# URBANISTIČKI PROJEKAT
# GRADA PERASTA

## Plan 2011.

**naručilac:**

## Opština Kotor

**obrađivač:**

## MonteCEP dsd, Kotor

**Kotor, 2011.**

*Obrađivač plana:*

**MonteCEP, dsd Kotor**

*Izvršni direktor:*

**Saša Karajović, dipl. prostorni planer**

*rukovodilac tima – odgovorni planer:*

**Zorana Milošević, dipl.ing.arhitekture**

*radni tim:*

**Saša Karajović, dipl. prostorni planer**
**Dejan Palibrk, dipl. ing. arhitekture**
**Dragana Čenić, dipl. ing. arhitekture**
**Jelena Franović, dipl. ing. pejzažne arhitekture**
**Milan Pavićević, dipl. ing. saobraćaja**
**Branislav Manojlović, dipl. ing. građevine**
**Predrag Vukotić, dipl. ing. elektrotehnike**
**Zoran Beljkaš, dipl. ing. elektrotehnike**
**Katarina Pandurov, ing. matematike**

*Komisija*

**Vasilije Đurović, dpl. ing. arhitekture**
**dr. Pavuša Vežić, dipl. ist. umjetnosti**
**dr. Rajko Vujičić, dipl. ist. umjetnosti**
**mr. Jovan Lipovac, dipl. ing. saobraćaj**
**dr. Milenko Pasinović, dipl. geograf**
**Vasilije Zaloković, dipl ing. elektrotehnike**
**Mitar Radulović, dipl ing. elektrotehnike**
**Đorđije Janković, dipl. ing. mašinstva**

*radni tim u prethodnim fazama rada (1998-2003):*

**mr Žaklina Gligorijević, dipl. ing. arhitekture**
**Ranko Kovačević, dipl. ing. arhitekture**
**Snežana Mišović, dipl. ing. pejzažne arhitekture**
**Žarko Klikovac, dipl. ing. elektrotehnike**
**Darko Čelanović, dipl. ing. elektrotehnike**
**Nataša Tančev, dipl. ing. arhitekture**

**Jelena Radivojević, dipl. ing. arhitekture**
**Nikola Radosavljević, dipl. ing. arhitekture**
**Milan Kozlović, dipl. ing. građevine**
**Goran Zimonjić, dipl. ing. saobraćaja**
**Marija Nenković, dipl. prostorni planer**
**Biljana Tadić, arh. tehničar**

*Studija zaštite graditeljskog nasleđa (2002-2006)*

**Regionalni zavod za zaštitu spomenika kulture, Kotor**
**mr Ilija Lalošević, dipl.ing.arhitekture**
**Zorica Čubrović, dipl.ing.arhitekture**
**Zorana Milošević, dipl.ing.arhitekture**
**Katarina Nikolić, dipl.ing.arhitekture**
**Aleksandra Kapetanović, dipl. ing. arhitekture**

*Istraživačka grupa EXPEDITIO:*
**Aleksandra Kapetanović, dipl. ing. arhitekture**
**Biljana Gligorić, dipl. ing. arhitekture**
**Tatjana Rajić, dipl. ing. arhitekture**
**Radojka Nožica, dipl. ing. arhitekture**
**Ljubomirka Bilenjkij, dipl. ing. arhitekture**
**Uroš Vuković, dipl. ing. arhitekture**

Crna Gora

Ministarstvo uređenja prostora
i zaštite životne sredine

Broj 10 - 8362/1
Podgorica,25.12.2009. godine

Ministarstvo uređenja prostora i zaštite životne sredine, rješavajući po zahtjevu **„Monte Cep" d.s.d.** Kotor , na osnovu člana 134 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (''Službeni list CG'', br. 51/08) i člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku (''Službeni list CG", br. 60/03) donosi

**R J E Š E NJ E**

**„MONTE CEP"-u d.s.d** iz Kotora , **IZDAJE SE LICENCA** za obavljanje djelatnosti izrade planskih dokumenata.

Licenca se izdaje za period od pet godina.

**O b r a z l o ž e nj e**

Zahtjevom od 24.12.2009.godine, **„Monte CEP" d.s.d iz Kotora**, tražio je izdavanje licence za obavljanje djelatnosti izrade planskih dokumenata.

Planski dokument, kako je to predviđeno odredbama člana 35 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, može da izrađuje privredno društvo koje je upisano u Centralni registar Privrednog suda za obavljanje djelatnosti izrade planskih dokumenata i koje ispunjava uslove propisane tim Zakonom. S druge strane, članom 6 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja i oduzimanja licence i načinu vođenja registra licenci („Službeni list CG", broj 68/08) propisano je na osnovu koje se dokumentacije izdaje licenca.

Ministarstvo uređenja prostora i zaštite životne sredine, razmotrilo je podnijeti zahtjev i priloženu dokumentaciju, pa je našlo da „Monte CEP" d.s.d ispunjava uslove za obavljenje djelatnosti izrade planskih dokumenata – radi čega se tom privrednom društvu, saglasno Zakonu i Pravilniku, izdaje tražena licenca.

Ovo rješenje je konačno u upravnom postupku i protiv njega žalba nije dopuštena, već se može izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 30 dana od dana prijema rješenja.

ZA MINISTRA
**Branimir Gvozdenović**

## Sadržaj tekstualnog dijela plana

1 UVODNE NAPOMENE ..... 8

2 ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA ..... 11
2.1 Urbani razvoj ..... 11
2.2 Prirodne karakteristike ..... 17
2.3 Demografske karakteristike ..... 20
2.4 Analiza fizilkih struktura ..... 20

3 IZVODI IZ PLANOVA I STRATEGIJA ..... 27
3.1 Izvod iz Prostornog plana opštine Kotor ..... 27
3.2 Izvod iz Prostornog plana Crne Gore ..... 31
3.3 Izvod iz Prostornog plana područja posebne namjene za Morsko dobro ..... 33
3.4 Izvod iz Master plana turizma i Regionalnog master plana Boke ..... 35
3.5 Izvod iz Menadžment plana područja Kotora ..... 41

4 IZVOD IZ STUDIJE ZAŠTITE GRADITELJSKOG NASLJEĐA PERASTA .....
4.1 Hronološko - stilska pripadnost ..... 46
4.2 Valorizacija nasljeđa ..... 47
4.3 Uslovi zaštite graditeljskog nasljeđa Perasta ..... 50

5 PLAN INTERVENCIJA .....
5.1 Dosadašnja istraživanja ..... 59
5.2 Teme urbane rekonstrukcije ..... 61
5.3 Status graditeljskog nasljeđa ..... 62
5.4 Obim i vrsta intervencija ..... 64

6 URBANISTIČKO RJEŠENJE ..... 66
6.1 Osnovna koncepcija ..... 66
6.2 Prostorna organizacija ..... 67

7 USLOVI ZA UREĐENJE PROSTORA ..... 75
7.1 Namjena površina i objekata ..... 69
7.2 Parcelacija i preparcelacija ..... 72
7.3 Elementi regulacije i nivelacije ..... 72
7.4 Tretman postojećih objekata ..... 73
7.5 Urbanističko - tehnički uslovi za održavanje ..... 78
7.6 Urbanističko - tehnički uslovi za adaptaciju ..... 78
7.7 Urbanističko - tehnički uslovi za konzervatorsko-restauratorski tretman ..... 79
7.8 Urbanističko - tehnički uslovi za rekonstrukciju ruševina ..... 79
7.8 Urbanističko - tehnički uslovi za izgradnju - obnovu urbanističke matrice ..... 81
7.10 Smjernice za urbanističko oblikovanje prostora i uređenje javnih površina ..... 83

7.11 Smjernice za uredjenje i korišćenje priobalja ... 85
7.12 preporuke i smjernice za urbanu opremu ... 85
7.13 Uslovi za nesmetano kretanje lica sa posebnim potrebama ... 89
7.14 Mjere zaštite životne sredine ... 89
7.15 Uslovi za racionalnu potrošnju energije ... 89
7.16 Smjernice za aseizmičko projektovanje ... 90
7.17 Uslovi i mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda i uslovi za odbranu ... 91

8 PEJZAŽNO UREĐENJE ... 93
8.1 Postojeće stanje ... 93

9 SAOBRAĆAJ ... 94
9.1 Postojeće stanje ... 94
9.2 Planirano rješenje ... 97

10 TEHNIČKA INFRASTRUKTURA ... 100
10.1 Hidrotehnički sistemi ... 100
10.1.1 Postojeće stanje ... 100
10.1.2 Kriterijumi za dimenzionisanje ... 101
10.1.3 Plan hidrotehničke mreže i objekata ... 102
Snabdijevanje vodom ... 102
Odvođenje upotrebljenih voda ... 103
Uređenje vodotoka i kanalisanje atmosferskih voda ... 103
10.2 Energetika ... 103
10.2.1 Postojeće stanje ... 103
10.2.2 Planirano rješenje ... 104
10.2.3 Elektroenergetska mreža ... 105
10.3 Telekomunikaciona infrastrukture ... 106
10.3.1 Postojeće stanje ... 106
10.3.2 Planirano rješenje ...
10.3.3 Telekomunikaciona mreža ...

11 NUMERIČKI POKAZATELJI PLANA ... 110

12 DOKUMENTACIJA PLANA ... 122
12.1 Programski zadatak
12.2 Odgovori na zahtjeve građana
12.3 Dostavljena dokumentacija Regionalnog Zavoda za zaštitu spomenika

## GRAFIČKI PRILOZI (U POSEBNOM ELABORATU)

## GRAFIČKI PRILOZI U RAZMJERI 1:1000 I 1:500

01 Geodetska podloga sa granicom plana
02 Bonitet objekata
03 Fizičke karakteristrike postojećih objekata
04 Stilsko-hronološka analiza
05 Valorizacija
06 Panoramski izgled grada (stanje 2010)
07 Plan intervencija
08 Plan namjene površina
09 Plan pete fasade grada (rješenje krovova)
10 Plan karakterističnih presjeka grada
11a Plan parcelacije, nivelacije, regulacije
11b Plan parcelacije, nivelacije, regulacije
12 Plan saobraćaja
13 Plan hidrotehničke infrastrukture
14 Plan elektroenergetike
15 Plana telekomunikacije
16 Plan pejzažnog uređenja
17 Planirana panorama grada

## IDEJNA RJEŠENJA U RAZMJERI 1:500 I 1:200

**Model rekonstrukcije - ruševina:**

- MR - UP 252 - kompleks Mazarović
- MR - UP 330, 331 - kompleks Visković
- MR - UP 920 - kompleks tvrdjave Sv. Križa
- MR - UP 98 obj. 1,
- MR - UP 98 obj. 2
- MR - UP 98 obj. 3
- MR - UP 99
- MR - UP 174
- MR - UP 180

**Model izgradnje objekata – obnove urbane matrice:**

- MIO - UP 7/2
- MIO - UP 13/2
- MIO - UP 44/3
- MIO - UP 70
- MIO - UP 101
- MIO - UP 117
- MIO - UP 147
- MIO - UP 186
- MIO - UP 213
- MIO - UP 282
- MIO - UP 302
- MIO - UP 84 a, b, c - model kompleksa Smekja var. a
- MIO - UP 84 a, b, c - model kompleksa Smekja var. b

**Model uređenja javnih površina**:

- MJ - djardin Viskovici i dvorište škole i vrtića
- MJ - pjaca
- MJ - djardin ispred palate Šestokrilović
- MJ - izvor slatke vode Bogliva
- MJ - trg od muzeja

## GRAFIČKI PRILOZI U RAZMJERI 1:25.000 (DOKUMENTACIJA)

- Geomorgološka karta (iz PPMD)
- Geološka karta (iz PPMD)
- Pedoekološka karta (iz PPO)
- Ekološko-vegetacijska studija (iz PPO)
- Ekološko-vegetacijska valorizacija (iz PPO)
- Zaštita graditeljske baštine (iz PPO)
- Karta osnovnih ograničenja (iz PPO)
- Prostorne cjeline (iz PPO)
- Namjena površina i saobraćaj (iz PPO)
- Aktivnosti i djelatnosti (iz PPO)

# 1. UVODNE NAPOMENE

Urbanistički projekat grada Perasta radi se na osnovu:

- Odluke Skupštine opštine Kotor o pristupanju izradi Projektu, br. 01-2738 od 10.10.1998. i Projektnog zadatka br. 01-892/1 od 31.03.1998.

- Ugovora br. 01-737, od 20.11.1998. sklopljenom između Skupštine opštiine Kotor i preduzeća CEP - PJ MONTECEP iz Kotora.

- Izmjena Projektnog zadatka UP Perast, br. 01-3512/03 od 09.09.2003. godine (u pogledu definisanja granice zahvata Plana);

- i u skladu sa statusom zaštićenog urbanog jezgra grada Perasta, spomenika kulture I kategorjie, Registar spomenika kulture Crne Gore, akt br. 478 od. 19. 07. 1949. godine.

***

Perast je, shodno svom geografskom i prirodnom položaju, ograničenim kapacitetima u priličnoj mjeri ostao zaštićen od negativnih trendova brze i ambiciozne nove gradnje vrlo izražene u poslednjih pet godina na prostoru Kotorsko – Risanskog zaliva. Istovremeno se u njegovu obnovu i rekonstrukciju dosta uložilo – posebno kada je u pitanju privatno vlasništvo dok se u infrastrukturni razvoj manje ulagalo.

Kroz Prostorni plan opštine Kotor, koji je CEP radio u periodu od 1992 - 1995. godine valorizovani su potencijali i propisan tretman prostora cijele opštine, pa tako i prostor Perasta, kako njegova teritorija tako i akvatorija.

***

Tokom 1999. godine je uradjen kontakt plan, koji je dao jedan mogući koncept razvoja, formiran na bazi prethodne analize istorijata, stanja fizičke strukture, sagledavanja potencijala i ograničenja prostora te ankete lokalnog stanovništva. On je bio predmet i osnov za raspravu o utvrđivanju projektovanog prostornog i suštinskog razvoja Perasta. U razmatranje rješenja iz Kontakt plana uključena je lokalna zajednica, kroz direktne kontakte, kao i preko Društva prijatelja Perasta i nadležne urbanističke službe opštine Kotor.

Elaborat Kontakt plana predstavljen je i predat na razmatranje lokalnoj upravi juna 1999. godine. Na osnovu stručne i javne diskusije o Kontakt planu, zahtjeva koji su stanovnici Perasta dostavili obrađivaču kao i preliminarnih uslova zaštite prirodnog i graditeljskog nasleđa formiran je Nacrt UP Perasta.

Jedan od zaključaka recenzione komisije je bio da se taj materijal zbog nedovršene Studije graditeljskog nasledja (tokom 2000. godine) ne može pustiti u dalju proceduru, te je trebalo sačekati sve ulazne podatke, uslove i ograničenja iz tog materijala.

Sa završetkom Studije graditeljskog nasledja početkom 2003. godine i u skladu sa novim saznanjima, korigovana su rješenja iz prvog Nacrta plana iz 2000. godine, čime su se stekli uslovi da se formira novi, preradjeni Nacrt UP, koji je upućen u dalju proceduru, ali je ponovo vraćen jer Studija nije bila kompletirana.

Na inicijativu obrađivača Plana sa izradom trećeg nacrta UP otpočelo se u drugoj polovini 2007. godine. Od tada pa do juna 2009. godine dostavljeni su sljedeći podaci:

- Studija zaštite graditeljskog nasljeđa Perasta izrađena od strane Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Kotor, od decembra 2002, i Aneks studije, od marta 2006. godine;
- Evidencija izdatih Rješenja o građenju za period od 2005 – 2008. godine (ukupno 16) od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i stambeno-komunalane poslove;
- Zahtjevi građana, inovirani i novi, ukupno 46;
- Konzervatorski uslovi (ukupno 50), stručni stavovi (ukupno 28), mišljenja (ukupno 16) izdati od strane Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Kotor;
- Katastarsko-topografski plan u digitalnom obliku razmjere R 1:500.

Nakon izvršenih analiza na terenu uočena su neslaganja stanja katastarskih planova sa stanjem koje je snimljeno i kartirano. Radni tin obrađivača plana ukazao je na ovu nepravilnost odmah po dostavi podloge, ali je u konačnom u dogovoru sa naručiocem odlučeno da se sa poslom nastavi.

***

Važno je pomenuti da je u proteklih deset godina na ovom, po svemu specifičnom, Urbanističkom projektu učestvovalo u okviru užeg i šireg radnog tima, mnoštvo stručnjaka iz osnovne i bliskih oblasti. Sve analize stanja rađene je u sa lokalnim specijalistima i institucijama, formiranje i valorizacija scenarija urbanističkog rješenja urađena je u saradnji sa stručnjacima i konsultantima iz zemlje i inostranstva, a prvi sintezni elaborat uradio je tim MonteCEP-a zajedno sa studijskom grupom EXPEDITIO.

Urbanistički projekat uradjen je na osnovama Prostornog plana opštine Kotor za područje Perasta, prethodnim urbanističkim istraživanjima i Studije zaštite graditeljskog nasleđa, nacrta Menadžment plana područja Svjetske baštine Kotora, Master plana razvoja turizma u Crnoj Gori te ulaznim podacima iz Prostornog plana područja posebne namjene za Morsko dobro.

***

Kako je predmetni prostor od izuzetnog značaja usvojena je standardna metodologija rada za ovu vrstu projekata. Najprije je definisano opšte područje istraživanja, predmet i ciljevi i na kraju varijante rješenja koje se u razradi vrednuju različitim tehnikama.

Na početku je najvažnije bilo definisanje jasnog opredjeljenja o cilju: vrsti i karakteru naselja koje, kroz ovu urbanističku dokumentaciju, dobija pravni osnov za dalje uređenje i izgradnju. Kako je grad Perast kulturno dobro od najvećeg značaja, neophodno je bilo utvrditi principe urbane obnove Perasta, pravila za sve intervencije i limite do kojih grad može da se razvija.

Principi koji su primjenjeni u odabiru odgovarajućeg urbanističkog rješenja za Perast bili su: očuvanje, zaštita i unapređenje nasljeđa, kontinuitet razvoja, raznovrsnost sadržaja, javna dostupnost, ostvarivost i održivost rješenja.

Istraživanje je vršeno u dve faze: analiza stanja, potencijala i ograničenja i, druga, formiranje varijantnih rješenja koja se primjenjuju.

U prvoj fazi su primenjene analize: konteksta istraživanog područja, odnosno specifičnih vrijednosti koje imaju opšti značaj. Te oblasti su: oblast urbane obnove, i oblast zaštite prirodnih i kulturnih dobara. Zatim su izvršene analize fizičkih struktura, sistematizacija objekata, privatnih i javnih prostora, komunikacija, vizura, ali i demografske i sociološke strukture stanovništva i vlasništva nad objektima. Dodatno istraživanje odnosilo se na odnos stanovnika Perasta prema mogućim izmenama kako karaktera naselja tako i fizičkih promjena koje mogu da uslijede kroz realizaciju ovog projekta. Zatim je analiziran realan kontekst u kome predložena rješenja mogu da izazovu poboljšanja, dakle oblast upravljanja gradskim resursima i urbanističko pravni osnov za fizičke intervencije.

Kroz tu fazu urađena je baza podataka o prostoru, u digitalnom obliku sa detaljnim podacima o parcelama, objektima i javnim prostorima.

U drugoj fazi valorizovani su objekti, ambijenti i javni prostori, utvrđeni potencijali i ograničenja prostora, i formirane varijante prostornih rješenja.

U toku dokazivanja valjanosti varijantnih rješenja primjenjene su različite tehnike vrednovanja, s obzirom na širok dijapazon posmatranih pojava, i istraživanje specifičnih oblasti koje se sve bave problemima uređenja, očuvanja i upravljanja nasleđem u gradskim strukturama i u izuzetnom prirodnom okruženju.

Rezultati komparativne analize predloženih namjena i oblikovanja različitih prostora dali su konačno opredjeljenje i polazni osnov za dalju prostornu (fizičku) razradu prostora i objekata u naselju.

Sinteza je primjenjena u definisanju preciznih pravila u intervencijama na području Perasta.

Formiranje predloga rješenje urbanističkog projekta podrazumijevalo je i analizu slučajeva revitalizacije istorijski vrijednih cjelina i gradova koji imaju sličnosti sa predmetnim područjem ili su dali pozitivne efekte.

Takođe su primjenjena i iskustva planera kroz nove metodologije i tehnike izrade kao i sprovođenja urbanističkih dokumenata i ona su ugrađena u elaborat Nacrta projekta, posebno u segmentu definisanja planiranih namjena prostora.

Četvrti nacrt Urbanističkog projekta grada Perasta, iz 2010. godine, urađen je na osnovu Mišljenja Ministarstva kulture, sporta i medija, akt. br. 04-2531/4-09, od 19.02.2010. godine.

U decembu mjesecu 2010. godine Plan je bio na javnom uvidu. Nakon toga građani, tj. vlasnici, su dostavili primjedbe i sugestije.

Pristiglo je ukupno 65 zahtjeva, koji su sadržavali više pitanja, o kojima je obradjivač plana zauzeo stavove: „prihvata se“, „djelimično se prihvata“ i „ne prihvata se“, tako da su sve one djelimično prihvaćene i prihvaćene sugestije i primjedbe ugradjene u ovaj Predlog plana.

U pogledu javnog interesa, namjena i sadržaja, zahtjevima je iskazan interes da se:

- obezbjedi kontinuitet trase „Starog puta“, potez od zgrade tzv. „Kasarne“ na strani prema Risnu do ispred Gospe od Karmela, a iza zgrade na kat.parc. 308., na strani prema Kotoru – što je i uvaženo, a za dio trase Starog puta, koji se nalazi u okviru UP 308 koja je privatno vlasništvo, predloženo je da se između vlasnika i korisnika formira poseban ugovor o režimu korišćenja prava službenosti prolaza, za potrebe održavanja procesije u Perastu, u danima: 1. Maj; 15. Maj; 16. Jul;
- isprave nazivi crkava i svima unesu nazivi – prihvaćeno je, Plan sadrži nazive svih crkava, kapela i samostana; pored toga unjeti su i nazivi svih vrijednih i značajnih objekata u Perastu kao i glavnih toponima (Peničići i Luka);
- zadrži vatrogasna stanica – Planom je zadržana lokacija vatrogasne stance u okviru UP 251 mješovite namjene;
- planira proširenje groblja na dio kat. parc. 264 – prihvaćeno je i formirana je UP 262 za ovu namjenu;
- rekonstrukcijom ruševnih kompleksa značajnih porodica Perasta obezbjedi javna dostupnost – kompleksi Visković, Mazarović i tvrđave Sv. Križa su namjenjeni za centralne djelatnosti, što podrazumjeva smještaj centralnih institucija privrede, uprave i kulture, kao i poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti.

Zahtjevima vlasnika i korisnika iskazani su interesi za intervencijama:

- usaglašavanja katastarske evidencije sa stvarnim stanjem na terenu; naime, podloga Plana je sa izvjesnim deformacijama tako da objekti izlaze iz obima katastarskih parcela, što ne odgovara stvarnom stanju na terenu, a imajući u vidu da su to objekti stari i više stotina godina. Kako dorada podloge nije u nadležnosti obrađivača plana to je urbanistička parcelacija pratila objekte.
- povećanja gabarita (dogradnje i nadogradnje i posebno etaže potkrovlja) - principijelno i prema konzervatorskim uslovima povećanje gabarita nije prihvaćeno, jer je u najvećoj mjeri uvaženo sve što je na terenu, tj. izvedeno. Etaža potkrovlja definisana je spratnošću za svaki objekat *(u grafičkim prilozima 09 - Plan pete fasade i 11a - Plan parcelecije, regulacije i nivelacije,* i UTU za adaptaciju objekata.
- izgradnje objekta na mjestu nekada postojećeg – što je prihvaćeno i obrazloženo UTU za izgradnju tj. obnovu urbane matrice;
- izgradnje novih objekata na lokacijama za koje nema podataka o tome da su postojali, bilo materijalni na terenu bilo pisani - što je odbijeno kao neosnovano;
- izgradnje novih pomoćnih objekata, kao npr. bazena, lođa, ostava, letnjih kužina – ovim Planom nijesu definisani uslovi za formiranje novih pomoćnih objekata, a prema uslovima Službe zaštite;
- legalizacije - svi postojeći objekti, bez obzira na legitimitet, prihvaćeni su osim ako ne narušavaju uličnu regulaciju;
- za mogućnost poslovanja u okviru stambenih objekta - što je u potpunosti prihvaćeno.

U konačnom, od 65 razmatranih zahtjeva i 119 pitanja u potpunosti je usvojeno 74 (odnosno 60%), djelimično 31 (odnosno 25%), a preostalih 19 zahtjeva (odnosno 15) koji nijesu prihvaćeni u najvećem broju odnosili su se na principijelni stav o ne planiranju izgradnje novih objekata, a prema konzervatorskim uslovima.

Primjedbe i sugestije od nadležnih Ministarstava i Javnih preduzeća su uvažene i prema istima izvedene korekcije.

U postupku pripreme predloga Plana od strane Komisije izrečene su korisne sugestije tako da je materijal i u tom pogledu dopunjen.

Imajući u vidu dug vremenski period izrade ovog Plana za predlog je pripremljen materijal prema Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta/kriterijumima namjene površina/elemantima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (Sl. list RCG br.24/10).

Nakon usaglašavanja i odobrenja, od strane Komisije i nadležnog Sekretarijata opštine Kotor, pripremljen je ovaj predlog Plana.

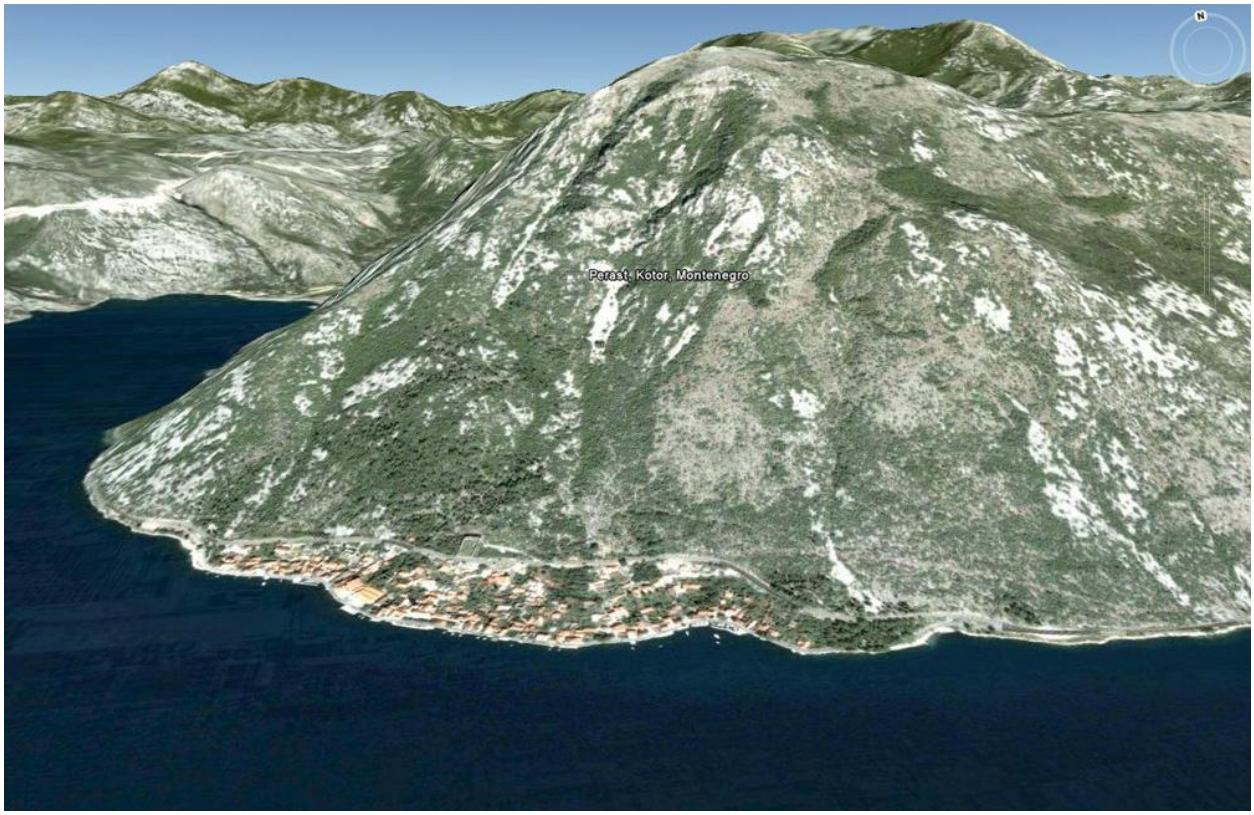
## 2.1 URBANI RAZVOJ

### Položaj

Perast je smješten na jugozapadnom obronku brda Sveti Ilija, nasuprot tjesnaca Verige, prirodnog ulaza u unutrašnji Kotorsko–Risanski bazen razgranatog Bokokotorskog zaliva. Naselje je smješteno na najsunčanijem dijelu zaliva, gdje ga mimoilazi hladni sjeverni vjetar-bura, iz pravca Risna i Orahovca, dok mu ljeti zapadni vjetar-maestral iz pravca Veriga poboljšava mikroklimatske uslove. Zimski južni vjetar-široko, donosi obilne kiše budući da se nalaze na pravcu prema Krivošijama koje su područje sa najvišim vodenim talogom u Evropi (oko 4. 500 mm godišnje).

Perast je već od najranijih vremena pružao optimalne biogeografske uslove za relativno siguran život njegovih prvobitnih stanovnika. Osnovni preduslov za formiranje naselja i održavanje života u njemu je pitka voda, a ovo naselje je formirano na nizu izvora koji izbijaju iz samog podnožja brda. Izvori su nekada bili na višem nivou, ali su se zahvaljujući učinku tzv. »Jadranske vage« (istočna jadranska obala se spušta u more za cca 1mm godišnje), našli praktično na nivou mora. Stoga je sadašnje naselje formirano na nizu kanala, kojima velika količina pitke vode otiče direktno u more.

Perast pripada longitudinalnom tipu naselja, odnosno pruža se paralelno sa morskom obalom, sa jedne i druge strane glavne podužne ulice, “Strada maestra” u narodu poznata pod imenom Stari put, od koje vode stepenice uz obronke brda sv. Ilija u gornje dijelove naselja, odnosno odvajaju se prolazi do mora, do niza »ponti« i »mandraća« za vezivanje brodova i barki. Pomorstvo i zanati vezani uz tu granu djelatnosti predstavaljali su osnovni uslov za opstanak (ribarstvo, brodogradnja). Početkom XX vijeka, probijen je priobalni put, uslijed čega je najveći broj ovih starih pristaništa uništen, ali je zato omogućena komunikacija prema Risnu i Herceg Novom na sjeveru i ka Orahovcu, Dobroti i Kotoru na jugu. Pored ovog, još ranije je postojala i stara pješačka i konjska staza Risan-Orahovac preko Gornjeg Orahovca, koja je zaobilazila Perast.




### Vrijeme i uzroci zasnivanja naselja

Najstarije naseljavanje područja Perasta započelo je u vrijeme mlađeg neolita, negdje oko 3.000 godina prije naše ere. U pećini Spila iznad Perasta pored starog puta za selo Glogovac i austrijsku tvrđavu Vranovo brdo na vrhu brda Sveti Ilija, otkriveni su tragovi života neolitskog čovjeka koji je ovdje, na

cca300m nadmorske visine nalazio pogodne uslove za život, prije svega vodu za piće iz obližnje pećine Tamnica.

Prilikom istraživanja pećine Spila, obavljenog 1974. god, pronađeni su fragmenti keramike i ostali artefakti u okviru kulturnog sloja debljine 1,80m koji pokazuju kontinuitet života od neolita do bronzanog doba. Kasnije je, usled prelaza sa lovačko-sakupljačke na stočarsku i poljoprivrednu djelatnost, došlo do spuštanja dotadašnjeg naselja iz pećine Spila na niže terase sadašnje lokacije naselja Perast, gdje su uslovi bili puno povoljniji posebno obzirom na razvoj pomorstva i ribarstva u kasnijem gvozdenom i antičkom dobu. Iz antičkog doba otkriveni su na lokalitetu „Pentar" i na imanjima Mazarovića, a posebno onom zvanom „Lastvice", fragmenti keramike, pa čak i kockice mozaika, tako da se na ovim lokalitetima, može govoriti o postojanju rimskih naselja tipa „vicus" (zaselak).

Pored pomenutih nalaza uočavaju se i fragmenti kiklopskog zida u ulici uz kapelu Sv. Ivana, a mogu se i na drugim lokacijama u Perastu očekivati slični ostaci.

Stari hroničari navode da je još ilirska kraljica Teuta povjerila Peraštanima na čuvanje svoju kulu na ostrvu Sv. Đorđa. Isto predanje vezano za rimskog cara Dioklecijana zabilježio je Mavro Orbini.

Ove tvrdnje ne mogu se smatrati potpuno vjerodostojnim, ali ni sasvim odbaciti, jer sa odbrambenog stanovišta ostrvo zaista ima izuzetnu lokaciju. Pored toga na njemu postoje ilirski grobovi, rimski natpisi, a nađene su i rimske tegule. Ovo ukazuje, da je ostrvo ne samo staro kultno mjesto i nekropola, već je moglo imati još od antičkih vremena i funkciju vojnog logora, pa čak i manjeg utvrđenja.

Vjerovatno da su Kotorani osnivanjem benediktinskog manastira u XI vijeku na ostrvu, između ostalog nastojali i da obezbijede morski prolaz kroz Verige. Gotovo je izvjesno, iako ne i potvrđeno da je manastir imao karakter utvrdjenja, ili je bar bio okružen visokim zidovima.

## Istorijske etape razvoja

Smatra se da je Perast vrlo staro naselje, i da je dobio ime po ilirskom plemenu Piruste. Iznad tvrđave nalaze se ostaci rimskog puta koji je vodio iz Risna za Agruvijum (antički predhodnik Kotora), pa je moguće da je na ovom mjestu postojala manja rimska tvrđava („castrum"). Na istom položaju podignuta je i crkva sv., koja se nalazila u dvorištu kasnije tvrđave, po kojoj je ona i dobila ime. Na osnovu sačuvanog fragmenta pleterne ornamentike ova crkva se datira u IX vijek.

Samo naselje Perast se, kao i na drugim mestima Boke, u najstarije doba nalazilo u brdu, o čemu ima sigurnih tragova. O tome svedoči i danas sačuvana crkvica Sv. Ane, na sredini brda Sv. Ilije, a ima i drugih tragova tog ranog naselja. Stanovnici su se tada morali baviti stočarstvom, nekom sitnom zemljoradnjom, a kasnije i vinogradarstvom, o čemu ima podataka za prvu polovinu XV vijeka. Ali treba podvući da je, istovremeno, veoma rano bilo delatnosti i na samoj obali današnjeg Perasta.

Perast je uz Kotor, imao značajnu ulogu u srednjevjekovnoj srpskoj državi, kao privredni i trgovački centar. U Perastu su u to vrijeme živjeli lađari, bačvari, kamenari i druge zanatlije. Glavni izvozni artikli bili su drvo za strijele i bačve, kao i crveni kamen za građenje ("lapides rubei"), iz kamenoloma Đurići, koji se u velikim količinama odvozio u Dubrovnik. U pogledu brodogradnje Perast je još u XIV vijeku bio ozbiljna konkurencija Kotoru.

U vrijeme Nemanjića, iako pod vrhovnom vlašću Kotora, Perast je posjedovao izvjesnu autonomiju u upravi, koja se zasnivala na pravu odlučivanja dvanaest plemena, bratstava, na čijem čelu se nalazio kefalija (glavar). Tada ustanovljena institucija zborovanja ("sborro universale") sačuvala se kroz cijeli mletački period. Poznati su primjeri suđenja po zakoniku cara Dušana ("secondo le leggi del re Stefano") sve do XVII vijeka.

Od najstarijih vremena Peraštani su bili dobri ratnici i pomorci. Stari lokalni hroničari tvrde da su se istakli u brojnim ratovima koje su vodili srpski vladari, i na taj način stekli izuzetnu povlasticu i čast da predstavnici dvanaest peraških plemenitih rodova čuvaju državnu ratnu zastavu. Ova privilegija bila je osnov za sticanje prava na čuvanje državne zastave i za vrijeme mletačke dominacije.

Peraštani su nosili duždevu zastavu na admiralskim brodovima (poput one sa broda Bučintoru, s kojeg je mletački dužd svake godine na Spasovdan bacao prsten u more, čime je simbolizovano vjenčanje Republike Svetog Marka s morem).

Perast se prvi u Boki dobrovoljno stavio pod vlast Mlečana kad je Nemanjićka država počela naglo da slabi. Zbog toga je Republika Svetog Marka Perašku opštinu nazivala "prvorođenom" prema albanskoj granici ("Primogenita al confine d'Albania"). Prilikom predaje Mlečanima, po nekim izvorima 1365., ali

vjerovatnije 1377. ili 1378. godine, Peraštani su im postavili uslove, između ostalog, da sami biraju kapetana, sude po svojim starim običajima i zakonima, i da im se prizna dotadašnje pravo na nošenje i čuvanje glavne državne ratne zastave.

Peraštani su odigrali važnu ulogu prilikom mletačkog osvajanja tvrđave Kotora 1378. godine, koji je tada bio pod patronatom Ugarske. Lokalne hronike navode da im je tada mletački vojskovođa Pizani prepustio upravu čitavom Bokom. Mirom u Torinu (1381.) Kotor je vraćen Ugarskoj, a Perast je bio izložen osvetničkoj pljački i razaranju ("distrutta a ferro e fuoco"). Ponovni napredak doživio je preuzimanjem Kotora i južnog dijela Boke od strane Venecije 1420. godine, pod čijom upravom je održao i stekao mnoge privilegije presudne za njegov razvoj kao pomorskog i trgovačkog naselja.

Za vrijeme vladavine Mletačke Republike (1420-1797.) odvijao se težek i složen proces ostvarivanja raznih oblika samouprave gradova i seoskih oblasti, sticanih tokom vijekova kroz duge istorijske procese, kakav je slučaj sa pomorskim naseljima Boke Kotorske, kada od seoskih naselja ("Comune") stiču rang opštine ("Comunità").

Perast se nalazio na ključnom mjestu Kotorsko-Risanskog zaliva, tog perifernog, ali strateški izuzetno značajnog posjeda Republike, čiju su sjeverozapadnu obalu od 1482. godine držali Turci. Zatim, skoro opšta posvećenost Peraštana pomorskoj trgovini, njihovo izvanredno poznavanje toga zanata i njihov oštar ratnički temperament, bili su na tom mjestu i u tim vremenima od najvećeg značaja za Republiku.

Pri tom treba imati u vidu prihvatanje od strane peraških pomoraca značajne uloge čuvara zaliva i boraca protiv piraterije. Oni su predstavljali pravu blagodet za Mletačku Republiku, koja na svom velikom posjedu nije obilovala ratnim brodovima. Najzad i izvjesna udaljenost Perasta od Kotora i nepostojanje stalnih mletačkih predstavnika u mjestu, otvaralo je Perastu daleko veći prostor za vlastite inicijative i akcije. Lagani uspon Perasta na moru trajao je, dakle od XIV do XVI vijeka, pa u drugoj polovini XVI vijeku Peraštani preuzimaju trgovački primat Kotora.

U vrijeme turskog napada u junu 1571. g. (Kiparski rat 1570-1573.) Perast je bio razoren i zapaljen ("pro maiori parte dirutum et combustum fuit"). Ne zna se da li je kakvih šteta pretrpjela tada vjerovatno već podignuta peraška tvrđava (1570.g., po podacima iz tzv. Zelene opštinske knjige "Libro verde X, 15"). Odlukom od septembra 1571. g. mletački Senat odobrio je Peraštanima 100 dukata da nabave drvo za obnovu izgorjelih kuća.

Poslije bitke kod Lepanta, oktobra 1571. g., gdje su se Peraštani istakli kao čuvari ratne zastave ("Gonfalon di S. Marco", "Ducal stendardo") na brodu mletačkog zapovjednika Venijera, Perastu je priznato pravo na samostalnu opštinu, ("comunità"). Po nekim mletačkim spisima status opštine se pominje 1585. g., ali preovlađuje mišljenje da se radi o samom kraju XVI vijeka, preciznije 1597. godini. Dobijanje samostalne opštine, dakle oslobođenje od jurizdikcije Kotora, omogućilo je snažniji autonomni razvoj grada.

Najvažnije odluke, između ostalih i izbor 12 čuvara zastave ("gonfalonieri"), donosile su se na zborovima na Veljoj ulici ("Strada grande") ispred crkve sv. Nikole, a ponekad u obližnjoj kuli Martinovića ili na ostrvu Gospe od Škrpjela. Gradom je upravljao kapetan, koji je objedinjavao vojnu i civilnu vlast, bio je predsjednik opštine, ali i komandant mjesta, što svjedoči i sam njegov naziv. Ovo je i razumljivo s obzirom na tursko okruženje i permanentnu opasnost od napada s kopna i mora. Jedan od najtežih napada Perast je doživio u zoru 22. juna 1624. g. od strane trinaest brodova iz Alžira i Tunisa, na kojima je bilo 2000 levenata, a kojima su se pridružili i Turci iz Herceg Novog. Ovo je bila najveća tragedija u njegovoj istoriji. Zarobljeno je 400 ljudi, žena i djece, i ugrabljen plijen u novcu, zlatu i robi čija je vrijednost prelazila 100.000 dukata. Po Beritiću, ovaj događaj je bio povod za izgradnju tvrđave sv. 1628. g. Podizanje tvrđave oko 1570. g. svakako se odnosi na starije, manje utvrđenje, kaštel, prošireno i poboljšano poslije napada afričkih gusara.

Godine 1648. mletačkim snagama, pod zapovjedništvom generalnog providura Leonarda Foskola, pošlo je za rukom da zauzmu risansku tvrđavu, u čemu su značajnu ulogu odigrali Peraštani, uvijek spremni da se angažuju na protjerivanju Turaka iz svog neposrednog susjedstva.

Zbog ovog, a naročito usljed napada Peraštana na Popovo u Hercegovini, Turci su 1654. g. organizovali napad na grad. Hercegovački sandžak Ali-paša Čengić povjerio je napad na Perast Mehmed-agi Rizvanagiću, bivšem risanskom dizdaru (od 1633. g.), ogorčenom na Peraštane jer su ga protjerali u Korjenić. Lokalni izvori navode da je broj napadača premašio 5000, i veoma veličaju odbranu Peraštana, a neki istoričari ovaj turski napad smatraju prelomnim događajem u istoriji Boke.

Međutim, na osnovu brojnih dokumenata, i posmatranjem ovog događaja u sklopu širih tursko-mletačkih odnosa, ustanovljeno je da je turski napad na Perast 1654. godine bio za Mlečane gotovo beznačajan događaj, i da mu nije poklanjana naročita pažnja. Naime, to je po svemu sudeći bio simuliran napad, koji

je pod pritiskom centralne vlasti izveo Ali-paša Čengić, bez sumnje mletački agent, nakon što je nekoliko puta uspio da izbjegne sprovođenje naređenja o napadu. Kada se Čengić pobojao da se ne otkrije kao mletački agent, pristao je da napadne Perast, ali je povukao vojsku već nakon tri sata borbe.

