

IZVJEŠTAJ O PROCJENI UTICAJA NA KULTURNI PEJZAŽ

PLANIRANIH SADRŽAJA I INTERVENCIJA U ZAHVATU
LSL "GLAVATI – PRČANJ" U KOTORU



Montenegroprojekt
septembar, 2014

OBRADIVAČ:

MONTENEGROPROJEKT d.o.o. Podgorica

RADNI TIM

Snežana Laban – dipl. Ing.pejz.arh

mr Jadranka Popović – dipl.arh.urb.

Vesna Jovović - dipl.ing.pejz.arh.

Svetlana Ojdanić – dipl.prost.planer

Petar Popović – dipl.ing.arh.

Nataša Novović – dipl.ing.građ.hidro

Podgorica,
septembar, 2014.god.

Direktor:
Vasilije Đukanović dipl.pravnik

SADRŽAJ

REZIME	4
UVOD	18
1.0. Informacioni list	18
1.1. Zadatak Procjene	19
1.2. Učesnici u izradi	20
1.3. Ciljevi izrade dokumenta	20
1.4. Pregled raspoložive dokumentacije	20
1.5. Definicije i terminologija	21
2. METODOLOŠKI OKVIR	22
2.1. Dijagram procesa sprovođenja Procjene uticaja nove izgradnje na Kulturno dobro	22
2.2. Primjenjene metodološke taktike i tehnike	23
2.3. Sistem procjene i vrednovanja stepena uticaja i efekata promjena	23
3. ISTORIJAT I OPIS ŠIREG OKRUŽENJA	25
3.1. Istorijat i opis šireg okruženja (Prirodna i Istorijsko - kulturna regija Kotor	25
3.2. Istorijat dobra – uže	26
3.3. Status zaštite dobra	29
3.4. Elementi univerzalne vrijednosti dobra	31
3.5. Ostale vrijednosti dobra	33
3.5.1. Kulturne vrijednosti	33
3.5.2. Savremene društveno-ekonomske vrijednosti	33
4. PLANIRANE INTERVENCIJE U OKRUŽENJU DOBRA	34
4.1. Postojeće stanje	34
4.2. Informacije o planiranoj izgradnji	37
5. ANALIZA I PROCJENA UTICAJA PLANIRANIH INTERVENCIJA	51
5.1. Ocjena značaja svojstava kulturnog dobra	51
5.2. Klasifikacija mogućih uticaja planiranih intervencija na kulturno dobro	52
5.3. Tabela pregled mogućih uticaja sa prijedlogom mjera za ublažavanje	53
6. ZAKLJUČNA RAZMATRANJA	62
7. DODATAK: Analiza vizuelnih uticaja novoplanirane izgradnje na kulturno dobro	67
BIBLIOGRAFIJA	74

REZIME

OPŠTE NAPOMENE, CILJEVI I ZADACI PROCJENE

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Direktorat za planiranje prostorom, svojim aktom broj 04-1401/1, 04-1400/1 od 30.06.2014.god. obavještava opštinu Kotor – Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje da se planska dokumenta Predlog Lokalne studije lokacije Glavati-Prčanj Kotor i Predlog Detaljnog urbanističkog plana Prčanj ne mogu prihvatiti (u vezi sa članom 163. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata – Sl.list br.51/08) dok se ne dorade u skladu sa zaključcima Komiteta za svjetsku baštinu (radni tekst zaključaka u Prilogu).

U cilju dorade planskih dokumenata, obrađivač planskih dokumenata uradio je Izvještaj nakon sprovedene procjene uticaja na *kulturno dobro* HIA (Heritage Impact Assessment) za zahvat LSL Glavati-Prčanj i DUP Prčanj, odnosno na dio prostora prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora koji je pod zaštitom UNESCO. Procjena je vršena za prostor koji obrađuju ovi planski dokumenti u cjelosti, ali tehnički su formirana dva Izvještaja jer se radi o dva posebna planska dokumenta.

Izvršena je detaljna analiza uticaja planirane (nove) izgradnje i intervencija u zahvatu LSL Glavati-Prčanj u Kotoru (Predlog 2014) na kulturni pejzaž (kulturno i prirodno dobro) kao dio prostora **Prirodno i kulturno-istorijsko područje Kotora** koje je upisano na Listu svjetske baštine).

Nosilac izrade Procjene je Montenegroprojekt iz Podgorice, a autori dokumenta su Snežana Laban i Vesna Jovović iz oblasti pejzažne arhitekture, mr Jadranka Popović, arhitekta urbanista, Svetlana Ojdanić, prostorni planer i Petar Popović arhitekta, svi sa značajnim iskustvima u radu vezanom za plansku i projektnu dokumentaciju opštine Kotor.

Ciljevi Procjene su da se identifikuju mogući uticaji planirane izgradnje na kulturna i prirodna dobra, da se izvrši njihovo vrednovanje i predloži skup mjera koje mogu doprinjeti izbjegavanju, neutralisanju ili smanjenju eventualnih štetnih uticaja.

Pribavljena je sva raspoloživa dokumentacija iz koje su analizirani, odabrani i sistematizovani podaci za izradu ove Procjene. Značajan dio informacija prikupljen je neposredno putem terenskog rada.

Metodologija izrade je u skladu sa međunarodnim dokumentima, smjernicama i preporukama o sprovođenju Procjena uticaja na dobra upisana na Listu svjetskog kulturnog naslijeđa, odnosno ICOMOS Smjernice za procjenu utjecaja na baštinu za dobra Svjetske kulturne baštine (Međunarodno vijeće za spomenike i spomeničke cjeline, januar, 2011).

Otežavajuća okolnost pri izradi Procjene je nedostatak dokumentacije za cijelo područje **Prirodno i kulturno-istorijsko područje Kotora** koje je upisano na Listu svjetske baštine, jer je u toku izrada Prostornog plana posebne namjene (PPPN) za Obalno područje, koji je trenutno u fazi izrade Nacrta. „Prostornim planom posebne namjene za Obalno područje definisaće se zona za zaštitu dobra, sa odgovarajućim regulatornim režimom. Takođe, u okviru Plana, uradiće se Studija saobraćaja, koja će dati predloge rješenja obilaznice i prelaza preko Veriga i integrisati njegove odredbe u alate planiranja u Prostorno urbanističke planove svih susjednih opština.

U toku je i izrada Menadžment Plana PRIRODNOG I KULTURNO - ISTORIJSKOG PODRUČJA KOTORA (Nacrt 2011) Ministarstva kulture. Glavni cilj Menadžment plana je da osigura djelotvornu zaštitu i poboljša značaj područja Svjetske baštine, putem ustanovljenja jednog sveobuhvatnog

mehanizma upravljanja. To je prije svega strateški plan, koji postavlja okvir za integrisano i proaktivno upravljanje, koji promoviše vrijednosti, resurse baštine i njihovo korišćenje.

KULTURNO ZNAČENJE PROSTORA ZA KOJI SE VRŠI PROCJENA

Prostor u zahvatu LSL Glavati – Prčanj je dio cjelokupnog prostora **Preirodno i kulturno-istorijskog područja Kotora** koje je upisano na listu Svjetske baštine 27.septembra 1979.g.(geografska širina 42°42'23"32' N, geografska dužina 16° 18' 38" 48' E). Prirodno i kulturno – istorijsko područje Kotora čini harmoničnu simbiozu prirodnih fenomena i graditeljskog naslijeđa.

Izuzetno povoljni i specifični klimatski, morfološki, hidrografski i hidrološki uslovi, bogatstvo i raznovrsnost flore i faune bili su presudni za nastanjivanje područja i izgradnju naselja na svojstven način. Tako je došlo do jedinstvenog sklada tvorevina prirode i ljudskog duha.

Gradovi kao i veća i manja naselja koja sačinjavaju područje Kotora predstavljaju deset raznovrsnih karakterističnih cjelina, koje se nadovezuju u skoro neprekinutom nizu: Dobrota, Orahovac, Risan, Perast, Morinj, Kostanjica, Stoliv (Donji i Gornji), Prčanj, Muo i Škaljari.

OPRAVDANOST upisa na listu Svjetske baštine

(Međunarodno vijeće za spomenike i spomeničke cjeline ICOMOS)

1- Po osnovnim principima Konvencije o zaštiti svjetske prirodne i kulturne baštine

Kulturno-istorijski region Kotora smatra se izuzetnom univerzalnom vrijednosti po kvalitetu svoje arhitekture, uspješnoj integraciji njegovih gradova i kotorskog zaliva, i po njegovom jedinstvenom svjedočenju o izuzetno važnoj ulozi koju je imao u širenju mediteranske kulture na Balkanu; nominacija se odnosi na kriterijume I II III IV.

2- Po kriterijumima za upisivanje:

I Predstavlja jedinstveno umjetničko i estetsko ostvarenje, remek dijelo kreativnih genija.

Iako brojni spomenici i naselja u Kotor-skom zalivu (crkve, palate, fortifikacije) posjeduju istinske arhitektonske vrijednosti, ni jedan od njih pojedinačno ne ispunjava kriterijum izuzetne univerzalne vrijednosti. Njihov položaj na obali Zaliva, harmonija koju čine sa prostorom, kao i što su dio gradova koji imaju veliki značaj, je ono što doprinosi i čini ih prihvatljivim za nominaciju izuzetne univerzalne vrijednosti.

II Ima veliki uticaj, u okviru određenog vremenskog perioda ili u okviru određenog kulturnog područja, na razvoj arhitekture, monumentalne skulpture, dizajn bašta i pejzaža, povezanih umjetnosti, ili ljudskih naselja.

Glavni spona Venecije na južnoj obali Jadrana, aristokratski gradovi kapetana i brodovlasnika, Kotor i njegove "komšije" su bili srce kreativnog pokreta regiona vjekovima. Njihova umjetnost, zlatarske i arhitektonske škole imali su neizbrisiv i trajan uticaj na umjetnost jadranske obale.

III – Jedinstveno, izuzetno rijetko i veoma staro

Po uspješnoj harmonizaciji gradova i ambijenta Zaliva, broju, kvalitetu i raznovrsnosti spomenika i kulturnog nasljeđa i po izuzetnoj autentičnosti i zaštiti, ovo područje se može smatrati jedinstvenim.

IV – Kulturno dobro koje je među najboljim primjerima vrste građevina, koja predstavlja značajan kulturni, društveni, umjetnički, naučni, tehnološki ili industrijski napredak.

Kotor i Perast su primjeri jedinstvenog i očuvanog autentičnog urbanizma malih gradova, prilagođenog okruženju i sa arhitekturom visokog kvaliteta.

Još od početka IX vijeka u Kotoru i njegovom okruženju nalaze se zrela arhitektonska rješenja, evropskog značaja, koja su izraz kasno - antičke tradicije sa rano - vizantijskim uticajima.

Naročito je važna romanička umjetnost XII i XIII vijeka, čiji najbolji primjeri imaju sličnosti sa poznatom apulijskom arhitekturom. Kotor je bio glavni centar preko koga su romanička umjetnička rješenja dospjela na Balkan, naročito na područje Raške države, gdje je stvorena jedinstvena graditeljska škola, dobro upoznata sa vizantijskim stilom.

INTEGRITET, AUTENTIČNOST I STANJE OČUVANOSTI

Granice područja, podudaraju se otprilike sa obroncima kraške vrtače. Sa oba kraja, područje se naslanja na nacionalne parkove Orjen i Lovćen, praveći ga ogromnim (prostranim) zaštićenim prirodnim dobrom. Kulturna baština područja je teško oštećena zemljotresima koji su se desili 15 aprila i 24 maja 1979.god.

Većina Kotorskih palata i kuća, i dosta crkava, sve Dobrotske palate, glavne građevine Perasta, su pretrpjele oštećenja, a neke su i djelimično uništene. U međuvremenu, zbog egzistencijalnih pitanja malo se pažnje poklanjalo prirodnom i kulturnom potencijalu. To je ne samo izazvalo znatne štete po prirodnu i kulturnu baštinu, već je štetilo i atraktivnosti u očima posjetilaca.

Ukupna situacija u Boki Kotorskoj onemogućuje da se njen potencijal koristi kao jedna od perspektivnijih osnova za procvat turističke privrede. Osim toga, prijeto opasnost od daljeg razaranja i propadanja prirodnih i kulturnih vrijednosti (*Prostorni koncept za turistički razvoj regiona Boka Kotorska, Regionalni Masterplan za turizam*).

PRČANJ

Prčanj je naselje pomorskih trgovaca i ratnika sa znatnim brojem baroknih palata, od XVII do XIX v. i crkvama Sv. Toma iz IX vijeka, Sv. Nikole iz XVI v. i veličanstveni Bogorodični hram, započet u XVIII vijeku.

Eksperti svjetske organizacije upozorili su da se u Bokokotorskom zalivu pretjerano gradi i predlagali čak moratorijum na gradnju do 2016. godine. Na zasjedanju UNESCO-a u Kataru delagacija Crne Gore uspjela je da spriječi moratorijum, ali je nemoguće odlaganje rješavanja problema u nedogled.

Naglašena je neophodnost izrade Studije o kulturnom pejzažu Boke kotorske, koja bi omogućila da ovo područje dobije status kulturnog pejzaža na nacionalnom nivou, kao i utvrđivanja jasno definisanog režima zaštite koji bi se odnosio ne samo na pojedinačne lokalitete, već na ukupni pejzaž Crne Gore. Takođe je istaknuta potreba za postojanjem integrisane planske dokumentacije za tri opštine bafer zone, i njenim usklađivanjem sa prostornim planovima višeg nivoa i Menadžment planom područja svjetske baštine Kotora.

Glavni cilj menadžment plana je da se kordiniraju sve aktivnosti i sve institucije koje učestvuju u zaštiti dobra.

Menadžment plan Prirodnog i kulturno historijskog područja Kotora 2011 (Ministarstvo kulture):

Potreba za izradom Menadžment plana sadržana je u Izvještaju UNESCO/ICOMOS Misije, koja je boravila u Kotoru marta 2003. godine, u kom se ističe da sve veći pritisak urbanizacije na proctor zaštićenog prostora može lako prerasti u problem mnogo veći nego što je obnova graditeljskog fonda, jer se na terenu odvija neadekvatna urbanizacija, koja stvara potpuno suprotne efekte. U mnogim mjestima Kotorsko-risanskog zaliva stepen urbanizacije je dostigao granicu, čijim prelaskom bi vrijednosti zbog kojih je područje upisano na Listu svjetske baštine, mogle biti ozbiljno ugrožene.

Proces izrade Menadžment plana otpočeo je januara 2006. godine, i trajao je do januara 2007. godine, a završna faza izrade plana, 2011. godine. Prva i osnovna zamjerka je da je izradi Menadžment plana trebala da prethodi Studija zaštite ovog područja kao prirodnog i kulturnog dobra, kako bi se dobili svi bitni elementi za odgovarajući stepen zaštite. Menadžment plan nije riješio status upravljača, a nije utvrđen ni odgovarajući način finansiranja zaštite, obnove i revitalizacije ovog područja. Takođe nijesu utvrđeni konkretni i precizni mehanizmi vezani za zaštitu područja.

Nadalje, se primjedbe odnose i na konstatacije koje su više puta potencirali stručnjaku UNESCO-a da se moraju precizirati granice bafer – zaštitne zone. Takođe je shodno Zakonu o zaštiti prirode, potrebno unijeti mjeru o procjeni uticaja na životnu sredine, pejzaž i kulturno nasljeđe.

PLANIRANI SADRŽAJI I INTERVENCIJE

Savjetodavna misija UNESCO-ICOMOS (Nacionalna komisija za UNESCO) za dobro svjetske baštine "Prirodno i kulturno historijsko područje Kotora", boravila je u Kotoru od 25. do 30. marta 2013. godine, u skladu sa Odlukom Komiteta za svjetsku baštinu sa 36. sjednice u Sankt Peterburgu 2012. godine.

Savjetodavna misija, u sastavu ICOMOS eksperata Todor Kretev i Žak Ruse, organizovana je od strane Nacionalne komisije za UNESCO u saradnji sa Opštinom Kotor. Njen cilj je bio da, na osnovu prikupljenih informacija koje su prezentovali nacionalni eksperti, a koje se odnose na zakonodavni okvir i sistem uprave, cjelokupni razvojni plan saobraćaja, prostorno-plansku dokumentaciju, tendencije u razvoju turizma i druge važne teme, obavi procjenu adekvatnosti integrisane transportne strategije i pomogne u iznalaženju adekvatnog rješenja koje neće narušiti izuzetnu univerzalnu vrijednost područja.

Osnovno pitanje je kako održati ravnotežu između očuvanja izuzetne univerzalne vrijednosti sa jedne strane i turističkog i ekonomskog razvoja sa druge. Posebnu pažnju su posvetili neophodnosti što skorijeg formiranja upravljačkog i koordinacionog tijela za zaštićeno područje, koja je prethodno definisana odlukom Komiteta za svjetsku baštinu, kao i obezbjeđivanju zakonskog i planskog okvira za njegovo funkcionisanje.

Po uzoru na slične, uspješno realizovane primjere upravljanja područjima Svjetske baštine, jedna od preporuka UNESCO-ICOMOS eksperata je bila i formiranje radne grupe, sačinjene od nacionalnih i međunarodnih stručnih lica, koja bi se sastajala u redovnim intervalima, u cilju razmatranja i donošenja relevantnih odluka iz oblasti saobraćaja i urbanizacije i to prvenstveno sa aspekta uticaja na kulturnu baštinu ovog područja.

Preporuke su bile jasne: gradnju u zalivu treba svesti na pravu mjeru, odrediti strategiju razvoja turizma posmatrajući Boku Kotorsku kao jedinstven prostor uz naglašavanje da je ustanovljen novi pojam u zaštiti kulturne baštine - kulturni pejzaž, koji podrazumijeva sveobuhvatnu zaštitu kulturnog i prirodnog dobra.

Koncept planskog rješenja, prema datim smjernicama, zasniva se na principima formiranja turističkog naselja, kvalitetnog kulturnog pejzaža, sa većim procentom zelenih površina, i omogućenim uslovima za izgradnju neophodnih turističkih sadržaja turizma visoke kategorije.

U skladu sa principima održivog razvoja, akcenat je stavljen na revitalizaciju i remodelaciju postojećih prirodnih, izgrađenih i kulturnih kapaciteta prostora.

Urbanizacija naselja podrazumijeva uspostavljanje kvalitetnih infrastrukturnih sistema, kao preduslov za očuvanje i održivost naselja.

Osnovni princip formiranja saobraćajne mreže kao polaznu tačku uzima poštovanje glavnih spontano formiranih pješačkih komunikacija i dominantnih pravaca kretanja. Ovaj plan rezerviše koridor za prolazak saobraćajnice Muo-Prčanj-Stoliv-Verige, u skladu sa obavezama preuzetim iz Prostornog plana opštine Kotor i ne predstavlja osnovu za njenu realizaciju (trasa će biti preispitana kroz PUP opštine Kotor, čija je izrada u toku).

Zoniranjem teritorije, podjelom na blokove, obrazovane su koherentne cjeline i stvoreni uslovi za plansko usmjeravanje daljeg blokovskog i naseljskog rasta.

Putem određivanja dominantnih namjena i karaktera blokova prema nosećim kapacitetima prostora, stečenim obavezama i u sintezi sa karakterom susjednih blokova, naselja i kontaktnih zona omogućeno je fazno sprovođenje plana. Blokovska podjela poštuje morfologiju, odnosno nasljeđeni urbani sklop naselja.

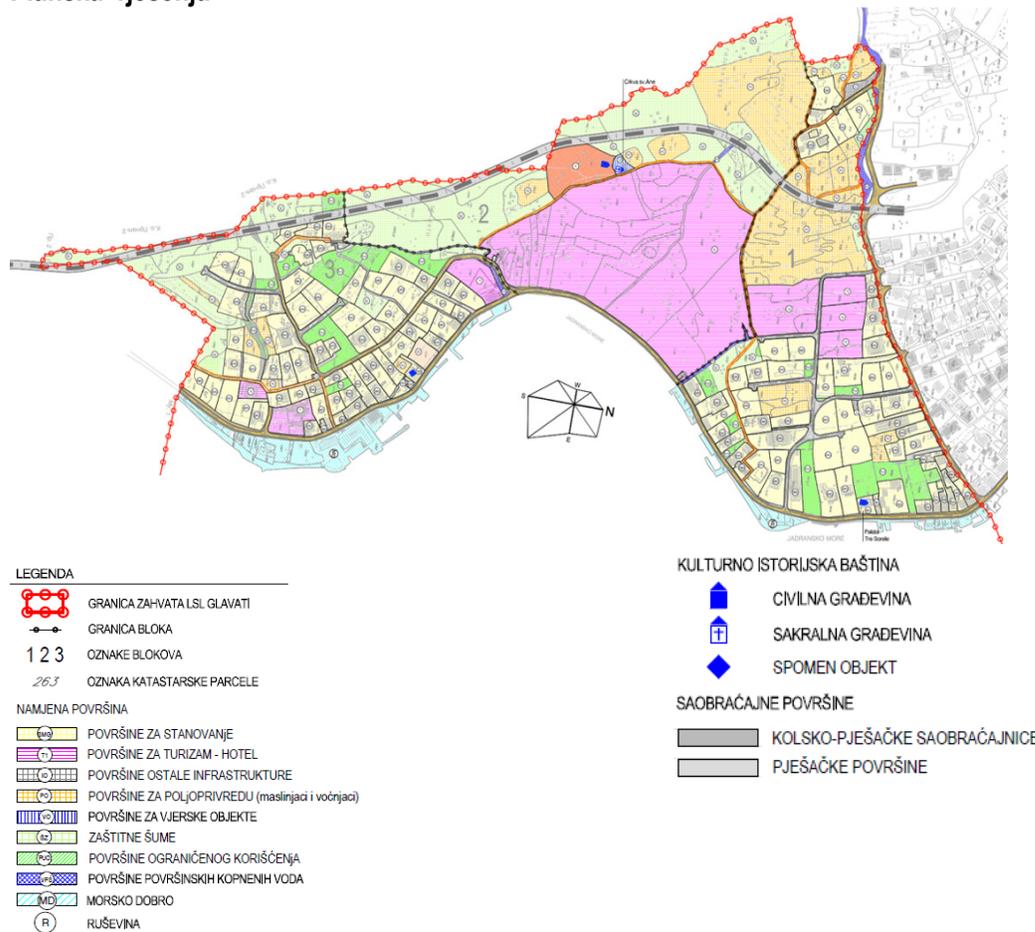
Teritorija u obuhvatu LSL-a podijeljena je na tri bloka, različitih karakteristika, u pogledu nasljeđene izgrađenosti, morfoloških i prirodnih osobina.

U skladu sa postojećim urbanističkim pokazateljima, potencijalima za razvoj naselja, programiranim funkcijama i planiranim rješenjem definisani su planirani urbanistički parametri po blokovima. Planskim rješenjem, formirane su cjeline (blokovi) sa adekvatnom infrastrukturnom opremljenošću, tako da Glavati, uz uvažavanje stečenih obaveza poprime novi oblik uređenog naselja.

Kategorije detaljne namjene površina planirane u LSL Glavati-Prčanj su:

- površine za stanovanje,
- površine za centralne djelatnosti,
- površine za turizam,
- površine za kulturu,
- površine za pejzažno uređenje naselja,
- površine za poljoprivredu,
- šumske površine,
- vodne površine na kopnu,
- površine saobraćajne infrastrukture,
- površine ostale infrastrukture,
- površine za vjerske objekte.

Planska rješenja



Grafički prikaz – LSL Glavati – Prčanj - Plan namjene površina

Osnovna djelatnost na Glavatima je turizam i većina postojećih stambenih objekata ima stambeno-turističku namjenu, pa su u skladu s tim i „Pravilnikom o sadržini i formi planskih dokumenata, kategorijama namjena površina, elementima urbanističke regulacije i grafičkim simbolima“, određene i djelatnosti koje mogu da se jave u okviru osnovnih namjena površina.

Programskim zadatkom je zahtijevano stvaranje planskih uslova za izgradnju poslovno-turističkih objekata i pratećih sadržaja turizma više kategorije, uključivanje vrijednih ambijentalnih cjelina u turističku ponudu i kvalitetno infrastrukturno opremanje.

- GRANICA OBUHVATA PLANA
- GRANICA PLANSKE CJELINE (BLOKA)
- ② OZNAKA BLOKA



Blok 1

Prostorna cjelina u obuhvatu Bloka 1 je stambeno naselje sa većim procentom nasljeđene izgrađenosti, koju odlikuje tradicionalna gradnja sa velikim indeksom zauzetosti. Veliki broj objekata novogradnje sa slobodno stojećim objektima i indeksom zauzetosti i izgrađenosti koji u velikoj mjeri premašuje održive kapacitete prostora nalazi se u okviru bloka.

U cilju razvoja turizma, planiranjem nove infrastrukture, predviđa se izgradnja turističkih vila, u gornjim zonama bloka.

Na ovom prostoru nalazi se palata „Tre Sorelle“, spomenik kulturno istorijske baštine, na kojoj su unazad nekoliko godina vršeni radovi na konstruktivnoj sanaciji. Budući da je ova palata prešla u privatno vlasništvo, u skladu sa preporukama Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika, je predviđena stambena namjena palate. Iza palate je zadržan pojas zelenila kao tampon zona u odnosu na objekte u okruženju. Grupacija postojećih objekata tradicionalne arhitekture na najvišim kotama bloka, planirana je u smislu rekonstrukcije, sanacije i interpolacije.

Blok 2

Blok 2 je u cilju razvoja turizma planiran kao zona za izgradnju turističkog naselja kapaciteta 400 ležajeva.

Na području bloka nalazi se crkva sv. Ane, gdje je predviđena rekonstrukcija postojeće pješačke staze i formiranje izletišta u sklopu kulturnih namjena na posjedu Sbutega, planiranom za obnovu, sa pogledom na Zaliv.

Blok 3

Blok 3 je sačuvan kao stambena zona koja u mnogome zadržava postojeći karakter sa interpoliranjem novih struktura na neizgrađenim parcelama.

Osnovna poboljšanja u strukturi bloka, ogledaju se u uređenju i rekonstrukciji postojećih ulica kojima je neophodan novi kolovozni zastor. Postojeći kolsko-pješački pristup kroz blok je izuzetno strm i nepregledan, te iz tog razloga neophodna njegova rekonstrukcija.

Parcele i objekti u gornjim pojasevima naselja okruženi su šumskim rastinjem i maslinjacima.

Postojeća saobraćajna matrica u granicama LSL formirana je realizacijom prethodno donijete planske i urbanističke dokumentacije ili stihijski (neplanski) nastala na terenu uglavnom sa nedovoljnom širinom regulacije i velikim nagibom tako da su u velikom broju ulice neadekvatne za odvijanje kolskog saobraćaja. Saobraćajno rješenje zasniva se na rekonstrukciji postojeće saobraćajne mreže.

Predložena trasa saobraćajnice Muo-Prčanj-Stoliv-Verige, čije će se rješenje zbog uticaja koje ima na kulturni pejzaž područja i dalju urbanizaciju naselja, a koji prevazilaze okvire Lokalne studije lokacije, preispitati kroz PUP Kotor čija je izrada u toku, nastala je kao rezultat izuzetno loše saobraćajne povezanosti i protočnosti naselja, usljed neadekvatnih kolovoznih zastora, opremljenosti, profila i nagiba postojeće putne mreže. Alternativno rješenje u odnosu na izgradnju ove saobraćajnice bilo bi proširenje postojećeg puta Kotor-Tivat, u skladu sa rangom koji ima kao magistralna saobraćajnica, što bi izazvalo intervencije na obalnom dijelu naselja. Ovakvo alternativno rješenje zahtjevalo bi intervencije na području Morskog dobra, odnosno proširenje kolovoza na račun ponti, mandrača i plaža, budući da se sa druge strane magistrale nalazi izgrađeni niz starih kapetanskih kuća i palata. Intervencije takvog obima prouzrokovale bi ogromnu devastaciju najvrijednijeg dijela Glavata i drastičan i nepovratan zahvat u zaštićenom jezgru naselja.

U cilju zaštite jezgra naselja, planerski tim se opredjelio za trasiranje nove saobraćajnice na višim kotama, utopljene u šumsko okruženje, planirane po principima ambijentalnog uklapanja sa kamenom obradom potpornih zidova u smislu imitacije kamenih terasa-suvozida i očuvanjem stabala i kamenih podzida terasastih parcela u okruženju, čime bi se očuvale kako vizure, tako i zaštićeno jezgro naselja.

Prilikom preispitivanja trase treba imati u vidu da su nastale promjene u načinu života stanovnika koji su se u prošlosti bavili moreplovstvom, te da morski saobraćaj nema značaj kakav je imao u vrijeme procvata naselja i da ga je u velikoj mjeri zamijenio automobilski.

Mrežu saobraćajnica čine kolsko-pješačke saobraćajnice i pješačke staze.

Postojeće ulice su predviđene za rekonstrukciju, koja bi shodno uslovima na terenu omogućila smanjenje postojećih velikih nagiba (20-25%) i gdje god to uslovi na terenu dozvoljavaju, proširenje profila.

