

IZVJEŠTAJ O PROCJENI UTICAJA NA KULTURNI PEJZAŽ

PLANIRANIH SADRŽAJA I INTERVENCIJA
U ZAHVATU DUP-a “PRČANJ” U KOTORU



Montenegroprojekt d.o.o. Podgorica
septembar, 2014

OBRADIVAČ:

MONTENEGROPROJEKT d.o.o. Podgorica

RADNI TIM

Snežana Laban – dipl. Ing.pejz.arh.

mr Jadranka Popović – dipl.arh.urb.

Svetlana Ojdanić – dipl.prost.planer

Vesna Jovović - dipl.ing.pejz.arh.

Petar Popović – dipl.ing.arh.

Nataša Novović – dipl.ing.građ.hidro

Podgorica,
septembar, 2014.god.

Direktor:
Vasilije Đukanović dipl.pravnik

SADRŽAJ

REZIME	4
1. 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	23
2.1.Dijagram procesa sprovođenja Procjene uticaja nove izgradnje na Kulturno dobro	23
2.2.Primjenjene metodološke taktike i tehnike	24
2.3.Sistem procjene i vrednovanja stepena uticaja i efekata promjena	24
3. ISTORIJAT I OPIS ŠIREG OKRUŽENJA	26
3.1. Istorijat i opis šireg okruženja.....	26
3.2. Istorijat dobra – uže	28
3.3. Status zaštite dobra	39
3.4.Elementi univerzalne vrijednosti dobra	41
3.5.Ostale vrijednosti dobra	43
3.5.1.Kulturne vrijednosti.....	43
3.5.2.Savremene društveno-ekonomske vrijednosti	43
4. PLANIRANE INTERVENCIJE.....	44
4.1.Postojeće stanje	44
4.2. Informacije o planiranoj izgradnji	47
5.ANALIZA I PROCJENA UTICAJA PLANIRANIH INTERVENCIJA	61
5.1. Ocjena značaja svojstava kulturnog dobra	61
5.2.Klasifikacija mogućih uticaja planiranih intervencija na kulturno dobro	62
6. ZAKLJUČNA RAZMATRANJA.....	76
7. DODATAK: Analiza vizuelnih uticaja novoplanirane izgradnje na kulturno dobro.....	80
BIBLIOGRAFIJA.....	86

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 akta).

U cilju dorade planskih dokumenata, Obrađivač je sproveo Procjenu uticaja planskih rješenja na kulturni pejzaž i uradio Izvještaje sa predlogom mjera za zahvat *LSL Glavati-Prčanj i DUP Prčanj*, kao dijelove prostora Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora koji je pod zaštitom UNESCO-a.

Procjena je vršena za prostor koji obrađuju ovi planski dokumenti u cjelosti, ali su tehnički formirana dva Izvještaja, jer se radi o dva posebna planska dokumenta. Izvršena je detaljna analiza uticaja planirane (nove) izgradnje i intervencija u zahvatu DUP 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 svjetskog kulturnog naslijeđa).

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 svjetskog kulturnog naslijeđa, jer je u toku izrada Prostornog plana posebne namjene (PPPN) za obalno područje Crne Gore, koji je trenutno u fazi izrade Nacrta.

„Prostornim planom posebne namjene za obalno područje Crne Gore, treba da bude definisana zona za zaštitu dobra, sa odgovarajućim regulatornim režimom. Takođe, u okviru Plana, biće urađena 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 (Nacr 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 DUP-a Prčanj (kulturni pejzaž) je dio cjelokupnog prostora **Prirodno i kulturno-istorijskog područja Kotora** koje je upisano na listu Svjetske baštine 26. oktobra 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 (kulturnog naslijeđa)
(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 vrijednošću 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 i IV.

2- Po kriterijumima za upisivanje:

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

Iako brojni spomenici i naselja u Kotorskom 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 i pripadnost gradovima 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.

Glavna 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.

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 dobrotorske palate, glavne građevine Perasta, su pretrpjele oštećenja, a neke su i djelimično uništene i devastirane.

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 zasijedanju UNESCO-a u Kataru, delegacija 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 istorijskog 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 stručnjaci 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 istorijsko 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 predstavili 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.

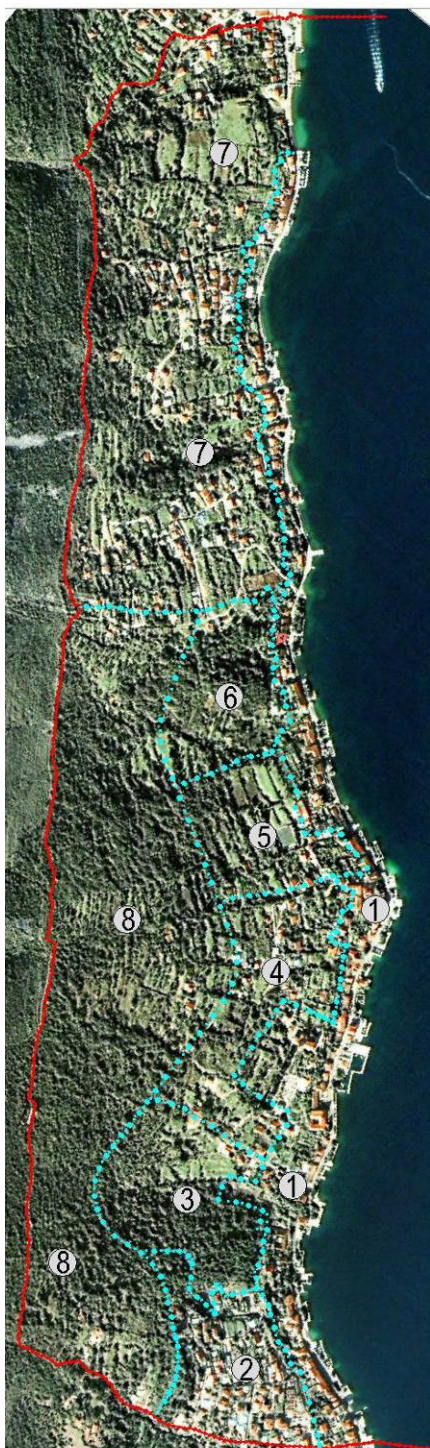
Putem određivanja dominantnih namjena i karaktera blokova prema nosećim kapacitetima prostora, stečenim obavezama i u sintezi sa karakterom susjednih blokova, naselja i kontaktnih zona omogućeno je fazno sprovođenje plana. Blokovska podjela poštuje morfologiju, odnosno nasljeđeni urbani sklop naselja. Teritorija u obuhvatu Detaljnog urbanističkog plana Prčanj podijeljena je na 8 blokova, 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 Prčanj, uz uvažavanje stečenih obaveza, poprimi novi oblik uređenog naselja.

Osnovna djelatnost u Prčnju je turizam i većina postojećih stambenih objekata ima stambeno-turističku namjenu, pa su u skladu s tim, DUP-om određene i djelatnosti koje mogu da se jave u okviru osnovnih namjena površina.

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

- GRANICA OBUHVATA PLANA
- GRANICA PLANSKE CJELINE (BLOKA)
- ⑦ OZNAKA BLOKA



Blok 1

Prostorna cjelina u obuhvatu Bloka 1 je ambijentalna zona rekonstrukcije i obnove, sa velikim procentom nasljeđene izgrađenosti. U bloku se nalaze sakralni i profani objekti graditeljskog nasljeđa. Odlikuje je tradicionalna gradnja u nizu, na parcelama malih površina sa velikim indeksom zauzetosti i izgrađenosti.

Iza pojasa objekata uz obalu, gdje god je bilo moguće planiran je zeleni pojas kao bafer-zona u odnosu na blokove u zaleđini. Oko objekata graditeljskog nasljeđa, koji nisu u potpunosti okruženi izgrađenim tkivom, planiran je pojas niskog i visokog rastinja.

Za navedeno područje graditeljskog nasljeđa, Plan, kao osnovne mjere zaštite i očuvanja pomenutog lokaliteta, definiše pravila uređenja i građenja u poglavlju „Pravila građenja“.

Blok 2

Blok 2 je zona stanovanja, sa objektima pretežno izgrađenim na manjim parcelama. U skladu sa nasljeđenim obavezama i izgrađenošću, blok je planiran kao zaokružena stambena cjelina. Poštovana je postojeća mreža, uglavnom slijepih ulica, sa nemogućnošću povećanja profila. Osnovna poboljšanja u strukturi bloka, ogledaju se u uređenju i rekonstrukciji postojećih ulica kojima je neophodan novi kolovozni zastor. Na potezima gdje je profil puta to dozvoljavao, uspostavljen je trotoar. Kako cijeli blok ima samo jedan kolski pristup, uskog profila, planiran je još jedan kolski pristup sa primarne saobraćajnice.

Blok 3

Blok 3 je planiran kao zona zelenila ŠZ, sa nekoliko parcela sa objektima za stanovanje.

Slika br. 1 – Orto - foto snimak sa granicom Plana i podjelom na blokove

Blok 4

Blok 4 je zona ambijentalne gradnje. Planiran je sa manjim gustinama i manjom spratnošću od one definisane dosadašnjim planom, kao maksimalne za područje naselja.

U bloku figuriraju stare kamene kuće ruralnog tipa sa ekonomskim objektima, koje se nalaze u neposrednom zaleđu Bogorodičinog hrama, spomenika I kategorije. U zaleđu i neposrednoj okolini Bogorodičinog hrama nije dozvoljena gradnja, kako bi se očuvala autentičnost prirodnog okruženja ovog spomenika kulture.

Izgrađena grupacija objekata u neposrednom zaleđu Bogorodičinog hrama grubo narušava vrijednosti ovog spomenika i degradira prvorazredni kulturni pejzaž pod zaštitom UNESCO-a. Urbanističke parcele na ovom području i u njegovoj neposrednoj okolini su parcele na kojima se nalaze postojeći stari kameni objekti predviđeni za rekonstrukciju i sanaciju uz obavezne konzervatorske uslove.

Objekti i parcele za koje postoji građevinska dozvola tretirani su kao stečena obaveza i to u gabaritima definisanim građevinskom dozvolom.

Blok 5

Povoljna terasasta konfiguracija terena, centralni položaj u naselju i neposredna blizina kompatibilnih funkcija, su bili osnovni preduslovi za plansko formiranje sportsko-rekreativne zone.

Uz osnovnu školu planirana je biblioteka sa kulturnim centrom.

Stambeni objekti u bloku su dozvoljeni uz postojeće izgrađeno stambeno tkivo.

Blok 6

Blok 6 predstavlja zeleni pojas između izgrađenog tkiva. Ovaj blok predstavlja jedini veći potez autentičnog kulturnog pejzaža sa neporemećenim imanjima stanovnika Prčnja. Jedina planirana novogradnja u ovom bloku je stambeni niz (površina 10 324 m², postojeće 798 m²) okružen šumskim rastinjem, uklopljen u okruženje.

Blok 7

Heterogena cjelina ima dominantnu stambenu namjenu. Loša saobraćajna infrastruktura bloka poboljšana je formiranjem dva saobraćajna prstena. Postojeće stambeno tkivo je zaokruženo, a novi stambeni nizovi (102 949 m², postojeće 80 250 m²) planirani su uz novoplanirane saobraćajnice.

Provjerenost blokova ostvarena je planiranjem uređenih zelenih površina unutar blokova. Oko vodenih tokova i uz saobraćajnice, gdje je to bilo moguće planiran je zaštitni pojas. Planirana su dva turistička naselja (14 353 m²) i površine za centralne djelatnosti 1681 m².

Blok 8

Ovaj Blok obrazuje zona maslinjaka i šumske vegetacije. Stanovanje je planirano u rubnim zonama bloka (15 665 m², postojeće 6258 m²). Urbanističke parcele u bloku su velike, planirane sa stambenim vilama okruženim šumskim rastinjem. Do lokaliteta sa ostacima crkve, vodi nekoliko pješačkih staza.

Postojeća saobraćajna matrica u granicama DUP-a, definisana je u skladu sa Prostornim planom opštine Kotor, uz uvažavanje postojeće ulične mreže formirane realizacijom prethodno donijete planske i urbanističke dokumentacije ili stihijski (neplanski) nastale na terenu, uglavnom sa nedovoljnom širinom regulacije i velikim nagibom, tako da su u velikom broju 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 ovog detaljnog plana, preispitati kroz PUP kotor čija je izrada u toku, a 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 jezgri 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..

Saobraćajnica Muo-Prčanj-Stoliv-Verige, čija je trasa preuzeta iz PPO Kotor, je ovim planom evidentirana u okviru zelenog koridora na području Glavata i oko nje planskim dokumentom nije predviđena nova izgradnja s obzirom na potrebu njenog preispitivanja. DUP Prčanj ne predstavlja osnov za realizaciju ove saobraćajnice.

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.

Trasiranje svih novih saobraćajnica mora biti planirano 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.

Po funkcionalnom značaju i ulozi u prostornoj organizaciji grada, klasifikacija gradske putne mreže i ulica se zasniva na relativnom odnosu osnovnih funkcija kretanja i pristupa i dijeli se na primarnu i sekundarnu. Primarnu čine ulice I i ulice II reda, a sekundarnu stambene ulice, pristupne ulice i parkirališta.

Postojeće dvosmjerne ulice profila 4,0m, predviđene su za rekonstrukciju, sa obaveznim planiranjem proširenja prilikom projektovanja, gdje god to uslovi terena i postojeća izgrađenost dozvoljavaju.

Postojeće ulice veće frekventnosti su predviđene za rekonstrukciju, koja bi shodno uslovima na terenu omogućila smanjenje postojećih velikih nagiba (20-25%).

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 saobraćajnica se 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 DUP-a, u zimskom periodu vršice se preko rezervoara Škaljari I, koji se puni vodom iz različitih izvorišta (Škurda, tunel Vrmac, gornjegrbaljski izvori). Iz ovog rezervoara voda se tranzitnim cjevovodom Škaljari-Verige dovodi do rezervoara P1 i P2. S obzirom da je postojeći cjevovod izrađen od AC cijevi, potrebno je ovaj cjevovod zamijeniti novim, od polietilenskih (PE) ili duktilnih cijevi.

Odvođenje otpadnih voda

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

Odvođenje 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 višijeg područja izvan obuhvata DUP-a. U tom smislu iste treba tretirati kao osnovni recipijenti za prihvrat oborinskih voda, te u sklopu uređenja zona izvršiti i njihovo uređenje odnosno regulaciju.

Elektroenergetika

Ovim planom predviđa se izgradnja novih distributivnih trafo-stanica i polaganje napojnih VN 10 kV kablova. Gradnja TS i polaganje VN kablova, vršiće se paralelno sa izgradnjom novih planiranih sadržaja u granicama obuhvata ovog planskog dokumenta.

Najbliži veći izvor za obezbjeđenje električne energije za predmetno naselje je postojeća TS 35/10kV 8MVA Škaljari. Postojeća TS 35/10kV Škaljari u cilju napajanja naselja Škaljari, Muo i Prčanj zamijeniće se TS 110/35/10kV. Od glavne napojne TS Škaljari, pa do planiranih TS u Prčnju, 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.

Elektronske komunikacije

Na osnovu planirane izgradnje stambenih, stambeno-poslovnih i drugih pratećih sadržaja, izgradnja nove i proširenje postojeće infrastrukture iz oblasti elektronskih komunikacija nameće se kao imperativ. Na osnovu uslova „Crnogorskog Telekom“ na području DUP-a planiran je razvoj TK kanalizacije duž saobraćajnica od oba udaljena pretplatnička stepena „Prčanj“ i „Markov rt“.

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 višeg nivoa, veći broj turista svih struktura,
- opremanje naselja neophodnom infrastrukturom – omogućen pristup značajnim lokacijama i objektima,
- opremanje naselja kulturnim i sportsko-rekreativnim sadržajima.

PROCJENA UTICAJA I MJERE ZAŠTITE

Pokazatelji mogućih uticaja nove izgradnje na materijalna i nematerijalna svojstva kulturnog dobra (dobra 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 neznatno do umjereno negativan efekat, jer su kompatibilne sa svojstvima autentičnosti i integriteta kulturnog dobra, ali zahtijevaju određene intervencije na objektima. Primjenom datih mjera efekat promjene je pozitivan.
- Eventualni rizik od negativnog uticaja planiranih fizičkih struktura na vizuelnu percepciju kulturnog dobra moguće je dovesti do pozitivnog uz primjenu mjera zaštite, odnosno određene dopune i preciziranja uslova za izgradnju objekata.
- 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, a unapređuje jedinstvo izgrađenih i prirodnih vrijednosti na način na koji će se oni koristiti, valorizovati i približiti turistima i posjetiocima.

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. 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 (princip zaštite) podrazumjeva 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 odredjenih djelova 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 prilagođeni 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 obradjuju ovo područje potrebno je sačuvati iskonski pejzaž koji čini okvir zaliva Boke Kotske, sačuvati prirodne karakteristike obale, sačuvati nasljeđe starih gradova i graditeljske vrijednosti tradicionalnih naselja duž obale, sačuvati strukturu naselja duž Zaliva, njihovu morfoloziju i imagarne 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 uređenje 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.

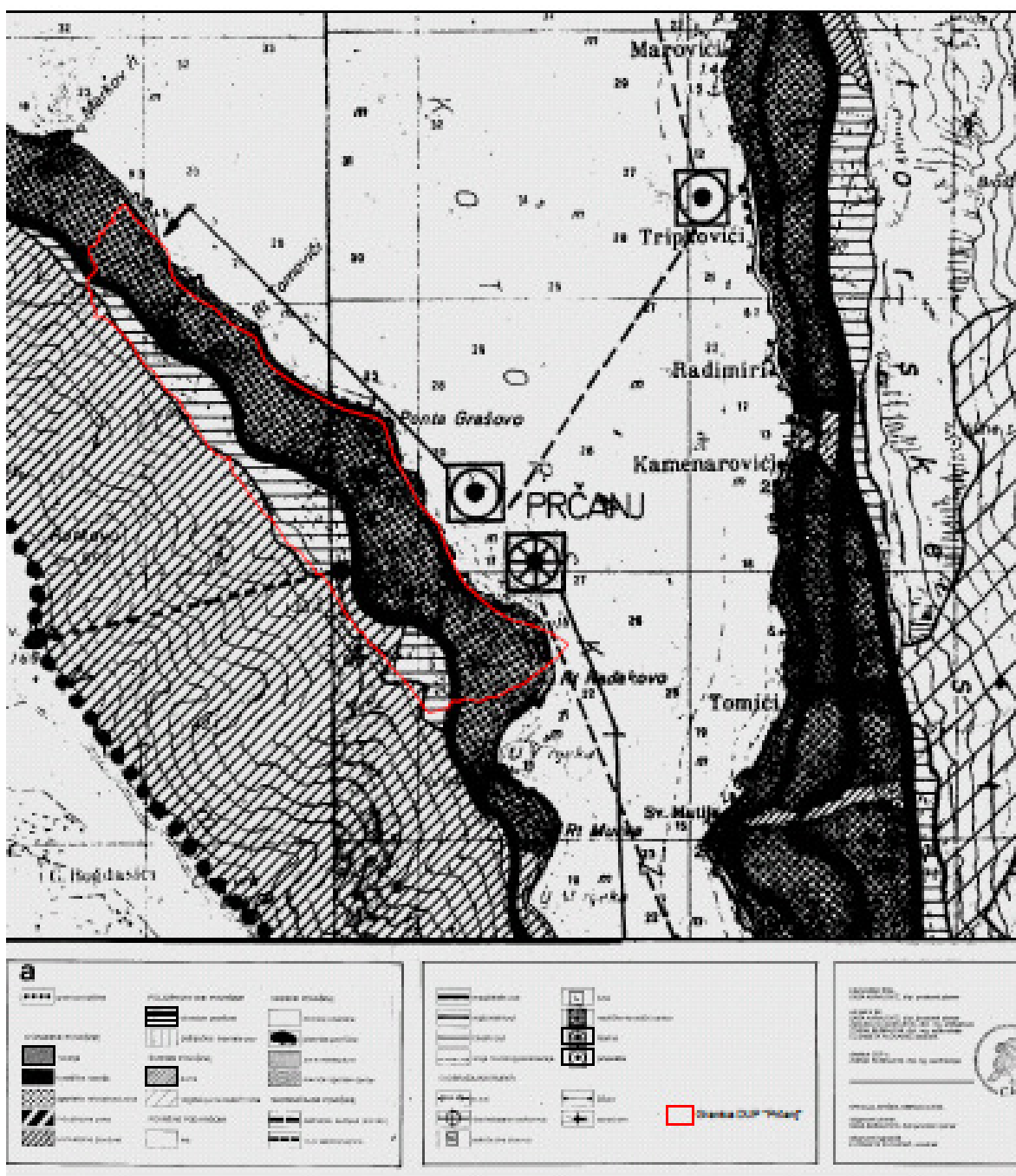
Za naselje Prčanj neophodno je sačuvati karakteristike strukture istorijskog naselja sa priobalnim stambenim cjelinama, uređenom obalom i obradivim imanjima u gornjim zonama, sačuvati vizure na centralni dio istorijskog naselja čiju prostornu dominant i najznačajniju graditeljsku tvorevinu predstavlja Bogorodičin hram. Kao trajno neizgradiv prostor očuvati vizuelnu osu između sakralnog kompleksa na obali i Stare župne crkve. Zbog izrazitih vrijednosti kulturnog pejzaža neophodno je 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 DUP-a, obavezujući činilac kod planiranja i korišćenja prostora, kao i izgradnje objekata su usvojeni zakoni i 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 naslijeđa Prčnja iz 1990. godine, budući da se prostor nalazi na teritoriji opštine Kotor u okviru granica prirodnog i kulturno historijskog područja Kotora, upisanog 1979. Godine na UNESCO-vu Listu svjetske prirodne i kulturne baštine (kulturnog naslijeđa). Studija zaštite graditeljskog naslijeđa Prčanj takođe daje posebne smjernice za oblikovanje i razvoj naselja.