Poslije ovog napada Peraštani su uspjeli da isposluju da mletački Senat 1658. g. donese odluku da se jedan dio svote koju je Perast godišnje primao iz vićentinske blagajne uloži postepeno u gradnju triju kula u kaštelu sv., po projektu Don Kamila Gonzage. Međutim, taj novac je uložen za druge državne potrebe, pa su Peraštani, ne mogavši sami braniti grad pozvali i nastanili na svom području mnoge hajdučke čete.

Godine 1684. započeo je Morejski rat (1684-1699) koji su vodili Venecija, Austrija i Poljska protiv Turske. Već u prvoj godini rata u Boki se desio važan događaj, osvojen je Risan. Svjesni značaja ovog poduhvata za svoj grad Peraštani su u njemu veoma aktivno učestvovali. Tom prilikom oslobođen je i čitav sjeverni dio Boke do Kumbora (tvrđava Vrbanj), koji je Peraštanima dat na upravu zbog njihovih zasluga. Nekoliko godina kasnije (1687.) osvojen je konačno i Herceg Novi. U podjeli osvojenih teritorija ugledne peraške porodice: Bujović, Burović, Bronza, Smekja i dr. dobile su velike feudalne posjede.

Oslobođenjem okolnih oblasti stekli su se uslovi za veliki ekonomski i kulturni napredak Perasta, ali je on izgubio na strateškom značaju. Osim toga, mnoge ugledne porodice iselile su se na svoje nove posjede u hercegnovskom kraju, pa je poslije ekonomskog zenita krajem XVII i početkom XVIII vijeka otpočela postepena dekadencija ovog čuvenog pomorskog mjesta, da bi padom Venecije i u toku XIX vijeka ono praktično opustjelo. Početkom XIX veka, Francuzi zaposedaju Perast, ali vrlo brzo bivaju proterani. Od 1814. Austrija se ustaljuje u Boki i Perastu i tu ce ostati sve do 1918. Najkrupniji fizički trag austrijske vladavine Perastom je donji put uz obalu.

Tokom XX vijeka, Perast stagnira i gubi svoje stanovništvo. Značajnija izmjena strukture populacije izazvana sa izgradnjom tekstilne fabrike "Jadran" i doseljavanjem radnika iz drugih krajeva. U prethodne dvije decenije, sa zamiranjem a potom i gašenjem proizvodnje u fabrici, smanjuje se i broj ljudi koji gravitira Perastu, kao i onih koji u Perastu žive i rade. I pored toga posljednjih godina vidno je angažovanje stanovništva u uslugama i turizmu, kao i izdavanje soba.

## Formiranje i razvoj urbane strukture

Istorija Perasta je istorija borbi velikih carstava oko prevlasti nad strateški važnom Bokom. Grad je vijekovima, kao i čitava Boka, kao Bar i Ulcinj s jedne, a Dalmacija sa druge strane bio tzv. predziđe („antemurale“) venecijanske Republike sv. Marka. Položaj Perasta na isturenom rtu između risanskog i kotorskog zaliva, nasuprot tjesnaca Verige, nametao je ulogu zaštitnika i čuvara. Prvi tragovi naselja kazuju da je na ovom mjestu bilo utvrđenja i objekata za odbranu još od antičkih vremena.

Najstariji podaci odnose se na ostatke rimskog puta Risan-Agruvijum koji je prolazio iznad današnjeg naselja i gdje se pretpostavlja da je postojala manja rimska tvrđava.

Najburnija ratna razdoblja (tokom XIV i XV vijeka) zatekla su naselje na samoj obali mora, bez utvrđenja i bez zaštite. Prvi odbrambeni sistem činilo je nekoliko kula uz obalu i prvobitna tvrđava sv. Križa, podignuta 1570. godine, za koju se pretpostavlja da se nalazi na mjestu rimske tvrđave. Ona je bila osmatračnica sa koje se kontrolisao tjesnac Verige i zadnja linija odbrane gdje se stanovništvo grada povlačilo za vrijeme velikih sukoba. Razvojem ratne strategije u odbranu grada se uključuju i ostrvo sv. Đorđa (a, po potrebi vjerovatno i Gospa od Škrpjela) i mala tvrđava na Verigama.

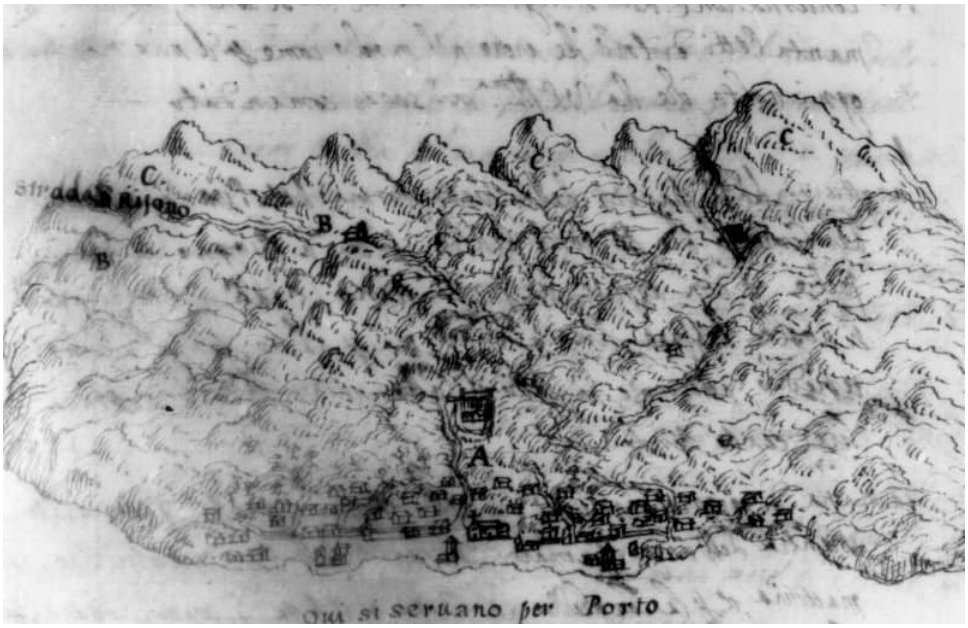
U ovom dijelu Bokokotorskog zaliva Perast je bio prvi na udaru Turaka koji su dolazili iz Herceg Novog i osim u par slučajeva (1571. i 1624. godine) građani su uspijevali da se odbrane i bez gradskih bedema. Sistem odbrane činili su tvrđava na Verigama, ostrvo sv. Đorđa, tvrđava sv. Križa iznad grada, gradske kule-čardaci i pojedinačne kuće.

Zbog konfiguracije terena, urbanističke matrice i načina gradnje, svaka kuća je bila svojevrsni odbrambeni objekat. To je podrazumjevalo jake konstruktivne zidove sa što manje, dobro obezbjeđenih otvora, posebno u prizemlju, mašikule i slične zaklone na višim etažama (u uglovima i prema brdu), ugaone kule stražare, brojne puškarnice i sl. Dvorišta su ograđivana visokim ogradnim zidovima, sa puškarnicama na skrovitim mjestima tako da su imale dobru preglednost i kontrolu ulica i uličnih stepeništa.

Iako je Boka bila strateški važna karika u lancu odbrane Venecije, srazmerno tome, Mletačke vlasti nisu poklanjale dovoljno pažnje i sredstava njenim gradovima. U dokumentima se pominje da su Peraštani više puta energično insistirali da im se dodijele sredstva za izgradnju kontinualnih gradskih bedema.

Nakon napada sjevernoafričkih gusara 1624. godine, koji je zatekao grad bez ozbiljne odbrane i zato jako stradao, venecijanski inženjer Agostino Alberti prvi je napravio opise, crteže i predloge za poboljšanje postojeće tvrđave. Oni prikazuju stanje tvrđave prije nego što je 1628. godine proširena i dograđena. Iz tog perioda potiče i Albertijeva veduta Perasta. Nakon Albertija na sličnim zadacima rade don Kamilo Gonzaga (1658.g.) i Đakomo Montalboti (osamdesetih godina XVIII vijeka).

Opseg i izgled Perasta početkom XVII vijeka ilustruje crtež Agostina Albertija iz 1624. godine. Na crtežu se zapaža osnovna struktura grada zadržana do danas. Priobalni prostor je prazan. Na njemu nema kuća za stanovanje jer su tu podignute kule za odbranu grada sa pripadajućim zgradama kao što su bistijerne i magacini. Centalno je postavljena crkva sv. Nikole a u istoj osi, u podnožju brda, smještena je tvrđava. Od platoa ispred crkve postavljene u centralnom dijelu naselja vodi strmi put prema tvrđavi i dalje u brdo prema crkvi sv. Petke (sv. Venerande) i prema Risnu. Naselje zauzima gotovo istu površinu kao i danas. Ispresijecano je ulicama koje približno odgovaraju današnjim trasama. Crtež Albertija iz 1624. godine predstavljao bi najstariju poznatu likovnu predstavu Perasta.




*Crtež teritorije Perasta, Agostino Alberti 1624. godine*

Ovaj crtež, koji je nastao prije Peraškog boja, u dovoljnoj mjeri pokazuje osnovne elemente strukture naselja iz treće decenije XVII vijeka. Na njemu se može zapaziti važno svojstvo starije matrice naselja u njegovom priobalnom dijelu. Široka površina između prvih kuća i obale mora je neizgrađena. Na tom potezu postoje jedino odbrambeni punktovi sa kulama a prikazane su četiri. Prema sačuvanim primjerima i podacima o srušenim kulama moglo bi se reći da su na Albertijevom crtežu predstavljene kule Viskovića, Mazarovića, Martinovića i Čorko.

Krajem XVII vijeka nastao je i Koronelijev crtež Perasta. Na njemu je predstavljena gusta izgrađenost naselja unutar kojeg su brižljivo naznačene značajne crkvene i javne građevine i tvrđava sv. Križa. Njihov položaj u naselju odgovara realnoj situaciji. Istaknute građevine su biskupska rezidencija Andrije Zmajevića, sa zvonikom i kapelom Gospe od Rozarija, crkva sv. Nikole sa zvonikom, samostan sa crkvom sv. Antona i tvrđava sv. Križa. Naglašen je prostor ispred crkve („piazza“) i široki prostor između prvih kuća i obale („strada maestra“). Položaj dva ostrva i utvrđenja na Verigama odgovaraju realnom stanju. Predstave dviju crkava iznad Perasta, takođe, odgovaraju stanju na terenu. Raspored zgrada u okviru građevinskih blokova dat je sumarno i bez pretenzija da predstavi realnu sliku. Zapažaju se i krupne krošnje drveća koje bi mogle označavati prostore vrtova u okviru pojedinih većih neizgrađenih parcela kakve su se u Perastu zadržale i do danas.

Primjećuje se da na Koronelijevom crtežu nisu predstavljene kule Viskovića, Martinovića, Mazarovića koje su u to vrijeme svakako postojale.




*Koronelijev crtež Perasta iz druge polovine 17. vijeka*

Nedoslednost Koronelijeve predstave Perasta u odnosu na tretman kula izgrađenih duž obale i postavljenih u gotovo pravilnom ritmu može se tumačiti nastojanjem da crtež da opšte karakteristike strukture grada bez pojedinosti osim u slučaju najmarkantnijih građevina koje imaju i javni karakter.

Jednom od opštih karakteristika grada Koroneli je smatrao glavni ulični front od mora („Strada maestra“) koju su formirale zgrade kalkanom okrenute moru kao najzastupljenije i zgrade sa dvovodnim krovovima orjentisanim paralelno sa linijom obale. Spratnost kuća je najčešće prizemlje i jedan sprat. Prema moru su orjentisani centralno postavljeni balkoni sa dvojnim ili trojnim balkonskim otvorima.

Kada se posmatraju kuće i palate izgrađene u Perastu u prvom redu zgrada uz more može se zaključiti da su starije među njima nastale tek krajem XVII i u XVIII vijeku a mlađe tokom XIX vijeka. Njihovom gradnjom od Strada maestre preostao je uzani pločnik nazvan Stari put koji se formirao između prvobitnog uličnog fronta i novonastalih kuća i palata. Širinu ulice Stari put odredio je razmak između starijih odbrambenih kula sa pomoćnim zgradama koje su sačinjavale pojedinačne odbrambene punktove u priobalnoj zoni Perasta i fasada duž starijeg uličnog fronta. Na osnovu sačuvanih primjera kao što su kule Visković i Mazarović i starog plana kule Marković-Martinović može se reći da je upravo u odnosu na njih određena širina ulice Stari put formirane tek u drugoj polovini XVII vijeka kada su u skladu sa baroknim principima gradjenja birani istaknuti položaji za gradnju palata. Krajem XVII vijeka sagrađene su palate Bujović, Smekja, Visković, kao i donja palata Zmajević, palata Vukasović, Bronza i druge koje su postepeno popunjavale prostor “Strada maestre” sa Koronelijevog crteža. Širi neizgrađeni prostori između pojedinih cjelina u toj zoni pripadali su samim palatama kao što je to slučaj sa prostorom sa krupnim stablima borova zapadno od palate Balović i prostorom pod glicinijama zapadno od palate Visković.

Krajem XVII vijeka zbog gradnje baroknih palata uklanjaju se pomoćne zgrade, magacini i skladišta koji su stajali na obali ispred starijih reprezentativnih stambenih zgrada postavljenih u prvom redu kuća uz more kao što su palata Šestokrilović (1691.g.), Marković-Martinović (1623.g.), Štukanović, (1621.g.), Burović i dr. Priobalni pojas ispred zgrada korišćen je do druge polovine XVII vijeka kao glavna saobraćajnica i pristanište, manipulativni prostor za skladištenje i pretovar tereta, popravku i gradnju brodova. O njoj Julije Balović u svom djelu „Peraška hronika“ kaže: „U mjestu je glavni put koji je ravan, a ide od jednoga do drugoga kraja i to uzduž obale. Dug je čitavu jednu milju.“

Analizom linije starijeg uličnog fronta može se uočiti da ona teče kontinualno duž naselja i paralelno sa linijom morske obale. Zgrade svojom orjentacijom prate ovu liniju što se može smatrati osnovnim pravilom i glavnom karakteristikom položaja svih zgrada u Perastu. Kao i kod stambenih zgrada i crkvene građevine su postavljene upravno ili paralelno na liniju ulice tako da se njihova orijentacija kreće u rasponu od pravca sjeveroistok-jugozapad (Gospa od Karmena, crkva sv. Marka) preko pravca sjeverozapad-jugoistok (starija crkva sv. Nikole) do pravca sjever-jug (crkva sv. Ivana Krstitelja) a u zavisnosti od karakteristika linije same obale u odnosu na koju je regulaciona linija zgrada postavljena.

Analizom gradnje u okviru zgrada koje sačinjavaju stariji ulični front može se uočiti da je u današnjem obliku nastao u prvoj polovini XVII vijeka. Pored reprezentativnih zgrada sa bočno postavljenim vrtovima i crkvenih zdanja kao što su crkva sv. Nikole, sv. Ivana Krstitelja, sv. Marka, sv. Otkupitelja i Gospe od Karmena - ulični front formiraju i stambene zgrade skromnije arhitekture koje svojim kalkanima ili podužnim fasadama, a nekada i ogradnim zidovima svojih vrtova, izlaze na ovu ravan.

Među stambenim zgradama starijeg uličnog fronta građenim u duhu tradicionalne arhitekture mogu se očekivati i one najstarije koje su činile prvobitno jezgro naselja iako se može pretpostaviti da su mnoge prvobitne zgrade na tom potezu zamijenjene većim i reprezentativnijim, građenim u stilu dolazećih epoha.

Elementi urbanizma i arhitekture starijih od prve polovine XVII vijeka sačuvani su u sklopu prvobitnog uličnog fronta grada. Karakteristično rješenje stambene zgrade tradicionalne arhitekture predstavlja kuća na sprat sa kalkanskim pročeljem uklopljenim u stariji ulični front.

U Perastu su sačuvana tri gotovo identična primjera ovakvih zgrada. Sa kućom istih karakteristika, uličnim mostom povezana je zgrada u kompleksu sa starom kulom koji je, takođe, pripadao porodici Mazarović (sada Đurišić). Najbolje sačuvan primjer nalazi se na potezu istočno od palate Visković (sada vlasništvo porodice Polcer).

Terenska urbanistička i arhitektonska istraživanja obavljena tokom 2001. i 2005. godine kao i proučavanja pisanih i grafičkih izvora vezanih za prošlost grada pružila su mnoge nove podatke o urbanom razvoju Perasta. Terenske analize su obuhvatile urbanu strukturu grada, stambenu i crkvenu arhitekturu kao i fortifikacione građevine. Proučavanje izvora obuhvatilo je poznatu literaturu, arhivska dokumenta, crteže, planove, mape i gravire kao i stare razglednice i fotografije. Korišćena literatura o Perastu obuhvatila je 120 bibliografskih jedinica. Pregledani arhivski fondovi u Istorijskom arhivu Kotor pružili su do sada nepoznate podatke (crteži, planovi) o građevinskim zahvatima u pojedinim sektorima grada, javnim i stambenim građevinama kao i o trasi saobraćajnice duž obale. Za analizu strukture grada korišćeni su austrijski katastarski planovi iz prve polovine XIX vijeka (1836 g.) kao i katastarski plan sa kraja XIX početka XX vijeka. Proučavanje je obuhvatilo poznate karte i crteže Perasta kao i stare razglednice i fotografije sačuvane u muzejskim i privatnim zbirkama.

Brojni novi podaci do kojih se došlo u toku arhitektonskih i urbanističkih analiza Perasta govore o znatno starijem porijeklu njegove urbane strukture, u odnosu na dosadašnja saznanja koja početke razvoja naselja na današnjem mjestu stavljaju u XVI i XVII vijek. Lokacija starijeg naselja, pretpostavljalo se, nalazila se visoko u brdu, u neposrednoj blizini crkve sv. Ane. Karakter tog naselja, ruralnog tipa, dovođen je u vezu sa starijim aglomeracijama Prčanja ili Stoliva čiji se ostaci mogu i danas pratiti pored trase starijeg puta postavljenog na višim izohipsama brda Vrmac.

Arhitektonska istraživanja crkve sv. Ane iznad Perasta su pokazala da njen osnovni korpus nosi odlike gotičkog stila kao i da je unutrašnjost crkve oslikana freskama koje bi mogle poticati najkasnije iz prve polovine XV vijeka. Do crkve je vodila uska strma staza usječena u stjenoviti teren.

Prema poznatim istorijskim izvorima vezanim za Perast ostaci srednjovjekovne arhitekture mogli bi se očekivati na ostrvu sv. Đorđa, jednom od drevnih benediktinskih središta ovog područja. Odbrambeni karakter ovog ostrva koji je pretpostavljao česte građevinske intervencije, kao i velika pregradnja crkve sv. Đorđa poslije zemljotresa od 1667. godine u kome je srušena starija građevina, učinili su da se u okviru današnjeg sakralno-fortifikacionog kompleksa na ovom ostrvu ne prepoznaju elementi srednjovjekovne arhitekture. Arheološka i arhitektonska istraživanja će svakako pokazati ostatke starijih slojeva kako u okviru postojećih građevinskih sklopova tako i u tlu ispod njih i na prostoru ostrva.

Proučavanjem i stilskom analizom stambene arhitekture Perasta zapaženi su podaci koji bi mogli da ukazuju na postojanje ostataka srednjovjekovnih građevina i u okviru postojećeg naselja.

## 2.2 PRIRODNE KARAKTERISTIKE

### 2.2.1 Geološko-seizmičke karakteristike

Prostor Crnogorskog primorja pripada jugoistočnom dijelu spoljašnjih Dinarida, koji se odlikuje složenom tektonskom građom i tektonskim sklopom. Bokokotorski zaliv predstavlja najrazuđeniji dio jugostočnog Dinarskog primorja.

U geološkoj građi ove jedinice učestvuju plitkovodni karbonati sedimenti jurske i kredne starosti, karbonatne breče kredno-eocenske i flišni sedimenti srednje eocenske starosti.

Na području od Risanskog do Kotorskog zaliva paleogeni sedimenti predstavljeni su orahovačkim brečama i flišnim sedimentima srednjeg eocena. Orahovačke breče (K-E) su veoma heterogene, grubozrne i znatne debljine. U sastavu se zapažaju raznovrsni krečnjaci jurske i kredne starosti, a često su pretaloženi blokovi raznih dimenzija.

Prostor UP Perast pripada tektonskoj jedinici Visoki krš. Tektonska jedinica Visoki krš je navučena preko tektonske jedinice zona Budva. Ta trasa navlačenja ima dinarski pravac pružanja sa znatnim odstupanjima i povijanjima. Ova trasa je vidljiva zapadno od Morinjskog zaliva i nastavlja se prema istoku i jugostoku ispod mora. Glavno obilježje je izuzetna izrasjedanost. Rasjedi su uglavnom vertikalni i različitih pravaca pružanja, tako da je u pojedinim dijelovima formirana parketna struktura.

Raznovrstan i vrlo složen geološki sastav i građa uslovili su da je reljef na ovom području vrlo dinamičan i složen. Osnovne karakteristike prostora Bokokotorskog zaliva su nagle hipsometrijske promjene. Boka Kotorska je sastavljena iz sistema razgranatih zaliva između kojih su moreuzi, među kojima je najpoznatiji Verige, koji se nalazi preko puta Perasta. Ovaj moreuz je najuži dio zaliva (340m), koji razdvaja unutrašnji od spoljašnjeg dijela Boke. Dno zaliva je na pretežnoj dubini od 30-40 metara i nagnut je prema izlazu.

Na analiziranom dijelu terena utvrđeni su elementi fluviodenudacionog reljefa. Njegova geneza je uslovljena procesom fluvijalne erozije i denudacije. Ovaj genetski tip reljefa predstavljen je strmim odsjecima, uskim oštrim i zaobljenim grebenima, jarugama i vododerinama. Na padinama koje su oko 30º, javljaju se i brojni oblici kretanja masa (klizišta, odroni, sipari) koji su još potencirani seizmo–tektonskim događajima.

Klizišta su na prostoru izgrađenom od klastičnih stijena, flišnih tvorevina, a kretanje blokova je znatno rjeđa pojava i zapažena je u prostoru Veriga.

Prostor Crnogorskog primorja se nalazi u granicama IX osnovnog stepena seizmičnosti MCS, u uslovima srednjeg tla, a ta kombinacija flišnih, pretežno klastičnih sedimenata i kvartarnih tvorevina predstavlja veliku nepovoljnost sa aspekta seizmičkog rizika.

### 2.2.2 Klimatske karakteristike

Posmatrano područje ima sve odlike mediteranske klime - blage i vrlo kišovite zime, topla i sušna ljeta, kao i toplije jeseni od proljeća.

Srednje mjesečne temperature pokazuju pravilan hod sa maksimumom tokom jula i avgusta te minimumom tokom januara i februara. Godišnje kolebanje iznosi oko 17$^{o}$C. Srednje mjesečne temperature iznad 10$^{o}$C počinju relativno rano i to već u martu, a završavaju se tek u decembru. Srednja godišnja temperatura vazduha za ovu oblast se kreće u granicama 15-16$^{o}$.

Za ljetnji period ekstremno visoke temperature imaju vrijednost 33-34ºC, a najniže 15-17$^{o}$C.

Apsolutni maksimum zabilježen na stanici u Kotoru je 33,9$^{o}$C u avgustu, a apsolutni minimum -3,4$^{o}$C u februaru.

Ljetnjih dana kada je temperatura iznad 25$^{o}$C u prosjeku ima 114,6 za područje Kotora. Najveći broj je u julu i avgustu, a ima pojava i u martu.

Broj tropskih dana, kada temperatura dostigne 30 stepeni i više, iznosi 44,8 i u to uglavnom tokom jula i avgusta.

Mraznih dana kada se temperatura tokom 24h spusti ispod nule na ovom području je 4,7, i to uglavnom u decembru, januaru i februaru, i to znatno rjeđe nego na ostalom dijelu Primorja.

Godišnji režim padavina se odlikuje maksimumom tokom zimskog i minimumom tokom ljetnjeg perioda. Najviše padavina (30-40%) ima tokom oktobra, novembra i decembra, a najmanje (10%) u junu, julu i avgustu.

Tokom zimskog perioda dnevni prosjek padavina iznosi 5-8 l/m², a moguće je i 40-80 l/m², dok tokom ljeta to je svega 1 l/m².

Ukupna godišnja količina padavina za područje Kotora iznosi 1638,3 l/m². Koristan je podatak da ekstremne 24h padavine za povratni period od 100 godina iznose 235,19 l/m².

Na ovom području preovlađuju tišine, a od vjetrova su najzastupljeniji jugo, topao i vlažan vjetar koji duva sa mora te bura, hladan i suv vjetar koji duva sa kopna.

Ekstremni godišnji udari vjetra imaju brzinu i do 333 m/s (120 km/h).

U pogledu vlažnosti vazduha ona je najveća tokom prelaznih mjeseci (april-maj-jun i septembar-oktobar), a minimum je u ljetnjem periodu i tokom januara i februara. Srednja godišnja relativna vlažnost vazduha na ovom prostoru iznosi oko 70%.

Za Primorje je karakteristično da je 42% neba godišnje pokriveno oblacima. Za Kotor je taj iznos 4,46 desetina pokrivenosti neba, što je najviše u priobalju.

Medjutim, zbog položaja preko puta Veriga, Perast spada u najosunčanija mjesta u Boki.

Povećane vrijednosti oblačnosti zabeležene su tokom zimskog dijela godine, za razliku od ljeta, kada preovlađuje vedro vrijeme.

### 2.2.3 Hidrografske karakterstike

Padavine koje su veoma izdašne u periodu od novembra do aprila imaju znatan uticaj na oslađivanje i đubrenje zaliva, jer se sa spiranjem obalnog područja unose velike količine hranljivih materija tako da se povećava i fito odnosno zooplankton. Zato su padavine, uz vrulje, izvore i potoke faktori plodnosti Bokokotorskog zaliva i samim tim pogodni za uzgoj kamenica i dagnji.

Kako se u zaliv uliva najveći dio kopnenih voda, to one osjetno utiču na temperaturu vodenih masa, a pogotovo površinske slojeve. Kako u pojedinim periodima duvaju severni vjetrovi to se rashlađuje površinski sloj mora.

Uočava se da je unutrašnji dio zaliva hladniji od spoljašnjeg.

Maksimalne temperature površinskih slojeva mora registrovane su u julu - oko 30$^{o}$C, a minimalna godišanja temperatura u februaru oko 7$^{o}$C.

U pogledu saliniteta se uočava da on raste od unutrašnjeg ka spoljašnjem zalivu. U zalivu se ocenjuje oko 27‰.

### 2.2.4 Pedološke karakteristike

Područje plana je na terenu koji izgrađuju fliš i mješani silikatno-karbonatni materijali. Strmiji teren je jače erodiran i obrastao retkim rastinjem. Blaže padine su vremenom terasirane i pretvorene u obradivo zemljište, a umjereno strme padine pod šikarom i šumom.

Na takvom terenu zastupljeni su smeđe zemljište i buavica.

Smeđe zemljište je heterogenih osobina, različite dubine, što je uslovljeno nagibom, erozijom, tipom podloge. Za smeđe zemljište je karakterističan visok udio skeleta, koji je promjenljivog sadržaja u zavisnosti da li je na padinama ili terasama. Ukoliko se nalazi na terasama, smeđe zemljište je od IV do VI klase, a izvan terasnog terena preko VI klase. Pogodno je za uzgoj maslina, voća i povrća.

Na području od Morinjskog do Kotorskog zaliva ima zastupljene i crvenice, koja se zbog nagiba i erozije karakteriše kao krečnjačko-dolomitna crnica, poznatija kao buavica. To je plitko zemljište, sa dosta velikim procentom stenovitosi i jako kržljavom vegetacijom.

Litice iznad Perasta predstavljaju tipičan kamenjar.

### 2.2.5 Flora i fauna

Područje plana se može označiti kao stanište i zoocenoze makije, gariga i kamenjara. Karst je prostor u kome se javljaju endemične mediteranske vrste, naročito insekti (mediteranski lastin repak), gmizavci (oštroglavi gušter, kraški guštrer, blavor) i mnoštvo termofilnih vrsta ptica pjevačica (bjeloglava grmuša, sivi voljić, vrtna grmuša, voljić maslinar, brglez kamenjar). Ove vrste su uglavnom ugrožene gradnjom objekata i infrastrukturom, kao i požarima.

Ovaj prostor se može smatrati i staništem i zoocenozom naselja i agrarnih površina. Posebno značajno kod starih naselja, zidina i kuća građenih tradicionalnim stilom je očuvanje nekih rjetkih ptica - čiope, laste, čavke, vrapci.

### 2.2.6 Pejzažne karakteristike

Pejzaž Crnogorskog primorja odraz je složenosti, raznovrsnosti, kvaliteta, odnosa i medjudejstva dominantnih prirodnih elemenata (prije svih klimatskih, geomorfoloških, hidrografskih i vegetacijskih karakterstika). Na primorju se prepoznaje osam tipova pejzaža, od kojih je i pejzaž Bokokotorskog zaliva.

Ovo je prostor specifičnih i raznolikih prirodnih vrijednosti, prije svega orografskih i autohtono vegetacijskih karakteristika, te vrijednog graditeljskog nasleđa, koji se međusobno prožimaju sa dosta detalja (alohtona flora) i tako čine jedinstvenu cjelinu.

Boka Kotorska predstavlja makrocjelinu, koju sačinjavaju četiri unutrašnja zaliva, povezana tjesnacima i moreuzima. Unutrašnji Kotorsko-Risanski zaliv je dublje ušao u kopno, dinamičniji je i raščlanjen na dva

kraka između kojih su smeštena ostrvca Gospa od Škrpjela i Sveti Đorđe, a na spram tesnaca Verige. Visoki, monumentalni stjenoviti masivi se strmo nadvijaju nad morem. Specifičan identitet pejzažu daje naselje sa bogatim graditeljskim nasleđem, baroknim palatama, ostacima srednjovjekovnih kula i zidina te karakeristična pristaništa na obali - ponte i mandraći. Uz postojeće grupe objekata protkani su zasadi agruma i maslina, a egzotična flora je uklopljena u ambijent.

Vegetacija Perasta, komponovana od borovih i čempresovih šumaraka u beskrajnom kompleksu zimzelene makije, pruža se do same obale mora. Nedostatak raskošnog biljnog fonda u Perastu nadoknađivan je maštovitom i funkcionalnom gradnjom kao i kultivisanjem stjenovitog krša formiranjem terasastih vrtova - bašti.

Nastao na veoma surovom, strmom terenu obiluje bogatstvom od ljudskih ruku stvorenih pejzažnih, a naročito graditeljskih vrijednosti. Komponente kulturnog, graditeljskog i prirodnog nasljeđa nameću obavezu da se svi zahvati u prostoru moraju odvijati u skladu sa zaštitom kulturnih dobara i pejzažnih vrijednosti.

Zbog toga autentičnost ovog pejzaža i sklad prirodnih vrednosti i graditeljskog nasleđa treba da ima poseban tretman u daljem razvoju.

### 2.2.7 Stanje životne sredine

Na osnovu mjerenih parametara kvaliteta vazduha može se reći da je vazduh na području Primorja dobrog kvaliteta i da pripada klasi čistog vazduha. Svi pokazatelji ne prelaze stroge granične vrijednosti koje su predviđene za turističko-rekreativna područja. Ovome svakako doprinosi i dobra provjetrenost područja Perasta.

Što se tiče kvaliteta padavina tu je sitacija relativno povoljna. Mineralizacija je nešto povećana, kao i pojava kisjelosti kiša, naročito u zalivu i u zimskom periodu.

Voda mora u zalivu je promjenljivog karaktera i po lokalitetima. Najbolji kvalitet vode je evidentiran između ostalog u zoni Veriga i Perasta.

Na dva mjerna mjesta (kupališta na ulazu u mjesto - Borići i na izlazu iz mjesta kod zgrade muzeja) uočava se zadovoljavajući kvalitet između prve i druge kategorije, koja je dozvoljena za kupanje u zalivu, pri čemu je bolje stanje na prvom mjernom mjestu.

Vrijednosti pH su povećane i često na granici. Sadržaj suspendovanih materija je uz obalu znatno niži i u propisanim granicama. Elektroprovodljivost je najmanja u zalivu kod Perasta. Sadržaj rastvorenog kiseonika je dosta povoljan, dok je stanje sa biohemijskom potrošnjom kiseonika nepovoljnije. Ima sporadičnih pojava deterdženata, fenola i cinka.

Bakteriološko stanje vode u najvećem dijelu je relativno povoljno, a što opet zavisi od neprečišćenih otpadnih voda sa obale i zaleđa, uticaja slatke vode koja smanjuje salinitet i moć samoprečišćavanja morske vode.

U Kotorskom zalivu javljaju se karakteristike eutrofnih područja: niska providnost mora, promjena uobičajne boje mora, visoka zasićenost kiseonikom na površini, visoka koncentracija mikrofitoplanktona, porast ukupne mase zooplanktona te visoka koncentracija bakterija. Ipak situacija na području Perasta je bolja zbog veće izmjene morske vode i pozicije u zalivu.

## 2.3 DEMOGRAFSKE KARAKTERISTIKE

Na osnovu materijala „Popis 2003 – prvi rezultati po opštinama, naseljima i mjesnim zajednicama“ (MONSTAT, 2003. Podgorica) moguće je dobiti uvid u demografska kretanja u Perastu i opštini Kotor u posleratnom periodu od 1948. do 2003. godine.

| Broj stanovnika prema popisima | 1948 | 1953 | 1961 | 1971 | 1981 | 1991 | 2003 | 2011. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| KOTOR - opština | 14124 | 15436 | 16642 | 18917 | 20455 | 22410 | 22947 | 22799 |
| PERAST (G) | 412 | 478 | 544 | 637 | 551 | 449 | 349 | 274 |

| Indeks broja stanovnika po popisima | 1953/1948 | 1961/1953 | 1971/1961 | 1981/1971 | 1991/1981 | 2003/1991 | 2003/1981 | 2003/1971 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| KOTOR - opština | 109.3 | 107.8 | 113.7 | 108.1 | 109.6 | 102.4 | 112.2 | 121.3 |
| PERAST (G) | 116 | 113.8 | 117.1 | 86.5 | 81.5 | 77.7 | 63.3 | 54.7 |

| Broj domaćinstava prema popisima | 1948 | 1953 | 1961 | 1971 | 1981 | 1991 | 2003 | 2011. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| KOTOR - opština | 3940 | 4147 | 4566 | 5317 | 6299 | 6783 | 7481 | 7649 |
| PERAST (G) | 122 | 130 | 170 | 231 | 199 | 159 | 135 | 118 |

| Indeks broj domaćinstava po popisima | 1953/1948 | 1961/1953 | 1971/1961 | 1981/1971 | 1991/1981 | 2003/1991 | 2003/1981 | 2003/1971 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| KOTOR - opština | 105.3 | 110.1 | 116.4 | 118.5 | 107.7 | 4767 | 5095 | 6816 |
| PERAST (G) | 106.6 | 130.8 | 135.9 | 86.1 | 79.9 | 176 | 165 | 194 |

| | Broj stanova | | | | Indeks | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Naziv i tip naselja | 1971 | 1981 | 1991 | 2011 | 1981/1971 | 1991/1981 |
| KOTOR - opština | 4767 | 5095 | 6816 | 13594 | 106.9 | 133.8 |
| PERAST (G) | 176 | 165 | 194 | 318 | 93.7 | 117.6 |

Iz Mjesne zajednice Perast dobijen je popis svih domaćinstava u gradu sa brojem članova po domaćinstvu.

Ovi podaci za 2009. godinu, iako nezvanični, daju presjek stanja u gradu te ukazuju na vrlo negativan trend smanjenja broja stanovnika i domaćinstva u Perastu, a koji je počeo nakon 1971. godine.

| Broj članova u domaćinstvu | Broj domaćinstava |
|---|---|
| 1 - član | 22 |
| 2 - člana | 17 |
| 3 - člana | 15 |
| 4 - člana | 15 |
| 5 - članova | 6 |
| 6 - članova | 7 |
| Ukupan broj domaćinstava | 82 |
| Ukupan broj stanovnika | 233 |
| % br. čl. domaćinstva | 2,84 |

Prema popisu stanovnika za 2011, iako nezvanični, gdje **stanovnika ima 274** i **domaćinstava 118**, slijedi da prosječan broj članova domaćinstava iznosi 2,32. Takođe, ako znamo da je broj domaćinstava 118 i da je **broj stanova 318,** može se zaključiti da se oko 200 stanova koristi sezonski. Uzimajući da svaka stambena jedinica tokom sezone služi za smještaj 3,3 osobe, dolazimo do broja od 1050 stanovnika. Kada tome dodamo goste može se pretpostaviti da u Perastu tokom sezone boravi oko 1200 lica.

## 2.4 ANALIZA NAMJENA I FIZIČKIH STRUKTURA

Analizom postojeg stanja u Perastu dobijaju se slijedeći numerički pokazatelji:

| površine | | |
|---|---|---|
| za stanovanje | 46596 | 29.5 |
| za djelatnosti - | 2608 | 1.6 |
| za turizam - T | 1563 | 1.0 |
| za vjerske objekte – VO | 9602 | 6.1 |
| za sport i rekreaciju - SR | 5129 | 3.2 |
| djelimično uređene zelene površine | 25412 | 16.1 |
| javne namjene neuređene - PUJ | 3592 | 2.3 |
| za saobraćajnu infrastrukturu - IS | 55260 | 35.0 |
| za komunalnu infrastrukturu – IO | 36 | 0.0 |
| površine za groblja - GR | 500 | 0.3 |
| ostale prirodne površine - OP | 504 | 0.3 |
| površine mora – M (u zoni morskog dobra) | 7274 | 4.6 |
| **UKUPNO** | **166,817** | **100** |

Ukupna površina djelatnosti prikazana je po katastarskim parcelama - kat. parc. 17 - Muzej grada; hotel – kat. parc. 132 i 133; hotel kat. parc. 208/2; restoran u prizemlju pansioni po etažama – kat. parc. 341, 342/1 i 340; kat.parc. 334; restoran u prizemlju - kat.parc 315; škola, vrtić, mjesna kancelarija – kat. parc. 329; vatrogasnica – kat.parc. 251

| DJELATNOST | BRGP m² |
|---|---|
| hotel | 1563 |
| muzej | 669 |
| pansion | 308 |
| restoran | 250 |
| restoran - pansion | 428 |
| škola, vrtić, mjesna kanc | 433 |
| vatrogasnica | 520 |
| **UKUPNO** | **4171 m²** |

Ukupna površina stanovanja 46.596 $m^2$

Ukupna površina pomoćnih objekata 544 $m^2$

Ukupna površina osnove ruševnih objekata i ruševnih ostataka objekata 5.980 $m^2$

| | |
|---|---|
| Broj stambenih jedinica | 318 |
| Broj stanovnika 2,32 po stambenoj jedinici, ukupno | 737 st |
| Bruto gustina naseljenosti st/ha | 44.2 st/ha |
| Indeks zauzetosti zemljišta | 0,4 |
| Indeks izgrađenosti zemljišta | 1,0 |

## Namjena građevina

U Perastu dominira stambena namjena organizovana u nekoliko vidova:

- stalno stanovanje
- povremeno stanovanje
- kombinovano stanovanje (dijelom stalno i dijelom povremeno)
- stanovanje sa djelatnostima

S obzirom na obim i stepen očuvanosti prirodno i kulturno-istorisjkog nasljeđa, u kojem dominantnu ulogu ima graditeljska baština, urbana cjelina Perasta je kategorisana kao spomenik kulture I kategorije. Pored najbrojnijih primjera tradicionalne arhitekture u kojima je dominantno zastupljeno stanovanje u reprezentativnim građevinama, palatama smještene su javne i kulturne institucije - Muzej grada Perasta. Takođe, značajni kapacititet u namjeni imaju sakralne građevine.

U obuhvatu Plana nalazi se šesnaest crkava i kapela a još dvije su iznad grada, i to crkva Svete Ane (XVIIIv, na oko 300m iznad peraške tvrđave) i crkva Gospe od Zdravlja. Nastale su u različitim vremenskim periodima i pripadaju različitim stilskim epohama. Takođe, različitog su fizičkog stanja (porušene crkve Sv. Križa i Sv. Nikole) i spomeničkog statusa (samo je manji broj upisan u Registar spomenika kulture). Na ovom mjestu je dat spisak crkava i kapela, dok su precizni podaci o njima dati su u Studiji zaštite graditeljskog nasleđa Perasta, koja je sastavni dio ovog Plana.

- Crkva Svetog Nikole (na glavnom gradskom trgu, stara 1616. i nova 1740.)
- Crkva Gospa od Rozarija (dio kompleksa palate Zmajević, 1694.)
- Crkva Svetog Marka (dio kompleksa palate Smekja, 1760.)
- Crkva Svetog Antuna (dio kompleksa Franjevačkog samostana, 1679.)
- Crkva Svetog Ivana Krstitelja (u zapadnom dijelu Perasta, 1595.)
- Kapela Svetog Otkupitelja (iza palate Bronza)
- Crkva Gospe od Karmena (u istočnom dijelu Perasta)
- Crkva Svetog Mihovila (u sklopu groblja)
- Crkva Rodjenja presvete Bogorodice (pravoslavna crkva)
- Kapela sa grobljem (iznad crkve Rodjenja presvete Bogorodice)
- Kapela Svetog Križa (na skalinadi ka palati Zmajevića)
- Gospa od Škrpjela (na istoimenom ostrvu, )
- Sveti Đorđe (na istoimenom ostrvu)
- Kapela Svetog Krsta (uz perašku tvrđavu)
- Crkva Svetog Križa (u krugu tvrđave, porušena)
- Crkva Svetog Nikole (uz kompleks palate Krilović, porušena)

U Perastu postoji veliki broj kapetanskih palata i rezidencijalnih zdanja koje su različitog fizičkog stanja i nisu upisane u Registar spomenika kulture, iako posjeduju spomeničke vrijednosti. Ovdje je dat spisak, a precizni podaci o njima dati su u Studiji zaštite graditeljskog nasleđa Perasta, kao i izvodu, koji je sastavni dio ovog plana.

- Palata Vicka Bujovića (1694., Muzej grada Perasta)
- Palata Smekja (1764., zgrada hotela "Jadran")
- Palata Bronza (sr. XVIII v, župni ured)
- Palata Balović (sr. XVIII v., stanovanje)
- Palata Vukasović – Kolović (prva pol. XVIII v, stanovanje)
- Palata Šestokrilovići (1691., stanovanje)
- Palata Čizmaj Štukanović (stanovanje)

- Palata Brajković – Martinović (1623., stanovanje)
- Palata Zmajevića - "Biskupija" (1664., stanovanje)
- Palata Visković (oko 1500., ruševno)
- Palata Mazarović (sr. XVIII v., ruševno)
- Palata Mrša (stanovanje)
- Palata Martinović (ruševno)
- Palata Krilović (ruševno)

Interno grad funkcioniše kao naseljeno i sve više turističko mjesto, dok se u odnosu na okruženje formirao kao muzej na otvorenom jer se najveći broj posjetilaca interesuje za njegovu arhitekturu, tradiciju i pojedinačne značajne objekte.

Konstatovane namjene opredjelile su i odnos planera prema mogućem budućem karakteru i namjenama prostora u Perastu. Na prvom mjestu ka toma da naselje oživi i da bude ugodno za boravak kako stalih stanovnika tako i gostiju, bilo stacioniranih ili u tranzitu, a što se obezbjeđuje uvođenjem novih namjena (centralne, mješovite i turističke).