U prostoru Plana se pojavljuju povremeni vodotoci bujičnog karaktera koji se sa padina Vrmca spuštaju prema Zalivu, te ih je neophodno regulisati, a oni uz koje je planirana izgradnja saobraćajnicase regulišu i sprovode kroz zatvoreni sistem. Otvoreni dijelovi potoka koji ostaju u svojim matičnim koritima se moraju redovno održavati na način propisan Zakonom. Planirano je uređenje zidanjem u suvomeđi u skladu sa tradicijom naselja.

Preporučuje se gdje god je to moguće regulaciju vodotoka sprovesti na način da se što više očuvaju prirodna svojstva i raznovrsnost oblika poprečnih i podužnih presjeka korita, uz izbor prirodnih materijala, kao što su, kamen, šiblje, autohtono rastinje i sl. Izbjegavati klasične principe regulacije vodotoka u smislu znatnog ispravljanja trase i pretvaranja prirodnih poprečnih presjeka u geometrijske, te oblaganja korita betonom i sl. Od vještačkih materijala preporučuje se upotreba onih koji se prilagođavaju prirodnom profilu korita, kao što je geotekstil i prefabrikovani betonski elementi sa otvorima za trave. Preporučuje se očuvanje i projektovanje vodopada, kaskada, brzaka i drugih sličnih vidova prečišćavanja vode i obogaćivanja kiseonikom.

Vodosnabdijevanje područja u obuhvatu LSL Glavati u zimskom periodu vršiče se kao i ranije iz različitih izvorišta (Škurda, tunel Vrmac, gornjegrbaljski izvori), preko rezervoara P 1 i manjim dijelom P 3. Iz rezervoara Škaljari 1 voda se tranzitnim cjevovodom Škaljari – Verige dovodi do rezervoara P 1 novim cjevovodom.

Odvodjenje otpadnih voda

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

Planirano je da glavni gradski sistem (primarni sistem) ima dva kraka: istočni za područje Orahovac-Dobrota-Škaljari i južni krak za područje Stoliv-Prčanj-Muo. Oba kraka sistema će dovoditi otpadnu vodu do PS Peluzica, odakle će se sistemom Kotor-Trašte transportovati u otvoreno more. Sistem Kotor-Trašte je jednim dijelom zajednički sistem za Kotor i Tivat i na tom dijelu će se graditi zajedničko postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda.

Odvodjenje atmosferskih voda

Atmosferske vode sa budućih saobraćajnica prihvataće se rigolama, uličnim slivnicima i sistemom cjevovoda odvoditi u najbliže bujične kanale ili u more kao konačni recipijent. Bujični kanali će osim sa ovog područja, prihvatati i značajne količine atmosferske vode sa višeg područja izvan obuhvata LSL. U tom smislu iste treba tretirati kao osnovni recipijenti za prihvatanje oborinskih voda te u sklopu uređenja zona izvršiti i njihovo uređenje odnosno regulaciju.

Elektroenergetika

Ovim planom predviđa se izgradnja novih TS u planiranim objektima i slobodnostojećih TS snage do 630kVA, sa opremom prema elektroenergetskoj saglasnosti.

S obzirom da se radi o primorskom naselju sa velikim koeficijentom izgrađenosti, sve nove distributivne trafo-stanice gradiće se uglavnom kao slobodnostojeće tipske trafo-stanice ili eventualno u objektima naponskog nivoa 10/04kV do 630KVA.

Elektronske komunikacije

Na osnovu planirane izgradnje stambenog, stambeno-poslovnog i drugih pratećih sadržaja izgradnja nove i proširenje postojeće infrastrukture iz oblasti elektronskih komunikacija nameće se kao imperativ. Na osnovu uslova „Crnogorskog Telekoma“ na području LSL planiran je razvoj TK kanalizacije sa minimalno 2xPVC cijevi Ø 110mm i oknima, duž saobraćajnica od oba udaljena pretplatnička stepena „Prčanj“ i „Muo“. Potrebno je planirati razvoj elektronske komunikacione

kanalizacije sa minimumom dvije PVC cijevi Ø110/100mm (za telefonske kablove) + dvije okite cijevi Ø50/46mm, po mogućnosti različitih boja, (za informacijski sistem i kablovsku televiziju).

TK kanalizacija je planirana u skladu sa planskim rješenjima za izgradnju saobraćajnica i trasirana u trotoarskim i zelenim površinama.

Pretpostavljene dobiti od planirane izgradnje su

- smještajni kapaciteti
- infrastruktura – omogućen pristup značajnim lokacijama i objektima
- kulturni sadržaji, izletnički, sport i rekreacija.....

PROCJENA UTICAJA I MJERE ZAŠTITE

Pokazatelji mogućih uticaja nove izgradnje na materijalna i nematerijalna svojstva kulturnog dobra (dobara ili ambijenta), klasifikovani su tako da obuhvataju fizičku, ali i društvenu i kulturnu, te ekonomsku dimenziju.

U razmatranje su uzeti sljedeći faktori mogućih uticaja nove izgradnje:

1. Značaj lokacije u razvoju naselja, grada i opštine,
2. Promjena namjene do sada neizgrađenog prostora,
3. Uticaj novoplaniranih fizičkih struktura na vizuelnu percepciju naselja sa više strana,
4. Uticaj novoplaniranih struktura na razumijevanje i interpretaciju istorije grada i kulturnog dobra *Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora*,
5. Priprema i izvođenje radova (realizacija planskih rješenja),
6. Uticaji na kulturni pejzaž (kulturno dobro) prilikom eksploatacije novih sadržaja.

S obzirom da se ne radi o konkretnom projektu, nego o Planu, ocjenjuju se definisani uslovi za novu izgradnju i intervencije na postojećim objektima i njihov uticaj kako na užu lokaciju i naselje, tako i na kulturno dobro u cjelosti (Prirodni i kulturno istorijsko područje Kotora). U ovoj fazi nije moguće precizno odrediti karakter i stepen uticaja novoplaniranih struktura na razumijevanje i interpretaciju istorije grada i kulturnog dobra (u zavisnosti od daljeg razvoja projekta mogući su i pozitivni i negativni uticaji). U budućem razvoju projekta potrebno je osigurati poštovanje postojećih vrijednosti i eventualno stvaranje novih kroz analizu i preispitivanje varijantnih rješenja arhitekture novih objekata, rukovodeći se principom da oni ne smiju da dovode u sumnju o svom vremenu nastanka. Ocjenjuje se da je potencijalne negativne efekte moguće izbjeći ili smanjiti do prihvatljivog nivoa dosljednom primjenom predloženih mjera zaštite.

Nakon sprovedenih analiza doneseni su sljedeći Zaključci i preporuke sadržani u **Mjerama za neutralisanje ili ublažavanje negativnih efekata uticaja** na kulturno dobro:

- Planirana izgradnja objekata **neće imati neposrednog uticaja na autentičnost i integritet kulturnih dobara**,
- Namjene objekata **će imati nezatno do umjereno pozitivan efekat**, jer su kompatibilne sa svojstvima autentičnosti i integriteta kulturnog dobra, stoga je efekat promjene **pozitivan**.
- Eventualni rizik od negativnog uticaja planiranih fizičkih struktura na vizuelnu percepciju kulturnog dobra moguće je smanjiti do **pozitivnog efekta** uz primjenu mjera zaštite datih u Tabelama.
- Promjene u vizuelnoj percepciji pejzaža nakon izgradnje planiranih fizičkih struktura, posmatrano sa mora, **neće imati neposrednog uticaja** na svojstva autentičnosti i integriteta

šireg okruženja dobra. Te promjene ocjenjuju se kao **pozitivne**, jer se i nakon realizacije zadržava generalni karakter izgrađenih struktura u širem okruženju .

Smjernice za integralnu zaštitu

Međunarodni značaj i status Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, nalažu poseban oprez u procesu planiranja i projektovanja, na ovom prostoru. Osnovna mjera zaštite kulturno istorijskih i prirodnih vrijednosti zasniva se na potrebi uvažavanja uobičajenih konzervatorskih principa, koji se odnose na analizu, valorizaciju, zaštitu i unapredjenje zatečenih vrijednosti.

Pri izradi planskih dokumenata koji obrađuju ovo područje, potrebno je predvidjeti zadržavanje planerskog kontinuiteta odnosno poštovanje prostorno programskih elemenata datih u okviru planskog dokumenta PPO Kotor (Prostorni plan opštine Kotor "Sl.list SRCG"-opštinski propisi br. 19/87 i "Sl. list RCG"-opštinski propisi br.26/95). Ovi elementi detaljno propisuju načine izgradnje i revitalizacije u zonama Prirodno i kulturno-istorijskog područja Kotora, kao i principe urbanizacije, i to kroz opšte i posebne uslove.

Osnovni konzervatorski princip podrazumijeva očuvanje vizura čitavog Zaliva, što se odnosi na očuvanje postojećeg graditeljskog nasljeđa, kontakt zona kulturnih dobara, karakterističnih objekata i pojedinačnih naselja, kao i očuvanje morfologije terena, zelenih površina i razvijene vegetacije.

U zoni Zaliva novu izgradnju je moguće planirati jedino u segmentima, uz zadržavanje morfologije postojećih naselja, bez tendencije njihovog spajanja i izgradnje u zonama između njih. U tom cilju, pri planiranju novih objekata, potrebno je predvidjeti grupisanje manjih objekata na način koji ne predstavlja stvaranje vizuelne barijere, a pogotovo ne narušava integritet i vizure prema objektima koji markiraju fizionomiju određenih dijelova Zaliva i Zaliva kao cjeline.

Spratnost planiranih objekata po pravilu treba biti usklađena sa Posebnim uslovima iz PPO Kotor koji nalažu da je potrebno "sve planirane objekte projektovati do visina P+2+Pk, odnosno niže u zavisnosti od nasljeđenog okruženja".

Kao jedan od primarnih zadataka potrebno je usvojiti očuvanje urbanističke matrice naselja i njihovog istorijskog konteksta.

Arhitektonska rješenja u područjima sa ambijentalno vrijednim objektima potrebno je planirati tako i samo na način da su novi objekti prilagodjeni zatečenoj arhitekturi i ambijentalnim vrijednostima, a u arhitektonski izraz novih objekata potrebno je ugraditi vrijednosti tradicionalnog graditeljstva i tradicionalne organizacije prostora.

Pri izradi planskih dokumenata koji obrađuju ovo područje potrebno je sačuvati iskonski pejzaž koji čini okvir zaliva Boke Kotorske, sačuvati prirodne karakteristike obale, sačuvati nasljeđe starih gradova i graditeljske vrijednosti tradicionalnih naselja duž obale, sačuvati strukturu naselja duž Zaliva, njihovu morfologiju i imaginarne granice obnoviti pomorski saobraćaj uz korišćenje i obnovu starih pristaništa, sačuvati ruralno nasljeđe u gornjim zonama naselja sa starim terasastim imanjima i njihovom parcelacijom, regulacijama potoka, putevima, starim kućama i pomoćnim objektima, maslinjacima, vinogradima i drugim elementima tradicionalnog načina života, sačuvati, bez poremećaja njihovog prirodnog okruženja, karakteristične vizure na prostorne dominante i repere (Savina, rt sa crkvom Sv.

Nedelje, ostrva ispred Perasta, Bogorodičin hram na Prčanju, Gornji Stoliv, crkva Sv. Vida, Gornja Lastva, crkva Sv. Luke, Gošići...), predvidjeti mjere kojima će se ublažiti posljedice pretjerane urbanizacije naselja, ukloniti građevine neusklađene sa ambijentom, u pogledu novogradnji slijediti naslijeđene urbanističke karakteristike prostora i konfiguraciju terena i ispitati najpovoljnija rješenja u odnosu na oblikovanje, upotrebu materijala, tehnike gradnje i uređenj terena kao i transponovanjem tradicionalne stambene arhitekture u pogledu volumena, ritma, spratnosti, oblika krovova, odnosa puno-prazno i dr. predvidjeti mjere oživljavanja poljoprivredne djelatnosti kao najprirodnijeg načina za revitalizaciju kulturnog pejzaža, predvidjeti obnovu i revitalizaciju starih napuštenih aglomeracija, ansambala i kuća, tek kada budu stavljene u funkciju sve stare ruševine razmatrati mogućnost savremene gradnje, obnoviti mrežu starih puteva.

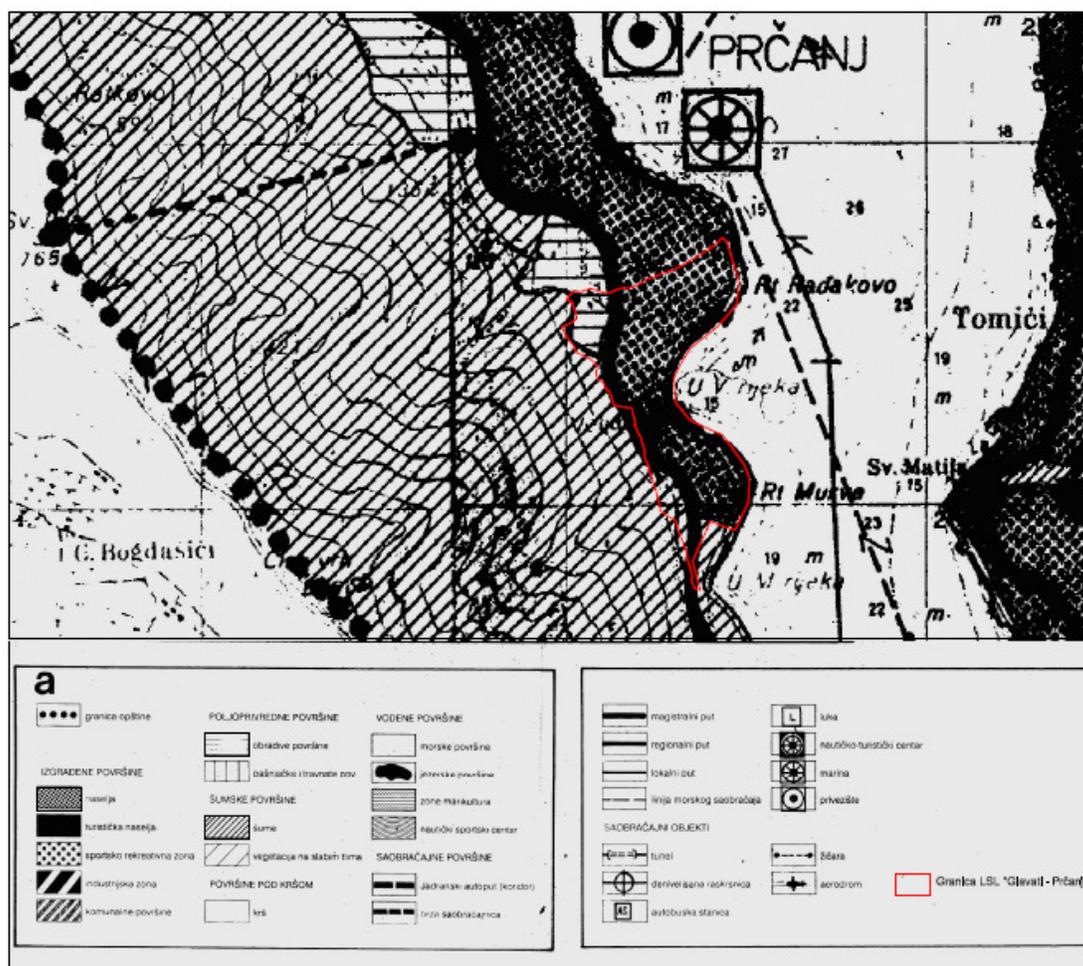
Za naselje **Prčanj** neophodno je sačuvati karakteristike strukture istorijskog naselja sa priobalnim stambenim cjelinama, uređenom obalom i obradivim imanjima u gornjim zonama, sačuvati vizure na centralni dio istorijskog naselja čiju prostornu dominant i najznačajniju graditeljsku tvorevinu predstavlja Bogorodičin hram. Kao trajno neizgradiv prostor očuvati vizuelnu osu između sakralnog kompleksa na obali i Stare župne crkve. Zbog izrazitih vrijednosti kulturnog pejzaža neophodno jer sačuvati staru parcelaciju sa kultivisanim obradivim imanjima, ogradne kamene zidove, sačuvane kamene kuće i pomoćne objekte, puteve, maslinjake i ostale elemente ruralne arhitekture. Predvidjeti njihovu obnovu u skladu sa konzervatorskim principima. Predvidjeti obnovu starog puta koji od Velje rijeke vodi do Stoliva kao i očuvanje i obnovu puta koji od obale vodi prema Staroj župnoj crkvi.

Prostornim planom opštine Kotor, Prčanj sa područjem Glavata, je identifikovan kao zdravstveni centar i kao lokacija predviđena za razvoj visokog turizma. Prostornim planom posebno su definisane zone sa posebnim režimom zaštite: graditeljske baštine, ambijentalne cjeline kao i zone seoskih naselja.

Prostorni plan područja posebne namjene za područje Morskog dobra (2007 godina) daje smjernice i preporuke po zonama i sektorima u granicama morskog dobra za dalji prostorni razvoj područja. Konkretno područje Muo-Glavati je sektor 17, a Prčanj- Markov rt sektor 18.

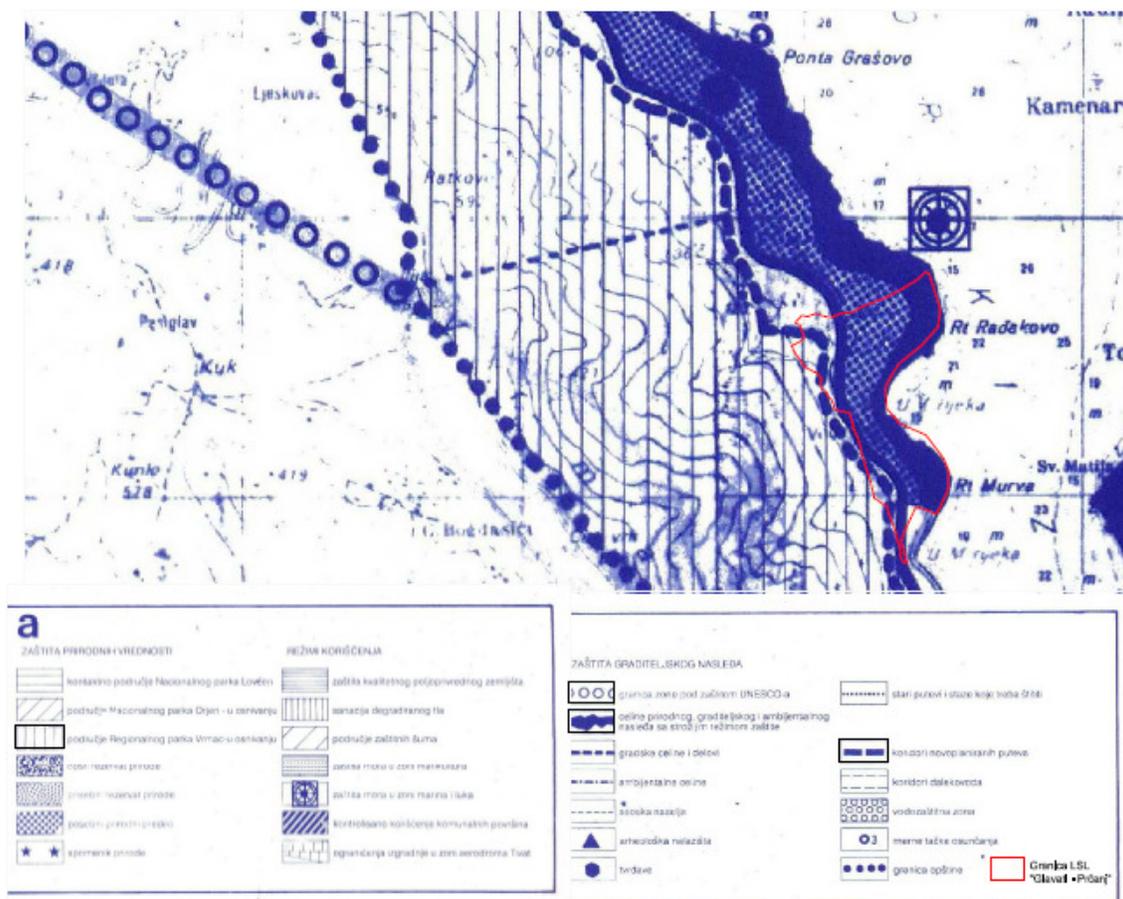
Osim navedene planske i urbanističke dokumentacije koje daju smjernice za izradu LSL, obavezujući činilac kod planiranja i korišćenja prostora, kao i izgradnje objekata su usvojeni zakonski propisi iz različitih oblasti koji propisuju, usmjeravaju ili ograničavaju izgradnju objekata ili uređenje prostora na pojedinim djelovima teritorija ili pojedinačnim lokacijama. Među njima je i Studija zaštite graditeljskog nasleđa Prčnja iz 1990. godine, budući da se prostor nalazi na teritoriji opštine Kotor u okviru granica prirodnog i kulturno istorijskog područja Kotora, upisanog 1979. godine na UNESCO-vu listu svjetske prirodne i kulturne baštine. Studija zaštite graditeljskog nasleđa Prčanj takođe daje posebne smjernice za oblikovanje i razvoj naselja.

IZVJEŠTAJ O PROCJENI UTICAJA NA KULTURNI PEJZAŽ
 PLANIRANIH SADRŽAJA I INTERVENCIJA U ZAHVATU LSL "GLAVATI – PRČANJ" U KOTORU



Slika br. 1 - PPO Kotor – planirana namjena

IZVJEŠTAJ O PROCJENI UTICAJA NA KULTURNI PEJZAŽ
 PLANIRANIH SADRŽAJA I INTERVENCIJA U ZAHVATU LSL "GLAVATI – PRČANJ" U KOTORU



Slika br. 2 - PPO Kotor – Plan zaštite

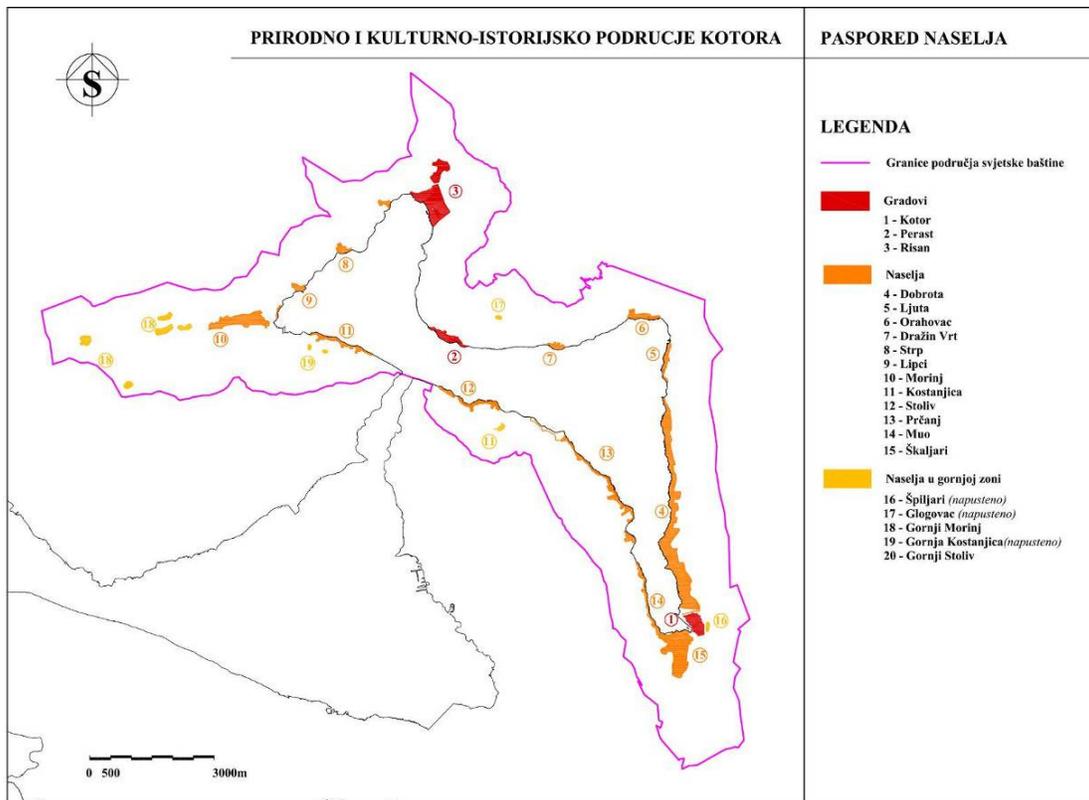
UVOD

1.0. Informacioni list

PODACI O PROCJENI	
Naziv dokumenta	Lokalna studija lokacije Glavati – Prčanj u Kotoru, Predlog 2014.
Nosilac izrade	AG Infoplan d.o.o. Nikšić, PJ AG Infoplan Budva
Datum	Februar, 2014.god.
Naručilac	Opština Kotor

PODACI O DOBRIMA	
Naziv dobra	<p>Prirodno i kulturno-istorijsko područje Kotora</p> <p>Prostor u zahvatu LSL Glavati – Prčanj sa pojedinačnim ključnim tačkama i površinama</p>
Lokacija	Naselje Prčanj (Glavati), Kotor, Crna Gora
Geografske koordinate dobra	<p>Geografska širina 42° 42' 23' 32' N</p> <p>Geografska dužina 16° 18' 38' 48' E</p>
Datum upisa na Listu svjetskog kulturnog nasljeđa	26.novembar 1979.god.
Kriterijumi upisa	I, II, III, IV

PREDLOŽENE INTERVENIJE	
Vrsta intervencija	Izgradnja novih objekata i neophodne infrastrukture uz rekonstrukciju i unapređenje postojeće
Lokacija u odnosu na zonu zaštite	Zona zaštite nije definisana
Postojeća namjena razmatrane lokacije	Stanovanje, turizam,
Predložena buduća namjena	Stanovanje, turizam, centralne djelatnosti, sport i rekreacija...



Slika br. 3 - Položaj Prčnja u odnosu na grad i granicu zaštićenog područja

Lokalna studija lokacije obuhvata prostor naselja Glavati-Prčanj, koje pripada području K.O. Prčanj I, odnosno području opštine Kotor i obuhvata površinu cca 24 ha.

Sjeverna granica LSL je kolsko-pješački put uz potok Mondov od postojećeg puta Kotor-Lepetani uz obalu do puta na katastarskoj parceli 1326. Zapadnu i jugozapadnu granicu čine katastarske parcele 1152, 1155, 1156, 1157, 1162, 1161, dio 1254, 1255, dio 1256/1, 1257/1, 1262, 1265, 1267, 1275, dio 1311, 1313, 1329; koje ujedno predstavljaju i granicu sa k.o. Prčanj II. Sa južne strane granica obuhvata dio katastarskih parcela 1313 i 1329, te k.p. 1312, 1271, 1289, 1290, dok sa istočne i jugoistočne strane granicu plana čini Kotorsko- risanski zaliv i saobraćajnica duž same obale.

1.1. Zadatak Procjene

U skladu sa Mišljenjem Ministarstva održivog razvoja i turizma (akt.broj 04-1401/1, 04-1400/1 od 30.06.2014.g.) potrebno je izvršiti detaljnu analizu uticaja planirane izgradnje i intervencija u zahvatu LSL Prčanj - Glavati na kulturni pejzaž ovog dijela naselja u Kotoru i na cjelokupni prostor kulturnog dobra Prirodno i kulturno-istorijsko područje Kotora koje je pod zaštitom UNESCO-a (kulturno dobro upisano na Listu svjetskog kulturnog nasljeđa).

Zadatak je sprovesti analizu na efikasan, sistematičan i koherentan način, uzimajući u obzir sve aspekte mogućih uticaja na materijalna i nematerijalna svojstva kulturnog dobra. Postupak je potrebno uskladiti sa međunarodnim dokumentima, smjernicama i preporukama o sprovođenju studija uticaja na svjetsko kulturno nasljeđe.

Ukoliko se utvrdi da postoji rizik od nepovoljnih uticaja planirane nove izgradnje, potrebno je predložiti načine da se ti uticaji izbjegnu, neutrališu ili smanje. Potrebno je da zaključci dokumenta o procjeni uticaja daju jasne elemente koji će pomoći akterima u donošenju odluka u vezi sa planiranom novom izgradnjom, odnosno pomoći da se da saglasnost na predlog planskog dokumenta.

1.2. Učesnici u izradi

Nosilac izrade Procjene je Montenegroprojekt iz Podgorice, a autori dokumenta su Snežana Laban i Vesna Jovović iz oblasti pejzažne arhitekture, mr Jadranka Popović, arhitekta urbanista, Svetlana Ojdanić, prostorni planer i Petar Popović arhitekta, svi sa značajnim iskustvima u radu vezanom za plansku i projektnu dokumentaciju opštine Kotor.