Slika br. 2 - PPO Kotor – planirana namjena

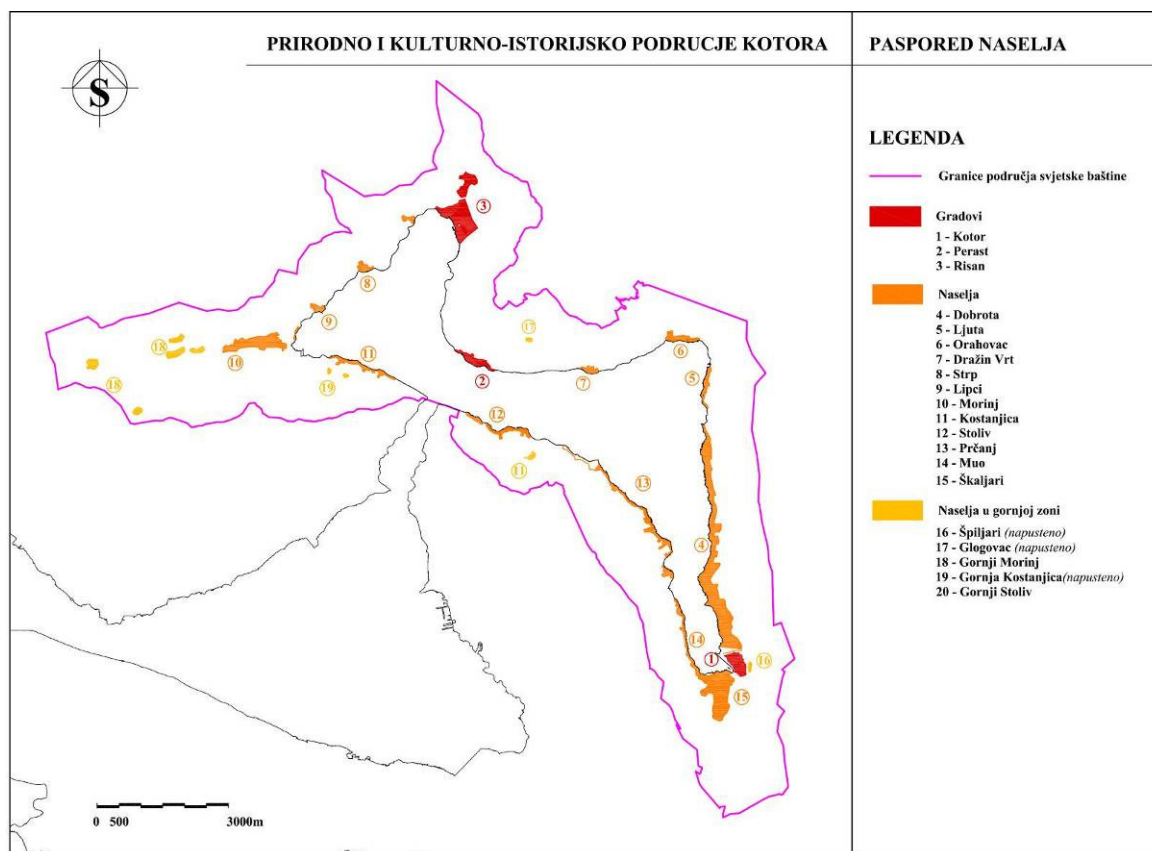
1. UVOD

1.0 Informacioni list

PODACI O PROCJENI	
Naziv dokumenta	Detaljni urbanistički plan 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	Prirodno i kulturno-istorijsko područje Kotora. Prostor u zahvatu DUP Prčanj sa pojedinačnim ključnim tačkama i površinama.
Lokacija	Naselje Prčanj , Kotor, Crna Gora
Geografske koordinate dobra	Geografska širina 42° 42' 23" 32" N Geografska dužina 16° 18' 38" 48" E
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, školstvo.
Predložena buduća namjena	Stanovanje, turizam, centralne djelatnosti, školstvo, kultura, sport i rekreacija.



Slika br.4 - Položaj Prčnja u odnosu na grad i granicu zaštićenog područja

Detaljni urbanistički plan obuhvata prostor naselja Prčanj, jednog od longitudinalnih naselja duž Kotorsko risanskog zaliva, koje pripada području K.O. Prčanj I, odnosno području opštine Kotor i obuhvata površinu cca 95 ha. Sjeverna granica DUP-a su k.p. 17, 19, 18, 20, 21, 22, 23, 28, 29, 30, 33, 39, odnosno granica sa katastarskom opštinom Stoliv I. Zapadna i jugozapadna granica, vode granicom sa k.o. Prčanj II, većim dijelom pješačkim putem na parceli 1318/1. Iznad je šumska zona Vrmca. Južna granica je kolsko-pješački put uz potok Mondov, od navedene planinske staze do postojećeg puta Kotor-Lepetani uz obalu. Sa sjeveroistočne strane granicu plana čini Kotorsko-risanski zaliv i saobraćajnica duž 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.) potrebno je izvršiti detaljnu analizu uticaja planirane izgradnje i intervencija u zahvatu DUP-a Prčanj 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 (kulturno dobro upisano na Listu svjetskog kulturnog naslijeđa).

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 procjena ili studija uticaja na svjetsko kulturno naslijeđe.

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 zaključni 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 preduzeće Montenegroprojekt d.o.o.Podgorica.

Autori ovog 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 (Izvještaja o procjeni) se zahvaljuju na ustupljenoj dokumentaciji Obradivaču DUP-a Prčanj – Predlogu planskog dokumenta sa Strateškom procjenom uticaja na životnu sredinu koji je u postupku pribavljanja saglasnosti.

1.3.Ciljevi izrade dokumenta

Procjena uticaja na kulturno dobro, prezentovana u ovom Izvještaju 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 (kulturnog naslijeđa)1979.god.
- PPO opštine Kotor 1995,
- Prostorni plan područja posebne namjene za Morsko dobro,

- PPPN Obalno područje (u izradi), PUP opštine Kotor (u izradi),
- Menadžment plan Prirodnog i Kulturno-istorijskog područja Kotora 2011(Ministarstvo kulture),
- Studija zaštite graditeljskog nasljeđa Prčnja iz 1990,
- DUP Prčanj, DUP Glavati – Prčanj, DUP Stoliv, LSL Vrmac
- Strateške procjene uticaja na životnu sredinu za gore navedene planove
- Novinski tekstovi, sajtovi, 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.

Kulturno dobro - *Prirodno i kulturno-istorijsko područje Kotora* u granicama u kojima je zaštićeno, odnosno upisano na Listu svjetskog kulturnog nasljeđa;

Kulturni pejzaž - sveobuhvatnost kulturnog i prirodnog dobra; primjenjen na konkretne prostore u zahvatu;

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;

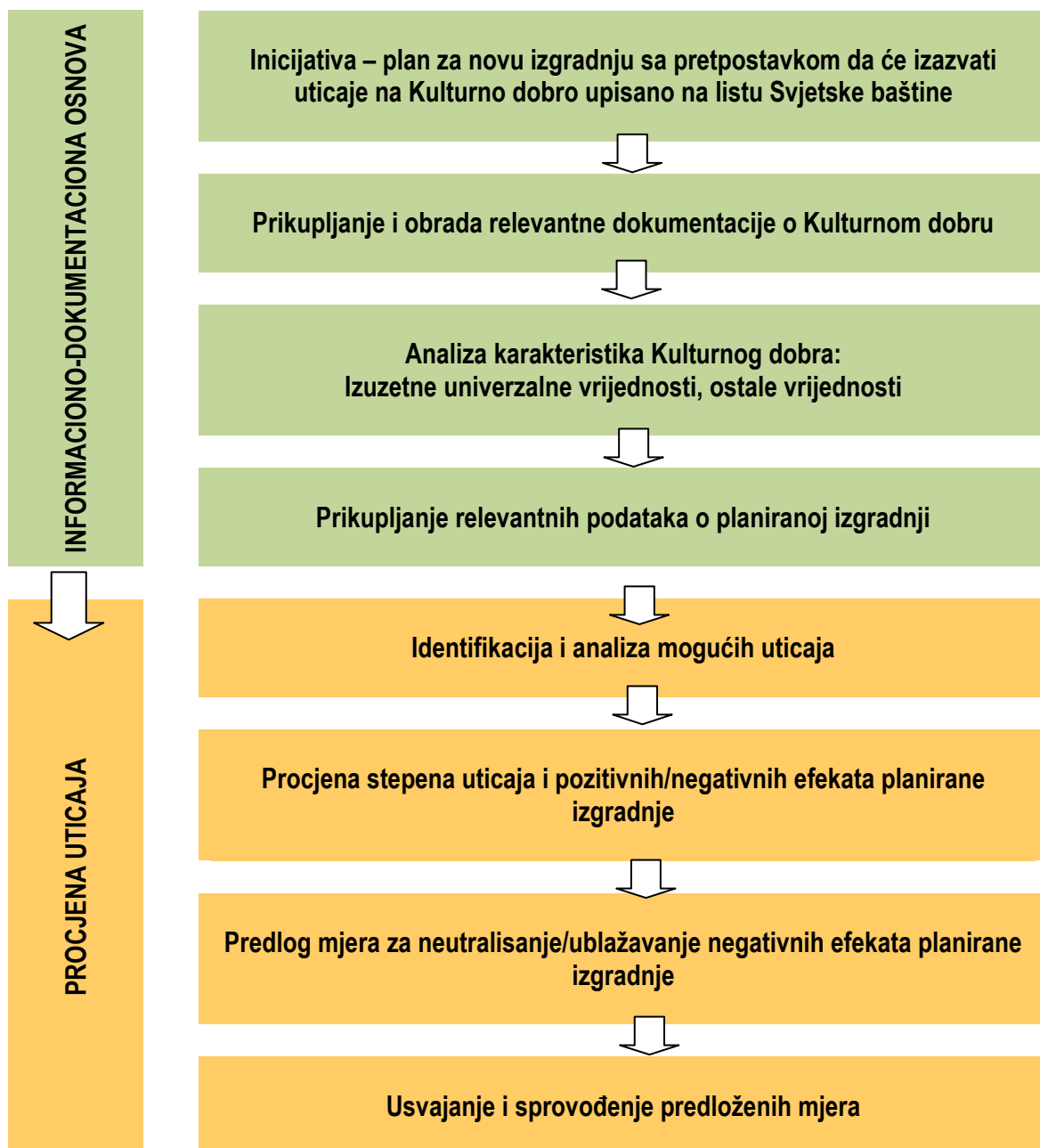
Interpretacija – načini na koje se prikazuje kulturno značenje mjesta;

Uticaji – 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.

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 Detaljnog urbanističkog plana 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 .

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 svjetskog 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, Studija zaštite graditeljskog naslijeđa Prčanj 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 tabele (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 analiziranog kulturnog pejzaža, kao dijela kulturnog dobra, koja su nosioci njegove izuzetne univerzalne vrijednosti kao i na ostala svojstva.

Za svaku od promjena/uticaja na svako od svojstava analiziranog kulturnog pejzaža kao dijela kulturnog dobra, definiše se intenzitet(stepen) uticaja.

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

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

▪ **Procjena značaja svojstava analiziranog kulturnog pejzaža kao dijela kulturnog dobra**

Kod svojstava analiziranog kulturnog pejzaža kao dijela 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 analiziranog kulturnog pejzaža kao dijela 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 analiziranog kulturnog pejzaža kao dijela kulturnog dobra**

Stepen uticaja planiranih promjena na svako od svojstava analiziranog kulturnog pejzaža kao dijela Kulturnog dobra biće određen pomoću sljedeće skale:

- nema uticaja na svojstva kulturnog dobra
- zanemarljiv uticaj
- mali/neznatan 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 analiziranog kulturnog pejzaža kao dijela Kulturnog dobra i razmjere predviđenih promjena. Ukupni efekti mogu biti pozitivni i negativni, a biće opisani i determinisani uz pomoć sljedeće skale:

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

Tabela - Rezime ukupnih efekata planiranih promjena na analizirani kulturni pejzaž kao dijela Kulturnog dobra

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 podijeljen uslovno na četiri dijela: *Hercegnovski*, *Tivatski*, *Risanski* i *Kotorski*. Hercegnovski 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 (kulturnog naslijeđa)*.

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*. Prirodu ovog područja karakteriše izuzetno vertikalna razuđenost, kao posljedica morfogeneze zaliva, naglašena tektonskim spuštanjem duž rasjednih linija Kotor – Orahovac i Risan – Krivošije.

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 Gurdić 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 ruha i 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 postižući 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, bogatstvo 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 četinar; 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 Kulturnog dobra – uže(Kulturni pejzaž u zahvatu DUP Prčanj) (Izvod iz Menadžment plana 2011:g.)

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 Bogorodičinog 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 zdravstvo. 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 naslijeđu, posebno se izdvajaju savremena naselja Pančevačko i Šarena gomila.

U naselju Prčanj , nalaze se pojedinačni arhitektonski objekti izuzetne vrijednosti kao i ambijentalne cjeline.

Graditeljske vrijednosti

Urbani sklop – Kao područje u sklopu zaštite UNESCO-a, naselje ima zaštićenu cijelu urbanu matricu, sklop naselja i ambijent, koji predstavlja raritet i tipičan je za naselja Bokokotorskog zaliva.

U naseljima Prčanj i Stoliv, osnovni elementi poprečnih profila naselja su akvatorij sa pristanima(mola) i sidrištima(mandračići) ispred privatnih kuća, gusto izgrađene kuće u nizu na obali sa baštama iza njih i ruralne kamene kuće na terasastim parcelama sa voćnjacima na kamenim podzidama.

Sistem ponti i mandračića u Prčnju i drugim mjestima zaštićenog područja zaliva, oslikava originalan način uređenja obale i načina života stanovništva.



Slika br. 5 – Prčanj nekad -
www.montenegroclick.me



Slike br. 6 – Prčanj danas

Centar naselja formiran je oko ansambla sakralnih građevina, Bogorodičine crkve i crkve Sv. Nikole sa samostanom. Uređenje slobodnih prostora i prostora oko istorijskih građevina karakterišu popločana dvorišta i površine sa stazama, pergolama i kamenim klupicama, sa visokim kamenim ogradama.

Karakterističan sklop čini i ulična matrica koja se sastoji od puta na brdu sa kog se spuštaju sekundarni pravci ka moru. Ovaj sistem ulica je narušen izgradnjom saobraćajnice uz obalu i usmjeravanjem saobraćaja sa viših kota, na pomenutu saobraćajnicu. Dio kulturnog pejzaža su i staze koje vode do crkvenih zdanja na brdu.

Objekti graditeljske baštine – Među registrovanim spomenicima kulture u obuhvatu plana zastupljene su sve vrste objekata i sve kategorije spomenika (I kategorija - spomenici od izuzetnog značaja, II - kategorija spomenici od velikog značaja, III - kategorija značajni spomenici). Devastirana je većina spomenika kulture na teritoriji Prčnja.

U UNESCO-ovoj konvenciji o Prirodnom i kulturno-istorijskom području Kotora iz 1979. godine, područje Prčnja se spominje kao stara pomorska opština, sa značajnim crkvenim građevinama kao što su Bogorodičin hram, franjevački samostan Sv. Nikole sa crkvom, ostaci crkve Sv. Tome i ansamblom baroknih palata.

Pored sakralnih, u Prčnju se nalazi i znatan broj vrijednih objekata civilnog graditeljstva.

Najstariji objekat u Prčnju predstavljaju ostaci crkve Sv. Tome iz IX vijeka, na zemljištu u privatnom vlasništvu pored osnovne škole. Iz najstarijeg perioda razvoja naselja, pored jezgra Stare župne crkve, sačuvana je starija faza crkve sv. Ivana Krstitelja.

Većina građevina uz obalu podignuta je u periodu od XVI -XVIII vijeka u stilu baroknih palata, koje imaju suteran i dva sprata. Uz kuće su često građene porodične kapele. Kuće su jednostavnih pravougaonih gabarita.

Skupovi kuća bratstava su oko unutrašnjih uličica ili dvorišta. Najveći broj kuća podizan je u tradicionalnim oblicima kamene arhitekture primorja i srodan je sa tipovima palata, samo bez jasne oznake stilske pripadnosti i vremena nastajanja. Fasade takvih objekata su od priklesanih blokova, sa bočnim fasadama u crvenom malteru.

Kuće na brdu sa ekonomskim objektima pripadaju ruralnom tipu. Prepoznatljivu tipološku posebnost ruralnih kuća Kotorskog zaliva predstavljaju krovne badže „videlice“. Inače mali dvovodnikrovovi nad

„viđelicama“ ponekad prerastaju u poseban poprečnopostavljen krov, čije sljeme nadvišava glavno sljeme kuće.

Objekti iz perioda austro-ugarske vladavine su skromne profilacije, sa malterisanim fasadama. Od kamena su samo kordon vijenci i okviri otvora. Balkonske ograde, u ovom periodu su od livenog željeza. Navedene strukturalne karakteristike, određuju visoku pejzažnu, ambijentalnu i formalnu vrijednost urbanih naselja Bokokotorskog zaliva.

Prema „Studiji zaštite graditeljskog nasljeđa“ iz 1990.godine u Prčnju su evidentirani objekti sa karakteristikama kulturnog nasljeđa, od kojih, prema istoj Studiji, 16 uživa prethodnu zaštitu.

U Upravi za zaštitu kulturnih dobara evidentirano je 12 pojedinačnih spomenika kulture i jedna ambijentalna cjelina na području naselja Prčanj, od kojih se 10 spomenika i ambijentalna cjelina nalaze u obuhvatu DUP-a ili neposredno uz granicu plana.

Zaštićeni objekti

Crkve

1. Parohijalna crkva Bogorodičin hram – spomenik kulture I kategorije

Najveća crkva u Prčnju, oko koje je obrazovan centar naselja, na dominantnom položaju u zalivu, je Bogorodičin hram. Gradnja je započela u XVIII vijeku, 1789. godine, a završena je početkom XX vijeka.