### 2.4.2 Bonitet i spratnost građevina

Građevine su prema bonitetu svrstane u 4 kategorije i to:

- objekti **dobrog boniteta** (rekonstruisane u poslednjih deset godina)
- objekti **srednjeg boniteta** (rekonstruisane nakon zemljotresa 1979. g. i održavane);
- **loš** - djelimično očuvane građevine (najčešće su očuvani krov i konstrukcija ali su zbog neodržavanja u lošem stanju ili pak da u njima niko ne živi pa su zbog toga zapušteni)
- **ruševine i ruševni ostaci** objekata (djelimično ili potpuno urušenih međuspratnih konstrukcija i krova ali sa očuvanim zidovima u gotovo punoj visni) i ruševni ostaci građevina (najčešće ostaci horizontalnog gabarita građevine u visini temeljne zone do max cca 1,5m)

Imajući u vidu zastupljenost kategorije pomoćnih objekata to su i oni tretirani bonitetom.

| BONITET OBJEKATA | broj objekata | P pod objektom m² | BRGP m² |
|---|---|---|---|
| DOBAR | 162 | 12684 | 32941 |
| SREDNJI | 163 | 9724 | 20778 |
| LOŠ | 17 | 1017 | 2111 |
| RUSEVINE | 59 | 5738 | 9739 |
| RUŠEVNI OSTACI | 6 | 242 | 242 |
| POMOĆNI DOBAR | 17 | 499 | 574 |
| POMOĆNI LOŠ | 3 | 45 | 45 |
| **UKUPNO** | **427** | **29950 m²** | **66430 m²** |

I pored toga što je veliki broj građevina obnovljen tokom poslednjih deset godina i dalje se konstatuje određeni broj zapuštenih građevina i teže dostupnih ruševina, pozicioniranih u središnjem i gornjem dijelu grada (bliže magistralnoj sobraćajnici) Krilović i Martinović.

Analizom spratnosti objekata, na uzimajući u obzir pomoćne objekte koji su prizemni, može se zaključiti da je ¾ građevina spratnosti P+1, P+1+Pk i P+2 (međusobno gotovo jednako zastupljene), kao i da ¼ čine građevine spratnosti P+2+Pk, a koje predstavljaju reprezentativne primjere tradicionalne stambene arhitekture grada sa stilskim obilježjima.

*U grafičkom prilogu br 02 - Bonitet objekata i br. 3 - Fizičke karakteristike postojećih objekata* analizirano je stanje i ocjenjen izgrađen fond.

### 2.4.3 Valorizacija

Ako se ima u vidu da graditeljsko nasljeđe u najvećoj mjeri reprezentuje ekonomsku moć njegovih stvaralaca to se može zaključiti da je Perast krajem XVII i početkom XIVIII vijeka bio na vrhuncu svog prosperiteta. Kada se ima u vidu da je u najvećoj mjeri graditeljsko nasljeđe i do danas očuvano onda je to od diretnog uticaja na vrijednost potencijala kojeg Perast posjeduje.

S obzirom da za grad Perast ne postoji izrađen planski dokument, Urbanistički projekat, a rukovođeni odrednicom iz Prostornog plana opštine Kotor bilo je moguće samo rekonstruisati građevine u postojećim gabaritima i postojeće namjene. U tom kontekstu Služba zaštite izdavala je konzervatorske uslove za rekonstruciju postojećih građevina u postojećim gabaritima, stambene namjene. Jedine intervencije su se odnosile u pogledu mogućnosti rekonstrukcije tavanskih prostora u potkrovlje za stanovanje, po uzoru na tradicionalna rješenja zastupljena u arhitekturi Perasta.

Pored konzervatorskih uslova i saglasnosti na projektnu dokumentaciju kao i Rješenja o rekonstrukciji izvodili su se radovi na rekonstrukciji objekata, ali je često dolazilo i do intervencija na proširenju gabarita postojećih građevina. Intervencije se objašnjavaju potrebom za većim i komfornijim stambenim prostorom a manifestuju se dogradnjom, nadogradnjom, formiranjem terasa i stepeništa uz fasadu, povećanjem broja i proporcija otvora, preoblikovanjem rješenja krova i otvora u krovu i dr. Na taj način izvedenim radovima, uz to povjereni nestručnim građevinskim operativama, javljaju se nepravilnosti u pogledu oblikovanja, stilskih neusaglašenosti i pogrešno upotrebljenih materijala.

Neznanje i nestručnost izvođača, kao i nedovoljno provedena kontrola nadležnih institucija doveli su do slučajeva devastacije građevina i neposrednog okruženja koji ostavljaju permanentne tragove u gradskom tkivu i degradiraju gradski ambijent. Kao devastirane građevine definisane su građevine na kojima su izvedene recentne intervencije neusklađene i neprimjerene duhu tradicionalne arhitekture, odnosno, koje nisu usklađene ili ugrožavaju arhitekturu i/ili ambijent grada.

Ruševine koje su sagledane valorizovane su. Nedostupne i nesagledive ruševine kao i ruševni ostaci nisu valorizovane.

Nisu posebno izdvajane nepravilnosti u oblikovanju kao što su potpuno neadekvatan urbani mobilijar, ulične svetiljke, kante za otpatke, kontejneri, iako Perast zaslužuje potpuno autonomnu, oblikovno i likovno rješenu urbanu opremu.

| VALORIZACIJA | broj objekata | P pod objektom m² | BRGP m² |
|---|---|---|---|
| arhitektonsko -ambijentalna vrij. | 213 | 16609 | 39611 |
| arhitektonsko-stilska cjelina | 45 | 4496 | 10428 |
| novija arh. uskladjena sa ambij. | 38 | 2038 | 4895 |
| novija arh. neuskladjena sa amb. | 95 | 4447 | 7889 |
| ruševine | 30 | 2118 | 3366 |
| ruševni ostaci | 6 | 242 | 242 |
| **UKUPNO** | **427** | **29950 m²** | **66430 m²** |

Ocjena vrijednosti graditeljske baštine prikazana je u grafičkom prilogu *br 05 – Valorizacija*.

## 2.5 REPERI I VIZURE

Perast je bogat atraktivnim mjestima i lokacijama sa kojih se otvaraju duboke, raznolike i dinamične vizure. Moglo bi se reći da svaka pozicija u gradu predstavlja tačku zanimljive i jedinstvene vizure. Ipak, u tom mnoštvu moguće je izdvojiti nekoliko najznačajnijih tačaka i repera.

Sa priobalnog puta svakako najviše privlače pažnju ostrva Sv. Đorđe i Gospa od Škrpjela koji su ujedno glavni reperi i simboli grada. Većim dijelom obale ostrva se dobro sagledavaju a izuzetak predstavlja istočni dio uvale „Luka", na potezu između parcela br. 326 i 360, gdje sagledivost nije moguća. Fantastične vizure na ostrva pružaju se i sa zapadnog dijela, uvale Penčići. Panoramske vizure iz Perasta na dva ostrva uklopljenim sa panoramom grada ili neizgrađenu zelenu pozadinu Kostanjice na

jednoj strani ili Stoliva na drugoj. Posebno su atraktivne vizure na grad od strane Veriga kada su ostrva ukomponovana sa zvonikom kapele Gospa od Rozarija, na području Penčića, uz palatu Zmajevića.

Drugi značajan reper, koji dominira u silueti grada, i jedan od najznačajnijih arhitektonskih obilježja Perasta jeste zvonik crkve Sv. Nikole. Visok je 55m i sagledava se sa velikog broja mjesta u gradu, naročito na dijelu Penčići.

Gotovo duž čitave Velje ulice pruža se pogled na zvonik, a takođe i na putanji od manastira Sv. Antuna prema ukrštanju sa Velja ulicom. Krećući se magistralnom saobraćajnicom, takođe se izdvaja kao značajan reper.

Posebnu grupu vizura čine one koje su usmjerene ka atraktivnim arhitektonskim kompleksima, ujedno reperima u gradu. To su prije svega značajnije palate i crkve, među kojima se ističe palata Zmajevića. One se najčešće sagledavaju iz neposredne blizine, ali i kao dominirajući objekti unutar manje arhitektonske cjeline.

Postoji veliki broj tačaka u gradu koje nisu usmjerene ka nekom pojedinačnom objektu već ka panorami grada, zanimljivoj arhitektonskoj grupaciji, zaokruženom ambijentu, bilo prirodnom, bilo izgrađenom. Takva mjesta su i najbrojnija odnose se na mikro - ambijente, pojedinačne motive (puškarnica, lijepo drvo, cvjetni ansambl, ulično proširenje, ...) ili vizure ka prirodnom okruženju (ka Lovćenu, ka Orjenu i Verigama).

Od naročitog je značaja grupa vizura na građevine koje svojim fizičkim karakteristikama remete skladnu sliku grada ili gradskog ambijenta. Ovo se može odnositi na građevinu u cjelini (fabrička hala "Jadrana", savremena kuća na kat.parc. 107 K.O.Perast) ili, što je češći slučaj, na neku dogradnju ili detalj (obrada fasade, položaj i proporcije kao i oblik prozora ili viđenice, balkon, ograda i sl.). Postoji prilično veliki broj građevina koje posjeduju neku arhitektonsku i /ili ambijentalnu negativnost.

Na kraju, treba dodati da mreža kablova (nadzemna elektro-mreža) u čitavom gradu remeti sagledavanje prostornih sekvenci i slike grada.

## 3.1 IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA OPŠTINE KOTOR

Prostornim planom opštine Kotor iz 1995. godine utvrdjena je strategija razvoja na nivou kroz 3 makroceline, izdvojene na bazi prirodnih karakteristika i stvorenih vrednosti:

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

Za svaku od makrocelina dat je pregled glavnih pravaca razvoja sa merama i aktivnostima za njihovu realizaciju.

**Obalni pojas unutrašnjeg zaliva**

Ova makrocelina obuhvata priobalje sa zaleđem i deo unutrašnjeg mora kao intregralni deo obalskog pojasa. Radi se o prostoru koji je proglašen sa Svetsku baštinu. Na području zaliva nalazi se niz longitudinalno razvijenih naselja sa izuzetnim identitetom. Zbog prirodnih i stvorenih ograničenja smanjen je prostor za dalje širenje naselja i otežano je opremanje infrastrukturom. Unutrašnje vode zaliva se još uvek marginalno i pasivno koriste za lokalni morski saobraćaj, nautički turizam i ribarstvo. Nerešeno kanalisanje otpadnih voda i slaba prirodna izmena vode ugrožavaju kvalitet vode.

Za ovu makrocelinu predloženi su glavni pravci razvoja:

**VISOKI TURIZAM - AKTIVNA ZAŠTITA KULTURNE I PRIRODNE BAŠTINE - AKTIVIRANJE MORSKOG DOBRA**

Za njihovu realizaciju previđa se niz aktivnosti, a one koje se naročito odnose na prostor Perasta su:

- maksimalna racionalizacija površina preko zaustavljanja svake linearne novogradnje pored mora i eventualne gradnje u zaleđu kroz pažljivo pogušćavanje postojećeg tkiva
- razvoj visokog turizma (lux i A kategorija) - bez veće gradnje novih smeštajnih kapaciteta (osim na odabranim lokacijama) već adaptacijom "kapetanskih palata" i sa dokategorizacijom postojećih objekata
- kontrolisani razvoj nautičkog turizma i celokupnog prometa u zalivu, koje se tretira kao jedna velika marina sa manjim punktovima, privezištimaima i pristanima po posebnom programu
- aktivna zaštita grada Perasta, kao celine, kroz rekonstrukciju objekata sa ekskluzivnom namenom za poslovno-kongresni i turistički centar; u sklopu toga i dislokacija modne konfekcije "Jadran"
- razvoj ne samo stacionarnog već i tranzitno-izletničkog turizma kroz osmišljene programe, čija je osnova kulturna i prirodna baština u samom zalivu ali i u zaleđu i planinskom delu opštine
- ekskluzivna trgovačka i ugostiteljska ponuda kao i tradicionalni zanati, naročito u starim gradskim jezgrima Kotora, Perasta, Risna i Prčanja sa izradom i prodajom karakterističnih suvenira
- lociranje replika starih jedrenjaka u većim naseljima zaliva
- uređenje arheoloških i speleoloških lokaliteta u okolini Perasta, Risna, Lipaca i Kotora
- održavanje kulturnih i sportskih manifestacija visokog renomea
- uvođenje linija lokalnog morskog saobraćaja za olakšano povezivanje naselja unutar zaliva (manji pristani i lučice)
- lungo mare i biciklistička staza
- povezivanje svih naselja na jedinstveni kanalizacioni sistem
- komunalno opremanje i uređenje plaža (postavljanje pontona, opravka postojećih ponti i mandraća)

***

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

Turistički kapaciteti su razvrstani u sledeće kategorije: hoteli, vile, privatni smeštaj, kampovi i ostali oblici smeštaja. Posebno su dati kapaciteti u zalivu, Grblju i planinskom zaleđu.

Predviđeno je etapno podizanje odnosno aktiviranje pojedinih zona i turističkih objekata.

U Zalivu se planira izgradnja tek nekoliko novih hotela, a u Perastu je predviđeno smeštanje hotela u postojeću zgradu fabrike "Jadran", a treba razmotriti i mogućnosti tvrđave iznad grada. Zadržavaju se svi postojeći hoteli uz njihovu dokategorizaciju.

Posebnu kategoriju čine vile, koje u Zalivu podrazumevaju aktivirane i adaptirane kapetanske palate i spomenički vredne objekte iz perioda od XVI do XIX vijeka. Na taj način je moguće sprovesti njihovu aktivnu zaštitu u funkciji turizma.

Privatni smeštaj obuhvata standardnu domaću radinost i privatne pansione, kojima treba davati sve veći značaj (u proseku 10-20 ležaja). Težnja je da se i ovde postigne što viši nivo usluga.

Kotorsko-risanski zaliv (sa kontrolisanim korišćenjem i prometom plovila zbog ekoloških limita) kao jedna velika prirodna marina, imaće veće punktove u Kotoru, Prčanju i Risnu, te niz privezišta u: Mulu, Dobroti, Prčanju, Stolivu, Orahovcu, Perastu, Risnu, Strpu, Morinju i Kostanjici. Moguće je i pretvaranje dela mandraća u komercijalne vezove.

## KONCEPCIJA NAMJENE POVRŠINA, UREĐIVANJA I KORIŠĆENJA PROSTORA

Teritorija opštine Kotor se deli globalno na: urbanu zonu, ruralnu zonu i prirodno okruženje

**Urbana zona** obuhvata obalni pojas zaliva sa gradom Kotorom, kao i nekadašnjim pomorskim opštinama (Perast, Dobrota, Risan, Prčanj i Stoliv) i manjim naseljima (Muo, Orahovac, Kostanjica i Morinj).

**Ruralna zona** sadrži stara naselja na padinama iznad obalnog pojasa, područje Krivošija i Ledenica, kao i Grbalj kao najveće ruralno područje opštine.

Treća zona obuhvata **prirodno okruženje** koje čine ogranci planinskih masiva Lovćena i Orjena kao i masiv Vrmca sa šumskim pojasevima, makijama i golim hridima.

Osnovna **podela prostora** opštine je izvršena na: izgrađene površine, poljoprivredne površine, šumske površine, saobraćajne površine, vodene površine i krš.

**Izgrađene površine** obuhvataju prostore za izgradnju stambenih i svih ostalih vrsta objekata. Dele se na: naselja, turistička naselja, sportsko-rekreativne zone, industrijsku zonu, komunalne površine.

Površine **naselja** su namenjene za izgradnju stambenih, društvenih i privrednih sadržaja, koji ne proizvode negativne efekte na okolinu kao i za saobraćajnice te razne oblike urbanog zelenila.

Detaljna razrada granica gradjevinskog područja daće se u planovima nižeg reda, odnosno po postupku utvrdjivanja granica gradjevinskog područja.

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

Koncepcija razvoja prostora opštine Kotor zahteva razvoj i poboljšanje uslova stanovanja, obzirom da je postojeći stambeni fond u lošem stanju zbog starosti, posledica potresa i lošeg održavanja.

U cilju stvaranja ravnomernijeg razvoja, stanovanje treba usmeravati policentrično odnosno u zone koje su zadovoljavajuće u odnosu na: seizmiku, prirodne uslove, blizinu radnih mesta (u cilju smanjenja dnevnih migracija) mogućnost komunalnog opremanja, očuvanje poljoprivrednih površina.

Stvaranje terasastih površina je izuzetno značajno zbog sprečavanja spiranja flišnih naslaga i humusa, a podizanje voćnjaka na tako podignutim terasama je ravno pošumljavanju. U naseljima su one od velikog značaja, zbog inače malih površina pod zelenilom.

## ZAŠTITA I UNAPREDJENJE ŽIVOTNE SREDINE

Koncept organizacije i uredjenja prostora opštine Kotor podrazumeva zaštitu prirode i jačanje eko-sistema, a glavne komponente su širenje područja pod zaštitom i koncepcija sistema ekoloških koridora.

Kvalitet prirodne sredine na području opštine Kotor narušen je najviše uticajem zagadjivača na more unutrašnjeg zaliva, narušavanjem i devastacijom pejzaža, izgradnjom objekata na poljoprivrednom zemljištu, zagadjivanjem otpadom itd.

Koncept unapredjenja **prirodne sredine** predvidja i ove mere i preporuke:

- u naseljima maksimalno zadržavati zelene i slobodne prostore, a veliku pažnju treba posvetiti terasiranim baštama i okućnicama - očuvati "zelene pauze i prodore" u izgrađenom tkivu
- prirodne šume, koje prodiru u izgrađena gradska područja ili ih oivičavaju, treba posebno čuvati i uređivati ih kao gradsko zelenilo
- sprečavanje erozije tla regulacijom vodotokova i bujica te pošumljavanjem
- preduzimanje mera za sanaciju pejzaža,
- pri planiranju objekata koji svojom delatnošću ili korišćenjem mogu izazvati štetne posledice po životnu sredinu, neophodno je obaviti analize uticaja sa predlogom mera zaštite

Uslovi iz domena **zaštite pejzaža, ambijenata i graditeljske baštine** dati su po širim prostornim celinama i predstavljaju minimum aktivnosti u granicama obuhvata ovog plana.

Zona Zaliva je u celini spomenik kulture prve kategorije i podrazumeva najveći oprez u planiranju i izgradnji, a koji uključuje zaštitu prirode, mora, graditeljskog, arhitektonskog i kulturnog nasleđa.

Opštim i pojedinačnim uslovima najviše se daju limiti za građevinske intervencije.

Principi urbanizacije dati su u opštem delu i svedeni na uslove čine:

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

Posebni uslovi za zonu Zaliva:

- namena objekata u zoni zaliva može biti turizam, stanovanje, stanovanje sa delatnostima ili delatnosti (kompatibilne turizmu odnosno prateća ponuda) i izuzetno objekti društvenog standarada i objekti kulture, zavisno od specifičnosti okruženja;
- u planiranju i projektovanju prvenstveno koristiti postojeće objekte i kroz rekonstrukciju ih aktivirati zavisno od njihovog boniteta; kapetanske palate i objekte registrovane kao spomeničke vrednosti predvideti za muzejske, galerijske i sadržaje visokog turizma; ostale objekte koji sadrže elemente tipične za područje rekonstruisati i aktivirati shodno planiranim namenama, a prvenstveno stanovanju i turizmu.
- novu stambenu ili turističku izgradnju projektovati povučeno u odnosu na regulaciju ulice uz obalu sa obaveznom predbaštom, na terasastim parcelama u zaleđu i širim prostorima na višim kotama u okviru planirane građevinske zone;
- nasleđeno tkivo koje podrazumeva horizontalnu i vertikalnu regulaciju, potporne zidove terasastih parcela, vredna stabla i spontano formirane komunikacije poštovati i uklapati u nova urbanistička i arhitektonska rešenja;
- sve planirane objekte projektovati do visina P+2+Pk odnosno niže u zavisnosti od nasleđenog okruženja;
- u arhitekturi a posebno u izgledima nove objekte projektovati u skladu sa principima nasleđene arhitekture i autentičnim ili tehnološki prilagođenim modernim materijalima.

- (u naznakama ovaj princip podrazumeva program i prostor razvijene porodične kuće, jednostavan gabarit , dvovodni krov pokriven ćeramidom ili crepom, kamene ili svetlo bojene fasade, sa manjim i proporcionalnim otvorima i griljama na njima; popločani platoi i pergole takođe su odlika ove arhitekture i treba ih primenjivati uvek kada je to moguće; u projektovanju i izgradnji kao i u rekonstrukcijama obavezna je saradnja sa Zavodom za zaštitu spomenika kulture);
- za izgradnju u rubnim zonama naselja, kao i u naseljima koja nisu homogene arhitektonske i ambijentalne celine moguć je slobodniji pristup u projektovanju i prilagođavanje specifičnim uslovima lokacije
- pojedinačni objekti u zoni zaleđa registrovani kao spomenici kulture (uglavnom fortifikacijski iz perioda Austrougarske) predviđeni su za revitalizaciju u zavisnosti od kapaciteta i mogućnosti njihovog uključenja u infrastrukturne sisteme od prostog povezivanja šetnim stazama do potpune opreme. Način zaštite i revitalizacije posebno se odnosi na stare puteve iz austrougarskog perioda koji su danas u upotrebi, ali ih treba pravilno valorizovati i rekonstruisati kao znameniti deo kulturno istorijskog nasleđa.

**SMERNICE ZA IZRADU PLANOVA UREDJENJA NASELJA (URBANISTIČKIH PLANOVA NASELJA)**

Sprovodjenje i razrada Prostornog plana opštine Kotor vrši se preko: prostornih planova područja posebne namene, detaljnih prostornih planova, generalnih i detaljnih urbanističkih planova, planova uredjenja naselja te utvrdjenih uslova za uredjenje prostora na onim područjima za koje se neće raditi planovi.

Planovima uredjenja pojedinih naselja razradiće se postavke Prostornog plana opštine, a granice zahvata će se odrediti programom za izradu.

Ovi planovi treba da utvrde uslove za gradnju, a u načelu se oni odnose na:

- lociranje konkretnih turističkih, stambenih i uslužnih sadržaja na konkretne terene;
- strogu regulaciju površina što omogućava pravilno i trajno gazdovanje odnosno brigu o prostoru, bez zona koje su "opšte dobro";
- limite u izgradjenosti i iskorištenju zemljišta do kojih budući investitor treba i može da troši prostor i opterećuje ga infra i suprastrukturom;
- način izgradnje, odnosno preporuke i obligacije u projektovanju i gradnji tako da se sukcesivno gradi i čuva identitet naselja na uslovima konkretne lokacije
- uputstva za uredjenje specifičnih zona (turistički punktovi, centri i rekreativni centri, ambijentalne celine, nautički centri, turistička sela...)
- posebni uslovi u organizaciji i izgradnji prostora koji su proistekli iz tradicionalnih formi i arhitekture.

Planom su date gradjevinske zone koje predstavljaju procenu terena na kojima će biti koncentrisana gradnja. Predložene granice su obuhvatile prostore do mora kako bi se ovim planovima uredilo i priobalni prostor kao i slobodne zelene zone.

**Urbanistički projekat Perasta**

Perast predstavlja vrednu kulturno istorijsku celinu s nizom objekata graditeljske baštine. Potrebna je detaljna urbanistička razrada celog naselja, prvenstveno u odnosu na režim zaštite i mogućnost organizacije i namene prostora. Obzirom na činjenicu da je obilaznica limitirala raspoloživi prostor za širenje naselja, pažnja se mora usmeriti na rekonstrukcije i interpolacije uz usku saradnju sa stručnim institucijama s područja zaštite spomenika kulture.

Perast kao lokalni centar ima sedište mesne zajednice, mesnu kancelariju, stanicu javne bezbednosti, poštu, područnu osnovnu školu, dečju ustanovu, ambulantu, univerzalnu salu za kulturne aktivnosti. U Perastu se nalaze muzej i specijalizovana biblioteka.

Društveni i javni sadržaji dimenzionisani su za potrebe pretpostavljenog broja od 500 stanovnika.

Mala privreda uslužnog tipa kao i zanatska delatnost (čista i tiha) obavljaće se u okviru formiranog uslužnog centra. Neophodan je razvoj trgovačkih sadržaja, kao i lokacije za ugostiteljstvo i specijalizovane turističke sadržaje.

Osnovna namena celog naselja bila bi forma grada-hotela (uz strogo propisane gradjevinske intervencije).

Ukupni turistički smeštajni kapaciteti dimenzionisani su okvirno na 600 ležajeva i to:

- 250 ležaja u manjim hotelskim jedinicama (Vila "Perast", zgrada fabrike "Jadran"; ispitati mogućnost smeštaja i u tvrdjavi iznad grada)
- 200 ležaja u adaptiranim objektima (kapetanske kuće)
- oko 150 ležaja u privatnom smeštaju više kategorije.

(Kapacitet privatnog smeštaja zavisi o nizu elemenata tako da se ova brojka mora uzeti orijentaciono).

Pretpostavka ovakvom razvoju je izmeštanje tekstilne industrije na drugu lokaciju (u industrijsku zonu) kao i prestrukturiranje zaposlenih na uslužne i ugostiteljske delatnosti.

Od vrednih spomeničkih objekata koji se mogu aktivirati za turističke sadržaje predlažu se: palate "Mazarović", "Visković", "Krilović", "Zmajević", dom kulture sa susednim objektom te kuća br. 84.

Potrebna je rekonstrukcija pristaništa da se omogući normalno odvijanje budućeg lokalnog brodskog prometa kao i pristajanje do 20 jahti.

## 3.2 IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA CRNE GORE

Prvi Prostorni plan Republike Crne Gore je usvojen 1986. godine, a u dva navrata, 1991. i 1997. rađene su izmjene i dopune.

I novim Prostornim planom Crne Gore (2008), kao i prethodnim, definisana su tri regiona - Primorski, Središnji i Sjeverni region.

**Primorski region** čine razvojne zone zaliv Boke Kotorske, centralno primorje i južno primorje. Relativno gusto naseljen, ovaj region ima privredu zasnovanu na tercijarnim djelatnostima, koja je obezbjeđivala najviši DP *per capita* u Republici, najvišu stopu naseljenosti i najveći životni standard. Većina aktivnosti distribuirana je linearno duž obale, a u kontinuirano formiranim naseljima, urbani centri snažnije se ne ističu.

**Politike za prostorni razvoj Primorskog regiona podrazumijevaju:**

- Skladan razvoj gradova u zalivu Boke Kotorske treba obezbijediti kroz odgovarajući prostorni plan i jaku međuopštinsku saradnju. Predviđa se da će sljedeći gradovi uspostaviti snažnu konurbaciju, zasnovanu na dobro koordiniranim programima razvoja: Kotor treba da bude centar kulturnih, poslovnih i naučnih aktivnosti; Tivat, čiji će razvoj biti povezan sa razvojem vazdušnog saobraćaja i nautičkog turizma, kao i centar za razvoj turizma na području Luštice sa Herceg Novim; Herceg Novi koji će biti glavni turistički centar, specijalizovan za zdravstveni turizam, sa kulturnim funkcijama kao važnom komponentom njegovog razvoja.
- Ruralna naselja treba zaštititi od dalje degradacije, a ona na padinama revitalizovati, tako da pored poljoprivrednog stanovništva prihvate stanovanje i stanovništva zaposlenog u naseljima na obali.
- Kvalitet voda priobalnog mora treba kontrolisati. Pored obavezne izgradnje kanalizacionih sistema sa tretmanom otpadnih voda, mora se, spriječiti ispuštanje otpadnih voda sa brodova direktno u more.
- Radi očuvanja životne sredine i posebnih pejzažnih vrijednosti sa posebnom pažnjom se treba odnositi prema ekološkom koridoru duž primorskih planina (Orjen, Lovćen i Rumija) i zelenim koridorima koji ga spajaju sa obalom (djelovi obale Boke Kotorske – Orjen i Lovćen; djelovi obale između Budve i Petrovca – Paštrovska gora; djelovi obale između Bara i Ulcinja - Rumija). Najveću opasnost za ugrožavanje ove vrijednosti ima prisutni trend kontinuirane gradnje (zaziđivanje obale), kao i izgradnja buduće magistrale za brzi saobraćaj u priobalju.

**Razvojne zone** definisane su na bazi dosadašnjih trendova i obrazaca razvoja, a posebno na bazi lokalnih potencijala i ograničavajućih faktora. Za svaku zonu iskazani su vodeći prioriteti razvoja, ograničenja, konflikata, izazova okruženja, pragova i preduslova za razvoj. Problematika i komponente razvoja, koje su uobičajene za sva područja razvoja, kao na primjer: stanovanje, društvena i komunalna infrastruktura, usluge, redovna zaštita sredine, itd. nijesu predmet razmatranja izuzimajući one slučajeve gdje baš te komponente igraju vodeću strategijsku ulogu u globalnom procesu razvoja.

Razvojne zone Primorskog regiona su: BOKA KOTORSKA, BUDVANSKO - PETROVAČKO PRIMORJE i BARSKO - ULCINJSKO PRIMORJE.

**Razvojna zona BOKA KOTORSKA,** homogena sa geografskog, ambijentalnog i kulturno-istorijskog stanovišta, obuhvata podzone Herceg Novi, Kotor i Tivat.

**Podzona KOTOR**

Sa područjima specifične problematike obuhvata: ***unutrašnji dio Zaliva, sa gradom Kotorom i drugim naseljima (Perast, Risan, Prčanj i dr. (A);*** Grbaljsko i Mrčevo polje (B) i priobalje opštine uz otvoreno more sa naseljima Trsteno, Žukovica i Bigovo (C) .

**Resursi i potencijali:** ***Veliki broj kulturno-istorijskih spomenika, grad Kotor sa statusom kulturnog dobra svjetskog značaja i kapaciteti specijalizovanih zdravstvenih institucija, tehnički građevinski kamen (A);*** formirane proizvodne i društvene funkcije, servisi i opremljenost područja, uključujući lučke kapacitete, i dobru povezanost sa aerodromom u Tivtu (A); kompleksi plodnog poljoprivrednog zemljišta (B), raspoloživi prostor za industrijsku zonu, koja je u formiranju u Grbaljskom polju kotorske opštine (B), slikoviti ambijenti sela Donjeg Grblja sa neizgrađenim prostorima za razvoj turizma, tradicionalne poljoprivredne proizvodnje mediteranskog tipa i morskog ribarstva (C).

**Prioriteti razvoja:** ***Turizam,*** uključujući specifičan vid zdravstvenog turizma u području Prčnja***; funkcije kulturnog i akademskog centra šireg značaja, kao i funkcije uslužnog centra;*** pomorstvo i pomorska privreda, sa tehnološkim unapređenjem luka Risan (putnički, turistički i ograničeni robni saobraćaj) i Kotor (za putnički i turistički saobraćaj) i njihovom specijalizacijom ***(A);*** tehnološki visokospecijalizovana i neškodljiva industrija, intenzivna poljoprivredna proizvodnja s orijentacijom na izvoz (koristeći blizinu aerodroma Tivat) i šire turističko tržište Grbaljskog polja (B); turizam i specijalizovana poljoprivreda (C).

**Ograničenja:** ***Ograničenje stambene, turističke i druge izgradnje koja ugrožava prepoznate vrijednosti kulturno-istorijskog nasljeđa i vrijednosti.*** Dalje ograničavanje razvoja industrijskih i prerađivačkih funkcija, izuzimajući lokalne zanatske pogone – mala privreda, ograničavanje razvoja luka Risan i Kotor na djelatnosti koje ne ugrožavaju elemente životne sredine ***(A).*** Ograničenje urbanizacije u industrijskoj zoni za sve programe, izuzev industrijskih (B). Ograničenje stambene izgradnje - samo za potrebe poljoprivrednih proizvođača, kao i zabrana izgradnje kuća za odmor (B). Ograničenje izgradnje objekata koji na bilo koji način mogu ugroziti visoku vrijednost prirodnog i kulturnog pejzaža (C).

**Konflikti:** ***U čitavoj podzoni postoji opšti konflikt između potreba razvoja, s jedne, i zaštite sredine i prirodnog i kulturnog pejzaža Boke Kotorske, s druge strane.***

***Konflikt između potreba saobraćaja i ograničenja izgradnje glavnih veza, s jedne, i pejzažnih vrijednosti Boke Kotorske, s druge strane. Dosadašnjim razvojem uspostavljeni su konflikti između: intimnosti istorijskih urbanih ansambala i potreba tranzitnog saobraćaja; konflikti između jedinstvene mješavine prirodnih i kroz istoriju stvorenih pejzaža, s jedne, i modernih obrazaca razvoja i arhitektonskih/građevinskih oblika, s druge strane; konflikt između zahtjeva zaštite kulturno-istorijskih vrijednosti (i oblika) i modernih funkcionalnih zahtjeva; konflikt između interesa i naglašenih želja privatnih vlasnika objekata i zemljišta, s jedne, i širih društvenih interesa u smislu pravilnog upravljanja i odrzavanja istorijskih obilježja, s druge strane; konflikt između oskudne količine zemljišta i potreba (i ambicija) razvoja (A),*** konflikt između aerodroma i privredne infrastrukture podignute van industrijske zone a posebno u Jadransku magistralu i zaštite okruženja (B). Neprimjerenom i masovnom izgradnjom vikend kuća direktno se narušuva prepopoznati razvojni potencijal u turizmu i poljoprivredi slikovitog ambijenta sela Donjeg Grblja (C).

**Pragovi:** ***Modernizacija i ekspanzija čitavog urbanog sistema i razvoj prioritetnih funkcija, zavisi od izgradnje kompleksnog sistema vodosnabdijevanja i kanalizacije - koji usmjerava otpadne vode u otvoreno more. Opšti prag za prostorni i funkcionalni razvoj svih sistema u Boki Kotorskoj, ogleda se u kapacitetu postojeće saobraćajne mreže. Taj, veoma ograničeni kapacitet, povećava seizmičku povredljivost svih primorskih funkcionalnih i privrednih sistema.*** Operativne potrebe aerodroma, nameću pragove u odnosu na proširenje i obrasce razvoja industrijske zone.

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

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

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

***

Koncepcija razvoja i uređenja naselja zasniva se na jačanju policentričnog sistema centara, sa ciljem da se ostvari odgovarajuća struktura i funkcije naseljskog sistema u dugoročnom periodu. Osnovu mreže centara čine:

- centar državnog značaja (Podgorica)
- državni centar posebnog značaja (Cetinje - prijestonica Crne Gore)
- centri regionalnog značaja (Bar i Ulcinj; Bijelo Polje i Berane; Nikšić; Pljevlja; Herceg Novi, Kotor i Tivat; Budva)
- centri opštinskog značaja (ostala sjedišta opština)
- **lokalni centri** (Risan, **Perast** i Radanovići **u opštini Kotor**)

U **značajnijim lokalnim centrima,** koji su urbana, seoska naselja ili turistička naselja, biće podstican razvoj odgovarajućih uslužnih i snabdjevačkih funkcija, kao i stvaranje radnih mjesta za stanovništvo iz tog centra i ono iz njegovog okruženja. Značajniji lokalni centar mora da omogući pružanje osnovnih obrazovnih, zdravstvenih i socijalnih usluga, kao i odgovarajuće sportske i kulturne aktivnosti. U značajnijim lokalnim centrima, takođe, treba podsticati razvoj tercijarnih i kvartarnih aktivnosti i zapošljavanje u različitim djelatnostima, sa ciljem da se formira vlastita osnova privrednog rasta i razvoja.

***

Razvoj turističkog smještaja na Primorju treba veoma pažljivo planirati, jer je kapacitet nosivosti opština u ovom regionu već gotovo iscrpljen. Broj turista u glavnoj sezoni od jula do avgusta stvara negativne efekte, kao što su preopterećenje saobraćajne infrastrukture, zakrčenje gradskih centara, zbog nedostatka parking prostora, nestašica vode, zagađenje plaža i kolovoza, itd.

**Razvoj turističkog smještaja u opštini Kotor** biće fokusiran na lokacijama Rtac (Risan), Raškov brijeg (Ljuta), na kopnu kod otvorenog mora u Bigovu, na lokacijama iznad litica od Žukotrlice do Trstena u Donjem Grblju, Gornjem Stolivu, **u Perastu i kapetanskim palatama u zalivu.**

## 3.3 IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA PODRUČJA POSEBNE NAMJENE ZA MORSKO DOBRO CRNE GORE

Prostorni plan za područje posebne namjene Morskog dobra (2007) primjenjuje se adekvatnom razradom na nižim nivoima ili direktnom primjenom odredbi ovog plana.

Za svaki od 68 sektora Morskog dobra je dat:

- pregled osnovnih namjena prostora sa smjernicama i napomenama;
- smjernice za tipove kupališta;
- smjernice zaštite i smjernice za sprovodjenje ovog plana.

U zoni Morskog dobra prikazani su i zaštićeni prostori i pojedinačni objekti prirode i kulture i njihov status.

Morsko dobro zahvata i dijelove urbanih cjelina Herceg Novog, **Perasta**, Kotora, Budve, Svetog Stefanam I Ulcinja, koji su zaštićeni kao dobra I kategorije, koje je u slučaju Perasta I Kotora, na Listi Svjetske kulturne baštine UNESCO-a.

Prema PPPPNMD, područje Perasta, pripada zoni Boka Kotorska (Risanski zaliv) **sektor 11**, za koji su predviđene slijedeće **smjernice** odnosno **namjene površina**:

| | |
|---|---|
| broj sektora: **11** | **rt Banja – Perast – Dražin vrt** |
| osnovne namjene | **neizgradjena - stjenovita obala**<br>**zone pogodne za marikulturu**<br>**izgradjena obala sa pristaništem** |
| smjernice za kupališta | **javna - djelimično uredjena kupališta (lungo mare)** |
| smjernice za zaštitu | **prostor na listi Svjetske prirodne i kulturne baštine**<br>**crkve Gospa od Škrpjela (I) i Sveti Djordje (II kategorija) na ostrvima**<br>**upotreba tradicionalnih tehnika i materijala za mandraće i ponte u urbanoj cjelini Perasta (I kategorija)** |
| smjernice za sprovodjenje | **uslovi PPPPNMD za kupališta, šetališta, marikulturu (direktno sprovodjenje)** |

Urbano izgradjena obala

Urbano izgradjeni vid obale predstavlja urbano uredjenu i izgradjenu obalu, bez obzira na karakter i funkciju naselja, odnosno bez obzira da li je riječ o stalno nastanjenom naselju ili povremeno nastanjenom - turističkom.

Dio takve obale čine uređena gradska kupališta kao i šetalište uz more (lungo mare).

Lučko-operativna obala

Lučko-operativni vid izgradjene obale podrazumijeva izgradjenu lučko-operativnu infrastrukturu za pružanje jednostavnih (mandraći, pristaništa i privezišta) ili usluga najvišeg nivoa (marine i luke).

**Poste** su prostori na izgradjenoj obali koji služe za izvlačenje ribarskih mreža. Uglavnom su zastupljene u Boki Kotorskoj. Trebalo bi zaustaviti tendenciju da se dio posti koristi kao ponte sa prepravkama koje im onemogućavaju osnovnu funkciju.

**Mandraći** su vještački ogradjeni djelovi mora koji svojom površinom i dubinom akvatorija omogućavaju vez i zaštitu od nevremena plovilima koja ih dimenzijom i gazom mogu koristiti.

Predstavljaju specifičnu ambijentalno - arhitektonsku karakteristiku Boke Kotorske gdje su gotovo isključivo zastupljeni. Pored obnavljanja starih, moguće je formirati i nove mandraće.

**Pristaništa** su izgradjeni djelovi obale koja obezbjedjuje uslove za vez plovila i obavljanje jednostavnih lučkih operacija (ukrcaj i iskrcaj putnika ili manjih količina pakovanog tereta). Pristaništa su nekada služila za pristajanje brodova linijskog saobraćaja, a sada najčešće za izletničke ture i prihvat nautičkih plovila.

Nekim pristaništima, u mjestima za koje nautički turisti iskazuju interesovanje (npr. Perast, i dr.), treba obezbjediti minimalne uslove objekata nautičkog turizma.

**Komercijalna privezišta** su posebno izgrađeni i uređeni obalni prostori za privez plovila, uz turističke komplekse i sadržaje.

Kupališta

Kupališta su sva pogodna mjesta, bilo da su prirodna (šljunkovita, pjeskovita, kamenita, stjenovita) ili vještačka (izgrađeni prostori na i pored obale) na kojima se može rekreativno kupati i sunčati.

Kupalište može imati više kupališnih jedinica, organizovanih u zavisnosti od namjene, a svaka je ponaosob opremljena kao cjelina.

**Po namjeni** kupališta se dijele na sljedeće kategorije: javna, hotelska i specijalna.

*Javno kupalište* je ono koje mogu koristiti svi pod jednakim uslovima. Može biti gradsko ili izletničko (van naselja) i potpuno ili djelimično uredjeno.

Gradsko kupalište je frontalni dio naseljene zone i njegov kontakt sa morem. Pored kupališnog karaktera može da ima i funkciju zabave, sporta, rekreacije, javnih manifestacija itd.

Kod kapacitiranja kupališta koristi se normativ od 4 do 8 m2 po kupalištu, a kod hotelskih i ekskluzivnih i više.

**Po stepenu uredjenosti** kupališta se dijele na: uredjena, djelimično uredjena i prirodna – zaštićena.

*Uredjena kupališta* su ona koja u potpunosti ispunjavaju organizaciono-tehničke, infrastrukturne, higijenske, i bezbjedonosne uslove, shodno važećim propisima.

*Djelimično uredjena kupališta* su ona koja u potpunosti ispunajavaju organizacione i higijenske uslove, a djelimično infrastrukturne i bezbjedonosne uslove.

Uzgajališta školjki / riba (marikultura)

Uzgajalište marikultura predstavlja zahvat u moru gdje se obavlja vještački uzgoj školjaka odnosno riba. To najčešće podrazumjeva plutajuće parkove školjaka odnosno kaveze za uzgoj riba.

Lokacije su uglavnom u Boki Kotorskoj, uključujući i poteze izmedju Dražin vrta i Perasta te Perasta i Risna. Prednost u Zalivu se, zbog limitiranih prirodnih uslova, daje uzgoju školjki.

Zone gdje se ne može obavljati marikultura ni pod kojim uslovima su: naseljena mjesta, akvatorijumi luka, brodogradilišta, industrijski centri, lokacije sa neadekvatnim kvalitetom vode i hidrodinamikom, zone izraženog zagađenja, lokacije turističkih i rekreativnih djelatnosti, zone intenzivnog pomorskog saobraćaja, zone vojnih aktivnosti, zaštićena područja i područja od posebnog značaja.

***

Morsko dobro zahvata i **dijelove urbanih cjelina** Herceg Novog, **Perasta,** Kotora, Budve, Svetog Stefana i Ulcinja, koji su zaštićeni kao **dobra I kategorije**, koje je u slučaju Perasta i Kotora, na listi Svjetske baštine UNESCO-a .

***

U prostoru Morskog dobra, koji je vrlo uzak, postoje objekti različitih vrsta koji se po svojoj funkciji mogu smjestiti u morsko dobro: kupališta, saobraćajni objekti, nautički sadržaji, sezonski objekti, stari objekti tradicionalne arhitekture, stambeni i pomoćni objekti, grupacije novih objekata savremene arhitekture, hotelski i turistički kompleksi.

Kroz izradu i usvajanje Plana, potrebno je osigurati prostoru Morskog dobra status od posebnog interesa odnosno, status kompleksne i integralne zaštite.

U uskom pojasu neposredno uz more dozvoljeno je:

- graditi objekte pomorskog saobraćaja (mula, pristaništa mandraće, ponte) i slične objekte koji po logici svoga postojanja moraju postojati baš na ”pjeni od mora”.