Autori Procjene (Izveštaja o procjeni) se zahvaljuju na ustupljenoj dokumentaciji Obradivaču LSL Prčanj – Glavati – Predlogu planskog dokumenta sa Strateškom procjenom uticaja na zaštitu životne sredine, koji je u postupku pribavljanja saglasnosti.

1.3. Ciljevi izrade dokumenta

Procjena uticaja na Kulturno dobro prezentovana u ovom Izveštaju o procjeni, vrši se kako bi se ustanovili mogući uticaji planirane, nove izgradnje na dio naselja Prčalj, naselje u cjelosti i šire okruženje, odnosno Kulturno dobro u cjelosti. Ciljevi Procjene su da se identifikuju mogući uticaji, da se izvrši njihovo vrednovanje i predloži skup mjera koje mogu doprinijeti izbjegavanju, neutralisanju ili smanjenju eventualnih štetnih uticaja na dobro.

Iz navedenog slijede i ključni zadaci dokumenta:

- Istražiti istorijat i prostorno-graditeljski razvoj okruženja, istorijat i arhitekturu dobra;
- Istražiti vrijednosti i kulturno značenje dobra, sa posebnim naglaskom na odlike koje su nosioci njegove izuzetne univerzalne vrijednosti;
- Formirati informacionu osnovu o planiranoj novoj izgradnji u okruženju mosta i identifikovati moguće uticaje tokom izgradnje i korišćenja;
- Predložiti mjere za sprečavanje ili smanjenje štetnih uticaja.

U postojećoj zakonskoj regulativi o kulturnim dobrima u Crnoj Gori nije neposredno definisana obaveza izrade Procjene uticaja nove izgradnje na kulturna dobra. Međutim, obaveza je svih aktera u zaštiti kulturne baštine da se uzdrže od aktivnosti na samom dobru i u njegovom okruženju koje mogu nepovoljno da utiču na spomenik i njegovo kulturno značenje. Istovremeno, upravljanje promjenama u okruženju dobra ne znači obavezno sprečavanje nove izgradnje.

1.4. Pregled raspoložive dokumentacije

Analizom i sistematizacijom raspoložive dokumentacije izdvojene su sljedeće ključne jedinice:

- Nominacioni fajl za upis na Listu svjetske kulturne baštine 1979.god.
- Odluka Komiteta za svjetsku baštinu za upis na Listu
- PPO opštine Kotor
- Prostorni plan područja posebne namjene za Morsko dobro
- PPPN Obalno područje (u izradi)
- Menadžment plan Prirodnog i Kulturno.istorijskog područja Kotora 2011(Ministarstvo kulture)
- Studija zaštite graditeljskog nasleđa Prčnja iz 1990. LSL Glavati Prčanj.....

- DUP Prčanj
- DUP Stoliv
- LSL Vrmac
- Strateške procjene uticaja na životnu sredinu za gore navedene planove
- Novinski tekstovi, sajтови, fotografije

1.5. Definicije i terminologija

S obzirom da se ovim dokumentom koriste različiti akteri u donošenju odluka koje mogu biti od značaja za **Prirodno i kulturno-istorijsko područje Kotora**, radi boljeg razumijevanja date su definicije i objašnjenja ključnih korišćenih pojmova.

Kulturni pejzaž - sveobuhvatnost kulturnog i prirodnog dobra;

Područje spomenika kulture - u planskom dokumentu termin za vrijedne objekte i arheološke lokalitete,

Kulturno značenje – skup svih prepoznatih vrijednosti baštine (estetskih, istorijskih, naučnih, društvenih) za prošle, sadašnje i buduće generacije;

Izuzetne univerzalne vrijednosti dobra – elementi kulturnog značenja dobra koji su izuzetni toliko da prevazilaze nacionalni nivo i predstavljaju vrijednost za sadašnje i buduće generacije cjelokupnog čovječanstva, prema Izjavi o izuzetnoj univerzalnoj vrijednosti, a u skladu sa zvaničnim kriterijumima vrednovanja UNESCO (UNESCO Operational Guidelines for the implementation of the World Heritage Convention, 2005);

Integritet – mjera cjelovitosti i nedimutosti kulturnog (prirodnog) dobra i njegovih karakteristika;

Autentičnost – osobina kulturnog dobra da je pouzdan i istinski svjedok istorije, te da njegova materijalna pojavnost i poruke koje prenosi iz prethodnih generacija nisu promijenjene intervencijama (ili su intervencije naučno istražene i obrađene);

Kompatibilna namjena – namjena koja uvažava kulturno značenje mjesta;

Okruženje – zona oko mjesta koja može da obuhvata i zonu vizuelnog dometa od i ka mjestu i ne mora biti ograničena na zvanično definisane zone zaštite *kulturnog dobra*;

Vizuelna percepcija – direktno iskustvo posredstvom čula vida, koje proističe iz veze sa sredinom u neposrednom kontaktu;

Doživljaj – integrisana cjelina koju sačinjava događaj opažanja i asocijacije, sjećanja i osjećanja koja prilikom opažanja nastaju;

Asocijacije – naročite veze koje postoje između ljudi i mjesta;

Značenja – ono što mjesto označava, na šta ukazuje, što pobuđuje ili izražava;

Interpretacija – načini na koje se prikazuje kulturno značenje mjesta;

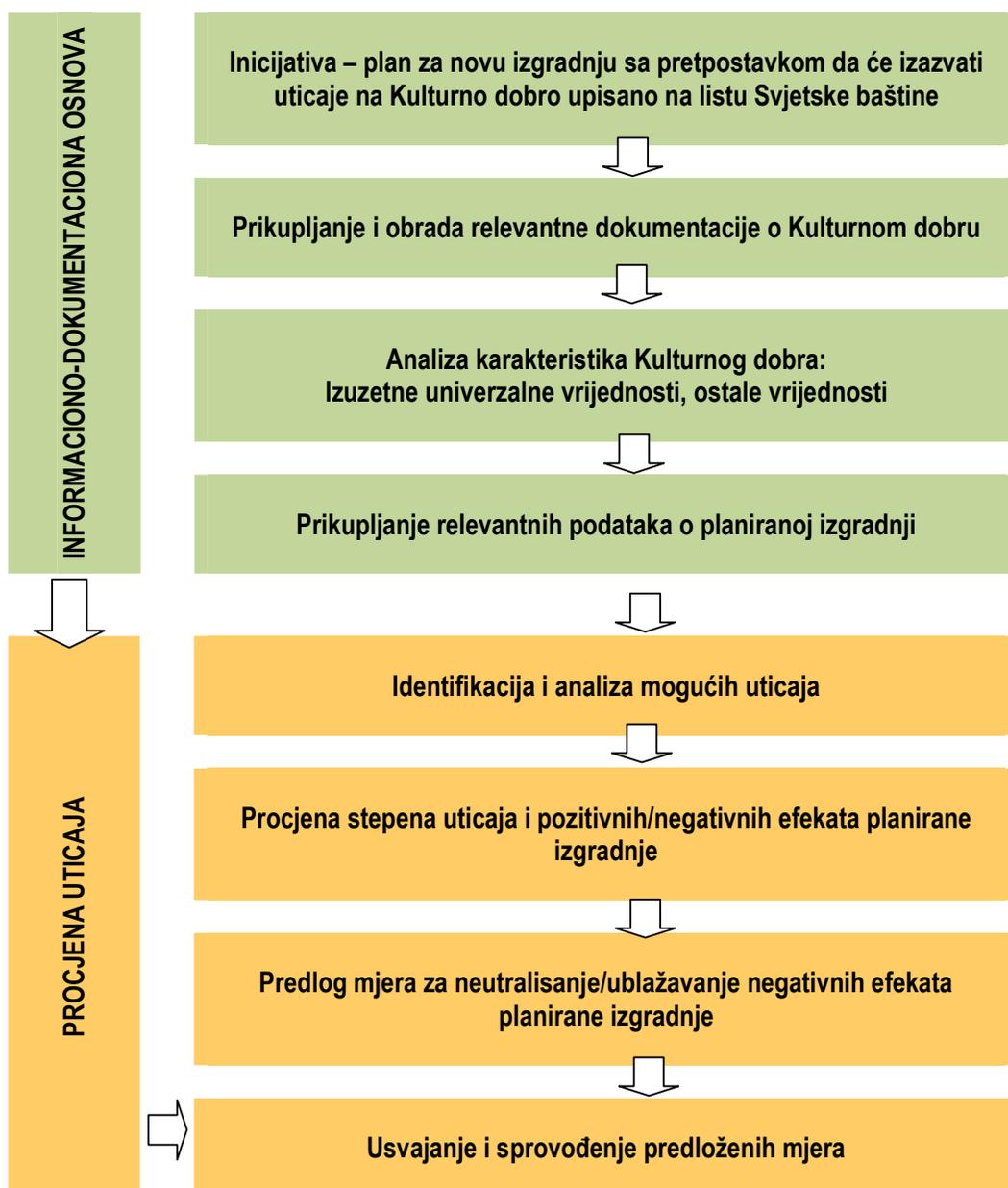
Utjecaji – efekti planiranih promjena u okruženju dobra koji mogu promijeniti elemente kulturnog značenja dobra;

Mjere zaštite – načini i postupci za ublažavanje ili neutralisanje mogućih štetnih efekata promjena u okruženju dobra koji mogu promijeniti elemente njegovog kulturnog značenja.

Kulturno dobro - Prirodno i kulturno-istorijsko područje Kotora u granicama u kojima je zaštićeno, odnosno upisano na Listu svjetske kulturne baštine (kulturnog naslijeđa).

2. METODOLOŠKI OKVIR

2.1. Dijagram procesa sprovođenja Procjene uticaja nove izgradnje na Kulturno dobro



2.2. Primjenjene metodološke taktike i tehnike

Za izradu Procjene primjenjena je kombinacija više metodoloških taktika i tehnika koje se koriste u oblasti arhitekture i urbanizma, kako bi se pristup u najvećoj mogućoj mjeri prilagodio potrebama i ciljevima koju ona treba da postigne.

Prva faza obuhvata definisanje predmeta i obima Procjene, te ciljeva njene izrade kao i kritički pregled raspoložive dokumentacije. Na osnovu toga određene su analize koje je potrebno izvršiti i podaci koje je potrebno prikupiti za izradu ovog dokumenta putem rada na terenu.

Posebna pažnja posvećena je definisanju ključnih pojmova od važnosti za izradu i korišćenje dokumenta, s obzirom na univerzalne vrijednosti i jedinstvenost Kulturnog dobra i činjenicu da su ovakve specijalizovane procjene kod nas novost (a i šire), te da način njihove izrade i njihov sadržaj nije regulisan kroz zakonodavni okvir.

Kod Informaciono – dokumentacione osnove, u centru pažnje je Kulturni pejzaž određenog prostora, odnosno prostora u granicama Lokalne studije lokacije Glavati – Prčanj koji se posmatra u svom istorijskom i prostornom kontekstu i detaljno se dokumentuju i analiziraju sve njegove karakteristike, kako one koje su nosioci izuzetne univerzalne vrijednosti, tako i ostale odlike.

Posebno se analizira sva raspoloživa dokumentacija za Kulturno dobro u cjelini (u granicama zaštite), jer prostor koji je predmet procjene pripada **Prirodnom i kulturno-istorijskom područje Kotora koje je stavljeno na Listu svjetske kulturne baštine (kulturnog naslijeđa).**

Druga faza izrade Informaciono – dokumentacione osnove su svi dostupni podaci o planiranoj izgradnji i intervencijama u prostoru (planska dokumentacije, strateške procjene uticaja na životnu sredinu, Studije zaštite 1990). Podaci su analizirani, odabrani i sistematizovani i provjereni na terenu.

Rezultati analiza i sinteza dobijenih nalaza iskazani su kvalitativno i pomoću sistema procjene i vrednovanja koji se zasniva na ICOMOS Smjernicama.

Preporuke i predlozi mjera za ublažavanje ili neutralisanje mogućih štetnih efekata, prikazani su na pregledan način, u obliku tabela (Poglavlje 5.3.).

U završnoj fazi je data sažeta interpretacija dobijenih nalaza i sumiranje zaključaka o efektima, rizicima i mogućim dobrobitima planirane izgradnje na Kulturni pejzaž kao dio Kulturnog dobra, posebno na njegove izuzetne univerzalne vrijednosti.

2.3. Sistem procjene i vrednovanja stepena uticaja i efekata promjena

Procjena i vrednovanje stepena uticaja i efekata promjena koje može izazvati planirana izgradnja obuhvata pozitivne i negativne uticaje različite prirode na ona svojstva Kulturnog pejzaža unutar Kulturnog dobra koja su nosioci njegove izuzetne univerzalne vrijednosti kao i na ostala svojstva.

Za svaku od promjena/uticaja na svako od svojstava kulturnog dobra definiše se intenzitet(stepen) uticaja.

Ispitivanjem odnosa značaja svojstava Kulturnog pejzaža unutar Kulturnog dobra definiše se intenzitet (stepen) uticaja, odnosno procjenjuje efekat promjena.

Za svaku od promjena /uticaja na svako od svojstava Kulturnog pejzaža unutar Kulturnog dobra definiše se značaj posmatranog uticaja, odnosno procjenjuje efekat promjena.

▪ **Procjena značaja svojstava Kulturnog pejzaža unutar Kulturnog dobra**

Kod svojstava Kulturnog pejzaža unutar Kulturnog dobra , prvenstveno se uzimaju u razmatranje ona svojstva na kojima se temelji njegova izuzetna univerzalna vrijednost. Takođe se razmatraju i ostala svojstva, koja su nosioci njegove nacionalne i vrijednosti za lokalnu sredinu.

Značaj prepoznatih svojstava Kulturnog pejzaža unutar Kulturnog dobra za potrebe izrade ove Procjene, biće determinisan primjenom sljedeće skale:

- veoma značajno svojstvo,
- značajno svojstvo,
- svojstvo srednjeg značaja,
- svojstvo malog značaja,
- svojstvo zanemarljivog značaja,
- nepoznato/ne može se odrediti.

▪ **Procjena stepena uticaja planiranih promjena na svojstva svojstava Kulturnog pejzaža unutar Kulturnog dobra**

Stepen uticaja planiranih promjena na svako od svojstava kulturnog dobra biće određen pomoću sljedeće skale:

- nema uticaja na svojstva kulturnog dobra,
- zanemarljiv uticaj,
- mali/neznat uticaj,
- umjeren uticaj,
- veliki uticaj.

Prilikom razmatranja uticaja planiranih promjena, u obzir će se uzeti priroda tih uticaja (vizuelni, fizički društveni, kulturni, ekonomski i dr. uticaji, uticaji na materijalna i nematerijalna svojstva dobra) kao i :

- da li one neposredno ili posredno utiču na svojstva kulturnog dobra,
- da li su privremenog ili trajnog karaktera,
- da li su reverzibilne ili ne,
- postoje li kumulativni efekti pojedinačnih uticaja, i sl.

▪ **Rezime ukupnih efekata planiranih promjena**

Značaj ukupnih efekata planiranih promjena proizilazi iz značaja posmatranog svojstva dobra i razmjere predviđenih promjena. Ukupni efekti mogu biti pozitivni i negativni, a biće opisani i determinisani uz pomoć sljedeće skale:

Veoma negativan	Umjeren negativan	Neznatno negativan	Zanemarljivo negativan	Neutralan efekat	Zanemarljivo pozitivan	Neznatno pozitivan	Umjeren pozitivan	Veoma pozitivan
Negativan efekat					Pozitivan efekat			

Tabela - Rezime ukupnih efekata planiranih promjena na kulturno dobro

3. ISTORIJAT I OPIS ŠIREG OKRUŽENJA

3.1. Istorijat i opis šireg okruženja (Prirodna i Istorijsko - kulturna regija Kotor)

Boka Kotorska je zaliv kojim *Jadransko more* ulazi duboko u kopno *Balkanskog poluostrva* sučeljavajući se sa planinama *Lovćen* i *Orjen*. Zaliv je podjeljen uslovno na četiri dijela: *Hercegovski*, *Tivatski*, *Risanski* i *Kotorski*. Hercegovski se nalazi na njegovom početku, na njega se nadovezuje Tivatski koji je razdvojen od Risanskog i Kotorskog moreuzom *Verige*, koji je i najuži u cijelom zalivu. Pored samog Zaliva, dijelom Boke smatramo i njeno šire zaleđe: grad *Budvu* i oblasti: *Krivošije*, *Grbalj*, *Maine*, *Pobori* i *Paštrovići*. Boka Kotorska svojim najvećim dijelom pripada *Crnoj Gori*, njen mali dio na zapadnoj strani ulaza u Zaliv, *Ponta Oštra*, pripada *Hrvatskoj*.

Boka je od davnina naseljena, njen prvi veliki gradski centar je bio *Risan*, prestolnica Ilirske države do rimskog osvajanja 168. godine p. n. e. Postepeno, primat će preuzeti grad *Kotor*, koji će se tokom Srednjeg vijeka razviti u privredno, kulturno i administrativno središte cijelog područja Boke.

Boka Kotorska će u svojoj istoriji promijeniti mnoge vladavine, koje će zajedno sa svojim političkim uticajem, u ovaj prostor prenijeti i dio kulture stvarane u njihovim centrima. U njoj su se susreli razni kulturni obrasci evropskog istoka i zapada i spojili se na način osoben za Boku. Boka će tako postati kulturni centar iz koje će se u susjedne oblasti i države istovremeno širiti i romanička arhitektura i vizantijsko slikarstvo. *Pomorstvo*, koje je oduvijek bilo ekonomski osnov života u Boki, omogućilo uvid u Svijet i njegove vrijednosti. Pomorci su tako prenijeli širinu pučine u svoj mentalni i kulturni svijet. Vraćajući se sa plovidbe u svoj planinama okružen Zaliv, gradeći i opremajući crkve i palate, oni su zapravo stvarali po onome što su vidjeli. Tako su u Boki stvorili jedan osobeni mediteranski *imago mundi*. Njihova intuicija ih nije prevarila, stvorili su kulturni pejzaž koji se od 1979. godine nalazi na UNESCO-voj *Listi svjetske kulturne i prirodne baštine*.

Ovo područje obuhvata unutrašnji, najuži (340 m) i u kopno najdublje (33 km) usječeni dio Bokokotorskog zaliva. Svojim postankom, predstavlja tektonski spuštenu i potopljenu riječnu dolinu, i morfološkim karakteristikama (izrazita vertikalna razuđenost), jedinstven je zaliv na Mediteranu. Pripada dinarskoj zoni holokarsta, (dubokog krša), pa su na području zaliva i njegovog kopnenog zaleđa izraženi najtipičniji kraški oblici i kraška hidrografija.

Granica područja prema jugu, istoku, jugozapadu ide vrhovima obronaka *Lovćena* i *Vrmca*, dok granicu prema jugoistoku, sjeveru i sjeverozapadu čini granica nacionalnih parkova *Lovćena* i *Orjena*. Površina područja iznosi 12.000 ha, od čega na morsku površinu otpada 2.000 ha.

Prirodu ovog područja karakteriše izuzetno vertikalna razuđenost, kao posljedica morfogeneze zaliva, naglašena tektonskim spuštanjem duž rasjednih linija *Kotor – Orahovac* i *Risan – Krivošije*. Posljedica navedenih karakteristika je visinska razlika od 1.437 m izmjerena između najdublje tačke u zalivu (52 m) i najviše kote na granici omeđenog područja (1.385 m).

Akvatorij zaliva predstavlja prirodno najproduktivnije mrijestilište na Jadranu i poseban biotop. U vodama zaliva otkriven je akvatični raritet i nova vrsta školjke *Thyasira orahovaziana*, koja pripada stablu *Mollusca*, klasi *Bilvalvia*, i *Mitra Zonata* za koju se smatralo da joj nije stanište u južnom Jadranu. Umjesto antičkog i rimskog centra *Risna*, koji je do danas sačuvao tragove većih građevina, inskripcija i mozaika rimskih vila, središte postaje *Kotor* u ranom srednjem vijeku.

Grad Kotor je urbanistički determiniran zaštatnim bedemima, koji se spuštaju sa vrha brda Sv. Ivana (260m), prateći dvije kratke rijeke Škurdu i Gurdic sa pokretnim mostovima i obalu mora. Taj kontinuirani fortifikacioni sistem, koji prati čudljivu i izukrštanu liniju strmog masiva (oko 5 km), predstavlja i sa vojnog i sa estetskog stanovišta najkrupniji i najimpresivniji dio spomeničkog fonda, koji uokviruje grad. Od 30 crkava, zabilježenih ili sačuvanih u starom gradu posebno su važne 4 crkve iz epohe romanike (Sv. Luka 1195., Sv. Ana, vjerovatno 1195., Sv. Marija, 1222., Sv. Pavle 1266., pored katedrale (Sv. Tripuna 1166). Urbano jezgro starog Kotora karakteriše sazvežđe od 12 manjih ili većih trgova, koji ljepotom svojih nepravilnih oblika humanizuju uski i stiješnjeni prostor krivudavih ulica. Kako je Kotor u srednjem vijeku bio veliki centar zanatstva u gradu su karakteristične zasvođene radnje sa ulaznim vratima "na koljeno". Još treba podvući izuzetno veliko bogatstvo umjetničkih izrađenih mramornih oltara, ikona i drugih slika, kultura, umjetnički obrađenog srebra, stilskog crkvenog ruhai fragmente sačuvanih fresaka.

Tokom XVII-XVIII v. Kotor gubi primat na privrednom polju, a preuzimaju ga okolna pomorska naselja, posebno Perast, Dobrota, Prčanj i Stoliv koja su i dalje čvrsto vezana za gradski administrativni i kulturni centar. Svako naselje stiče sopstvene urbane i kulturne karakteristike postizući jedinstvo i kontinuitet kulturne baštine, ukupnog područja. U naseljima se razvija sakralna arhitektura sa prožimanjem stilova ovog razdoblja, dok profana stvara oblike bokeške kuće transponujući kroz narodno graditeljstvo uticaje mediterana zapada, a donekle i orijenta. Elitna profana arhitektura stilskih palača zauzima značajno mjesto posebno u Perastu, Prčnju i Dobroti. Pored toga, ova naselja danas sadrže bogati inventar državnih, crkvenih i privatnih muzeja i zbirki sa velikim kulturnim blagom. Specifičnost prirodnog okruženja, zaliv, pejzaž, bogatsvo i raznolikost biodiverziteta, u harmoniji sa autentičnim vrijednostima svih stvorenih dobara, kako gradskih aglomeracija tako i fragmenata gradskih i naseljskih struktura, daju posebnost čitavom području i čine ga jedinstvenim. Milenijumska aktivnost niza generacija ostavila je za sobom sinteze prirodnog, ruralnog i urbanog.

U dijelu Zaliva sa padinama Vrmca i naseljima Prčanj i Stoliv mogu se uočiti osnovni elementi poprečnih profila naseobina: akvatorij sa pristanima (mola) i sidrištima (mandraći) ispred privatnih kuća i ekonomskih zgrada; obalna naselja razvijana od vremena formiranja pomorskih opština; grupacije kamenih kuća sa mediteranskim vrtovima, baštama i voćnjacima agruma; crkve na isturenim položajima okružene grobljima; osunčane padine sa lozom i stablima maslina; grupe starijih seoskih kuća na višim kotama sa okućnicama ruralne ekonomije; padine iznad njih obrasle travom i makijom za ispašu; šumski pojas listopada i četinarara; planinska golet na vrhu. Ovakav profil razvijen je na obje strane Zaliva, uz razlike proistekle iz reljefa i sastava tla. Na položajima sa prostranijim poljima, i u ravnici sa blažim padinama, urbana komponenta zahvata veću dubinu. Nasuprot tome, stjenoviti grebeni se spuštaju do same obale, razdvajajući susjedna naselja. Neposredna sraslost mora i planinskog okruženja stvara i poseban klimat u kome se prožimaju primorski i gorski uticaji.

3.2. Istorijat dobra – uže (Kulturnog pejzaža unutar Kulturnog dobra)

(Izvod iz Menadžment plana 2011.)

Prčanj

Prčanj je saglediv iz raznih pravaca i sa okolnih mjesta na suprotnoj strani Zaliva od Perasta i Škaljara. Topografija položaja na strmim stranama Vrmca omogućava da se, od obale mora do vrha brda, vide graditeljske formacije i prirodno zaleđe.

Nizovi kuća uz more razvijeni su u panorami dužine 3-4 km, sa nekoliko malih zaliva razdijeljenih rtovima. Među njima dominiraju barokni ansambli na višim kotama sa kamenim stepeništima i razuđenim platoima. Centralnu poziciju i ulogu ima Bogorodičin hram, koji se sagledava kao glavni motiv kulturnog kompleksa u kome su još: franjevački samostan, pravoslavna crkva, kapela i groblje. Ovakve topografske okolnosti i rastvorenost panorame iznad akvatorijuma jesu veliki kvalitet Prčanja. Od starije naseobine, Gornjeg Prčanja, očuvana je župska crkva, iz 1672. godine, na dominantnoj koti, kao usamljeni simbol starog naselja. Njen zvonik deluje kao kula vidikovac sa koje se imao širok pregled Zaliva i okolnih naselja. U vremenima opšte nesigurnosti i čestih sukoba, u izboru lokacija veliku ulogu imali su odbrambeni razlozi, zbog kojih jestarija naseobina Prčanja, kao i druge aglomeracije, zidinama nezaštićene, smještale dalje od obale.

Kao i u drugim oblastima, Prčanj je i u stambenom graditeljstvu postigao najviše kvalitete tokom XVII i XVIII vijeka, u periodu baroka. Iz tog razdoblja sačuvane su brojne kuće imućnih i poznatih vlasnika, kao i nekoliko ansambala starih bratstava. Reprezentativni primjeri profanih objekata ovoga perioda su Palata Beskuća XVIII vijek, Kuća Andrije i Filipa Lukovića XVI-XVII vijek, Palata Florio- Luković XVIII vijek.

U obalnom pojasu, iza kuća poznatih porodica podignutih u tom periodu, formirani su vrtovi sa parterima i pergolama okruženi visokim zidovima. Na platoima između kuća i mandrača njegovane su zelene oaze sa klupama za odmor. Tome su služili i kameni banci (pižuli) uz pročelja kuća, osobito prije trasiranja obalnog puta.

Najveći broj starih stambenih zgrada pripada tipu tradicionalne kamene kuće, kakva je podizana vjekovima, bez velikih promjena rasporeda osnovnih prostorija, sa skromnim stilskim elementima ili bez njih.

Najveće graditeljsko djelo u Prčanju i jedno od najznačajnijih je sakralnih objekata Boke je Bogorodičin hram (1790. - 1908. godine), koji položajem i razmjerama podsjeća na velike katedralne crkve. Investitor je bila cijela komuna, realizatori poznati arhitekti i graditelji iz više generacija. Svojom biranom lokacijom, dominantnim položajem i dimenzijama, baroknom impostacijom i širokim sagledavanjem u oba smjera, graditeljski je symbol nekadašnje autonomne pomorske opštine.

Korpus sakralne arhitekture, pored stare župske crkve i Bogorodičnog hrama, čine Crkva Sv. Tome (VIII-IX vijek), Crkva Sv. Ane (XIV vijek), Crkva Sv. Ivana Krstitelja (XIV vijek), Crkva Sv. Antuna (XVII vijek) i Franjevački samostan (XVIII vijek).

Sljedeće stilsko - hronološko razdoblje, XIX i početak XX vijeka, ostavilo je za sobom manji broj izrazitih primjera, u kojima je ostvaren i očuvan cjelovit izgled, od unutrašnjeg rasporeda funkcija do obrade enterijera i pročelja, sa karakteristikama neostilova koji su vladali u to doba. Više je kuća u kojima se kombinuju retardacije uprošćenog baroka i skromni odjeci eklektike XIX vijeka.

Pored toga, Komitet svjetske baštine UNESCO je Odlukom iz 2009. godine izrazio ogromnu zabrinutost zbog planirane zaobilaznice i zatražio od Crne Gore da zaustavi sva dalja planiranja dok se ne ustanove adekvatni mehanizmi zaštite (bafer zona, upravljanje ..).

Uporedo sa saniranjem starih zgrada i obnovom života poslije zemljotresa, podizane su u sve većem broju novogradnje za stalno i povremeno stanovanje, odmor i turizam, društveni standard i zdravlje. Porodične zgrade su locirane u obalnom pojasu između starih kamenih kuća, kao i u zaleđu na

terasastim nizovima parcela, koje su u prošlosti formirane za gajenje mediteranskih kultura. Na višim kotama i u izdvojenim zonama građene su vikendice.

Po obimu novogradnji i izboru lokacije koja se negativno odražava u vizurama prema Prčanju, kao i negativnom odnosu prema graditeljskom nasljeđu, posebno se izdvajaju savremena naselja Pančevačko i Šarena gomila. U novije vrijeme, slobodni prostor uz gotičku palatu Tri sestre, koju je karakterisao usamljen položaj uz obalu, ispunjen je novogradnjama, čiji kapaciteti i izgled ugrožavaju, kako ovu palatu, tako inaslijedene vrijednosti Prčanja.