Crkva arhitekta Bernardina Makarucija je stilski kombinacija renesanse i baroka.

Monumentalno stepenište ispred crkve je naknadno izvedeno. Hram je okružen terasastim platoima, bogatim zelenilom. Naspram bočnog zida crkve je ulaz na groblje, koje je svojevrsan prirodni i kulturno-istorijski spomenik, sa velikim procentom zelenih zasada i grobovima značajnih istorijskih ličnosti Prčnja. Sa svojim okruženjem je najvrijedniji dio kulturnog pejzaža naselja.



Slike br. 7 i 8 - Bogorodičin hram

2. Crkva sv.Nikole sa manastirom – spomenik kulture II kategorije



Slike br. 9 i 10 – Crkva Sv. Nikole
http://radiokotor.info/mn/images/stories/prcanj_sv_nikola.jpg

Crkva i manastir su osnovani 1728.godine. Crkva zidana u kamenu ima visok zvonik na preslicu i veliku kamenu rozetu na pročelju.

Manastir sa klausterom s bunarom u središtu je izgrađen 1735.godine.

U manastiru su postojale osnovna i pomorska škola, apoteka, stan župnika, župski ured , stara biblioteka, čitaonica i zdravstvena zadruga. U zaleđu manastira su pripadajući vrtovi. Nalazi se na obali u centru naselja uz groblje i Bogorodičin hram. Kompleks je evidentiran kao spomenik kulture II kategorije.

Pored glavnog sakralnog kompleksa u Prčnju se nalazi veliki broj porodičnih kapela, koje su građene uz kuće ili palate imućnijih porodica.

3. Crkva sv. Antonija (Sv. Anton Padovanski) - spomenik kulture III kategorije

Crkva pripada porodici Lazari. Podignuta je krajem XVII vijeka u nizu objekata uz obalu. Sve porodične kapele u naselju su jednobrodni objekti jednostavnih gabarita, sa dvovodnim krovom i zvonikom na preslicu. Trijem dozidan u XIX vijeku zaklanja prvobitno pročelje crkve. Crkva ima ambijentalnu i istorijsku vrijednost.



Slike br. 11 – Crkva Sv. Antona

4. Crkva sv. Jovana Krstitelja – spomenik kulture III kategorije



Srednjovjekovna crkva sa zvonikom na preslicu i rozetom, podignuta je 1397.godine. Vlasništvo je porodice Đurović. Sagrađena je uz skup kuća bratstva Đurović sa kojima čini ambijentalnu cjelinu. Nije u upotrebi.

Slika br. 12

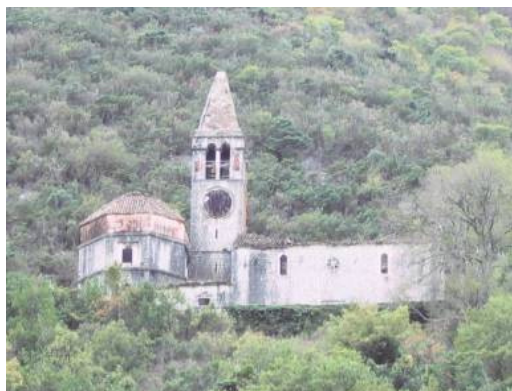
5. Ostaci crkve sv. Tome, IX vijek – spomenik kulture II kategorije

Lokacija na kojoj se nalaze ruševine crkve sv. Tome Apostola je na privatnom zemljištu, evidentiranom i u prethodnom planu uređenja naselja za Prčanj. Lokacija je obrasla vegetacijom, zapuštena je i neuređena. Sačuvana je apsida i južni zid ove starohrišćanske bazilike 15m x 6m. U XX vijeku je vršeno istraživanje lokaliteta, nakon čega je na pronađene ostatke vraćen uklonjeni sloj zemlje.

Osim dijelova originalnih zidova, otkriveni su kapiteli, fragmenti stubova, kao i kamena ploča sa ornamentom tročlanog prepleta.

Arheološki lokalitet na kom su ostaci ove crkve iz IX vijeka je evidentiran kao spomenik kulture II kategorije.

6. Stara župna crkva – spomenik kulture III kategorije



Slika br. 13

Nalazi se na izolovanom položaju u brdu, na spoljašnjoj granici obuhvata DUP-a Prčanj. Predstavlja ostatke najstarijeg jezgra Prčnja. Prvi put se pominje 1339.godine.

Crkva je podignuta kao utvrđenje ograđeno zidinama. Zid oko crkve posjeduje strelnice.

Barokna osmougaona kapela sa kupolom je dograđena 1740. godine. Oštećena je u zemljotresu 1979.godine, nakon čega nije izvršena sanacija. Do crkve vodi nekoliko neuređenih pješačkih staza.

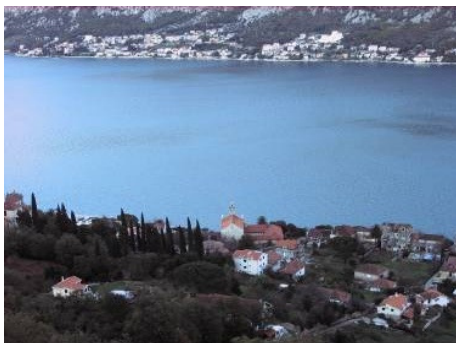
U crkvi se nalaze tri grobnice. U dvorištu crkve je groblje, u kome je vršeno sahranjivanje do 1827.godine.

Palate

7. Palata Verona- spomenik kulture III kategorije

Palata Verona se nalazi u sklopu grupacije kuća koje su pripadale bratstvu Verona, smještene na lokalitetu "Grasovo" sa sjeverne strane Župne crkve u Prčnju. Podignuta je 1790.godine. Bila najveća palata na Prčnju, izgrađena po uzoru na barokne palate u drugim mjestima Boke.

Palata ima prizemlje, dva sprata i belveder na četvrtoj etaži. Građena je od fino klesanog kamena. Na drugom spratu ima centralno postavljen balkon sa baroknim balusterima.



Slike br. 14 – Palate (palata Verona)

8. Vila Njegoš (palata Beskuća)-spomenik culture III kategorija



Vila Njegoš je palata sa kraja XVIII v. Fasada sa odlikuje belvederom i balkonom. Izrađena je od fino tesanog korčulanskog kamena. Jedna je od rijetkih palata koje su ostale na obali nakon izgradnje puta.

Slika br. 15. Vila Njegoš

9. Ambijentalna cjelina - Kuće Lukovića – spomenik kulture II kategorije

Skup kuća Lukovića čine kuće u nizu sa balkonima sa bogatom kamenom profilacijom, nastalih u XVII-XVIII vijeku. Kuće su povezane pjacetom i unutrašnjim uličicama.

Ulica Luković oslikava karakteristične načine života naselja. Izvršena je djelimična sanacija i restauracija ove ambijentalne cjeline. Fasade su brižljivo obrađene, sa baroknim balustradama na balkonima, a očuvana je i prvobitna spratnost i unutrašnji raspored prostorija, dok su u dvorištima iza kuća autentične pomoćne zgrade, bistijerne i vrtovi. U sklopu ovog niza je i crkva Gospe od Karmena iz XVII vijeka sa starim porodičnim grobnicama. Očuvane ambijentalne vrijednosti i originalna prostorna i arhitektonska rješenja ove cjeline čine je spomenikom kulture od velikog značaja.

Najveća palata u ovoj grupaciji je palata Luković. Kompleks palate Luković nastao je povezivanjem u jedinstvenu cjelinu dvije zgrade, jedne nastale u XVII vijeku i druge sredinom XVIII vijeka. Početkom XX

vijeka još je bila sačuvana unutrašnjost palate sa originalnim rasporedom prostorija, obradom enterijera i namještajem.

Sredinom XX vijeka palata Luković je pretvorena u školu, čime je došlo do promjene njenog autentičnog izgleda, a nakon zemljotresa 1979. godine palata je ostala bez funkcije.



Slike br. 16 – Ulica Lukovića

10. Kuća Andrije i Filipa Lukovića – spomenik kulture II kategorije

Ovo je najstarija prčanska kuća pri moru i predstavlja interesantan sklop stambenih i fortifikacionih funkcija. Kule stražare su na uglovima kuće i okrugli prozori u potkrovlju. Podignuta je u periodu od XVI-XVII vijek. Kuća ima renesansni portal sa grbom na kome lav sa lukom i strijelom gađa guštera. Ispred kuće je dvorište ograđeno zidom. Kasnije su dograđene kuće Sbutega i Marasi.



Slike br. 17 - Palate

11. Palata Florio-Luković – spomenik kulture II kategorije

Sagrađena je u XVIII vijeku. Do profiliranog portala na ulazu u palatu vode stepenice od korčulanskog kamena. Glavna fasada, kojom dominira barokni balkon na prvom spratu, okrenuta je prema moru. Bočne fasade su u crvenom malteru, karakterističnim za naselja zaliva. Vrt sa bočne strane objekta je ograđen visokom kamenom ogradom.

U objektu je muzej koji sadrži privatnu zbirku oružja, vlasnika kanta Maria Lukovića. Uz kuću se, u vrtu, nalazi kapela Marijinog pohoda, iz XVIII vijeka.



Slike br. 18 – Palata Florio Luković

Evidentirani značajni objekti

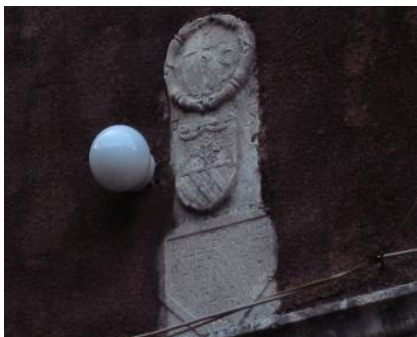


Slike br. 19 – Crkva Gospe od Karmena

13. Crkva sv. Petra

Crkva Sv. Petra je XVII-o vijekovna rotunda zidana od kamena. Podignuta je na groblju. Pripada pravoslavnoj crkvi.

12. Crkva Gospe od Karmena
Pripada porodici Luković, čiji je grb na fasadi. Izgrađena je u XVII v. Nalazi se u okviru ambijentalne cjeline ulice Lukovića. U njoj se nalaze najstarije grobnice u Prčnju. Ispred crkve je popločani plato. Ima ambijentalnu, istorijsku vrijednost i vrijednost starine.



Slika br. 20 - detalj

14. Kuća Lazzari

U blizini kuće su ruševine crkve, od koje su sačuvana dva zida. Iznad vrata je grb Jakonja sa natpisom „Pauce rosae into multas spinas“ 1577.godina. Dvokrilno kameno stepenište uz istočnu fasadu je jedinstveno u Prčnju.

15. Kuća Lovrijenca Sbutege



Slika br. 21- kuća Lovrijenca Sbutege

Kuća ima karakterističan balkon na uglu i na gornjem nivou okrugle prozore. Nalazi se u ambijentalnoj cjelini kuća Lukovića. Izgrađena je u XVII-om vijeku.

16. Ambijentalna cjelina - Skup kuća porodica Đurović /Frančila/



Slika br. 22

Dvadeset metara iznad mora iza crkve sv.Jovana, formiran je skup kuća bratstva Đurović.

Kuće su povezane svodovima, stepenicama i zidom, sa karakterističnim bunarom. Predstavljaju karakterističan skup kuća jednog bratstva, obrazovanog oko unutrašnjih uličica. Do kompleksa se pristupa stepeništem iza crkve.

17. Skup kuća bratstva Verona

Skup kuća bratstva Verona formiran je oko unutrašnje ulice sa kućama sa balkonima. U dvorištu između kuća su balustrada i bunar. Potiče iz XVII i XVIII vijeka. Snažnim masama podsjeća na venecijanske kastele.



Slike br. 23 – Kuće bratstva Verona



18. Kuća Đurovića (Špaka)

Slike br. 24

Pored osnovne škole je nedovršeno pročelje zgrade od korčulanskog kamena sa tri ulaza. Veliki portal ka dvorištu je porušen. Objekat je podignut u osamnaestom vijeku.



19. Opštinski dom

Sagrađen oko 1704. godine. Osamdesetih godina je dograđen drugi sprat i uklonjena loža (trijem). Nalazi se na trgu u centru naselja.

Slika br. 25 - detalj

Spomen objekti:

20. Kuća Ive Vizina, prvog Slovena koji je oplovio svijet;

21. Kapela Đurović na groblju;

22. Kuća u kojoj je osnovan prvi odbor NOB-a.

3.3. Status zaštite 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 srednjovjekovni gradovi Stari grad Kotor i Perast, već 1948. godine, budu zaštićeni kao historijske 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 mišljenju 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 Kotsorske sa *Andrijom Paltašićem* prvim južnoslovenskim štamparom, koji je u Veneciji od 1477. do 1499. godine štampao preko 40 knjiga.

III – 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 istorijski 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 istorije.

IV – Sadrži najosobnije primjere tipova struktura, kao i vidove kulturnog, socijalnog, 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, stvoriće 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 kriterijue 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 samo određen broj pojedinačnih objekata ima arhitektonsku i građevinsku vrijednost, 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 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

Odnosi se na niz estetskih kvaliteta, zahvaljujući vještini umjetnika - graditelja u koncipiranju kompozicije i proporcijских odnosa građevine, izboru primijenjenih materijala, konstruktivnih detalja i tehnika gradnje.

4. PLANIRANE INTERVENCIJE

4.1. Postojeće stanje

Područje Prčnja graniči na sjeveru sa područjem Stoliva. U kontaktnoj zoni između dva naselja je kompleks zavoda „Vrmac“, centar za liječenje nespecifičnih plućnih oboljenja, predviđen za dokategorizaciju i povećanje broja ležajeva, u cilju razvoja zdravstvenog turizma.

U graničnim cjelinama Prčnja, u dodiru sa prethodno navedenim susjednim zonama, zastupljena je stambena novogradnja.

Na zapadu i jugozapadu, iznad pješačke staze koja vodi do Stare župne crkve na brdu, je šumska zona. Crkva se nalazi na spoljašnjoj granici zahvata plana u šumskoj zoni Vrmca, na izolovanom položaju, utvrđena zidinama. Istaknutim položajem iznad naselja predstavlja prostorni reper. Izolovana lokacija stvara specifičan ambijent i prostor sa koga se pruža vizura na cijeli Zaliv.

Vezu Prčnja sa Kotorom i okolnim naseljima čini postojeća saobraćajnica Kotor-Lepetani uz more. Ranijom planskom dokumentacijom predviđena je obilaznica iznad naselja Muo, Prčanj i Stoliv, kategorisana kao regionalni put. Iznad planiranog puta, po PPO Kotor, predviđena je izgradnja žičare i pratećih sadržaja, radi animacije planinske zone u turističke svrhe.

Analiza postojećih fizičkih struktura

Prčanj je naselje stambeno-turističkog karaktera, sa potencijalom za razvoj zdravstvenog turizma zbog specifičnih klimatskih karakteristika.

Nekoliko kuća i vila je adaptirano u manje hotele, dok je dominantni način smještaja turista u privatnim stambenim objektima.

Svojevrsan trg čini plato ispred opštinskog doma. Centralne funkcije su nerazvijene. Od centralnih djelatnosti Prčanj posjeduje PTT ispostavu, mjesnu zajednicu i mjesnu kancelariju smještene u centru naselja.

Uz područnu osnovnu školu i kombinovanu dječju ustanovu je igralište, jedini sportski teren u naselju.

Pored pošte, u zoni morskog dobra, nalazi se ugostiteljski objekat aktivan tokom cijele godine. Ostali ugostiteljski sadržaji, konobe i restorani su sezonskog tipa. Zimi su u funkciji jedna ili dvije prodavnice mješovite robe.

U kući-mlinu Lazari nalazi se antikvarnica i muzej. Karakter naselja zahtijeva razvoj sadržaja tog tipa i zanatske radionice, sa starim zanatima, u skladu sa tradicijom odvijanja kulturnih manifestacija u naseljima kotorske opštine.

Evidentan je nedostatak zona za kulturne aktivnosti i sportsko-rekreativnih zona.

Groblje, sa dvije kapele u funkciji, je smješteno u centru naselja, uz Bogorodičin hram i postojećim kapacitetima ne ispunjava dugoročne potrebe naselja, te mu je potrebno proširenje.

Okvirna procjena kvaliteta postojećeg graditeljskog fonda, izvršena je na osnovu stanja građevina, kvaliteta gradnje, očuvanosti, ambijentalnog kvaliteta, kako starijih objekata, tako i novogradnje i mogućnosti za revitalizaciju.

Objekti su prema navedenim kriterijumima podijeljeni u nekoliko grupa. Prvu grupu čine objekti graditeljskog nasljeđa. Drugu grupu obrazuju objekti uz more i starije kamene kuće u brdu, ambijentalnog karaktera. Treća grupa su objekti novogradnje, među kojima se izdvajaju rješenja koja odgovaraju karakteru i ambijentu naselja, od neadekvatnih objekata i nekvalitetnog građevinskog fonda.

Objekti graditeljskog nasljeđa. – Ova grupa objekata je uglavnom koncentrisana uz obalu. Nekoliko kuća i palata je sanirano ili je u toku sanacija i adaptacija. Objekti nisu održavani, pa se nalaze u zapuštenom stanju. Diferencirali su se objekti u upotrebi, objekti kojima je potrebna manja sanacija i objekti bez krova i u ruševinama, koji se nalaze u stanju rapidnog propadanja. Crkve su solidno očuvane.

Stara župna crkva na brdu, oštećena u zemljotresu, nema krov nad brodom crkve, prednja fasada je napukla cijelom visinom i potrebna joj je obimna sanacija i rekonstrukcija. Neke od palata i kuća su u upotrebi, uglavnom u funkciji stanovanja ili turizma.

Kvalitetan građevinski fond objekata graditeljskog nasljeđa nije u potpunosti iskorišćen i uključen u kulturno-turističku ponudu naselja.



Slike br. 26 - palate

Objekti ambijentalnih vrijednosti. – U okviru ove grupe su objekti, koji su manjih vrijednosti od evidentiranih objekata graditeljskog nasljeđa, a koji su svojim ambijentalnim kvalitetom, zajedno sa njima, stvorili lik naselja. Najveći broj ovih objekata se nalazi uz obalu.

Na terasastim parcelama u zaleđu su ostaci kamenih kuća ruralnog tipa, koje su sa svojim okućnicama sastavni dio ambijenta naselja. Ruralne seoske kuće evidentirane su u zaleđu centralne zone naselja na potezima Grasovo, Gramborovi i Dančulovo i pojedinačne na Markovom rtu. One formiraju drugu, ruralnu zonu. Neki od ovih objekata su u ruševinama, koje bi zbog kvaliteta gradnje trebalo rekonstruisati i adaptirati u postojećim gabaritima adekvatno savremenim uslovima stanovanja i turizma.



Slike br. 27 - palate

Novogradnja. – Na potezu Naselje, na granici sa Glavatima, kao i na dijelu Šarene Gomile, razvila se usljed nekontrolisane gradnje, pregusto izgrađena zona. Samo mali broj novoizgrađenih objekata u Prčnju se materijalizacijom, oblikovanjem i proporcijama uklapa u ambijentalnu sliku naselja.

Objekti sa velikim brojem balkona, stubova, prevelikih otvora, neadekvatne materijalizacije i forme i prenatravanog kolorita narušavaju ambijentalnu sliku Prčnja.

Tri objekta izgrađena na jugoistočnoj strani Bogorodičine crkve, svojim gabaritima, formom i materijalizacijom grubo narušavaju njenu baroknu koncepciju i nepoštujući načelo kontekstualizacije degradiraju neposrednu okolinu zaštićenog spomenika kulture.

Prosječna spratnost objekata iznosi P+1+Pk.

Postojeća komunalna opremljenost

Prčanj 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.

Posebno se ističe problem što na području Prčnja ne postoji javni kanalizacioni sistem. Odvođenje otpadne vode vrši se septičkim jamama sa upojnim bunarom kod starih objekata, odnosno vodonepropusnim septičkim jamama kod novijih objekata. Pojedini objekti imaju individualne ispuste koji obično nisu adekvatnih dimenzija. Jedan dio otpadne vode kišnim kanalima ili kroz tlo takođe dopire u more.

