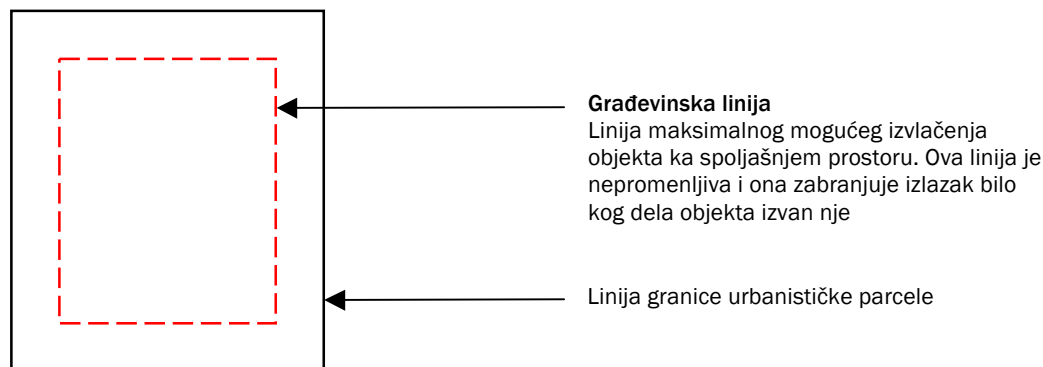
Donošenjem Izmjena i dopuna DUP-a, kao i urbanističkih projekata na način propisan zakonom za lokacije definisane ovim Izmjenama i dopunama DUP-a, utvrđuje se javni (opšti) interes za izgradnju planiranih objekata i uređenje prostora.

4.1.1. Smjernice urbanističkog oblikovanja gradnje na parceli

Cilj smernica za urbanističko oblikovanje je da formulišu način, postupak i pravila formiranja urbanističkih sklopova po urbanističkim uslovima definisanim planom.

Spoljašnja regulacija je data građevinskom linijom, kao što je prikazano na sljedećoj slici i ona se ne može narušiti tj. van njenog okvira se ne može izaći.

Slika 28. – Šematski prikaz građevinske linije



Prostor u koridoru obilaznice biće urbanizovan detaljnom razradom koja će biti sastavni dio PUP-a Kotor.

4.1.2. Smjernice arhitektonskog oblikovanja

Ambijent Boke Kotorske predstavlja glavni potencijal turističkog razvoja. Od presudnog je značaja to da ovaj predio ostane što netaknutiji i ne padne pod uticaj negativnog razvoja. Pored prirodnog ambijenta sliku Boke Kotorske čini i kulturni ambijent u obliku sela, gradova, kuća i ulica. Gradnje novih objekata kao i radovi na rekonstrukciji starih treba da budu takvi da se tipična slika Boke Kotorske bitno ne promijeni. Opštine mogu savjetodavno pomoći građevinarima postavljanjem osnovnih graditeljskih smjernica kako bi se sačuvala tipična arhitektura Boke Kotorske i ostvarila homogena izgradnja gradova.

Primarni pravac djelovanja je prepoznavanje tradicionalnih formi i njihova implementacija u novoformirano tkivo. Ovdje se pri tom ne misli na puko kopiranje prošlosti, već na racionalno prepoznavanje osnovnih zakonitosti lokalne graditeljske prakse.

Karakteristični elementi su masivni kameni zidovi i kosi dvovodni krovovi nagiba 16°-23°.

Sugeriše se primjena prirodnih lokalnih građevinskih materijala – građevinskog kamena za oblikovanje fasada, zidanje prizemnih djelova objekata, podzida, stepeništa. Primjena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli i prilikom uređenja šetališta duž vodenih tokova. Primijenjeni materijali moraju biti kvalitetni trajni i vizuelno nenametljivi.

Arhitektonsko oblikovanje treba sprovesti pravilnom organizacijom osnove i korišćenjem elemenata kao što su tremovi, natkrivene terase, nadstrešnice, strehe itd.

Uslovi koje treba poštovati odnose se na sve objekte i sve ambijente naselja.

4.1.2.1. Poštovanje izvornog arhitektonskog stila

Postojeći arhitektonski stil se mora poštovati prilikom gradnje, nadgradnje, dogradnje, adaptacija i sl. Prilikom dodavanja bilo kakvih dijelova na postojeće građevine, ili prilikom njihove adaptacije - doziđivanje, nadziđivanje, zatvaranje i otvaranje raznih dijelova, mijenjanje krova i sl, potrebno je da svi novi dijelovi i radovi budu izvedeni u arhitektonskom stilu u kome je izgrađena postojeća zgrada.