U dijelu naselja Prčanj – Glavati, koji predstavlja dio naselja Prčanj, nalaze se pojedinačni arhitektonski objekti izuzetne vrijednosti:

Crkva Sv.Ane – zaštićeni spomenik kulture III kategorije

Vrijeme nastanka: XIV vijek

Katastarska parcela: 1161

Crkva je jednobrodna sa polukružnom apsidom koja je pokrivena kamenim pločama. Karakteristike gotičkog stila prepoznaju se u prelomljenom svodu, kao i prozoru sa prelomljenim lukom. U pogledu dekorativnih elemenata crkva je skromna, ali njena arhitektura i zidarska tehnika odaju ruku narodnog majstora visokog kvaliteta. Kao i ostale porodične crkve i kapele, i ova crkva ima lokalni značaj jer prati život poznate prčanjske porodice Sbutega tokom više vjekova.



Slika br. 3 i 4 - Pogled na crkvu Sv.Ane i istoimenu uvalu sa Magistrale

Palata "TRE SORELLE" zaštićeni spomenik kulture II kategorije

Vrijeme nastanka: XV vijek

Katastarska parcela: 1076



Slike br. 5 – Palata Tre sorele - danas



Slika br. 6 – Palata Tre sorele - foto 1938 god.

Palata *Tre Sorelle* (tri sestre) smještena je u jugoistočnom dijelu Prčanja, neposredno uz obalu. U pisanim izvorima palata se prvi put pominje u XVI vijeku kao *Villa trium sororum*, te je taj naziv do danas zadržan. To je bio *ljetnikovac* kotorske plemićke porodice Buća, čiji se grb nalazi na nekoliko mjesta na zgradi. Ova palata neobičnog izgleda i skromnih dimenzija je najstarija građevina u Prčanju, a istovremeno i jedina u cjelini sačuvana gotička palata u Boki, izvan Kotora. Može se datirati u XV vijek. Palata se sastoji iz tri skoro identična dijela međusobo spojena, ali sa posebnim krovovima. Zbog toga je, preko maštovitih legendi i dobila ime.

Dva krajnja trakta su nastala istovremeno. Na njima su tipični gotički prozori s prelomljenim lukom. Ta dva dijela su bila spojena terasom sa centralnim odbrambenim balkonom, nad kojom je kasnije dograđen treći dio građevine. U palatu se ulazilo spoljašnjim stepenicama na prvi sprat. Uz sjevernu stranu podignuta je kapela posvećena Sv. Jeronimu.

3.3. Status zaštite Kulturnog dobra

Izuzetan kvalitet graditeljstva starih gradova i ansambala, brojnih palata i crkava, te vrijednosti arheoloških lokaliteta, na priobalnom prostoru Kotorsko-risanskog zaliva, bili su osnov da srednjvjekovni gradovi Stari grad Kotor i Perast, već 1948. godine, budu zaštićeni kao istorijske cjeline, a mnogi pojedinačni objekti, kapetanske palate i crkve, u periodu od 1948-1991. godine, dobiju status spomenika kulture, odnosno kulturnog dobra.

Prirodno i kulturno-istorijsko područje Kotora (u daljem tekstu: Područje Kotora) je zbog izuzetnih prirodnih i kulturnih vrijednosti upisano na Listu svjetske baštine UNESCO, 26. oktobra 1979. godine. Upravo, dobijanje međunarodnog statusa, dalo je presudan doprinos da se integritet i autentičnost kulturnih dobara, i pored ljudskih devastacija i prirodnih katastrofa, sačuva do današnjih dana.

Nakon zemljotresa iz 1979. godine, koji je teško pogodio jug Crne Gore, Boka Kotorske je stavljena na UNESCO-vu listu ugrožene svjetske baštine.

Zaštićena oblast Boke Kotorske, u ICOMOS-ovom izvještaju zadovoljila je četiri kriterijuma, od ukupno deset mogućih.

I – Predstavlja jedinstveno umjetničko ili estetsko dostignuće, remek djelo stvaralačkog genija.

Boka Kotorska sa Kotorom i osalim gradovima je bogata kulturnim nasljeđem. Brojni očuvani spomenici sakralne, profane i fortifikacione arhitekture svjedoče o tome. Međutim, iako veoma vrijedni, nijedan od ovih spomenika sam za sebe ne zadovoljava kriterijum I. Po mišljenu ICOMOS-a njihov broj i koncentracija, te ostvarena harmonija arhitekture i prirode Bokokotorskog zaliva, kao i njihovo mjesto u urbanim matricama gradova je ono što čini spomenike Boke jedinstvenim i od univerzalne vrijednosti.

II – Postoji jak uticaj, tokom vremena ili u oblasti kulture u svijetu, na razvoju arhitekture, monumentalne skulpture, pejzažne arhitekture, srodnih umjetnosti ili ljudskih naseobina.

Kotor kao jedan od glavnih luka južnog jadrana, zajedno sa ostalim pomorskim gradovima Boke je oduvijek bio mjesto susreta raznih kultura. Njegovo pomorstvo, kao i organizovana trgovina sa Crnom Gorom, Dalmacijom, Srbijom, Bosnom, Italijom, Grčkom, Albanijom pogodovali su u razvoju Boke kao privredno naprednog centra. To je sa sobom povlačilo i razmjenu umjetnika i kulturnih dobara. U srednjem vijeku i kasnije u Kotoru nastaju i borave mnogi umjetnici: slikari, skulptori, graditelji-arhitektae, pjesnici, muzičari, zlatari i drugi. Najbolji primjeri kakav je kulturni uticaj imala Boka su arhitektura i slikarstvu.

U Kotoru se krajem XII vijeka formira posebna škola graditeljstva, koja nastaje na osnovu romaničke arhitekture, koju su donijeli benediktinci iz Italije, uz vizantijske uticaje. Ta škola će u samom gradu izgraditi mnoge crkve, od kojih je sačuvano njih 5. Najznačajnija među njima je katedrala *Sv. Tripuna*, posvećena 1166. godine, najstarija sačuvana katedralna crkva na istočnoj strani Jadrana. Ova škola arhitekture prisutna je regionu zapadnog Balkana. Najznačajnija građevina koju su gradili majstori iz Kotora je svakako *Manastir Visoki Dečani*. Glavnu manastirsku crkvu – *katolikon* – sagradio je 1335. godine za srpskog kralja *Stefana Uroša III Nemanjića* kotorski franjevac *fra Vita Kotoranin*. Crkva se takođe nalazi na UNESCOV-oj listi svjetske kulturne baštine.

Razvoj slikarstva u Kotoru pratimo od XIV vijeka, od kada imamo arhivske podatke o koloniji *grčkih slikara (pictores Græci)* u gradu. Oni će 1331. godine oslikati u vizantijskom-gotičkom stilu katedralu *Sv. Tripuna*. Ti isti slikari će nastaviti rad i van Kotora, oni će oslikati već pomenutu crkvu Manastira Viskoki Dečani. U XV vijeku rađa se najznačajniji kotorski slikar *Marin Lovrov Dobričević* (1420-1478). U Kotor i Boki ostala su sačuvana brojna njegova djela, od kojih je najpoznatija čudotvorna ikona *Gospe od Škrpjela*, koja se čuva u istoimenoj crkvi, na ostrvu pored Perasta. Dobričević se iz Kotora preselio u Dubrovnik, u kojem je zajedno sa sinovima imao slikarsku radionicu koja je za sobom ostavila brojna djela gotičkog slikarstva. Barokni slikar iz Perasta, *Tripo Kokolja* (1661-1713) nastavlja liniju bokeljskih slikara. Njegovo najznačajnije djelo je *Marijanski ciklus* slikane dekoracije crkve Gospe od Škrpjela. Slično kao i Dobričević, Kokolja će pored Boke ostaviti brojna djela u Dalmaciji. Kotor i Boka su dali i brojne pjesnike i književnike. Pomenimo samo pjesnike XVI vijeka: *Ljudevita Paskvalića*, *Ivana Bona-Bolirisa* i *Bernarda Pimu*, te nadbiskupa *Andriju Zmajevića* (1624-1694) pisca *Crkvenog ljetopisa*. Završimo ovoj kratak pregled o kulturnim uticajima Boke Kotorske sa *Andrijom Paltašićem* prvim južnoslovenskim štamparom, koji je u Veneciji od 1477. do 1499. godine štampao preko 40 knjiga.

II – Jedinstvenost, izuzetna rijetkost i drevnost.

Ostaci naseobina u Boki datiraju još i predistorijskog doba. U Boki su u velikom broju sačuvani ilirski *tumuli* – nekropole, a sa Grcima i Rimljanima nastaju prve gradske naseobine: Budva, Risan i Kotor, čiji historijski razvoj pratimo do današnjih dana. Njihov razvoj nastavlja se preko Vizantije, kroz cijeli Srednji vijek, a zatim sve do današnjih dana. Kroz čitav niz godina, ova tri grada su osvajana više puta, ali u njima je uvijek opstajao kulturni i civilizacijski kontinuitet. Posebno je bio težak period Turskog osvajanja Balkana i pokušaji Otomanske imperije da ih osvoji. Mnogi gradovi, zapravo većina, nije izdržala ovaj pritisak. Tako je samo nekoliko gradova na obali zapravo sačuvalo urbani način života, sa svim svojim običajima i organizacijom, iz perioda prije dolaska Turaka na Balkan. U arhitektonskom smislu gradovi Boke su svoju današnju formu dobili u XVIII vijeku, Kotor je pri tome zadržao urbanu matricu srednjovjekovnog grada. Očuvanost arhitekture, sačuvane stare tradicije čine gradove Boke jedinstvenim i neponovljivim svjedokom mediterenske i evropske historije.

IV – Sadrži najosobnije primjere tipova struktura, kao i vidove kulturnog, socialnog, umjetničkog, naučnog tehnološkog i industrijskog razvoja.

Urbani razvoj gradova Boke, osoben je primjer uspješnih razvoja gradova, dobro prilagođenih mjestu na kojem se nalaze. Kontinuitet njihovog razvoja, kulturni uticaji sa strane i njihovo prožimanje sa lokalnim školama proizveli su arhitekturu visokih dometa. Već u ranom Srednjem vijeku postoje originalna arhitektonska rješenja, koja će spajanjem vizantijske i romaničke arhitekture dati Kotoru specifični arhitektonski izraz. Uticaji ove arhitekture će se proširiti i van Kotora, u kojem su nastali. U XVII i XVIII vijeku uticaji venecijanskog baroka nalazi plodno tle u Boki. Spajajući se sa lokanom graditeljskom školom, stvorice neponovljive gradske cjeline, kao što su u prvom redu Perast, a zatim Prčanj i Dobrota.

3.4. Elementi univerzalne vrijednosti dobra

Izuzetne univerzalne vrijednosti dobra su elementi kulturnog značenja dobra koji su izuzetni toliko da prevazilaze nacionalni nivo i predstavljaju vrijednost za sadašnje i buduće generacije cjelokupnog čovječanstva, prema Izjavi o izuzetnoj univerzalnoj vrijednosti, a u skladu sa zvaničnim kriterijumima vrednovanja UNESCO (UNESCO Operational Guidelines for the implementation of the World Heritage Convention, 2005). U ICOMOS-ovom dokumentu koji preporučuje stavljanje na listu stoji:

Kulturno-istorijska oblast Kotora smatra se da ima univerzalne vrijednosti, posebno se ističući kvalitetom svoje arhitekture, uspješne integracije njenih gradova i Bokokotorskog zaliva i njene jedinstvene i izuzetne uloge u širenju mediteranske kulture na Balkanu; nominacija zadovoljava kriterijume I, II, III i IV.



ORGANISATION DES NATIONS UNIES
POUR L'ÉDUCATION,
LA SCIENCE ET LA CULTURE

CONVENTION CONCERNANT
LA PROTECTION DU PATRIMOINE
MONDIAL
CULTUREL ET NATUREL

*Le Comité du patrimoine mondial
a inscrit*

*La contrée naturelle
et culturo-historique de Kotor
sur la Liste du patrimoine mondial*

*L'inscription sur cette Liste consacre la valeur
universelle exceptionnelle
d'un bien culturel ou naturel afin qu'il soit protégé
au bénéfice de l'humanité*

DATE D'INSCRIPTION

26 octobre 1979

LE DIRECTEUR GÉNÉRAL
DE L'UNESCO

3.5. Ostale vrijednosti dobra

3.5.1. Kulturne vrijednosti

Društveni identitet

Društveni identitet obuhvata nematerijalne aspekte vrijednosti u koje se ubrajaju i specifične emotivne veze društva sa građevinom i prostorom, koje se odnose na tradiciju, kontinuitet i simboliku užeg i šireg prostora.

Autentičnost

Iako su na mnogim objektima vršene intervencije koje nisu u skladu sa principima zaštite, mnogi objekti izuzetne arhitektonske i ambijentalne vrijednosti zapušteni ili ruševni, izgrađeni novi objekti koji svojom materijalizacijom i oblikovanjem ne priliče ovom prostoru, proctor se još uvijek može smatrati autentičnim , odnosno istinskim pouzdanim svjedokom istorije.

Integritet

U velikoj mjeri je sačuvana cjelovitost izvornih karakteristika naselja.

Umjetnička vrijednost

Bez obzira što manji broj pojedinačnih objekata ima arhitektonsku i građevinsku vrijednost, dva objekta su zakonom zaštićena (crkva Sv.Ane i palata Tre Sorelle), umjetnička vrijednost je sam ambijent komponovan od prirodnih i kulturnih dobara koji čine karakterističnim sva naselja u Zalivu.

Istorijska vrijednost

Proučavanje građevina i prostora može dati doprinos saznanjima o istoriji regiona, umjetnosti građenja u različitim periodima., životu i umjetnosti čuvenih graditelja i umjetnika iz tih perioda kao i o životu stanovnika što je značajno za razvoj kulturnog turizma.

3.5.2.Savremene društveno-ekonomske vrijednosti

Ekonomska vrijednost

Kao jedinstveno djelo izuzetnih univerzalnih karakteristika, naselje Prčanj i njegov dio Glavati ima potencijal da zainteresuje i privuče turiste i istraživače i naročito u kombinaciji sa ostalim kulturnim i prirodnim znamenitostima regiona, doprinese stvaranju novih ekonomskih vrijednosti.

Funkcionalna vrijednost

U savremenom kontekstu, naselje već ima funkciju stanovanja i turizma, a planskim rješenjima i njihovom realizacijom i posebno opremanjem naselja neophodnom infrastrukturom unapređuje se funkcija stanovanja i funkcija turizma dovodi na mnogo viši nivo.Novi smještajni kapaciteti u objektima građenim prema svim propisima i uslovima Plana omogućavaju kvalitetan boravak većeg broja turista.

Obrazovna vrijednost

Odnosi se naročito na potencijal za kulturni turizam, jer je nezaobilazna atrakcija ciljnih grupa svih interesovanja koje posjećuju ovaj kraj; takođe predstavlja resurs za naučna istraživanja istorije regiona .

Društvena korisnost

Doprinos jačanju svijesti i svjedočanstvo o kulturnom identitetu i načinu života pojedinaca i zajednice ovog podneblja.

Estetska vrijednost

...niz estetskih kvaliteta, zahvaljujući vještini umjetnika – graditelja u koncipiranju kompozicije i proporcijskih odnosa građevine, izboru primijenjenih materijala, konstruktivnih detalja i tehnika gradnje.

4. PLANIRANE INTERVENCIJE U OKRUŽENJU DOBRA

4.1. Postojeće stanje

Glavati predstavljaju jedinstvenu prostornu cjelinu u okviru naselja Prčanj sa stambeno-turističkim karakterom i sa potencijalom za razvoj zdravstvenog turizma zbog specifičnih klimatskih karakteristika. Centralne funkcije naselja su nerazvijene, a evidentan je i nedostatak zona za kulturne aktivnosti i sportsko-rekreativnih zona. Na području Glavata postoji marina „Kordić” sa 10 zimskih i 10 ljetnih (muring) vezova.

Tabela – Bilans postojeće namjene površina

	Javne i ostale površine	Površina [ha]	Učešće u LSL [%]
1	Stanovanje	4.64	19.62 %
2	Turizam	0.11	0.47 %
3	Kulturno istorijska baština – sakralne građevine	0.33	1.40 %
4	Kulturno istorijska baština – civilne građevine	0.04	0.17%
5	Saobraćajna infrastruktura	1.29	5.45 %
6	Ostala infrastruktura	0.007	0.03 %
7	Površine za pejzažno uređenje naselja ograničene namjene	9.95	42.07 %
8	Voćnjaci	0.50	2.12 %
9	Maslinjaci	1.29	5.45 %
10	Šume	5.38	22.75 %
11	Vodotok	0.11	0.47 %
	UKUPNO	23.65	100.00

Tabela – Postojeće javne i ostale površine

	Javne i ostale površine	Površina [ha]	Učešće u LSL [%]
1	Javne površine	1.844	7.8
2	Ostale površine	21.806	92.2
	UKUPNO	23.65	100.00

Površina parcela na kojima su izgrađeni objekti je 5.26 ha, dok je ukupna postojeća bruto građevinska površina (BGP) 11.962 m², i ukupna bruto razvijena građevinska površina (BRGP) 28.263 m². Prosječna spratnost objekata iznosi P+1+Pk. Prosječni indeks zauzetosti u okviru granica plana je iz=44.06 %, a prosječan indeks izgrađenosti ii=0,73.

Predmetno područje karakteriše izrazito loša komunalna opremljenost. Postojeći kanalizacioni sistem se zasniva na septičkim jamama i kratkim ispustima u more. Riješena je samo primarna vodovodna mreža, dok je sekundarna u lošem stanju. Ne postoji javni kanalizacioni sistem.

Osnovno napajanje električnom energijom riješeno je preko 35/10 kV trafo-stanice Škaljari. Samo naselje napaja se preko 10 distributivnih trafo-stanica 10/04 kV snage od 160- 630 kVA koje su preko 10 kV kablova priključene na napojnu TS 35/10 Škaljari.

Glavna saobraćajnica koja povezuje Glavate sa susjednim naseljima ide od Kotora prema Lepetanu uz more. Odvijanje saobraćaja ovom trasom je znatno otežano zbog uskog profila saobraćajnice, tako da je mimoilaženje na pojedinim tačkama problematično. Uz saobraćajnicu širine 4-5m, koja nema trotoar, se nalazi frontalni niz kuća i na morskoj strani ponte i madrači. Na teritoriji naselja ne postoji organizovano javno parkiranje.

- GRANICA OBUHVATA PLANA
- | — TRASA OBILAZNICE
- GRANICA PLANSKE CJELINE (BLOKA)
- ② OZNAKA BLOKA
- ⊗ NELEGALNA GRADNJA



Slika br. 7 - Zone nelegalne gradnje:

Postojeće stanje karakterišu:

- Nelegalni i nestručni radovi na kulturnim dobrima i nepoštovanja principa zaštite;
- Nedovoljna briga i održavanje kulturnih dobara od strane vlasnika i korisnika;
- Neadekvatna fizička zaštita kulturnih dobara;
- Nekontrolisana eksploatacija biljnih vrsta, čime se uništavaju staništa mnogih vrsta, mijenja se izgled pejzaža i uslovi života biljaka i životinja;
- Nestručni i nelegalni radovi, vezani za nasipanje i proširenje prirodnih plaža i obalne linije vještačkim kamenom i rekonstrukciju ponti betonom i drugim savremenim materijalima, kojima se uništavaju se ekosistemi priobalnog mora;
- Nelegalno ispuštanje kanalizacionih voda u more;
- Nasipanje šuta i drugog građevinskog otpada u more;
- Nekontrolisana izgradnja;
- Nedovoljno i neblagovremeno ulaganje u infrastrukturu;
- Izumiranje starih zanata;
- Neubiranje pripadajućih komunalnih prihoda po osnovu korišćenja prirodnih i kulturnih dobara;
- Nedovoljno jasna strateška vizija razvoja turizma i neadekvatna turistička valorizacija kulturnih dobara;
- Nedostatak smještajnih - hotelskih kapaciteta;
- Nedovoljan nivo svijesti stanovništva o vrijednostima zaštićenog područja kao potencijalima razvoja;
- Nezadovoljavajuće stanje saobraćajne infrastrukture, nedovoljni kapaciteti parking prostora;
- Nedovoljna prilagođenost infrastrukture za lica smanjenih sposobnosti.

4.2. Informacije o planiranoj izgradnji

Koncept planskog rješenja, zasniva se na principima očuvanja kulturnog pejzaža, te pronalaženju načina za afirmaciju naselja i usmjeren razvoj ka visokokvalitetnoj turističkoj i kulturnoj destinaciji. U skladu sa principima održivog razvoja, akcentat je stavljen na revitalizaciju i remodelaciju postojećih prirodnih, izgrađenih i kulturnih kapaciteta prostora. Urbanizacija naselja podrazumijeva uspostavljanje kvalitetnih infrastrukturnih sistema, kao preduslov za očuvanje i održivost naselja. Ovi principi se ostvaruju uspostavljanjem kvalitetne saobraćajne mreže u skladu sa postojećom uličnom matricom, usmjeravanju planske izgradnje na tačno definisane zaokružene cjeline i očuvanju zelenih pojaseva između i unutar stambenih blokova.

Na osnovu stečenih obaveza planova višeg reda, u pogledu određivanja namjena, ali i na osnovu nosećih kapaciteta prostora i nasljeđenog urbanog sklopa, izvršeno je zoniranje (podjela na blokove) planskog područja.

Blok 1

U cilju razvoja turizma, planiranjem nove infrastrukture, predviđa se izgradnja turističkih vila, dok se u skopu bloka zadržavaju već postojeće i formiraju nove zelene površine. Na ovom prostoru nalazi se palata „Tre Sorelle“, važan spomenik kulturno istorijske baštine. Iza palate je zabranjena izgradnja, odnosno zadržana je tampon zona u odnosu na objekte u okruženju.

IZVJEŠTAJ O PROCJENI UTICAJA NA KULTURNI PEJZAŽ
PLANIRANIH SADRŽAJA I INTERVENCIJA U ZAHVATU LSL "GLAVATI – PRČANJ" U KOTORU

Namjena		Postojeće stanje [m ²]	Plansko rešenje [m ²]
1	Površine za stanovanje	25702	35409
2	Površine za centralne djelatnosti	0	0
3	Površine za turizam	0	8369
4	Površine za kulturu	0	0
5	Površine za pejzažno uređenje naselja	36498	5736
6	Površine za poljoprivredu	7164	17223
7	Šumske površine	4639	2486
8	Vodne površine na kopnu	285	285
9	Površine saobraćajne infrastrukture	4217	9160
10	Površine ostale infrastrukture	674	511
11	Površine za vjerske objekte	0	0
UKUPNO		79179	79179

Blok 2

Blok 2 je u cilju razvoja turizma planiran kao zona za izgradnju turističkog naselja kapaciteta 400 ležajeva. Na području bloka nalazi se crkva sv. Ane, gdje je predviđena rekonstrukcija postojeće pješačke staze i formiranje izletišta sa pogledom na zaliv. Oko postojećih vodotokova nalaze se zeleni pojasevi zaštite, koji ujedno čuvaju karakter postojećeg bloka.

Namjena		Postojeće stanje [m ²]	Plansko rešenje [m ²]
1	Površine za stanovanje	0	0
2	Površine za centralne djelatnosti	0	0
3	Površine za turizam	0	40758
4	Površine za kulturu	0	2934
5	Površine za pejzažno uređenje naselja	38432	0
6	Površine za poljoprivredu	7671	12308
7	Šumske površine	36556	25468
8	Vodne površine na kopnu	606	606
9	Površine saobraćajne infrastrukture	2911	7140
10	Površine ostale infrastrukture	25	25
11	Površine za vjerske objekte	3338	304
UKUPNO		89539	89539

Blok 3

Blok 3 je planiran kao stambena zona koja u mnogome zadržava postojeći karakter. Parcele i objekti u gornjim pojasevima naselja okruženi su šumskim rastinjem i maslinjacima. Osnovna poboljšanja u strukturi bloka, ogledaju se u uređenju i rekonstrukciji postojećih ulica kojima je neophodan novi kolovozni zastor.

Namjena		Postojeće stanje [m ²]	Plansko rešenje [m ²]
1	Površine za stanovanje	20983	31953
2	Površine za centralne djelatnosti	0	636
3	Površine za turizam	2251	2813
4	Površine za kulturu	0	0
5	Površine za pejzažno uređenje naselja	22715	6769
6	Površine za poljoprivredu	3634	1817
7	Šumske površine	12553	13120
8	Vodne površine na kopnu	205	205
9	Površine saobraćajne infrastrukture	5932	10960
10	Površine ostale infrastrukture	26	26
11	Površine za vjerske objekte	0	0
UKUPNO		68299	68299

Opšta pravila građenja i uređenja prostora su definisana po blokovima i namjenskim zonama i grupisana kao skup uslova parcelacije i regulacije za određenu vrstu i namjenu objekata koji se mogu graditi u toj zoni. Za sve objekte definisani su eksplicitni urbanistički parametri (zavisnosti od veličine urbanističke parcele) ali sa ciljem postizanja tradicionalne strukture objekata i to kako slijedi: do P+1+Pk (prizemlje + sprat + potkrovlje).

Posebni uslovi korišćenja i uređenja prostora propisani su u cilju obnove tradicionalne kuće, i to:

- obnovu i očuvanje parterne zone kuće (dvorište, zidovi, ograde, podzide);
- konstruktivnu sanaciju kuće (temelji, zidovi, međuspratnekonstrukcije);
- sanitarno-tehničko opremanje kuće (izgradnja sanitarnih prostorija, uvođenje savremenih instalacija);
- dogradnju aneksa (soba, kuhinja, pomoćne prostorije, sanitarne prostorije), u skladu sa tabelarnim prikazom urbanističkih parametara.
- ukloniti dograđene anekse koji nemaju odobrenje za gradnju, a svojom pozicijom, oblikovanjem i materijalizacijom narušavaju izgled tradicionalne gradnje;
- očuvanje i obnova postojeće arhitekture partera (denivelacija terena, suvomeđa, stepenica, popločanih i kaldrmisanih dijelova dvorišta, ograda, kapija i sl.) je obavezna tokom obnove kuće.
- u potpunosti sačuvati postojeća stabla maslina;
- očuvanje oblika i nagiba krova.

Predviđeno je uređenje zelenih površina po slijedećim kategorijama: zelene površine ograničenog korišćenja (zelenilo uz stanovanje, zelenilo uz turizam, uređene zelene površine u okviru stambenog tkiva); zelene površine javnog korišćenja (skverovi, pješačke ulice, zelenilo administrativnih površina,

zelenilo vjerskih objekata, linearno zelenilo); zelene površine specijalne namjene (specijalizovani parkovi i zaštitni pojasevi); površine za poljoprivredu i zaštitne šume.

Planom je definisano da svaki objekat mora da održava atraktivan izgled u saglasnosti sa svojim prirodnim okruženjem i lokacijom. Minimalan procenat zelenih površina u okviru površina za stanovanje i turizam iznosi 35% od ukupne površine.

Vodosnabdijevanje

S obzirom na planiranu izgradnju objekata na području postojeći rezervoar neće moći obezbijediti dovoljnu rezervu vode pa je neophodno povećati njegov kapacitet na 1000 m³. Cjelokupno naselje nalazi se u nižoj zoni snabdijevanja, samo postojeći objekti, koji se nalaze iznad buduće saobraćajnice, pripadaj gornjoj zoni snabdijevanja i snabdijevaće se preko rezervoara P3 (V = 600 m³, Kd/Kp = 120/124 mm), odnosno budućeg cjevovoda DN150, koji će se nalaziti sa gornje strane buduće saobraćajnice.

Završetkom magistralnog cjevovoda Orahovac – Perast – Risan na suprotnoj strani zaliva, indirektno će se poboljšati vodosnabdijevanje naselja na području Muo – Prčanj – Stoliv, jer se sada u ljetnjem periodu na ovom području uvodi restrikcija zbog transporta vode za Risan. Takođe završetkom regionalnog vodovoda i dovođenjem vode iz zaleđa Skadarskog jezera očekuje se da će biti riješen problem nedostajućih količina vode na području opštine Kotor pa time i na području u obuhvatu LSL Glavati.

Otpadne vode

Za sistem kanalizacije prihvaćen je osnovni koncept, kao za cijelo područje Kotora, tzv. separadni sistem sa potpuno nezavisnim sistemima fekalne i atmosferske kanalizacije. Cjelokupno područje gravitira prema moru, tako da će se otpadna voda uličnim cjevovodima (sekundarni sistem) gravitaciono dovoditi do glavnog sistema na priobalnom putu.

Otpadna voda iz ovog dijela Zaliva sakuplja se i odvodi u otvoreno more kanalizacionim sistemom Kotor – Trašte. Planirano je da se na ovom kanalizacionom sistemu sagradi postrojenje za prečišćavanje otpadne vode 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.