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.

Saobraćajna mreža

Glavna saobraćajnica koja povezuje Prčanj 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 u Prčnju i na morskoj strani, ponte i madrači. Na teritoriji Prčnja ne postoji organizovano javno parkiranje.

4.2. Informacije o planiranoj izgradnji

- GRANICA OBUHVATA PLANA
- TRASA OBILAZNICE
- GRANICA PLANSKE CJELINE (BLOKA)
- ⑦ OZNAKA BLOKA



Planska rješenja sa pravilima korišćenja, uređenja i zaštite prostora

Plansko rješenje zasniva se, prvenstveno, na očuvanju i revitalizaciji postojećih kapaciteta naselja, na zaokruživanju i rekonstrukciji već izgrađenih cjelina, te kroz pažljivo biranje lokacija za novu gradnju. Jedan od osnovnih preduslova za rekonstrukciju i obnovu naselja je očuvanje zelenih pojaseva između i unutar stambenih blokova i uspostavljanju kvalitetne saobraćajne mreže u skladu sa postojećom uličnom matricom.

Koncept planskog rješenja, prema datim smjernicama, zasniva se na principima formiranja stambeno - turističkog naselja, kvalitetnog kulturnog pejzaža, sa većim procentom zelenih površina, i omogućenim uslovima za izgradnju neophodnih turističkih sadržaja visokog i zdravstvenog turizma. 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 rasterećenje obale od preintenzivnog kolskog saobraćaja, u skladu sa osnovnim opredjeljenima za razvoj naselja, uz poštovanje glavnih spontano formiranih pješačkih komunikacija i dominantnih pravaca kretanja. Trasa primarne gradske saobraćajnice preuzeta je iz prethodnog detaljnog plana za područje Prčnja, sa izmjenama trase u zonama na kojima je ugrožena izgradnjom.

Zoniranjem teritorije Prčnja (formiranjem blokova) obrazovane su koherentne cjeline i stvoreni uslovi za plansko usmjeravanje daljeg blokovskog i naseljskog rasta.

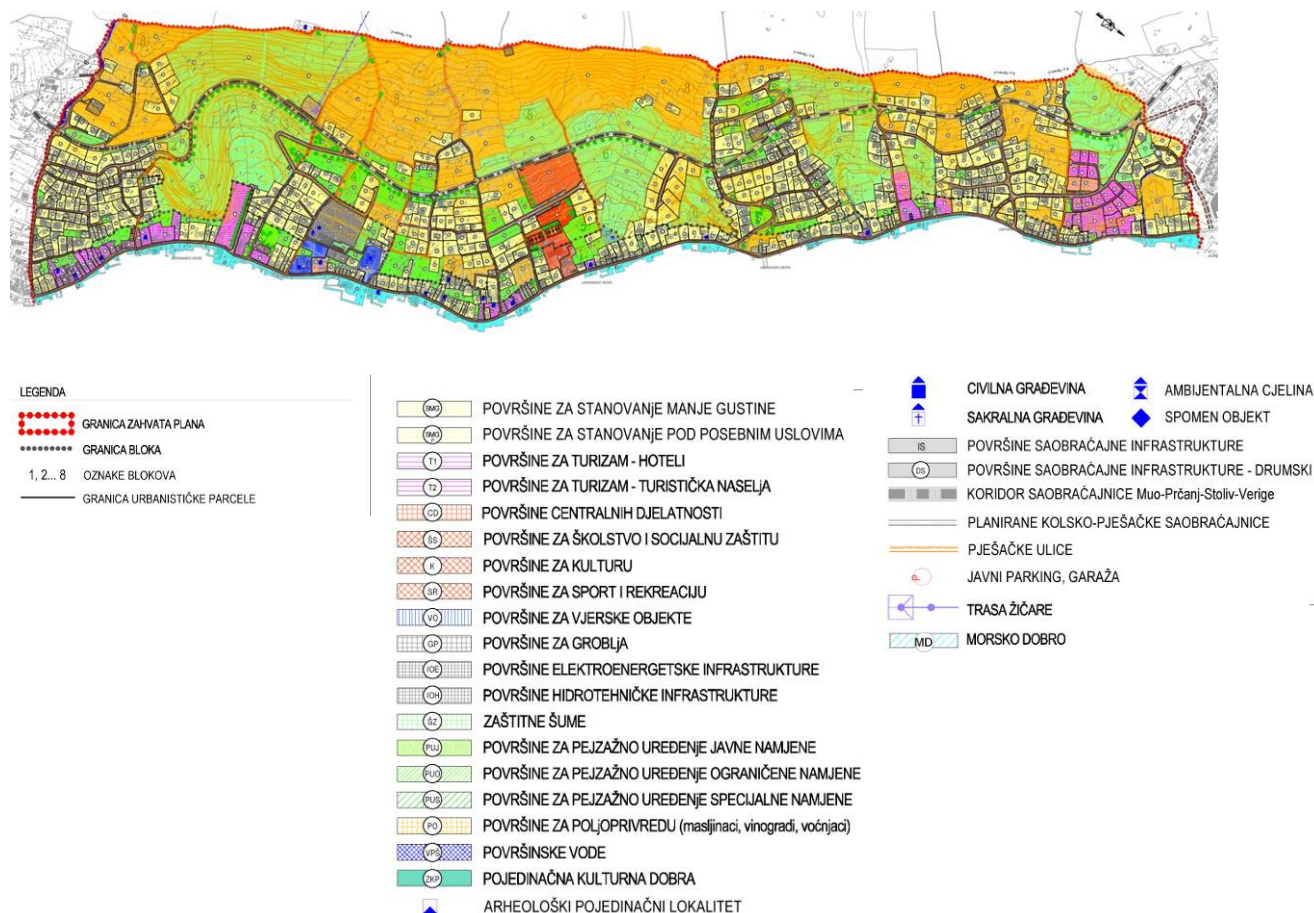
Prilikom formiranja „blokova“ i određivanja urbanističkih parametara akcenat je na očuvanju i unapređenju ukupnog graditeljskog naslijeđa, tradiciji graditeljstva, urbanog sklopa i stvorenih vrijednosti.

Slika br. 30 – Orto – foto
planirani blokovi

Plan definiše i posebne urbanističko-tehničke uslove za:

- stanovanje u zoni graditeljskog nasljeđa (Blok 1) - prostorna cjelina neposredno uz morsk obalu, koju odlikuje tradicionalna gradnja. Preovlađuju kuće u nizu i slobodnostojeće, koje su u najvećoj mjeri starijeg datuma. Osnovni zadatak je očuvanje i zaštita nasleđenog graditeljskog tkiva.
- stanovanje u zoni ambijentalne izgradnje (Blok 4) - prostorna cjelina u zaleđu Bogorodičinog hrama. Karakteristično za ovu zonu je tradicionalna gradnja u ruralnom stilu na parcelama velikih površina i sa malim indeksom zauzetosti i izgrađenosti. Niski parametri izgrađenosti zadržani su zbog očuvanja autentičnog ambijenta oko i iza sakralnog kompleksa. U bloku se nalaze ruralne kuće u nizu sa ekonomskim objektima i slobodnostojeće, u najvećoj mjeri starijeg datuma.
- stanovanje pod posebnim uslovima u Bloku 8, područje naselja u kome je planirano proširenje poljoprivrednih površina, odnosno zone mediteranskih kultura maslinjaka, citrusa i očuvanje kvalitetne šumske vegetacije.

Kategorije detaljne namjene površina planirane u DUP-u Prčanj su: površine za stanovanje, površine za centralne djelatnosti, površine za turizam, površine za školstvo i socijalnu zaštitu, površine za kulturu, površine za sport i rekreaciju, površine za pejzažno uređenje naselja, površine za poljoprivredu, šumske površine, vodne površine na kopnu, površine saobraćajne infrastrukture, površine ostale infrastrukture, površine za groblja, površine za vjerske objekte i zaštićena kulturna dobra.



Slika br. 31- DUP -Prčanj (Predlog 2014.) – Plan namjena površina

Bilans namjene površina

Namjena		Postojeće stanje [m ²]	Plansko rješenje [m ²]
1	Površine za stanovanje	196109	267094
2	Površine za centralne djelatnosti	2067	2947
3	Površine za turizam	2390	33623
4	Površine za školstvo i socijalnu zaštitu	5757	3326
5	Površine za kulturu	0	2653
6	Površine za sport i rekreaciju	990	12104
7	Površine za pejzažno uređenje naselja	303429	74735
8	Površine za poljoprivredu	111432	209673
9	Šumske površine	264296	224928
10	Vodne površine na kopnu	2566	2566
11	Površine saobraćajne infrastrukture	52842	105324
12	Površine ostale infrastrukture	1498	2663
13	Površine za groblja	4844	6582
14	Površine za vjerske objekte	5328	5330
15	Zaštićena kulturna dobra	870	870
UKUPNO		954418	954418

Plan predlaže rješavanje problema vodosnabdijevanja predmetnog područja povećanjem kapaciteta postojećih rezervoara i izgradnjom novog rezervoara. Vodosnabdijevanje gornje visinske zone vršiće se iz budućeg rezervoara P3. U rezervoaru P2 nalaziće se pumpna stanica koja će prepumpavati vodu u rezervoar P3. Gornja zona se nalazi iznad 45 mn. Kao prelazno rješenje do izgradnje rezervoara P 3, i u rezervoarima P1 i P2 mogu biti ugrađene buster stanice za snabdijevanje objekata gornje zone.

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 zahvaćeno DUP-om 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.

Najbliži veći izvor za osiguranje 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 2×8MVA Škaljari pa do planiranih TS po Prčnju 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 osiguriće se veća sigurnost isporuke el. energije potrošačima.

Koncept razvoja srednjenaponske mreže i izgradnje novih trafo-stanica 10/04kV zasniva se na konceptu opterećenja elektroenergetskih postrojenja od 60% pa jedinicu transformacije i opterećenja kablovske mreže, a u cilju zadovoljenja kriterijuma da kod ispada jedne transformatorske jedinice ili kablovske veze preostali dio elektropostrojenja bude u mogućnosti preuzeti opterećenje bez prekida u napajanju potrošača.

Sumarno, u organiziji prostora Plan se pridržava načela održivog prostornog razvoja, a posebno onih iz područja urbanističke discipline kao što su načela racionalnog korišćenja prostora, kompatibilnosti namjene u prostoru, opterećenja prostora (nosivost prostora), humanosti u namjeni prostora, a posebno ljudskih naselja, kao i načela koja se odnose na zaštitu i unapređenje prirodnog bogatstva.

Planom utvrđena koncepcija zaštite, uređenja i unapređenja prirode

U cilju očuvanja i zaštite prirode na prostoru unutar granica obuhvata Plana poštuju se sledeće 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.
- sprečavanje štetnih zahvata i poremećaja u prirodi koji su posljedica turističkog razvoja i drugih djelatnosti i osiguranje što povoljnijih uslova 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 obilježjima okolnog prostora i tradicionalnoj arhitekturi pri oblikovanju građevina.

Planom su definisani sljedeći uslovi uređenja zelenih površina unutar naselja:

- zadržati i podmladiti postojeće zelenilo u obuhvatu DUP-a, očuvati što više postojeću vegetaciju i ugraditi u naseljsku strukturu, čime bi se formirao sistem zelenila obezbjeđen odgovarajućim mjerama njege i zaštite,

- poštovati prostorne dispozicije raznih kategorija zelenila definisanih DUP-om i planirati i uređivati zelene površine u svim zonama izradom idejnih i glavnih projekata ozelenjavanja za određene kategorije zelenila, koji će determinisati precizan izbor sadnica, njihov prostorni raspored, tehniku sadnje, mjere njege 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.
- usklađivati kompoziciono rješenja zelenila sa namjenom zelenih površina;
- maksimalno očuvati i uklapati postojeće vitalno zelenilo 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,
- formirati pejzažne terase – vidikovace na mjestima izvanrednih panoramskih vizura;
- upotrebljavati biljne vrste otporne na ekološke uslove sredine i u skladu sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima;
- ukoliko se pri izgradnji, rekonstrukciji i dogradnji objekata naiđe na prirodno dobro ili arheološko nasljeđe, izvođač radova je dužan da obustavi radove i zaštiti prostor, kao i da o tome obavijesti Upravu za zaštitu kulturnih dobra.

Planom su definisani sledeći 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 obezbijeđeno samo pješačko kretanje, za lociranje novih staza koristiti već postojeće šumske puteve. Unutar većih površina pod šumom, potrebno je formirati livade. Težiti sljedećim 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 cvjetnih vrsta, vrsta sa jestivim plodovima i vrsta sa bogatim proljećnim 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 sječe šuma se podrazumijevaju kao mjere njege šume. Radi obnove postojećeg i stvaranja novog fonda, poželjne su sljedeće 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 sljedeći uslovi zaštite poljoprivrednih površina unutar naselja:

Poljoprivredno zemljište u obuhvatu DUP-a Prčanj 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 utvrđena koncepcija prostornog razvoja u oblasti zaštite graditeljskog naslijeđa

Pri izradi DUP-a Prčanj, poštovane su smjernice date „Studijom zaštite graditeljskog naslijeđa Prčnja“ (1990.godina), dostavljenog od strane nadležnih institucija za zaštitu spomenika kulture, Menadžment planom za predmetno područje, planovima višeg reda i pravilima zaštitarske i urbanističke struke.

DUP-om su definisane granice zona kulturnog pejzaža, odnosno područje spomenika kulture i dozvoljene i nedozvoljene aktivnosti u okviru te zone i njenog neposrednog okruženja. Područje spomenika kulture predstavlja i područje specijalizovanih arheoloških parkova. 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.

Opšta pravila zaštite:

- Nepokretno kulturno nasljeđe štiti se zajedno sa prostorom u kome se nalazi;
- Nepokretna dobra koja čine cjelinu sa svojim prirodnim okruženjem se čuvaju kao kulturni pejzaž;
- Namjena kulturnog dobra i njegovog neposrednog okruženja ne smije narušavati njegove vrijedosti definisane stepenom, odnosno kategorijom zaštite kulturnog dobra;
- Dislokacija nepokretnih dobara dozvoljena je samo u ekstremnim situacijama kada su kulturna dobra od izuzetne vrijednosti ugrožena djelovanjem prirode ili čovjeka, i ona se može sprovoditi isključivo od strane nadležnih službi zaštite.

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 Prčnja kroz prezentaciju i korišćenje jedinstva prirodnog okruženja i nepokretnog kulturnog nasljeđa.
- Organizovanje aktivne zaštite nepokretnog kulturnog nasljeđa kroz uključivanje kulturno-istorijskih motiva u turističku ponudu;
- Očuvanje evidentiranih vizura i nepokretnih dobara kao repernih objekata;
- Uz revitalizaciju i očuvanje objekata etno-arhitekture negovati i etnološke vrijednosti područja (tradicionalna hrana, stari zanati...) u saradnji sa lokalnom zajednicom.

PLANSKA RJEŠENJA

PRAVILA GRAĐENJA

Opšta pravila građenja i uređenja 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.

Pored opštih pravila građenja propisana su i pravila građenja za sljedeće vrste objekata: stambeni objekti, objekti centralnih djelatnosti, turistički objekti, objekti kulture, objekti školstva i socijalne zaštite, objekti sporta i rekreacije, javne zelene površine, arheološko-istorijski predio, javne površine i ulice, površine ostale infrastrukture.

Građenje i rekonstrukcija objekata dozvoljeni su na svim parcelama za koje je planom definisana građevinska linija i pripadajući urbanistički parametri (grafički prilog 07: Urbanističko-tehnički uslovi).

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

Postojeći objekti, izgrađeni u skladu sa građevinskom dozvolom, čiji su urbanistički parametri veći od parametara datim ovim Planom, zadržavaju se u postojećim gabaritima. U slučaju rušenja postojećeg objekta i izgradnje novog objekta primjenjivaće se urbanistički parametri propisani ovim Planom.

Sve građevinske dozvole izdate u skladu sa prethodnim planom smatraju se stečenim obavezama.

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. Arhitektonska obrada objekta prikazana je detaljno u poglavlju „Smjernice za arhitektonsko oblikovanje objekata“.

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 reinterpreтираju 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 cjelinu.

Kod izgrađenih objekata zadržavaju se postojeće kote ulaza. Potkrovlje objekta ili povučeni sprat može se koristiti za stanovanje odnosno dozvoljena je rekonstrukcija ravnih krovova u kose i rekonstrukcija postojećih kosih krovova sa mogućnošću korišćenja potkrovlja za proširenje postojećeg stanovanja u okviru planom definisanih indeksa. Dogradnja objekta moguća je samo unutar utvrđene građevinske linije prema unutrašnjosti parcele i bočno prema susjedu.

Isključena je mogućnost nadogradnje, dogradnje i nadziđivanja za postojeće objekte tradicionalnog graditeljstva u svim zonama naselja.

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, u smislu rukovanja zapaljivim i hazardnim materijama, aerozagađenja, zagađenja bukom i sl, ali pod uslovom da odnos stanovanja i druge nestambene namjene bude u odnosu maksimalno 60:40.

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 cijelog DUP-a 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 ređati slobodno, sadnjom autohtone primorske vegetacije kao što sumasline, 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 ogradbi 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 prema sledećim kriterijumima: 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.

Pravila građenja za stambene objekte (SMG)

Stambeni objekti u okviru obuhvata granica DUP-a grade se uglavnom kao slobodnostojeći objekti.

Izgradnja objekata u nizu dozvoljena je samo u okviru Bloka 1 sa obaveznom predbaštom.

Planirana su tri posebna tipa stanovanja za koje pored opštih uslova važe precizno definisani posebni uslovi:

- stanovanje u zoni graditeljskog naslijeđa u bloku 1,
- stanovanje u zoni ambijentalne izgradnje u bloku 4,
- stanovanje pod posebnim uslovima.
-

U zoni stanovanja, planirani su sljedeći urbanistički parametri:

Blok 1 (za objekte bez karakteristika kulturnog dobra)

- 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%.

Blok 2

- 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%.

Blok 3

- 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%.

Blok 4

- Indeks zauzetosti (Iz) do 0,3;
- Indeks izgrađenosti (Ii) do 0,6;
- Spratnost do P+1;
- Minimalni procenat zelenih površina na parceli je 35%.

Blok 5

- Indeks zauzetosti (Iz) do 0,3;
- Indeks izgrađenosti (Ii) do 0,6;
- Spratnost do P+1;
- Minimalni procenat zelenih površina na parceli je 35%.

Blok 6

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

Blok 7

- 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%.

Blok 8

- Indeks zauzetosti (Iz) do 0,25;
- Indeks izgrađenosti (Ii) do 0,6;
- Spratnost od P+1 do P+1+Pk;
- Minimalni procenat zelenih površina na parceli je 45%.

Pravila građenja za objekte centralnih djelatnosti

U okviru planiranog kompleksa za centralne djelatnosti u bloku 7 planirani su stanica javne bezbjednosti i vatrogasna stanica.

Uslovljava se izrada idejnog – arhitektonskog rješenja, preporučljivo putem javnog konkursa.

Maksimalni urbanistički parametri su:

- Indeks zauzetosti **Iz=0,45**;
- Indeks izgrađenosti **Ii=1,0**;
- spratnost **P+1+Pk**.

Minimalni procenat zelenih površina na parceli 35%.

Neophodno je planirani objekat uklopiti u tradicionalno tkivo, vodeći računa da objekat svojom arhitekturom ne narušava opšti likovni izraz područja;

Pravila građenja za turističke objekte

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

Pravila građenja za hotele

Planirani su hotel zdravstvenog tipa i manji hoteli u revitalizovanim palatama i kapetanskim kućama u bloku 1.

Hotel zdravstvenog tipa (UP161, blok 1) sa najviše 70 ležajeva, u oblikovnom smislu u skladu sa opštim i posebnim pravilima definisanim ovim planom.