Nije dozvoljena promjena stila građenja.

Izorna fasada se mora očuvati prilikom prerada i popravki. Arhitektonska i koloristička rješenja fasada, koja se predlažu prilikom rekonstrukcije moraju da odgovaraju izvornim rješenjima. Nije dozvoljena koloristička prerada, oživljavanje, dodavanje boja i ukrasa koji nisu postojali na originalnom objektu, izmišljanje nove fasade i sl.

Objekti

Spratnost. – Zgrade Boke Kotorske nemaju jedinstvenu spratnost. Međutim, najčešće nailazimo na dvospratne i trospratne zgrade. Pri tome, visine spratova starih zgrada (sa ca. 3 m) su veće nego na novim. Nove zgrade treba u pogledu spratnosti prilagoditi postojećim u okruženju kako bi se one urbanistički uklopile u gradski ambijent.

Iz urbanističkih i arhitektonskih razloga može se odstupiti od postojeće spratnosti.

Položaj streha. – Po pravilu zgrade u mjestima Boke Kotorske su okrenute strehom prema ulici. Zbog slične visine zgrada time se na ulici stiče utisak gotovo bez izuzetka jedinstvene slike. Mala razlika u visini zgrada čini liniju streha interesantnom i dinamičnom. Nove i rekonstruisane zgrade treba isto kao i u pogledu spratnosti prilagoditi okolini i sa jedinstvenim položajem strehe prema ulici. Kao i kod spratnosti, samo zbog posebnih urbanističkih i arhitektonskih razloga se od ovoga može odstupiti.

Fasade. – Fasade istorijskih zgrada su po svom izgledu tradicionalno jednostavne i neupadljive. Spoljni zidovi su najčešće od kamena i rijetko se koristi više materijala. Zgrade iz vremena Austrougarske su često svijetlo-žuto omalterisane.

Otvori prozora i vrata imaju jednostavnu simetričnu strukturu i ritam. Fasade su po pravilu horizontalno okrenute, ponekad je spratnost naglašena horizontalnim trakama. Na osnovu fasade odnosno prozora lako se može odrediti raspored unutrašnjih prostorija.

Nove i rekonstruisane zgrade treba da imaju slične mirne i neupadljive fasade. Simetričan raspored otvora za prozore i vrata ima u tome posebnu ulogu.

Prozori. – Prozori su tradicionalno vertikalno okrenuti i najčešće široki cca. 1 m. Okviri prozora su drveni, a staklene površine su podijeljene pregradama. Na prozorima gornjih spratova često su napravljeni kapci. Ukrasni uzdignuti okvir i osnova često naglašavaju otvor i obojeni su u bijelo. S obzirom da se u prizemlju tradicionalno nalazio magacinski i ekonomski prostor, a ne prostorije za stanovanje, prozori u prizemlju su manji i manji ih je broj nego na gornjim spratovima. Oni su često obezbijedeni gvozdanim šipkama i nemaju prozorske kapke. U prizemlju i na međuspratovima mogu se naći i horizontalno okrenuti prozori. Posebno na zgradama koje se nalaze unutar nekog istorijskog ambijenta, prozore treba po broju i rasporedu prilagoditi tradicionalnom načinu gradnje.

U renoviranim zgradama treba takođe upotrijebiti prozore iste veličine i postavljati ih vertikalno, a postojeće otvore za prozore ne treba bitnije mijenjati. Prozori sa velikom površinom, horizontalni prozori (panorama-prozori) ne odgovaraju zgradama u istorijskom ambijentu i utiču na ukupan izgled. Prozore gornjih spratova treba prvenstveno objezbediti kapcima od drveta. Treba dati prednost drvenim prozorskim ramovima. Međutim, i ramovi od vještačke materije se mogu ugrađivati radi uštede energetskeg potencijala i krajnje jednostavnog održavanja (ukoliko to nije u suprotnosti sa propisima o zaštiti spomenika).

Na novim zgradama se mogu upotrebiti veći prozori ili se može ugraditi više prozora zajedno da bi se dobila veća površina prozora. Međutim, njih treba rasporediti vertikalno i simetrično ih integrisati u fasadu. Treba ugraditi drvene kapke. Ako se radi o novogradnji od kamena, prozore treba uokviriti kamenim obodom.