- rekonstrukcija i sanacija postojećih objekata tradicionalne arhitekture i graditeljskog nasljeđa

- zaštita autentičnog pejzaža, obnova požarišta, očuvanje mediteranske makije

- zaštita podmorja

- planom definisana dogradnja postojećih turističkih objekata sa ciljem njihovog osavremenjivanja i obogaćivanja sadržaja kao i ograničena gradnja novih objekata koji su predviđeni ovim planom i planovima nižeg reda

## 3.4 IZVOD IZ MASTER PLANA TURIZMA I REGIONALNOG MASTER PLANA BOKE

Inovirani Master plan turizma iz 2008. godine predstavlja strateške orjentacije turizma u Crnoj Gori do 2020. Godine.

***Turistički kalsteri***

Crna Gora, kao turistička destinacija, može se podijeliti na šest klastera: tri na primorju, tri u kontinentalnom dijelu, kao i dva vezivna, koja povezuju obalu sa planinama preko Nikšića i Podgorice. Same granice klastera nisu nepropusne, nego su otvorene za susjede radi što boljeg umrežavanja i kooperacije, čime obogaćuju ponudu, stvaraju destinaciji bolju cijenu i najčešće poboljšavaju odnos troškova i dobiti. Ovih **šest klastera** se medjusobno razlikuju po karakteristikama predjela i kultura:

1. Strma, stjenovita obala od Luštice do Ulcinja, sa brojnim kupališnim zalivima, centar plažnog turizma sa poznatim, najčešće modernim kupališnim mjestima, kao što su Budva i Bečići.

2. Ulcinj, grad sa primjesama orijentalizma i najdužom pješčanom plažom južnog Jadrana, Adom Bojanom i Valdanosom. Velika plaža predstavlja veliki razvojni potencijal crnogorske turističke privrede.

3. **Bokokotorski zaliv, uokviren strmim liticama koje se visoko uzdižu iznad nivoa mora, sa ostacima mletačke kulture – predstavlja unikat na Mediteranu,** najpogodniji za razvoj visokokvalitetne i diverzifikovane ponude (nautički turizam, golf tereni i ostalo) u Tivatskom zalivu i na poluostrvu Luštici, pod uslovom da se riješe infrastrukturni problemi.

4. Prijestonica Cetinje i Skadarsko jezero, takodje dva unikata zbog njihovog istorijskog značaja, raznolikosti flore i faune i fascinantnih pejzaža na jezeru.

5. Planinski predjeli Durmitora i Sinjajevine sa kanjonom Tare i Nacionalnim parkom.

6. Planinski predjeli Bjelasice, Komova i Prokletija sa jednim, uskoro dva nacionalna parka, manastirima i džamijama.

***Klaster 3 - Boka Kotorska (plažni turizam, kulturni turizam, sportski i zdravstveni turizam)***

**Trenutna situacija**

Boka Kotorska spada u najljepše zalive na svijetu. U Sredozemlju je jedinstvena i time predodredjena za izuzetno kvalitetni individualni turizam. Njen je kulturni i prirodni potencijal neograničen i izuzetno pogodan za različite vrste turizma: plažni turizam, sportski turizam, regate svih vrsta, treninzi za veslanje tokom zime, ronjenje, pješačenje, penjanje itd. – nautički turizam, kulturni i zdravstveni turizam. Ipak, punom iskorišćavanju vrijednosti ovog potencijala još uvijek stoje na putu izvjesne smetnje: neadekvatno riješen saobraćaj u Herceg Novom, kao i oko cijelog zaliva, brodogradilišta i industrijske luke (Zelenika, Risan), neriješeno pitanje odvoda i kanalizacije, koje utiče na kvalitet vode.

**Prednosti**

Kombinacija koja oduzima dah: fjord i zaliv povezani sa otvorenim Jadranskim morem, zaštićen prostor – prirodna marina, oblast za vodene sportove Tivat – Sveti Marko, kulturno nasljedje iz mletačkog perioda, sa Kotorom (UNESCO svjetska kulturna baština) i Perastom, Habsburški prsten tvrdjava po obodima planina oko zaliva (svijetski unikat), jedva taknuti mediteranski duh poluostrva Luštice. Luštica može da se izgradi u prirodni i turistički park sa integralnim razvojem “mixed use” (višenamjenskih) rizorta. Planinska ponuda na Orjenu.

**Slabosti**

Loš drumski saobraćaj, opterećenje životne sredine industrijom, lukama i neadekvatnom infrastrukturom, neplanska izgradnja zaliva sa neadekvatnim stepenom brige o spomenicima kulture, tradiciji i stilu gradnje, generalno loš kvalitet hotelijerstva za sada.

**Šanse**

Za turizam tokom cijele godine klaster 3 posjeduje sigurno najbolji i najsvestraniji potencijal, koji je ojačan i blizinom Dubrovnika, mogućnostima za regionalnu kooperaciju i boljom avio-povezanošću zahvaljujući blizini aerodroma Ćilipi.

**Prijetnje**

Trgovina zemljištem i nagli skok cijena nekretnina, nekontrolisana gradnja u Herceg Novom, Kotoru, kao i na poluostrvu Luštica.

**Ciljevi novog pozicioniranja**

Klaster 3 postaje izuzetno kvalitetna destinacija tokom cijele godine za individualni i paušalni turizam.

Smještaj: vrhunsko hotelijerstvo i mali porodični hoteli sa 3–5 zvjezdica.

Boka Kotorska raspolaže DEG-konceptom za razvoj, sa planiranim model-projektima za različite ciljne grupe. Region se usmjerava isključivo na turističke zahtjeve i potrebe. Težišta su: nautički – jahting turizam, zdravstveni turizam sa laganim fitnes-aktivnostima, zahtjevnije ali sa druge strane izazovne vrste sportova (kao što su jedrenje, ronjenje, veslanje, planinski biciklizam, zatim pješačenje u planini), kulturni programi, dogadjaji i festivali. Herceg Novi, Kotor, Tivat i Budva povezuju se sa zaledjem i poluostrvom Luštica pješačkim i biciklističkim stazama, s ciljem: produžavanje sezone.

*Slijedi prikaz nekih operativnih ciljeva i mjera za njihovo postizanje, a koje su posebno značajne za Perast i područje Boke Kotorske*

***Operativni cilj: Stvaranje potrebne turističke i prateće infrastrukture u pravcu postizanja strateškog cilja***

„Kvalitet umjesto kvantiteta“ već je formulisani cilj Master plana iz 2001. godine. Tokom proteklih sedam godina ostvareni su značajni koraci naprijed. Ali još uvijek djelovi turističke infrastrukture, smještajnih kapaciteta i usluga ne odgovaraju zahtjevima visokokvalitetne turističke destinacije.

Globalni trend potražnje za visokokvalitetnim turističkim destinacijama, koje kombinuju izvanredne prirodne vrijednosti i uzbudljive aktivnosti sa odličnom infrastrukturom i uslugama, nudi jedinstvenu šansu za Crnu Goru da ono što ima iskoristi na najbolji mogući način. Kao što pokazuju primjeri, naročito u oblasti Mediterana, samo se preko visokokvalitetnog turizma mogu najbolje zaštititi prirodne vrijednosti.

*Mjera: Razvoj novih visokokvalitetnih smještajnih kapaciteta*

Hotelski kapaciteti moraju se kvalitativno i kvantitativno znatno poboljšati. Osim toga, hitno su potrebni visokokvalitetni objekti sa diverzifikovanom rekreacionom ponudom i svim sadržajima za cjelogodišnji rad. Zbog ograničenosti prostora, trebalo bi da se svi raspoloživi prostori na najboljim pozicijama, posebno u zaledju plaža posvete gradnji rizorta najvišeg standarda, ako u pojedinom slučaju to nije suprotno jakom interesu za javno korišćenje ili ekološkim vrijednostima.

Od odlučujućeg je značaja da se smještajna struktura uskladi sa ekonomskim potrebama Crne Gore sa težištem na onim vrstama ponude koje, dugoročno posmatrano, generišu najviše prednosti.

To su turistički hoteli i ´rizorti´. Za sada bi odredjenim administrativnim instrumentima trebalo znatno usporiti dalji razvoj sektora sekundarnih stanova – barem na primorju i u drugim područjima turističke koncentracije dok ne bude mogao da se uspostavi uravnotežen odnos izmedju različitih vrsta smještaja, dok čitava infrastruktura ne pokrije onu – zbog turističkog buma pojačanu – potrebu za snabdijevanjem energijom i vodom, kao i za eliminisanjem otpada i otpadnih voda, i dok prekomjerni pritisak na plažama ne popusti zahvaljujući alternativnim, vještačkim opcijama kupanja.

Prognoza kapaciteta pretpostavlja takvo usporavanje gradnje i pod ovom premisom polazi od toga da će se dio sekundarnih stanova u narednim godinama pretvoriti u mjesto stanovanja u starosti i time prestati biti sekundarni stan. Privatne sobe za izdavanje, u odnosu na mnoge sekundarne stanove donose tu prednost, da promet ide direktno u korist domaćih gradjana sa nižim primanjima i ne realizuje se van Crne Gore.

U pogledu socijalnih i ekonomskih ciljeva održivog razvoja, s ovim sektorom treba se ophoditi vrlo obazrivo. Stoga se smanjivanje ovih kapaciteta ne zasniva na nekom „planu“, već na pretpostavci: da sa rastućim standardom na susjednim tržištima i u samoj Crnoj Gori, opašće kako potražnja tako i spremnost da se lično korišćena soba tokom sezone preda u ruke nekom strancu i da se porodični prostor otvori trećim licima. Bez obzira na ovo, iznajmljivači privatnih soba i javni sektor imaju ekonomski interes da se ova djelatnost registruje, utvrde standardi za privatni smještaj, da ga primjene i istaknu na tablama na kući. To gostu koji traži olakšava izbor sobe. To može povećati prihod od izdavanja. Osim toga, atraktivnost oblasti privatnog smještaja može se optimizirati razvojem javne turističke infrastrukture, tako da se ta oblast može koristiti i van sezone.

*Mjera: Povećanje standarda postojećih smještajnih kapaciteta*

Ne bi samo novi i veliki hoteli i turističko-kongresni kompleksi trebalo da pokažu standard sa 3, 4 ili 5 zvjezdica, već i postojeći mali hoteli, apartmani, itd. Scenom i dalje dominira niskostandardni smještaj.

Neophodno je motivisati i podržati vlasnike postojećih smještajnih kapaciteta da ulažu u unapredjenje standarda. Presudan problem u priobalnoj oblasti može da se identifikuje kao činjenica da su do sada čak i niskostandardni objekti potpuno popunjeni tokom špica sezone. Vlasnici ne vide potrebu da ulažu.

Kao i kod novih investicija, i kod dogradnje se moraju u obzir uzeti zaštita prirode, energetska efikasnost, upotreba obnovljive energije i primjerenost hendikepiranim licima.

*Mjera: Unapredjenje harmonije izmedju arhitekture i okolnog prirodno-kulturnog ambijenta*

*(„stvaranje skladnog ambijenta")*

Prirodni i urbani pejzaži izuzetne ljepote glavni su kriterijumi visokokvalitetne destinacije. Mnogi gradjevinski projekti, turistički objekti i neturistički objekti ne poštuju uslove koji postoje u njihovom prirodnom, urbanom i kulturnom okruženju, već protivrječe pejzažu. Neophodno je razmotriti uskladjenost novih i rekonstruisanih zgrada sa uslovima njihovog šireg konteksta.

Danas je sasvim uobičajeno da turistička arhitektura poseže za stilskim elementima lokalne tradicije. Trend potražnje jasno pokazuje i posebnu omiljenost istorijskih zgrada, koje odgovarajućom uslugom obećavaju bolju iskorišćenost i veće cijene. Sveti Stefan je primjer za to.

***Operativni cilj: Crna Gora je poznata i prihvaćena kao „cjelogodišnja" turistička destinacija***

Jedan od najkritičnijih aspekata sadašnjeg turizma jeste koncentracija na relativno kratak period godine. Uspješan i visokokvalitetni turizam zavisi od privlačnosti destinacije tokom čitave godine. Naravno, i dalje će dolaziti do koncentracije turista u uobičajenim godišnjim periodima kao što su ljetnji i zimski odmori, ali Crna Gora mora da bude prepoznata kao destinacija koju je vrijedno posjetiti tokom svih perioda godine.

*Mjera: Diverzifikacija hotelskih ponuda (porodična ponuda, velnes, kongres itd.) i unapredjenje aktivno-rekreativnih i aktivnih kapaciteta za odmor*

Preduslov za uspostavljanje „cjelogodišnjeg" turizma jeste postojanje kapaciteta koji ispunjavaju potrebe turista tokom različitih godišnjih doba i potreba raznih ciljnih grupa. Porodice sa malom djecom, organizatori kongresa, stariji ljudi koji traže velnes odmore obično nijesu vezani za ljeto; zapravo, oni baš žele da izbjegnu to doba, ali su im potrebni adekvatni kapaciteti koji rade mimo ljeta.

*Mjera: Razvoj i unapredjenje specifičnih turističkih proizvoda*

Pored raznorodnih adekvatnih kapaciteta, takodje je važno da se razviju i razni vidovi turističke ponude kao što su:

**Nautički turizam i sportovi na vodi**

Pod pojmom „nautički turizam" obuhvaćena su sva rekreativna putovanja i ona u cilju razonode, koja se preduzimaju na moru, bilo velikim brodovima za krstarenja bilo jahtama na motorni pogon ili na jedra, ukoliko su opremljeni kabinama za noćenje.

**MICE (Meetings, Incentives, Conferences, Events)**

Akronimom MICE označava se onaj dio sektora poslovnog turizma koji se bavi organizovanjem i realizacijom sastanaka, motivacionih putovanja, konferencija i raznih dogadjanja. Nosioci MICE djelatnosti najčešće su hoteli viših kategorija, koji poseduju kako organizacionu tako i tehničku infrastrukturu za realizovanje takvih manifestacija. Pomenuta infrastruktura čini neophodne preduslove, ali oni nisu dovoljni za uspjeh na MICE tržištu.

Za razvoj kongresnog turizma mogu se iskoristiti istorijska jezgra ako se insceniraju na atraktivan način.

**Kulturni turizam i vjerski turizam**

Kulturni turizam, zajedno sa obrazovnim turizmom, nije više nešto za šta je zainteresovan manji broj ljudi – kultura i obrazovanje bilježe napredak u turizmu.

Prilikom realizacije kulturnog turizma potrebno je pridržavati se sljedeća četiri načela:

1. Potrebno je koncipirati ponude tako da odgovaraju i domaćem stanovništvu i turistima. To će doprinijeti ne samo povećanju autentičnosti ponuda za turiste, nego doprinosi i popunjenosti kapaciteta tih ponuda.

2. Kulturni turizam treba da pruži autentični doživljaj, specifičan za dotično područje – na mjestu gdje se provodi odmor potrebno je dobiti mogućnost doživljavanja kulture „uživo“.

3. Potrebno je kulturni potencijal ne samo brižljivo koristiti već i ponudu koncipirati tako da ide u korak sa životnom i socijalnom sredinom.

4. Ponude u kulturnom turizmu moraju da budu izuzetno stručne, temeljne i maštovite.

Neophodno je koncentrisati se na ono što je izuzetno i karakteristično i kombinovati ga sa ostalim elementima ponude iz oblasti pješačenja, planinarenja, biciklizma, religije itd.

**Nacionalni parkovi - UNESCO svjetska kulturna i prirodna baština**

Nacionalni parkovi i objekti svjetskog kulturnog nasljedja stavljeni su pod zaštitu zbog svojih prirodnih i kulturnih vrijednosti. Na istom nivou trebalo bi da doprinesu privrednom razvoju svoga regiona. Ovaj doprinos treba prije svega da donese dobro lokalnom stanovništvu, stvaranjem radnih mjesta i povećanjem prihoda. Zbog toga oni moraju biti uključeni.

U Kotorskom i Risanskom zalivu očigledan je potencijal prirode i kulture. Već je ukazano da Crna Gora posjedujući Boku raspolaže pravim unikatom koji može upravo da bude motor za razvoj kvalitetnog turizma tokom cijele godine.

***

Nakon izrade prvog Master plana razvoja turizma u Crnoj Gori, 2003. godine uradjen je i **Regionalni koncept razvoja turizma u Boki Kotorskoj**. Izborom određenih tipologija (npr. veliki hotelski kompleks u prirodi, hotel unutar naselja, staro gradsko jezgro, oblast za male hotele/pansione), koji su bili obradjeni kao model, prikazana je primjena sadržaja Master plana za razvoj turizma.

Tako je i uradjen **Model projekat za Perast**. Cilj je uključivanje Perasta u turističku strategiju, kao nosioca identiteta i kao izletišta. Treba da se stvori njegovana destinacija za odmor, koja je zahvaljujući svom kulturno-istorijskom ambijentu jedinstvena i koja je privredno dovoljno atraktivna:

- da bi se građani Perasta zainteresovali za angažman i za unapređenje ponude u turizmu
- da bi se sačuvala dragocjena građevinska struktura mjesta i da bi se ona jednim dijelom takođe renovirala.

Očuvanje postojećeg stambenog fonda je primaran cilj, da bi se zadržao stvoreni identitet mjesta i da ono ne bude zloupotrebljeno kao muzej na otvorenom. Istovremeno će se povećati privlačnost za jednodnevne posjetioce, kako bi se produžila dužina boravka, a čime bi lokalna privreda ostvarila dodatne prihode.

Razvoj grada Perasta ima svoje posebne izazove. S jedne strane to je očuvanje istorijski dragocjenih zgrada, koje su pod zaštitom, a koje dozvoljavaju prenamjenu i obnovu pod određenim uslovima. Sa druge strane, razvojne mogućnosti za novu gradnju ili nove funkcije zbog strmih topografskih uslova i guste gradske strukture i dalje su ograničene. Loše stanje mnogih stepeništa i zgrada, nepostojanje komunalne infrastrukture i činjenica da je mnogo građevina napušteno, otežavaju spremnost za investiranje.

Struktura, položaj i istorija grada nameću da se Perast kao kulturni i arhitektonski biser Boke Kotorske razvija i da se ne pokušava, napraviti jedna standardna turistička ponuda.

Shodno tom, savjetuje se razvoj u sukcesivnim koracima, koji će obuhvatiti potencijale grada i iskoristiti ih. Stimulisanje privatne inicijative vlasnika posjeda pri tome igra veliku ulogu. Opština mora da upravlja ovim inicijativama putem trajne razvojne strategije. U tu svrhu je potrebno stvaranje kratkoročnog plana gradnje i vizije budućnosti u okviru strategije za cijelu Boku Kotorsku.

Ovaj koncept predviđa obazriv razvoj Perasta, kako bi se povećala atraktivnost grada kao turističke destinacije. Pri tome je odlučujuće, da istorijski značajne građevinske cjeline, koje dijelom su pod zaštitom, ne budu oštećene. Jer, pored posebnog prirodnog položaja, ovo je glavni potencijal grada.

**Koncept** u tu svrhu predviđa sledeće sadržaje.

- na početku razvoja naglasak treba dati obalnom šetalištu i glavnoj ulici.
- u ovoj obalnoj zoni zgrade su zbog ravnog terena lako dostupne, pa će tu biti glavnina turističkih sadržaja
- na višim i teže dostupnim lokacijama na padini nalaze se privatna imanja i kuće stanovnika uz pojedinačna turistička korišćenja.

Kada bude završena turistička prenamjena obalne zone i kada bude postojala tražnja za drugim turističkim namjenama, treba ispitati podesnost objekata na padini za hotele ili pansione.

Glavni put (Velja ulica) biće saniran, sa jedinstvenim popločanjem, osvjetljenjem i klupama čime će biti pretvoren u atraktivan put. Duž glavne ulice posebno treba podržavati prenamjenu zgrada za ugostiteljstvo, trgovinu na malo (butici) i za privatne pansione. Posjetilac treba da glavnu ulicu doživi kao raznolik niz uskih prolaza, uličica, dvorišta i vrtova, a koji pozivaju na otkrivanje.

Obalni put biće pretvoren u šetalište. I ono će dobiti novo popločanje od kamena, jedinstveno osvijetljenje, drveće i klupe za sjedenje. Ono će biti zatvoreno za saobraćaj vozila, odnosno prilaz će biti omogućen samo u posebnim uslovima ili u određeno vrijeme. Funkcija šetališta biće naglašena određenim sredstvima, npr. kapijama od drveća, kružnim tokovima na ulazu u mjesto, popločanjem, zelenilom.

Cilj je pri tome da se te dvije ulice, zajedno sa stepeništima pretvore u jedan sistem trgova i staza koji podstiču na boravak i otkrivanje. Na različitim mjestima sanirana stepeništa idu od glavne ulice i pozivaju one radoznale posjetioce da istraže oblasti grada koje leže na višim kotama.

Središte ovog sistema je ispred crkvenog trga. On će na obali biti proširen da bi dobio pravougaoni izgled i biće preuređen shodno sistemu trgova/staza. Jedan drugi niz drveća na obali podijeliće površinu na jedan unutrašnji i spoljašnji trg. Odatle bi saobraćali čamci do ostrva sa manastirima i do parkinga na periferiji grada.

Trg i dalje treba koristiti za proslave i priredbe. Na istočnom dijelu trga treba napraviti kafić, na zapadnom dijelu jedan mali pansion (Inn).

Da bi se posjetioci proveli kroz mjesto i njegovu istoriju treba napraviti "istorijsku stazu". Na markantnim mjestima treba postaviti oznake sa istorijskim podacima, anegdotama i zanimljivostima o Perastu i o samoj konkretnoj lokaciji. Tako posjetilac može da se kreće od jedne oznake do sledeće i da na svoju ruku otkriva grad. Paralelno sa tim, treba napraviti "stazu umjetnosti" i inscenirati je poput istorijske staze.

Konceptom nije predviđena izgradnja novih hotela, da bi se iscrpio turistički potencijal Perasta. Gradnja novog objekta predstavljala bi veliki zahvat u istorijsku kulisu grada, te zbog činjenice da se za veće hotelske komplekse u Perastu ne mogu ponuditi sadržaji za slobodno vrijeme niti usluge, npr. plaža, više hotelskih bazena itd. Umjesto toga, koncept predviđa pretvaranje postojećih zgrada u manje gradske hotele, koji će gostu nuditi kvalitetan odmor u kulturno posebno zanimljivom gradu. Na osnovu svoje veličine i činjenice da zaštita spomenika dozvoljava izmjene u ograničenoj mjeri, samo nekoliko postojećih tradicionalnih kuća podesno je za prenamjenu u hotelske objekte.

Bivša fabrika zapadno od crkvenog trga je podesna za prenamjenu u gradski hotel. Kompleks zgrada se sastoji od jedne palate direktno uz obalni put, koja je povezana sa jednim objektom dograđenim na palatu. Preko jedne barokne kapele ove dvije građevine povezane su sa novom građevinom. Ona je uvučena oko 15 m iza slobodne površine od šetališta na obali. Istorijske građevine su na 3- 4 sprata, a novogradnja na 3 sprata.

Koncept predviđa, da novi dio i gornji spratovi prednje palate budu korišteni kao sobe za goste sa kapacitetom od 50-100 kreveta. U donjim spratovima prednje zgrade, te dijelovima zadnje palate nalaziće se restoran, prijemni dio, prostorije za servis, itd. Ispred kapele biće napravljen trg koji može biti korišten kao reprezentativno mjesto i sastajalište, a koji će fontanom i drvećem biti odvojen od obalnog šetališta. Slobodna površina pored toga može se urediti ili kao hotelska terasa i bašta ili parking za 20-ak vozila gostiju. Ovo zavisi od realizacije parkinga za goste na periferiji grada.

Na zapadnom dijelu šetališta će se smjestiti gradski muzej, na novo uređenom trgu. On će služiti kao početak sistema trgova/staza te fontanama i drvećem će pozivati na boravak.

Turističku ponudu će dopunjavati više malih privatnih pansiona, pretežno duž glavne ulice. Njih će podići privatni preduzetnici. Da bi bilo zagarantovano, da će zahtjevi zaštite spomenika biti uzeti u obzir,

izvođači radova dobiće stručne savjete od strane opštine. Država treba da razmisli i o drugačijem podsticanju - npr. u obliku poreskih olakšica za određene prenamjene.

Duž šetališta će se na više mjesta ponuditi mogućnosti za zadržavanje, npr. kafići, klupe, javne bašte i trgovi. Osim toga, biće napravljene dvije nove marine za čamce i za jahting turiste. Nadalje, na istočnoj periferiji grada biće napravljene platforme za kupanje koje izgledaju prirodno. One će predstavljati obalnu zonu jednog novog parka na periferiji grada. Pored mjesta za piknik, kafića i trga koji predstavlja početak šetališta, park nudi I odgovarajuće prostorije za presvlačenje.

Značajan elemenat razvojnog koncepta je koncept prostora za parkiranje. Da bi se boravak turista učinio što prijatnijim i da bi doživljaj istorije bio odgovarajuće autentičan, neizbježno je da u gradu nema automobilskog saobraćaja. Da bi se to postiglo, na oba kraja grada i iznad magistrale treba napraviti velike parkinge. Oni bi bili napravljeni tako da se uklope u predio, a ne da remete pogled na obalu, kao neko strano tijelo. Da bi oni bili bolje prihvaćeni, biće to obezbijedjeni parkinzi. Oba parkinga na obali imaće i "informacioni kafić" te mjesto za pristajanje brodića. Ovdje posjetioci mogu da čekaju na čamce koji voze do ostrva ili do glavnog trga.

Na zapadu će na postojećoj površini biti formiran parking za oko 60 vozila. Po potrebi na tom mjestu može nastati parking na 2 sprata. Prilaz je sa obalnog puta, a završava kružnim tokom. On naglašava ulaz u grad i nudi mogućnost za okretanje. Na istočnom izlazu iz grada nalaziće se drugi parking za oko 150 vozila. Parking poviše magistrale služiće gradu te posjetiocima tvrđave i imao bi mjesta za oko 125 vozila. On može biti realizovan postepeno i služiće stanovnicima grada i kao stalni parking. Parkinge treba izgledom uklapati u predio, a korištenjem rešetkastih kamenih ploča djelovaće prirodnije uz odgovarajuće zelene površine, čime će predstavljati atraktivan prostor za parkiranje. Troškovi gradnje na ravnom terenu iznose prema informacijama oko 42 eura/m2 rešetkaste kamene ploče i oko 17 eura/m2 zelene površine.

Ruševina tvrđave biće pretvorena u pozorište na otvorenom sa gastronomskim sadržajima. Sama Boka Kotorska posjetiocima pozorišta nudi predivnu prirodnu kulisu.

Da bi dostupnost parkinga i tvrđave bila veća, biće napravljen jasno vidljiv pješački put na magistrali. Pješačka staza bi vodila do gradskog parka koji leži na jednoj padini. Ovaj kompleks sa terasama bi pored kafića sa terasom-vidikovcem, imao takođe i male niše sa mjestima za sjedanje.

Perast će biti umrežen u koncept boravka u Boki Kotorskoj. Gradske fešte, dani pozorišta u tvrđavi, dnevne priredbe (duhovna pješačenja Perastom) ponudiće posjetiocu program aktivnosti u istorijskoj atmosferi, sa jednom predivnom prirodnom kulisom. Pri tome je važno, da se ponude zajedničke priredbe sa susjednim mjestima.

## 3.5 IZVOD IZ MENADŽMENT PLANA PODRUČJA KOTORA

### KLJUČNA PITANJA MENADŽMENTA PODRUČJA SVJETSKE BAŠTINE

Područje Svjetskog nasljedja je osjetljivo na promjenu i rast, ali su oboje neizbježni i poželjni za razvoj i život područja. Medutim, nekontrolisana i neprimjerena promjena karaktera i suštine zaštićenog područja može postati opasnost za same vrijednosti zbog kojih je prirodno i kulturno-istorijsko područje Kotora uvršteno na Listu svjetske kulturne baštine. Naročita opasnost za područje može postati prekomjerna i nekontrolisana urbanizacija, koja je od strane Misije UNESCO-a već prepoznata kao rizik i koja bi mogla ugroziti univerzalnu vrijednost područja Svjetskog nasljedja Kotora. Nasuprot tome, kontrolisana izgradnja utice na promjene koje mogu unaprijediti područja Svjetskog naslijedja.

Neophodno je obezbijediti da mehanizmi adekvatne zaštite i upravljanja budu u funkciji izbjegavanja promjena koje bi bile štetne za područje svjetskog naslijeda.

Postoje i mnoge mogućnosti koje nudi status Svjetskog nasljedja kao što su: poboljšanje upravljanja i stanja područja, poboljšavanje njegove dostupnosti i korištenja i doprinos kulturnom i ekonomskom životu lokalne zajednice i posjetilaca.

Specifičnost prirodnog okruženja, zaliv, pejzaž, bogatsvo i raznolikost biodiverziteta, u harmoniji sa autentičnim vrijednostima svih stvorenih dobara, kako gradskih aglomeracija tako i fragmenata gradskih i naseljskih struktura, daju posebnost čitavom području i čine ga jedinstvenim. Milenijumska aktivnost niza generacija ostavila je za sobom sintezu prirodnog, ruralnog i urbanog.

Postepenim gubljenjem dijelova tradicionalnih gradnji, mijenja se izgled pejzaža u cjelini, čime se trajno gube njegove karakteristike. Otuda je veoma važno pravovremeno shvatanje vrijednosti svih vrsta elemenata u repertoaru tradicionalnog graditeljstva. Jer iako svaki od elemenata ne predstavlja sam za sebe izuzetnu vrijednost, on zajedno sa ostalim elementima iste vrste i u svom izvornom poretku, čini intergralni dio harmonizovane cjeline, gdje svaki od dijelova predstavlja izraz iste graditeljske logike i graditeljskih ideja prošlosti.

Nepoznavanje i nedovoljno uvažavanje činjenice, da se na Listi svjetske kulturne baštine nalazi cijeli prostor unutar granica zaštićenog područja, a ne samo Stari grad Kotor, te da su režimom zaštite Svjetskog nasljeđa obuhvaćeni svi dijelovi zaštićenog područja, bilo da je riječ o građevinama, kulturnom pejzažu ili samonikloj prirodi, za posljedicu ima neprimjerenu plansku dokumentaciju.

Dokumentacija koja nije usklađena sa principima zaštite svjetske kulturne baštine, sa jedne strane, kao i obim intervencija, izgled i kapacitet novih građevina, mijenjanje autentičnog pejzaža, sa druge strane, prijete da ugroze osnovne vrijednosti zaštićenog područja.

Urbanizacija zaštićenog područja započeta sredinom prošlog vijeka, naročito je intenzivirana izgradnjom novih savremenih naselja, za smještaj stanovništva poslije razornog zemljotresa iz 1979. godine, novogradnjama porodičnih zgrada, kao i gradnjom novih turističkih, zdravstvenih i drugih objekata.

Stepen promjena u prostoru zaštićenog područja, izazvan navedenim savremenim gradnjama može se okarakterisati kao prekomjerna i nekontrolisana urbanizacija.

**Urbanizacija istorijskog jezgra Perasta** dogodila se 70-ih godina prošlog vijeka, sa izgradnjom hale konfekcije »Jadran«, koja je nastala na mjestu pet srušenih kuća u centralnom dijelu grada. Osim pročelja, koje je obloženo kamenom, sve ostale fasade i krov hale izgrađeni su sa karakteristikama industrijske arhitekture.

Prolaskom savremene saobraćajnice iznad naselja izazvani su novi poremećaji urbane strukture, jer su gornje parcele grada, kao i tvrđava sv. Križa, presječene gradnjom puta i fizički odvojene od cjeline, kojoj pripadaju.

Brigom stručnih službi zaštite spomenika kulture i opštinskih organa uprave stavljeno je pod kontrolu širenje grada uz novu saobraćajnicu. Takođe, sačuvana je imaginarna granica naselja zajedno sa izvornom urbanističkom matricom grada

Analizom principa kojima se rukovodilo u urbanističkom planiranju tog vremena, zaključuje se, da principi uklapanja savremenih objekata u istorijski kontekst prostora i njegov pejzaž, nijesu postavljani kao preduslov uspješnosti arhitektonskih ostvarenja.

Doktrina očuvanja i zaštite prirodnog i kulturnog nasljeđa današnjeg vremena, nalaže drugačiji pristup, koji podrazumijeva obziran odnos prema karakteristikama prostora, te podređivanje pragmatičnih ciljeva uslovima zaštite naslijeđenih vrijednosti.

***

S obzirom na činjenicu da je područje Kotora dio Svjetske kulturne baštine, prepoznato po svojoj izuzetnoj univerzalnoj vrijednosti, od suštinske važnosti je obezbijediti da njegova autentičnost i kulturne vrijednosti budu očuvane na odgovarajući način. Detaljnom analizom vrijednosti ovog područja, prepoznati su i definisani faktori i rizici koji ga ugrožavaju. Njihova identifikacija je osnova za planiranje optimalne zaštite, i korišćenja potencijala zaštićenog područja. Slijedi pregled koji se naročito odnosi na područje Perasta.

### FAKTORI KOJI UGROŽAVAJU VRIJEDNOSTI

- Nedovoljno poznavanje i proučenost istorijskog razvoja područja, odnosno, karakteristika istorijskih epoha koje su se odražavale na izgled i mnogostruke transformacije prostora a što negativno utiče na mogućnost prepoznavanja vrijednosti i potencijala
- Nedovoljna svijest o vrijednostima i potencijalima prostora u cjelini kao i nedovoljna svijest o arhitektonskim vrijednostima graditeljskog nasljedjja
- Nepodudaranje koncepata razvoja pojedinih privrednih grana sa prostornim potencijalima zaštićenog područja i ogranicenjima koja postavljaju kriterijumi zaštite (krupni turisticki kompleksi, saobracajna infrastruktura, infrastrukturne tehnologije: postrojenja, stanice, rezervoari, skladišta )

- Nepodudarnost postulata savremene stambene arhitekture sa prostornim potencijalima područja i ograničenjima koja nalažu principi poštovanja vrijednosti tradicionalne arhitekture
- Nepodudaranje standardnih planerskih koncepata unapredenja stanja naslijedjene baštine sa propisanim kriterijumima zaštite
- Nedovoljni stručni kapaciteti za izvodenje radova u tradicionalnim tehnikama
- Nedovoljni stručni kapaciteti u poslovima proučavanja i zaštite graditeljskog nasljedja
- Neprecizna zakonska regulativa u pogledu stručne kompetentnosti za planiranje, projektovanje i realizaciju gradnje u zaštićenom području
- «Vizuelna» devastacija neadekvatnim arhitektonskim rješenjima tj. neuskladenost izgradnje sa prirodnom okolinom
- Neprimjerena izgradnja priobalnog dijela
- Nedovoljno ulaganje u infrastrukturu
- Direktno ispuštanje kanalizacionih voda
- Migracija stanovništva izazvana prodajom nekretnina
- Nedostatak stimulacija i olakšica vlasnicima objekata u zaštićenom području prilikom sanacije, restauracije ili konzervacije objekata
- Nepostojanje stalnih izvora i kontinuiranog načina sticanja sredstava za zaštitu i unapredenje stanja arhitektonske baštine
- Neubiranje pripadajućih komunalnih prihoda po osnovu korišcenja prirodnih i kulturnih dobara (zemljišta, vode, javne površine, boravišta).

**RIZICI KOJI UGROŽAVAJU VRIJEDNOSTI**

Kao izrazito seizmički aktivan prostor Crne Gore, je i dio Crnogorskog primorja, koji pored ostalih područja obuhvata seizmogenu zonu Boke Kotorske, a samim tim i područje Svjetskog kulturnog nasljedja Kotora, koje karakteriše mogući maksimalni intenzitet zemljotresa od IX stepeni po (EMS981);

Poslije katastrofalnog zemljotresa iz 1979. godine, na osnovu pregleda i analiza svih oštećenih objekata definisan je koncept integralnog razmatranja i kontrole seizmičkog rizika.

Medutim, izostankom odgovarajuceg institucionalnog sistema, kao i nepoštovanje donijetih prostornih i urbanističkih planova nižeg reda, propisanih mjera aseizmičke zaštite, nivo seizmičkog rizika se povećao u odnosu na rani postzemljotresni period. Ovome su naročito nepovoljno doprinjeli bespravna izgradnja, nelegalno i nestručno izvedeni konzervatorsko-restauratorski radovi na pojedinim spomenicima kulture, kao i nekontrolisana i prekomjerna urbanizacija. U tim okvirima, ostaje otvoreno pitanje koliko je područje svjetskog nasljedja, izuzev stare spomeničke cijeline Kotora, sigurno u seizmičkom pogledu.

Područje svjetske kulturne baštine Kotora, izloženo je riziku i od drugih akcidenata, kao što su požari, poplave i havarije na moru. Požari se na Crnogorskom primorju, pa i zaštićenom području, dešavaju uglavnom u ljetnom periodu, kao posljedica velikih vrucina ili neodgovornog ponašanja pojedinaca. Uzrok požara mogu biti i dotrajale ili neispravne elektroinstalacije, što je posebno opasno za muzeje, arhive i druge objekte u kojima su izloženi ili se cuvaju pokretni spomenici kulture.

Postojeće mjere protivpožarne zaštite i kontrola uredaja i aparata za zaštitu od požara nisu adekvatne.

Područje Svjetske kulturne baštine, odnosno pojedini njegovi dijelovi ili pojedinačni spomenici kulture su izloženi i riziku od poplava, zbog neadekvatnog odvodnog i kanalizacionog sistema, kao i njihovog nedovoljnog održavanja i cišcenja. Poseban problem predstavlja zatrpavanje ili presijecanje prirodnih bujičnih tokova, prilikom izgradnje novih objekata. S obzirom da je u okviru zaštićenog područja i cijeli akvatorijum Kotorsko-risanskog zaliva, to su floristicko-faunističke vrijednosti izložene riziku od raznih brodskih havarija i ekoloških akcidenata.

**POTENCIJALI PODRUČJA SVJETSKE BAŠTINE**

Razvoj područja treba da bude označen kroz jedinstveno geografsko područje – stoga proizvod treba da bude promovisan kao jedinstvena cjelina, kao autentični regionalni identitet. U okviru toga zaštićeno

područje Kotora (Kotorsko-risanski zaliv) treba promovisati koristeći prefiks UNESCO brenda. Savremena ekonomska vrijednost zaštićenog područja dominantno treba da bude ispoljena kroz kulturnu i prirodnu baštinu, nauku i obrazovanje, turizam, pomorstvo, saobracaj, ribarstvo, marikulturu.

Spoj brojnih pojedinačnh pokretnih i nepokretnih spomenika kulture, tj. cjelovitost, i činjenica što se nalaze u harmoniji sa jedinstvenošcu prostora Zaliva, što su uključeni u dalje planiranje naselja i gradova koji i pojedinačno imaju veliku vrijednost, je ono što doprinosi i čini ih prihvatljivim za budući razvoj ovoga prostora.

Kotor i Perast su najznačajniji primjeri sačuvanih autentičnih gradova sa planiranjem, dobro uklopljeni u mjesto i unaprijedeni arhitekturom velikog kvaliteta, i predstavljaju značajan potencijal razvoja.

Područje svjetskog nasljedja Kotora ima višestruke potencijale za razvoj turistickih vrijednosti. Istorijski gradovi Kotor, Perast i Risan su značajna mjesta za razvoj kulturnog turizma, dok je priobalni pojas pogodan za kupališni, nautički i sportski turzam, zaledje područja za razvoj ruralnog turizma, a bogata priroda i planinski lanci za razvoj eko turizma, *hikinga* i planinarenja.

Novim investicionim ciklusom kojim se planira poboljšanje postojeće elektro, vodovodne, putne i kanalizacione infrastrukture, stvaraju se realne pretpostavke za razvoj održivog turizma.

Za ublažavanje saobraćajnih problema, posebno za vrijeme turističke sezone, odnosno radi bezbjednosti pješaka i vozača, treba predvidjeti zatvaranje priobalnih saobraćajnica u gradskim naseljima za motorna vozila.

Na području Kotorsko-risanskog zaliva, karakteristične su ponte i mandraći, tradicionalni objekti za pristajanje i vezivanje, uglavnom manjih čamaca. Načinom gradnje i materijalom korišćenim za gradnju (kamen) predstavljaju specificnu ambijentalno-arhitektonsku karakteristiku Boke Kotorske u kojoj su gotovo isključivo zastupljeni.

Održavanje ovih objekata vrši, Javno preduzece „Morsko dobro", u saradnji sa gradjanima, kojima obezbjeduje materijal i odobrava obnova i rekonstrukcija u postojećim gabaritima, dok kroz svoje godišnje investicione programe ovo preduzece vrši rekonstrukcije većih mula i pristaništa. Ovi objekti su u javnoj upotrebi i ne daju se u zakup.

U zaštićenom području aktivna su pristaništa Sv. Matija, Orahovac, Perast, Risan, Stoliv, Prčanj i Muo i privezište u Risnu. Aktiviranjem kratkih pomorskih linija redovnog saobraćaja podigla bi se njihova upotrebna vrijednost i umanjila saobraćajna gužva i problem parkinga, posebno u ljetnjim mjesecima.

**VIZIJA**

*"Područje Svjetske kulturne baštine Kotora će, sa sviješću o vrijednosti prirodnog i kulturnog nasljedja koje baštini, prosperitet temeljiti na promišljenoj politici upravljanja kulturnom i prirodnom baštinom, kako bi se zadovoljile potrebe sadašnjih generacija, a budućim generacijama ona predala u svoj svojoj ljepoti, autentičnosti i raznolikosti.*

*Razvoj zaštićenog područja baziraće se na uravnoteženim i harmoničnim odnosima izmedju kulturnog i prirodnog nasljedja i novih sadržaja u prostoru kopna i mora – izmedju socijalnih potreba, ekonomskih aktivnosti i kulturnog i prirodnog okruženja.*

*Zbog urbanističko-arhitektonskih i prirodnih vrijednosti zaštićenog područja Kotora, prostorni razvoj će biti planiran rukovodeći se principima integralne zaštite, odnosno poštovanja tradicionalnih urbanističkih modela, očuvanja kulturnog pejzaža zaštićenog područja i njegove cjelovitosti i autentičnosti te uspostavljanja ravnoteže izmedju potreba savremenog života i očuvanja univerzalnih vrijednosti.*

*Područje Svjetske baštine će biti atraktivna destinacija za kulturni turizam, jer će se širim društvenim konsenzusom pažljivo brinuti o svim spomenicima kulture, uz saniranje i vraćanje u život palata, starih graditeljskih cjelina, bedema i drugih utvrdenja i ruralnih ansambala. Bogatstvo arheoloških lokaliteta i nalaza biće u funkciji turizma, prezentovani kao arheološki park, muzej ili atraktivna arheološka lokacija u podmorju.*

*Zbog svojih jedinstvenih geomorfoloških, klimatskih, bioloških i prirodnih vrijednosti, u zaštićenom području Kotora će se brižljivo planirati i realizovati očuvanje biodiverziteta. Obezbijediće se stabilnost ekosistema, na osnovu katastra vrsta i podrucja (ekosistema) koji se nalaze na Listi zaštićenih vrsta, uz stalno poboljšanje njegovog sastava, strukture i kvaliteta.*

*Pomorstvo, kao tradicionalna privredna grana, biće respektabilna djelatnost, stari zanati obnovljeni, a uslužne djelatnosti ce dostići nivo evropskih i svjetskih standarda.*

*U duhu tradicije i razvoja, Kotor će biti obrazovni centar, sa fakultetima za sticanje znanja iz oblasti pomorstva, turizma i zaštite kulturnog nasljedja.*

*Kotor i sva naselja u zaštićenom području će čuvati, njegovati i afirmisati svoju multikulturalnost, brojne tradicionalne manifestacije i fešte, svoju duhovnost i posebnost. Univerzalne vrijednosti područja Svjetske kulturne baštine Kotora biće polazište za uspostovljanje saradnje sa susjednim državama i zemljama regiona, na putu ka evropskim i širim integracijama.*

*Područje Svjetske kulturne baštine će i dalje biti živo područje, u kojem će skladno i ugodno živjeti i raditi, svi njegovi žitelji. U njemu će se prijatno osjećati svaki gradjanin svijeta".*

Viziju područja Svjetske kulturne baštine moguće je dostići ostvarenjem sljedećih **opštih ciljeva**:

1. Jačanjem pravne i institucionalne infrastrukture u cilju očuvanja i zaštite univerzalnih vrijednosti područja,
2. Osiguranjem efikasne primjene zakona i planske dokumentacije, radi očuvanja kulturne i prirodne baštine od prekomjerne i nekontrolisane urbanizacije;
3. Valorizacijom i revalorizacijom kulturne baštine;
4. Integralnom zaštitom kulturne i prirodne baštine kroz konstantnu kontrolu lokalnog urbanog razvoja;
5. Ekonomskim razvojem zaštićenog područja kroz korišćenje potencijala na principima održivog razvoja;
6. Jačanjem kadrovskih kapaciteta na svim nivoima, edukacijom novog i doedukacijom postojećeg stručnog kadra;

Studija zaštite graditeljskog nasleđa Perasta predstavlja suštinski dio Urbanističkog projekta s obzirom na njegov istorijsku, urbanističko - arhitektonsku i ambijentalnu vrijednost i značaj. Ovu studiju uradio je Regionalni zavod za zaštitu spomenika kulture u Kotoru decembra 2002.godine, a dopunjena je aneksom marta 2006.godine).