Snabdijevanje električnom energijom

Najbliži veći izvor za obezbjeđenje električne energije za predmetno naselje je postojeća TS 35/10kV 8MVA Škaljari. Snaga postojeće TS 35/10kV Škaljari u cilju napajanja planiranih naselja Škaljari, Muo i Prčanj uvećaće se ugradnjom još jednog transformatora snage 8MVA tako da će snaga buduće TS Škaljari iznositi 16MVA. Prema tome, od glavne napojne TS 35/10kV 2x8MVA Škaljari pa do planiranih TS po Glavatima potrebno je pored postojećih 10 kV kablova položiti još dva 10kV kabla odgovarajućeg kapaciteta. Polaganjem novih napojnog 10kV kablova potrebno je uvezati sve postojeće i novoplanirane TS u zatvorenu 10kV mrežu naselja. Uvezivanjem postojećih i planiranih TS u zatvorenu srednjenaponsku mrežu obezbjediće se veća sigurnost isporuke električne energije potrošačima.

Planom utvrđena koncepcija zaštite, uređenja i unapređenja prirode

U cilju očuvanja i zaštite prirode na prostoru unutar granica obuhvata Plana poštuju se sljedeće mjere zaštite: - očuvanje biološke vrste značajne za stanišni tip, zaštićene divlje zajedice što podrazumijeva neunošenje stranih (alohtonih) vrsta i genetski modifikovanih organizama i osiguranje prikladne brige za njihovo očuvanje, očuvanje njihovog staništa i njihovo praćenje, - pošumljavanje autohtonim vrstama drveća, - očuvanje područja prekrivenih autohtonom vegetacijom, i njihovu neposrednu okolinu, - očuvanje povoljne građe priobalnog područja, očuvanje povoljnih fizičkih i bioloških svojstava morske vode, - podsticajne obnove zapuštenih maslinjaka na tradicionalan način, i sl. - spriječavanje štetnih zahvata i poremećaja u prirodi koji su posljedica turističkog razvoja i drugih djelatnosti i osigurati što povoljnije uslove održavanja i slobodnog razvoja prirode, - ograničavanje građevinskog zauzimanja priobalja posebno na pejzažno vrijednim lokacijama tako da se prirodna obala očuva bez značajnih izmjena obalne linije, nasipanja i otkopavanja obale, - definisanje upotrebe materijala i boja koji su prilagođeni prirodnim obeležjima okolnog prostora i tradicionalnoj arhitekturi pri oblikovanju građevina.

Planom su definisani sljedeći uslovi uređenje zelenih površina unutar naselja:

- zadržati i podmladiti postojeće zelenilo u obuhvatu LSL, 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 LSL 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 maslinika 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.
- 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.
- 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 naide na prirodno dobro ili arheološko nasleđe, izvođač radova je dužan da obustavi radove i zaštiti prostor, kao i da o tome obavesti Regionalni zavod za zaštitu prirode.

Planom su definisani sljedeći uslovi zaštite šumskih površina unutar naselja:

U planskom 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 obezbijediti laku pristupačnost, težiti da kroz kompleks šume bude obezbjeđeno samo pješačko kretanje, za lociranje novih staza koristiti već postojeće šumske puteve. Unutar većih površina pod šumom, potrebno je formirati livade. Težiti sledećim odnosima: otvorene površine 15-20%, poluotvorene 10-15% i zatvorene površine 65-70%. Izbor vrsta drveća i gmlja 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.

Krčenje šuma je dozvoljeno u sledećim slučajevima:

- radi promjene vrsta šuma i uzgojnih oblika,
- otvaranje rekreacionih livada,
- otvaranje vizura,
- izgradnja različitih tipova staza,
- izgradnja objekata koji služe gazdovanju šumama,
- izgradnja objekata koji obezbeđuju unapređivanje korišćenja svih funkcija šuma (rekreacionih objekata, retenzija i sl.)

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.

Planom su definisani sledeći uslovi zaštite poljoprivrednih površina unutar naselja:

Poljoprivredno zemljište u obuhvatu plana podijeljeno je na površine maslinjaka i površine voćnjaka. Maslinjaci su planirani u višim zonama naselja, a voćnjaci i vinogradi u nižim predjelima, u skladu sa naseljskom tradicijom. U okviru planom predviđenih poljoprivrednih površina mogu se javiti:

- bašte (uključujući okućnice, plantaže lekovitog i cvišegodišnjeg bilja, voćno-lozne rasadnike, rasadnike cveća i ukrasnog šiblja, staklenike i plastenike, manje skupine šumskog drveća, poljozaštitne pojaseve i sl.),

- višegodišnji zasadi (voćnjaci i vinogradi),
- trajni travnjaci (livade i pašnjaci),
- ribnjaci, trstici, bare, i
- plastenici i staklenici.

Planom prijedložen sadni materijal:

Ukrasno drveće: *Eucalyptus cinereo*; *Olea europea*; *Quercus ilex*; *Pinus halepensis*; *Pinus pinea*; *Ficus carica*; *Fraxinus ornus*; *Pirus amygdaliformis*; *Magnolia grandiflora*; *Morus alba*; *Citrus aurantium*; *C. nobilis*; *Aesculus carnea*; *Ficus carica*; *Sorbus domestica*; *Eucalyptus rostrata*; *E. viminalis*; *Elaeagnus sp.*

Ukrasno grmlje: *Pittosporum tobira*; *Tamarix sp.*; *Viburnum tinus*; *Laurus nobilis*; *Rosa sp.*; *Rosmarinus officinalis*; *Hibiscus syriacus*; *Juniperus oxycedrus*; *Nerium oleander*; *Accacia sp.*

Ljekovito bilje: *Lavanda officinalis*; *Salvia officinalis*; *Pelargonium sp.*; *Aster sp.*; *Armeria maritime*.

Planom utvrđena koncepcija prostornog razvoja u oblasti zaštite graditeljskog nasljeđa

Prčanj sa Glavatima je veoma bitan kulturno-istorijski i prirodni dio područja Kotora sa svojim univerzalnim vrijednostima (veoma starim crkvama, palatama starih kapetanskih porodica, prirodnim karakteristikama, isl.). Zaštita navedenih područja je od izuzetne važnosti za trajnu dobrobit prirodnih vrijednosti od lokalnog i nacionalnog značaja.

Pri izradi LSL Glavati - Prčanj, poštovane su smjernice date „Studijom zaštite graditeljskog nasljeđa Prčnja“ (1990.godina) kojima se novogradnja u obalnom pojasu upućuje na prostor na višim položajima koji može biti iskorišten, smjernice dostavljene od strane nadležnih institucija za zaštitu spomenika kulture. Menadžment planom za predmetno područje 2011, planovima višeg reda i pravilima zaštitarske i urbanističke struke.

Planom su definisane granice zona kulturnog pejzaža, odnosno područje spomenika kulture i dozvoljene i nedozvoljene aktivnosti u okviru te zone i njenog neposrednog okruženja. Kao spomenici kulture tretirani su i objekti koji su evidentirani kao vrijedni objekti ovim planom i ne smiju se uništiti, oštetiti, niti bez saglasnosti stručne službe zaštite mijenjati njihov izgled ili namjena.

Posebni ciljevi zaštite kulturne baštine su:

- 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 kroz prezentaciju i korišćenje jedinstva prirodnog okruženja i nepokretnog kulturnog nasljeđa.
- Organizovanje aktivne zaštite nepokretnog kulturnog nasljeđa vršiti uključivanjem kulturno - istorijskih motiva u turističku ponudu;
- Očuvanje evidentirane vizure i nepokretnih dobara kao repernih objekata;
- Revitalizacija i očuvanje objekata etno - arhitekture, njegovanje i etnološke vrijednosti područja (tradicionalna hrana, stari zanati...) u saradnji sa lokalnom zajednicom.

Štiteći i unapređujući autentični kulturni pejzaž i ambijent, omogućava se integralna zaštita prostornih cjelina i pojedinačnih kompleksa i objekata sa svojstvom kulturne baštine. U prostoru kulturnog pejzaža treba očuvati karakteristike pejzaža uz isticanje tipoloških karakteristika naselja. Očuvanje karakteristične urbanističke matrice sa prirodnim pejzažom u samom i u okruženju naselja je planski prioritet.

Opšte mjere zaštite kulturnog pejzaža Glavata u cjelini su:

- obalno područje štiti se Prostornim planom područja posebne namjene za morsko dobro;
- jasno definisanje zaštićene ambijentalne cjeline i njene zaštitne, kontakt-zone, definisano grafičkim prilogom „Plan pejzažne arhitekture“;
- definisanje sadržaja i funkcija u skladu sa autentičnim aktivnostima, ili onih kompatibilnih sa autentičnim, koje će na odgovarajući način sačuvati, prezentovati i popularisati identitet i duh mjesta definisano grafičkim prilogom „Plan namjene“;
- čuvanje i prezentacija pojedinačnih primjera, odnosno grupacije autentične arhitekture u originalnom ambijentu
- formiranje horizontalnih zelenih pojaseva između izgrađenih cjelina;
- formiranje svih kategorija naseljskog zelenila i zaštitnog zelenila duž saobraćajnica, oko komunalnih objekata i na degradiranim površinama;
- očuvanje i proširenje zona maslinjaka;
- formiranje zelenih pojaseva u kontaktnim zonama spomenika kulture;
- zabranja izgradnje infrastrukturnih objekata bez prethodne izrade Studije o procjeni uticaja.
- očuvanje identiteta lokaliteta i sticanja konkurentskih aduta na spoljnom tržištu.

Planom predložena pojedinačna kulturna dobra za zaštitu su spomenici ambijentalnih ili tipoloških vrijednosti, i ansamblu građevina, označeni tekstualno i grafički kao evidentirani spomenici kulture.

Uslovi i smjernice za objekte

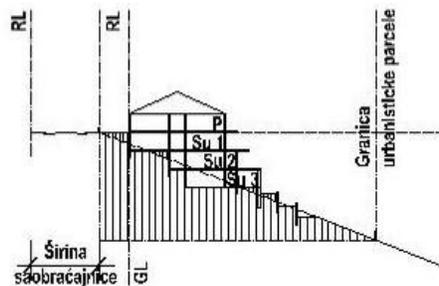
Maksimalna spratnost objekta, definisana je ukupnim brojem svih etaža bez obzira da li su suterenske ili nadzemne. Maksimalne visine vijenca stambene zgrade od nulte kote iznose za prizemnu zgradu (P) 3,5 m, a najviše 12 m za izgradnju na kosom terenu kod smaknutih etaža.

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 1,5m viša od nulte kote, a za objekte koji u prizemlju imaju nestambenu namjenu (poslovanje) kota prizemlja je maksimalno 1,2m iznad kote trotoara. Svaka veća denivelacija, savladava se unutar objekta.

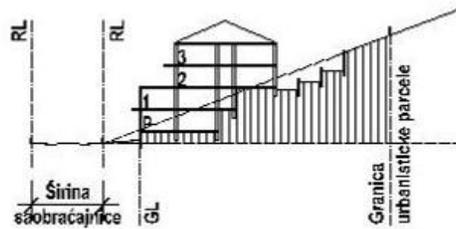
Krov objekta projektovati kao kos (viševodan) sa nagibom 16° do 23°, ili ravan.

Na parcelama čiji je nagib veći od 10° objekti treba da kaskadno prate liniju terena bez zaklanjanja vizura. Uređenje parcele planirati izgradnjom potpornih zidova od kamena kojima se formiraju terase. Maksimalna dozvoljena visina jedne kaskade potpornog zida je 3,0m, a minimalna dubina kaskadne terase je 0.6m. Osnovu objekta prilagoditi konfiguraciji terena, uz maksimalno očuvanje morfologije terasastih platoa i kamenih potpornih zidova.

Predlog izgradnje na parceli sa nagibom od saobraćajnice



Predlog izgradnje na parceli sa nagibom prema saobraćajnici



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.

Osnova objekta treba da ima pravilan pravougaoni oblik, ili razvijenu formu osnovnog oblika u skladu sa tradicijom mjesta.

Kompozicija fasade, otvora i ukrasa na fasadi treba da bude jednostavna sa pravougaonim otvorima. Izbjegavati zaobljene forme objekata ili dijelova objekata koje nisu u skladu sa tradicijom mjesta. Broj, kompoziciju, dimenzije i oblik balkona prilagoditi susjednim objektima, odnosno u skladu sa tradicionalnim principima oblikovanja u naselju.

Materijalizacija glavnih fasada je dozvoljena savremenim i tradicionalnim (kamen) materijalima neutralnih boja (nijanse bijele, bež, zagasito bijele do sivo bijele boje). Bočne fasade mogu biti obložene kamenom, bojene bež, zagasito bijele do sivo bijele boje, ili u zagasitim zemljanim tonovima, u skladu sa tradicijom mjesta.

Otvori za vrata trebalo bi da budu od materijala neutralnih boja, uz mogućnost postavljanja škura i grilja u zelenoj i bijeloj boji.

Novogradnja treba da oslikava vrijeme u kom je nastala, ali sa poštovanjem prostorno-vizuelne komponente starog dijela naselja, tj. ne smije biti nametljiva. Objekti treba da koriste principe tradicionalne arhitekture i da ih reinterpetiraju u nova rješenja.

Intervencije na postojećem objektu

Postojeći objekat na parceli može se dograditi ili nadzidati do maksimalnih parametara definisanih ovim planom. Ukoliko se postojeći objekat dograđuje ili nadziduje, postojeći i dograđeni, nadzidani dio objekta moraju da predstavljaju skladnu arhitektonsku funkcionalnu i oblikovnu cijelinu.

Dio stambenog prostora može se pretvoriti u prostor za obavljanje poslovnih, turističkih i komercijalnih djelatnosti, pod uslovom da vrsta djelatnosti ne ugrožava kvalitet stanovanja i životne sredine.

Za sve spomenike kulture, kao i za sve objekte sa karakteristikama tradicionalnog graditeljstva (stare kamene kuće), kao i za rekonstrukcije ruševnih objekata i kućišta na području cijele LSL u svim urbanističkim blokovima obavezni su uslovi i saglasnost Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

Slobodne i zelene površine

„Obavezno zelenilo“ u okviru urbanističke parcele, ovim 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 redati slobodno, sadnjom autohtone primorske vegetacije kao što su masline, citrusi i mediteranske voćke (nar, smokva), stabla čempresa, palme, oleandra, borova, čempresa, lovorike i formiranjem vrtova. Očuvati kamene obrade terasastih parcela i suvomeđe. Uređenje dvorišta sprovesti u skladu sa tradicijom mjesta, sa klupama, pergolama, stazama između zelenih površina.

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, u skladu sa ambijentom, koji omogućavaju bezbjedno kretanje tokom različitih atmosferskih padavina i klimatskih prilika.

Ograđivanje

Ograda prema ulici može da bude zidana (kamena ili u kombinaciji betona sa kamenom, gdje bi kamen bio dominantni materijal sa zastupljenošću min 60%), minimalne visine 0.6m od kote trotoara, ili transparentna. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije. Ograde svojim položajem i visinom ne smiju zaklanjati pogled susjednih parcela ka moru. Maksimalna dozvoljena visina ograde je 2,20m.

Susjedne građevinske parcele mogu se ograđivati živom zelenom ogradom, koja se sadi u osovini granice parcele, ili transparentnom ogradom minimalne visine 0,6m, 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 ogradom do 1,4m visine, koja se može postaviti na podzid, čiju visinu određuje nadležni organ. Za ograde visine preko 1,4m potrebna je saglasnost susjeda, tako da zidovi ograde budu na zemljištu vlasnika ograde.

Ograde na terenu u nagibu, u zavisnosti od nagiba izvesti kaskadno, tako da njihova visina na najvišem dijelu ne prelazi visinu od 2,0m.

Parkiranje i garažiranje

Parkiranje ili garažiranje motornih vozila se obezbeđuje na sopstvenoj parceli i izvan javnih površina.

Ako se garažiranje vozila vrši u okviru objekta, onda ga treba predvidjeti u podrumskim etažama ili u najviše jednoj suterenskoj etaži, s tim što bi se ostali potreban broj parking mjesta smjestio u podrumskim etažama.

Uslovi za kretanje hendikepiranih osoba u granicama LSL kod izgradnje saobraćajnica i pješačkih površina, kao i kod prilaza objektima za javno korišćenje (obrazovanje, socijalna i zdravstvena zaštita, kultura, državni organi i uprava, pošta, banka) su sljedeći:

- najviše poprečni nagib trotoara na pravac kretanja iznosi 2%,
- za savlađivanje visinske razlike između trotoara i kolovoza maksimalni nagib zakošenog dijela može iznositi 20% (1:5),
- prilaz do objekata za javno korišćenje predvideti na dijelu objekta čiji je prizemni dio u nivou terena ili je manje uzdignut u odnosu na teren.

U zoni stanovanja (SMG) planirani urbanistički parametri su:

- Indeks zauzetosti (Iz) do 0,3;
- Indeks izgrađenosti (Ii) do 0,8;
- Spratnost do P+1+Pk;
- Minimalni procenat zelenih površina na parceli je 35%.

Pravila građenja za stanovanje u zoni tradicionalne gradnje (SMGp)

Svi radovi na izgradnji i rekonstrukciji spomenika kulture i na objektima sa karakteristikama tradicionalnog graditeljstva zahtijevaju konzervatorske uslove i saglasnost Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

Objekti graditeljskog nasljeđa i njihova zaštita i revitalizacija, zajedno sa njihovom neposrednom okolinom, obrađeni su u posebnom poglavlju "Pravila za zaštitu prirode i nepokretnih kulturnih dobara".

Kao urbanističke parcele u zoni tradicionalnog graditeljstva označene su one parcele na kojima se nalaze objekti sa karakteristikama tradicionalnog graditeljstva, zatim spomenici kulture, kao i parcele u neposrednoj okolini tih objekata koje sa tradicionalnim objektima čine cjelinu.

Za zonu obnove i rekonstrukcije definisani su sljedeći slučajevi:

- obnova tradicionalne kuće,
- rekonstrukcija starog kućišta izgradnjom nove kuće,
- izgradnja nove kuće u nizu sa objektima tradicionalnog graditeljstva - interpolacija.

Objekti tradicionalnog graditeljstva na području plana grupisani su u skladu sa osnovnim karakteristikama na:

- objekte tradicionalnog graditeljstva sa karakteristikama gradske primorske kuće (objekti uz obalu)
- objekte tradicionalnog graditeljstva sa karakteristikama seoske kuće primorja (objekti na brdu) koji pored osnovnog objekta imaju i pomoćne objekte koji su korišćeni za staje, nužnike, kuhinje.

Moguća je promjena namjene kompatibilnom namjenom, bez narušavanja spoljašnjeg izgleda objekta.

Pravila građenja za objekte centralnih djelatnosti

U okviru centralnih djelatnosti planira se poslovni objekat u bloku 3.

Maksimalni urbanistički parametri su:

- Indeks zauzetosti $I_z=0,3$;
- Indeks izgrađenosti $I_i=0,8$;
- spratnost $P+1+P_k$.

Minimalni procenat zelenih površina na parceli 35%.

Planirani urbanistički parametri su načelni i u pojedinim zonama ima odstupanja zbog stečenih obaveza (postojeći objekti, izdate upotrebne dozvole, građevinske dozvole, rješenja o lokaciji, urbanističko-tehnički uslovi). Dozvoljena je izgradnja podruma i suterena ukoliko nema smetnji geotehničke ili hidrotehničke prirode.

Namjena etaža poslovnih objekata utvrđuje se u odnosu na funkciju i način korišćenja objekta:

- Podrum – za pomoćne, prateće prostorije, radne, odnosno poslovne djelatnosti (kotlarnica, sklonište, garaža, skladište i sl.)
- Suteran – za pomoćne, prateće, izuzetno radne prostorije (kotlarnica, garaža, skladište, radionica i sl.)
- Nadzemne etaže – za poslovne i radne prostorije prema vrsti djelatnosti.

Slobodne površine na parceli se po pravilu ozelenjavaju i hortikulturno uređuju (travnjaci, cvjetnjaci, drvoredi), opremaju urbanim mobilijarom (klupe, fontane).

Parking prostor za korisnike objekta po pravilu rješavati u okviru parcele, u skladu sa uslovima priključka na javnu saobraćajnicu, ili na parking prostoru formiranom u niši duž ulice.

Pravila građenja za turističke objekte

Planom su definisani prostori sa turističkom namjenom na kojima je dozvoljena gradnja hotela i turističkih naselja.

Na površinama za turizam dopuštena je izgradnja hotela i turističkih naselja u skladu sa „Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata“. Ukupni smještajni kapaciteti predviđeni u turističkim naseljima i hotelima iznose oko 520 ležajeva (turistička naselja - 476 ležajeva, mali hoteli, apart hoteli i garni hoteli u bloku 3 - 45 ležajeva).

Pravila građenja za hotele

Predviđena su tri objekta hotela u bloku 3 koji mogu biti planirani kao mali hotel, garni hotel ili apart hotel, a u skladu sa „Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata“.

Na UP1 u bloku 3 nalazi se dječije odmaralište z koje se planira povećanje postojećih kapaciteta. Planiraju se još dva objekta hotela u bloku 3 na UP28 i UP30.

Maksimalni urbanistički parametri za hotele su:

- indeks zauzetosti $I_z=0,30$;
- indeks izgrađenosti $I_i= 0,8$;
- maksimalna spratnost $P+1+P_k$.

Minimalni procenat zelenih površina na parceli je 40%.

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.

Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehantička svojstva terena na mikrolokaciji i prihvatljivi nivo seizmičkog rizika.

Dozvoljena je izgradnja više objekata na jednoj urbanističkoj parceli ukoliko je površina urbanističke parcele veća od 1000m².

Krovovi ovih objekata su ravni ili kosi sa nagibom do 23° (preporuka ravni).

Uređenje zelenila u okviru ovih parcela raditi na osnovu projekta uređenja terena i pejzažne arhitekture. Projektom predvidjeti 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 u kombinaciji sa dr.mat.betonskim pločama, a posebnu pažnju posvetiti osvijetljenju partera. Informacione table i reklamne panoje uklopiti sa zelenilom.

Pravila građenja za turistička naselja

U okviru Plana predviđene su dvije lokacije za turistička naselja:

- u bloku 1 (76 ležajeva) i
- u bloku 2 (400 ležajeva).

Idejni projekat turističkih naselja mora obuhvatati cijeli kompleks. Planom je predložena parcelacija turističkih naselja, koja idejnim projektom može biti izmijenjena, ali uz obavezno poštovanje

parametara plana u smislu indeksa izgrađenosti, zauzetosti, ukupne BRGP i maksimalnog broja objekata.

Turističko naselje u bloku 1 planirano je sa ukupno 76 ležajeva, kategorije 4 zvjezdice. Ono se sastoji iz osnovnog objekta hotela na urbanističkoj parceli UP33 i objekata vila na urbanističkim parcelama UP29, UP30 i UP31.

Parcela koja je namijenjena izgradnji osnovnog objekta hotela mora da primi sve sadržaje koji su uslovljeni konkretnom namjenom objekta, kao i prateće sadržaje uz poštovanje urbanističkih parametara datih ovim planom. Za osnovni objekat hotela predviđena je urbanistička parcela UP33 površine 4107m². Ukupna bruto razvijena građevinska površina na urbanističkoj parceli je 3286m². Indeks zauzetosti je 0,3 što je 1232m² u osnovi prizemnih etaža.

Na UP33 je moguće planirati 40 ležajeva (80m² po jednom ležaju u hotelima sa 4 zvjezdice prema Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta/kriterijumima namjene površina/elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima). Moguća je izgradnja 50% ukupne bruto razvijene građevinske površine u hotelu i 50% ukupne bruto razvijene građevinske površine u vilama (oko 1600m² u hotelu i oko 1600m² u vilama).

Objekat hotela predvidjeti sa svim sadržajima koji omogućavaju prijem, ishranu, rekreaciju, boravak korisnika ovog prostora (repcija, restoran, bar, fitnes sala, velnes i dr). Spratnost hotela je P+1+Pk. U okviru hotela se mogu smjestiti ostali smještajni kapaciteti ležajeva (oko 16). Predvidjeti bazene, komunikacije, javne terase i terene za sport i rekreaciju koji ne obračunavati u bruto razvijenu građevinsku površinu.

Urbanističkom parcelom UP33 koja je predviđena za osnovni objekat hotela, obuhvaćena je k.p.br. 1060 na kojoj je evidentiran maslinjak. Prilikom izgradnje turističkog naselja ne smije se ugroziti postojanje maslinjaka, već se on mora zaštititi i uklopiti u parterno rešenje hotelskog ambijenta. U grafičkom dijelu plana građevinskom linijom definisana je zona gradnje na parceli, čime je isključena mogućnost izgradnje u zoni maslinjaka. U maslinjacima je moguće planirati pješačke staze i zonu za odmor.

Objekti vila su predviđeni na UP29, UP30 i UP31 ukupne bruto razvijene građevinske površine 3410m² (oko 1100m² po urbanističkoj parceli). To omogućava planiranje kapaciteta od oko 12 ležajeva po jednoj urbanističkoj parceli, što je ukupno 36 ležajeva. Predvidjeti gradnju dvije vile po urbanističkoj parceli u okviru građevinskih linija datih planom, tako da svaka apartmanska jedinica (sa 2 ležaja) ima ukupnu bruto površinu od 80 do 140m². Spratnost vila je P+1+Pk ili S+P+Pk.

Planirani urbanistički parametri za turističko naselje u bloku 1 su:

- Indeks zauzetosti 0,3;
- Indeks izgrađenosti 0,8;
- Spratnost P+1+Pk ili S+P+Pk.

Minimalni procenat zelenih površina na parceli je 30%.

Turističko naselje u bloku 2 (UP6) planirano je sa najviše 400 ležajeva, kategorije 5 zvjezdica. Pored smještajnog kapaciteta turističko naselje mora imati centralnu recepciju i prijemni hol, restoran sa kuhinjom i zjednički sanitarni čvor za goste. U turističkom naselju potrebno je obezbijediti prostor za sportsko-rekreativne sadržaje u skladu sa specifičnim uslovima prostora.

Spratnost osnovnog objekta hotela je najviše 4 etaže, a depandansa (vila) najviše 3 etaže.

Posebnu pažnju posvetiti uređenju korita potoka koje presjeca lokaciju.

Potrebno je uraditi pejzažnu taksaciju postojećeg fonda zelenila. U okviru koncepta ozelenjavanja (pejzažnog uređenja) ovog prostora veoma je važno da se formira autentični mediteranski ambijent i da se svaki vrijedan floristički element zaštiti i sačuva prilikom gradnje na ovom prostoru. Za uređenje zelenih površina oko objekata treba upotrijebiti visoko dekorativne četinare i lišćare, palme dracene, žbunasto rastinje. Izabrane vrste odgovarajuće datim uslovima, moraju biti pažljivo interpolirane u postojeće zelenilo kako bi postigle svoju punu dekorativnost.

Pravila građenja za objekte kulture

U Bloku 2, se nalazi posjed porodice Sbutega za koji je planom predviđena rekonstrukcija i revitalizacija u skladu sa konzervatorskim smjericama koje je neophodno pribaviti od Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Kotor. Ovaj posjed planiran je, u skladu sa smjericama, za prenamjenu u kulturne djelatnosti, čime bi se obogatila turistička i kulturna ponuda Glavata. Namjena objekta uz crkvu sv. Ane mora biti prilagođena funkciji prezentacije spomeničkih vrijednosti kompleksa.

Rekonstrukcijom pješačke staze do sv. Ane uvezaće se ova lokacija sa turističkim punktom u okviru parcele izviđačkog društva, a dalje sa starom Župnom crkvom na brdu. Ove lokacije predstavljale bi značajne kulturne punktove i vidikovce u okviru pješačke trase. Uvezivanjem značajnih kuturnih sadržaja i stvaranjem pogodnih uslova za šetnju i rekreaciju kroz zdravo ozelenjeno okruženje na pravi način afirmisao bi se koncept „sunčane obale zdravlja“ osmišljen PP Crne Gore.

Pravila uređenja javnih zelenih površina

- Formirati homogeni sistem zelenila
- Ulično zelenilo formirati i po mogućnosti zaštititi stabla, 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;
- Cvijetnjake treba podizati samo na određenim mjestima (raskrsnice, pješački prelazi, skverovi, parkovi);
- Kod ozelenjavanja ulica voditi računa da zelenilo ne smije 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).

Skverovi su manje zelene površine javnog korišćenja, frekventne, namijenjeni kratkotrajnom odmoru stanovnika ili dekorativnom oformljenju gradskih prostora. Površina pod stazama i i platoima iznosi 35% teritorije skvera. Površina pod zelenilom je 60-65% a pod objektima 0-5%.

Pješačke komunikacije, staze i aleje na teritoriji stambenog bloka planiraju se u zavisnosti od intenziteta korišćenja, a njihova širina se dimenzioniše od 1,5 (za mimoilaženje dvije osobe) do 3 m (prema modulu od 0.75m).

5. ANALIZA I PROCJENA UTICAJA PLANIRANIH INTERVENCIJA

5.1. Ocjena značaja svojstava Kulturnog pejzaža u okviru Kulturnog dobra

Za potrebe Procjene, a prema metodološkim principima prikazanim u Poglavlju 2.3, determinisan je značaj prepoznatih svojstava i vrijednosti kulturnog dobra.