Vrata, kapije. – Otvori za vrata su tradicionalno uokvirani kamenim obodom. Često su otvori za vrata naglašeni dekorativnom draperijom i lukovima. Vrata su uglavnom napravljena od horizontalnih dasaka i lakirana u tkzv. „Dubrovnik zeleno“. Brave i okovi su od kovanog gvožđa. Na nove i rekonstruisane zgrade treba ugrađivati vrata od drveta. Ne treba upotrebljavati aluminijske okvire i staklena vrata, jer su oni u neskladu sa mediteranskim šarmom Boke Kotorske. Roletne, rolo-kapije ne odgovaraju. Treba upotrebljavati tradicionalne boje.

Tipične lokalne fasade



Tipični lokalni prozori



Tradicionalna vrata



Vrata kao izlog



Izlozi/Reklamni napisi. – Prostorije za poslovne namjene nalaze se uglavnom u prizemlju. Pošto su na tradicionalnim zgradama prozori manjih dimenzija, fasade nude malo mogućnosti za reprezentativne izloge. No i pored toga, treba zadržati dimenzije prozora na starim zgradama i ne treba praviti veće otvore. Tamo gdje je to moguće, mogu se koristiti otvori vrata i kapija kao izlozi. Preporučuje se ugrađivanje prozora sa škurama. Na novim zgradama mogu se u prizemlju napraviti veći otvori za izloge. Međutim, oni moraju svojim rasporedom biti integrisani u ostali dio fasade i ne smiju učiniti da prizemlje izgleda kao strani element.

Ornamentika. – Iako su zgrade u Boki Kotorskoj uglavnom jednostavne, kod bogatijih trgovaca i na istorijskim palatama primjetna je veća potreba za ukrašavanjem. Na njima se mogu naći tipični barokni ukrasni elementi. Naročito na zgradama iz austrougarskog-vremena često su ivice streha i uglovi zgrada naglašeni ornamentima. Kod sanacije starih zgrada treba sačuvati ove ornamente. Na novim zgradama se treba odreći istorijskih elemenata u korist jednostavne arhitekture.

Građevinski materijali

Malter. – Zgrade iz austrougarskog vremena često su omalterisane svjetlo žutim malterom. Bijelim premazom istaknute su ivice na uglovima zgrada i oko otvora na zidovima. Prilikom rekonstrukcije treba odabrati malter koji odgovara prvobitnoj boji. Za nove zgrade treba odabrati boje koje se uklapaju u ukupnu sliku mjesta, a to su bež, zagasito bijela i bijelo-siva. Mogu se primjenjivati i izuzeci, koji ne bi štetno uticali na čitav ambijent i koji odgovaraju mediteranskom podneblju.

Kamen. – Kamen je tradicionalno glavni građevinski materijal Boke Kotorske. Zgrade su napravljene od domaćih vrsta kamena. Fuge su ispunjene krečnim malterom. Dekorativni elementi su od kamena sa ostrva Korčula. Spoljni zidovi su šalovani od lomljenog kamena. Kamen prednje strane je redovno oblikovan i brižljivo slojevito složen. Fuge na kućama bogatih ljudi su po pravilu preciznije izvedene nego kod siromašnijih građana. Prilikom rekonstrukcije treba, ukoliko je to moguće, što originalnije sačuvati ove zidove kako bi bio sačuvan karakter zgrade. Vrste kamena koje nisu tipične u dotičnom mjestu ne treba koristiti ni za rekonstrukciju niti za novogradnju.

Drvo. – Pored krovnih konstrukcija, vrata, prozora i prozorskih kapaka, često su i terase prekrivene krovnim konstrukcijama. Međutim, drvene ograde nisu tipične i od njih se treba odreći u korist kamenih ograda.

Tipična lokalna boja fasade



Kamena fasada sa stepeništem



4.1.2.2. Uljepšavanje dvorišnih fasada

U mnogim slučajevima dvorišne fasade i kalkani objekata učestvuju u formiranju slike naselja. Da bi se ovim ambijentima posvetilo više pažnje, potrebno je da dvorišne fasade i bočne vidne fasade budu na adekvatan način, u duhu ovih uslova obrađene.