Integralna verzija Studije zaštite je dio dokumentacione osnove UP-a, a ovdje je prikazan siže.

## 4.1 HRONOLOŠKO - STILSKA PRIPADNOST

Između opšteg utiska o graditeljskom nasljeđu Perasta, formiranog na osnovu očiglednih podataka, i saznanja koje se stiče dubljim otkrivanjem podataka postoji velika razlika. Perast uprkos krupnim, čestim i snažnim razaranjima izazvanim zemljotresima kao i poharama od strane gusara sačuvao je mnoga svedočanstva o svojoj graditeljskoj prošlosti. Ona su još pokrivena zemljom, nasipima, prigradnjama kasnijeg porijekla, fasadnim malterima. U zatečenom stanju vidljivi su i dominantni mlađi graditeljski slojevi a stariji fragmentovani pokriveni su kasnijim prigradnjama ako nisu potpuno uništeni.

Na osnovu izvršenih hronološko-stilskih analiza raspon ove arhitekture, prema do sada otkrivenim podacima, iznosi oko šest stotina godina. Pojedini dijelovi zgrada građeni u tehnici i oblicima srednjovjekovne arhitekture XIV vijeka, sačuvani su na dijelovima zgrada kompleksa porodica Martinović, Bronza, Štukanović.

Stanje grada poslije zemljotresa 1979. godine, kada su mnoge kuće napustili njihovi dotašnji korisnici i stanari, omogućilo je da se izvrše prva arhitektonska i foto snimanja stambenih zgrada skromnog obima, a pažljivija terenska istraživanja provedena su tokom 2001. i 2002.g.

Kuće Perasta u srednjem vijeku mogle su imati standardno rješenje prostora, koje bi u elementarnom obliku sadržalo sledeće dijelove: jednoćelijska osnova prizemlja (konoba) koje je služilo za zanate trgovinu ili ostavu, soba za dnevni boravak i spavanje na prvom spratu, prostorije za spavanje na drugom, kuhinja sa kaminom u potkrovlju. Gdje su uslovi terena dozvoljavali građeno je ulično stepenište sa podestom za ulaz na prvi sprat. Sa tog nivoa naviše bilo je formirano unutrašnje strmo drveno stepenište.

Kuća je po pravilu bila ugrađena sa dvije rjeđe tri strane, i orjentisana užom stranom prema moru, ukoliko nije izgrađena na uglu bloka. Razvijenija rješenja koja su pripadala bogatijim zanatskim ili trgovačko pomorskim porodicama mogla su imati dvije ili više prostorija na svakoj etaži, ostajući pri istoj opisanoj dispoziciji.

Može se reći da su kuće spratnosti prizemlje i sprat, kalkanom okrenutim prema moru paralelno liniji obale sa dvovodnim krovovima bile najbrojnije rješenje, mada je bilo nekada i viših kuća pa i nižih ili pratećih zgrada.

Sa razvojem stambene kulture, posebno kod bogatijih staleža rješenja su dobijala na komforu i reprezentativnosti.

U Perastu kao i u drugim gradovima kontinuiteta trajanja a skromnih i ograničenih prostornih uslova kompleksi plemićkih palata nastajali su sukcesivnim građenjem i prilagođavanjem starijih arhitektonskih oblika, povezivanjem i adaptacijom nekoliko susjednih kuća oko zajedničkog prostora. Velika rušenja, sukcesivne pregradnje i dograđivanja spratova zatrpavala su mnoge bitne elemente takvih prostorno – arhitektonskih ansambala.

Dosada izvršene hronološko - stilske analize postojećeg stanja stambenih zgrada utvrdile su postojanje srednjovjekovnih faza gradnje kod desetine kuća. Za najveći broj moći će da se dobije opšta slika nekadašnjeg prostornog sklopa uz primjenu analogije dok će za pojedine biti moguće izvršiti grafičku restituciju osnovnih faza prostornog razvoja. Izuzetno, i poslije iscrpnih istraživanja svakog sačuvanog ostatka možda će biti moguće da se u nekim slučajevima izvrši restitucija izvornih prostornih struktura koje potiču iz srednjeg vijeka.

Iz epohe baroka sačuvano je nekoliko palata, među kojima se ističu kompleksi porodica Štukanović, Smekja, Zmajević, Martinović, Visković, Mazarović, Bronza, nastalih sukcesivnom gradnjom uz starije srednjovjekovno jezgro stambeno – fortifikacionog karatktera sa dominantnom baroknom fazom rezidencijalnog karaktera.

Gotovo neporemećeno barokno rješenje sačuvano je na primjerima palata porodica Šestokrilović, Mazarović, Visković građenih u periodu kraja XVII i prve polovine XVIII vijeka kao i nekoliko drugih većih stambenih objekata podignutih nakon sticanja statusa opštine i odgovarajućih samoupravnih prava krajem XVI vijeka.

Adaptacije i nadogradnje kuća od početka XIX vijeka do današnjih dana, poremetile su ili sasvim izmijenile dotada sačuvane starije prostorne dispozicije. Podjele krupnijih zgrada sa više etaža za stanove odnosno usitnjavanje vlasničkih cjelina karakterističan za period XIX vijeka i tokom XX vijeka.

S obzirom na kvalitet graditeljskog fonda, stepen očuvanosti, skrivenost bitnih podataka ispod višestrukih naslaga kasnijih gradnji, zakrčenost mnogih prostora stvarima i sl. nije bilo moguće sagledavanje svih bitnijih činjenica. U narednom periodu, u kojem će se izvršiti najveći broj radikalnih asanacija i adaptacija kuća, omogućiće se da se svaki objekat detaljnije istraži i valorizuje.

## 4.2 VALORIZACIJA NASLJEĐA

Na osnovu dosadašnjih saznanja, vrijednosti grada Perasta mogu se posmatrati kroz nekoliko vidova.

### 4.2.1 Sačuvana urbanistička matrica grada

U prvom redu to je sačuvana urbanistička matrica grada sa urbanom strukturom čiji najstariji djelovi potiču iz XIII – XV vijeka. Njene osnovne karakteristike čini ulični front zgrada paralelan liniji obale ispred koga je stajala prostrana uglavnom neizgrađena obala u funkciji pristaništa i manipulativnog prostora u okviru važnog kontaktnog prostora između morske obale i priobalnog grada. Ovaj široki prostor imao je i važnu odbrambenu ulogu sudeći po utvrđenom rasporedu i gotovo pravilnom ritmu niza odbrambenih kula postavljenih na trasi duž obale.

Niz zgrada uličnog fronta činile su stambene građevine okrenute pročeljima prema moru kao i glavne fasade crkvenih zdanja. Od linije uličnog fronta počinjale su ulice koje su povezivale obalu sa gornjim kotama naselja formiranog od nizova zgrada postavljenih paralelno sa izohipsama kao i od pojedinačnih stambenih, samostanskih i fortifikacionih ansambala. Ove uglavnom upravno postavljene ulice račvale su se u gornjim zonama grada i međusobno činile mrežu koja je povezivala cijelo naselje.

Najvišu i centralno postavljenu tačku Perasta predstavlja tvrđava za čiji položaj su vezane pretpostavke o antičkom utvrđenju sagrađenom na istom mjestu kao i o crkvi sv. Križa iz XI vijeka, najstarijoj u naselju.

Iznad naselja visoko u brdu sv. Ilija nalazi se crkva posvećena sv. Petki (sv. Veneranda) koja je oslikana freskama najkasnije početkom XV vijeka. Nešto niže nalazi se novija kapela posvećena Gospi od zdravlja.

Na ostrvima sv. Đorđa i Školju ispred Perasta izgrađena su sakralna zdanja. Ostrvo sv. Đorđa imalo je tokom istorije i odbrambenu ulogu.

Prostor ispred uličnog fronta dobio je svoj današnji izgled počev od druge polovine XVII i tokom XVIII vijeka kada su na tom mjestu izgrađene barokne palate poznatih pomorsko-trgovačkih peraških porodica (Bujović, Smekja, Zmajević, Visković, Krilović i dr.) U to vrijeme uz palate su postojali i veći slobodni prostori koji su im pripadali - kao sto je to još uvijek u slučaju palata Balović i Visković - na kojima su kasnije, naročito tokom XVIII i XIX vijeka, nastajale stambene zgrade. One su zajedno sa baroknim palatama stvarale novi ulični front prema moru postavljen ispred starijeg uličnog niza koji je ostao zaklonjen iza mlađih zgrada. Između starog uličnog niza i mlađeg formiranog na prostoru ranije operativne obale i širokog pristaništa nastala je ulica pod današnjim imenom Stari put koja u svom nazivu najvjerovatnije sadrži ime prvobitne široke komunikacije prema obali (Strada maestra) koja je postojala sve do kraja XVII vijeka.

Osnovne karakteristike prvobitne urbane strukture i razvoja Perasta sačuvane do danas predstavljaju najznačajnije kulturno-istorijske, urbanističke i arhitektonsko- ambijentalne vrijednosti Perasta.

### 4.2.2 Očuvana imaginarna granica graditeljskog nalјeđa

Perast odlikuje gusta kompaktna struktura sa jasnim granicama izvan kojih je prirodno okruženje. Njegova aglomeracija predstavlja centralni motiv na ulazu u Bokokotorski zaliv. Kao što je veduta Perasta sagledіva u širokom luku sa mora kao i sa kopnenih prilaza tako je i morska površina sa prostorom duž naspramnih obala sagledіva gotovo sa svih tačaka u naselju.

Osim aglomeracije grada kao cjeline Perast posjeduje i vrlo značajne graditeljske kvalitete sadržane u okviru stambene, javne, sakralne i fortifikacione arhitekture.

### 4.2.3 Stambena arhitektura

Najstariji djelovi stambene arhitekture iz XIII – XV vijeka mogu se uočiti na nekoliko značajnih lokacija u naselju. U prvom redu to su lokacije u uvalama Luka i Penčići koje su kao najpovoljnije u naselju izgrađene u srednjem vijeku. Značajni ostaci najstarijih stambenih zgrada sačuvani su u okviru kompleksa Bronza i Mazarovići; prema stilskim karakteristikama ovi djelovi starijih zgrada uklopljeni u pozniju arhitekturu mogli bi se svrstati u razdoblje XIII – XV vijeka.

Najstarije razdoblje gradskog života Perasta poznato na osnovu istorijskih izvora XIV vijeka u kojima se pominju zanimanja njegovih stanovnika (lađari, bačvari, ciglari, kamenari i dr.) svoju potvrdu nalazi upravo u ostacima stambenih gradnji na lokalitetima Luka i Penčići sa povoljnostima koje pruža njihov položaj u dvjema uvalama.

Pomen kule Viskovića krajem XV vijeka sačuvane uz manje pregradnje do danas predstavlja izuzetno značajan dokument stambene i odbrambene arhitekture Perasta kroz period od nekoliko stoljeća.

Stambeni kompleks porodice Martinović na čijem grbu na fasadi prema Veljoj ulici je zapisana 1547. godina kao godina koja označava najmlađu fazu gradnje ove prostrane i u hronološko-stilskom smislu vrlo složene i slojevite cjeline ukazuje da je arhitektura sredine XVI vijeka u Perastu podrazumijevala vrlo razvijenu stambenu kulturu koja se morala naslanjati na starije etape razvoja grada. U tom smislu ova palata predstavlja veoma važnu sponu u uspostavljanju linije razvoja grada budući da u okviru njene arhitekture postoje pouzdani ostaci graditeljskih faza znatno starijih od 1547. godine.

Stambena arhitektura XVII vijeka zastupljena je u vidu brojnih kuća i palata. Među najstarijima je stambeni kompleks Marković-Martinović iz 1623. godine i Čizmai-Štukanović iz 1621. godine, a najizrazitije primjere tog razdoblja predstavljaju palata Zmajević iz 1664. godine, palata Šestokrilović iz 1691. godine i palata Bujović iz 1694. godine. Budući da je u mnogima od ovih zgrada sačuvan originalni prostorni raspored, unutrašnja obrada i odnos prema terenu one svojom dispozicijom, rješenjem, bogatom arhitektonskom obradom i ukrasom reprezentuju arhitekturu, način života i stambenu kulturu 17. vijeka u Perastu i na području Boke Kotorske.

Stambenu arhitekturu XVIII v. reprezentuju palate Visković, Smekja, Mazarović, Balović, Čorko, Krilović, Bronza. Repertoar sačuvanih rješenja u okviru ovih zgrada pruža veoma značajan uvid u stambenu arhitekturu zrelog baroka čije stilske odlike nose ove palate.

Osim ovih reprezentativnih zgrada stambene arhitekture u Perastu su tokom XVII-XIX vijeka nastajale i brojne zgrade koje po svojoj dispoziciji, prostornom rješenju i obradi predstavljaju izrazite primjere stambenog graditeljstva.

Stambena arhitektura XIX vijeka zastupljena je u vidu brojnih stambenih zgrada izgrađenih duž obale i u višim zonama naselja. Njih karakterišu bogate naslijeđene vrijednosti tradicionalne arhitekture, skromnija arhitektonska obrada i ukras fasada.

### 4.2.4 Sakralna arhitektura

Sakralna arhitektura Perasta nastajala je u rasponu od IX vijeka kada je na ostrvu sv. Đorđa uspostavljen benediktinski samostan do druge polovine XIX vijeka kada su sagrađene crkva sv. Gosođe a potom i crkva sv. Mihovila na groblju. Iako nedovoljno proučena, budući da do sada nisu sprovedena potrebna arhitektonska istraživanja, sakralna arhitektura Perasta predstavlja zaokruženu i kompaktnu cjelinu u okviru koje je moguće pratiti njen hronološko-stilski razvoj kroz više stoleća.

Najstarije zgrade crkvene arhitekture su izgrađene na ostrvu sv. Đorđa. Za crkvu sv. Ane je ustanovljeno da posjeduje gotičke stilske karakteristike i da je oslikana najkasnije u XV vijeku. Najstarija kapelica na ostrvu Gospe od Škrpjela nastala je u prvoj polovini XV vijeka kada je prema izvorima sagrađena i starija crkva sv. Nikole.

Znatno starije porijeklo u odnosu na primjere čija gradnja je zabilježena u poznatim istorijskim izvorima pokazuje staro kultno mjesto, tzv. «Pećina» nad kojom je podignuta stambeno odbrambena kula u okviru palate Zmajević, na strani prema moru.

Izuzetno razvijen vjerski život Perasta odražavao se i u gradnji brojnih porodičnih kapela i crkava pojedinih bratovština. Crkva Gospe od Rozarija građena je kao mauzolej Andrije Zmajevića.

Pored arhitektonskih vrijednosti crkvena zdanja u Perastu posjeduju izrazit kulturno-istorijski značaj budući da su se u okviru njih stvarala, sabirala i čuvala raznovrsna umjetnička djela koja u velikoj mjeri odražavaju razvoj umjetnosti na području Boke Kotorske kroz dugi period od više stoljeća.

U tom smislu najizrazitiji spomenik predstavlja sakralni kompleks na ostrvu Gospe od Škrpjela. Veoma značajni su spomenici crkve sv. Ivana Evanđeliste, sv. Marko i Gospa od Karmena unutar kojih se mogu očekivati ostaci starijih sakralnih građevina uklopljeni u poznije barokne gradnje.

Značajnu cjelinu predstavlja samostan sv. Antuna u čije stambeno ekonomske zgrade su uklopljene starije zgrade koje su pripadale porodici Mazarović.

Za proučavanje načina života u Perastu veoma su značajni primjeri porodičnih kapela i crkava koje su pripadale pojedinim bratovštinama kao što je kapela Otkupitelja koja je pripadala porodici Bronza, crkva sv. Ivana Evanđeliste koja je pripadala porodici Nikolić, Gospa od Karmena koju su sagradili članovi porodice Balović i druge.

### 4.2.5 Utvrđenja Perasta

Istorija Perasta je istorija borbi velikih carstava oko prevlasti nad strateški važnom Bokom. Grad je vijekovima, kao i čitava Boka, kao Bar i Ulcinj s jedne, a Dalmacija sa druge strane bio tzv. predziđe »antemurale« venecijanske Republike sv. Marka. Položaj Perasta na isturenom rtu između risanskog i kotorskog zaliva, nasuprot tjesnaca Verige, nametao je ulogu zaštitnika i čuvara. Prvi tragovi naselja kazuju da je na ovom mjestu bilo utvrđenja i objekata za odbranu još od antičkih vremena. Najstariji podaci odnose se na ostatke rimskog puta Risan-Agruvijum koji je prolazio iznad današnjeg naselja i gdje se pretpostavlja da je postojala manja rimska tvrđava.

Najburnija ratna razdoblja (tokom XIV i XV vijeka) zatekla su naselje na samoj obali mora, bez utvrđenja i bez zaštite. Prvi odbrambeni sistem činilo je nekoliko kula uz obalu i prvobitna tvrđava sv. Križa, podignuta 1570. godine, za koju se pretpostavlja da se nalazi na mjestu rimske tvrđave. Ona je bila osmatračnica sa koje se kontrolisao tjesnac Verige i zadnja linija odbrane gdje se stanovništvo grada povlačilo za vrijeme velikih sukoba. Razvojem ratne strategije u odbranu grada se uključuju i ostrvo sv. Đorđa (po potrebi vjerovatno i Gospa od Škrpjela) i mala tvrđava na Verigama.

U ovom dijelu Bokokotorskog zaliva Perast je bio prvi na udaru Turaka koji su dolazili iz Herceg Novog i osim u par slučajeva (1571. i 1624. godine) građani su uspijevali da se odbrane i bez gradskih bedema. Sistem odbrane činili su tvrđava na Verigama, ostrvo sv. Đorđa, tvrđava sv. Križa iznad grada, gradske kule-čardaci i pojedinačne kuće.

Zbog konfiguracije terena, urbanističke matrice i načina gradnje, svaka kuća je bila svojevrsni odbrambeni objekat. To je podrazumjevalo jake konstruktivne zidove sa što manje, dobro obezbjeđenih otvora, posebno u prizemlju, mašikule i slične zaklone na višim etažama (u uglovima i prema brdu), ugaone kule stražare, brojne puškarnice i sl. Dvorišta su ograđivana visokim ogradnim zidovima, sa puškarnicama na skrovitim mjestima tako da su imale dobru preglednost i kontrolu ulica i uličnih stepeništa.

Na mjestu »Kašun«, za koje se pretpostavlja da je lokalitet stare rimske tvrđave danas se nalazi tvrđava sv. Križa. Ime je dobila po maloj crkvi za koju se na osnovu arhivske građe zna da je postojala unutar današnje tvrđave. Izvori navode da je ovdje »oduvijek postojala tvrđava«, a pretpostavlja se da su njeni ostaci ispod ili u temeljima kasnije građevine.

»Mali kaštel« ili »gornji kaštel« po svojoj koncepciji, fortifikacionim svojstvima i graditeljskom opusu, datuje se u drugu polovinu ili kraj 16. vijeka, a kako pisani izvori navode, u period od 1570-1583. Kasnije, kako pisani izvori navode 1628. godine proširen je donjim bedemom.

Poslije mletačkog osvajanja Risna (1684. godine) i Herceg Novog (1687. godine) peraška tvrđava gubi na važnosti, mada se i dalje vrše pregradnje i dogradnje o čemu govore istorijski izvori i tragovi na samom utvrđenju.

Uslijed nedostatka uslova za izgradnju kontinualnih gradskih bedema, stanovnici Perasta su vremenom razvili alternativni sistem odbrane grada pomoću niza slobodnostojećih kula zvanih »čardaci«. Oni su bili strateški raspoređeni tako da na teritoriji koju su kontrolisali čine efikasnu mrežu zaštite. Do 1654. godine bilo je izgrađeno devet čardaka, a godinu dana kasnije još jedan. Imena su dobijali po imenima značajnih peraških porodica na čijim su se imanjima nalazili. Kule-čardaci su u arhitektonskom smislu bile jednostavne, malih dimenzija i približno kvadratne osnove, sa zasvedenim, rijetko drvenim tavanicama. Po pravilu su imale prizemlje, u kome se nalazila bistjerna, i dva sprata. Krov je najčešće bio jednovodan. Imale su vrata na prvom spratu do kojih se dolazilo merdevinama, male prozore na spratovima, brojne puškarnice (stojeće i ležeće), a ponekad i toparnice.

Ostrvo sv. Đorđa je jedno od dva ostrva koja se nalaze ispred Perasta. Sa odbrambenog stanovišta ima izuzetan položaj. Na ostrvu su pronađeni grobovi iz ilirskog i rimskog perioda kao i rimski natpisi i tegule, što svjedoči da je bilo ne samo staro kultno mjesto i nekropola, već i da je još u antičko doba moglo imati i odbrambenu funkciju. U XII vijeku na ostrvu se nalazio benediktinski samostan sa crkvom posvećenom sv. Đorđu, koji su osnovali i kojim su upravljali Kotorani. U kojoj je mjeri manastir bio utvrđen nije poznato, ali je već po svom položaju i sa ogradnim zidom morao imati značajna odbrambena svojstva. Peraštani su i ranije, a poslije 1634. godine naročito, prilikom neposrednih opasnosti redovno ogranizovali stražarenje na ostrvu. Mleci, Francuzi i Austrijanci su koristili ostrvo sv. Đorđa kao utvrđenje i još bolje ga utvrdili bedemima sa puškarnicama. I danas je čitavo ostrvo utvrđeno odbrambenim zidovima, a na jugozapadnoj strani postoji mali pristan za barke. Unutar bedema južno od crkve nalazi se dvorište okruženo manastirskim zgradama, dok je na istočnom dijelu ostrva slobodan prostor sa čempresima. U ovom dijelu se nalaze platforme za topove iz austrijskog doba.

## 4.3 USLOVI ZAŠTITE GRADITELJSKOG NASLJEĐA PERASTA

Osnovni stavovi za zaštitu graditeljskog nasljeđa Perasta proizilaze iz ocjena njegovih vrijednosti i spomeničkog potencijala. Valorizacija graditeljskog nasljeđa Perasta u direktnoj je zavisnosti od rezultata istraživanja istorijske arhitekture, proučavanja njegove kulturne istorije i stilsko - hronoloških analiza.

Na osnovu proučavanja graditeljskog nasljeđa može se osigurati osnova za očuvanja njegovih vrijednosti i omogućiti formiranje jasnih stavova i kriterijuma zaštite naslijeđene arhitekture.

Na taj način se stvara preduslov za primjenu naučno zasnovanih i objektivnih kriterijuma a isključuje mogućnost subjektivnih ocjena i nepouzdanih sudova.

Na osnovu rezultata dosadašnjih proučavanja potrebno je u značajnoj mjeri dopuniti postojeći spisak spomenički vrijednih građevina i ansambala, a skalu vrijednosti graditeljske baštine Perasta proširiti novim kategorijama.

Graditeljska cjelina Perasta kao oblik i izraz kompleksnog graditeljskog predanja predstavlja najviši stepen na ljestvici vrijednosti. Nju karakteriše prostorna zaokruženost, neporemećeni prirodni okvir, sačuvana urbanistička matrica kao i složena i slojevita arhitektonska baština.

Pojedinačni spomenički ansambli stambene, crkvene i fortifikacione arhitekture u ljestvici vrijednosti Perasta zauzimaju sledeće mjesto. Ovom kategorijom obuhvaćeni su crkveni kompleksi na ostrvima i u okviru naselja, reprezentativne palate 16., 17. i 18. vijeka i kompleks tvrđave sv. Križa; takođe, njome su obuhvaćene cjeline u okviru kojih se nalaze sačuvani ostaci srednjovjekovnog urbanizma i arhitekture Perasta.

Kategorija ansambala arhitektonskih vrijednosti odnosi se na veći broj građevina i cjelina izrazitih graditeljskih kvaliteta.

Kategorija ambijentalnih vrijednosti odnosi se na sačuvane ansamble tradicionalnih odlika građenja bez izrazitijih stilskih osobenosti

Kategorija arhitekture narušene neodgovarajućim rješenjima, intervencijama, nadogradnjama, primjenom savremenih materijala i tehnika građenja zauzima najniže mjesto u valorizaciji nasljeđa.

Na formiranje koncepcije zaštite prostora urbane cjeline pored kriterijuma zaštite utiče stanje građevina i slobodnih prostora kao i usaglašenost postojećih funkcija sa njihovim prostornim mogućnostima.

Jedno od osnovnih načela zaštite kako naselja kao cjeline tako i pojedinih spomeničkih ansambala ili građevina jeste zasnovanost predloga za sprovođenje mjera zaštite na rezultatima istraživanja i detaljnoj dokumentaciji postojećeg stanja.

U mjeri koju pružaju raspoloživi podaci izvršena je hronološko – stilska analiza i utvrdjene osnovne etape gradnje graditeljskog nasljeđa.

Na osnovu izvršene restitucije faza gradnje i njihove ocjene sa gledišta kulturno-istorijskih, arhitektonskih, urbanističkih, ambijentalnih, umjetničkih i ostalih spomeničkih vrijednosti koncipiran je plan intervencija, kojim se označavaju: 1) prostori koje je potrebno sačuvati i prezentovati, 2) djelovi cjeline ili pojedini elementi koje je potrebno uspostaviti ili obnoviti kao i 3) faze gradnje koje je potrebno ukloniti.

Raspon mogućih funkcija odrediće se na osnovu sagledavanja izvorne namjene, prostornih mogućnosti i uslova zaštite pojedinačnog spomeničkog ansambla ili cjeline. Pogodnost za novu namjenu ocjenjuje se prije svega u odnosu na kriterijume zaštite spomeničkih vrijednosti i potencijala.

Program budućih funkcija potrebno je prilagoditi raspoloživim kapacitetima i uslovima zaštite arhitektonskog sklopa i njegovih pojedinih djelova a isključiti funkcije čija bi neusklađenost sa prostornim mogućnostima spomenika i uslovima njegove zaštite izazvala narušavanje spomeničkog tkiva.

U narednim fazama izrade investiciono-tehničke dokumentacije bi trebalo uraditi više koraka.

Na nivou idejnog projekta koji slijedi nakon sprovedenih istraživanja, valorizacije pojedinih faza gradnje i plana intervencija sagledaće se prostori, arhitektonski elementi i njihova obrada koji se moraju poštovati prilikom obnove arhitekture i uređenja prostora.

Nakon sagledavanja i provjere mogućih rješenja usklađivanja plana intervencija sa programom budućih funkcija i usvajanja idejnog projekta pristupa se izradi glavnog projekta, kojim se definiše program zaštitnih mjera kao i savremena funkcija predviđena sa ciljem očuvanja i prezentacije spomeničkih kvaliteta i potencijala pojedinačnog spomeničkog ansambla ili cjeline.

Projektna dokumentacija svih nivoa podliježe obavezi dobijanja prethodne saglasnosti Zavoda za zaštitu spomenika kulture.

Izvodjenje radova se mora povjeriti specijalizovanim operativama za rad na spomenicima graditeljstva; neophodno je da sprovođenje mjera zaštite tokom svih faza rada na terenu prate nadzorne stručne službe zaštite spomenika kulture. Praćenje realizacije, projektnom dokumentacijom predviđenih, radova je od višestrukog značaja budući da se rad na spomenicima ne može unaprijed predvidjeti i da je moguće da novi nalazi utiču na promjene usvojenih rješenja. U tom smislu neophodan je rad svih učesnika na projektu i tokom realizacije uz koordinaciju službe zaštite spomenika kulture.

Prisustvo Službe zaštite spomenika je neophodno i zbog izrade prateće dokumentacije stanja spomenika u toku pojedinih faza rada kao i zbog nastavka istraživačkog postupka koji najčešće, a posebno u slučaju slojevitih spomenika, traje onoliko koliko traju i sami radovi.

### 4.3.1 Očuvanje imaginarne granice naselja

Jedna od najznačajnijih odlika urbane cjeline Perasta je sačuvana panorama grada utisnuta u karakteristični pejzaž koji čini njegovo prirodno okruženje. Prolaskom savremene tranzitne saobraćajnice između naselja i tvrđave sv. Križa u značajnoj mjeri je narušena simbioza uspostavljena između graditeljskog nasljeđa Perasta i njegovog prirodnog okvira. Savremeni put pored već stvorenih negativnosti uslijed povrede prirodnih karakteristika terena u graničnoj zoni grada prema brdu predstavlja opasnost od probijanja imaginarne granice naselja budući da se uz njega javljaju nove građevinske parcele sa kućama garažama i parkinzima.

Neophodno je da se stvorena povreda terena prolaskom savremenog puta neutralizuje uspostavljanjem nasipa od humusa obraslog vegetacijom duž granice prema naselju. Time će se ublažiti negativnosti nastale u prostoru presjecanjem oformljenih parcela na niži i viši dio čime je narušeno njihovo jedinstvo.

Na ovaj način izbjegla bi se već primjetna pojava niza savremenih ogradnih zidova i kapija orjentisanih prema kolskom putu koji ni u urbanističkom ni u saobraćajnom smislu nije zamišljen za pristup kućama u najvišoj zoni grada. Takođe je neophodno izvršiti uklanjanje stijena obrušenih prilikom probijanja magistralne saobraćajnice i sanaciju ovako oštećenog ambijenta.

### 4.3.2 Očuvanje urbanističke matrice grada

Bitnu odrednicu graditeljskog nasljeđa Perasta predstavlja sačuvana urbanistička matrica grada, čiji najstariji djelovi potiču iz srednjovjekovnog razdoblja.

Regulacione linije blokova obuhvataju najčešće starije posjede pojedinih značajnih peraških porodica (kazade). Karakteristične prostorno-funkcionalne cjeline koje su pripadale pojedinim kazadama protezale su se počev od morske obale do granice obradivog zemljišta u brdu. U njihovom najnižem dijelu stajale su kuće sa vrtovima i pristaništem sa pomoćnim zgradama na obali a u gornjim zonama su se nalazili vinogradi i obradive parcele.

Kasnijim usitnjavanjem i podjelom posjeda na ogranke starijih porodica nastaju promjene koje su rezultirale današnjim izgledom grada čija matrica predstavlja riznicu za dalje proučavanje njegove istorije i urbanističkog razvoja. Stoga se osnovne karakteristike strukture Perasta moraju očuvati bez promjena.

### 4.3.3 Nastavak arhitektonskih i arheoloških istraživanja

Na osnovu dosadašnjih nalaza, zapažanja i zaključaka o genezi naselja od srednjeg vijeka do danas proističe potreba daljih arhitektonskih i arheoloških istraživanja.

Arheološke sonde potrebno je planirati na prostoru istočno od Samostana sv. Antona na kojem je utvrdjeno postojanje mozaičkog poda kao i u prostoru tvrđave sv. Križa gdje se očekuju nalazi iz antičkog vremena i ostaci crkve sv. Križa koja po nekim indicijama potiče iz 9. vijeka.

Arheološkim putem potrebno je istražiti prostor «Pećine» u okviru palate Zmajević za koji se pretpostavlja da predstavlja jedan od najstarijih kultnih prostora u Perastu i gdje je otkriven grob na strani prema jugu.

Sondama u terenu potrebno je ispitati prostor na ostrvu sv. Đorđa.

Sondažnim istraživanjima potrebno je provjeriti pretpostavku o ostacima starijih crkvenih građevina uklopljenih u istočni dio crkve Gospe od Karmena, crkve sv. Marka i sv. Ivana Krstitelja.

Daljim arhitektonskim istraživanjima potrebno je ispitati postojanje ostataka srednjovjekovne arhitekture u okviru prizemlja zgrada u sklopu uličnog fronta Starog puta, u sklopu samostana sv. Antona, sjeverozapadnog dijela kompleksa Burovića, u prizemlju kompleksa Bronza, kompleksa Viskovića, Martinovića, Štukanovića i drugim lokacijama.

Posebna pažnja mora se posvetiti ispitivanju arhitektonskog sklopa uz kulu Mazarovića (sada kuća porodice Đurišić).

Putem arhitektonskih istraživanja potrebno je ispitati unutrašnjost zgrada u nizu ispred palate Mazarović gdje su utvrđeni ostaci kuće iz gotičkog perioda.

Arhitektonska istraživanja potrebno je predvidjeti u okviru prizemlja u sjeverozapadnom dijelu grada za koje je pretpostavljeno da predstavlja srednjovjekovnu kovačku radionicu (uz kuću I. Polužanski).

### 4.3.4 Obnova rezidencijalnih cjelina istaknutih peraških porodica

Veoma značajne spomeničke komplekse stambeno-odbrambene arhitekture koji su pripadali istaknutim porodicama Perasta, (Zmajević, Bronza, Balović, Visković, Burović, Čizmai-Štukanović, Čorko i dr.) do sada nedovoljno i nejednako istražene, potrebno je obnoviti u skladu sa metodologijom rada na spomenicima kulture.

Pored samih zgrada obnova ovih stambenih cjelina koje reprezentuju način života i kulturu stanovanja najznačajnijih peraških porodica kroz period od nekoliko vjekova (palata Visković, palata Zmajević, palata Burović) treba da obuhvati i prostor koji im je pripadao sa ogradnim zidovima, prilazima, dvorištima, kućnim kapelama, vrtovima i pomoćnim zgradama.

Memorijalni značaj koji predstavlja bitnu komponentu ukupnih spomeničkih vrijednosti nekih od ovih kompleksa potrebno je istaći prilikom njihove revitalizacije. U okviru palata potrebno je prezentovati sačuvani mobilijar, knjige, oružje, slike i porodični arhiv.

### 4.3.5 Obnova ruševnih palata

Nekoliko baroknih palata i bogatih kuća sa kraja XVII ili početka XVIII vijeka - Martinović, Štukanović, Šestokrilović, u kojima su sačuvani originalni prostorni sklopovi i fasade, detalji obrade enterijera, mogu i treba da budu uređeni i obnovljeni uz potpuno isključivanje naknadnih intervencija iz poslednja dva vijeka. Na većem broju primjera kuća, detaljnije istraživanje i valorizacija daće direktnije odgovore gdje i u kojoj mjeri treba obnoviti nekadašnja prostorna rješenja. S obzirom na stepen istraženosti stambene arhitekture, već sada se može sa dosta sigurnosti reći da bi broj takvih zgrada mogao biti znatan sa aspekta stepena očuvanosti autentičnih elemenata, ali će u krajnjoj liniji zavisiti od zatečenih i budućih namjena i dispozicija prostora koje treba uspostaviti u skladu sa potrebama.

Dugotrajna napuštenost i ruševno stanje ovih palata svrstava ih u cjeline čijoj obnovi se mora pristupiti uz prethodna arhitektonska istraživanja, proučavanje izvora i precizno snimanje postojećeg stanja, budući da se zbog nedostupnosti unutrašnjih prostora, do sada nije moglo pristupiti njihovom ispitivanju.

Poseban značaj za proučavanje starijih faza gradnje u razvoju grada ima palata Martinović koja je izgrađena sredinom 16. vijeka i u čije su zidove uklopljeni ostaci arhitekture iz srednjovjekovnog perioda Perasta.

Neophodno je stoga u postupku izrade projekta za radove izvršiti restituciju faza gradnje palate nakon čega će se izvršiti valorizacija i putem studijskih varijanti ispitati mogućnosti obnove cjeline.

Jednostavniji problem restitucije prvobitnog izgleda predstavljaju palate Krilović i Mrša s obzirom da se nalaze u boljem stanju očuvanosti u odnosu na palatu Martinović kao i da je o njihovom izgledu sačuvano nekoliko grafičkih prikaza.

### 4.3.6 Revitalizacija tvrđave sv. Križa

Na mjestu »Kašun«, za koje se pretpostavlja da je lokalitet stare rimske tvrđave danas se nalazi tvrđava sv. Križa. Ime je dobila po maloj crkvi za koju se na osnovu arhivske građe zna da je postojala unutar današnje tvrđave. Izvori navode da je ovdje »oduvijek postojala tvrđava«, a pretpostavlja se da su njeni ostaci ispod ili u temeljima kasnije građevine.

»Mali kaštel« ili »gornji kaštel« po svojoj koncepciji, fortifikacionim svojstvima i graditeljskom opusu, datuje se u drugu polovinu ili kraj 16. vijeka, a kako pisani izvori navode, u period od 1570-1583. Kasnije, kako pisani izvori navode 1628. godine proširen je donjim bedemom. Uprkos stalnim zahtjevima da se od Mletačkih vlasti dobiju sredstva za cjeloviti gradski perimetar, ta mala sredstva, iako su u par navrata bila dodjeljena, nisu bila iskorišćena u ovu svrhu jer su, s obzirom da grad nije imao srednjevijekovne bedeme koji bi se adaptirali ili proširili, predviđeni troškovi bili preveliki. Tako je podignuta samo manja tvrđava »za podići vjernim našim Peraštanima jedno sklonište da sačuvaju život«.

Na tvrđavi su primjenjene vrlo stare, uobičajene graditeljske tehnike. Zbog skromnih mogućnosti, ni po strategiji odbrane nije se mogla smatrati modernom za svoje vrijeme. Ipak, građena je solidno, na dobrom terenu pa je u toku svoje istorije gotovo bez ikakvih oštećenja preživjela brojne nedaće. Fundirana je na stijeni koja je u nižim dijelovima na mnogim mjestima dio zidnog platna.

U doba Napoleonove vladavine Bokom, do 13. oktobra 1813. godine tvrđava se koristila za smještaj francuske vojske. Od 1814-1895. godine koriste je Austrijanci, a kada su je napustili odnijeli su topove i ostalu opremu. Postoje podaci da je i poslije toga do 1911. godine bila u funkciji poslije čega je definitivno napuštena.

### 4.3.7 Obnova crkvenih građevina

Iako nedovoljno proučena budući da do sada nisu sprovedena potrebna arhitektonska istraživanja sakralna arhitektura Perasta predstavlja zaokruženu i kompaktnu cjelinu u okviru koje je moguće pratiti njen stilsko-hronološki razvoj kroz više vijekova.

Najstarije zgrade crkvene arhitekture su izgrađene u okviru kompleksa tvrdjave sv. Križa i na ostrvu sv. Đorđa. Najstarija kapelica na ostrvu Gospe od Škrpjela nastala je u prvoj polovini 15. vijeka kada je prema izvorima sagrađena i starija crkva sv. Nikole. Znatno starije porijeklo u odnosu na primjere čija gradnja je zabilježena u poznatim istorijskim izvorima pokazuje staro kultno mjesto, tzv. «Pećina» nad kojom je podignuta stambeno odbrambena kula u okviru palate Zmajević, na strani prema moru.

Crkvena zdanja posjeduju i izrazit kulturno-istorijski značaj budući da su se u okviru njih stvarala, sabirala i čuvala raznovrsna umjetnička djela.

U tom smislu najizrazitiji spomenik predstavlja sakralni kompleks na ostrvu Gospe od Škrpjela. Veoma značajni su spomenici crkve sv. Ivana Evanđeliste, sv. Marko i Gospa od Karmena unutar kojih se mogu očekivati ostaci starijih sakralnih građevina uklopljeni u poznije barokne gradnje.

Značajnu cjelinu predstavlja samostan sv. Antuna u čije stambeno- ekonomske zgrade su uklopljeni stariji ostaci kuća koje su pripadale porodici Mazarović.

Za proučavanje načina života u Perastu veoma su značajni primjeri porodičnih kapela i crkava koje su pripadale pojedinim «kazadama» - bratovštinama.

Obnovi spomenika crkvenog graditeljstva Perasta potrebno je pristupiti najpažljivije u skladu sa metodologijom rada na spomenicima kulture.

U okviru potrebnih intervencija na sakralnim spomenicima neophodno je predvidjeti obnovu oštećenih elemenata enterijera i mobilijara crkava kao i njihovu spomeničku prezentaciju.

*Uspostavljanje funkcije crkve sv. Marka*

Crkva sv. Marka predstavlja reprezentativni primjer crkvenog graditeljstva druge polovine 18. vijeka u Perastu. Pretvaranjem u skladište nestali su gotovo svi elementi unutrašnje obrade i mobilijar crkve.

Svojom dispozicijom na širokom platou uz obalu i pročeljem okrenutim prema moru, odlikama arhitekture građene u stilu zrelog baroka, sa originalnim podom i grobnicama značajnih peraških ličnosti, crkva sv. Marka predstavlja reprezentativni primjer crkvenog graditeljstva druge polovine 18. vijeka u Perastu. Pretvaranjem u skladište nestali su gotovo svi elementi unutrašnje obrade i mobilijar crkve.

Neophodno je s obzirom na izrazite arhitektonske i kulturno-istorijske vrijednosti crkve sv. Marka i stepen njene ugroženosti, u sklopu radova na zaštiti graditeljskog nasljeđa Perasta sprovesti arhitektonska istraživanja faza gradnje uz prikupljanje dokumentacije o izgledu enterijera prije pretvaranja građevine u skladište.

Projektom predvidjeti uspostavljanje prvobitnog izgleda unutrašnjosti sa prezentacijom ostataka starije crkve iz 1671. godine kao i prezentaciju poda sa originalnim grobnim pločama (članova bratovštine sv. Marka, Matije Štukanovića, barskog nadbiskupa, Agneze Zmajević supruge Matije Zmajevića i dr.)

Takodje, predvidjeti uspostavljanje prvobitnog izgleda fasada kao i prvobitnog prilaza sa strane prema brdu gdje su postojala starija vrata za pristup zvoniku.

### 4.3.8 Asanacija i adaptacija prostora fabrike konfekcije «Jadran»

Gašenjem fabrike «Jadran» stvoreni su uslovi za poboljšanja urbanističkih i arhitektonskih rješenja stvorenih gradnjom savremene industrijske hale u središnjem dijelu istorijskog tkiva Perasta.