Osnovni zdravstveni i rekreacioni kapaciteti treba da uključuju: hol, recepciju i prostor za relaksaciju, gimnastičku i fitnes salu, solarijum, saunu sa tuševima i bazenom sa hladnom vodom, bazen za plivanje, svlačionice za žene i muškarce, sa tuševima i toaletima.

Maksimalni urbanistički parametri za hotel zdravstvenog tipa su:

- indeks zauzetosti **Iz=0,35**;
- indeks izgrađenosti **Ii= 1,0**;
- maksimalna spratnost **P+2 (3 etaže)**.

Minimalni procenat zelenih površina na parceli je 40%.

Hoteli u objektima sa karakteristikama tradicionalnog graditeljstva – Mali hoteli, garni hoteli i apart hoteli su planirani u revitalizovanim palatama i kapetanskim kućama u bloku 1. Objekti se moraju projektovati prema „Pravilniku o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata“ i u skladu sa konzervatorskim uslovima za revitalizaciju i rekonstrukciju dobijenih od Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

Hoteli – Pored navedenih planira se i izgradnja hotela u blokovima 1 (UP20) i 7 (UP9 i UP10).

Maksimalni urbanistički parametri za hotele su:

- indeks zauzetosti **Iz=0,35**;
- indeks izgrađenosti **Ii= 1,0**;
- maksimalna spratnost **P+2 (3 etaže)**.

Dozvoljena su odstupanja od ovih parametara ukoliko se radi o postojećim objektima koji imaju veće parametre od propisanih ili o lokacijama sa izdatim građevinskim dozvolama.

Pravila građenja za turistička naselja

U okviru Plana predviđene su dvije lokacije za turistička naselja:

- na lokaciji Markov rt (130 ležajeva) i
- na lokaciji Sv. Toma (60 ležajeva).

Za turistička naselja obavezna je izrada idejnog arhitektonsko-urbanističkog rješenja. Idejni projekat turističkih naselja mora obuhvatati cijeli kompleks.

Turističko naselje na lokaciji Markov rt, u okviru Bloka 7, planirano je sa ukupno 130 ležajeva, kategorije 4 zvjezdice.

Osnovni objekat hotela planiran je na urbanističkoj parceli UP 39, smještajnih kapaciteta 30 ležajeva. Ostale smještajne kapacitete planirati u sklopu vila. Predviđeno je 18 urbanističkih parcela, za objekte vila u okviru naselja. Urbanističke parcele koje su predviđene za vile su UP28, UP29, UP30, UP31, UP32, UP33, UP34, UP35, UP36, UP37, UP38, UP42, UP43, UP44, UP45, UP46, UP47 i UP48. N.

Turističko naselje na lokaciji Sv. Toma (UP26 blok 1 i UP138' blok 7) – U okviru ovog turističkog naselja planirana je izgradnja glavnog objekta hotela na UP26 u bloku 1 i objekata vila na UP138' u bloku 7.

Na UP26 (blok 1) nalazi se objekat hotela koji je u izrazito lošem građevinskom stanju, bez horizontalnih i vertikalnih betonskih serklaža. Dozvoljava se izgradnja novog objekta iste spratnosti kao i kod postojećeg objekta (P+2+Pk) tako da novi objekat ima iste kapacitete površina, sadrži sve elemente tradicionalne gradnje uz obavezno oblaganje kamenom.

Maksimalni parametri za turistička naselja su:

- indeks zauzetosti **Iz= 0,35**,
- indeks izgrađenosti **li= 1,0**,
- maksimalna spratnost **P+2**.

Minimalni procenat zelenih površina na parceli je 35%.

Pravila građenja za objekte kulture

U okviru planiranog kompleksa za kulturne djelatnosti u Bloku 5 planirani su biblioteka, bioskop i centar za kulturu u sklopu istog objekta.

Maksimalni parametri su:

- indeks zauzetosti **Iz= 0,30**,
- indeks izgrađenosti **li= 0,6**,

Minimalni procenat zelenih površina na parceli je 35%.

Objekat prilagoditi morfologiji terena (terasastim platoima) uz maksimalno očuvanje kamenih podzida. Oblikovanje objekta treba da je u skladu sa ambijentom, prema opštim uslovima datim u "Pravilima građenja" i smjernicama za arhitektonsko oblikovanje. Poželjne su otvorene terase.

Pravila građenja za objekte školstva i socijalne zaštite

U obuhvatu Plana nalaze se objekti osnovne škole i dječjeg vrtića.

Planirani maksimalni urbanistički parametri za objekat dječjeg vrtića (UP81 blok 1) su :

- indeks zauzetosti **Iz= 0,3**;
- indeks izgrađenosti **li= 0,6**;
- spratnost **P+1**.

Planirani maksimalni urbanistički parametri za objekat osnovne škole (UP82 blok 1) su:

- indeks zauzetosti **Iz= 0,4**;

- indeks izgrađenosti $I_i = 0,8$;
- spratnost **P+1**.

Ostale slobodne površine u skladu sa propisima za tu vrstu i namjenu objekata.

Pravila građenja za objekte sporta i rekreacije

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

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

Urbanistički pokazatelji	Sport i rekreacija
Indeks izgrađenosti	0,10 - 0,20
Indeks zauzetosti	10 do 20% (računaju se samo objekti)

Ukupan indeks zauzetosti, računajući i objekte i otvorene sportske terene je maksimalno 60%.

Procenat učešća zelenila u sklopu sportsko-rekreativnih zona je minimalno 40%. Sve slobodne površine u sklopu zona sporta i rekreacije treba da su parkovski ozelenjene i uređene.

Maksimalna spratnost svih objekata koji prate sport i rekreaciju je P- prizemlje.

Za sve sportsko-rekreativne površine preporučljivo je raspisivanje konkursa za arhitektonsko-urbanističko rješenje.

KONCEPT PEJZAŽNOG UREĐENJA

Opšti koncept pejzažnog uređenja usklađen je sa:

- postojećim stanjem površina pod zelenilom,
- uslovima sredine,
- planiranom namjenom površina,
- normativima za površine pod zelenilom (stepen ozelenjenosti i nivo ozelenjenosti),
- funkcionalnim zoniranjem površina pod zelenilom,
- uspostavljanjem optimalnog odnosa između izgrađenih i površina pod zelenilom,
- upotrebom biljnih vrsta otpornih na ekološke uslove sredine i kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima.

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

Opšti uslovi za uređenje zelenih površina. - Da bi ozelenjivanje naselja u budućnosti dalo očekivane rezultate u budućnosti, nužno je:

- zadržati i podmladiti postojeće zelenilo u obuhvatu DUP-a, neophodno je očuvati što više postojeću vegetaciju i ugraditi u naseljsku strukturu, čime bi se formirao sistem zelenila obezbjeđen odgovarajućim mjerama njege i zaštite,
- poštovati prostorne dispozicije raznih kategorija zelenila definisanih DUP-om i planirati i uređivati zelene površine u svim zonama projektima uređenja terena i pejzažne arhitekture, koji će determinisati precizan izbor sadnica, njihov prostorni raspored, tehniku sadnje, mjere njege i zaštite,

- izgradnja i uređenje zelenih površina mora da bude u sprezi sa urbanističko-arhitektonskim rješenjima zona, blokova, ulica i ambijenata, odnosno zelenilo sem osnovne zaštitne uloge mora da ima i ulogu arhitektonskih elemenata (zaklanjanje, isticanje, oslobađanje vizura),
- pri formiranju zaštitnog zelenila u okviru javnih površina u regulacionoj širini saobraćajnica voditi računa o propisanim udaljenostima linijskog zelenila radi neometanog odvijanja saobraćaja,
- izbor sadnog materijala treba sprovesti autohtonim vrstama adaptiranim na vladajuće klimatske uslove.
- usklađivanje kompozicionog rješenja zelenila sa namjenom zelenih površina;
- maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog zelenila u nova urbanistička rješenja;
- u cilju očuvanja prirodne biološke i predione raznolikosti kao posebnu vrijednost treba očuvati područja prekrivena autohtonom vegetacijom, područja prirodnih vodotoka, obalno područje (prirodne plaže i stijene) te more i podmorje kao ekološki vrijedna područja, potrebno je podsticati obnovu zapuštenih vinograda i maslinjaka na tradicionalan način, poticati pčelarstvo i sl.
- pri oblikovanju objekata treba koristiti materijale i boje prilagođene prirodnim obilježjima okolnog prostora i tradicionalnoj arhitekturi.
- za planirane zahvate u predjelu, koji sami ili sa drugim zahvatima mogu imati bitan uticaj na ekološki značajno područje ili zaštićenu prirodnu vrijednost, treba ocijeniti, skladno Zakonu o zaštiti prirode, njihovu prihvatljivost za prirodu u odnosu na ciljeve očuvanja tog ekološki značajnog područja ili zaštićene prirodne vrijednosti.
- 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 nađe na moguće arheološke ostatke, izvođač radova je dužan da obustavi radove i zaštiti prostor, kao i da o tome obavijesti Uprava za zaštitu kulturnih dobara.

Prilikom planiranja zelenih površina izvršena je podjela po sljedećim kategorijama zelenila:

- Zelene površine ograničenog korišćenja
 - Zelenilo uz stanovanje;
 - Zelenilo uz turizam;
 - Zelenilo uz veće turističke komplekse;
 - Uređene zelene površine u okviru stambenog tkiva;
 - Zelenilo sportsko-rekreativnih površina;
 - Zelenilo uz objekte prosvjete.
- Zelene površine javnog korišćenja
 - Skverovi ;
 - Pješačke ulice;
 - Zelenilo administrativnih površina ;
 - Zelenilo spomenika kulture sakralne namjene ;
 - Linearno zelenilo (drvoredi) i zelenilo u regulaciji saobraćajnica

- Zelene površine specijalne namjene
 - Groblje ;
 - Arheološko-istorijski predjeli;
 - Zaštitni pojasevi.
- Površine za poljoprivredu
- Zaštitne šume.

5. ANALIZA I PROCJENA UTICAJA PLANIRANIH INTERVENCIJA

5.1. Ocjena značaja svojstava 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 smatraju se svojstva koja su nosioci njegove izuzetne univerzalne vrijednosti.

Značajnim svojstvima 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 Kulturno dobro

Pokazatelji mogućih uticaja nove izgradnje na kulturni pejzaž istraživanog dijela naselja kao dijela 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 smislu značenja i simboličkom smislu, proizašao iz odnosa sa zatečenim vrijednostima na lokaciji, stepena kompatibilnosti novoplaniranih funkcija sa vrijednostima zatečenog kulturnog pejzaža, oblikovanja i materijalizacije planiranih objekata i dr.

Ekonomski uticaji su prihodi generisani zahvaljujući planiranoj izgradnji, a koji su nastali zahvaljujući direktnoj ili indirektnoj povezanosti sa Kulturnim dobrom ili njegovim vrijednostima.

Za potrebe Procjene kulturnog pejzaža i utvrđivanje mjera proisteklih iz Procjene, definisane su ključne površine - Zone zaštite pejzaža.:

ZONE ZAŠTITE PEJZAŽA

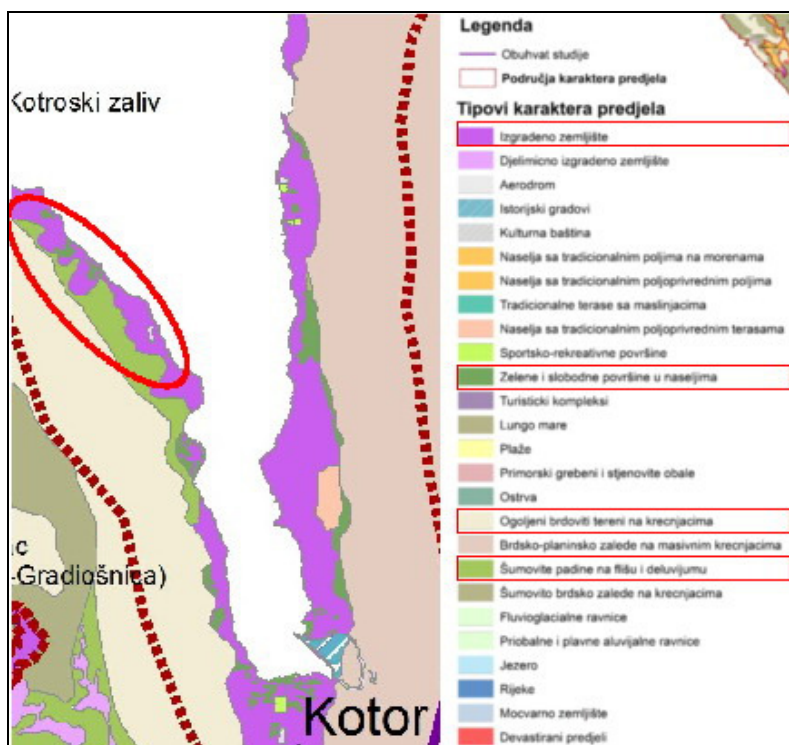
Pejzažnom regionalizacijom Crne Gore izdvojena je 21 osnovna jedinica pejzaža. U skladu sa pejzažnom klasifikacijom, planski prostor pripada Tipu pejzaža- **Bokokotorki zaliv** koji obuhvata Kotorski, Tivatski i Hercegnovski zaliv, koji je prepoznat kao specifična i jedinstvena cjelina.

Prostor se odlikuje izrazitim, jasno uočljivim strukturnim elementima koji mu daju posoben pejzažni identitet. Specifične i raznolike prirodne vrijednosti (orografske, hidrološke, geo-morfološke, biocenološke karakteristike) i vrijedno graditeljsko naslijeđe međusobno se prožimaju i uz obilje detalja čine jedinstvenu harmoničnu cjelinu. Specifičan identitet pejzažu daju naselja duž same obale sa bogatim graditeljskim nasljeđem, predstavljenim baroknim palatama, skladnim ribarskim kućama, ostacima srednjevjekovnih kula i zidina, karakterističnim pristaništima na obali - "ponte" i "mandraći". Uz postojeće ruralne ansamble protkani su maslinjaci, zasadi agruma i mali porodični vrtovi "đardini". Egzotična flora naselja, skladno uklopljena u ambijent, upotpunjuje pejzažni izraz Kotorsko-risanskog zaliva koji zrači neodoljivom ljepotom, sigurnošću i savršenom dovršetnošću (PPMDCG-2007.god.). Zbog izuzetnih prirodnih, kulturnih i pejzažnih vrijednosti univerzalnog karaktera, upisan je 1979. god. u UNESCO-vu Listu Svjetske prirodne i kulturne baštine.

Daljom klasifikacijom predjela u planskom prostoru je identifikovano više Tipova karaktera predjela (PPPN za Obalno područje Crne Gore - PlanPlus - u izradi):

- *Izgrađeno zemljište* – Naselja longitudinalnog tipa
- *Zelene i slobodne površine u naseljima* –Zelene površine u okviru naselja svode se uglavnom na okućnice, vrtove – đardine, male trgove - pijacete i šumske pojasevi koji se spuštaju do obalnog pojasa. Značajna je njihova estetska, zaštitna i sanitarno higijenska funkcija.
- *Šumovite padine na flišu i deluvijumu* - Strmi teren pod flišom obično je jače erodiran i obrastao rijetkim rastinjem, dok su blaže padine pod šumskom vegetacijom ili teresirane i pretvorene u obradivo zemljište (voćnjaci i maslinjaci).
- *Ogoljeni brdoviti tereni na krečnjacima* - Planinske padine i vrhovi, sastavljeni od ogoljenih i sivih krečnjačkih struktura, odsjeka i vrleti, veoma su oskudni u vegetaciji.

Ovim tipovima karaktera predjela može se pridružiti i akvatorijalni pejzaž. Bogastvo jednog predjela ogleda se kroz brojnost tipova karaktera predjela u vidnom polju posmatrača.



Slika br. 32 - Tipologija – PPPN Obalno područje (u izradi)

Prostor Bokokotorskog zaliva zbog karakterističnog izgleda koji je rezultat akcije i interakcije prirodnih i antropogenih faktora, predstavlja jedinstveni **kulturni pejzaž**.

Radi očuvanja i obnove u izvjesnoj mjeri narušenog kulturnog pejzaža (u zahvatu DUP-a Risan)predlaže se formiranje tzv. Zona koje se izuzimaju od gradnje, nazvanih Zone zaštite pejzaža. Zone zaštite pejzaža predstavljaju neizgrađene površine obrasle šumskom vegetacijom i poljoprivredne površine (maslinjaci i voćnjaci) koje zajedno sa kulturno – graditeljskom baštinom predstavlja kulturni pejzaž. Značaj ovih površina ogleda se kroz estetski i vizuelni identitet Prčnja i Zaliva. Planskim dokumentom ove površine su u

najvećoj mjeri sačuvane. Međutim, radi dugotrajnije zaštite i obustavljanja njihovog postepenog cjepljanja, ove površine se izuzimaju od gradnje objekata. One su definisane kao:

ZONA 1 – Obuhvata Blok 8 i dio Bloka 7 iznad planirane saobraćajnice (PPO Kotor).

Prema važećim planskim dokumentima PPO Kotor – namjena površina, ovaj pojas je najvećim dijelom predstavljen kao šume i manji dio kao poljoprivreda (dio Bloka 8).

ZONA 2- Obuhvata najveći dio Bloka 3- Značajna površina za očuvanje kulturnog i pejzažnog identiteta Prčnja. Najvažnija vizura prema Bogorodičinom hramu i Staroj župnoj crkvi.

ZONA 3 – Obuhvata veliki dio Bloka 6. Zemljište obraslo šumskom vegetacijom, relativno neizgrađeno. Značajno je očuvati ovu površinu zbog prekidanja niza već uspostavljene izgradnje, odnosno zauzimanja novih površina. Ova zona se oslanja na planirane površine za sport i rekreaciju i zajedno sa njima može se uspostaviti jedinstveni sportsko rekreativni kompleks.

ZONA 4- Obuhvata dio bloka 7, ispod planirane saobraćajnice. Značajno je očuvati ovu površinu zbog prekidanja niza već uspostavljene izgradnje, odnosno zauzimanja novih površina. Neposredno iznad ove Zone, u okviru Zone 1 je primjećena pojava pojačane erozije.

IZVOD iz Strateške procjene uticaja na životnu sredinu - Identifikacija područja za koja postoji mogućnost da budu izložena značajnom riziku i karakteristike životne sredine u tim područjima.

Blok 8

Blok 8 predstavlja zonu poljoprivrednih površina koje obrazuju maslinjaci i voćnjaci i na višim kotama, šumsku zonu Vrmca. Šuma u neposrednoj okolini Stare župne crkve na brdu, na području označenom u PPO Kotor kao šumska površina, je najvrijednija šumska vegetacija u obuhvatu DUP-a.

Blok 7

Ovaj blok karakteriše stambena novogradnja različitog kvaliteta sa nekoliko starih kamenih kuća. **Blok je bogat maslinjacima i voćnjacima, naročito u višim zonama.**



Slike br. 33 - Blok 8

Blok 3

Blok 3 je neizgrađeno područje Lekovina, obraslo šumskom vegetacijom na strmim dijelovima terena i sa neuređenim zelenim površinama na ravnijem terenu.



Slike- br. 34 - Blok 3

Blok 6

U bloku 6 je pretežno neizgrađeno, obraslo zemljište, sa tangentnim kolskim i pješačkim saobraćajnicama. Teren obrazuju grebeni i uvale. U bloku se nalaze tri stambena objekta.



Slik br. 35 - Blok 6

SMJERNICE

Za Zonu zaštite pejzaža 1 - Gradnju u ovom dijelu svesti na najmanji nivo. Odnosno na mjestima gdje su bila kućista, moguća je gradnja i adaptacija već postojećih objekata. Dio ove zone je (u dijelu Bloka 7) pod značajnim uticajem erozije, što iziskuje mjere sanacije.