4.1.2.3. Sprečavanje kiča

Novi ambijent, objekat i sl. ne smiju se formirati na bazi onih elemenata i kompozicija koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etnoelementi drugih sredina (balustrade, ukrasne figure i gipsarski radovi). Pseudoarhitektura zasnovana na prefabrikovanim stilskim betonskim, plastičnim, gipsanim i drugim elementima, dodavanje lažnih mansardnih krovova (tzv. šubara, kapa), arhitektonski nasilno pretvaranje ravnih krovova u kose (tzv. ukrovljavanje) itd.

4.1.2.4. Upotreba korektivnog zelenila

Poželjna je upotreba korektivnog zelenila tamo gdje druge mjere nisu moguće. Upotreba zelenila za korekciju likovno arhitektonskih nedostataka postojećih objekata je prihvatljiva i preporučuje se. U tom smislu se podržava vertikalno ozelenjavanje, ozelenjavanje krovova, primjena puzavica i sl.

4.1.2.5. Upotreba materijala i boja

U obradi fasada koristiti svijetle prigušene boje, u skladu sa karakterističnim bojama podneblja (bijela i siva). Kod primjene materijala u završnoj obradi fasada voditi računa o otpornosti na atmosferske uticaje i povećan salinitet vazduha. Za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohtoni kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalni način.

4.1.2.6. Uljepšavanje javnih prostora

Potrebno je oslobađanje javnih prostora od neadekvatne, ružne, neukusne urbane opreme i sadržaja (kiosci i terase ugostiteljskih objekata neprimjereni prostoru u kome se nalaze).

Dvorišta i ulice. – Dvorišta mogu imati različit površinski sloj. Najčešće su grubo popločana sivim ili crvenim kamenom. Kao površinski sloj asfalt nije uobičajen u jezgrima pojedinih mjesta, naročito ne na privatnim površinama (dvorištima). On treba da se koristi samo za ulice mjesnih jezgara, gdje je to radi saobraćaja potrebno. Inače, ulice treba pokivati tipičnim lokalnim kamenom. Mjesta za parkiranje i ostavljanje auta treba takođe popločati kamenim flasterom ili vezanim kamenom.

Površinski sloj. – Ulice jezgra istorijskih mjesta su po pravilu popločana kamenom. Naročito u pješačkim zonama starih gradova je od glatkih pravougaonih ploča postao ravan pločasti površinski sloj. Vremenom - on je glatko ispoliran i djeluje kao pod. Prilikom rekonstrukcije treba paziti na to da se ovaj sloj što bolje očuva. Putevi za pješake su u gradskim jezgrima često popločani lomljenim kamenom. Oni pješaku nude podlogu bezbjednu protiv klizanja i koju, ukoliko je to moguće, treba i dalje zadržati.

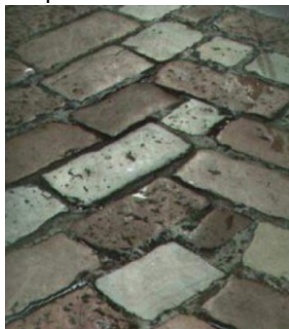
Kod oblikovanja javnih prostora treba paziti na primjenu elemenata koji pripadaju istoj cjelini (klupe za sjedenje, posude za cvijeće i biljke, zidovi, natpisi i osvjetljenje). U tom smislu treba osvjetljivati tipične lokalne materijale (npr. kamene zidove) ili estetski materijal koji je u skladu sa ukupnim turističkim ciljem (npr. ulične svjetiljke od livenog gvožđa).

Kod pravljenja zelenih površina i sađenja drveća i žbunova treba koristiti domaće, autohtone biljne vrste.

Tipični lokalni materijali



Tipični lokalni flaster



Tipična lokalna ulična kaldrma



4.1.2.7. Konzervatorske smjernice za obnovu kompleksa palate Dabinović

Palata Dabinović-Kokot u Dobroti predstavlja reprezentativni primjer barokne stambene arhitekture Boke Kotorske. Sagrađena je početkom XVIII vijeka, u vrijeme najvećeg uspona Dobrote. Proglašena je za kulturno dobro 1949. godine. Usled konstruktivnih oštećenja izazvanih zemljotresom 1979. godine palata je ostala bez krova i do danas nije obnovljena.