Uspostavljanjem pješačke ulice Stari put bila bi postignuta značajna poboljšanja poremećenih urbanističkih vrijednosti grada.

Prenamjena hale za potrebe turizma zahtijeva i veće građevinske intervencije u okviru kojih je potrebno prilagoditi arhitektonskim i ambijentalnim vrijednostima grada novo rješenje krova i obradu fasada.

### 4.3.9 Obnova originalnih zastora ulica i trgova

S obzirom na rezultate najnovijih sondažnih istraživanja, koji su istoriju Perasta, pored do sada evidentnog baroknog perioda, potvrdili i za stariji, srednjovjekovni period, potrebno je ispitati eventualne ranije, niže nivelete ulica i trgova.

Najvjerovatnije da ova istraživanja neće pokazati drastičnu razliku izmedju srednjovjekovnih i današnjih niveleta iz baroknog perioda, s obzirom da je Perast autentično nastao na stjenovitom terenu brda Sv. Ilije, ali je ipak moguće da će se na relativno maloj dubini, praktično ispod današnje kote pločnika ulica i trgova naći i stariji, srednjovjekovni.

S obzirom na navedenu mogućnost neophodno je prilikom izvođenja budućih radova na rekonstrukciji, kao i drugih komunalnih radova postupati oprezno uz ispitivanje, rekognosciranje i tehničko i fotografsko snimanje eventualnih sačuvanih elemenata nekadašnjih uličnih zastora.

Moguće je da u arhivskoj građi koja je samo dijelom izučena, a koja se čuva u arhivima Herceg-Novog, a prije svega u Muzeju grada Perasta, postoji dokumetacija koja svjedoči o izvođenju radova na popločavanju ulica i trgova, kao što je to u slučaju sa Kotorom.

Međutim, sačuvani pločnici Perasta su, po tehnici izrade, konceptu i realizaciji, znatno stariji od kotorskih, koji su u današnjem obliku iz druge polovine XIX vijeka. Nije isključeno da se radi i o retardaciji, primjeni graditeljskih postupaka iz ranijih epoha. Gotovo sa sigurnošću možemo tvrditi da su se stare, srednjovjekovne tehnike popločavanja u Perastu, sredini sa uopšte jako izraženim čuvanjem tradicije, sačuvale znatno duže nego u drugim naseljima.

Naime peraški pločnici su karakteristični po tome da nisu, poput uličnih zastora u drugim naseljima rađeni od tankih kamenih ploča (7, max 10 cm), već od kamenih kvadera srazmjerno velike debljine, postavljenih nasatično, poput sloga fasadnih zidova kuća. Pločnike slične po obradi i debljini imamo na primjer u Kotoru i analognim slučajevima na djelovima tvrđavskih rampi koje su služile za izvlačenje topova, gdje su se, iz razumljivih razloga morale obezbijediti veća debljina kamenih blokova.

U toku izvođenja radova na obnovi originalnih zastora ulica i trgova u Perastu potrebno je ispoštovati navedeni autentični način popločavanja. Nije neophodno, niti bi trebalo odobriti radikalno uklanjanje pločnika ulica i trgova i time ponoviti neoprostivu grešku učinjenu na primjeru Kotora, a i trga ispred crkve Sv. Nikole u Perastu, već treba insistirati na tekućem održavanju i parcijalnim opravkama postojećeg pločnika, kako bi se sačuvao kontinuitet i originalnost starog autentičnog popločavanja.

### 4.3.10 Uređenje slobodnih prostora

Slobodni prostori odražavaju urbanistički razvoj Perasta u istoj mjeri kao i izgrađeni prostori. Oni su nastali primjenom graditeljskih principa na osnovu kojih su oblikovane građevine i njihovi ansambli sa kojima su »neizgrađeni« prostori prožeti i sa njima čine neodvojivo tkivo urbanog pejzaža Perasta.

Isticanju jedinstva izgrađenih i slobodnih prostora u Perastu doprinosi i neporemećeni prirodni okvir u koji je utisnuta urbana struktura grada nastala u dodiru sa samoniklom prirodom stjenovitog brda sv. Ilije, sa jedne strane i površinom mora sa druge.

Slobodni prostori terasastih vrtova u jugoistočnom dijelu grada predstavljaju rijetko sačuvane primjere originalnog načina života i kulture stanovanja stanovnika Perasta. Terasasti vrtovi sa kamenim podzidima zidanim u suvomeđi čije linije prate izohipse terena karakteristični za široko područje mediteranske kulture u Perastu su se zadržali u neporemećenom obliku jedino u sklopu dviju prostorno-funcionalnih cjelina u jugoistočnom dijelu grada iako su sudeći po sačuvanim djelovima zauzimali pretežan dio ukupnog neizgrađenog prostora Perasta (vrtovi palate Mazarović, palate Mrša, palate Šestokrilović i dr.) Nakon uklanjanja samonikle vegetacije u gornjoj zoni središnjeg dijela Perasta pokazalo se da je i ovaj prostor, poznat pod imenom Baštine Mazarovića, bio uređen na istovjetan način.

Iz istorijskih izvora kao i na osnovu Koronelijevog prikaza Perasta iz 1678. godine poznato je da je pored samostana sv. Antona uređeni vrt imala i palata Zmajević. Djelovi moćnih ogradnih zidova građenih u suvomeđi, trase podzida i stijena Spila u čijem podnožju se skupljala slatka voda koja se kanalima sprovodila u »jaže« na nižim kotama, sačuvani su do danas. Najznačajniji dio ovog imanja kao i imanja samostana sv. Antona uništeni su u radovima na probijanju moderne saobraćajnice iznad grada.

Vrt palate Zmajević podignute na stijeni, iako sačuvan samo u fragmentima, najizrazitiji je primjer potpunog poštovanja karaktera pejzaža na kome je nastala ova monumentalna građevina stopljena sa svojom okolinom.

Primjeri koji su prilikom savremenih intervencija na starim zgradama i njihovom okruženju negirali zatečene karakteristike i odnos prema pejzažu unoseći elemente, materijale i forme strane graditeljskom tkivu Perasta narušili su jedinstvo prirode i izgrađenih tvorevina u mjeri koja negira osnovne vrijednosti njegovog urbanog pejzaža.

Lepeza hortikulturnih rješenja svojstvenih garditeljstvu Perasta je u toj mjeri bogata da predstavlja posebno polje kulturne tradicije. U nastojanju da se na najbolji način spoznaju njene vrijednosti potrebno je maksimalno ulaganje truda da bi se sačuvale originalne strukture koje tvore slobodne prostore i njihove odnose. Iako krhke ove strukture koje su nastajale trudom mnogih generacija potrebno je posmatrati kao kulturno nasljeđe izuzetne vrijednosti i u skladu sa tim načelom obezbijediti njihovu zaštitu kako bi se sačuvala autentičnost prostora u cjelini.

### 4.3.11 Obnova i zaštita fasada

Veliki dio peraških fasada, po pravilu ulične, odnosno fasade prema moru, obrađene su u visokoj klesarskoj tehnici. Kao i u drugim slučajevima bogatih pomorskih naselja u Boki, i ovdje su glavne fasade najznačajnijih sakralnih, crkvenih, ali i izvjestan broj rezidencijalnih objekata-palata rađene od unaprijed, u kamenolomu pripremljenih precizno klesanih kvadera od kamena sa ostrva Vrnik kraj Korčule (tzv. kamen korčulanac).

Od istog kamena rađena je po pravilu cjelokupna drugostepena plastika peraških kuća od XVI do XX vijeka: okviri vrata i prozora, balkoni, stepeništa, balustrade, oluci i drugo.

Na fragmentima rekognosciranih fasadnih zidova srednjovjekovnih ostataka uočeno je nekoliko otvora romaničkog sloga i obrade, od kamenih blokova đuričkog kamena. Kamenolom Đurići u Kamenarima je pripadao Peraškom području i Peraštani su vadili i prodavali ovaj kamen u toku srednjeg vijeka u okolini, a u toku Mletačkog perioda ga izvozili i u Veneciju i to u značajnim količinama. Svakako da već otkrivene i buduće rekognoscirane romaničke ostatke treba brižljivo čuvati i adekvatno prezentirati (na fasadama i u

enterijerima), budući da oni svjedoče o relativno slabo poznatom srednjovjekovnom periodu istorije Perasta.

Treba razmotriti mogućnost restauracije nedostajućih srednjovjekovnih elemenata drugostepene plastike. Eventualna restauracija zavisi od stepena očuvanosti srednjovjekovnog fragmenta sačuvanog u sklopu današnjeg objekta. U slučajevima kada je romanički nalaz sačuvan u većem obimu svrsishodno je restaurirati manji nedostajući dio.

Kada su u pitanju barokne, u cjelini sačuvane fasade potrebno je uložiti napor na uspostavljanju prvobitnog izvornog izgleda, gdje god za to postoje ostaci «in situ» ili/i u dokumentaciji. Na nekoliko primjera uočeno je prvobitno postojanje baroknih balkona, koji su naknadno, usljed promjene namjene, siromašenja vlasnika objekata i slično ucjelini ili djelimično uklonjeni (vidi Koronelijevu graviru Perasta).

Kroz konzervatorske uslove, relevantnu projektnu dokumentaciju i konzervatorski nadzor sprovesti obnovu ovih i drugih sličnih elemenata, čime će se pojedinačnim objektima vratiti prvobitni izgled a Perastu u cjelini potencirati karakter baroknog grada. Oblik i detalje ovih elemenata, s obzirom da se radi o tipiziranim, prefabrikovanim i gotovo jednoobraznim elementima (postoji svega nekoliko varijanti koje se međusobno minimalno razlikuju) preuzeti sa obližnjih objekata u Perastu ili okolini). S obzirom da sa konzervatorskog aspekta nije neophodno, a da je nerealno očekivati primjenu autentičnog kamena u postupku ove restauracije, može se, kao sasvim prihvatljiv, adekvatan i već primjenjivan metod koristiti izlivanje u vještačkom kamenu uz primjenu adekvatnog veziva i agregata.

### 4.3.12 Očuvanje enterijera zgrada tradicionalne arhitekture

Najveći broj zgrada tradicionalne arhitekture Perasta ima sačuvan originalni prostorni raspored i obradu enterijera što zajedno sa stepenom sačuvanosti slobodnih prostora i eksterijera predstavlje vrlo značajnu komponentu njegovih ukupnih graditeljskih vrijednosti.

Prilikom pristupanja radovima na obnovi zgrada tradicionalne arhitekture potrebno je da arhitekta-konzervator sagleda njihovu unutrašnjost, ispita postojanje starijih građevina čiji ostaci mogu biti uklopljeni u njihovo tkivo u toku sukcesivno nastajalih gradnji tokom prošlosti i odredi elemente koje treba sačuvati i prezentovati. Ukoliko su zatečeni elementi unutrašnje obrade sačuvani u dobrom stanju potrebno je predvidjeti neophodne zaštitne radove uz pomoć kojih će se produžiti njihovo trajanje. Ukoliko zbog dotrajalosti neki od elemenata treba da budu zamijenjeni njih treba izraditi po uzoru na originalne.

Vrijednost originalnih enterijera stambene arhitekture u Perastu predstavlja izvorni raspored zidova, položaj i izgled stepeništa, obrada podova, zidnih površina, tavanica, prozorskih niša, balkonskih otvora, originalna stolarija i arhitektonski detalji kao što su niše, puškarnice, grla bistijerni, zidni ormani, kamini, kuhinjske instalacije i dr.

U ulaznim holovima u prizemljima stambenih zgrada podovi su najčešće izrađivani od kamenih ploča sivog, oker ili crvenkastog đuričkog krečnjaka; ploče kvadratnog ili pravougaonog oblika složene su u pravilne redove ili u vidu šah poretka. U prizemnim prostorijama koje su služile za ostave i magacine sačuvani su podovi od ploča većih dimenzija ili podovi u vidu kaldrme. U djelovima prizemnih prostora prislonjenim uz stjenoviti teren često su zatečene stijene priklesane u vidu bankova za odlaganje predmeta ili uklopljene u površine samog poda. Od kamena su izrađeni i stepenici na mjestima gdje postoje denivelacije.

U mnogim zgradama sačuvani su i podovi od pečene zemlje (»tavele«). Njih je potrebno sačuvati i prezentovati u prostorima kojima pripadaju. Takođe, podove od tavela potrebno je obnoviti u prostorima za koje se utvrdi da su izvorno postojali.

Zidovi i svodovi u prizemljima zgrada tradicionalne arhitekture obrađeni su fugovanjem ili malterisanjem. Površine omalterisanih zidova su redovno krečene rastvorom gašenog kreča a nekada su krečene i površine kamenih zidova obrađenih fugovanjem.

Zidovi na spratovima su malterisani. U enterijerima kuća imućnijih vlasnika pojavljuje se dekoracija u malteru u vidu geometrijske podjele zidnih površina na manja polja čiji raspored prati arhitektonsko rješenje prostora.

Tavanice u tradicionalnoj arhitekturi su drvene. Grede tavanjače se oslanjaju na ivične grede oslonjene na kamene konzole. Kod skromnijih rješenja grede se direktno oslanjaju na zidove. Grede tavanjače su vidne u prostoru kao i ivične grede na kamenim konzolama.

Kuhinjske instalacije kao što su kamena korita za pranje posuđa (»škafe«), ognjišta ili zidane peći sa napama, dimnjački kanali, zidne niše za odlaganje posuđa, prozori za ventilaciju smješteni su najčešće u tavanskim prostorima, na strani prema brdu. Kuhinjama često odgovara naročito oblikovan prostor ispod krova riješen u obliku prostranije »vidionice« čiji je fasadni zid u ravni fasade. Podovi u kuhinjama su najčešće od opeke u slogu »riblja kost«.

Kamena »grla« bistijerni za vodu nalaze se i u enterijerima peraških kuća. Njihov položaj zavisi od položaja same bistijerne koja predstavlja neophodni dio svake kuće. Može se nalaziti u predsoblju, hodniku, u kuhinji ili u prostoriji naročito određenoj za potrebe održavanja domaćinstva. Razvijenija rješenja kuća podrazumijevaju vađenje vode iz bistijerne sa prvog i sa drugog sprata kao što je to slučaj sa rješenjem bistijerne u kući konzula Širovića u Luci.

Niše u zidovima su redovno pratile svaki pomoćni i ekonomski prostor u arhitekturi Perasta. Lepeza zastupljenih rješenja kreće se od manjih udubljenja u zidu do zidnih ormana uobličenih kamenom i sa policama od drveta i kamena.

Posebnu karakteristiku organizacije tradicionalne kuće u Perastu predstavljaju nužnici. U nižim djelovima grada nužnici su formirani u prizemljima zgrada, u nišama u kamenim zidovima i sa zidanim vertikalama koje su spojene sa odvodnim kanalima kišne kanalizacije.

Posebnu vrijednost enterijera tradicionalne arhitekture Perasta predstavlja stolarija vrata i prozora. Vrata i prozori kao i ostali drveni elementi kao što su vrata zidnih ormana, ograde stepeništa i dr. izrađivani su od kvalitetnih vrsta drveta zbog čega su se u najvećem broju primjera sačuvali do danas. Iako tipizovanih rješenja stolarija predstavlja posebnu granu graditeljskog nasljeđa Perasta. Stoga je neophodno sačuvati i zaštititi sve originalne djelove stolarije u unutrašnjosti tradicionalnih zgrada a novu stolariju i njen okov izrađivati u svemu prema sačuvanim primjerima.

Isključuje se upotreba plastificirane stolarije čiji oblici, rješenja i izgled u potpunosti devalviraju ukupne vrijednosti naslijeđene arhitekture.

Gotovo sve zgrade u Perastu imaju u svojim zidovima niše puškarnica koje su najčešće bile zazidane tokom posljednjeg stoljeća. Puškarnice u vidu izduženih pravougaonih otvora zidane su u toku same gradnje. Sa unutrašnje strane stranice niša za puškarnice su zakošene. Puškarnice u za to naročito oblikovanom kamenom bloku zastupljene su u arhitekturi Perasta u nekoliko različitih varijanti. Postoje i puškarnice čije su niše krupnije i lučno zasvedene sa unutrašnje strane. Ove puškarnice se javljaju u kulama koje su pored stambene imale i odbrambenu funkciju.

Prilikom obnove zgrada niše puškarnica treba sačuvati i prezentovati u enterijeru budući da one predstavljaju važnu karakteristiku tradicionalnog graditeljstva Perasta.

### 4.3.13 Očuvanje karakteristika obale

U repertoaru graditeljske baštine Perasta, sa očuvanom urbanističkom matricom grada čiji najstariji djelovi potiču iz srednjovjekovnog razdoblja, nema sačuvanih tragova prvobitnog uređenja obale.

Sudeći po najstarijoj poznatoj likovnoj predstavi Perasta, crtežu Agostina Albertija iz 1624. godine kao i po Koronelijevom crtežu iz druge polovine 17. vijeka duž obale u Perastu se nalazio široki neizgrađeni prostor tzv. STRADA MAESTRA.

Počev od druge polovine 17. vijeka prostor uz liniju obale se popunjava reprezentativnim baroknim i zgradama sa karakteristikama tradicionalne arhitekture, što se odrazilo i na uređenje obale. Izgled obale prilagođen potrebama grada u kojem je saobraćaj uglavnom odvijao morskim putem i gdje su kuće u prvom redu direktno izlazile na obalu sačuvan je kako u starim katastarskim planovima tako i u likovnim predstavama grada (crteži F. Karačaja, 1838. god.; stare razglednice i fotografije). Današnji izgled obale nastao je posle probijanja priobalnog kolskog puta što se zbilo tokom prvih decenija 20. vijeka. Probijanjem puta nastale su najkrupnije promjene u istorijskom tkivu priobalnog prostora Perasta jer je tada prekinuta prirodna veza grada sa morem. Ta veza nikada nije ponovo uspostavljena čime je dat danak razvoju kolskog saobraćaja.

U priobalnom prostoru grada kojeg karakteriše sistem ponti i mandraća danas postoji niz usitnjenih ponti čiji je pravac pružanja najčešće paralelan sa linijom obale. Na prostoru dviju uvala (Luka i Penčići) izgrađeni se krupni pristani u vidu tzv. „mandraća“ u okviru kojih su skloništa za barke. Originalna rješenja ponti karakteriše upotreba kamena, brižljivo oblikovanje svih površina, stepeništa, ivičnih blokova i strana koje se zidaju u moru.

Iako su izvorne karakteristike obale Perasta danas u mnogome narušene usled pomenutih promjena, nedovoljnog održavanja postojećih ponti i mandraća kao i zbog gradnje novih ponti koje uglavnom služe za sunčanje tokom ljetnje sezone a čija obrada odudara od originalnih rješenja sačuvan je osnovni karakter njenog uređenje. Neophodno je stoga u postupku obnove sačuvati originalna rješenja a ukloniti sve savremene intervencije kojima je narušena cjelovitost naslijeđenog sistema ponti i mandraća. Potrebno je takođe, predvidjeti zamjenu savremenih materijala kojima su obrađene gornje površine i pojedini elementi originalnih ponti i uspostavljanje izgleda kakav je postojao prije intervencija.

### 4.3.14 Recentne dogradnje

Najčešći vid intervencija koje su izazvale poremećaj urbane matrice Perasta i narušavanje njegovih naslijeđenih graditeljskih vrijednosti predstavljaju dogradnje. Po pravilu dogradnje su nastajale uz postojeće građevine u vidu aneksa ili proširivanjem gabarita starih zgrada. Dogradnje su nastajale u kontinuitetu tokom poslednjih decenija ali najveći broj kuća dograđen je nakon zemljotresa od 1979. godine kada su u okviru sanacionih zahvata mnogi vlasnici dozidali objekte da bi proširili svoje stambene ili pomoćne prostore. U periodu koji je slijedio dogradnje su nastajale na zgradama koje su pretrpjele obnovu za potrebe novih vlasnika.

Postupno sve recentne dogradnje potrebno je ukloniti. Za svaki pojedinačni primjer potrebno je da se sačine posebni projektni elaborati u kojima bi se putem studijskih skica ispitale mogućnosti poboljšanja izgleda svakog od narušenih prostora.

Najdrastičniji primjeri tiču se promjena karaktera zatečenih zgrada i njihovih slobodnih prostora. U ove intervencije spada izgradnja otvorene lođe na poslednjem spratu zgrade na kat. parc. 231, dogradnja zgrade na kat. parc. 42, 228, i dr.

U recentne dogradnje mogu se uvrstiti i promjene originalnih zastora dviju ulica i to istočnog kraka Velje ulice (put koji od Velje ulice vodi pored samostana sv. Antona) i ulice koja vodi prema zgradi na kat. parc. 26. U prvom i u drugom slučaju preko postojeće trase puta sa zastorom od kamena izgrađen je novi put sa konstrukcijom i zastorom od betona. Putem nove a.b. konstrukcije niveleta puta pored samostana sv. Antona podignuta je u odnosu na originalne kote za približno 0,80cm.

U prostoru vrta na kat. parc. 229 novi vlasnik zgrade izgradio je savremeni bazen sa pristupnom stazom i površinom za sunčanje. Tom prilikom nastale su promjene visine i izgleda završne krune ogradnog zida parcele koji ujedno oivičava javni prostor ulice na zapadnoj strani.

Gradnjom savremenog bazena originalnim vrijednostima terasastog kultivisanog vrta na predmetnoj parceli koji je formiran kroz period od više stoljeća i kontinuiranim trudom više generacija i koji je odražavao način života i kulturu stanovanja njegovih stanovnika, pretpostavljena su savremeni arhitektonska i funkcionalna rješenja (bazen) što je suprotno principima očuvanja, zaštite i prezentacije naslijeđenih kulturno-istorijskih i graditeljskih vrijednosti Perasta.

Na većem broju stambenih zgrada građenih u maniru tradicionalne arhitekture dograđeni su a.b. balkoni ili terase na konstrukciji od armirano-betonskih stubova. Izgradnja balkona podrazumijevala je probijanje novih balkonskih otvora čime su nastale promjene na fasadama zgrada. Ovi otvori su proporcijski i oblikovno neusaglašeni sa mjerilima tradicionalne arhitekture (dogradnje na zgradama na kat. parc. 203, 201, 199, 42 i dr.).

U drastične dogradnje spadaju novopodignuti aneksi zgrada na kat. parc. 23, 77, 85, 192, 258, 161, 200-201, 129, 130, 237, 240 i sve K.O. Perast I.

U recentne dogradnje ubrajaju se i novopodignute garaže pored nove saobraćajnice iznad grada.

Novopodignuta zgrada u terenu iznad nove saobraćajnice sa pristupnim stepeništem u betonu (sjeverno od kat. parc. 7) upozoravajući je znak da se sa recentnim gradnjama počinje i u zoni izvan granice naselja. U ovom trenutku zgrada je podignuta za potrebe štale za stoku ali ona svojom veličinom i tehnikom gradnje više podsjeća na stambenu zgradu.

*Grafički prilog br. 04 – Stilsko-hronološka analiza preuzeta je iz Studije zaštite graditeljskog nasljeđa*

Plan intervencija u Perastu baziran je na statusu zaštite graditeljskog nasljedja (zaštićena urbana cjelina, spomenik kulture I kategorije), dosadašnjim istraživanjima i utvrdjenim temama urbane rekonstrukcije što je rezultiralo predloženim vrstama i obimom intrevencija.

## 5.1 DOSADAŠNJA ISTRAŽIVANJA

Višegodišnja istraživanja graditeljskog nasljeđa Perasta, koji sadrži oko 391 građevina, obuhvatila su nekoliko paralelnih tokova analiza i dokumentaciije, među kojima su: hronologija i stilovi gradnje; materijali i konstrukcije; sanacije posljedica havarija; pregradnje i nadogradnje. Kao osnovni izvor upoznavanja s nasljeđem izvedene su terenske analize zatečenog stanja, izučavani pisani izvori i literatura, kopirani stari situacioni i vojni planovi iz arhiva, evidentirani projekti za adaptacije kuća iz fondova Istorijskog i Biskupskog arhiva Kotora i Perasta, dokumentacije Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Kotor, sakupljani stari i urađeni aktuelni fotosi i drugo.

Za odabrane primjere arhitektonske vrste i tipologije Perasta formirani su dosijei i svrstani prema vjerskoj, fotifikacionoj i stambenoj arhitekturi kao i numerisani prema katastarskim parcelama. Na osnovu obimnog materijala izvedeni su sintezni uvodi za svaku obrađenu problemsku oblast, zaključno sa smjernicama zaštite po kojima je Regionalni zavod izdavao konzervatorske uslove tokom trideset godina proteklih od zemljotresa 1979. do 2009. godine.

U međuvremenu, kao jedan od rezultata urbane obnove zaštićenog područja i graditeljskog nasljeđa Perasta, značajno je obogaćen fond dokumentacije urađene i sistematizovane u Regionalnom zavodu. Ovaj materijal je dostavljena radnom timu obrađivača Plana na dalje razmatranje.

### 5.1.1 Hronološko-stilske analize zatečenog stanja arhitekture

Tokom terenskih istraživanja stanja posle zemljotresa 1979., na fasadama i u enterijerima otkriveni su dijelovi srednjovjekovne arhitekture in situ, ili fragmenti u sekundarnoj upotrebi korišćeni kao spolije, prilikom mnogobrojnih obnova i adaptacija, a koji su izvorni elementi za aktuelnu rekonstrukciju i restauraciju istorijskih zgrada.

U viševjekovnoj slojevitosti gradnji i pregradnji sadržani su fragmentovani izvorni sklopovi i kasnije pregradnje sa preostalim elementima po kojima se ustanovljuje hronološko-stilska pripadnost.

Kamena pročelja palata i kuća iz srednjeg vijeka, oslobođena naknadnih malternih obloga, omogućuju grafičke restitucije izvorne arhitekture, na osnovu kojih se mogu sukcesivno obnavljati stilski elementi.

Od velike su koristi za datovanje arhitekture graničini zidovi između susjednih kuća koji nisu mogli biti uklonjeni prilikom pregradnji. Na ugaonim rubovima porušenog pročelja ostali su sačuvani klesanici preveza sa ležištima nekadašnjih lukova otvora i svodova prolaza.

Polazeći od nasljeđene situacije Perasta mora se prihvatiti saznanje da se cjelina izvorne arhitekture može nazreti samo na približnim grafičkim restitucijama, a da za realnu obnovu na raspolaganju stoje sačuvani dijelovi in situ, ugrađene spolije i rasuti fragmenti u okolnom tlu.

### 5.1.2 Studijske restitucije izvornih struktura

Konzervatorski uslovi do sada izdati za obnovu istorijskih građevina sadrže smjernice za restauraciju izvornih rješenja kojima se samo djelimično uspostavljaju poremećeni originalni sklopovi punog spomeničkog potencijala.

Iscrpne terenske analize istorijskog jezgra Perasta, izvršene tokom posljednje decenije utemeljile su saznanje da u sklopu gustog tkiva i pod naslagama kasnijih obloga postoje još mnogi elementi stilske athitekture u nizu: romanika, gotika, renesansa i barok. Oni ukazuju da su graditeljski ostaci starijih faza obimniji od neposredno sagledivih fragmenata. Da bi se stekao potpuniji uvid u spomenički potencijal zatečenog stanja nasljeđa, potrebno je da se planirane sanacije i adaptacije temelje na građevinskim insulama kao osnovnim prostonim jedinicamaurbanog tkiva, da bi se postepeno restituisao autentični urbani sklop Perasta.

### 5.1.3 Restauracija baroknih palata

Ansambli baroknih palata plemića iz XVII i XVIII vijeka, a nakon propasti Venecije uglavnom su bili izloženi prostornoj degradaciji podjelom na više provizornih stambenih jedinica za smeštaj novopridošlih stanovnika tokom XIX i XX veka.

Najmanje posljedice pretrpela su ona istorijska zdanja gdje su promjene izvedene tankim pregradama između susjeda, bez razaranja kamenih zidova i dekoracija enterijera. Računajući na obnove koje će biti vođene kulturnim vrijednostima nasljeđa i nesputavane nedostatkom sredstava, biće moguće da se rehabilituju izvorne prostorno-stilske kompozicije baroknih palata u Perastu.

Osim ranijih korišćenja za javne, naročito kulturne sadržaje, nastupaju mogućnosti za uspostavljanje društvenih i rezidencijalnih funkcija visokog ranga u posjedu novih imućnih korisnika, izuzetno rijetko potomaka osnivačkih familija. Ovakva zdanja opremljena originalnim mobilijarom ili stilskim replikama, sa preostalim ostvarenjima likovnih i primjenjenih umjetnosti barokne epohe, mogu biti uključena u organizovane posjete.

### 5.1.4 Konzervacija i restauracija sakralnih građevina

Iako nedovoljno proučena, budući da do sada nisu sprovedena potrebna arhitektonska istraživanja, sakralna arhitektura Perasta predstavlja zaokruženu i kompaktnu cjelinu u okviru koje je moguće pratiti njen hronološko-stilski razvoj kroz više vijekova.

Za proučavanje načina života u Perastu veoma su značajni primjeri porodičnih kapela i crkava koje su pripadale pojedinim bratovštinama (kapela Otkupitelja je pripadala porodici Bronza, crkva sv. Ivana Evanđeliste je pripadala porodici Nikolić, Gospa od Karmena porodici Balović i dr.).

### 5.1.5 Rekonstrukcija fortifikacija

Tvrđava sv. Križa još uvijek nije u potpunosti istražena, zaštićena ni valorizovana na pravi način. Uslijed potpunog napuštanja (nakon 1911.g.) i neodržavanja veći dio je devastiran, oštećen usljed radova na probijanju magistranog puta, a cio kompleks je u ruševnom stanju.

Potencijal ovog prostora prepoznali su studenti arhitektonskog i fakulteta za turizam (tema brojnih diplomskih radova), lokalna zajednica, i NVO Expeditio koja je realizovala akcije na njenom raščišćavanju i djelimičnom snimanju.

### 5.1.6 Izvođenje obnove stambenih zgrada

Rukovodeći se osnovnim principima očuvanja i zaštite tradicionalne arhitekture insistiralo se na očuvanju osnovne dispozicije zgrade uz isticanje najstarijih dijelova sklopa, oblika i izgleda, rješenja krova (broj voda, nagib krovnih ravni, krovni vijenac od kamenih ploča i krovni pokrivača od kanalice). Nastoji se očuvati dispozicija, proporcija i izgled - obrada otvora vrata i prozora, a isključeno je formiranje novih oblikovnih elemanata sa stilskim karakteristikama npr. balkon, francuski balkon, terase, krovne terase i dr. (elementi karakteristični za arhitekturu mlađeg perioda nastanka). Takođe, u više navrata se pokušalo sa uklanjanjem poznih i arhitektonski bezvrijednih slojeva.

Prilikom pristupanja radovima na obnovi zgrada tradicionalne arhitekture sagledava se i njihov unutrašnji sklop, ispituje postojanje starijih građevina čiji ostaci mogu biti uklopljeni u njihovo tkivo, tokom sukcesivno nastajalih gradnji i pregradnji u prošlosti, i određuju elementi koje treba sačuvati i prezentovati. Ukoliko su zatečeni elementi unutrašnje obrade sačuvani u dobrom stanju predviđeni su neophodni zaštitni radovi uz pomoć kojih će se produžiti njihovo trajanje. Ukoliko je zbog dotrajalosti neki od elemenata potrebno zamijeniti njegova izrada se planirala po uzoru na originalni (u pogledu oblika, izgleda i materijalizacije).

Vrijednost originalnih enterijera stambene arhitekture u Perastu predstavlja izvorni raspored zidova, položaj i izgled stepeništa, obrada podova, zidnih površina, tavanica, prozorskih niša, balkonskih otvora, originalna stolarija i arhitektonski detalji kao što su niše, puškarnice, grla bistijerni, zidni ormani, kamini, kuhinjske instalacije i dr.

Na tradicionalnim kamenim kućama, radi ugradnje aseizmickih struktura, po pravilu su uklanjane dotrajale drvene konstrukcje, izuzev u slučajevima kada su sačuvane originalne tavanice sa reljefnom i bojenom dekoracijom. U oslobođenom unutrašnjem prostoru podignute su aseizmičke strukture sačinjene od unutrašnjih nosećih zidova u oba pravca. Oni su formirali kruti sklop sa tavanicama, ab stubovima i serklažima samo delimično usidrenim u masivne fasadne zidove, čime se izbjeglo njihovo slabljenje struktura. Navedenim postupcima spriječene su posljedice primjene rutinskih građevinskih metoda sa primjenom armiranog torkreta. Sve unutrašnje površine starih kamenih zidova ostale su vidne sa izvornim oblicima kamenog namještaja i slikane dekoracije.

### 5.1.7 Izvođenje obnove obale

Današnji izgled obale egzistira od prvih decenija 20. vijeka, kada je formiran priobalni kolski put i prekinuta prirodna veza grada sa morem. Obalni pojas je veoma uzak a dubina mora velika i to kao posljedica prirodne konfiguracije terena tj. strmog spuštanja kopna u more. Na prostoru ovog pojasa brojni su izvori slatke vode tzv „bojuni“.

S obzirom da cijeli grad gravitira ovom uskom pojasu i da je evidentna prezagušenost grada kolskim saobraćajem za osnovanim je pretpostaviti da je vrijeme da se veza grada sa morem ponovo uspostavi.

U postupku obnove naslijeđenog sistema uređenja obale, kojeg čine ponte/mula (15), mandraća (3), rive (1), kupališta (2), nastojala se očuvati originalna struktura i rješenje, a sve savremene intervencije kojima je narušena cjelovitost naslijeđenog potrebno je ublažiti. S tim u vezi predviđena je zamjena savremenih materijala kojima su obrađene gornje površine i/ili učvršćeni pojedini elementi originalnih ponti (betoniranje obale) i uspostavljanje konstrukcije, oblika i izgleda po uzoru na autentično rješenje. Naime, ponte ili mula (privezišta) i madraći (skloništa za barke i manje brodove) su se gradili u maniru suvomeđa, u kamenu krupnih gotovo stjenovitih blokova, bez primjene vezivnog materijala. Time se amortizuje dejstvo talasa, ali i omogućava očuvanje staništa litoralnoj fauni. Primjenom tehnologije betona, novosagrađene ponte izazivaju tzv. „mlat“, tj. prelivanje talasa preko njih, pa i preko priobalnog puta na pojedinim mjestima, dok su neke vrste litoralne faune nestale, prorijedile se ili promijenile stanište.

U kontekstu odbrane nasipanja mora isključeno je pomjeranje obalne linije na račun mora.

## 5.2 TEME URBANE REKONSTRUKCIJE

U odabiru odgovarajućeg urbanističkog rješenja za Perast analizirane su slijedeće teme:

### *Prostori i funkcije*

Pogrešno je nastojanje da se zatečeni prostorni sklop i kapacitet *a' priori* smatra matricom budućeg stanja. Svaki investicioni poduhvat na spomeniku graditeljstva jeste obaveza i šansa da se on makar djelimično vrati svom integritetu oslobođenom sukcesivnih naslaga i sterilnih pregradnji ali i dopuni neophodnim u cilju održavanja kontinuiteta.

Projekt restitucije istorijske arhitekture mora biti prvi i odlučujuci korak u iznalaženju obuhvatnog rješenja koje sintetizuje dva nerijetko oprečna zadatka:

- restauraciju trajnih vrijednosti tradicionalnog prostora i

- plasman funkcija koje su komplementarne sa istorijskom građevinom.

### *Slobodni prostori i zelene površine*

Dva osnovna elementa: iskonski karakterističan prirodni pejzaž i nasljeđeno graditeljstvo sa elementima kulturnog pejzaža čine urbanu matricu Perasta. Prvi elemenat je stabilan, trajan, statičan. Drugi su promjenjivi i dinamični. Visoki, stjenoviti, strmi i pretežno neobrasli obronci brda sv. Ilije ostali su do danas gotovo neporemećeni u svom izvornom totalu.

Stapanja graditeljskih strukura sa geološkim formacijama dovelo je do neke vrste mimikrije. Ista patina pokriva stijene, tvrđavu, zgrade, stepeništa - gradnja je srasla sa prirodnim postamentom. Ova «monumentalnost» geoloških formacija i sa njima stopljenih oblika ljudskih gradnji izvor je snažnih utisaka koji se mogu doživjeti iz raznih pravaca i sa različitih pozicija posmatranja, a koji se nastoji očuvati.

To rijetko postignuto i još rjeđe sačuvano dvojstvo i jedinstvo prirodnog i ljudskog svakako predstavljaju najveće kvalitete i osnov spomeničke valorizacije urbane cjeline i njeno stavljanje pod režim zaštite. Vrijednost ovog fenomena upisom na UNESCO-vu Listu kulturne baštine svijeta svrstana je u red svjetskih značajnosti. Otuda proističu obaveze i velika odgovornost za uspostavljanje režima pouzdane zaštite urbanog pejzaža.

### *Urbani dizajn*

Uređenje istorijske urbane cjeline spomeničkog potencijala mora obavezno da sadrži dizajn komunalne opreme i mobilijara otvorenih prostora. To su, najpre, elementi koji obavještavaju o funkciji zgrade ili lokala: firme, reklame, grafički simboli delatnosti i drugo. Generalno uzev oni nesmiju pokrivati dijelove stilskih fasada spomenika graditeljstva i prostore zaštićene istorijske cjeline. Drugi korpus sadrži komunalnu opremu i mobilijar otvorenih prostora (stolovi, stolice, klupe; oglasne table i stubovi; korpe za sitne otpatke, ambalažu za ekološku selekciju smeća i slično).

Poseban značaj pridaje se iluminaciji, noćna rasvjeta spomeničke cjeline Perasta sa tvrđavom i gorskim padinama. Topografski "fotogenična" panorama Perasta nudi razne mizanscene rasvjete koji mogu biti projektovani kroz već tradicionaini program zvuk i svjetlo.

### *Konstrukcije i materijali*

U procesu urbane obnove, pretežan broj pitanja odnosi se na sanaciju građevinskih konstrukcija oštećenih dejstvima zemljotresa. Već pri prvim poduhvatima stabilizacije brojnih tradicionalnih struktura ispoljene su značajne neusaglašenosti fizičkih svojstava istorijskih zgrada i primenjenih metoda njihovog ojačavanja. Procenjeno je da su vrste i opseg projektovanih ili izvedenih postupaka neretko prenaglašeni i da štete integritetu istorijskih građevina.

Pravilo je da se urušene strukture obnove u srodnim materijalima ili u alternativnim industrijskim produktima prema današnjim normativima građevinske fizike. Procentualno su najviše dotrajali strukture i elementi od drvene građe posebno one koja je bila izložena vlazi i crvotočini. Među njima su rezbarene i kolorisane tavanice i stepeništa, fragmenti zidnih slikanja, podova i dijelovi ugrađenog namještaja.

### *Fasade*

Pročelja i ostale fasade sadrže najviše podataka o genezi i hronološko-stilskoj pripadnosti stambenih zgrada. Samo mali broj palata i kuća sačuvao je izvornu cjelovitost.

Jedan od generalnih zaključaka prethodnih istraživanja na nivou urbane cjeline bio je da na globalnom liku grada Perasta treba otkriti i prezentovati njegovu obuhvatnu genezu i drevnije slojeve do granice koja omogućava stepen sačuvanosti graditeljskih artefakata.

### *Enterijeri*

U stihijnom talasu rutinskih sanacija, izreženim u posljednjih desetak godina, nestajale su originalne barokne tavanice, portali, stepenišne ograde i štuko dekoracije. Fizički opstanak preostalih fragmenata istorijskih enterijera moguć je samo na zgradama koje se saniraju na osnovu projekata iz ateljea za konzervaciju istorijske arhitekture i slikarstva, čije sudjelovanje je praktično moguće samo na pojedinačno zaštićenim spomenicima kulture.

## 5.3 STATUS GRADITELJSKOG NASLJEĐA

Mjere zaštite, očuvanja i prezentacije graditeljskog nasljeđa proizilaze iz njegovog statusa. U Centralnom Registru spomenika kulture Crne Gore upisani su i kategorisani sljedeća kulturna dobra:

- Grad Perast, urbanistička cjelina; spomenik graditeljstva, I kat.;
- Crkva i ostrvo Gospe od Škrpjela, sakralna arhitektura; arhitektonski spomenik, I kat., kat.parc. 401;
- Crkva i ostrvo Sv. Đorđa, sakralna arhitektura, arhitektonski spomenik, II kat.; kat.parc. 400;
- Kompleks crkve Rođenja Bogorodice, sakralna arhitektura; arhitektonski spomenik, III kat., kat.parc. 271;
- Rodna kuća Tripa Kokolje, arhitektura; istorijski spomenika III kat., kat.parc. 103;
- Pomorska škola Martinović, arhitektura; istorijski spomenika III kat., kat.parc. 8/1;

U toku je postupak uspostavljanja režima zaštite kultunog dobra i na drugim građevinama. Predlog je sistematizovan prema arhitektonskim vrstama i to:

*Vjerska arhitektura:*

- Crkva Sv. Ane; iznad Perasta
- Crkva Sv. Mihovila sa grobljem - kat.parc. 905/1
- Crkva Sv. Ivana Krstitelja - kat.parc. 47/1
- Crkva Gopse od Rozarija - kat.parc. 33/1;33/2
- Crkva Sv. Marka - kat.parc. 84/2
- Samostan sa crkvom Sv. Antona - kat.parc. 154,155
- Kapela sa grobljem – kat.parc. 262/1
- Kapela Sv. Otkupitelja – kat.parc. 287/2
- Gospa od Karmena – kat.parc. 309
- Crkva Sv. Nikole - kat.parc. 141
- Kapela Sv. Križa – kat.parc. 41/3

*Reprezentativni kompleksi i palate*

- Palata Bujović – kat.parc. 17,18
- Palata Čorko – kat.parc. 23/2; 23/3; 23/4;
- Kompleks palate Zmajević – kat.parc. 32, 33, 39, 41
- Kompleks palate Chizmai-Štukanović – kat.parc. 68, 69, 73; 74; 75; 77
- Kompleks palate Brajković-Marković – kat.parc. 116, 117
- Kompleks palate Smekja – kat.parc. 84
- Palata Krilovića – kat.parc. 95, 97
- Kompleks palate Martinović – kat.parc. 113; 114
- Kompleks palate Visković – kat.parc. 330, 331, 332
- Palata Vukasović-Kolović – kat.parc. 326-1,2,3
- Palata Balović – kat.parc. 248
- Palata Mazarović – kat.parc. 252
- Palata Mrša – kat.parc. 255
- Kompleks Palate Bronza – kat.parc. 314; 315; 316

*Fortifikacije*

- Kompleks tvrđave Sv. Križa – kat.parc. 919
- Kuća Đurišića sa kulom Mazarovića – kat.parc. 338

*Tradicionalna arhitektura*

- Kasarna – kat.parc. 8/2
- Kuća Burovića – kat.parc. 19, 20
- Kuća Lučića-Kolović-Matikola – kat.parc. 65/1
- Donja kuća Zmajevića – kat.parc. 78/1
- i zgrade tradicionalne arhitekture na: kat.parc.: 120, 122, 123, 132, 133; 148, 149-1; 169, 170, 174, 175, 180; 323 i 324 – Bizetina; 355, 356 - niz Brajković.

## 5.4 OBIM I VRSTA INTERVENCIJA

Za utvrdjivanje obima i vrste intervencija bazu je predstavljala valorizacija graditeljskog nasljeđa, a potom je korišćena analiza fizičkih strukture i njenih karakteristika.