Moguća je izgradnja staza i rekonstrukcija postojećih staza, izgradnja platoa, žičara, pejzažnih terasa, vidikovaca. U ovoj zoni predvidjeti sanaciju i rekultivaciju šumskih površina (sanaciju klizišta). Klizišta su najznačajniji i najrasprostranjeniji oblik narušavanja prirodne stabilnosti terena na nagibima sa podlogom od površinskih partija flišnih sedimenata pokrivenih krečnjačko-dolomitnom drobinom i padinskim brečama. Erozivni procesi nastaju kao rezultat interakcije geološko - pedološke podloge, oblika reljefa, klimatskih karakteristika i načina korišćenja zemljišta, a posebno su razvijeni na pojasu flišnih stijena.

Za Zone zaštite pejzaža 2, 3 i 4 – U planu treba dati smjernice i navedene površine prevesti iz tzv. ŠZ – Zaštitne šuma u Pejzažno uređene površine (park, park – šuma i sl.). Ovo treba sprovesti iz razloga koji

podrazumijeva prevashodno održavanje i adekvatno korišćenje navedenih površina, ali i sprečavanje njihovog daljeg zauzimanja. Na ovaj način bi se upotpunila i turistička ponuda Prčnja, ali bi se uticalo i na etetski aspekt koje zelenilo ima na urbane sredine.

U Zoni 2 – Zbog značaja površine za očuvanje kulturnog i pejzažnog identiteta Prčnja i najvažnije vizura prema Bogorodičinom hramu i Staroj župnoj crkvi, iz ove zone se isključuje gradnja objekata. Moguće je samo pejzažno uređenje (staze, skaline, urbani mobilijar i td.)

U zonama 3 i 4 - Moguća je gradnja manjih ugostiteljskih, turističko - informativnih i manjih spotskih terena, kulturno manifestacionih objekata (tribine, amfiteatri i td.) i dr. pratećih sadržaja, adekvatnih namjeni kako bi se sadržajima povezali sa obližnjim namjenama.

Za potrebe procjene uticaja, prostor u zahvatu DUP-a Prčanj uslovno je podijeljen na tri područja:

- Izgrađene strukture - Blok 1;
- Bliže zaleđe: Blok 2, Blok 3, Blok 4, Blok 5, Blok 6,
dio Bloka 7 ispod saobraćajnice Muo-Prčanj-Stoliv-Verige;
- Zaleđe: Blok 8 i dio Bloka 7 iznad saobraćajnice Muo-Prčanj-Stoliv-Verige.

5.3. Tabelarni pregled mogućih uticaja sa predlogom mjera za neutralisanje ili ublažavanje negativnih efekata uticaja

Izgrađene strukture - Blok 1 (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 naslijeđa	društveno-kulturni	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	- Blok 1 - ambijentalna <i>zona rekonstrukcije i obnove</i>, sa velikim procentom naslijeđene izgrađenosti. U bloku se nalaze sakralni i profani objekti graditeljskog naslijeđa. Odlikuje je tradicionalna gradnja u nizu, na parcelama malih površina sa velikim indeksom zauzetosti i izgrađenosti. - Iza pojasa objekata uz obalu, gdje god je bilo moguće planiran je zeleni pojas kao bafer-zona u odnosu na blokove u zaleđini. Oko objekata graditeljskog naslijeđa, koji nisu u potpunosti okruženi izgrađenim tkivom, planiran je pojas niskog i visokog rastinja. - Posebna pravila za stanovanje u zoni graditeljskog naslijeđa <i>Svi radovi na izgradnji i rekonstrukciji objekata zahtijevaju prethodne uslove i saglasnost Uprave za zaštitu kulturnih dobara.</i> - nova izgradnja (popunjavanje) sa namjenom stanovanje i turizam i nova namjena za postojeće palate - <i>turizam</i> će izmijeniti izgled ali ne i karakter šireg okruženja, izgleda naselja jer u njemu već postoje izgrađene savremene strukture, - izgradnja novih objekata će imati umjeren uticaj na autentičnost i integritet objekata pod zaštitom i ukupnog ambijenta kao i na urbani razvoj grada jer će objekti koji se sada ne koriste dobiti novu funkciju.	Zanemarljivo negativan	Označene objekte na grafičkom prilogu Plana, neophodno je pored oznake „imenovati „ kako bi se mogli identifikovati zaštićeni objekti i objekti predloženi za zaštitu, kod primjene uslova i smjernica Uprave za zaštitu kulturnih dobara CG i primijeniti mjere ove Procjene. Pored planiranih, prespitati mogućnost više prekida niza objekata pješačkim komunikacijama ka većim površinama zelenila u Bloku 3, Bloku 6 i Bloku 7 ili dati uslov kod izgradnje novih objekata turizma da se UP ne ograđuju i otvore komunikacije prema zelenilu.	Efekat ove promjene ocjenjuje se kao umjeren pozitivan uz primjenu datih mjera.
2	Promjena namjene do sada neizgrađenog prostora	društveno – kulturni ekonomski	- 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.	- Prostor se može smatrati izgrađenim. - Dati su uslovi za nove objekte koji se interpoliraju u skladu sa veoma značajnim svojstvom ove ambijentalne zone, planirana namjena SMG i T turizam je kompatibilna sa svojstvima autentičnosti i integriteta dobra – visokokvalitetni turizam u cilju promocije Zaliva. - sadržaji mogu da doprinesu stvaranju većeg profita na nivou lokalne zajednice, novi objekti u skladu sa propisima za datu namjenu, bolji uslovi za smještaj turista nego u postojećim objektima, postojeći objekti se revitalizuju i rekonstruišu za nove funkcije u skladu sa propisima uz opremanje prostora nedostajućom infrastrukturom , stvaranje uslova za pristup objektima pod zaštitom i drugim vrijednim objektima – spomenicima kulture, koji svjedoče o istoriji grada i njihovu promociju. - stepen uticaja planirane namjene prostora u širem okruženju ocjenjuje se kao umjeren,	Neznatno do umjeren	U velikoj mjeri je povećana površina sa namjenom turizam. Dopuniti uslove za ovu namjenu u smislu vrste turizma i turističkih objekata, a posebno za UP koje su u neposrednoj blizini vjerskog objekta (UP 26 i UP2). Za postojeće objekte (manji hoteli u revitalizovanim palatama i kapetanskim kućama) definisati <i>tip</i> hotela u smislu realnih graditeljskih i ekonomskih mogućnosti rekonstrukcije objekta u cilju prilagođavanja novoj namjeni, u skladu sa propisima, a da on zadrži svoj identitet. Preispitati mogućnost udruživanja više UP na način da novi objekti nose određene funkcije koje bi uticale na promjene u postojećim objektima(palate).	Efekat ove promjene ocjenjuje se kao umjeren pozitivan .

				stepen uticaja planirane namjene prostora na ekonomsku i obrazovnu vrijednost ocjenjuje se kao umjeren.			
3	Uticaj planiranih fizičkih struktura na vizuelnu percepciju Kulturnog dobra u ukupnom pejzažu	vizuelni	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.	- zahvaljujući položaju lokacije, konfiguraciji terena i planiranoj spratnosti, uslovima za dispoziciju objekata, neće biti zatvorene vizure ka moru iz objekata sa viših kota, niti prema širem području – suprotna strana Zaliva (Dobrota,...) - planirani objekti svojim oblikovanjem i materijalizacijom u skladu sa uslovima Plana, ne pariraju pojedinačnom spomeniku kulture, stepen uticaja navedenih promjena na svojstva dobra i njegovog šireg okruženja ocjenjuje se kao zanemarljivo do neznatan.	Zanemarljivo negativan	Precizno definisati površine sa namjenom PUO za koje nisu formirane UP niti pripadaju nekim UP. Ne ulazi u Zonu zaštite pejzaža, UP 161 dijelom ulazi u Zonu zaštite pejzaža 2 – turizam T1, dati preciznije uslove.	Efekat ove promjene ocjenjuje se kao umjereno pozitivan .
4	Uticaj planiranih fizičkih struktura na vizuelnu percepciju okruženja	vizuelni	uticaj povezan sa svojstvima autentičnosti i integriteta šireg okruženja dobra, ispitivanje promjena u vizuelnoj percepciji usljed nove izgradnje.	- 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, izuzimajući one objekte koji su izgrađeni nelegalno i koji gabaritima , oblikovanjem i materijalizacijom imaju veliki uticaj na svojstva šireg okruženja (a negativan efekat). - postojeće vizure od kojih je najznačajnija vizura za šire okruženje – Bogorodičin hram, koja je već narušena izgrađenim objektima u neposrednoj blizini (neposredno zaleđe) unapređuju se zelenilom u bližem zaleđu na višim kotama, odnosno isključivanjem izgradnje objekata. - promjena u vizurama na lokaciju i šire okruženje, odnosno na svojstva autentičnosti i integriteta šireg okruženja dobra ima umjeren uticaj s obzirom da se popunjavaju određeni prazni prostori između grupacije , odnosno niza objekata. - Rekonstrukcijom postojećih i izgradnjom novih saobraćajnica koje idu od Magistrale prema višim kotama kao i regulacijom potoka otvaraju se vizure ka moru i suprotnoj obali. - 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 (zavisi od uslova Uprave za zaštitu kulturnih dobara),	Nije moguće precizno odrediti (u zavisnosti od daljeg razvoja projekta mogući i pozitivni i negativni efekti)	Preporuka: za UP uz saobraćajnice koje vode od Magistrale ka višim kotama definisati GL 5m uz te saobraćajnice (kako bi se formirala proširenja - pjacete) kao i uz potok 5m.	Efekat ove promjene ocjenjuje se kao umjereno pozitivan uz primjenu datih mjera.

5	Uticaj <i>planiranih</i> struktura na razumijevanje i interpretaciju istorije grada i kulturnog dobra	društveno – kulturni	društveni identitet; autentičnost poruke koju dobro prenosi iz prošlih vremena; estetske vrijednosti (doživljaj) dobra	kao sredstvo prenošenja poruke nije prihvatljivo uvođenje replika arhitektonskih objekata iz prošlih vremena (epoha) i njihovih dijelova, Planom su dati uslovi koji to obezbjeđuju, odnosno propisani su i uslovi Uprave za zaštitu kulturnih dobara za sve nove objekte i rekonstrukcije.	Nije moguće precizno odrediti (u zavisnosti od daljeg razvoja projekta mogući i pozitivni i negativni efekti).	- 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.
6	Priprema i izvođenje radova na izgradnji planiranih sadržaja	fizički	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	- građevinske mašine prilikom izgradnje novih objekata mogu uzrokovati visok nivo buke, uticaj buke na svojstva Kulturnog dobra može se ocijeniti kao zanemarljiv, - priprema i izvođenje radova na izgradnji i rekonstrukciji objekata mogu privremeno podići nivo zagađenja vazduha u neposrednom okruženju koji će imati zanemarljiv uticaj na svojstva Kulturnog dobra, - priprema i izvođenje radova na izgradnji podrazumijevaju radove manjeg obima, procjenjuje se da će ti radovi imati zanemarljiv uticaj na svojstva Kulturnog dobra.	Zanemarljivo negativan	Uz primjenu važećih propisa, 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, preduzeti sve mjere zaštite susjednih objekata.	Uz dosljednu primjenu navedenih mjera zaštite, zanemarljivo negativni efekti se mogu neutralisati .
7	Uticaji na kulturno dobro prilikom eksploatacije novih sadržaja	fizički društveno – kulturni ekonomski	uticaji povezani sa društvenim identitetom dobra i njegovim ekonomskim i obrazovnim vrijednostima u savremenom kontekstu, uticaji na materijalna svojstva i izgled samog Kulturnog dobra uzrokovani eksploatacijom planiranog kompleksa	- mogu afirmativno djelovati na društveni identitet naselja, - buduća promocija naselja i grada (Opštine) i regiona u oblasti kulture i turizma ostvaruje se kroz povezivanje ponude novih sadržaja i postojećih kulturno-istorijskih i prirodnih dobara što može u budućnosti uvećati ekonomsku i obrazovnu vrijednost, - povećanje broja posjetilaca zahvaljujući eksploataciji novih objekata, ali se ocjenjuje da oni neće imati fizički uticaj na dobro, - stepen budućih uticaja na društveni identitet, ekonomske i obrazovne vrijednosti dobra, po izgradnji i stavljanju u funkciju novih sadržaja, ocjenjuje se kao neznat do umjeren.	Umjereno pozitivan		Efekat ove promjene ocjenjuje se kao umjereno pozitivan .

Bliže zaleđe: Blok 2, Blok 3, Blok 4, Blok 5, Blok 6, dio Bloka 7 ispod saobraćajnice Muo-Prčanj-Stoliv-Verige (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-	uticaj povezan sa svojstvima autentičnosti i integriteta šireg okruženja dobra, karakter nove izgradnje proizašao iz odnosa sa zatečenim vrijednostima i iz stepena kompatibilnosti novoplaniranih funkcija sa zatečenim vrijednostima, oblikovanja i materijalizacije	- specifičan položaj, nekadašnja obradiva imanja (Menadžment plan 2011), nova izgradnja će u određenoj mjeri izmijeniti izgled ali ne i karakter šireg okruženja, jer u njemu već postoje izgrađene strukture (savremena izgrađena struktura Blok 2 i Blok 7), unapređenje smještajnih kapaciteta ... - izgradnjom novih objekata sa namjenom SMG (Blok 6), K kultura, SR sport i rekreacija (Blok 5), turizam (Blok 7) povećaće se značaj prostora, omogućiti uređenje i aktiviranje određenih prostora, nema neposrednog uticaja na autentičnost i integritet objekata pod zaštitom, rekonstruisaće se stare pješačke saobraćajnice, obezbijediti održavanje neuređenih zapuštenih površina (zelenilo ŠZ – Blok 2,3, 6,7) i napuštenih objekata – ruševina (Blok 4), - najveće intervencije u Bloku 6 gdje je već započeta izgradnja određenog broja objekata, a Blok predstavlja jedini veći potez autentičnog kulturnog pejzaža sa neporemećenim imanjima stanovnika. - Blok 3 – nije planiran za izgradnju objekata.	Zanemarljivo negativan	Primjena uslova i smjernica Plana.	Efekat ove promjene ocjenjuje se kao zanemarljivo pozitivan .
2	Promjena namjene do sada neizgrađenog prostora	društveno – kulturni ekonomski	- 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.	- planirane namjene – stanovanje manje gustine SMG (Blok 2, Blok 4- ambijentalna izgradnja sa posebnim uslovima, Blok 6 grupacija u zelenilu – <i>objekti izgrađeni ili su u izgradnji</i>), turizam T1 i T2 (Blok 7) nova gradnja Markov rt – <i>priprema, izgradnja</i>, sport i rekreacija i kultura (Blok 5) <i>nova izgradnja uz objekte školstva</i>, Zelenilo ŠZ (Blok 3, veći dio Bloka 6), centralne djelatnosti CD (Blok 7), <i>nova izgradnja</i> je kompatibilna sa svojstvima autentičnosti i integriteta dobra, a u službi je visokokvalitetnog turizma u cilju promocije ovog dijela naselja a i Zaliva (isključuju se <i>nelegalno izgrađeni objekti koji se ne uklapaju u ambijent, a prema uslovima Plana se može izdati dozvola u postojećem gabaritu</i>), - sadržaji mogu da doprinesu stvaranju većeg profita na nivou lokalne zajednice, valorizacija prostora, uređenje zelenih površina i povezivanje sadržaja, kulturnih i prirodnih dobara, - stepen uticaja planirane namjene prostora u širem okruženju ocjenjuje se kao mali/ neznačan, - stepen uticaja planirane namjene prostora na ekonomsku i obrazovnu vrijednost ocjenjuje se kao umjeren.	Neznatno do umjereno pozitivan	Dati posebne uslove za nelegalno izgrađene objekte koji se ne uklapaju u ambijent (prema uslovima Uprave za zaštitu kulturnih dobara) u postupku izdavanja dozvole. U bloku 3 i u Bloku 6, umjesto namjene ŠZ dati sportsko-rekreativnu namjenu, radi održavanja i korišćenja prostora – npr.park Blok 7 – nekoliko parcela (UP 206,235,234,119) na erodiranom zemljištu – preispitati izgradnju na tim parcelama.	Efekat ove promjene ocjenjuje se kao umjereno pozitivan uz primjenu datih mjera.

3	Uticaj novoplaniranih fizičkih struktura na vizuelnu percepciju kulturnog dobra u ukupnom pejzažu	vizuelni	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.	S obzirom da se radi o planskom dokumentu, a ne o projektovanim fizičkim strukturama, uticaj se može ocijeniti prema uslovima za izgradnju objekata, planom su definisani uslovi po kojima je uticaj na vizuelnu percepciju kulturnog pejzaža i kulturnog dobra u cjelosti umjeren (izuzimaju se nelegalno izgrađeni objekti koji se ne uklapaju u ambijent).	Zanemarljivo negativan	Posebni uslovi za nelegalne objekte. U blokovima definisati maksimalne indekse bez raspona (npr.ii=0,8-1,0), Blok 2, Blok 3 - primjeniti Smjernice- da se definiš tzv. ŠZ –Zaštitne šuma u Pejzažno uređene površine (park, park – šuma i sl.) U uslovima za uređenje dati mogućnost za pejzažno uređenje (staze, skaline, urbani mobilijar i td.), Blok 6, Blok 7 - primjeniti Smjernice- da se definiš tzv. ŠZ –Zaštitne šuma u Pejzažno uređene površine (park, park – šuma i sl.) U uslovima za uređenje dati mogućnost za pejzažno uređenje (staze, skaline, urbani mobilijar i td.), Moguća je gradnja manjih ugostiteljskih, turističko – informativnih i manjih spotskih terena, kulturno manifestacionih objekata (tribine, amfiteatri i td.) i dr. pratećih sadržaja, adekvatnih namjeni kako bi se sadržajima povezali sa obližnjim namjenama.	Efekat ove promjene ocjenjuje se kao umjereno pozitivan uz primjenu datih mjera.
4	Uticaj novoplaniranih fizičkih struktura na vizuelnu percepciju okruženja	vizuelni	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.	- novi sadržaji će doprinjeti vizuelnoj percepciji okruženja s obzirom da se radi o lokacijama koje su manje pristupačne i neuređene, što bi doprinjelo rekonstrukciji nepropisnih saobraćajnica i povezivanju svih sadržaja, ostvaruju se izuzetne izuzetne vizure na širi prostor. mali/neznatan uticaj promjena na svojstva autentičnosti i integriteta šireg okruženja dobra u smislu popunjavanja neizgrađenih lokacija na račun zelenila, promjene u vizurama sa lokacije sa lokacije na šire okruženje ima umjeren uticaj, odnosno pozitivan efekat.	Neutralan	Primjena gore navedenih mjera za pejzažno uređenje sa preciznim uslovima.	Efekat ove promjene ocjenjuje se kao umjereno pozitivan uz primjenu datih mjera.
5	Uticaj novoplaniranih struktura na razumijevanje i interpretaciju istorije grada i kulturnog dobra	društveno – kulturni	društveni identitet, autentičnost poruke koju dobro prenosi iz prošlih vremena, estetske vrijednosti (doživljaj) dobra.	- 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 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)		Uz dosljednu primjenu navedenih mjera zaštite, potencijalni efekti mogu biti veoma pozitivni .