Pored baroknog zdanja palate sa aneksom i terasom kompleksu porodice Dabinović-Kokot pripada i ruševina (k.p.br. 808, KO Dobrota), bisterna i dvorište, ruševina magacina prislonjenog uz sjeverni zid palate (k.p.br. 806, KO Dobrota), dvorište na južnoj strani kompleksa (k.p.br. 807, KO Dobrota) i mol na obali.

Imajući u vidu vrijednost i značaj predmetne stambene cjeline, predstojećoj obnovi kompleksa Dabinović-Kokot treba pristupiti u skladu sa sljedećim konzervatorskim uslovima:

- u skladu sa načelima zaštite predvidjeti uspostavljanje prvobitnih prostornih odnosa u okviru postojeće stambene cjeline i funkcionalnu organizaciju koja će odražavati način života i kulturu stanovanja jedne od najznačajnijih i najimućnijih pomorsko-trgovačkih porodica od XVII do XIX vijeka u Dobroti;
- U najvećoj mjeri sačuvati originalnu strukturu palate, prvobitni prostorni raspored i izgled detalja;
- Predvidjeti restauraciju nedostajućih dijelova barokne palate, na osnovu proučavanja i analize prvobitnog izgleda njenog eksterijera i enterijera;
- Sačuvati rješenje krova i nagib krovnih ravni;
- Za krovni pokrivač predvidjeti kanalicu;
- Sačuvati profilisane krovne vijence od kamena kao i kamene „kotale“;
- Sačuvati izgled timpanona sa ukrasima od kamena;
- Obnoviti balkonsku ogradu u skladu sa podacima o izvornom izgledu;
- Predvidjeti obnovu kamenog stepeništa u svemu prema izvornom rješenju;
- Obnoviti drvene tavanice na mjestu originalnih;
- Obradu zidova u unutrašnjosti palate predvidjeti prema prvobitnom rješenju;
- Sačuvati podove od kamena, na mjestima gdje kamene ploče nedostaju predvidjeti novi pod u svemu prema prvobitnom rješenju;
- Obnoviti podove od tavola u prostorijama gdje su izvorno postojale;
- Konstruktivnu sanaciju pojedinačnih građevina u okviru kompleksa predvidjeti poštujući zahtjeve očuvanja izgleda i uloge originalnih konstrukcija (zidovi, tavanice, svodovi);
- Uspostaviti izgled starije stambene zgrade spratnosti P+1 poštujući zatečene zidove, konzole međuspratne konstrukcije i položaj otvora;
- Uspostaviti izgled magacina sa sjeverne strane palate poštujući zatečene zidove, konzole drvene tavanice i podatke o rješenju krova;
- Predvidjeti uređenje dvorišta na zapadnoj strani u skladu sa podacima o prvobitnom izgledu pločnika, zidanih klupa („pižuli“) i vegetacije;
- Stolariju prozora i vrata predvidjeti u svemu prema podacima o izvornim rješenjima;
- Predvidjeti obnovu mola i obale prema podacima o izvornom izgledu i funkciji obale;
- Uređenje vrta na južnoj strani palate predvidjeti u skladu sa podacima o izvornom izgledu i po uzoru na tradicionalna rješenja.

REPUBLIKA CRNA GORA
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
PORESKA UPRAVA
Područna jedinica Nikšić
BROJ: 40-01-01176-1
NIKŠIĆ, 11.10.2006. godine

Na osnovu člana 27. Stav 3. i člana 33. Zakona o poreskoj administraciji ("Sl.list RCG", broj 65/01 i 80/04) i člana 207. Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl.list RCG", broj 60/03) Poreska uprava, donosi

Rješenje o registraciji

Naziv DRUŠTVO ZA PROIZVODNJU, GRAĐEVINARSTVO, PROMET, INŽENJERING
I USLUGE "AG. INFOPLAN" D.O.O. NIKŠIĆ

Adresa NIKŠIĆ
81400 NIKŠIĆ
MILOVANA PEKOVIĆA P+5/60

Poreskom obvezniku je dodijeljen

PIB 02525926
(Matični broj)

406
(Šifra područne jedinice poreskog organa)

Datum upisa u registar 29.03.2003. godine.

Ovim Rješenjem zamjenjuje se Rješenje broj 40-01-00360-2 od 29.03.2003. godine.

Poreski obveznik je dužan da obavijesti poreski organ o svim promjenama podataka iz registra poreskog obveznika (član 33. Zakona o poreskoj administraciji) u roku od 15 dana od dana nastanka promjene.