Uradjen je grafički i analitički prikaz koji sadrži ocjenu boniteta i stanje fizičkih struktura svih parcela na kojima su izgrađeni objekti (odnos slobodnog neizgrađenog i izgrađenog prostora; dispoziciju objekta na parceli i odnos prema okruženju, kao i oblikovanje, obrada - materijalizacija, konstruktivni sklop i njegovo stanje, način obrade fasada, krovni pokrivač i dr.

Analizirane su osnovne funkcije zgrada i slobodnih prostora od izvornog sklopa, preko faza promjena do zatečenog stanja. Ocjenjena je usklađenosti današnjih funkcija sa izvornim sklopom.

Na osnovu raspoloživih izvora i terenskih analiza zatečenog stanja izvedena je valorizacija arhitekture sa svrstavanjem njenih dijelova u tri grupe:

- vrijednosti za trajnu zaštitu,
- ublažavanje nastalih negativnosti (moguće intervencije na adaptaciji),
- uklanjanje dijelova (nadogradnje i dogradnje) koji su arhitektonski i ambijento neusklađeni.

U sljedećoj etapi primjenjena je **komparativna analiza varijanti** budućeg sklopa i rasporeda. Izabrana varijanta čini matricu za projektovanje rekonstrukcije uništenih i oštećenih stilskih elemenata, osobito onih na pročeljima.

Na osnovu statusa zaštite, iskustva obnove i slijedeći principe urbane rekonstrukcije, te na osnovu saznanja iz prethodnih analiza došlo se do **predloga intervencija** koji sadrži selekciju osobenosti i djelovanja, sistematizovana u tri kategorije:

- svojstva i kvaliteti arhitektonskog rješenja koji moraju biti obavezno sačuvani i trajno zaštićeni;
- mogućnosti usklađivanja poznije izvedenog sa tradicionalnim sklopom kao i stvaranje preduslova za smještaj novih sadržaja u zatečenim prostorima, posebno onih kojima se postiže obuhvatna i dugoročna revitalizacija;
- negativnosti koje treba ukloniti (dogradnje i nadogradnje kojima je trajno izmjenjen izvorni sklop i kojima su ugrožene kulturne vrijednosti predmetne zgrade, cjeline kojoj pripada i ukupni ambijent grada, ali i kada se radi o detalju npr. - preoblikovanje stilskog otvora, nanošenje novih slojeva maltera, loše fugovanje i slično.

Shodno prethodno navedenim kategorijama i prema obimu **intervencije su** definisane kao:

**Održavanje** je obezbjeđivanje fizičke trajnosti građevine i poboljšavanje uslova njenog korišćenja na način kojim se ne ugrožava njena vrijednost;

**Adaptacija** je prilagođavanje građevine postojećoj ili novoj namjeni, funkciji ili standardima, prilagođavanje funkcije i sadržaja postojećoj namjeni u postojećim gabaritima i zatečenog izvornog izgleda. Izuzetno promjene izgleda mogu biti u slučajevima kada je došlo do narušavanja autentičnosti i kada se pod adaptacijom podrazumjevaju intervencije isključivo na poboljšanju izvedenog stanja u skladu sa primjenjenim rješenjima u Perastu.

**Konzervatorsko restauratorski tretman** je obnavljanje autentičnosti građevine, obnova oštećenih i vraćanje nedostajućih elemenata i djelova arhitekture, u skladu sa njenim izvornim oblikom i svojstvima, ili odstranjivanje neautentičnih djelova i poznijih arhitektonki bezvrijednih dodataka.

Za svaki pojedinačni primjer recentne dogradnje, nadogradnje ili preoblikovanja potrebno je sačiniti projektni elaborati u kojem bi se putem studijskih skica ispitale mogućnosti poboljšanja izgleda svakog od narušenih elemenata i djelova.

**Rekonstrukcija ruševina** je obnova ruševnih građevina kojima se uspostavlja gabarit i izgled kao i uvodi namjena a kojima se ne ugrožava njena arhitektonsko-ambijentalna vrijednost. Takođe, porazumjeva uvođenje adekvatne infrastrukturne opreme.

**Izgradnja - obnova urbane matrice** na prostoru grada Perasta podrazumjeva obnovu graditeljskog fonda i to na osnovu:

- uspostavljanja urbane matrice grada (rektifikacija savremene katastarske podloge i austrougarske katastarske mape s kraja XIX i početka XX vijeka, fotodokumentacija, stare razglednice i dr. relevantni dokumentacioni materijal),
- sačuvanih materijalnih podataka na terenu (ruševni ostaci građevine),
- stečenih urbanističkih prava i principa urbanizacije prostora u pogledu vizura, osunčanja, provjetrenosti i dr.

**Rušenje** na prostoru grada Perasta podrazumjeva uklanjanje:

- nelegalano izgrađenih objekata na javnim površinama (npr. novopodignute garaže i pomoćni objekti uz magistralnu saobraćajnicu ili javni prolaz);
- nelegalano izgrađeni objekti na privatnim parcelama za koje nema osnova u pogledu uspostavljanja urbane matrice grada;
- recentnih dogradnji, nadogradnji i preoblikovanja – savremeno izgrađeni aneksi uz zgrade tradicionalne arhitekture kojima se mijenja izvorni arhitektonsko-ambijentalni karakter zgrade i njenog slobodnog prostora.

Za svaki od objekata predložen je oblik intervencija koji je prikazan na grafičkom *prilogu br. 07 – Plan intervencija.*

Tabalerni prikaz obima intervenicja iskazan u odnosu na broj objekata i stvarne kapacitete, izražene bruto građevinskom površinom.

| INTERVENCIJE | broj objekata | P pod objektom m² | BRGP m² |
|---|---|---|---|
| održavanje | 173 | 11506 | 29698 |
| adaptacija | 89 | 5452 | 11814 |
| konzervatorsko- restauratorske | 83 | 6520 | 14146 |
| rekonstrukcija ruševine | 37 | 3613 | 6913 |
| uspostavljanje urbanističke matrice | 30 | 2485 | 3384 |
| rušenje | 15 | 373 | 475 |
| **UKUPNO** | **427** | **29950 m²** | **66430 m²** |

## 6.1 OSNOVNI PRINCIP

Trajan i obavezujući odnos prema panorami istorijskog jezgra Perasta sadržan je u konzervatorskim principima očuvanja, zaštite i prezentacije integralnog nasljeđa i glasi:

*"Aglomeracija Perasta ističe se gustom, kompaktnom strukturom i jasnim granicama, van kojih je prirodno okruženje. Mada nikad nije bio obuhvaćen zidinama, Perast ostavlja utisak srednjovjekovnog grada stegnutog perimetrom, koji je ograničio njegov fizički opseg. Za razliku od naselja sa dugovječnom gradskom tradicijom, koja su se od prošlog vijeka proširila van barijere bedema, Perast je sačuvao ovu imaginamu granicu.*

*Zatvorenost urbane formacija jedna je od najbitnijih odlika Perasta koja ne sme biti poremećena nikakvim gradnjama u zaštitnoj zoni. Na prilazu kotorsko-risanskom zalivu, bilo morem kroz Verige ili putevima na obali, panorama se ukazuje kao centralni motiv urbanog područja Perasta. Njeni su matični elementi dominantni zvonik u središtu, barokne palate duž obale, kompleks porodice Zmajević, tvrđava na padinama brda Sv. Ilija i otočići sv. Đorđa i Gospe od Škrpjela. Ako je igdje zahvaljujući topograrfiji svaki detalj podjednako sagledljiv u panorami, onda je to na ovoj poziciji u najvećoj mjeri postignuto. Jedan od bitnih pokretačkih motiva formiranja Perasta, jeste zapravo sagledavanje u oba smjera, prema moru i sa njegovih površina i obala. Barokna ekspozicija, koja je u drugim mestima primjenjivana pri gradnjama plemićkih palata, župnih crkava i samostana, ovde je obuhvatila cjelinu naselja. Likovna formacija Perasta kulturno je nasljeđe prvog reda kojem moraju biti podređeni svi budući zahvati.*

*U sklopu zaštite urbanog identiteta Perasta mora se svim mjerama sprečiti da se između naselja i tvrđave pojavi tampon novogradnji, koji bi se nametnuo trajnim vrednostima cjeline. Takvih pokušaja okretanja prema novom već je bilo. Popuštanje stihiji privatnih inicijativa na ovom potesu značilo bi žrtvovanje najbitnijih kvaliteta Perasta, koji se upravo odlikuje sačuvanom izvornom vedutom nastalom pretežno u epohi baroka XVII i XVIII vijeka.*

*Citirana polazišta moraju biti prenesena u nova planska dokumenta kroz njihove direktivne odrednice i striktnu kontrolu od strane konzervatorske službe i lokalnih vlasti."*

Izvod iz elaborata „Tretman nepokretnih kulturnih dobara u Prostornom planu i GUP-u Kotora 2009", Svetislav Vučenović d.i.a., Beograd 2009., neobjavljen rad.



U gustoj strukturi Perasta tokom vijekova postepeno su nastajale praznine usled urušavanja dugotrajno napuštenih zgrada. U traženju odgovarajućeg načina njihove obnove postavljaju se kao moguće rješenje dvije alternative:

- rekonstrukcija izvorne arhitekture, ili
- interpolacija novogradnji.

U gustoj strukturi Perasta sazdanoj od sakralnih građevina i kuća baroknog stila jedna od solucija obnove može biti uspostavljanje prvobitnih volumena sa pročeljima od klesanika i okvirima otvora koji ne reprodukuju stilske forme već ih oblikuju u razmjerama i po oblicima tradicionalnih, tj. bez reprodukcje stilskih elemenata izvorne arhitekture. Primjenom ovog, "srednjeg" puta obnove, uspostaviće se pouzdana restitucija ansambala, umjesto potpune rekonstrukcije pojedinosti. Analizama fotografija prije i posle radova, dolazi se do saznanja da ovakvo usmeravana metoda može dati zadovoljavajuće rezultate.

Najvažniji dio relevantne dokumentacije za izradu ovog Plana je Studija zaštite graditeljskog nasleđa Perasta i Aneks te studije. Kako je riječ o spomeničkoj aglomeraciji važno je imati metodološki usklađenu i izrađenu podlogu sa relevantnim podacima, od onih istorijskih i topografskih do onih stilskih i konstruktivnih, za odabrani broj karakterističnih primjera arhitektonske vrste i tipologije s ocjenama o fizičkom stanju i smjernicama budućih zahvata. Riječ je o građi koja operativno predstavlja podlogu za planiranje i prostorno uređenje grada u cjelini i za svaku pojedinačnu parcelu u njemu. Konzervatorska analiza i propratna dokumentacija čine kvalitetnu za smjernice budućih intervencija.

Sačuvana kompozicija grada, tijelo zgrada i obale, kartografski tragovi njihove strukture na terenu i ukupnost tkiva grada čvrsto određuju uslove za pojedinu građevinu i grad u cjelini tako da je zadatak planerskog radnog tima bio da prouči konzervatorsku dokumentaciju i podloge i daljim slijedom iz toga planira i projektuje buduće zahvate. Na taj način će se uspostaviti nit mjestimično narušene urbane matrice i postepeno zacjeliti svo njegovo tkivo kao i obnoviti slika grada. U tom pogledu ključni dokument je **Plan grada Perasta iz 1838. godine** *(Biskupski Ordinarijat Kotor, arhiva Peraškog ureda, nije objavljeno*).

## 6.2 PROSTORNA ORGANIZACIJA

Perast ima vrlo dobro sačuvanu urbanu cjelinu, istaknute primjere istorijske građevine i očuvano prirodno okruženje, integralno, tj. na svim tim nivoima predstavlja graditeljsko nasljeđe prve kategorije, vrijedan i značajan kulturno-istorijski i prirodni ambijent. Sraslost grada sa morem i planinom na primjeru Perasta sjajan je primjer simbioze prirode i kulture, a vrlo dobra njihova dosadašnja očuvanost predstavlja okvir u koga treba smjestiti sve društvene i prostorne planove za uređenje grada. Stoga je zadatak ovog Plana očuvanje i obnova grada na nivou pojedinačnih zgrada, grupacije i/ili kompleksa, slike grada sa obalom u cjelini i prirodnog okruženja.

U toku posljednje decenije iskristalisali su se odgovori na važna pitanja u pogledu koncepta grada i na čemu ga temeljiti, ako se ima u vidu da je polazno stanovište „održivi razvoj“. O konceptualnom razvoju Perasta kao grada-hotela, ili grada-muzeja, dalje ne treba govoriti već sagledati i planirati realnim kako u zatečenoj dominantnoj stambenoj namjeni razvijati centralne i turističko ugostiteljske djelatnosti do nivoa prihvatljive i podnošljive mjere.

Urbanistički plan je utemeljen na činjenici da je grad Perast sa izuzetnim prirodnim i kulturno-istorijskim nasljeđem već dosegao „granice rasta“ i da se ne širi izvan sadašnjeg obima. Presudno je važan stav da u gradu treba čuvati funkciju stanovanja. S tim u vezi u ovom Planu dataljnije je razrađen program sadržaja, turističkih i centralnih uz infrastrukturnu i komunalnu opremu, i režim kolskog i plovnog saobraćaja. On ne predstavlja izradu nove strategije razvoja, već poštujući principe urbane konzervacije funkcionalno unapređenje zatečene strukture uz nadopunu postojećih sadržaja novim kompatibilnim i definisanih kapaciteta.

Prvi korak predstavlja uspostavljanje režima saobraćaja i opremanje komunalnom infrastrukturom, kao i uređenje javnih prostora.

Sa druge strane, a nezavisno od namjene, prioritetne intervencije su restauracija i rekonstrukcija značajnih pojedinačnih građevina i kompleksa koje su u ruševnom stanju ili su ruševni ostaci. Takođe i sanacija zauzima značajno mjesto u intervencijama, a podrazumjeva ublažavanje ili uklanjanje negativnosti nastalih nestručno izvedenim intervencijama.

Da bi se prožimanje stanovanja sa centralnim djelatnostima i turističkom namjenom izvelo na obostranu korist, definisani su osnovni modeli obnove, zaštite i prezentacije graditeljskog nasljeđa, i to su:

- zadržavanje provobitne namjene – za stanovanje, svjedočanstvo kontinuiteta trajanja i načina života ovog grada;
- preovlađuje provobitna namjena – za stanovanje uz uvođenje kompatibilne djelatnosti (trgovina, poslovanje, uslužne djelatnosti i turističkih smještajnih kapaciteta) kako bi se obezbjedio opstanak života u gradu;
- uvođenje nove namjene - obogaćenje novim sadržajima centralnih djelatnosti (odjeljenje muzeja sa temetskom zbirkom, kulturni centar, galerija, turistuičko-informativni punkt, kancelarija mjesne zajednice, vrtić, škola, zdravstvena ambulanta i dr.) i turističke namjene (hoteli čiji su kapaciteti podređeni graditeljskom nalsjeđu) kada se graditeljsko nasljeđe spasava od daljeg propadanja i obezbjeđuje kontinuitet života grada.

Novi sadržaji produžavaju život graditeljskom nasljeđu, a planirane intervencije, posmatrane kao još jedan hronološko-stilski sloj održavaju ga, npr.:

- građevine fortifikacionog karaktera svojom pozicijom u gradu, izgledom i prostornim okruženjem, predstavljaju realne okvire za izražene tendencije da se pretvore u turističke objekte – informativni punktovi, galrijski prostori, vidikovci i dr. (tvrđava Svetog Križa);
- građevine tradicionalne arhitekture pružaju mogućnosti za smještajne turističke kapacitete i tako postaju komplementaran segment turističke ponude zadržavajući izvornu namjenu;
- reprezentativni kompleksi pružaju mogućnost formiranja novih turističkih kapaciteta (kompleks palate Smekja) ili kulturnih sadržaja (kompleks palate Mazarović) javnosti dostupnih.

Pri izradi plana napuštena je praksa koja teži ozvaničenju postojećeg stanja; prednost je data restauraciji i sanaciji svakog segmenta graditeljskog nasljeđa u cilju njegove revitalizacije kao razvojnog privrednog potencijala.

Iako nije predvidjena izgradnja potpuno novih objekata, već je akcenat na restauraciji ruševnih građevina i izgradnji kroz postupak rekonstrukcije ruševnih ostatataka pri projektovanju je neophoodno voditi računa o osnovnim vrijednostima i potrebi očuvanja zatečenih prostornih odnosa i svaki primjer zahtjeva specifičan tretman i postupak.

Namjena i kapacitet građevina dati su prema prostornim i fizičkim parametrima urbanizacije shodno uslovima parcele na kojoj se nalaze, stečenim urbanističkim obavezama okruženja i bližim uslovima Službe zaštite, a na osnovu anketiranih zainteresovanih korisnika i potencijalnih investitora.

Polazište za uređenje slobodnih prostora treba da bude činjenica da oni imaju formiran ambijentalni kvalitet koji se ne smije narušiti, već poštovati. Zato osnovna odlika svake intervencije na trgovima i pjacetama mora da ima u svom pristupu skromnost i prilagođavanje postojećim rješenjima. U funkcionalnom smislu, zaposijedanje slobodnih prostora mora se ograničiti potrebom za nesmetanim pješačkim i snabdjevačkim prometom u zavisnosti od njegovog značaja, ulazima u stambene objekte kao i mogućnošću da se ostavi dovoljno prostora za sagledavanje vrijednih objekata i spomenika.

Uređenje slobodnih prostora mora biti prihvatljivo za nove predloge i zahtjeve trenutka, izvjesna su ograničenja kojima se spriječava preterano zauzimanje slobodnih prostora sa ugostiteljskim objektima.

Obavezno je očuvanje multifunkcionalnosti glavnog gradskog trga koji se lako i brzo transformiše prema aktivnostima za okupljanja raznih namjena (kulturnih, vjerskih, folklornih, propagandnih i dr.) tako da sva oprema mora biti mobilna.

Obala Perasta nastoji se očuvati u zatečenoj formi i izgledu, a njeno korišćenje je u zavisnosti od godišenjeg doba kao i doba dana. U centralnom dijelu pretežno korišćenje je za priveze čamaca a kupanje je masovnije na lokalitetima Penčići (na strani prema Risnu) i Luka (na strani prema Kotoru). Razvijena dužina obale iznosi oko 2000m a novi veći prostori za kupanje moraju se tražiti na drugim mjestima u zalivu i na ostalom dijelu crnogorske obale. Za namjensko korišćenje obale tokom ljetnje sezone od presudnog uticaja je regulacija saobraćaja, kako bi se eleminisalo negativno dejstvo koje predstavljaju automobili.

## 7.1 NAMJENA POVRŠINA I OBJEKATA

Pri utvrđivanju namjena usvojen je princip da se za površine i objekte utvrdi tzv. pretežna namjena, suprotno prevaziđenoj metodologiji fiksnih namjena. Imajući u vidu detaljnost i obuhvat Plana kao i promjenljivost namjene kada su u pitanju djelatnosti poslovanja, usluga i dr. da nije preporučljivo čvrsto utvrditi za svaku pojedinačnu parcelu i objekat preciznu buduću namjenu, a da se pri tom ne ograniči vrsta djelatnosti i ne limitira razvoj. Takav rigidan odnos moguć je samo za projekte manjeg obima koji se rade za poznatog investitora u realnom vremenu i jasnim uslovima za intervencije na parceli.

Osim toga, savremeni pristup u planiranju i iskustva sličnih sredina pokazala su veću efikasnost u sprovođenju jer dozvoljavaju realizaciju raznorodnih sadržaja u okviru definisanih limita u regulaciji i arhitektonskoj obradi. Dakle, namjena prostora se ne propisuje previše precizno, već to treba da bude rezultat odnosa potreba i mogućnosti, ali uz preporuke i ograničenja koja su u skladu sa razvojnim ciljevima grada. Pri tome se može ići na podsticajne mjere u sferi poreza, taksi i naknada tako što bi se utvrdile manje stope za sve one potencijalne korisnike prostora koji bi se bavili nekim tradicionalnim zanatima (koji su očigledno deficitarni - za obradu drveta, kamena, užadi, i dr.) kao i razni sadržaji iz kulture (galerije, antikvarnice, knjižare –papirnice, i dr.), dok bi se za ugostiteljske objekte utvrdila veća naknada. Na taj način bi se omogućilo obogaćenje atraktivnim sadržajima kako bi se aktivirali potencijali pojedinih dijelova grada koji su napušteni ili zaboravljeni.

Planom su utvrdjene slijedeće namjene:

- površine za stanovanje - S
- površine mješovite namjene - MN
- površine za centralne djelatnosti (mjesna zajednica, kulturni centar, galerija, info centar) - CD
- površine za turizam (hoteli, moteli, ugostiteljski objekti) - T
- površine za kulturu (muzej, kulturni centar, galerija) - K
- površine za vjerske objekte (samostani, crkve, kapele) - VO
- površine za sport i rekreaciju - SR
- površine za pejzažno uređenje (đardin, terasasti vrt) - PU
- površine za pejzažno uređenje javne namjene (pjaceta) - PUJ
- površine saobraćajne infrastrukture (pješačko kolska, skalinada, prolazi) - IS
- površine komunalne infrastrukture i objekata (trafostanice) - IO
- površine za groblja - GP
- ostale prirodne površine (stijenovit teren sa makijom) - OP
- površine mora (pristanište, ponta, mandrać, uređeno kupalište) - M

**Površine za stanovanje** su one koje su ovim planskim dokumentom namjenjene za stalno i povremeno stanovanje. Površine za stanovanje su male gustine - do 120 stanovnika/ha;

Na površinama za stanovanje predvidjeni su i sadržaji koji ne ometaju osnovnu namjenu, a koji služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, i to: prodavnice, zanatske radnje, poslovno-uslužne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima, kao i za smještaj turista i ugostiteljstva i dr. poslovni sadržaji koji se mogu smjestiti u prizemljima stambenih objekata;

**Površine mješovite namjene** predviđene su kao proširenje centra naselja, uz dio trase Starog puta, priobalnog puta i Velje ulice.

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

Na površinama mješovite namjene predvidjeni su sljedeći sadržaji:

- uprave, kulture, zdravstvene i socijalne zaštite,

- sporta, rekreacije i ostalih društvenih djelatnosti;
- ugostiteljstva i trgovine;
- za smještaj turista;
- za privredu i zanatstvo, koji ne predstavljaju bitnju smetnju pretežnoj namjeni**;**
- objekti komunalnih servisa koji služe potrebama stanovnika područja;
- parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca);
- objekti i mreže infrastrukture.

**Površine za centralne djelatnosti** su površine koje se ovim planskim dokumentom predviđaju za smještaj centralnih - poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti, centralnih institucija privrede, uprave i kulture, a trebalo bi da predstavljaju obilježje grada Perasta. Na ovim površinama mogu se predvidjeti sljedeći sadržaji: kancelarije uprave, kulture, društvene djelatnosti; poslovni i kancelarijski; zanatske i trgovačke radnje; kao i smještaj.

**Površine za turizam –** su površine koje su planskim dokumentom namijenjene prvenstveno za razvoj turizma. Na ovim površinama mogu se planirati kompleksi i objekti za smještaj turista: hoteli, moteli, za pružanje usluga ishrane i pića.

**Površine za kulturu -** su površine koje su planskim dokumentom namijenjene razvoju kulture i umjetnosti. Na ovim površinama mogu se planirati: centri za kulturu, muzeji, galerije, biblioteke, pozorišta, bioskopi, etno-zbirke, arhivi, kinoteke, arheološki, etnološki i memorijalni parkovi, i drugi objekti kulture; institucije koje, prema posebnom propisu, odgovaraju karakteristikama područja. Izuzetno od pretežne namjene i kompatibilno toj namjeni, mogu se planirati: sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti.

**Površine za vjerske objekte** su postojeće površine koje su ovim planskim dokumentom namjenjene za objekte i komplekse u kojima se održavaju vjerski obredi i ostale vjerske djelatnosti. Ove površine podrazumijevaju: hramove i druga zdanja za bogoslužbene potrebe, kao i samostanske objekte, groblja i druge prateće sadržaje za potrebe vjerskih objekata.

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

Na ovim površinama mogu se planirati objekti za sportove na otvorenom**,** kao što su: sportski tereni za sportove na otvorenom (boćanje, mini golf i dr.); prirodne stijene za sportsko i slobodno penjanje; trim staze i „staze zdravlja“; planinske (obilježene) staze; prateći objekti koji su u funkciji sporta i rekreacije (svlačionice, toaleti, tuševi, ostave za sportske rekvizite i sl.); ugostiteljski objekti.

**Površine za pejzažno uređenje -** su površine na kojima je zabranjena gradnja. Uređenje parcele omogućeno je sadnjom zelenila i opremanjem malim vrtno – arhitektonskim elementima karakterističnih za bogato graditeljsko nasleđe ovog regiona, i to: podzidima, stepeništima, pergolom sa lozom – “odrinom”, kamenom klupom – “pižuom”.

**Površine za pejzažno uređenje javne namjene -** su javne površine čiji je parter uređen zelenilom, žardinjerama i vrtno - arhitektonskim elementima, a u funkciji osnovne namjene objekta. To su sledeće površine: prostor kod muzeja, prostor oko izvora slatke vode Bogliva, javna površina u funkciji manje pjace, đardin Visković, dvorišta škole i vrtića i prostor ispred palate Šestokrilović, unutrašnji vrt palate Mazarović ( terasasti amfiteatar – pozornica na otvorenom).

**Površine saobraćajne infrastrukture** ovim planskim dokumentom su namjenjene za koridore infrastrukture drumskog saobraćaja.

U cilju obezbjeđenja nesmetanog funkcionisanja saobraćajnih infrastrukturnih sistema i objekata, kao i njihove zaštite, duž infrastrukturnih trasa, utvrđuju se i uređuju zaštitni pojasevi, odnosno zaštitne zone.

Po pravilu, gdje je god to moguće, površine saobraćajnih i ostalih infrastrukturnih sistema se poklapaju i medjusobno uskladjuju.

**Površine komunalne infrastrukture** su postojeće i planirane površine koje su ovim planskim dokumentom namjenjene i služe izgradnji telekomunikacione, elektroenergetske, hidrotehničke infrastrukture, osim saobraćajne infrastrukture.

Na ovim površinama mogu se planirati:

- objekti telekomunikacione infrastrukture: objekti, mreže, bazne stanice i antenski stubovi fiksne i mobilne telefonije, kablovski distributivni sistemi, repetitori RTV stanica, sistemi PTT veza, sistemi veza policije, vojske i drugih državnih organa i službi;
- objekti elektroenergetske infrastrukture: trafostanice svih nivoa transformacije, nadzemni i podzemni dalekovodi i niskonaponska mreža;
- objekti hidrotehničke infrastrukture: potisni cjevovodi, rezervoari, crpne stanice, atmosferska kanalizacija, fekalna kanalizacija;
- objekti vatrogasne stanice;
- parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca).

Površine svih infrastrukturnih sistema se poklapaju i medjusobno uskladjuju.

**Površine za groblja -** su površine koje su planskim dokumentom namijenjene za sahranjivanje tijela preminulih ljudi. Groblje se gradi i uređuje u skladu sa planskim dokumentom i posebnim propisima.

**Ostale prirodne površine -** su šikare, makija, površine stjenovitih planinskih padina.

**Površine mora** čine površine unutrašnjih morskih voda. Na ovim površinama mogu se planirati objekti koji se koriste u svrhu pristana i priveza plovila, kupališta, odmora i rekreacije.

Namjena površina je predstavljena na grafičkom prilogu *br. 08 „Plan namjena površina".*

Ovim Planom jasno su razgraničene površine javne namjene od površina ostalih namjena.

**Javne površine** su javni trgovi i pjacete, javne zelene površine, pješačke komunikacije - ulica Stari put i Velja ulica, stepeništa, prolazi, i sve su nasljeđena urbanistička matrica grada. Za dio trase Starog puta, koji se nalazi u okviru UP 308 i koja je privatno vlasništvo, predloženo je da se između vlasnika i korisnika formira poseban ugovor o režimu korišćenja prava službenosti prolaza, za potrebe održavanja procesije u Perastu, u danima: 1. Maj; 15. Maj; 16. Jul;

Dio ovih površina predstavljaju i kolske saobraćajnice (magistralna iznad mjesta i kolsko-pješčka tj. lokalna priobalna) kao i obala kojoj je obuhvatom morskog dobra definisan režim korišćenja.

U pogledu funkcionalne organizacije grada uslovno je formiran zoning, shodno dostupnosti pojedinim djelovima grada. Stepen javnosti (dostupnosti) se uslovno može utvrditi prema konfiguraciji terena, opremljenosti javnim komunikacijama i namjeni.

S obzirom da ulični front definišu fasade objekata i potporni zidovi parcela ili ograde đardina, kao i to da su prizemlja objekata ulična proširenja Planom je predložena mogućnost da se prostori prizemlja stave u funkciju različitih sadržaja. Tako na primjer svi kapaciteti fizičkih struktura pozicionirani između priobalne kolsko-pješaćke saobraćajnice i pješačke ulice „Stari put" mogu imati poslovno-komercijalne sadržaje u svojim prizemljima, jer je ovo dio grada otvoren i pristupačan svakom posjetiocu. Kada je pretežna namjena stanovanje a prizemljie namijenjeno djelatnostima definisana namjena je „mješovita". Planom intervencija tretman građevina i javnih prostora je strožiji (pretežno rekonstrukcija planerskom terminologijom rečeno ili adaptacija kada se saopštava terminologijom zaštite kulturnih dobara) i uslovi su precizni u pogledu gabarita i izgleda. Komercijalni sadržaji (djelatnosti, ugostiteljstvo, usluge,...) planirani su i uz važnije pješačke ulice koje se spuštaju ka obali, a posebno uz Velju ulicu.

Objekti na višim kotama uglavnom su stambeni i stambeni sa komplementarnim sadržajima za smeštaj turista.

Sve rekonstruisane i izgrađene tj. obnovljene građevine trebaju biti namijenjene stalnom stanovanju ili drugoj namjeni kojom se nastoji obezbjediti prisustvo i korišćenje tokom čitave godine. Jedan od ključnih uslova za revitalizaciju grada je stimulacija za kupovinu i rekonstrukciju ruševina u svrhu njihovog pretvaranja u objekte stalnog stanovanja ili pansiona visoke kategorije. Trebalo bi iznaći način da se vlasnici postojećih objekata povremenog stanovanja obavežu da ih uključe u turističku ponudu tokom cijele godine.

Pregled značajnih objekata planiranih za prenamjenu:

- Kompleks palate Smekja (sa rekonstruisanim okruženjem) za turizam - hotel;
- Kompleks palate Martinović – turizam - hotel;
- Kompleks palate Krilović – turizam - hotel;

- Kompleks palate Visković – centralne djelatnosti sa memorijalnom sobom porodice Visković, pri čemu treba nastojati povezati ovu cjelinu sa susjednom zgradom u nizu gdje su smještene mjesna kancelarija, škola, vrtić;
- Kompleks palate Mazarović - centralne djelatnosti (kulturno-umjetnički centar);
- Kompleks tvrđave Svetog Križa - centralne djelatnosti (izložbeno informativni centar grada).

Svi prethodno navedeni kompleksi razradjeni su do nivoa urbanističko - arhitektonskog rješenja, osim kompleksa palata Martinović i Krilović za koje u ovoj fazi nije bilo dovoljno podataka (nepristupačni, nesagledivi i neistraženi).

## 7.2 ELEMENTI REGULACIJE I NIVELACIJE

Horizontalna i vertikalna regulacija građevina u Perastu utvrđena je tokom njegove viševjekovne izgradnje. Tako zatečena regulacija poštovana je ovim Planom i svi objekti su uklapljeni u nju.

Gabarit, tj. horizontalna osnova i spratnost, oblik i izgled ruševina poznati su pa se njihova rekonstrukcija planira u svemu po uzoru na originalnu, zatečenu strukturu. Kada se govori o izgradnji tj. obnovi ruševnih ostataka ona je planirana tako da u svemu podrži horizonatlni gabarit, tj. osnovu ruševnih ostataka objekta, dok je vertikalni gabarit definisan tako da se uklopi u ambijent neposrednog okruženja.

Spratnost objekata se kreće od P (prizemlje) do maksimalne P+2+Pk (prizemlje, dva sprata i potkrovlje) koja može biti samo na lokacijama gdje su i postojeći objekti iste spratnosti.

Imajući u vidu da je glavni pristup objektu bio od strane mora i da je upravo fasada od mora ta na kojoj se sagledava ukupna spratnost objekta ovim Planom se za prizemnu etažu računa najniža korisna površina objekta.

Samo izuzetno, na nagnutom terenu u dijelu objekta ili objekta i okolnih potpornih zidova, može se formirati etaža podruma. Završava se etažom prizemlja objekta, vrtom ili tersom. Ovoj etaži se pristupa isključivo iz objekta, tj. nema pristup sa javnog puta, i nema prirodno osvetljenje.

Instrumenti za definisanje osnovnog sistema regulacija:

1. Regulaciona linija

Regulaciona linija dijeli površinu različitih namjena i sadržaja od javnih površina – površine saobraćajnica.

2. Građevinska linija

Građevinska linija uokviruje zonu u kojoj je dozvoljena gradnja, tj. horizontalni gabarit objekta.

3. Visinska regulacija

Visinske regulacije definisane su označenom spratnošću na svim objektima.

Visine etaže definisana je prema karakterističnom primjenjenom rješenju za Perast i za stambene objekte iznosi od 2,4 do 2,8m; izuzetno kod rekonstrukcije reprezentativnih objekata ona može biti viša ali isključivo prema podacima o autentičnoj visini.

4. Nivelacija

Sistem nivelacije se bazira na postojećoj nivelaciji ulične mreže i terena.

Detaljna nivelaciona i regulaciona rješenja prikazana su u grafičkom prilogu *br. 11 "Plan parcelacije, nivelacije i regulacije".*

## 7.3 PARCELACIJA I PREPARCELACIJA

Urbanistička parcelacija Perasta formirana je na osnovu postojeće katastarske parcelacije, uslova da svaka parcela ima obezbjeđen pristup i predloženog urbanističkog rješenja. Najvećem broju parcela zadržani su oblik i površina, kao i ostvareni urbanistički parametri. Numeracija parcela rađena je prema katastru, a kada više parcela ćini urbanističku numeracija je određena prema onoj koja je površinom najveća.

Javne parcele (kolska saobraćajnica, pješačko-kolska, stepeništa) nemaju urbanističku numeraciju.

Preparcelacija je vršena samo u izuzetnim slučajevima, i to:

- kada je planirana intervencija rekonstrukcija postojećeg ruševnog objekta ili kompleksa;
- kada je planirana intervencija izgradnje tj. obnove ruševnih ostataka objekta, a prema referentnim podacima;
- kada se planira jedinstven tretman značajnog arhitektonskog kompleksa;
- kada se postojeća parcela funkcionalno dijeli za različite namjene, posebno javne;
- kada je bilo neophodno obezbijediti pristup drugim parcelama;

Parcele su indeksirane prema sljedećem principu:

- parcela zadržava broj prema katastarskoj numeraciji kada se njena površina i forma ne mijenja;
- parcela dobija prefix – UP i arapsku numeraciju od 1 - n kada su na njoj planirane intervencije kojima se vrše promjene u pogledu kapaciteta i/ili namjene (dogradnja, nadogradnja, restauracije), kao i bilo kakve druge intervencije (uređenja, adaptacije).

Parcelacija i preparcelacija, regulacija i nivelacija prikazane su u grafičkom prilogu *br. 11a i 11b "Plan parcelacije, nivelacije i regulacije".*

Uvidom u dostavljenu podlogu Plana konstatovano je da:

- Nijesu evidetirane postojeće katastarske preparcelacije (građani dostavili na uvid kopije skice plana sa evidentnom preparcelacijom koja je u međuvremenu nastala);
- Pojedini objekti i dalje izlaze iz granica katastarskih parcela i zalaze u susjedne, a ima slučajeva gdje objekti ugrožavaju javnu komunikaciju - što na terenu nije slučaj;
- Priličan broj postojećih i starijih objekata nije evidentiran, a neki novijeg datuma jesu.

Imajući u vidu stanje podloge urbanističke pacele su formirane prema sljedećem principu:

- Da se nedvosmisleno prikaže kontinuitet javnih prolaza, tj. urbanistička parcela ne može prekinuti niti suziti javnu komunikaciju, a što je slučaj kada su prolazi natkriveni objektom;
- Da objekti budu obuhvaćeni parcelom, tj. ne mogu izlaziti iz parcele i/ili biti istovremeno na dvije parcele;
- Izuzetno kada objekti prekidaju javnu komunikaciju, a što na terenu nije slučaj, tada su objekti smanjeni kako bi se prikazala javna komunikacija – npr. uz kompleks Krilovića (UP 98 i UP 96). U obračun površina uzeti su podaci osnove objekta iz podloge a ne tako dobijenog objketa.

*Napomena: numerički podaci o veličini parcela i oznake (indeksi) parcela, prezentirani u ovom Planu, precizni su za nivo urbanističkog projekta ali ne mogu biti osnov za imovinsko-pravne i ostale odnose. Za taj segment nadležna je Uprava za nekretnine, i to po usvajanju Urbanističkog projekta, koji je osnov za preparcelaciju na terenu.*

## 7.4 TRETMAN POSTOJEĆIH OBJEKATA

Perast odlikuje očuvana urbana matrica i ambijent srednjovjekovnog primorskog grada. Imajući u vidu da izgradnja novih objekata nije moguća i to koliki je broj ruševnih građevina (37), kao i onih koje su ruševni ostatci (30), a naspram građevina koje su u funkciji (345), jasno je da upravo ovaj graditeljski fond (20% ukupno izgrađenog fonda) predstavlja razvojni potencijal grada. Intervencije na njihovoj rekonstrukciji i izgradnji, tj. obnovi urbane matrice, ocjenjene su kao prioritetne.

| INTERVENCIJE | broj objekata | P pod objektom m² | BRGP m² |
|---|---|---|---|
| održavanje | 173 | 11506 | 29698 |
| adaptacija | 89 | 5452 | 11814 |
| konzervatorsko- restauratorske | 83 | 6520 | 14146 |
| rekonstrukcija ruševine | 37 | 3613 | 6913 |
| uspostavljanje urbanističke matrice | 30 | 2485 | 3384 |
| rušenje | 15 | 373 | 475 |
| **UKUPNO** | **427** | **29950 m²** | **66430 m²** |

Sve postojeće građevine koje su u funkciji i koje ne zalaze u novoplanirane regulacije mogu se **održavati i konzervatorsko - restauratorski tretirati**, u okviru urbanističkih parametara propisanih ovim Planom (pozicija građevinske linije i analitički podaci o max površini horizonatalnog gabarita, max spratnosti, max. BRGP i dr.), a koji su prezentovani u grafičkom prilogu *br. 11 - Plan parcelacije, regulacije i nivelacije* kao i u tekstualnom dijelu *poglavlje 11 - Numerički pokazatelji i bilansi površina.*

Za sve građevine koje su definisane kao ruševine formirana je urbanistička parcela i planirana je **rekonstrukcija.**
Za ruševne ostatke građevina, a koje su evidentirane na terenu u svemu prema Planu Perasta iz 1838. godine formirana je urbanistička parcela i planirana je **izgradnja, tj. obnova urbane matrice.**

U obuhvatu Plana registrovane su brojne devastacije koje se ogledaju u dogradnji aneksa (najčešće uz postojeći objekat na strani prema brdu u širini terasastog vrta) i nadogradnji (najčešće potkrovlja ili lođe) osnovnog objekta, a sve u cilju obezbjeđenja većih prostornih uslova. Ovaj oblik intervencija najmasovniji je bio u periodu 1980-1990. godine, tj. posle zamljotresa 1979. godine. Intervencije su izvedene u savremenim materijalima i bez posebne pažnje u pogledu oblikovanja, tako da su izgledom i materijalizacijom u neskladu sa arhitekturom i ambijentom kako u odnosu na osnovni objekat (kome su pridodati) tako i okruženja. Danas su ti aneksi uglavnom u lošem stanju. Naime, izvedeni u betonu i završeni ravnom armirano-betonskom pločom, često i neomalterisani, bez termičke i hidro izolacije, nakon trideset godina postali su neuslovni za život. U cilju ublažavanja nastalih negativnosti i obezbjeđenja preduslova za uspostavljanje arhitektonske i ambijentalno prihvatljive ovovremene intervencije, predložena je **adaptacija**.

**Za izgradnju novih objakata, bez obzira na namjenu, pomoćnih objekata i bazena ovim Planom nijesu formirana pravila i urbanistički parametri iz razloga što se novi objekti ne mogu graditi na prostoru grada sa statusom kulturnog dobra I kategorije.**

**Za postojeće pomoćne objekte planirano je održavanje.**

**Rušenje** na prostoru grada Perasta podrazumjeva uklanjanje:

- nelegalno izgrađenih objekata na javnim površinama (u obuhvatu putnog pojasa garaže i pomoćni objekti) i privatnim parcelama, a nisu kategorija objekata za izgradnju, tj. obnovu urbane matrice;
- recentnih dogradnji i nadogradnji prostorno i stilski neusaglašenih sa karakterističnim rješenjima tradicionalne arhitekture grada Perasta (najdrastičniji primjeri tiču se promjena karaktera zatečenih zgrada i njihovih slobodnih prostora).

Rušenje je planirano na sljedećim katastarskim parcelama:

7/1, 23/3, 43, 105, 106, 148, 160/3, 184, 209/1, 209/2, 211, 212, 229, 369, 369.

Planirane intervencije na objektima prikazane su na grafičkom prilogu *br. 07 - Plan intervencija.*

## 7.4.1 OPŠTI URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA POSTOJEĆE OBJEKTE

**Osnovni sklop objekta**



- Tradicionalna kuća Perasta karakterisitčna je po jednostavnoj nepravilnoj osnovi najčešće pravougaonog ili kvadratnog oblika. Njihov najveći broj karakterišu skromni arhitektonski stilski elementi u kamenu.
- Prilikom bilo kakve intervencije ili obnove kuće mora se voditi računa o očuvanju svih njenih karakterističnih elemanata; pozicija u prostoru i odnos prema okruženju, gabarit, oblik i izgled, kao i konstruktivni sklop, materijalizacija, funkcionalna organizacija, proporcije i dr.
- Obnova kuće podrazumijeva zadržavanje osnovnog horizontalnog i vertikalnog gabarita objekta bez nadogradnje i dogradnje.
- Konstruktivnom sanacijom kuće ne smiju se narušiti njen oblik i izgled, kao ni poremetiti osnovni odnosi u prostoru. Konstruktivne elemente je dozvoljeno mijenjati ukoliko originalni više nijesu u stanju da vrše svoju funkciju i nije ih moguće sanirati ni ojačati. Pozicija novih konstruktivnih elemenata treba da bude identična poziciji onih koji se mijenjaju. Ukoliko su neophodna dodatna konstruktivna ojačanja, ona ni na koji način ne smiju biti vidljiva, kako na fasadama tako ni u unutrašnjosti. Gdje god je to moguće očuvati originalne konstruktivne elemente ili ih sanirati na način koji neće ugroziti njihov originalni izgled (npr. očuvati spoljašnji izgled konstruktivnog elementa, a unutrašnjost ojačati savremenim materijalima koji su noseči, u skladu sa konzervatorskom praksom).
- Zamjena instalacija i uvođenje novih radi obezbjeđivanja savremenih uslova stanovanja dozvoljena je na način da ne narušava unutrašnji ni spoljašnji izgled objekta.