6	Priprema i izvođenje radova na izgradnji planiranih sadržaja	fizički	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	- građevinske mašine prilikom izgradnje novih objekata mogu uzrokovati visok nivo buke, uticaj buke na svojstva kulturnog dobra može se ocijeniti kao zanemarljiv, - priprema i izvođenje radova na izgradnji i rekonstrukciji objekata mogu privremeno podići nivo zagađenja vazduha u neposrednom okruženju koji će imati zanemarljiv uticaj na svojstva Kulturnog dobra, - priprema i izvođenje radova na izgradnji podrazumijevaju radove manjeg obima, procjenjuje se da će ti radovi imati zanemarljiv uticaj na svojstva Kulturnog dobra.	Zanemarljivo negativan	Uz primjenu važećih propisa, 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, preduzeti sve mjere zaštite susjednih objekata.	Uz dosljednu primjenu navedenih mjera zaštite, zanemarljivo negativni efekti se mogu neutralisati .
7	Uticaji na kulturno dobro prilikom eksploatacije novih sadržaja	fizički društveno – kulturni ekonomski	uticaji povezani sa društvenim identitetom dobra i njegovim ekonomskim i obrazovnim vrijednostima u savremenom kontekstu, uticaji na materijalna svojstva i izgled samog Kulturnog dobra uzrokovani eksploatacijom izgrađenog kompleksa	- 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 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 neznatan do umjeren.	Neznatno do umjereno pozitivan	Sve gore navedene mjere.	Efekat ove promjene ocjenjuje se kao veoma pozitivan .

Zaleđe: Blok 8 i dio Bloka 7 iznad saobraćajnice Muo-Prčanj-Stoliv-Verige (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	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	- prostor prepoznat kao „iskonski pejzaž“ (Menadžment plan) – Zona zaštite pejzaža 1 (Procjena), - nova izgradnja će u određenoj mjeri izmijeniti izgled, ali ne i karakter šireg okruženja, jer u njemu već postoje izgrađene strukture koje se popunjavaju po obodima Blokova, imaće umjeren uticaj, - rekonstrukcija pješačkih staza koje vode do Stare župne crkve, očuvanje poljoprivrednog zemljišta i posebno maslinjaka će imati veliki uticaj.	Zanemarljivo negativan	Preispitati da li je izgradnja svedena na „najmanju mjeru“, odnosno obrazložiti povećanje površine za stambenu namjenu u odnosu na smjernice za rekonstrukciju i adaptaciju starih kućišta, a ne za izgradnju novih objekata. Posebna procjena za žičaru u skladu sa Zakonom. Blok 7- dio iznad planirane saobraćajnice, predvidjeti sanaciju i rekultivaciju šumskih površina (sanaciju klizišta).	Efekat ove promjene ocjenjuje se kao umjereno pozitivan .
2	Promjena namjene do sada neizgrađenog prostora	društveno – kulturni ekonomski	- 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.	Blok 7 (Zona zaštite pejzaža 1)bogat maslinjacima i voćnjacima, planirana namjena - interpoliranje SMG je kompatibilna sa svojstvima autentičnosti i integriteta - dobra – a u službi je visokokvalitetnog turizam 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/ neznan, - stepen uticaja planirane namjene prostora na ekonomsku i obrazovnu vrijednost ocjenjuje se kao umjeren, Blok 8 (Zona zaštite pejzaža 1) zona poljoprivrednih površina koje obrazuju maslinjaci i voćnjaci i na višim kotama najvrjednija šumska vegetacija, - planirana namjena - interpoliranje SMG je kompatibilna sa svojstvima autentičnosti i integriteta - dobra – a u službi je visokokvalitetnog turizam u cilju promocije ovog dijela naselja a i Zaliva, - sadržaji mogu da doprinesu stvaranju većeg profita na nivou lokalne zajednice, novom izgradnjo i rekonstrukcijom starih kućišta mogu se kompenzirati troškovi rekonstrukcije postojećih kolsko pješačkih i pješačkih	Neznatno do umjereno pozitivan	Preispitati da li je izgradnja svedena na „najmanju mjeru“, odnosno obrazložiti povećanje površine za stambenu namjenu u odnosu na smjernice za rekonstrukciju i adaptaciju starih kućišta, a ne za izgradnju novih objekata. Za žičaru raditi posebnu procjenu u skladu sa Zakonom . Blok 7- dio iznad planirane saobraćajnice, predvidjeti sanaciju i rekultivaciju šumskih površina (sanaciju klizišta).	Efekat ove promjene ocjenjuje se kao umjereno pozitivan .

				komunikacija i održavanje i njega zelenih površina , ▪ stepen uticaja planirane namjene prostora u širem okruženju ocjenjuje se kao mali/ neznan ,			
3	Uticaj novoplaniranih fizičkih struktura na vizuelnu percepciju kulturnog dobra u ukupnom pejzažu	vizuelni	▪ 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.	▪ Prema <i>uslovima plana</i> izgradnja novih objekata i interpolacija u stare grupacije je definisana na način da ima umjeren uticaj s obzirom da u ovoj Zoni zaštite pejzaža 1 gradnju treba svesti najmanji nivo, - u odnosu na vrijednosti Kulturnog dobra, intervencije u ovim Blokovima imaju umjeren uticaj na vizuelnu percepciju Kulturnog dobra.	Zanemarljivo pozitivan	Izgradnja staza i rekonstrukcija postojećih pješačkih staza, izgradnja platoa, žičara, pejzažnih terasa, vidikovaca. U ovoj zoni predvidjeti sanaciju i rekultivaciju šumskih površina (sanaciju klizišta).	Uz dosljednu primjenu navedenih mjera zaštite, efekti mogu biti umjereno pozitivni .
4	Uticaj planiranih fizičkih struktura na vizuelnu percepciju okruženja	vizuelni	▪ 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.	▪ S obzirom da se radi o planskom dokumentu, a ne o projektovanim fizičkim strukturama, procjena se vrši na osnovu definisanih Opštih i posebnih uslova za izgradnju i rekonstrukciju objekata. Prema tim uslovima , uticaj fizičkih struktura će imati umjeren uticaj na svojstva autentičnosti i šireg okruženja dobra. ▪ Uticaj na pojedinačne objekte – spomenike kulture je neutralan .	Neutralan	Gore navedene mjere . U okviru planom predviđenih poljoprivrednih površina isključiti plastenike i staklenike.	Umjereno pozitivan.
5	Uticaj planiranih struktura na razumijevanje i interpretaciju istorije grada i kulturnog dobra	društveno – kulturni	▪ društveni identitet, autentičnost poruke koju dobro prenosi iz prošlih vremena, estetske vrijednosti (doživljaj) dobra.	Planirane strukture imaju mali/neznan uticaj , u dijelu uređenja prostora i omogućavanja pristupačnosti prostoru (Stara župna crkva, pješačke staze, žičara, vidikovci) doprinose otvaranju vizura i doživljaju i upoznavanju šireg prostora, kako Zaliva tako i naselja u gornjim kotama i Vrmca.	Zanemarljiv pozitivan	Gore navedene mjer.e	Uz dosljednu primjenu navedenih mjera zaštite, potencijalni efekti mogu biti umjereno pozitivni .
6	Priprema i izvođenje radova na izgradnji planiranih sadržaja	fizički	▪ 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	Izvođenje radova na izgradnji planiranih objekata ima veliki uticaj s obzirom na svojstva i Zonu zaštite kulturnog pejzaža.	Neznatno negativan	▪ Prilikom izvođenja radova posebna pažnja i primjena propisa kao i načina izvođenja radova koji neće devastirati šumske i poljoprivredne površine, naročito maslinjake. ▪ 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 negativni .

7	Uticaji na kulturno dobro prilikom eksploatacije novih sadržaja	fizički društveno – kulturni ekonomski	▪ uticaji povezani sa društvenim identitetom Kulturnog dobra i njegovim ekonomskim i obrazovnim vrijednostima u savremenom kontekstu	▪ mali/neznat uticaj s obzirom da se radi o povećanju kapaciteta objekata stanovanja, ali sa višim standardom i u skladu sa propisima (vile na velikim parcelama u zelenilu), ▪ veći broj turista i posjetilaca koji će posjećivati prostor i koji će omogućiti spoznaju o kulturnom dobru u cjelosti.....vizure na širi prostor i povezivanje sa planinskim sadržajima(Vrmac), žičara, pješačka komunikacija do Stoliva i sadržajima zdravstvenog turizma.			Efekat ove promjene ocjenjuje se kao umjereno pozitivan.
---	---	--	--	---	--	--	---

6. ZAKLJUČNA RAZMATRANJA

U skladu sa Projektnim zadatkom, autorski tim je izvršio detaljnu analizu uticaja planirane, nove izgradnje u zahvatu planskog dokumenta, Detaljnog urbanističkog plana Prčanj u Kotoru, u odnosu na značaj svojstava konkretnog prostora i u odnosu na šire okruženje – cjelokupan prostor Kulturno-istorijskog područja Kotora koji je na listi Svjetske baštine kao i na kulturni pejzaž (pojedinačni spomenici kulture i prirodna dobra unutar prostora). 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, smjernicama 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.

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 vizuelnoj percepciji uticaj 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 (Poglavlje 5.3.).

Prilikom pripreme i izvođenja 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 spomenika kulture tako i kulturnog pejzaža cijelog naselja i šire. Njihov budući efekat se procjenjuje kao pozitivan i to neznatno do umjereno pozitivan u odnosu na svojstva Kulturnog dobra.

Planirana saobraćajnica Muo-Prčanj-Stoliv-Verige nije predmet ove 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 : PUP Kotor, PPPN Obalno područje).

U Uslovima za faznu realizaciju Plana stoji: *Detaljnije uslove za uklapanje postojećih pojedinačnih objekata neprimjerene arhitekture i gabarita, kao i sprovođenje uslova datih planom za njihovo uklapanje potrebno je definisati posebnim propisima, studijama valorizacije objekata i sl. u saglasnosti Uprave za zaštitu kulturnih dobara što nije u skladu sa ostalim uslovima Plana, da se zadržavaju u postojećim gabaritima.*

To je otežavajuća okolnost u Procjeni. Neophodno je preciziranje uslova za postojeće objekte na način da se oni koji narušavaju vrijednost spomenika culture rekonstruišu, ako za to ima mogućnosti ili ruše (Primjer:izgrađeni objekti iza Bogorodičinog hrama za koje je u planu ocijenjeno da grubo narušavaju vrijednost ovog spomenika).

Definisane su ključne tačke i površine, odnosno lokacije za izgradnju novih objekata za koje je procijenjen uticaj na svako od svojstava kulturnog pejzaža:

- Izgrađene strukture : Blok 1 –
- Bliže zaleđe: Blok 2, Blok 3, Blok 4, Blok 5, Blok 6,
dio Bloka 7 ispod saobraćajnice Muo-Prčanj-Stoliv Verige,
- Zaleđe: Blok 8 i dio Bloka 7 iznad saobraćajnice Muo-Prčanj-Stoliv-Verige

MJERE

- **Blok 1 – izgrađene strukture**, ambijentalna *zona rekonstrukcije i obnove*, sa velikim procentom nasljeđene izgrađenosti. U bloku se nalaze sakralni i profani objekti graditeljskog nasljeđa, ovaj prostor ima veoma značajno svojstvo.
Nova izgradnja (popunjavanje) koja ima namjenu stanovanje i turizam i nova namjena za postojeće palate - turizam, proizvela bi zanemarljivo do umjereno negativan ukupni efekat.

Predložene mjere:

- na grafičkom prilogu Plana „imenovati“ svaki pojedinačni objekat koji je Zakonom zaštićen ili predložen za zaštitu,
- preispitati mogućnost formiranja više pješačkih prodora između objekata ka značajnom zelenilu u zaleđu (Blok3, Blok6, Blok7) ili definisati uslove da se UP sa namjenom turizam ne ograđuju i otvore komunikacije ka zelenilu, precizirati uslove za uređenje pejzažnih površina (PUO), definisati građevinske linije GL prema potoku (5m) i saobraćajnicama koje vode ka zaleđu (5m),
- dopuniti uslove za namjenu turizam u smislu prilagođavanja palata, kapetanskih kuća i zaštićenih objekata toj namjeni (koja vrsta turističkih usluga, da se zadrži autentičnost),
- preispitati mogućnost udruživanja više UP (u smislu prilagođavanja palata, kapetanskih kuća i zaštićenih objekata namjeni turizam) u kompleks, gdje bi novi objekti nosili one funkcije koje bi mogle narušiti autentičnost starih,
- za UP 2, UP 26 i UP 161 zbog specifičnog položaja dati preciznije uslove i definisati građevinsku liniju,
- definisati uslove za pejzažno uređenje površina u okviru namjene PUO za koju nisu formirane urbanističke parcele, niti pripadaju nekim UP sa određenom namjenom,

Uz striktnu primjenu predloženih mjera, a posebno dopunom smjernica za namjenu turizam za palate i kapetanske kuće, ukupan efekat bi bio umjereno pozitivan.

- **Bliže zaleđe: Blok 2, Blok 3, Blok 4, Blok 5, Blok 6,dio Bloka 7 ispod saobraćajnice Muo-Prčanj-Stoliv-Verige** ima značajno svojstvo zbog specifičnog položaja, to su nekadašnja obradiva imanja. Nova izgradnja će u određenoj mjeri izmjeniti izgled ali ne i karakter šireg okruženja, jer u njemu već postoje izgrađene savremene strukture. Izuzimajući uticaje nelegalne gradnje za koju se predlažu mjere dopune uslova u smislu uklapanja u ambijent, planirana izgradnja će imati

zanemarljivo negativan ukupni efekat koji će uz striktnu primjenu predloženih mjera za objekte i naročito za pejzažne površine (definisanje precizne namjene za šume ŠZ) biti umjereno pozitivan.

Predložene mjere:

- dati posebne uslove za nelegalne objekte koji se ne uklapaju u ambijent,
- u Bloku 2, Bloku 3, Bloku 6 i Bloku 7, umjesto namjene zaštitne šume ŠZ, dati namjenu Pejzažno uređene površine, npr. park, park-šuma i sl. sa skalinama, stazama i urbanim mobilijarom,
- u Bloku 6 i Bloku 7, umjesto namjene zaštitne šume ŠZ, dati namjenu Pejzažno uređene površine, npr. park, park-šuma i sl. sa skalinama, stazama i urbanim mobilijarom uz mogućnost izgradnje manjih ugostiteljskih, turističko-informativnih i manjih sportskih terena, kulturno-manifestacionih objekata (tribine, amfiteatri) i drugih adekvatnih pratećih sadržaja koji bi taj prostor povezali sa ostalim namjenama,
- definisati uslove za pejzažno uređenje površina u okviru namjene PUO za koju nisu formirane urbanističke parcele, niti pripadaju nekim UP sa određenom namjenom,
- u Bloku 7 preispitati izgradnju na UP206, UP 235, UP 234, UP 119, jer su formirane na erodiranom zemljištu.

- **Zaleđe: Blok 8 i dio Bloka 7 iznad saobraćajnice Muo-Prčanj-Stoliv-Verige ima značajno svojstvo**, prostor je prepoznat kao „iskonski pejzaž“ i Zona zaštite pejzaža1 (definisana za potrebe ove Procjene).

Nova izgradnja će u određenoj mjeri izmijeniti izgled ali ne i karakter šireg okruženja, jer u njemu već postoje izgrađene strukture koje se popunjavaju po obodima Blokova, imaće umjeren uticaj, a ukupan efekat će biti zanemarljivo negativan.

Predložene mjere:

- preispitati ili obrazložiti povećanje površina za stanovanje, s obzirom da se radi o zoni u kojoj izgradnju treba svesti na najmanju moguću mjeru,
- predvidjeti sanaciju i rekultivaciju šumskih površina (i sanaciju klizišta u Bloku 7),
- u okviru Planom predviđenih površina za poljoprivredu PO (maslinjaci i voćnjaci) isključiti platenike i staklenike,
- neophodno je dopuniti i precizirati uslove za pejzažno uređenje u okviru namjene zaštitne šume ŠZ koji se odnose na parkovsko uređenje - izgradnja staza i materijalizacija, izgradnja platoa, pejzažnih terasa, vidikovaca,

Uz striktnu primjenu predloženih mjera (zaštite), planirane intervencije i izgradnja sadržaja koji mogu da doprinesu afirmaciji prostora i objekta Stare župne crkve, te omogućavanju izuzetnih vizura, mogu imati umjereno pozitivan efekat.

Opšte mjere:

- u Opštim uslovima treba naglasiti da novi objekti ne smiju biti 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,

- dopuniti uslove u dijelu koji se odnosi na visinu podzida , odnosno formiranje terasa na terenu, te umjesto visine 3m 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.*)
- neophodno je obezbijediti pristup svim zelenim površinama (na najpovoljnijim mjestima između objekata u Bloku 1),
- kod regulacije vodotoka (bujičnih potoka preporučene vještačke materijale koristiti samo kada je to neophodno i to unutar urbanističkih parcela,
- preispitati mogućnost zmještanja TS „Prčanj – kula“10/04 kV – kroz plansko rješenje dati varijantu ili riješiti u toku realizacije Plana ,
- preispitivanje namjene „turizam“ u Bloku 1 koja je data za objekte kapetanske kuće i palate, precizirati uslove u smislu vrste turističke usluge (istorijski hotel i sl.na način da se prilagođavanje objekta namjeni ne zahtijeva intervencije koje bi narušile autentičnost i integritet objekta).

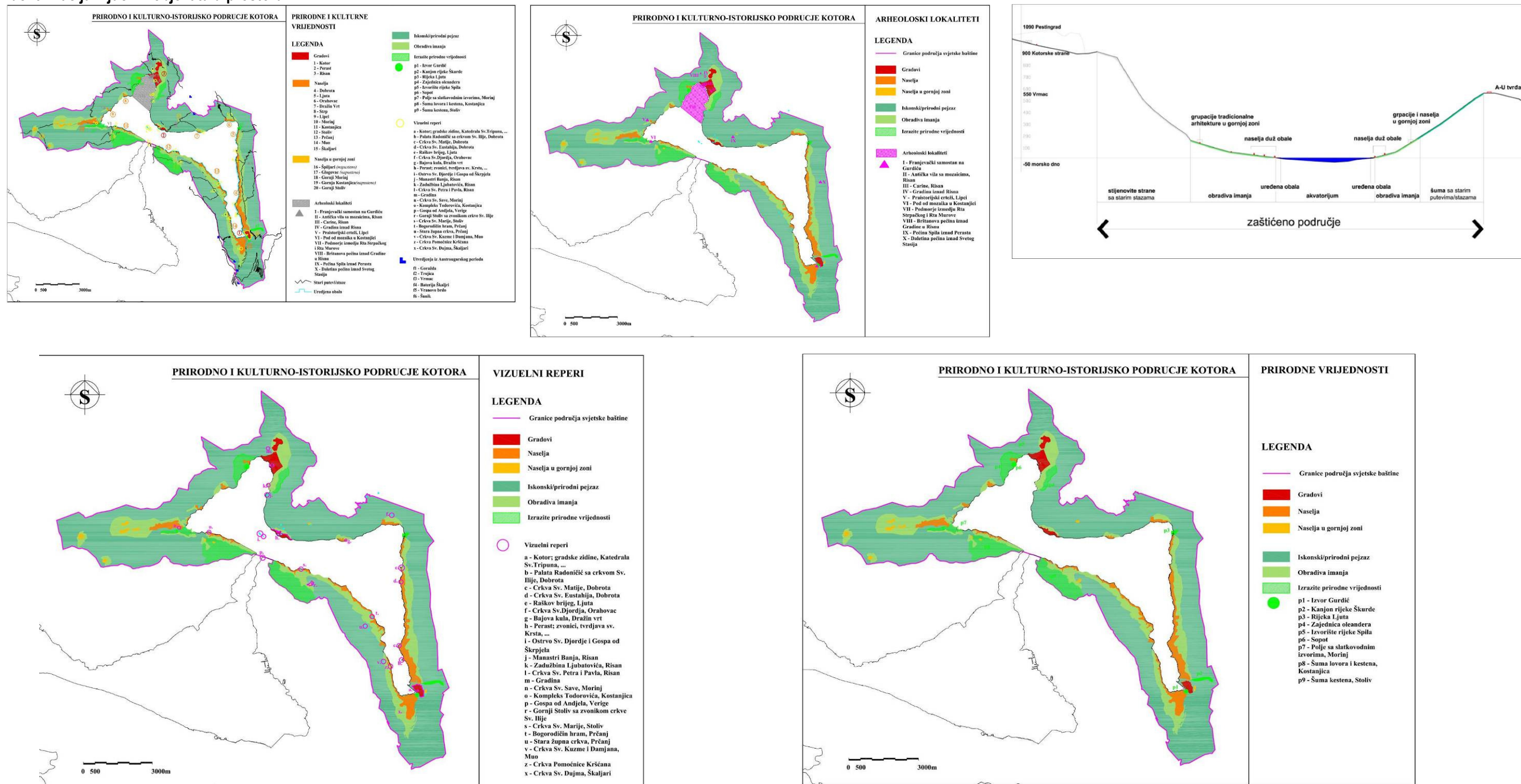
Saobraćajno rješenje je neophodno precizno obrazložiti kako ne bi bilo dileme oko trase saobraćajnice Muo-Prčanj-Stoliv-Verige, šta je koridor a šta je planirana saobraćajnica (profil 9,4m), kako se pristupa UP oslonjenim na planiranu saobraćajnicu koja se eventualno neće realizovati.