SAVJETNIK DIREKTORA

Slobodan Popović
Slobodan Popović

REPUBLIKA CRNA GORA
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
PORESKA UPRAVA
Područna jedinica Nikšić
BROJ: 40/31-01198-7
NIKŠIĆ, 11.10.2006. godine

Na osnovu člana 55. Zakona o porezu na dodatu vrijednost ("Sl.list RCG", broj 65/01... 76/05), člana 33. Zakona o poreskoj administraciji ("Sl. list RCG", broj 65/01 i 80/04) i člana 207. Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl.list RCG", broj 60/03) Poreska uprava, donosi

Rješenje o registraciji za PDV

Naziv **DRUŠTVO ZA PROIZVODNJU, GRAĐEVINARSTVO, PROMET, INŽENJERING I USLUGE "AG. INFOPLAN" D.O.O. NIKŠIĆ**

Adresa **NIKŠIĆ
81400 NIKŠIĆ
MILOVANA PEKOVIĆA P+5/60**

PIB **02325926** **400**
(Šifra područne jedinice poreskog organa)

Obvezniku je dodijeljen PDV registracioni broj: **40/31-00341-0**

Svojstvo obveznika za PDV je stečeno: **01.04.2003.** godine.

Ovim Rješenjem zamjenjuje se Rješenje broj **40/31-00341-0** od **01.04.2003.** godine.

Poreski obveznik je dužan da obavijesti poreski organ o izmjeni i prestanku obavljanja djelatnosti za koju je obavezan da obračunava i plaća PDV.

M.P.

ŠAVJETNIK DIREKTORA

Slobodan Popović





INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE
ENGINEERS CHAMBER OF MONTENEGRO



Broj: 01-546/2
Podgorica, 11.07.2013.godine

Inženjerska komora Crne Gore, rješavajući po Zahtjevu privrednog društva „AG. INFOPLAN” d.o.o. iz Nikšića, za izdavanje licence za izradu planske dokumentacije, na osnovu člana 134 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (“Sl. list CG”, br.51/08 i 34/11), člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku (“Sl. list RCG”, br. 60/03) i člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma Inženjerskoj komori Crne Gore, br. 08-1423 (“Sl. list CG”, br. 32/13), donosi

RJEŠENJE

Izdaje se

L I C E N C A

za izradu planskog dokumenta

Privrednom društvu „AG INFOPLAN” d.o.o. iz Nikšića, za izradu PLANSKIH DOKUMENATA.

Licenca se izdaje na period od pet godina.

O B R A Z L O Ž E N J E

Inženjerska komora Crne Gore postupajući po Zahtjevu br. 03-546 od 10.07.2013. godine, koji je podnesen u ime “AG. INFOPLAN” d.o.o. iz Nikšića, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za izradu planske dokumentacije, na osnovu člana 35. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (“Sl. List CG”, br.51/08 i 34/11), i Pravilnika o načinu i postupku izdavanja i oduzimanja licence i načinu vođenja registra licenci (“Sl. list CG”, br 68/08), utvrdila je da:

- privredno društvo posjeduje Potvrdu o registraciji kod Centralnog registra Privrednog Suda reg.br. 5-0097082/017, za obavljanje - arhitektonske djelatnosti;
- ima u radnom odnosu: odgovornog planera – Zorana M. Todorovića, dipl.inž.arh. i planera - Petra A. Nikolića, dipl.inž.el;
- ispunjava uslove za sticanje tražene licence.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu ovog Rješenja.

Uputstvo o pravnom sredstvu: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu održivog razvoja i turizma u roku od 15 dana od dana prijema rješenja, preko Stručne službe Inženjerske komore Crne Gore.

Službeno lice:
Mirjana Bučan, dipl.pravnik



PREDSJEDNIK KOMORE
Prof. dr. Branislav Glavatović, dipl.inž.geol.

Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva;
- U spise predmeta;
- Ministarstvu održivog razvoja i turizma;
- a/a

Republika Crna Gora
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
MINISTARSTVO ZAŠTITE ŽIVOTNE
SREDINE I UREĐENJA PROSTORA
Broj: 05-4043/05
Podgorica, 08.11.2005. godine

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

RJEŠENJE

Utvrđuje se da Todorović Zorana, dipl.ing.arh., iz Nikšića, ispunjava Zakonom propisane uslove za izdavanje licence za odgovornog planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata).