Veoma značajnim svojstvima dobra smatraju se svojstva koja su nosioci njegove izuzetne univerzalne vrijednosti.

Značajnim svojstvima dobra smatraju se svojstva koja su nosioci njegove nacionalne važnosti.

Svojstvima srednjeg značaja smatraju se svojstva koja su nosioci njegove regionalne ili lokalne važnosti.

ZNAČAJ	GRUPA	VRIJEDNOSTI
VEOMA ZNAČAJNA SVOJSTVA	Kulturne vrijednosti	autentičnost
		integritet
		umjetnička vrijednost
		istorijska vrijednost
	Savremene društveno - ekonomske vrijednosti	estetska vrijednost
ZNAČAJNA SVOJSTVA	Kulturne vrijednosti	društveni identitet
	Savremene društveno - ekonomske vrijednosti	ekonomska vrijednost
		obrazovna vrijednost
		društvena korisnost
SVOJSTVA SREDNJEG ZNAČAJA	Savremene društveno - ekonomske vrijednosti	funkcionalna vrijednost

Tabela - Značaj svojstava kulturnog dobra i kulturnog pejzaža u zahvatu Plana

▪ **5.2. Klasifikacija mogućih uticaja planiranih intervencija na svojstva Kulturnog pejzaža unutar Kulturnog dobra**

Pokazatelji mogućih uticaja nove izgradnje na kulturni pejzaž istraživanog dijela naselja kulturnog dobra u cjelosti, klasifikovani su tako da obuhvataju fizičku, društvenu, kulturnu i ekonomsku dimenziju sa naglaskom na vizuelni uticaj kao dio fizičkih uticaja.

- Analiza **vizuelnih uticaja** se odnosi na ispitivanje promjena u vizuelnoj percepciji užeg i šireg prostora usljed nove izgradnje, kao i promjena u vizurama sa mora i drugih značajnih lokacija i njihovog odnosa sa utvrđenim vrijednostima kulturnog dobra.
- Za potrebe Procjene, pod **fizičkim uticajima** u užem smislu podrazumijevaju se *uticaji na materijalna svojstva i izgled samog kulturnog dobra, uzrokovani aktivnostima na izgradnji i eksploataciji novoplaniranog graditeljskog kompleksa (oštećenja od zagađenja vazduha, opterećenja, vibracija i sl).*
- **Društveni i kulturni uticaji** odnose se na karakter nove izgradnje u značenjskom i simboličkom smislu, proizašao iz odnosa sa zatečenim vrijednostima na odabranoj lokaciji, stepena kompatibilnosti novoplaniranih funkcija sa vrijednostima, oblikovanja i materijalizacije novoplaniranih objekata i dr.
- **Ekonomski uticaji** su prihodi generisani zahvaljujući novoplaniranoj izgradnji, a koji su nastali zahvaljujući direktnoj ili indirektnoj povezanosti sa kulturnim dobrom ili njegovim vrijednostima.

5.3. Tabela pregled mogućih uticaja sa prijedlogom mjera za za neutralisanje ili ublažavanje negativnih efekata

Izgradnja turističkog naselja na UP 6 - Uvala Sv.Ane (veoma značajno svojstvo)

Red. br.	Element analize	Uticaji na svojstva kulturnog dobra	Veza sa vrijednostima dobra	Kvalitativno određenje uticaja	Efekat promjena	Mjere za neutralisanje ili ublažavanje negativnih efekata uticaja	Zaključak
1	Značaj lokacije u istoriji grada (urbanom razvoju grada) i identifikacija graditeljskog nasljeđa	društveno-kulturni	<ul style="list-style-type: none"> uticaj povezan sa svojstvima autentičnosti i integriteta šireg okruženja dobra, karakter nove izgradnje proizašao iz odnosa sa zatečenim vrijednostima, iz stepena kompatibilnosti novoplaniranih funkcija sa zatečenim vrijednostima, oblikovanja i materijalizacije 	<ul style="list-style-type: none"> lokacija planirana za izgradnju je neizgrađena , na tom prostoru nema evidentnog graditeljskog nasljeđa ,iznad lokacije se nalazi crkva Sv.Ane - III kategorija zaštite, lokacija ima poseban značaj jer je to jedan od rijetkih sačuvanih autohtonih pejzaža , nova izgradnja će izmjeniti izgled ali ne i karakter šireg okruženja, izgleda naselja ili sl. jer u njemu već postoje izgrađene nove savremene strukture, izgradnjom novih objekata povećaće se značaj prostora, unaprijediti turizam s obzirom da se radi o objektima visoke kategorije, planiranim sadržajima će se omogućiti pristup sada nepristupačnom objektu crkve, otvaranje vidikovca, regulacija potoka, obnova i uređenje pješačke komunikacije, nema neposrednog uticaja na autentičnost i integritet samog objekta pod zaštitom (crkva Sv.Ana), <i>Napomena:PUN iz 1994 god. blok 2 – planirao kao rezervnu zonu turizma, PPO dao namjenu turizam.</i> 	Zanemarljivo pozitivan		Efekat ove promjene ocjenjuje se kao pozitivan .
2	Promjena namjene do sada neizgrađenog prostora	društveno – kulturni ekonomski	<ul style="list-style-type: none"> uticaj povezan sa svojstvima autentičnosti i integriteta dobra, kao i njegovom ekonomskom i obrazovnom vrijednošću prihodi generisani zahvaljujući novoplaniranoj izgradnji, a koji su nastali zahvaljujući direktnoj ili indirektnoj povezanosti sa kulturnim dobrom. 	<ul style="list-style-type: none"> promjena namjene lokacije zahtijeva posebne uslove . idejno rješenje, konkurs...zelenilo se kompenzuje uređenim zelenim površinama. planirana namjena je kompatibilna sa svojstvima autentičnosti i integriteta dobra – visokokvalitetni turizam u cilju promocije Zaliva. sadržaji mogu da doprinesu otvaranju sadržaja kulture na UP2 i otvore vizure prema crkvi kao i obrnuto (neuređen prostor oko crkve),mogu da doprinesu stvaranju većeg profita na nivou lokalne zajednice , stepen uticaja planirane namjene prostora u širem okruženju ocjenjuje se kao zanemarljiv do neznatan, stepen uticaja planirane namjene prostora na ekonomsku i obrazovnu vrijednost ocjenjuje se kao umjeren . 	Neznatno do umjereno pozitivan	Uređeno zelenilo kompenzuje zelenilo na kojem je izgrađen kompleks.	Efekat ove promjene ocjenjuje se kao umjereno pozitivan uz primjenu datih mjera.

3	Uticaj planiranih fizičkih struktura na vizuelnu percepciju kulturnog dobra u ukupnom pejzažu	vizuelni	<ul style="list-style-type: none"> ▪ uticaj povezan sa svojstvima autentičnosti i integriteta dobra i njegovog šireg okruženja, ispitivanje promjena u vizuelnoj percepciji usljed nove izgradnje, kao i promjena u vizurama i njihov odnos sa utvrđenim vrijednostima kulturnog dobra. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ zahvaljujući položaju lokacije, konfiguraciji terena i planiranoj spratnosti (max 3.etaže, hotel 4 etaže i dispozicija objekata prema uslovima iz Plana, neće biti blokirane vizure ka moru i obali preko puta sa značajnim objektima... ▪ planirani objekti svojim oblikovanjem i materijalizacijom ne pariraju zatečenim kulturnim dobrima , stepen uticaja nevdenih promjena na svojstva dobra i njegovog šireg okruženja ocjenjuje se kao zanemarljiv do neznatan . 	Zanemarljivo negativan	U planiranom turističkom naselju poštovati uslove i mjere Procjene za dispoziciju i spratnost objekata kako ne bi narušili vizure, a koje bi doprinjele razdvajaju dijelova naselja.	Efekat ove promjene ocjenjuje se kao umjereno pozitivan uz primjenu datih mjera.
4	Uticaj planiranih fizičkih struktura na vizuelnu percepciju okruženja	vizuelni	<ul style="list-style-type: none"> ▪ uticaj povezan sa svojstvima autentičnosti i integriteta šireg okruženja dobra, ispitivanje promjena u vizuelnoj percepciji usljed nove izgradnje, 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ na okolnom prostoru su izgrađeni objekti namjene stanovanje i turizam , ▪ gabariti planiranih objekata i ostali uslovi koordiniraju sa ostalom izgrađenom strukturom u širem okruženju dobra; postojeće vizure su već narušene savremenom izgradnjom, novi kompleks će biti saglediv sa mora, ▪ nema neposrednog uticaja promjena u vizurama, sa lokacije, ali ima na lokaciju i šire okruženje, odnosno na svojstva autentičnosti i integriteta šireg okruženja kulturnog dobra. 	Neutralan	<p>Izmjena GL u pojasu šume prema crkvi Sv.Ana (graf.prilog), da se definiše GL uz potok,(zaštitni zeleni pojas min.12 m sa regulacijom potoka), grupisanje objekata na način da se otvore vizure ka crkvi od mora i obrnuto, da se preciziraju uslovi na dijelu UP koja je izvan GL i ostali posebni uslovi – zelenilo, vizura, spratnost, uslovi za potok , preporuka konkursno rješenje, posebno rješavati saobraćaj da ne ide na više kote, zaustaviti kolski na nižim kotama da se ne naruši ambijent, snabdjevačke i protivpožarne saobraćajnice tamo gdje je neophodno, obezbijediti pješačke staze kroz UP do crkve kao javnu komunikaciju.</p> <p>GL prema susjednim UP (grafika) 15 m – zeleni tampon.</p> <p>Krovove objekata raditi u kombinaciji ravni i kosi kako bi se obezbijedile vizure.</p>	Efekat ove promjene ocjenjuje se kao umjereno pozitivan uz primjenu datih mjera .
5	Uticaj planiranih struktura na razumijevanje i interpretaciju istorije grada i kulturnog dobra	društveno – kulturni	<ul style="list-style-type: none"> ▪ društveni identitet; autentičnost poruke koju dobro prenosi iz prošlih vremena; estetske vrijednosti (doživljaj) dobra 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ kao sredstvo prenošenja poruke nije prihvatljivo uvođenje replika arhitektonskih objekata iz prošlih vremena (epoha) i njihovih dijelova... ▪ s obzirom da se radi o plnskom dokumentu, a ne o projektovanim objektima, nema dovoljno podataka o arhitekturi kompleksa, ali se moraju dati precizni uslovi da novi objekti izražavaju kom dobu pripadaju, ne smiju da dovode u sumnju vrijeme svog nastanka, ▪ na osnovu raspoloživih informacija ne može se precizno odrediti ovaj aspekt uticaja planiranih struktura. 	Nije moguće precizno odrediti (u zavisnosti od daljeg razvoja projekta mogući i pozitivni i negativni efekti).	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ukoliko se kao uzori u arhitektonskom oblikovanju uzimaju forme, elementi i detalji sa graditeljskih djela iz prošlosti, iste ne oponašati; ▪ reinterpretaciju i kreativnu primjenu sličnih elemenata uspostaviti na rafiniran način (koristeći ne samo forme, već i taktilna svojstva materijala, proporcijske odnose na nivou objekata i prostora i druge arhitektonske činioce proistekle iz specifičnog okruženja) ▪ osigurati poštovanje postojećih vrijednosti i eventualno stvaranje novih kroz analizu i preispitivanje varijantnih rješenja arhitekture novoplaniranih objekata; 	Efekat ove promjene ocjenjuje se kao umjereno pozitivan uz primjenu datih mjera.

						<ul style="list-style-type: none"> ▪ razviti načine da se posjetiocima budućeg kompleksa obrazloži značenje novih struktura (informacione table na lokaciji, štampani materijali, prateće izložbe, internet i dr) 	
6	Priprema i izvođenje radova na izgradnji planiranih sadržaja	fizički	<ul style="list-style-type: none"> ▪ uticaj direktno povezan sa svojstvima autentičnosti i integriteta dobra, a posredno sa svim ostalim svojstvima dobra, uticaj na materijalna svojstva i izgled samog kulturnog dobra uzrokovan aktivnostima na izgradnji planiranog kompleksa 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ građevinske mašine mogu uzrokovati visok nivo buke, zahvaljujući udaljenosti od zaštićenih objekata, kao i postojanju već izgrađenih struktura u navedenom prostoru, procjenjuje se da će maksimalan nivo buke uzrokovan ovim građevinskim radovima već u tampon zoni opasti ispod nivoa gradske saobraćajne buke; stoga se uticaj buke na svojstva kulturnog dobra može ocijeniti kao zanemarljiv; ▪ priprema i izvođenje radova na izgradnji kompleksa mogu privremeno podići nivo zagađenja vazduha u neposrednom okruženju, ali se procjenjuje da ono, uz primjenu važećih propisa o novoj izgradnji, neće imati uticaj na svojstva Kulturnog dobra; ▪ priprema i izvođenje radova na izgradnji kompleksa podrazumijevaju radove većeg obima, ali se procjenjuje da ti radovi, uz primjenu važećih propisa o novoj izgradnji, neće imati uticaj na svojstva Kulturnog dobra. 	Zanemarljivo negativan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Organizovati gradilište na način da ne ometa redovni saobraćaj, minimalni nivo buke, odvoz građevinskog i drugog otpada, uređeno gradilište zbog izuzetnih vizura, očuvanje zelenila u skladu sa rezultatima taksacije. 	Uz dosljednu primjenu navedenih mjera zaštite potencijalni negativni efekti se mogu potpuno neutralisati.
7	Uticaji na kulturno dobro prilikom eksploatacije novoplaniranih sadržaja	fizički društveno – kulturni ekonomski	<ul style="list-style-type: none"> ▪ uticaji povezani sa društvenim identitetom Kulturnog dobra i njegovim ekonomskim i obrazovnim vrijednostima u savremenom kontekstu, uticaji na materijalna svojstva i izgled samog kulturnog dobra uzrokovani eksploatacijom planiranog kompleksa 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ mogu afirmativno djelovati na društveni identitet naselja, ▪ buduća promocija naselja i grada (opštine) regiona u oblasti kulture i turizma trebalo bi da se ostvaruje kroz povezivanje ponude novoplaniranih sadržaja i postojećih kulturno-istorijskih i prirodnih dobara; može u budućnosti uvećati svoju ekonomsku i obrazovnu vrijednost, ▪ povećanje broja posjetilaca zahvaljujući eksploataciji novoplaniranog kompleksa dovešće do intenziviranja pješačkog saobraćaja preko , pristupačnosti drugih značajnih lokacija i objekata , ali se ocjenjuje da on neće imati fizički uticaj na dobro, ▪ stepen budućih uticaja na društveni identitet, ekonomske i obrazovne vrijednosti dobra, po izgradnji i stavljanju u funkciju novoplaniranih sadržaja, ocjenjuje se kao neznatno do umjeren. 	Neznatno do umjerenom pozitivan		Efekat ove promjene ocjenjuje se kao pozitivan.

UP1 blok 2 – Crkva Sv.Ane (značajno svojstvo) i UP2 blok 2 izgradnja sadržaja kulture (ruševina na imanju Sbutega) (svojstvo srednjeg značaja)

Red .br.	Element analize	Uticaji na svojstva kulturnog dobra	Veza sa vrijednostima dobra	Kvalitativno određenje uticaja	Ukupni efekat promjena	Mjere za neutralisanje ili ublažavanje negativnih efekata uticaja	Zaključak
1	Značaj lokacije u istoriji grada (urbanom razvoju grada) i identifikacija graditeljskog nasljeđa	Društveno-kulturni	<ul style="list-style-type: none"> uticaj povezan sa svojstvima autentičnosti i integriteta šireg okruženja dobra, karakter nove izgradnje proizašao iz odnosa sa zatečenim vrijednostima, proizašao iz stepena kompatibilnosti novoplaniranih funkcija sa zatečenim vrijednostima, oblikovanja i materijalizacije 	<ul style="list-style-type: none"> okruženje crkve Sv.Ana – graditeljsko nasljeđe III kategorija zaštite, lokacija neuređena i nepristupačna , ruševina kuće Sbutega , izuzetne vizure sa platoa, specifičan položaj, iznad lokacije novog kompleksa u Uvali Sv.Ane koja ima poseban značaj, jer je to jedan od rijetkih sačuvanih autohtonih pejzaža , nova izgradnja u Uvali će u određenoj mjeri izmjeniti izgled ali ne i karakter šireg okruženja, jer u njemu već postoje izgrađene savremene strukture, unaprijediti turizam s obzirom da se radi o objektima visoke kategorije, sadržajima koji će omogućiti pristup sada nepristupačnom objektu crkve, izgradnjom novih objekata na UP2 sa namjenom sadržaja kulture povećaće se značaj prostora, otvaranje vidikovca, dok nema neposrednog uticaja na autentičnost i integritet samog objekta pod zaštitom - crkvu Sv.Ana, naprotiv, otvoriće se objekat i vizure, rekonstruisati stare pkješačke saobraćajnice i omogućiti pristup objektu, što je sada nemguće. 	Zanemarljivo negativan		Efekat ove promjene ocjenjuje se kao pozitivan.
2	Promjena namjene do sada neizgrađenog prostora	društveno – kulturni ekonomski	<ul style="list-style-type: none"> uticaj povezan sa svojstvima autentičnosti i integriteta dobra, kao i njegovom ekonomskom i obrazovnom vrijednošću Prihodi generisani zahvaljujući novoplaniranoj izgradnji, a koji su nastali zahvaljujući direktnoj ili indirektnoj povezanosti sa kulturnim dobrom..... 	<ul style="list-style-type: none"> planirana namjena – sadržaji kulture je kompatibilna sa svojstvima autentičnosti i integriteta crkve, a u službi je visokokvalitetnog turizam u cilju promocije ovog dijela naselja a i Zaliva. sadržaji mogu da doprinesu otvaranju vizure prema crkvi kao i obmuto(sada prostor potpuno neuređen i nepristupačan),mogu da doprinesu stvaranju većeg profita na nivou lokalne zajednice. stepen uticaja planirane namjene prostora u širem okruženju ocjenjuje se kao mali/ neznatan, stepen uticaja planirane namjene prostora na ekonomsku i obrazovnu vrijednost ocjenjuje se kao umjeren . 	Neznatno do umjereno pozitivan		Efekat ove promjene ocjenjuje se kao pozitivan.

3	Uticaj novoplaniranih fizičkih struktura na vizuelnu percepciju kulturnog dobra u ukupnom pejzažu	vizuelni	<ul style="list-style-type: none"> uticaj povezan sa svojstvima autentičnosti i integriteta dobra i njegovog šireg okruženja, ispitivanje promjena u vizuelnoj percepciji usljed nove izgradnje, kao i promjena u vizurama i njihov odnos sa utvrđenim vrijednostima kulturnog dobra. 	<ul style="list-style-type: none"> na UP1 je postojeći objekat crkva na kojoj nisu predviđene intervencije u smislu promjene gabarita, rekonstrukcija i revitalizacija u skladu sa uslovima Uprave za zaštitu spomenika kulture, planirani objekti (nema preciznih uslova, nisu precizirani sadržaji – prema saglasnosti Uprave za zaštitu kulturnih dobara u skladu sa namjenom crkve), stepen uticaja nevedenih promjena na svojstva dobra i njegovog šireg okruženja ocjenjuje se kao nepoznat jer nisu dati precizni uslovi koji sadržaji određene namjene se planiraju 	Nepoznat	<p>Precizirati uslove i definisati koji sadržaji kulture mogu da se grade na UP2 , da li su to objekti, njihovi gabariti, oblikovanje i namjena, npr.galerije, muzeji, vidikovci, platoi, amfiteatar, otvorena pozornica, rekonstrukcija ruševnog objekta i nova namjena, parkovsko uređenje.</p> <p>U slučaju da se realizuju ovi sadržaji, oni bi imali umjeren uticaj na svojstva crkve Sv.Ana i ne bi narušili njen integritet, s obzirom da je na toj lokaciji postojao objekat čije ruševine i sada postoje.</p> <p>Obavezno planirati vidikovac – plato ispred crkve jer je to vizura na cijelo naselje i širu okolinu (dati liniju vizure u Planu).Planom je to definisano kao „tačke i potezi značajni za panoramske vrijednosti pejzaža , dopuniti uslove u tom smislu da bude kulturno-prirodni vidikovac.</p> <p>Pored svojih kulturno-istorijskih vrijednosti, crkva treba da bude prostorni reper ovog prostora i šire okoline.</p> <p>Dopuniti uslove za materijalizaciju pješačkih puteva i staza kao i kolsko pješačkih na mjestima gdje se ukrštaju ili preklapaju sa pješačkim .</p>	Uz dosljednu primjenu navedenih mjera zaštite, potencijalni efekti mogu biti veoma pozitivni
4	Uticaj novoplaniranih fizičkih struktura na vizuelnu percepciju okruženja	vizuelni	<ul style="list-style-type: none"> uticaj povezan sa svojstvima autentičnosti i integriteta šireg okruženja dobra, ispitivanje promjena u vizuelnoj percepciji usljed nove izgradnje, kao i promjena u vizurama i njihov odnos sa utvrđenim vrijednostima kulturnog dobra. 	<ul style="list-style-type: none"> novi sadržaji će doprinjeti vizuelnoj percepciji okruženja s obzirom da se radi o sada nepristupačnoj lokaciji koja bi se učinila pristupačnom a ima svojstva izuzetne vizure na širi prostor (plato ispred crkve i prostor na kojem je ruševina), gabariti planiranih objekata i ostali uslovi koordiniraju sa ostalom izgrađenom strukturom u širem okruženju dobra; vizure prema lokaciji – objekti sagledivi sa mora. nema neposrednog uticaja promjena u vizurama , sa lokacije, ali ima na lokaciju i šire okruženje, odnosno na svojstva autentičnosti i integriteta šireg okruženja dobra. 	Veoma pozitivan		Pozitivan.
5	Uticaj novoplaniranih struktura na razumijevanje i interpretaciju istorije grada i kulturnog dobra	društveno – kulturni	<ul style="list-style-type: none"> društveni identitet; autentičnost poruke koju dobro prenosi iz prošlih vremena; estetske vrijednosti (doživljaj) dobra 	<ul style="list-style-type: none"> kao sredstvo prenošenja poruke, prošlih vremena (epoha) i njihovih dijelova, prihvatljiva je intrvenција - rekonstrukcija crkve, s obzirom da se radi o planskom dokumentu, a ne o projektovanim objektima, nema dovoljno podataka o arhitekturi kompleksa, ali se moraju dati precizni uslovi da novi objekti izražavaju kom dobu pripadaju, ne smiju da dovode u sumnju o vremenu svog nastanka. na osnovu raspoloživih informacija ne može se precizno 	Nemoguće precizno odrediti (u zavisnosti od daljeg razvoja projekta mogući i pozitivni i negativni		Uz dosljednu primjenu navedenih mjera zaštite, potencijalni efekti mogu biti veoma pozitivni .

				odrediti ovaj aspekt uticaja planiranih struktura	efekti).		
6	Priprema i izvođenje radova na izgradnji planiranih sadržaja	fizički	<ul style="list-style-type: none"> ▪ uticaj direktno povezan sa svojstvima autentičnosti i integriteta dobra, a posredno sa svim ostalim svojstvima dobra, uticaj na materijalna svojstva i izgled samog kulturnog dobra uzrokovan aktivnostima na izgradnji planiranog kompleksa 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ priprema i izvođenje radova na izgradnji sadržaja podrazumijevaju radove manjeg obima za koje se procjenjuje da uz primjenu važećih propisa o novoj izgradnji, neće imati uticaj na svojstva kulturnog dobra. 	Zanemarljivo negativan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Organizovati gradilište na način da ne ometa redovni saobraćaj, minimalni nivo buke, odvoz građevinskog i drugog otpada, uređeno gradilište zbog izuzetnih vizura, očuvanje zelenila u skladu sa rezultatima taksacije, očuvanje i zaštita šume, maslina, ukoliko je moguće, istovremeno izvođenje radova i na UP6 , bez upotrebe <u>velikih</u> mašina. 	Uz dosljednu primjenu navedenih mjera zaštite potencijalni negativni efekti mogu biti veoma pozitivni.
7	Uticaji na kulturno dobro prilikom eksploatacije novih sadržaja	fizički društveno – kulturni ekonomski	<ul style="list-style-type: none"> ▪ uticaji povezani sa društvenim identitetom Kulturnog dobra i njegovim ekonomskim i obrazovnim vrijednostima u savremenom kontekstu, uticaji na materijalna svojstva i izgled samog kulturnog dobra uzrokovani eksploatacijom izgrađenog kompleksa 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ mogu afirmativno djelovati na društveni identitet naselja; ▪ buduća promocija naselja i grada (opštine) i regiona u oblasti _teepen i turizma trebalo bi da se ostvaruje kroz povezivanje ponude novoplaniranih sadržaja i postojećih kulturno-istorijskih i prirodnih dobara;može u budućnosti uvećati svoju ekonomsku i obrazovnu vrijednost; ▪ povećanje broja posjetilaca zahvaljujući eksploataciji novoplaniranog kompleksa dovešće do intenziviranja pješačkog saobraćaja , pristupačnosti drugih značajnih lokacija i objekata , ali se ocjenjuje da on neće imati fizički uticaj na zaštićeni objekat; ▪ _teepen budućih uticaja na društveni identitet, ekonomske i obrazovne vrijednosti dobra, po izgradnji i stavljanju u funkciju novoplaniranih sadržaja, ocjenjuje se kao neznatno do umjeren. 	Neznatno do umjerenoz pozitivan	Sve gore navedene mjere.	Efekat ove promjene ocjenjuje se kao veoma pozitivan.