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

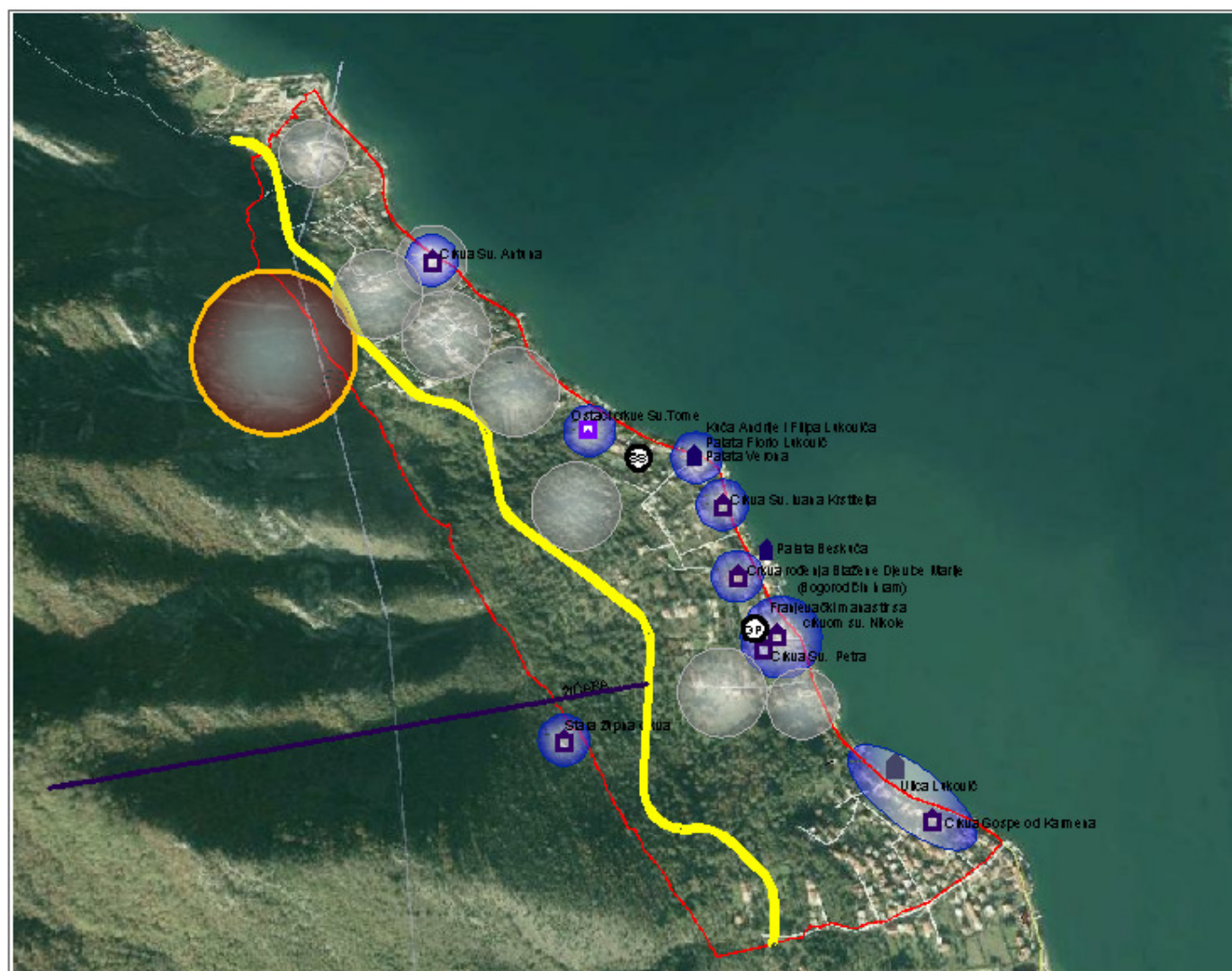
Primjena uslova i smjernice Plana, mjera i smjernica Strateške procjene uticaja na životnu sredinu, uz striktno poštovanje mjera i preporuka ove Procjene doprinjela bi :

- očuvanju karakteristika strukture istorijskog naselja sa priobalnim stambenim cjelinama, uređenom obalom i obradivim imanjima u gornjim zonama,
- očuvanju vizure na centralni dio istorijskog naselja čiju prostornu dominantu i najznačajniju graditeljsku tvorevinu predstavlja Bogorodičin hram,
- očuvanju vizuelne ose kao trajno neizgradivog prostora između sakralnog kompleksa na obali i Stare župne crkve,
- očuvanju stare parcelacije sa kultivisanim obradivim imanjima, ogradnih kamenih zidova, kamenih kuća i pomoćnih objekata, puteva, maslinjaka i ostalih elemenata ruralne arhitektura, zbog izrazitih vrijednosti kulturnog pejzaža (obnova u skladu sa konzervatorskim principima),
- obnovi starog puta koji od Velje rijeke vodi do Stoliva,
- očuvanju i obnovi puta koji od obale vodi prema Staroj župnoj crkvi,
- očuvanju i obnovi starog puta koji od Velje rijeke vodi do Stoliva,
- izgradnji novih objekata na mjestima i prema uslovima za koja je procijenjeno da nemaju negativan efekat na kulturni pejzaž.

7. DODATAK: Analiza vizuelnih uticaja novoplanirane izgradnje na kulturno dobro Identifikacija ključnih objekata u prostoru



Izvor: Menadžment plan Kotor 2011



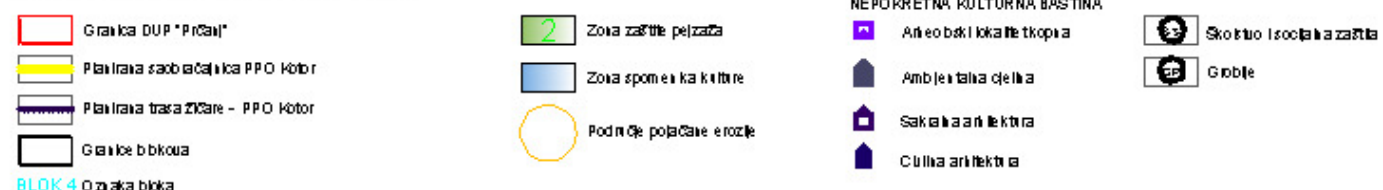
IDENTIFIKACIJA KLJUČNIH OBJEKATA I POVRŠINA U PROSTORU



Grafički orto – foto prikaz - Identifikacija ključnih objekata i površina u prostoru

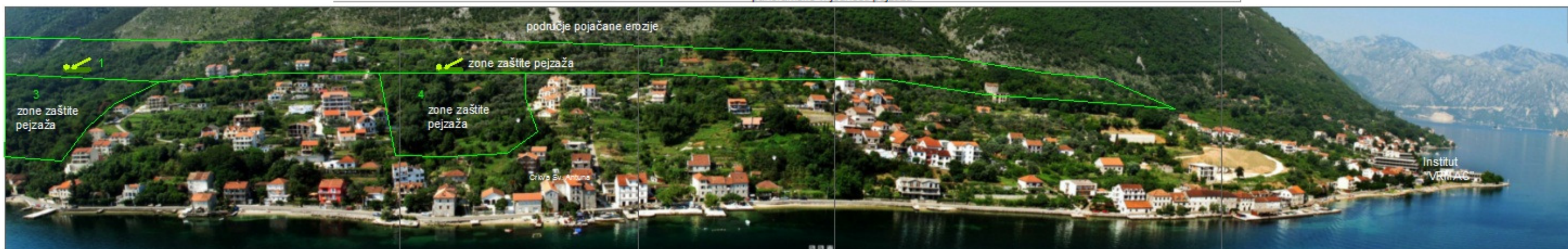
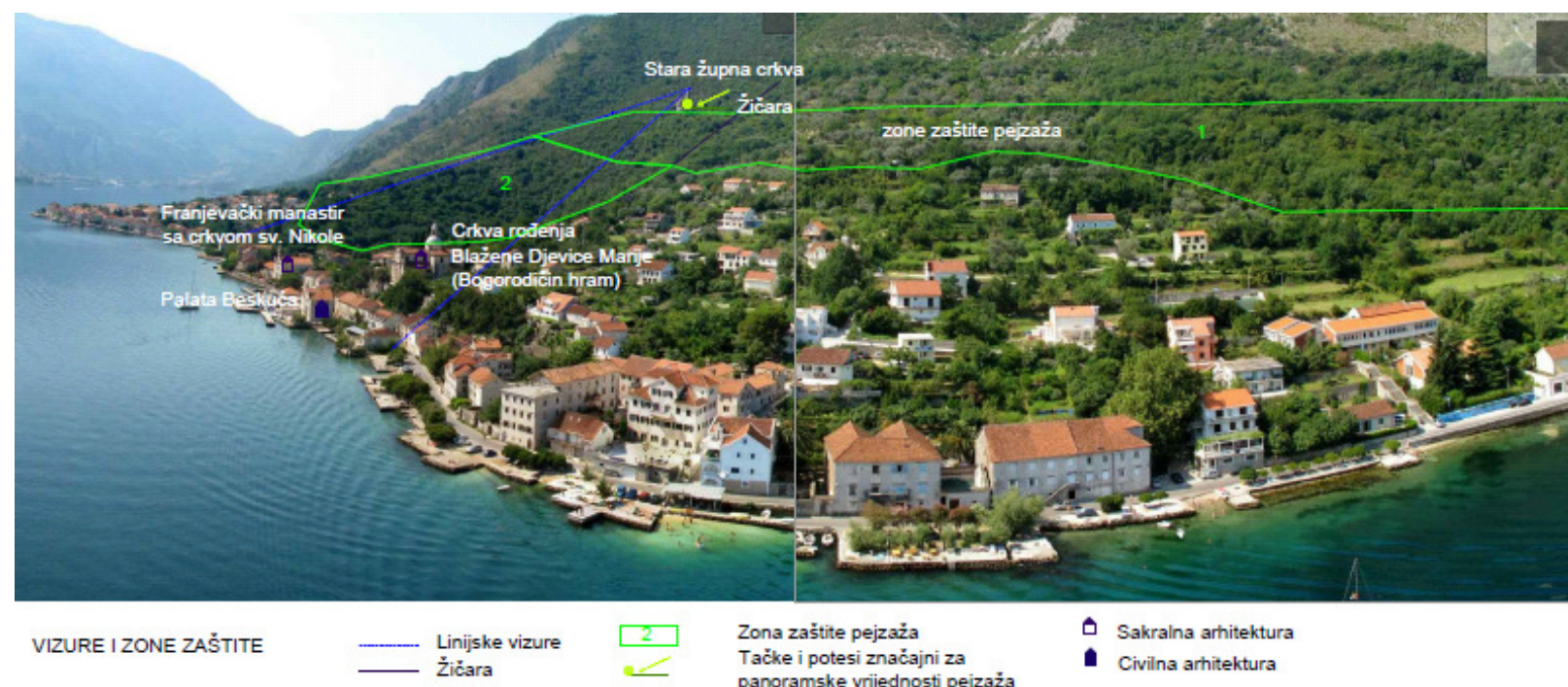


ZAŠTITA PEJZAŽA I GRADITELJSKOG NASLJEĐA

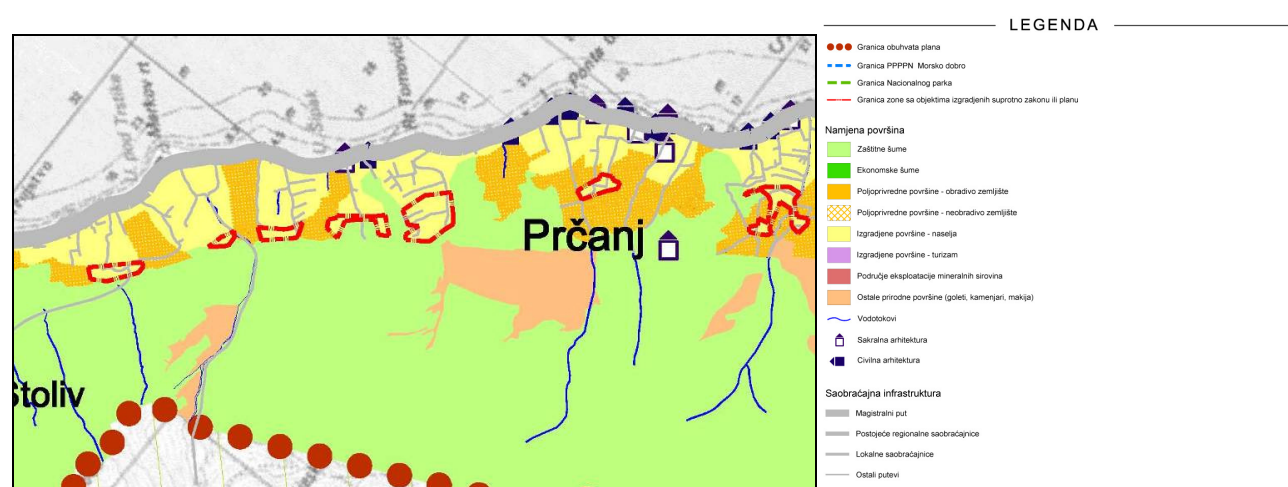


Grafički orto – foto prikaz - Zaštita pejzaža i graditeljskog nasljeđa

KARAKTERISTIČNE POVRŠINE ZNAČAJNE ZA ZAŠTITU KULTURNOG PEJZAŽ



PRITISCI NA KULTURNI PEJZAŽ



Slika br. 36 - Zone neformalne gradnje- PUP Opštine Kotor (Nacr Planu – AG Infoplan)



Slika br. 37 – Stambena izgradnja

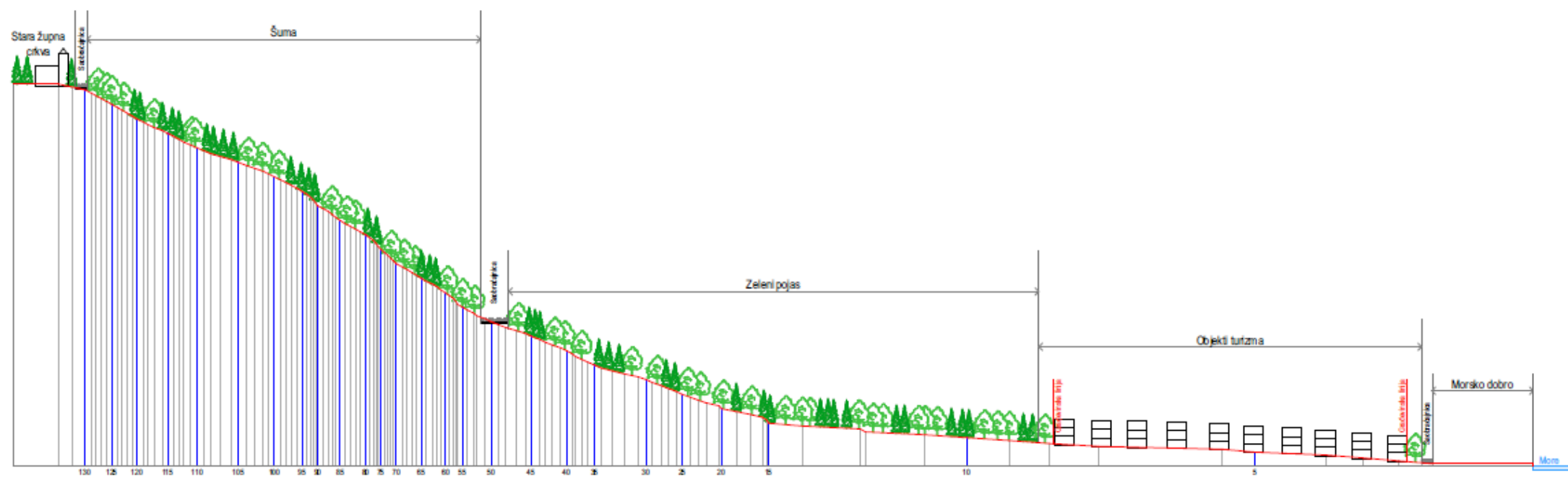


Slika br. 38 – Zona pojačane erozije

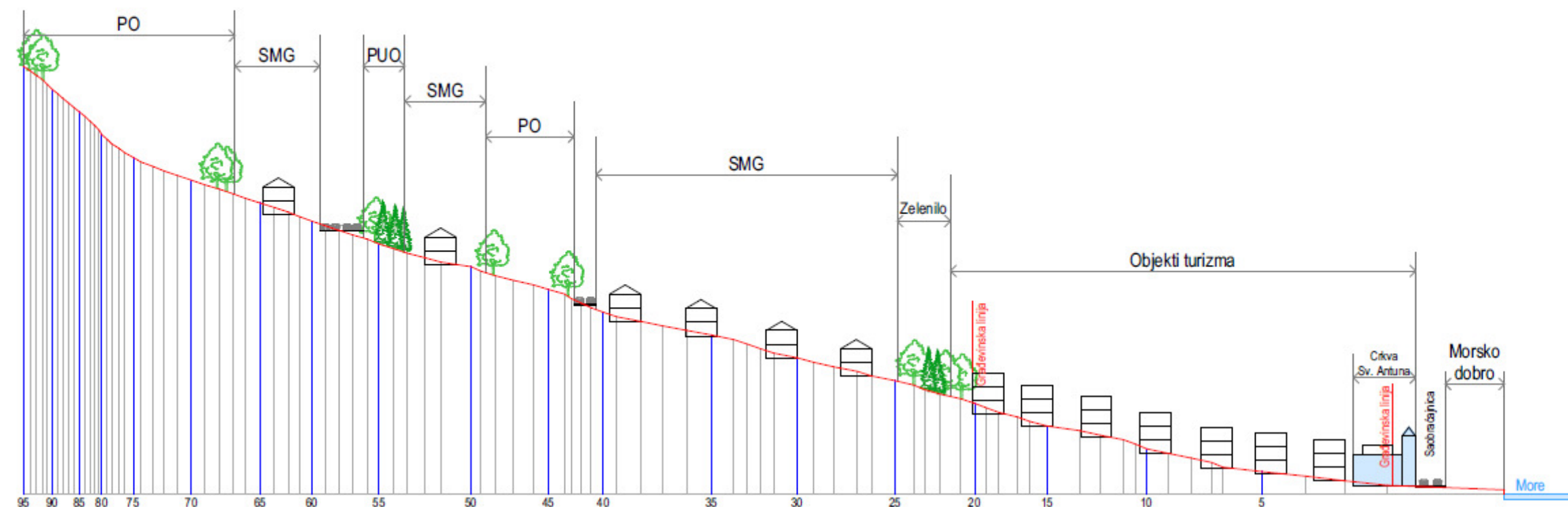


Slika br. 39 – Komunalno i građevinski zapuštene površine

PRIKAZ PRESJEKA SA PRIMJENJENIM MJERAMA ZA ZAŠTITU KULTURNOG PEJZAŽA



PRESJEK 1-1



PRESJEK 2-2

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 naslijeđa)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 plan posebne namjene (PPPN) za Obalno područje (u izradi), PUP opštine Kotor u izradi
 - 6. Studija zaštite graditeljskog naslijeđa 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