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

Obrazloženje

Uvidom u zahtjev broj 05-4043/05 od 21.09.2005. godine i priloženu dokumentaciju, podnijetu od strane Todorović Zorana dipl.ing.arh., iz Nikšića, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za odgovornog planera za izradu planskih dokumenata, na osnovu člana 37 Zakona o planiranju i uređenju prostora, utvrđeno je da imenovani:

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

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

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

ПОМОЋНИК МИНИСТРА
Maja Velimirović Petrović





INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE

81000 PODGORICA, Džordža Vašingtona 31, tel: +382 20 228 295; fax: 228 296
e-mail: ing.komora@t-com.me; www.ingkomora.me; žiro-račun: 530-1870-29

Br: 02-1647/2
Podgorica, 14.05.2013. god.

Na osnovu člana 140. stav 1. tačka 1. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 51/08), i evidencije Registra članova Inženjerske komore Crne Gore, izdaje se

P O T V R D A

Da je **ZORAN M. TODORVIĆ**, diplomirani inženjer arhitekture iz Aranđelovca, Republika Srbija, član Inženjerske komore Crne Gore do **14.05.2014.** godine.

Obradila:
Aleksandra Gvozdenović, dipl.ing.metal.



GENERALNI SEKRETAR
Svetislav Popović, dipl.pravnik

Dostavljeno:
- Imenovanom,
- Registru Komore,
- A/a.



INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE

81000 PODGORICA, Džordža Vašingtona 31, tel: +382 20 228 295; fax: 228 296
e-mail: ing.komora@t-com.me; www.ingkomora.me; žiro-račun: 530-1870-29

Br: 04-2574/2
Podgorica, 24.08.2012. god.

Na osnovu člana 140. stav 1. tačka 1. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 51/08), i evidencije Registra članova Inženjerske komore Crne Gore, izdaje se

P O T V R D A

Da je **PETAR A. NIKOLIĆ**, diplomirani inženjer elektrotehnike iz Zaječara, Republika Srbija, član Inženjerske komore Crne Gore do **24.08.2013.** godine.

**VIŠI STRUČNI SARADNIK
ZA REGISTRE KOMORE**

Aleksandra Gvozdenović, dipl.ing.metal.



A. Gvozdenović

Dostavljeno:

- Imenovanom,
- Registru Komore,
- A/a.

Republika Crna Gora
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
MINISTARSTVO ZAŠTITE ŽIVOTNE
SREDINE I UREĐENJA PROSTORA
Broj: 05-630/06
Podgorica, 27.02.2006. godine

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

R J E Š E N J E

Utvrđuje se da Perović Julka, dipl.ing.gradj., iz Nikšića, ispunjava Zakonom propisane uslove za izdavanje licence za planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata).

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

O b r a z l o ž e n j e

Uvidom u zahtjev broj 05-630/06 od 22.02.2006. godine i priloženu dokumentaciju podnijetu od strane Perović Julke, dipl.ing.gradj., iz Nikšića, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za planera za izradu planskih dokumenata, na osnovu člana 37 Zakona o planiranju i uređenju prostora, utvrđeno je da imenovana:

- posjeduje visoku stručnu spremu-diplomirani građevinski inženjer, hidro-tehnički smjer.
- ima više od pet godina radnog iskustva u struci,
- posjeduje odgovarajuće stručne rezultate ostvarene na izradi više planskih dokumenata.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

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

POMOĆNIK MINISTRA
Maja Velimirović Petrović





INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE

81000 PODGORICA, Džordža Vašingtona 31, tel: +382 20 228 295; fax: 228 296
e-mail: ing.komora@t-com.me; www.ingkomora.me; žiro-račun: 530-1870-29

Br: 04-3371

Podgorica, 24.10.2012. god.

Na osnovu člana 140. stav 1. tačka 1. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 51/08), i evidencije Registra članova Inženjerske komore Crne Gore, izdaje se

P O T V R D A

Da je **JULKA N. PEROVIĆ**, diplomirani inženjer građevinarstva iz Nikšića, član Inženjerske komore Crne Gore do **25.10.2013.** godine.



**VIŠI STRUČNI SARADNIK
ZA REGISTRE KOMORE**
Aleksandra Gvozdenović, dipl.ing.metal.
Gvozdenović

Dostavljeno:
① Imenovanj,
- Registru Komore,
- A/a.



INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE
ENGINEERS CHAMBER OF MONTENEGRO



Broj:01-262/2
Podgorica, 15.04.2013. godine

Inženjerska komora Crne Gore, rješavajući po Zahtjevu Vladimira D. Perovića dipl.inž.građ. iz Nikšića, za izdavanje licence za odgovornog planera, na osnovu člana 134 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br.51/08 i 34/11), člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl. list RCG", br. 60/03) i člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma, Inženjerskoj komori Crne Gore, br. 06-1016/4 ("Sl. list CG", br. 30/12), donosi

RJEŠENJE

Izdaje se

L I C E N C A

planera

VLADIMIRU D. PEROVIĆU,dipl.inž.građ. iz Nikšića, za **PLANERA**, za fazu saobraćaja.

O B R A Z L O Ž E N J E

Zahtjevom br 03-262 od 21.03.2013. godine, Inženjerskoj komori Crne Gore obratio se Vladimir D. Perović, dipl.inž.građ. iz Nikšića, za sticanje licence planera.

U postupku utvrđivanja ispunjenosti uslova za sticanje licence planera, shodno članu 36 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 51/08 i 34/11) i člana 5 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja i oduzimanja licence i načinu vođenja registra licenc („Sl. list CG“, br.68/08), Inženjerska komora Crne Gore utvrdila je:

- da podnosilac zahtjeva posjeduje visoku stručnu spremu građevinske struke-smjer građevinsko-urbanistički;
- da posjeduje Uvjerenje o položenom stručnom ispitu br. GK 02838 154 od 27.06.2007 god. izdato od IKCG;
- da je član Inženjerske komore Crne Gore;
- posjeduje odgovarajuće stručne reference od značaja za izradu planskih dokumenata, za koje se izdaje licenca;
- da ispunjava uslove za dobijanje tražene licence.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu ovog Rješenja.

Uputstvo o pravnom sredstvu: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu održivog razvoja i turizma u roku od 15 dana od dana prijema rješenja, preko Stručne službe Inženjerske komore Crne Gore.

Službeno lice:
Mirjana Bučan, dipt. pravnik

Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva;
- U spise predmeta;
- Ministarstvu održivog razvoja i turizma;
- a/a



PREDSJEDNIK KOMORE
Prof. dr. Branislav Glavatović, dipl.inž.geol.



Crna Gora

Ministarstvo uređenja prostora
i zaštite životne sredine

Broj 04 – 4151/1
Podgorica, 22.10.2010. godine

Ministarstvo uređenja prostora i zaštite životne sredine, rješavajući po zahtjevu **Mitrić Radovana**, dipl. ing. el. iz Nikšića, na osnovu člana 134 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08), člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 60/03) i Ovlašćenja Ministra broj 01-5394/1, od 21.07.2009. godine, donosi

R J E Š E N J E

MITRIĆ RADOVANU, dipl. ing. el. iz Nikšića, **IZDAJE SE LICENCA** za planera.

O b r a z l o ž e n j e

Zahtjevom od 13.10.2010. godine, Mitrić Radovan, dipl. ing. el. iz Nikšića, tražio je izdavanje licence za planera.

Planer, prema odredbi člana 36 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata može biti lice sa visokom stručnom spremom (četvorogodišnji studijski program), sa tri godine radnog iskustva na pripremi, izradi i sprovođenju najmanje dva planska dokumenta, položenim stručnim ispitom i da je član Komore. S druge strane, članom 5 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja i oduzimanja licence i načinu vođenja registra licenci („Službeni list CG“, broj 68/08) propisano je na osnovu koje se dokumentacije izdaje licenca.

Ministarstvo uređenja prostora i zaštite životne sredine, razmotrilo je podnijeti zahtjev i priloženu dokumentaciju, pa je našlo, da Mitrić Radovan, dipl. ing. el. ispunjava uslove za planera, radi čega se imenovanom, saglasno Zakonu i Pravilniku, izdaje tražena licenca.

Ovo rješenje je konačno u upravnom postupku i protiv njega žalba nije dopuštena, već se može izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore u roku od 30 dana od dana prijema rješenja.

Obradio

Mato Jovičević

Mato Jovičević
Koordinator Odsjeka

Rajka Radulović

Rajka Radulović



POMOĆNIK MINISTRA

Branislav Gregović

Branislav Gregović