Izgradnja na UP29, 30, 31, 33 (namjena T2) i i UP9 blok1 palata Tre Sorelle (značajno svojstvo)

Red .br.	Element analize	Uticaji na svojstva kulturnog dobra	Veza sa vrijednostima dobra	Kvalitativno određenje uticaja	Ukupni efekat promjena	Mjere za neutralisanje ili ublažavanje negativnih efekata uticaja	Zaključak
1	Značaj lokacije u istoriji grada (urbanom razvoju grada) i identifikacija graditeljskog nasljeđa	društveno kulturni	<ul style="list-style-type: none"> uticaj povezan sa svojstvima autentičnosti i integriteta šireg okruženja dobra, karakter nove izgradnje proizašao iz odnosa sa zatečenim vrijednostima, proizaša o iz stepena kompatibilnosti novoplaniranih funkcija sa zatečenim vrijednostima, oblikovanja i materijalizacije 	<ul style="list-style-type: none"> namjena T2 planirana u zaleđu Tre Sorelle , palata graditeljsko nasljeđe II kategorija zaštite, zapuštena i van upotrebe. nova izgradnja će u određenoj mjeri izmjeniti izgled ali ne i karakter šireg okruženja, jer u njemu već postoje izgrađene savremene strukture) i unaprijediti turizam s obzirom da se radi o objektima visoke kategorije, izgradnjom novih objekata na ovim UPsa namjenom sadržaja turizam T2, povećaće se značaj prostora, a zbog neposrednog uticaja na autentičnost i integritet samog objekta pod zaštitom - palata Tre Sorelle, nisu precizni uslovi za izgradnju objekata u dovoljnoj mjeri kako bi se ocijenio ukupan efekat. palata ima namjenu stanovanje, vraćanje funkcije palati će doprinjeti njenom uređenje, ali isključivo prema uslovima Uprave za zaštitu kulturnih dobara. 	<p>Nepoznat</p> <p>Umjereno pozitivan</p>	<p>U cilju zadržavanja zaleđa iz palate koje je najbliže nekadašnjem okruženju palate (bila usamljena) neophodno je definisati GL 5 m sa svih strana kompleksa (izuzetak zona gradnje definisana u cilju očuvanja maslinjaka) kako bi se formirao zeleni zaštitni pojas koji bi ujedno unaprijedio i sam kompleks.</p> <p>Objekti treba da imaju ravne krovove koji ne bi u vi zurama konkurisali objektu – palati.</p>	<p>Efekat ove procjene ocjenjuje se kao veoma pozitivan.</p>
2	Promjena namjene do sada neizgrađenog prostora	društveno – kulturni ekonomski	<ul style="list-style-type: none"> uticaj povezan sa svojstvima autentičnosti i integriteta dobra, kao i njegovom ekonomskom i obrazovnom vrijednošću <p>Prihodi generisani zahvaljujući novoplaniranoj izgradnji, a koji su nastali zahvaljujući direktnoj ili indirektnoj povezanosti sa kulturnim dobrom.....</p>	<ul style="list-style-type: none"> planirana namjena je kompatibilna sa svojstvima autentičnosti i integriteta objekta palate i okruženja, a u službi je visokokvalitetnog turizma u cilju promocije ovog dijela naselja a i Zaliva. sadržaji mogu da doprinesu stvaranju većeg profita na nivou lokalne zajednice. stepen uticaja planirane namjene prostora u širem okruženju ocjenjuje se kao mali/ neznatan, stepen uticaja planirane namjene prostora na ekonomsku i obrazovnu vrijednost ocjenjuje se kao umjeren . 	<p>Neznatno do umjereno pozitivan.</p>		<p>Efekat ove procjene ocjenjuje se kao Pozitivan.</p>
3	Uticaj novoplaniranih fizičkih struktura na vizuelnu percepciju kulturnog dobra u ukupnom pejzažu	vizuelni	<ul style="list-style-type: none"> uticaj povezan sa svojstvima autentičnosti i integriteta dobra i njegovog šireg okruženja, ispitivanje promjena u vizuelnoj percepciji usljed nove izgradnje, kao i promjena u vizurama i 	<ul style="list-style-type: none"> na UP9 je postojeći objekat na kojem nisu predviđene intervencije u smislu promjene gabarita, rekonstrukcija i revitalizacija u skladu sa uslovima Uprave za zaštitu kulturnih dobara,, dio zelenila zadržan iza palate kao tampon sloj prema ostalim objektima i namjeni stanovanja, planirani objekti (nema preciznih uslova, u skladu sa namjenom – turizam T2 svojim oblikovanjem ne pariraju dobru , stepen uticaja nevdjenih promjena na svojstva dobra i njegovog šireg okruženja ocjenjuje se kao umjeren jer nisu dati precizni uslovi . 	<p>Umjereno pozitivan</p>	<p>Precizirati uslove i definisati GL, zaštitni pojas zelenila, oblikovanje objekata, tip krova....</p>	<p>Uz dosljednu primjenu navedenih mjera zaštite, potencijalni efekti mogu biti veoma pozitivni.</p>

			njihov odnos sa utvrđenim vrijednostima kulturnog dobra.				
4	Uticaj novoplaniranih fizičkih struktura na vizuelnu percepciju okruženja	vizuelni	<ul style="list-style-type: none"> ▪ uticaj povezan sa svojstvima autentičnosti i integriteta šireg okruženja dobra, ispitivanje promjena u vizuelnoj percepciji usljed nove izgradnje, kao i promjena u vizurama i njihov odnos sa utvrđenim vrijednostima kulturnog dobra. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ novi sadržaji će doprinjeti vizuelnoj percepciji okruženja s obzirom da se radi o sada zapuštenoj lokaciji koja bi se učinila pristupačnom, a ima svojstva izuzetne vizure na širi prostor, gabariti planiranih objekata i ostali uslovi koordiniraju sa ostalom izgrađenom strukturom u širem okruženju. ▪ omogućene su vizure sa lokcije prema moru, a Palata ima zeleno zaleđe, tampon sloj (izgrađeni objekti neposredno iza Palate grubo narušavaju njenu autentičnost i integritet) ▪ nema uticaja na svojstva Palate, nema promjena u vizurama koje bi uticale na svojstva autentičnosti i integriteta šireg okruženja dobra. 	Umjereno pozitivan	Gore navedene mjere i mjere za nelegalno izgrađene objekte koji s ne uklapaju u ambijent.	Umjereno pozitivan.
5	Uticaj novoplaniranih struktura na razumijevanje i interpretaciju istorije grada i kulturnog dobra	društveno – kulturni	<ul style="list-style-type: none"> ▪ društveni identitet; autentičnost poruke koju dobro prenosi iz prošlih vremena; estetske vrijednosti (doživljaj) dobra 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ kao sredstvo prenošenja poruke, prošlih vremena (epoha) i njihovih dijelova novi sadržaji su prihvatljivi, nedvosmisleno ukazuju na vrijeme nastanka i ne pariraju pojedinačnim kulturnim dobrima, ▪ s obzirom da se radi o planskom dokumentu, a ne o projektovanim objektima, nema dovoljno podataka o arhitekturi kompleksa, nisu precizni uslovi za nove objekte, ▪ na osnovu raspoloživih informacija umjeren uticaj planiranih struktura 	Zanemarljivo negativan	Gore navedene mjere.	Uz dosljednu primjenu navedenih mjera zaštite, potencijalni efekti mogu biti umjereno pozitivni.
6	Priprema i izvođenje radova na izgradnji planiranih sadržaja	fizički	<ul style="list-style-type: none"> ▪ uticaj direktno povezan sa svojstvima autentičnosti i integriteta dobra, a posredno sa svim ostalim svojstvima dobra, uticaj na materijalna svojstva i izgled samog kulturnog dobra uzrokovan aktivnostima na izgradnji planiranog kompleksa 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ priprema i izvođenje radova na izgradnji sadržaja podrazumijevaju radove većeg obima obima, ali se procjenjuje da ti radovi, uz primjenu važećih propisa (zagađenje vazduha, opterećenje, vibracija) o novoj izgradnji, neće imati uticaj na svojstva kulturnog dobra. 	Umjereno negativan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Organizovati gradilište na način da ne ometa redovni saobraćaj, minimalni nivo buke, odvoz građevinskog i drugog otpada, uređeno gradilište zbog izuzetnih vizura, očuvanje zelenila u skladu sa rezultatima taksacije, očuvanje i zaštita šume, maslina. 	uz dosljednu primjenu navedenih mjera zaštite potencijalni negativni efekti mogu biti zanemarljivo negativan.

7	Uticaji na kulturno dobro prilikom eksploatacije novoplaniranih sadržaja	fizički društveno – kulturni ekonomski	<ul style="list-style-type: none"> ▪ uticaji povezani sa društvenim identitetom Kulturnog dobra i njegovim ekonomskim i obrazovnim vrijednostima u savremenom kontekstu 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ mogu afirmativno djelovati na društveni identitet naselja; ▪ buduća promocija naselja i grada (opštine) i regiona u oblasti kulture i turizma trebalo bi da se ostvaruje kroz povezivanje ponude novoplaniranih sadržaja i postojećih kulturno-istorijskih i prirodnih dobara; može u budućnosti uvećati svoju ekonomsku i obrazovnu vrijednost; ▪ povećanje broja posjetilaca zahvaljujući eksploataciji novoplaniranog kompleksa dovešće do intenziviranja pješačkog saobraćaja i doprinosi pristupačnosti drugih značajnih lokacija i objekata , ali se ocjenjuje da on neće imati fizički uticaj na dobro, ▪ stepen budućih uticaja na društveni identitet, ekonomske i obrazovne vrijednosti dobra, po izgradnji i stavljanju u funkciju novoplaniranih sadržaja, ocjenjuje se kao umjeren. 	Umjeren pozitivan		Efekat ove promjene ocjenjuje se kao umjeren pozitivan
---	--	--	--	---	----------------------	--	---

6. ZAKLJUČNA RAZMATRANJA

U skladu sa Projektnim zadatkom, autorski tim je izvršio detaljnu analizu uticaja planirane, nove izgradnje u zahvatu planskog dokumenta, Lokalne studije lokacije Glavati-Prčanj u Kotoru u odnosu na značaj svojstava konkretnog prostora u odnosu na šire okruženje – cjelokupan prostor Kulturno-istorijskog područja Kotora koji je na listi Svjetske baštine kao i na pojedinačna kulturna i prirodna dobra unutar prostora (kulturni pejzaž). U razmatranje su uzeti svi prepoznati aspekti mogućih uticaja na materijalna i nematerijalna svojstva kulturnog pejzaža: vizuelni, fizički, društveno-kulturni i ekonomski. Postupak je sproveden na osnovu metodologije razvijene u skladu sa međunarodnim dokumentima, smjericama i preporukama o sprovođenju procjena uticaja na svjetsko kulturno nasljeđe. Za sve prepoznate rizike od nepovoljnih uticaja planirane, nove izgradnje data je procjena njihovog efekta na kulturni pejzaž i predloženi načini da se ti uticaji , ukoliko su ukupni efekti negativni, izbjegnu, neutrališu ili smanje.

Definisane su ključne tačke, odnosno lokacije za izgradnju novih objekata koje imaju umjeren i veliki uticaj na svako od svojstava kulturnog pejzaža. To su urbanističke parcele UP2 (napušteno imanje porodice Sbutega pored crkve Sv.Ane, UP6 (uvala Sv.Ane), UP29, UP30, UP31, UP33. Pojedinačna kulturna dobra u zahvatu su crkva Sv.Ane (na UP1) koja je zakonom zaštićeni spomenik kulture III kategorije i palata Tre Sorelle (na UP9) koja je zakonom zaštićeni spomenik kulture II kategorije.

- promjene u vizuelnoj percepciji pejzaža naselja Prčanj a i ukupnog prostora Zaliva , usljed uticaja planiranih fizičkih struktura, posmatrano sa aspekta uslova planskog dokumenta (jer se ne radi o projektu) ocjenjuju se kao umjeren uticaj. Volumeni planiranih objekata dimenzionalno su koordinirani sa ostalom izgrađenom strukturom u širem okruženju dobra. Kako se zadržava generalni karakter izgrađenih struktura u širem okruženju (nije prekoračena maksimalna spratnost već izgrađenih struktura, horizontalnih gabarita objekata, obezbijeđen je dovoljan procenat zelenila za svaku namjenu, obezbijeđeni su zeleni prodori) uz striktnu primjenu predloženih mjera ocjenjuje se da u vizurama na svojstva autentičnosti i integriteta šireg okruženja dobra ima mali/neznatan uticaj koji je kumulativno prihvatljiv uticaj, sa ukupnim pozitivnim efektom (umjereno pozitivan).
- u ovoj fazi (planiranje) nije moguće precizno odrediti karakter i stepen uticaja planiranih struktura na razumijevanje i interpretaciju istorije grada i kulturnog dobra (u zavisnosti od daljeg razvoja projekta mogući su i pozitivni i negativni uticaji). U budućem razvoju projekta potrebno je osigurati poštovanje postojećih vrijednosti i eventualno stvaranje novih kroz analizu i preispitivanje varijantnih rješenja arhitekture planiranih objekata, rukovodeći se principom da oni ne smiju da dovode u sumnju o svom vremenu nastanka. Ocjenjuje se da je potencijalne negativne efekte moguće izbjeći ili smanjiti do prihvatljivog nivoa dosljednom primjenom predloženih mjera zaštite. (v. Poglavlje 5.3.).
- prilikom pripreme i izvođenje radova na izgradnji novih objekata i kompleksa postoji rizik od neznatno negativnih efekata na kulturno dobro, koji se primjenom predloženih mjera zaštite može potpuno isključiti.
- prilikom eksploatacije novih sadržaja mogu se javiti afirmativni uticaji na društveni identitet, ekonomske i obrazovne vrijednosti kako pojedinačnih kulturnih dobara tako i kulturnog pejzaža

cijelog naselja i šire. Njihov budući efekat se procjenjuje kao pozitivan (prihvatljiv) i to neznatno do umjereno pozitivan u odnosu na svojstva kulturnog dobra.

- planirana saobraćajnica Muo–Prčanj-Stoliv -Verige nije predmet Procjene, s obzirom da ovaj planski dokument nije osnov za njenu realizaciju (preuzeto iz PPO Kotor sa obavezom da se preispita i procijeni njen uticaj kroz druge planove čija je izrada u toku: PUP Kotor, PPPN za Obalno područje).

MJERE

- **lokacija UP6, blok 2** (neizgrađena uvala Sv.Ane) ima veoma značajno svojstvo na kojem se temelji izuzetna univerzalna vrijednost ukupnog prostora, odnosno Kulturno-istorijskog područja Kotora koji je pod zaštitom i na listi Svjetske baštine, kao jedan od rijetkih sačuvanih autohtonih pejzaža.

Lokacija UP6 je planirana za izgradnju turističkog naselja visoke kategorije (4-5*) sa većim brojem smještajnih objekata i centralnim objektom-hotelom sa četiri etaže. Planirani sadržaji imaju veliki uticaj (*vizuelni, fizički, društveni, kulturni, ekonomski*) trajnog karaktera, ukupni efekat je ocijenjen kao zanemarljivo negativan koji se uz striktnu primjenu predloženih mjera (zaštite) može ocijeniti umjereno pozitivnim.

Predložene mjere:

- definisati zonu izgradnje unutar urbanističke parcele UP 6 na način kojim se obezbjeđuje zaštita dijela šumskog pojasa prema crkvi Sv.Ane i obezbijediti zeleni pojas prema susjednim urbanističkim parcelama (grafički prilog – Slika br.13).Zonu izgradnje definišu građevinske linije na izohipsi 25m i GL prema susjednim UP na udaljenosti 15 m i pojas regulacije potoka od 12 m. U pojasu od 15 m formirati zaštitni zeleni pojas koji će razdvojiti grupacije objekata. Unutar UP, uz uslove za regulaciju potoka definisane Planom, definisati pojas regulacije od 12 m u kojem se mogu planirati staze – šetalište pored potoka, uređeno zelenilo.

- **Lokacija UP2, blok 2** je napušteno imanje porodice Sbutega sa nepristupačnom ruševinom i ima svojstvo srednjeg značaja. Lokacija je u šumi i ne vidi se sa ostalih lokacija šireg okruženja. Ocjena značaja svojstva data je zbog blizine crkve Sv.Ane, na koju kao pojedinačno kulturno dobro (zakonom zaštićeni spomenik kulture III kategorije) ima neposredni umjeren uticaj kao i zbog mogućnosti uređenja prostora kao izletničkog punkta koji bi omogućio pristup i zadržavanje turista zbog samog objekta crkve i izuzetnih vizura na more i širi prostor Zaliva.

Lokacija UP2 je planirana za izgradnju sadržaja kulture, ali nisu precizno definisani sadržaji odnosno objekti koji mogu ili treba da se grade na lokaciji, niti uslovi za izgradnju, te nisu date smjernice za ostatke postojećeg objekta na lokaciji (ostaci, ruševina).

Iz tog razloga, stepen uticaja nevedenih promjena na svojstva kulturnog dobra (crkve) i njegovog šireg okruženja ocjenjuje se kao nepoznat, a samim tim i ukupni efekti se ocjenjuju kao nepoznati. Predložene mjere:

- precizirati uslove i definisati koji sadržaji kulture mogu da se grade na UP2, da li su to objekti ili samo uređenje parcele, gabarite objekata, oblikovanje i namjenu – npr.galerije, muzeji, vidikovci,

platoi, amfiteatar, otvorena pozornica, rekonstrukcija ruševnog objekta i njegova namjena, parkovsko uređenje,

- dopuniti uslove za materijalizaciju pješačkih puteva i staza kao i materijalizaciju kolsko pješačkih puteva na mjestima gdje se ukrštaju ili preklapaju sa pješačkim .

Uz striktnu primjenu predloženih mjera (zaštite), planirane intervencije i izgradnja sadržaja koji ne zahtijevaju velike intervencije u prostoru , mogu da doprinesu afirmaciji prostora i objekta crkve, te omogućavanju izuzetnih vizura, a mogu imati veoma pozitivan efekat.

- **crkva Sv. Ane na UP1, blok 2** je zapušteni objekat do kojeg su nekad vodile pješačke staze koje su sada neprohodne. Crkva se jedva prepoznaje (vidi) u šumi i to samo sa manjeg broja tačaka. UP je definisana kao „*tačke i potezi značajni za panoramske vrijednosti pejzaža*“ ali uslovima nije precizirano na koji način. S obzirom da je zakonom zaštićeni spomenik kulture III kategorije i nalazi se iznad Uvale koja ima posebna prirodna svojstva, odnosno u pojasu šume kao iskonskog prirodnog pejzaža (*Menadžment plan Kotora 2011*) ocijenjeno je da kao kulturno dobro ima značajno svojstvo.

Predložene mjere:

- obavezno planirati vidikovac i njegovu materijalizaciju (npr. plato ispred crkve) na način da se ostvari i sačuva vizura na cijelo naselje i širu okolinu i da to bude kulturno – prirodni vidikovac (označiti liniju vizure u Planu),
- uslovi za uređenje parcele treba da omoguće da crkva bude prostorni reper ovog prostora i šire okoline.

U vezi sa sadržajima kulture, uz poštovanje uslova za rekonstrukciju koji su definisani planskim dokumentom kao i striktnom primjenom predloženih mjera (vezano za kulturno-prirodni vidikovac i sadržaje na UP2) crkva može da bude prostorni reper i šire okoline pored svojih kulturno-istorijskih vrijednosti, te dobije veoma značajno svojstvo.

- **lokacija UP 29, UP 30, UP 31, UP 33, blok1** ima značajno svojstvo jer se nalazi u zaleđu palate Tre Sorelle (na UP 9) koja je zakonom zaštićeni spomenik kulture II kategorije, uz specifičnost zelenog zaleđa i nekada usamljena u širem prostoru. Na UP 33 se nalazi maslinjak.

Lokacija koja se sastoji od UP 29, UP 30, UP 31, UP 33 je planirana za izgradnju turističkog naselja sa 76 ležajeva visoke kategorije (4*) koje se sastoji od osnovnog objekta hotela na UP33 i objekata vila na UP 29, UP 30 i UP 31. Planskim dokumentom su definisani uslovi za zaštitu maslinjaka, definisanjem zone gradnje u okviru UP, ali nisu precizno definisane ostale GL u okviru lokacije koje bi obezbijedile zaštitni zeleni pojas između namjene turizma i stanovanja koji bi vizuelno ostvario zelenu pozadinu kulturnog dobra – palate Tre Sorelle. Iz tog razloga, stepen uticaja nevedenih promjena na svojstva kulturnog dobra (palate) i njegovog šireg okruženja ocjenjuje se kao umjeren uticaj, a samim tim i ukupni efekti se ocjenjuju kao zanemarljivo negativni.

Predložene mjere:

- definisati građevinsku liniju GL, 5 m sa svih strana kompleksa (izuzetak zona gradnje definisana u cilju očuvanja maslinjaka), kako bi se formirao zeleni zaštitni pojas koji bi ujedno unaprijedio i sam kompleks,
- definisati uslov da objekti imaju ravne krovove koji ne bi u vizurama konkurisali objektu – palati.

Planirane namjene kompatibilne su sa svojstvima autentičnosti i integriteta prostora. Uz striktnu primjenu predloženih mjera (zaštite) u smislu definisanja GL i uslova za oblikovanje objekata na način da ne dovode u sumnju vrijeme nastanka, te svojim oblikovanjem nemaju neposredan uticaj na autentičnost i integritet kulturnog dobra, kako palate tako i ukupnog naselja, planirane intervencije mogu imati umjereno pozitivan efekat.

- **palata Tre Sorelle, UP 9** (kuturno dobro značajnog svojstva). Nova namjena – stanovanje, može dovesti u pitanje autentičnost i integritet objekta (legenda, zazidani prostori), te je preporuka da se preispita namjena.

Predložene mjere:

- preispitati mogućnost nove namjene za objekat, npr. kultura, specifični sadržaji kao što su edukativne aktivnosti, književne večeri, galerija i sl.

Opšte mjere:

Izuzetan značaj za plansko rješenje imaju uslovi za **pejzažno uređenje prostora** koje je neophodno dopuniti i precizirati u dijelu koji se odnosi na namjenu ŠZ zaštitne šume i gdje se govori o parkovskom uređenju. Moraju se definisati površine u okviru ove namjene koje se parkovski uređuju (preporuka u blizini grupacija objekata gdje površinom i ne predstavljaju šume (prim. ispod planirane saobraćajnice Muo-Vrmac-Stoliv-Verige) i definirati uslovi za uređenje, kao i precizirati uslovi za namjenu PO površine za poljoprivredu (maslinjaci i voćnjaci) i PUO za koje nisu formirane UP niti pripadaju UP sa određenom namjenom. Dopuniti uslove u dijelu koji se odnosi na visinu podzida, odnosno formiranje terasa na terenu, te umjesto visine 3 m propisati maksimalnu visinu 2m, ako je to neophodno u skladu sa karakteristikama parcele, a preporučena maksimalne visina da bude 1,5 m.

Izbjegavati vrste iz drugih areala (npr. Thuja orientalis, data u planu) i invazivne biljne vrste (Lista invazivnih vrsta u Crnoj Gori Invasive plants - local list for Montenegro- [http://tesla.pmf.ni.ac.rs/desavanja/aktuelna/8SimpozijumFlore/Biologica%20Nyssana/1-\(1-2\)-December-2010/BN01-01-05-Stesevic-Petrovic.pdf](http://tesla.pmf.ni.ac.rs/desavanja/aktuelna/8SimpozijumFlore/Biologica%20Nyssana/1-(1-2)-December-2010/BN01-01-05-Stesevic-Petrovic.pdf)).

U Opštim uslovima treba naglasiti da novi objekti ne budu konkurencija starim u smislu gabarita, oblikovanja, materijalizacije, da ne oponašaju ali da su usklađeni proporcijama, materijalima....da se razlikuje staro i novo, između regulacione RL i građevinske linije GL obavezno ozelenjavanje i stvaranje zelenog pojasa prema susjednim UP i saobraćajnici ili drugoj namjeni, kako se ne bi stvarao neprekinuti niz i ostvarili zeleni prodori kako između pojedinačnih objekata tako i između grupacija objekata.

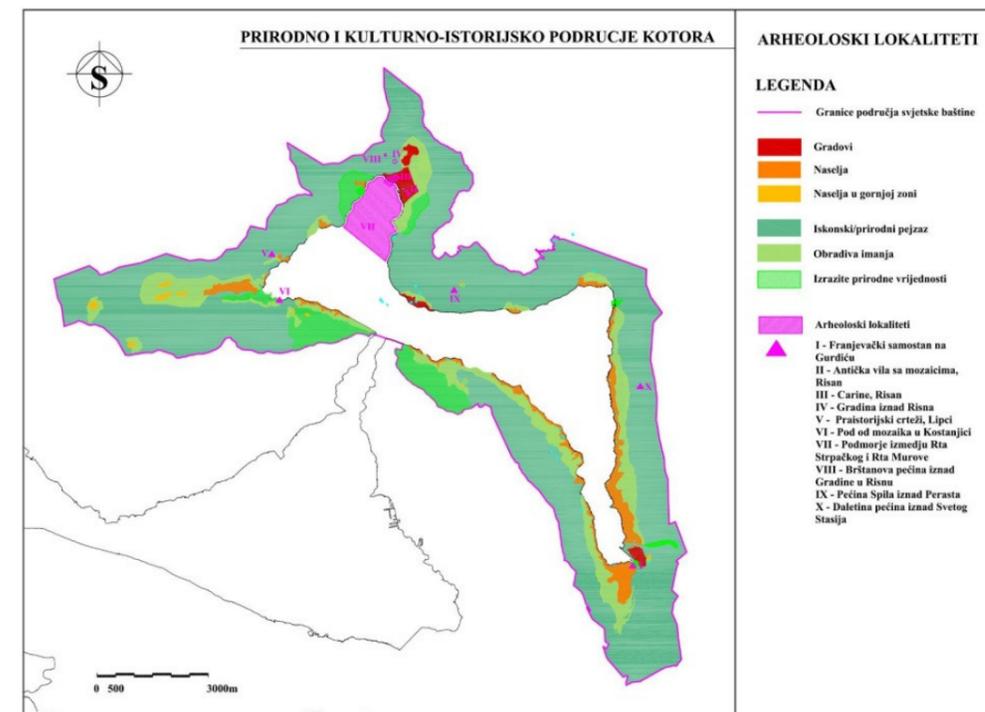
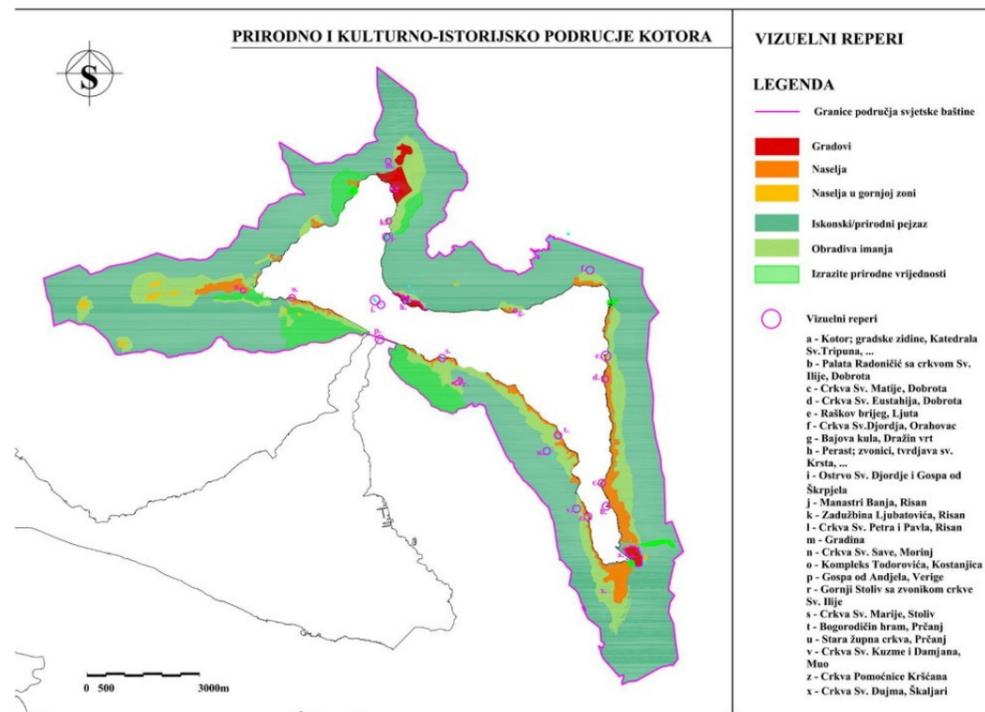
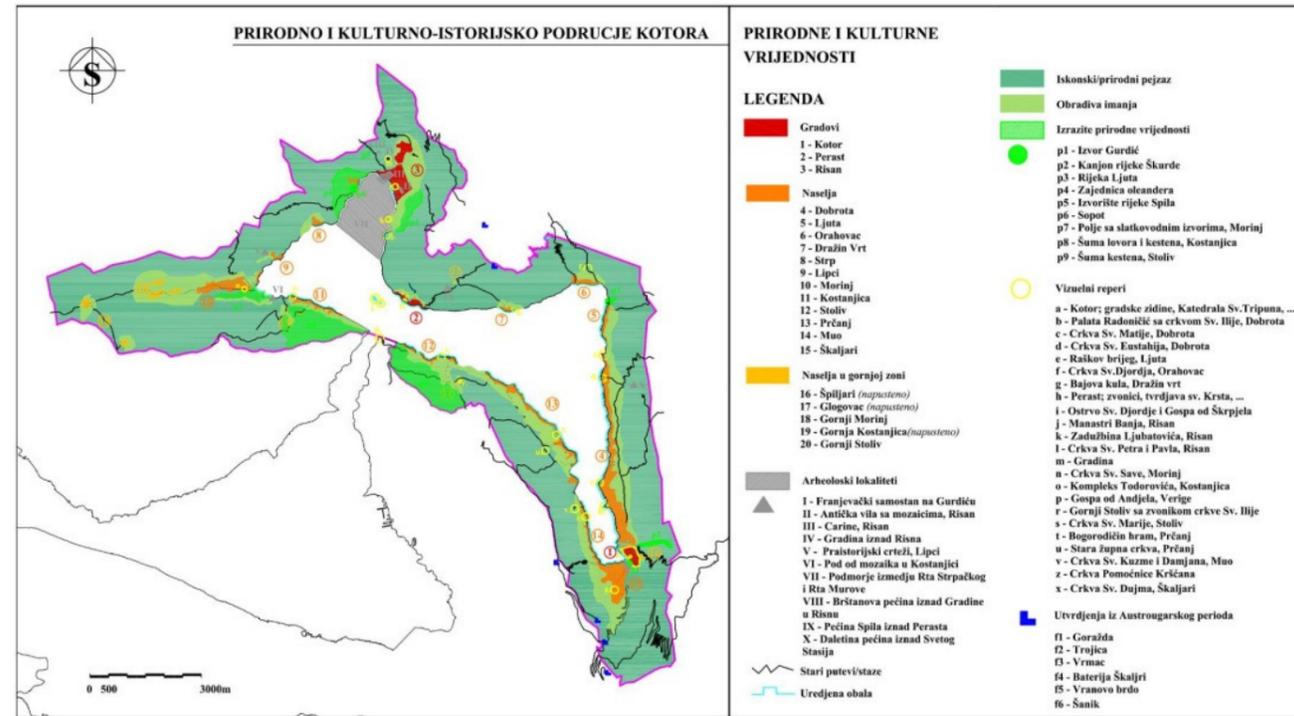
Kod regulacije vodotoka (bujičnih potoka preporučene vještačke materijale koristiti samo kada je to neophodno i to unutar urbanističkih parcela.

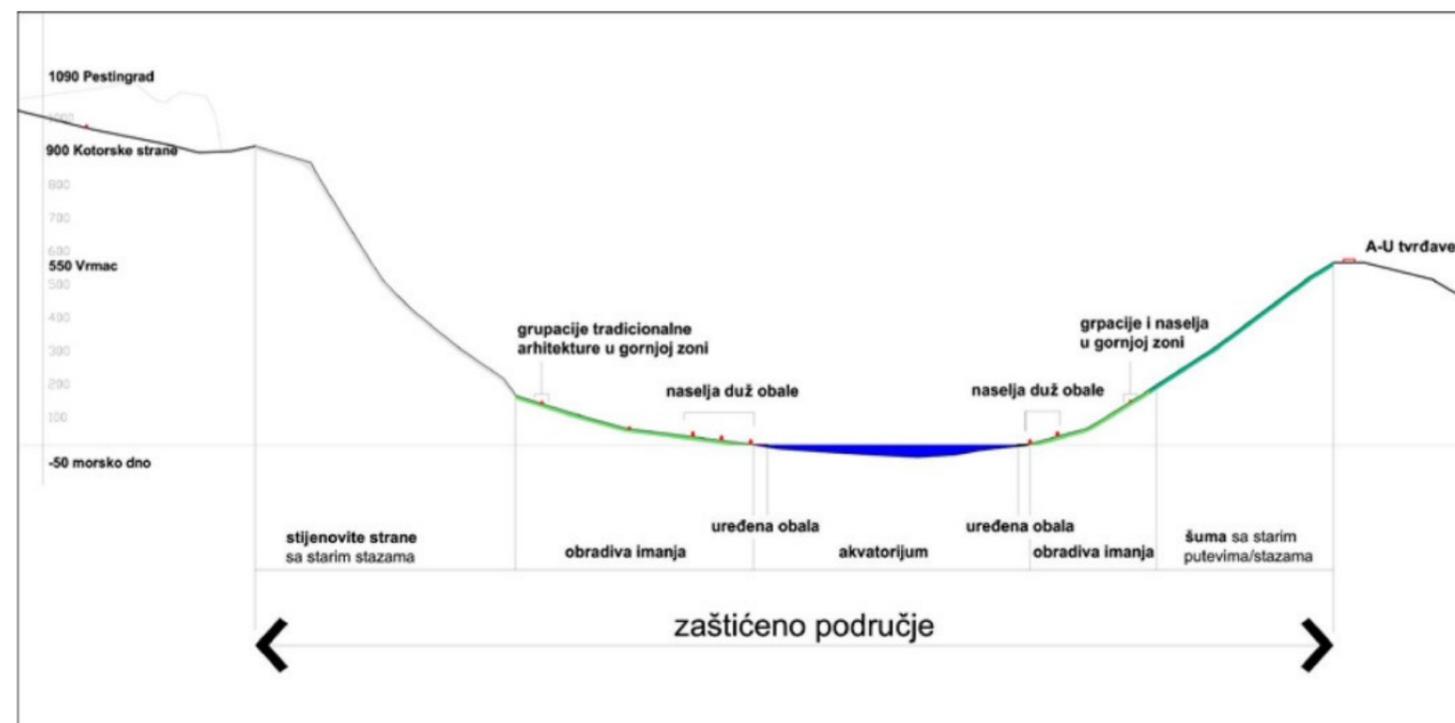
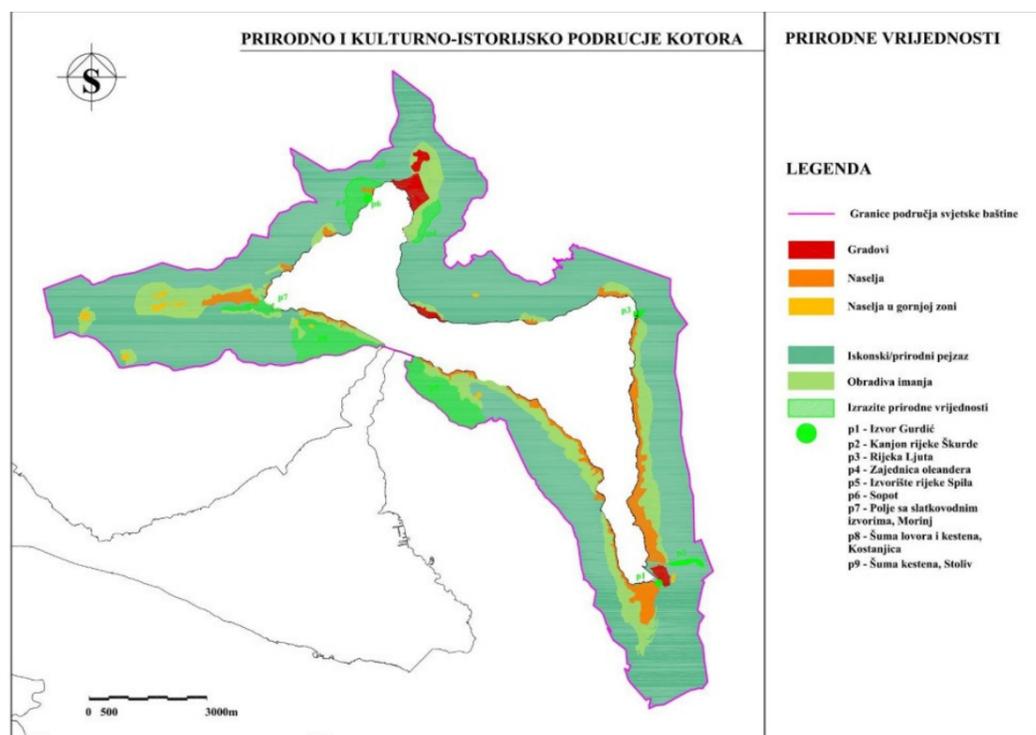
Preporuka: Izmještanje TS „Prčanj – kula“ 10/04 kV – kroz plansko rješenje dati varijantu ili riješiti u toku realizacije Plana.

Planska rješenja koja se odnose na rekonstrukciju, uređenje i vraćanje u funkciju starih puteva i pješačkih staza, uređenje terena na način da se formiraju terase, kamene podzide, zelene ograde, način izgradnje kolskih saobraćajnica, opremanje naselja neophodnom infrastrukturom (struja, voda, kanalizacija...) primjenom uslova iz Plana i gore navedenih Dodatnih mjera) doprinose pozitivnom efektu planiranih intervencija i sadržaja

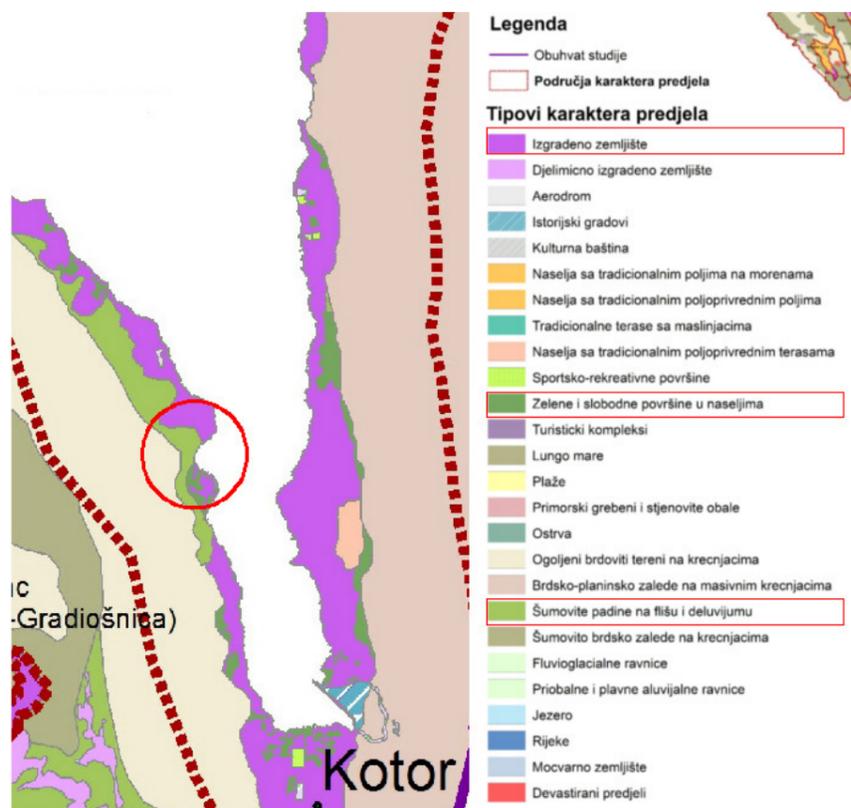
7. DODATAK: Analiza vizuelnih uticaja novoplanirane izgradnje na kulturno dobro

Identifikacija ključnih objekata u prostoru

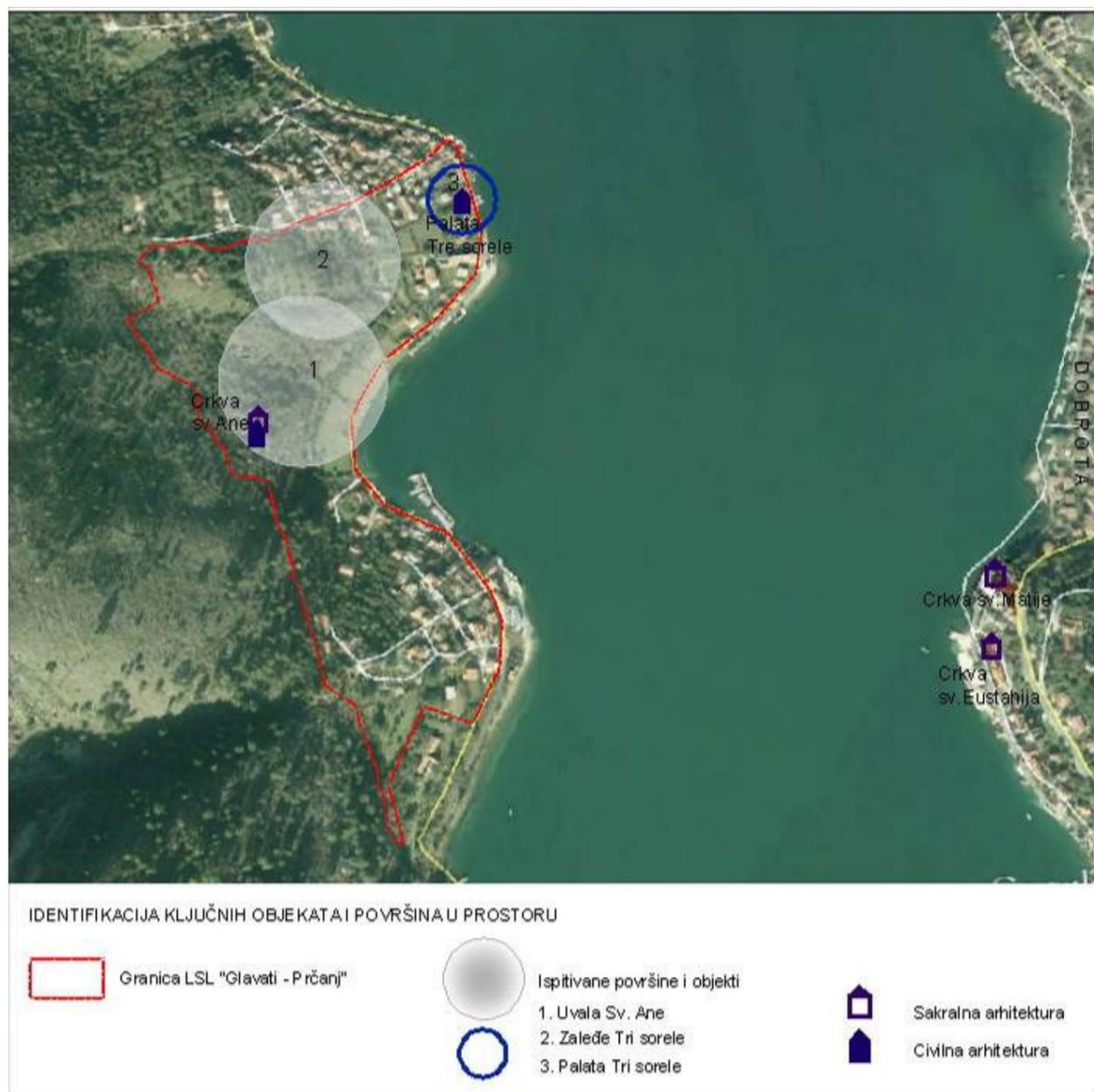




Izvor: Menadžment plan Kotora 2011



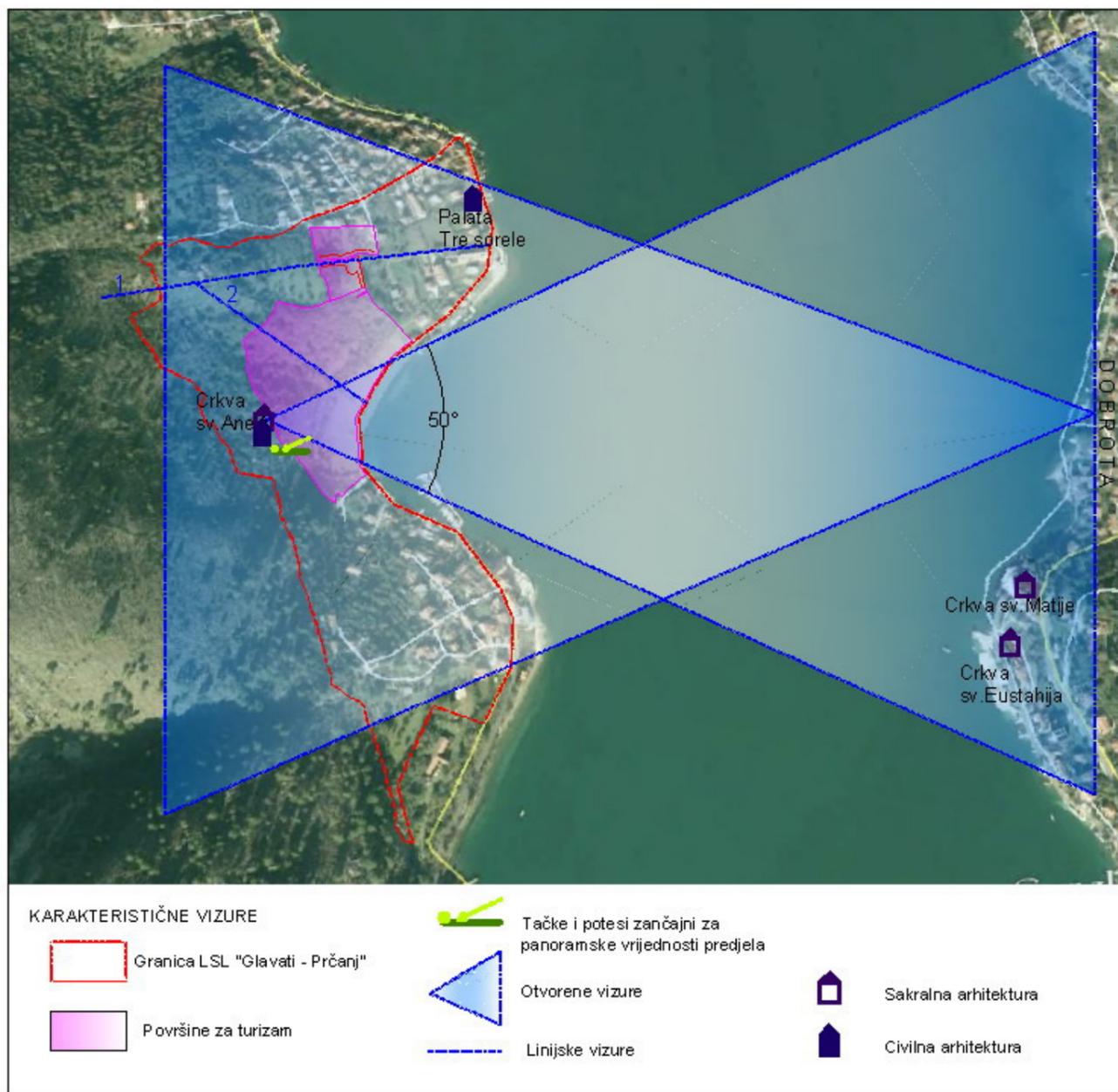
Slika br. 6 - Tipologija – PPPN Obalno područje (u izradi)



Slike br. 7 – Karakteristične površine - značajne za zaštitu kulturnog pejzaža



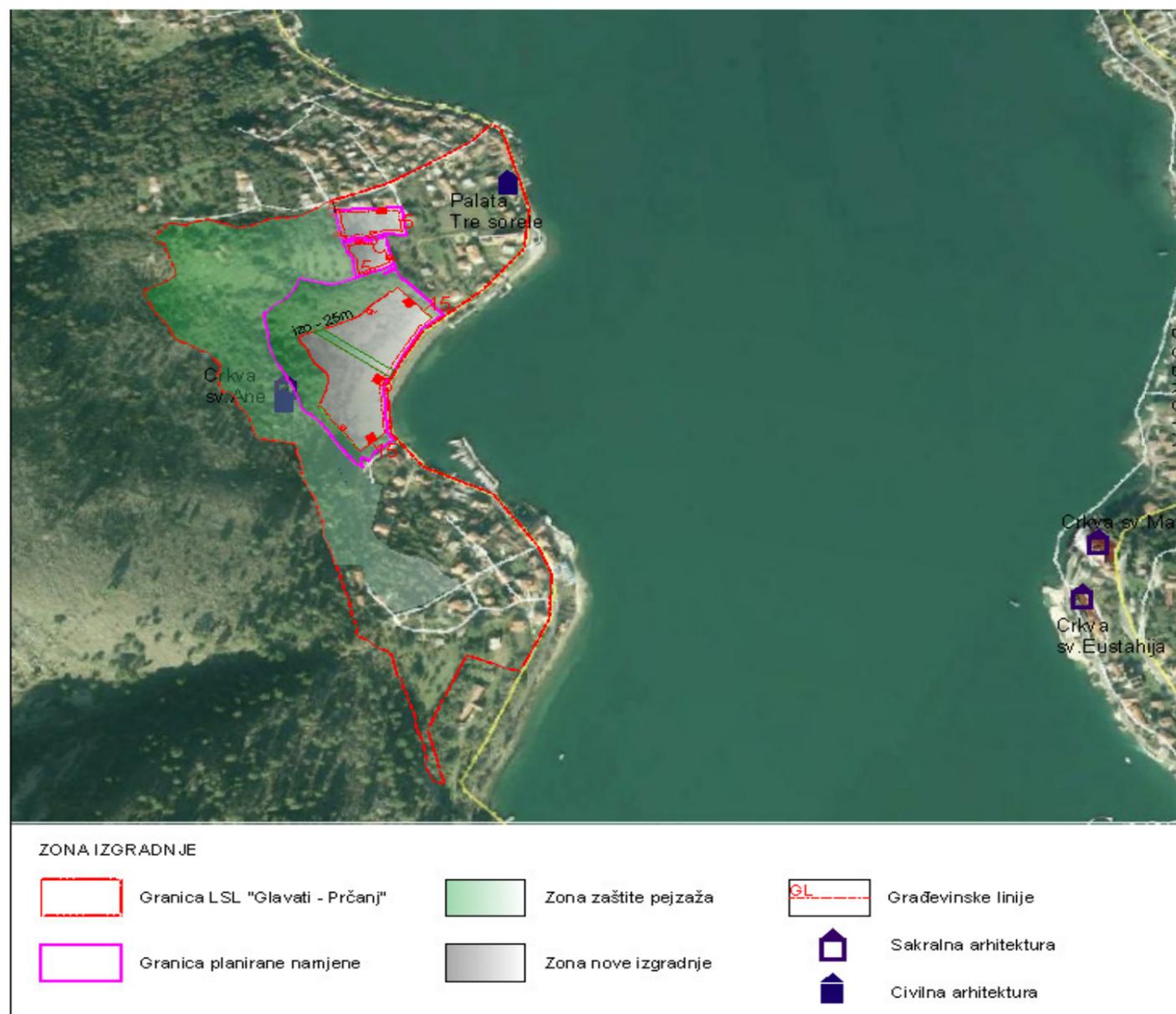
Slika br.8 – Glavati - Istraživano područje



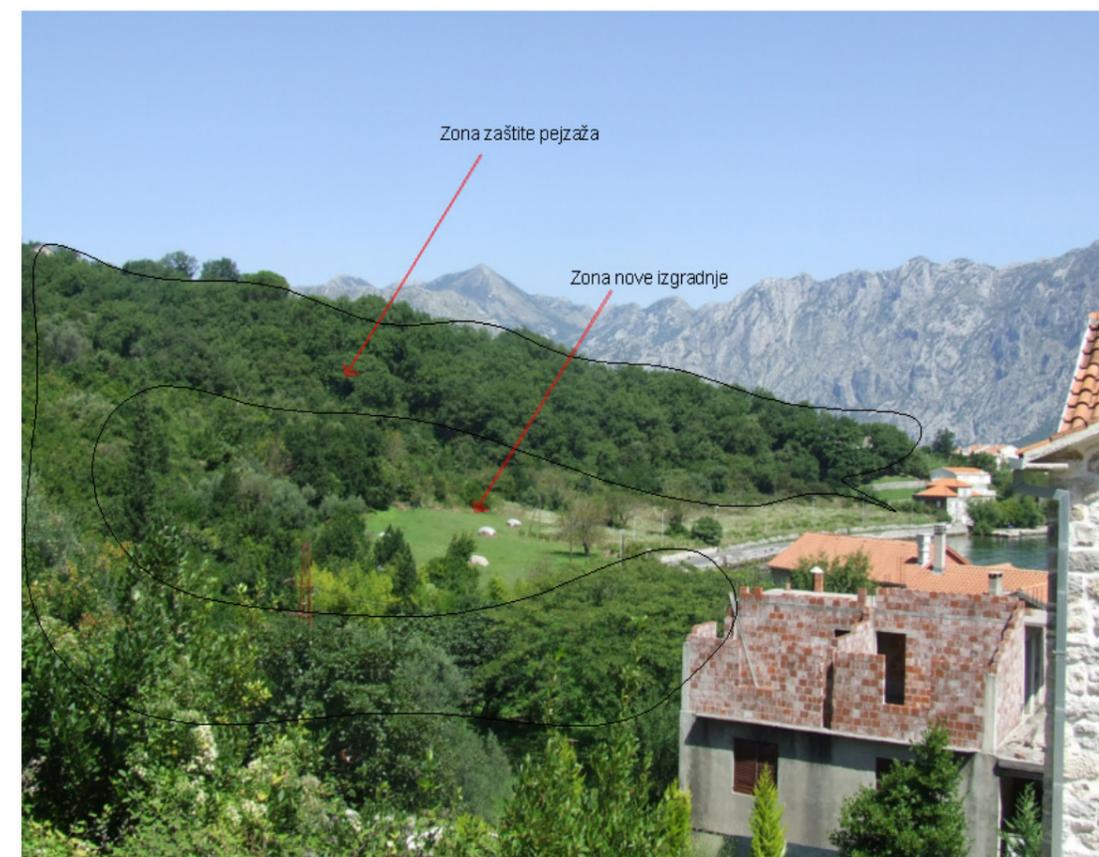
Slika br. 10 - Karakteristične vizure

Slike br. 11 i 12 – Linijske vizure (linija 1 i 2)



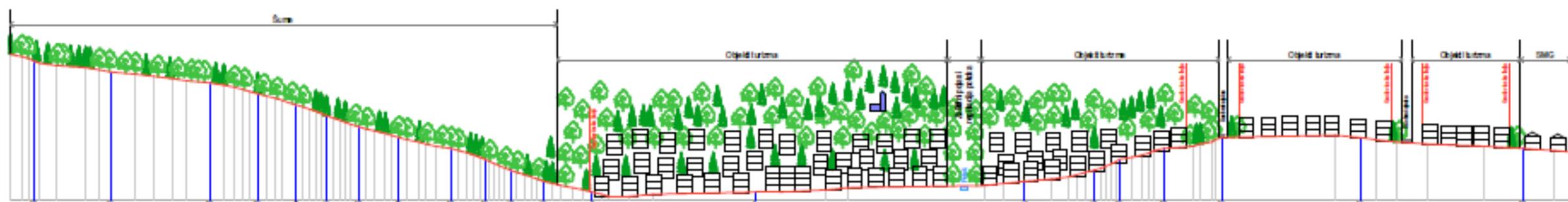
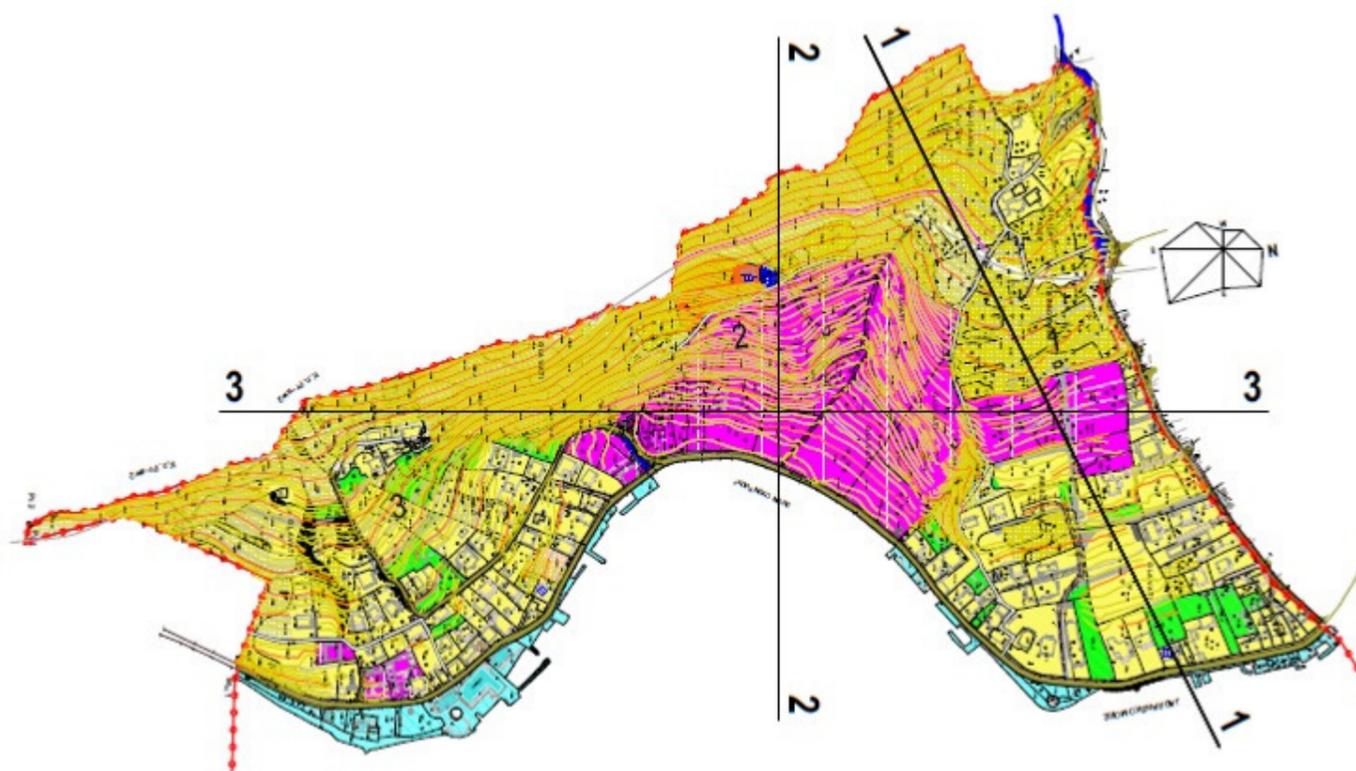


Slika br. 13 – Zone izgradnje i zaštite pejzaža



Slika br. 14 - Izgled Zone izgradnje i zone za zaštitu pejzaža

PRIKAZ PRESJEKA SA PRIMJENJENIM MJERAMA ZA ZAŠTITU KULTURNOG PEJZAŽA



PRESJEK 3-3

BIBLIOGRAFIJA

- **Neposredno primijenjeni međunarodni dokumenti**
 - Guidance on Heritage Impact Assessments for Cultural World Heritage Properties, ICOMOS, 2011
 - UNESCO Operational Guidelines for the implementation of the World Heritage Convention, 2005
 - The Burra Charter: The Australia ICOMOS Charter for Places of Cultural Significance 1999
 - VIENNA MEMORANDUM on "World Heritage and Contemporary Architecture – Managing the Historic Urban Landscape", UNESCO, 2005
 - XI'AN DECLARATION on the Conservation of the Setting of Heritage Structures, Sites and Areas, ICOMOS, 2005
 - Konvencije o zaštiti svjetske prirodne i kulturne baštine Convention Concerning the Protection of the World Cultural and Natural Heritage, Paris, 16.11.1972

- **Literatura**
 1. Nominacioni fajl za upis na Listu svjetske kulturne baštine (kulturnog nasljeđa)1979.god.
 2. Prostorni plan područja posebne namjene za Morsko dobro
 3. Izmjene i dopune Prostornog plana opštine Kotor 1995.god.
 4. Menadžment plan prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora-Regionalni zavod za zaštitu spomenika kulture Kotor-Cetinje, 2011.god.
 5. Prostorni plana posebne namjene (PPPN) za Obalno područje (u izradi), PUP opštine Kotor u izradi
 6. Studija zaštite graditeljskog nasljeđa Prčnja 1990
 7. DUP Prčanj, DUP Glavati – Prčanj, DUP Stoliv, LSL Vrmac
 8. Strateške procjene uticaja na životnu sredinu za gore navedene planove
 9. Novinski tekstovi, sajtovi, fotografije