**Krov**







- Obavezno je održavanje ili obnova osnovnog oblika i nagiba krova. Osnovni oblik krova je na jednu vodu ili dvovodan, kod složenijih tipova rješenje je na četiri vode, nagiba od 23 - 27°.
- Krovne konstrukcije su drvene.
- Krovni pokrivač je tamnocrvena kanalica.
- Kamene ploče tzv. «kotali» formiraju krovni vijenac. Kod manjeg broja objekata krovni vijenac formira ležeći kameni oluk jednostavne profilacije, a koje podržavaju kamene konzole profilacije četvrt kruga. Na mjestima gdje nedostaju izvršiti nadopunu u svemu prema autentičnom rješenju.
- Ukoliko je izvorno rješenje etaže potkrovlja sa tzv. «viđenicom» (centralnom ili ugaonom na podužnim zidovima) ili «lukjernom» (otklon dijela krovne ravni u odnosu na osnovni nagib krova) njih je potrebno obnoviti, jer su karakteristika u rješenju krova na ovom prostoru. Međutim, to se ne može koristi kao model rješenja za sve krovove u Perastu.
- Eteže pokrovlja, u okviru kojih je moguća adaptacija za stanovanje, prikazane su u grafičkim prilozima *br. 09 - Plan pete fasade i br. 11a i 11b "Plan parcelacije, nivelacije i regulacije".*
- Obnoviti dimnjake a zidane dimnjačke kape planirati po uzoru na rješenja primjenjena u Perastu. Isključuje se mogućnost završetka dimnjaka prefabrikovanim elementima.





**Materijalizacija**



- Očuvanje ili obnova kuće podrazumijeva korišćenje istih materijala koji su upotrebljeni prilikom izgradnje kuće. Poželjno je prilikom zamjene kamenih blokova koristiti kamen iz istih kamenoloma ili neki drugi autohtoni čije karakteristike odgovaraju izvorno upotrebljenom kamenu.
- Dozvoljeno je malterisanje isključivo onih fasada koje su prvobitno bile malterisane, malterisanje kamenih fasada nije dozvoljeno.
- Prilikom malterisanja fasada ispitati sastav i boju originalno korišćenog maltera i pripremiti novi malter sličnog u sastavu (vodeći računa o odnosu cementa i kreča i boji i strukturi agregata) i analogne boje. Boje na fasadama su bež, sivo -bež i izuzetno terakotni tonovi na bočnim fasadama.
- Prilikom zamjene bilo kog dotrajalog ili nedostajućeg elementa (arhitektonskog, konstruktivnog, funkcionalnog) obavezna je upotreba istog ili srodnog materijala.
- Za sve elemente sekundarne kamene plastike na fasadama upotrebiti kamen koji će po svojoj strukturi, obradi i boji podražavati originalni (okviri otvora, krovni vijenac, konzole, stepeništa, balustrade, i dr...).
- Nije dozvoljena upotreba opeke na fasadi.

**Otvori**



- Očuvanje ili obnova kuće podrazumjeva i obnovu kamenog okvira otvora vrata i prozora.
- Očuvati ili obnoviti raspored, proporcije i obradu otvora kuće. Nije dozvoljeno probijanje novih otvora koji bi narušili proporcije i sklad fasade. Izuzetno nove otvore moguće je formirati na strani prema brdu ili bočnim stranama samo ukoliko je na tim stranama okućnica istog vlasnika, susjedni objekat udaljen min 6,0m; u protivnom treba zatražiti saglasnost susjeda. U pogledu pozicije, proporcije i oblikovanja otvora treba pribaviti bliže konzervatorske uslove.
- U svemu prema autentičnom rješenju obnoviti drvena škura (spoljašnja zaštita tipa puna ili finta grilja) ili škureta (unutrašnja zaštita, puna) i predvidjeti njihovo bojenje masnom bojom u bijelom tonu. Isključuje se mogućnost upotrebe roletni.

**Ostali elementi fasada**

- Prilikom održavanja ili obnove kuće obavezna je obnova spoljašnjeg stepeništa, konzola, balkona i, balustera i drugih elemenata sekundarne plastike, a sve u skladu sa izvornim, autentičnim rješenjem u pogledu oblika, izgleda i materijalizacije.





- Ogradu balkona i spoljašnjeg stepeništa obnoviti po uzoru na autentično rješenje - od kamenih balustera ili željezne profilacije. Izuzetno, ako nema dovoljno podataka o autentičnom rješenju moguće je primjeniti stilizovano rješenje nekog analognog autentičnog rješenja.
- Formiranje novih balkona, stepeništa ili drugih elemenata sekundarne plastike nijesu dozvoljeni.
- Oluci ne smiju narušavati osnovni izgled građevine, odnosno trebaju biti postavljeni na bočnim ili zadnjim stranama; Izuzetno mogu se postaviti iza ugla glavne fasade od mora.
- Nije dozvoljeno postavljanje stubova i/ili polustubova na fasadi.

**Ograđivanje i uređenje partera**



- Ogradne zidove zadržati ili obnoviti zidane u kamenu sa elementima ozelenjavanja (živa ograda za više dijelove), a moguće je formiranje okolnih pižula i obogaćenje zelenilom (zasadom loze, lovorike, agruma i dr.). Ogradni zidovi prate liniju pada terena, isključuje se mogućnost njihovog kaskadnog spuštanja. Završetak zida može biti izveden od lomnjenog kamena utopljenog u malter pod kosinom, tzv. „kapom“, ili kamenim pločama. Isključuje se mogućnost pokrivanja kanalicom.



- Prilikom održavanja ili obnove tradicionalne kuće obavezna je i obnova partera sa svim sačuvanim elementima. Obnoviti sve postojeće elemente uređenja partera tradicionalne primorske kuće, a što podrazumijeva popločanje, kamene klupe, odrine, pergole, zelenilo, razvijena stabla i ostale elemente primorske vrtne arhitekture.
- Zadržati ili obnoviti (ukoliko su urušeni) postojeće denivelacije terena, kao i terasastih podzida i ograda u tehnici «suvomeđe».



- Ograde u suvomeđi očuvati u originalnim gabaritima ili ukoliko je dio uništen, izvršiti doziđivanje do prvobitne visine, u skladu sa tehnikom zidanja suvomeđe od kamena iste vrste, boje i dimenzija.
- Očuvati ili obnoviti u izvornom obliku bistjerne sa krunama i druge elemente uređenja dvorišta, kao npr «pižula», odrine i sl.
- Obavezno je očuvanje razvijenih stabala agruma, japanske jabuke, lože i maslina.

- Dopuna očuvanih elemenata uređenja partera dozvoljena je pod uslovom da se ne naruši sklad izvornog parternog uređenja.
- Materijali koji se koriste za uređenje partera moraju biti u skladu sa materijalizacijom glavnog objekta. Materijalizaciju partera moguće je obaviti uz primjenu tradicionalnih i savremenih materijala koji čine skladnu cjelinu sa očuvanim elementima partera.
- Prilikom izgrade pergola nije dozvoljena upotreba betonskih pseudoimitacija nekog od klasičnih stilskih redova.

**Pomoćni objekti**

Prilikom obnove objekata tradicionalne arhitekture poželjna je obnova i pomoćnih objekata, koji su na prostoru Perasta tradicionalno bili dio parcele stanovanja. Ovim Planom evidentirani su svi postojeći pomoćni objekti. Novi pomoćni objekti nijesu planirani, a na osnovu izdatih uslova očuvanja i obnove grada Perasta od strane Službe zaštite.

- Pomoćni objekti su objekti ostave, letnje kužine, garaže i dr. i služe kao dopuna prostornih kapaciteta osnovnog objekta.
- Isključuje se mogućnost prenamjena pomoćnih objekata u stambenu namjenu.
- Svi pomoćni objekti ulaze u obračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti.
- Pod pomoćnim objektom se podrazumijeva objekat koji je udaljen od osnovnog objekta na parceli i nije u funkciji stanovanja.
- U osnovi je površine max 20m² i isključivo je prizemne spratnosti.
- Oblikovanje pomoćnog objekta treba da slijedi principe jednostavnog oblikovanja i izgleda; nanametljivog i neutralnog. Može biti od savremenih materijala, tada treba da je malterisan, i da ima krovni pokrivač od kanalice.

## 7.5 URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA ODRŽAVANJE OBJEKATA

**Održavanje** je obezbjeđivanje fizičke trajnosti objekta i adekvatnih uslova njegovog korišćenja na način da se održi njegova osnovna karakteristična arhitektonska i ambijentalna vrijednost.

Intervencije ovog tipa se tiču isključivo funkcionalne promjene u unutrašnjosti objekata i zamjena instalacija i uređaja u cilju obezbjeđenja adekvatnog korišćenja.

Obim ovih intervencija isključuje promjene u pogledu: gabarita, oblika, izgleda, kapaciteta i namjene.

Izvođenje ovih radova se ne smatra građenjem.

Uslovi za održavanje izgleda objekata (fasada, krovova i dr.)

- Sačuvati osnovni raspored otvora prozora i vrata (jedna, dvije ili više prozorskih osa na zapadnoj fasadi – tj. na strani prema moru), njihove proporcije (veličinu) i obradu u kamenim okvirima (tzv. pragovima).
- Zadržati poziciju krovnog vijenca - kotala, nagib krovnih ravni a za krovni pokrivač predvidjeti kanalicu tamnocrvene boje.
- Zadržati osnovno rješenje krova na jednu, jedu - i po, dvije, tri ili više voda, nagiba u svemu prema zatečenom rješenju.
- Nije dozvoljeno formiranje otvora u krovnim ravnima - tipa „viđenica“ ili „lukjerna“, osim ako to nije zatečeno ili originalno rješenje. Dozvoljeno je postavljenje ležećih krovnih prozora.
- Čišćenje fasade predvidjeti isključivo pranjem vodom pod pritiskom, isključuje se mogućnost pjeskarenja.
- Obradu fasada predvidjeti fugovanjem uz isticanje različitih faza gradnje. Eventualnu nadopunu oštećenih spojnica predvidejti u ravni fasade, kao dersovane, od produžnog maltera tonski usklađenim sa bojom kamena.
- Rješenje stolarije vrata i prozora planirati po uzoru na zatečena rješenja; dvokrilni otvori sa podjelom na dva ili tri polja i poluzastakljena vrata. Za prozore predvidjeti zaštitu škurima – tipa puna ili finta grilja i za vrata tzv. „škureta“ – zaštitu sa unutrašnje strane. Isključuje se upotreba roletni.
- Boja spoljašnje stolarije je bijela.

Analizom postojećeg stanja, objekti koji su rekonstruisani, u funkciji i u dobrom stanju, u pogledu boniteta i fizičkih karakteristika objekata, planirani su za održavanje.

## 7.6 URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA ADAPTACIJU OBJEKATA

**Adaptacija** je izvođenje radova na održavanju objekta i radova koji nijesu od uticaja na stabilnost objekta, odnosno pojedinih njegovih djelova, koje se ne smatra građenjem.

Adaptacija je prilagođavanje građevine postojećoj ili novoj namjeni, funkciji, sadržaju i standardima u zatečenim gabaritima i autentičnog izgleda.

Predmet adaptacije može biti i promjena izgleda, prouzrokovana izvedenim radovima bez ili suprotno konzervatorskim mjerama ili nestručno izvedenim radovima, čime je narušena autentičnost. Adaptacija podrazumjeva intervencije na ublažavanju nastalih negativnosti u skladu sa karakterističnim primjenjenim rješenjima Perasta i u skladu sa tipološkim karakteristikama osnovne građevine (slobodnostojeća – jednoćelijskog tipa ili razvijenog tipa, dio niza, na kraju niza). Ove intervencije mogu biti npr.: formiranje krova nad ravnom betonskom pločom, zamjena druge vrste krovnog pokrivača kanalicom; zamjena bravarije stolarijom; uklanjanje nadstrešnica; uklanjanje terasa i balkona i ograda od betonskih balustra gdje to nije izvorno rješenje, i sl. Za svaki pojedinačni primjer recentne dogradnje potrebno je sačiniti projektni elaborati u kojem bi se putem studijskih skica ispitale mogućnosti poboljšanja izgleda svakog od narušenih elemenata i djelova.

U dokumentaciji plana (Konzervatorski uslovi, Stručni stavovi i Mišljenja izdati od strane Službe zaštite Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture) naveden je spisak građevina za koje treba planirati, u manjem ili većem obimu, usklađivanje sa arhitektonskim i ambijentalnim karakteristikama grada. Na osnovu stilsko-hronološke analize i valorizacije objekata izrađen je Plan intervencija (grafički prilog br. 07) gdje su evidentirani objekti koje je potrebno adaptirati.

Opšti uslovi za adaptaciju objekata

- Pri adaptaciji obavezno zaštititi i prezentovati stepen očuvanosti tradicionalnog rješenja (osnovni gabarit, tehniku gradnje i masivnu konstrukciju, kao i materijale korišćene u finalnoj obradi). Na dijelovima koji se adaptiraju podražavati izvornu tehniku i materijale, a sve u skladu sa primjenjenim tradicionalnim rješenjem na predmetnom objektu.
- Materijali koje treba koristiti pri adaptaciji su: kamen i drvo, a samo izuzetno u cilju povećanja stabilnosti i ukrućenja moguće je koristiti opeka proizvode - giter blok, čelične ili betonske elemente koji se u konačnoj prezentaciji treba obložiti kamenom ili malterom, tj. ne smiju ostati vidni.
- Novoformiranih otvori na fasadama starijih objekata i objekata izgrađenih nakon zemljotresa 1979. godine, treba da su sljedećih proporcija – pravougaoni, vertikalni, dimenzija 70X100cm (karakteristično za tradicionalnu kuću) ili rjeđe 85X125cm (karakteristično za reprezentativne objekte i to na etažama prvog i drugog sprata). Otvori treba da su oblikovani u kamenim okvirima širine 15cm. Ukoliko je gradnja bila u savremenim materijalima i vlasnik nije u mogućnosti da izvede oblogu u kamenim blokovima, kao prelazno rješenje može se prihvatit okvir u malteru dimenizija 15cm.
- Svi balkoni koji ne predstavljaju originalno rješenje karakteristično za tipologiju zgrade kojoj pripadaju trebaju se ukloniti.
- Izvorne kamene ograde balkona tzv. „balustrade" koje su zamjenjene betonskim savremenim pseudoimitacijama klasičnih stilskih redova, trebaju se obnoviti u materijalu, formi i izgledu po uzoru na autentilčno rješenje (u kamenu, oblika prema tragovima na fasadnom zidu ili po uzoru na primjenjena rješenja u skladu sa tipologijom građevine). Isto se odnosi i na ograde koje su izvedenu u metalu.
- Adaptacija etaže potkrovlja u stambeni prostor moguća je pod uslovom da to predstavlja izvorno rješenje završetka zgrade. Osvetljenje potkrovlja moguće je obezbjediti prozorskim otvorima na kalkanskim zidovima i/ili krovnim prozorima tipa „lukjerna" ili „viđenica" isključivo ako je to zetečeno rješenje ili odobrena rekonstrukcija rješenja krova zgrade, *prikazano u grafičkom prilogu 09 – Plan pete fasade grada* (rješenje krovova). U drugim slučajevima osvetljenje je moguće obzbjediti ležećim krovnim prozorima.
- Adaptacija etaže tavana u potkrovlje za stanovanje moguća je isključivo u okviru postojećeg gabarita krovnog rješenja.
- Za sve objekte ili djelove objakata koji su završeni ravnom betonskom pločom planira se pokrivanje adekvatnim krovnim rješenjem i pokrivačem. Rješenje krova prilagoditi rješenju krova osnovnog objekta u pogledu pozicije krovnog vijenca (od kamenih ploča tzv „kotal"-a), nagiba krovnih ravni (min 23%), krovnog pokrivača od kanalice, i dr..
- Adaptacije prema uslovima ovog Plana i uslovima Službe zaštite vršiti u svemu prema odobrenoj projektnoj dokumentaciji.

## 7.7 URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA KONZERVATORSKO - RESTAURATORSKI TRETMAN OBJEKATA

**Konzervatorsko-restauratorski tretman** je intervencija uspostavljanja autentičnosti objekta (u skladu sa tipološkim karakteristikama arhitektonskog rješenja kojoj objekat pripada), tj. obnova oštećenih i vraćanje nedostajućih elemenata i djelova arhitekture, u skladu sa njenim izvornim oblikom i svojstvima.

Stepen i obim konzervatorsko-restauratorskog tretmana bliže definiše Služba zaštite konzervatorskim uslovima za svaki objekat, jer se radi o objektima značajnih arhitektonsko-ambijentalnih vrijednosti koji nijesu adekvatno dokumentovani ni proučeni i za neke od njih preložena je registracija za kulturno dobro.

Opšti konzervatorsko-restauratorski uslovi

- Zadržati osnovnu dispoziciju, gabarit, oblik i izgled postojeće zgrade (slijedi opis zgrade u pogledu tipologije - slobodnostojeća, dvojna ili u nizu kuća; kakve osnove; koje spratnosti i sa koliko prozorskih osa) završene krovom na: jednu, dvije ili više voda. Za krovni pokrivač predvidjeti kanalicu tamnocrvene boje.

- Ukoliko objekat ima etažu tavana moguće je adaptirati ga za potrebe stanovanja u potkrovlje isključivo u okviru postojećih prostornih kapaciteta osnovnog rješenja krova, očuvanja krovnog vijenca i sljemena krova zgrade, tj. bez nadziđivanja. Na taj način formirano potkrovlje moguće je osvjetliti ležećim krovnim prozorima i prozorskim otvorima na kalkanskim zidovima.
- Metode statičke sanacije prilagoditi zahtjevima očuvanja arhitektonskih i ambijentalnih karakteristika predmetne zgrade (karakterističan primjer tradicionalne porodične zgrade). Očuvati noseće pune masivne zidove u kamenu uz eventualno injektiranje i druge mjere tehničke zaštite – horizontalni i kosi serklaži u vrhovima zidova, nove međuspratne konstrukcije na pozicijama postojećih, zatege i dr.
- Obradu fasada predvidjeti prema zatečenom rješenju - fugovanjem ili u malteru tonski usklađenim sa bojom kamena. Sve oštećene i/ili nedostajuće elemente od kamena (okvire otvora prozora i vrata i dr.) predvidjeti u kamenu u svemu po uzoru na karakteristične originalne elemente.
- Rješenje stolarije vrata i prozora planirati po uzoru na tradicionalna rješenja primjenja u naselju - dvokrilni prozori i vrata sa podjelom na polja i škura puna ili sa griljama. Za prozore gdje su postavljene gvozdene rešetke predvidjeti „škureta“ sa unutrašnje strane. Spoljašnju stolariju predvidjeti u bijeloj boji.
- Uređenje prednjeg dvorišta, ne terasastim platoima, predvidjeti po uzoru na analogna rješenja primijenjena u arhitekturi Perasta - pergole, pižuli, djelimično popločavanje (umjesto betoniranja) i obogaćenje zelenilom. Ogradu terasastog platoa moguće je zamjeniti novom, od kovanog gvožđa stilizovane obrade ili zidanom u kamenu sa žardinjerom ili „pižuom“.

## 7.8 URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA REKONSTRUKCIJU RUŠEVINA

**Rekonstrukcija ruševina** na prostoru grada Perasta podrazumjeva obnovu graditeljskog fonda i to na osnovu:

- sačuvanih materijalnih podataka na terenu (ruševne objekata na kojima se sagledavaju gabarit, oblik i izgled);
- stečenih urbanističkih prava susjedstva i principa urbanizacije prostora u pogledu vizura, osunčanja, provjetrenosti i dr.

Rekonstrukcija ruševina je obnova ruševnih objekata kojima se uspostavlja gabarit i izgled i uvodi namjena (nova ili izvorna), pri čemu se ne ugrožava njihova arhitektonsko-ambijentalna vrijednost. Ovaj postupak podrazumjeva uvođenje adekvatne infrastrukturne opreme.

Neophodan preduslov je da vlasnici ruševnih objekata učine parcelu pristupačnom a objekat sagledivim sa svih strana.

Imajući u vidu da se na terenu sagledavaju svi bitni elementi za njihovu rekonstrukciju (u pogledu horizontalnog i vertikalnog gabarita, rješenja krova, oblika i izgleda) ovim Planom je izvršena njihova identifikacija i tabelarno su prikazani maksimalni kapaciteti na osnovu kojih se mogu izdati konzervatorski uslovi za rekonstrukciju.

Opšti uslovi za rekonstrukciju ruševina

- Zadržati osnovnu dispoziciju, gabarit, oblik i izgled postojećih, zatečenih ruševnih objekata na parceli. Rekonstrukciju gabarita, oblika i izgleda objekata predvidjeti u svemu prema zatečenom rješenju. Rekonstrukciju otvora vrata i prozora predvidjeti u kamenim okvirima. Krovni vijenac predvidjeti od kamenih ploča tzv. „kotal“-a, a za krovni pokrivač predvidjeti kanalicu tamnocrvene boje.
- Metode statičke sanacije prilagoditi zahtjevima očuvanja arhitektonskih i ambijentalnih karakteristika predmetnih zgrada – zadržavanje nosećih masivnih zidova u kamenu i njihova sanacija injektiranjem, postavljanjem čeličnih zatega u nivou međuspratne tavanice i drugih mjera tehničke zaštite (horizontalni i kosi serklaži u vrhovima zidova, nove međuspratne konstrukcije na pozicijama postojećih, i dr.). Isključuje se mogućnost torketiranja konstruktivnih zidova, kao i postavljenje vertikalnih serklaža u uglovima zidova.
- Obradu fasada predvidjeti u svemu prema zatečenom rješenju - fugovanjem ili malterom tonski usklađenim sa bojom kamena na fasadi. Sve oštećene i nedostajuće elemente od kamena, okvire

- otvora prozora i vrata, kotala i dr., predvidjeti u kamenu u svemu po uzoru na zatečene karakteristične elemente. Čišćenje fasada moguće je predvijeti pranjem vodom pod pritiskom; isključuje se metod pjeskarenjem.
- Rješenje stolarije vrata i prozora planirati po uzoru na primjenjeno rješenje - dvokrilni prozori i vrata sa podjelom na dva polja i škura puna ili sa griljama. Spoljašnju stolariju predvidjeti u bijeloj boji.
- Funkcionalno rješenje kao i obradu prostorija prilagoditi savremenim potrebama. Predvidjeti jedinstveno rješenje nove infrastrukturne opreme, a priključke na gradsku infrastrukturu riješiti u untrašnjosti objekta ili na bočnim fasadama pri čemu treba predvidjeti njihovo maskiranje.
- Uređenje dvorišta predvidjeti u svemu po uzoru na postojeće i primjenjena rješenja - djelimično kaldrmisanje dvorišta kamenim blokovima nasatice postavljenim (ili eventualno popločavanje kamenim pločama min. debljine od 7-10cm) u prethodno dobro pripremljenu podlogu (isključuje se mogućnost betoniranja).
- Ogradne zidove zadržati zidane u kamenu sa elementima ozelenjavanja (živa ograda za više dijelove), a moguće je formiranje okolnih pižula i obogaćenje zelenilom (zasadom loze, lovorike, agruma i dr.). Ogradni zidovi prate liniju pada terena, isključuje se mogućnost njihovog kaskadnog spuštanja. Završetak zida može biti izveden od lomljenog kamena utopljenog u malter pod kosinom, tzv. „kapom“, ili kamenim pločama. Isključuje se mogućnost pokrivanja kanalicom.

U grafičkom prilogu Plana »Idejna rješenja«, prikazani su modeli rekonstrukcije ruševnih objekata tradicionalne arhitekture za stanovanje i reprezentativni kompleksi za centralne djelatnosti i turističke namjene. Prema izrađenim idejnim rješenjima, a prema utvrđenim urbanističkim parametrima za svaku parcelu, naveden je broj objekata koje je potrebno rekonstruisati u skladu sa karakteristikama tipologije arhitektonskog rješenja kojoj pripadaju.

**Idejna rješenja za model rekonstrukcije** - ruševina kompleksa izrađena su za sljedeće urbanističke parcele:

- MR - UP 252 - kompleks Mazarović
- MR – UP 330, 331 - kompleks Visković
- MR - UP 920 - kompleks tvrdjave Sv. Križa
- MR - UP 98 obj. 1,
- MR - UP 98 obj. 2
- MR - UP 98 obj. 3
- MR - UP 99
- MR - UP 174
- MR - UP 180

Za komplekse Krilović (UP 95) i Martinović (UP 114) nije bilo dovoljno podataka (zbog nepristupačnosti i neistraženosti) za definisanje planiranih kapaciteta, zbog čega se kao preduslov za njihovu rekonstrukciju smatraju arheološka i arhitektonska istraživanja. Tek nakon toga biće moguće uraditi adekvatna idejna rješenja prema modelima za komplekse. Preliminarno utvrdjena namjena za ove komplekse je turistička, a orjentaciona BRGP data je u *poglavlju 11 - Numerički pokazatelji i bilansi Plana*

## 7.9 URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA - OBNOVU URBANISTIČKE MATRICE

**Izgradnja – obnova urbane matrice** na prostoru grada Perasta podrazumjeva obnovu graditeljskog fonda i isključuje izgradnju objekata na mjestu gdje nikada nijesu bili. Izgradnja – obnova se predviđa na osnovu:

- uspostavljanja urbane matrice grada (rektifikacija savramene katastarske podloge i austrougarske katastarske mapame prve polovine (1838.) i krajem (1836.) XIX, kao i početka XX vijeka, fotodokumentacija, stare razglednice i dr. relevantni dokumentacioni materijal),
- sačuvanih materijalnih podataka na terenu (ruševni ostaci građevine),
- stečenih urbanističkih prava i principa urbanizacije prostora u pogledu vizura, osunčanja, provetrenosti i dr.

Obnovljeni objekti su u pogledu gabarita (horizonatalnog i vertikalnog - spratnosti) prilagođeni zatečenom tj. postojećem okruženju kako bi predstavljali jedinstvenu urbanističku cjelinu.

U postupku obnove građenje prilagoditi tradicionalnim tehnikama i metrijalima - kamen, drvo ili savremenim materijalima koji u finalnoj obradi podražavaju rješenja tradicionalne arhitekture primorske kuće Perasta (kuća u kamenu sa krovom na dvije ili jednu vodu, krovnog pokrivača od kanalice, otvori prozora i vrata u kamenom okviru, i dr.). Ukoliko se neke fasade (južna – na strani prema Kotoru ili sjeverna - na strani prema Risnu) obrađene u malteru odabrati boje maltera koje se uklapaju u ukupnu sliku predmetne zgrade i neposrednog okruženja (patinirane boje terakote ili boje koja je u tonalitetu slična boji kamena (bež, oker).

- Gabarit, oblik, forma i izgled su jednostavni, svedenog kubusa, ravnih linija i izgleda fasade koja u svim elementima podražava tradiocionalna rješenja karakteristična za Perast. Fasade izvesti u punim zidnim platnima sa manjim otvorima u nivou prizemlja i potkrovlja. Dispozicija, oblik i proporcija otvora prozora i vrata imaju posebnu ulogu.
- Otvore prozora prema broju, rasporedu i oblikovanju prilagoditi tradicionalnom rješenju. Isključuje se mogućnost formiranja otvora velikih površina, okrugli ili kvadratni prozori (panorama-prozori) ne odgovaraju građevinama u istorijskom ambijentu i negativno utiču na ukupan izgled grada. Otvore predvidjeti u kamenim okvirima, a njihovo zatvaranje stolarijom. Stolarija je dvokrilana sa podjelom na polja, a otvori vrata su puni ili poluzastakljeni. Isključuje se mogućnost upotrebe bravarije ili jedinstvenih staklenih krila kao i roletni.
- Zaštitu otvora od sunca predvidjeti drvenim škurama.
- Moguće je na pročeljima primjeniti samo manje balkone, sa ogradom od kovanog gvoždja ili kamena. Isključuje se upotreba tipske balustrade. Na objektima većih gabarita moguće je formirati centralni “bellveder”.
- Rješenje krova predvidjeti po uzoru na tradicionalna, krov na jednu, dvije ili više voda. Kada su u pitanju reprezentativne stambene građevine rješenje je složeno i to najčešće na četiri vode sa istaknutim centralnim uzvišenjem viđenice, tzv. “belveder”. Krovnu konstrukciju raditi od drvenih nosača, sa nagibom krova min 23º do max 27º. Dopušteno je uključenje etaže tavana za stanovanje - potkrovlje, ali isključivo u okviru prostornih uslova osnovnog rješenja krova. U krovovima je moguće otvarati manje viđenice i krovne prozore, a u zavisnosti od tipologije arhitekture zgrade i prema konzervatorskim uslovima Službe zaštite.
- Za krovni pokrivač je predviđena tamnocrvena kanalica.

U grafičkom prilogu Plana »Idejna rješenja«, prikazani su modeli rekonstrukcije ruševnih ostataka objekata tradicionalne arhitekture za stanovanje. Prema izrađenim idejnim rješenjima, a prema utvrđenim urbanističkim parametrima za svaku parcelu, naveden je broj objekata koje je potrebno rekonstruisati u skladu sa karakteristikama tipologije arhitektonskog rješenja kojoj pripadaju.

**Idejna rješenja za model izgradnje objekata** – obnove urbane matrice izrađena su za sljedeće urbanističke parcele:

- MIO - UP 7/2
- MIO - UP 13/2
- MIO - UP 44/3
- MIO - UP 70
- MIO - UP 101
- MIO - UP 117
- MIO - UP 147
- MIO - UP 186
- MIO - UP 213
- MIO - UP 282
- MIO - UP 302
- MIO - UP 84 a, b, c - model kompleksa Smekja var. a
- MIO - UP 84 a, b, c - model kompleksa Smekja var. b

## 7.10 SMJERNICE ZA URBANISTIČKO OBLIKOVANJE PROSTORA I UREĐENJE JAVNIH POVRŠINA

Perast je grad kulturno dobro prve kategorije u okviru zaštićenog područja Kotorsko-risanskog zaliva (Svjetske baštine) i otvoren za javnost. Sve arhitektonske vrijednosti, primorske kuće, crkve i palate su eksponati na pozornici koju čine javni prostori grada. Tu scenografiju zato treba posebno pažljivo odabrati na način da ne konkuriše arhitekturi i ambijentu, a da dostojno podrži i istakne vrijednosti i time ukaže na značaj arhitektonske baštine.

**Saobraćajnice, parkirališta i ostale komunalne površine** izvoditi sa posebnim zastorima, prema tehnološkim zahtjevima, ali u skladu sa istorijskim ambijentom. Asfaltirane površine raditi sa aditivima u boji; parking prostore u betonskim rasterima, ili posebnim zastorima koji podražavaju prirodne materijale. Parkinge uvek kada je moguće izvoditi sa drvoredima, pod nadstrešnicama tipa pergole ili zasjenima. Pješačke staze uz saobraćajnice oplemeniti adekvatnim mobilijarom (klupama za odmor, žardinjerama, zaštitnim ogradama...).

**Obalni pojas** se uređuje kao jedinstvena integrisana ulica u čiji sastav ulazi donji put sa priobalnim ambijentima i paralelna pješačka ulica (tzv. Stari put). Na ovaj način višestruko se povećava bezbjednost i komfor, ali i estetski doživljaj priobalnog pojasa i grada u cjelini.

*Stari put* - paralelna pješačka ulica je izuzetno važna gradska komunikacija. Ona je planirana za uređenje i aktiviranje u komercijalnu ulicu sa lokalima namjenjenim ugostiteljstvu, trgovini, uslugama, ... Njena nova funkcija podrazumijeva otvaranje djelova prizemlja objekata ka ulici, formiranje izloga, kao i posebnu arhitektonsku i ubranu opremu.

*Priobalni put* se u ljetnjem periodu zatvara za kolski saobraćaj, osim za snabdevanje po posebnom režimu i interventna vozila. Stanovnicima koji žive u zoni uz obalu omogućen je kolski pristup u posebnom režimu. Takođe, priobalni put treba finalno obraditi u zastorima koji trpe kolsko opterećenje, u segmentima koji imaju samo funkciju ulice asfaltni, a u segmentima gdje ulica postaje dio javnog trga ili pjacete, drugim savremenijim i primjerenim materijalima. Niše ka moru, koje su projektovane da u ljetnjem periodu budu javni prostor obraditi luksuznijim materijalima i opremiti mobilijarom (klupe, žardinjere,...) a u toku zimskog perioda, osloboditi za parkiranje stanovnika.

Objekti i prostori između Starog i priobalnog puta dobijaju ekskluzivni i javni karakter.

*Ambijenti* između pješačke ulice Stari put i priobalne ulice su javni prostori – **pjacete** i planiraju se za uređenje kao prijatna sjenovita odmorišta. Ovi prostori, nekada najdragoceniji komad kopna koji je grad spajao sa morem, postali su poslije izgradnje puta - javni prostori. Njihovo uređenje zahtjeva pažljivo uređenje partera i hortikulturno rješenje.

Ovim Planom prikazani su modeli uređenja javne površine (trg, pjaceta, đardin) – MJ: UP 18; UP 79; UP 342; UP 331: UP329; UP 319.

**Terase ugostiteljskih objekata -** ne smiju ugrožavati pješačke tokove; neophodno je ostaviti slobodan prostora ispred vjerskih i javnih gradjevina; ne smiju se ugrožavati ulazi u objekte i zato je ispred određenih prostora neophodno ostavliti trasu za prolaz u širini minimalno 1,50m; širina zahvata terase odgovara širini fronta objekta; ukoliko je više terasa na jednom trgu tada ukupna površina pod terasama ne smije da pređe polovinu površine trga ili pjacete; otvorene bašte smještaju se uz objekte kako bi se smanjila potreba za korišćenjem suncobrana i omogućilo nesmetano sagledavanje objekata na trgovima i pjacetama.



Svim javnim prostorima i značajnijim objektima treba omogućiti neometan pristup licima sa posebnim potrebama.

**Mobilijar javnih prostora** (trgova i pjaceta, tržnice kao i javne zelene površine) opremiti adekvatnim mobilijarom, kandelabrima, info-tablama, korpama za otpatke i ostalim elementima partera. Za grad Perast neophodno je raspisati konkurs za arhitektonsko rješenje urbanog mobilijara (tipske i specifične elemente mobilijara) i po usvajanju najboljeg rješenja opremati javne prostore.

*Urbana rasvjeta* je takođe veoma važan dio opreme i uređenja javnih prostora Perasta. Svaka pojedinačna lokacija zavisno od funkcije i forme iziskuje specifična arhitektonska rješenja. Donji put

obavezno je osvjetliti čitavom dužinom kandelabrima, niži dio obale zidnom rasvjetom, dok se značajne pjacete, trg i objekti osvjetljavaju zidnim i podnim svjetiljkama.

*Sezonski i trajni manji objekti*: prodajna mjesta, tezge, kiosci, kao i elementi zaštite prostora od sunca (nadstrešnice, tende, suncobrani) zahtjevaju posebno dizajniranje i izvođenje. Za svaku pojedinačnu intervenciju neophodna je izrada tehničke dokumentacije te saglasnosti nadležnih Službi zaštite i urbanizma. Svi ovi elementi treba da se rade uglavnom od prirodnih materijala, ili savremenih ali neutralnih formi i boja, kako ne bi konkurisali nasleđu i ambijentu.

**Obala** je projektovana kao kontinualno šetalište, na pojedinim djelovima u dva nivoa. Naime, postojeće ponte integrisane su u ovo šetalište, nekad kao niša osnovnog puta, a nekad kao dio obalautvrde - na nižoj koti. Kao i ostale površine u gradu obalski dio koristi se višenamjenski: u ljetnjem periodu kao šetalište, vidikovci, ponte, kupalište i privezišta, a u zimskom, za potrebe stanovništva, kao donji put i privezišta. Karakter ovih površina je javan, ali samo u određenom dijelu godine, po posebnom režimu prilagodjenom ekskluzivnom turističkom mjestu.

Da se ne izgubi integritet priobalnog puta, obrada obalautvrde, na dugim potezima mora biti od kamenih blokova, dok je manje ponte i ispuste moguće raditi od sitnijeg kamenog materijala.

Javna kupališta se uređuju na sjevero-zapadnom i jugo-istočnom kraju grada. Kapacitet je definisan prostornim i ambijentalnim ograničenjima i ne može se povećati. Ove dvije lokacije, bez sezonskih pontona, obezbjeđuju oko 500m obale namjenjene isključivo kupačima. Za obje lokacije planirano je komunalno opremanje, obezbijeđenje zelenila u zaleđu i adekvatno turističko opremanje - uz uslužni objekat i prateći sadržaji.

**Idejna rješenja za model uređenja javnih površina** izrađena su za sljedeće urbanističke parcele:

- MJ - djardin Viskovici i dvoriste skole i vrtica
- MJ – pjaca
- MJ - djardin ispred palate Šestokrilović
- MJ - izvor slatke vode “Bogliva”
- MJ - trg od muzeja

## 7.11 SMJERNICE ZA UREDJENJE I KORIŠĆENJE PRIOBALJA

Priobalni prostor definisan kao Morsko dobro ima status prostora koji uživa posebnu zaštitu.

Prostornim planom područja posebne namjene za Morsko dobro, na području Perasta u uskom pojasu neposredno uz more dozvoljeno je:

- korišćenje dijelova obale za kupališta
- gradnja objekata pomorskog saobraćaja (mula, pristaništa mandraće, ponte) i slične objekte koji po logici svoga postojanja moraju postojati baš na ”pjeni od mora”.

Današnji izgled obale egzistira od prvih decenija XX vijeka - veoma uzan obalni pojas sa velikom dubinom mora i brojnim izvorima slatke vode (tzv „bojuni“). U cilju odbrane nasipanja mora isključeno je pomjeranje obalne linije na račun mora.

Imajući u vidu da je graditeljski fond grada Perasta u priličnoj mjeri obnovljen i da je ovim Planom predviđena njegova dalja obnova, što se direktno reflektuje na uski priobali pojas (realizovani su neki objekati) razmatrana je mogućnost obnove i uspostavljanja veze grada sa morem. Sa planerskog aspekta uspostavljeni principi obnove građevinske strukture na kopnu prilagođeni su obliku intervencija na obalnom dijelu.

Na prvom mjestu to su već uspješno izvedene obnove postojeće strukture sistema izgrađene obale - ponte i mandraći sa namjenom za privez barki i kupanje kao i glavnog pristana, za koje je planirano **održavanje** (obezbjeđivanje fizičke trajnosti i poboljšavanje uslova korišćenja na način kojim se ne ugrožavaju autentične vrijednost).

U postupku obnove naslijeđenog sistema obale (kojeg čine ponte/mula, mandraći, riva, kupališta) nastoji se očuvati originalna struktura i rješenje a sve savremene intervencije kojima je narušena cjelovitost naslijeđenog ublažiti. Evidentirane su i razmatrane novonastale fizičke strukture, koje su arhitektonski i ambijentalno sa manje ili više uspeha uklopljene u originalnu strukturu. Za njih su predviđene intervencije **adaptacije** tj. prilagođavanja autentičnim rješenjima, u pogledu završne obrade (umjesto „betoniranja obale” nastoji se uspostaviti oblik i izgled po uzoru na autentično rješenje). Za svaki pojedinačni primjer potrebno je sačiniti projektni elaborati u kojem bi se ispitale mogućnosti poboljšanja izgleda svakog od narušenih elemenata i djelova.

Za manji broj postojećih, a u priličnoj mjeri očuvanih struktura, planiran je **konzervatorsko restauratorski tretman** koji podrazumjeva očuvanje autentičnosti (nedostajućih elemenata a u skladu sa izvornim oblikom).

**Rekonstrukcija ruševnih ponti** je obnova kojom se uspostavlja gabarit i izgled i uvodi namjena.

U pogledu planiranih **novih struktura** na obali one su u vezi i odnose se isključivo na sadržaje koji su neophodni da bi se održao kontinuitet. U potpunosti podražavaju obalnu liniju, tj. prate je. Pozicionirane su prema namjeni objekata u neposrednom okruženju i dimenzionisane prema frekvenciji. Prva intervencija ove vrste planirana je u ispred kompleksa palata Smekja i Brajković – Martinović. Druge dvije su prostori namjenjeni javnim uređenim kupalištima, pozicioniranim na krajnjim tačkama lokaliteta Penčići (prema Risnu) i Luka (prema Kotoru). Na svim navedenim lokacijam planirano je formiranje novih struktura koje su formom i oblikom rješene po uzoru na karakteristična tradicionalnam, a u materijalizaciji predstavljaju savremena, moderna rješenja pontonskog tipa.

Prilikom određivanja tehnologije formiranja novih struktura neophodno je izvršiti analizu uticaja vjetrova, talasa, morskih struja, plime i oseke, uticaja s kopna i uticaja na zaštuitu životne sredine i odabrati najpovoljnije rješenje.

Sve intervencije prikazane su na grafičkom prilogu *br. 07 – Plan intervencija.*

#### SMJERNICE ZA MULA I MANDRAĆE

Mandraće i ponte treba zidati poluobrađenim kamenim blokovima, najbolje u tehnici „suvozida“ radi propuštanja valova koji prolazeći kroz pontu i ne oštećuju je.

Metode statičke sanacije prilagoditi zahtjevima očuvanja arhitektonskih i ambijentalnih karakteristika ponti. Sve vidne površine bočnih strana ponti treba da su od krupnih neobrađenih kamenih blokova složenih tako da odaju utisak tzv. „suvozida“.



Konstruktivno ojačanje u fundusu i temeljnoj zoni kao i zoni ispod najnižeg nivoa mora (u vrijeme osjeke) u betonu može se ptihvatiti. Izgradnja ili oblaganje vidnih dijelova ponti betonom nije prihvatljivo. Kota završne obrade ponte treba biti za min 20cm niža u odnosu na kotu priobalnog puta.

U dijelu oblikovanja i finalne obrade poboljšanje je potrebno temeljiti na odabiru vrste kamena, njegove obrade i tehnike zidanja kao i završnog popločavanja, kao primarnom za unapređenje prostora ponti u istorijskim cjelinama. Jedinstveno i cjelovito rješenje prostora (monolitnost - utisak autentičnog) bez njegovog ukrašavanja već uređenja (u smislu očuvanja oblika, forme i unapređenja sadržaja) postići odabirom vrste kamena - iz lokalnih majdana i boje (koje egzistiraju u majdanu, oker i siva). Završnu obradu površine ponti predvidjeti od kamenih blokova, nasatice posloženih u pravilnim redovima različite širine, od 18-26cm, ili ploča debljine min 7,0cm, pravouganih - dužine 33-70cm, složenih u pravlinim redovima širine 33cm, upravno na pravac kretanja. Ivične blokove predvidjeti od krupnih monolitnih blokova, grubo oblikovanih pravougaonih kvadera i grubo špicovane završne obrade.

Sve skaline također treba raditi od kamenih blokova, ne betoniranjem.

U cilju obezbjeđenja sigurnosti boravka na ponti kao i odvijanja saobraćaja na priobalnom putu predvidjeti obnovu ivičnih kamenih stubova ili parapeta u svemu po uzoru na postojeće u gradu.

Gdje god je moguće predvidjeti zonu zaštitnog zelenila podužno, uz parapetni zid puta na strani prema moru, u širini cca 1,0m, sa zasadom pitospora ili oleandera.

**SMJERNICE ZA KUPALIŠTA**

Osnovni elementi prostornog i organizacionog definisanja kupališta po pravilu su sljedeći:





- jasna granica obuhvata prostor koji pripada kupalištu
- prostorna definicija plažnog zahvata na kopnu obalnim zidom, pješačko-kolskom stazom i jasno određenim ulazima na plažu.
- sanitarne, uslužne i servisne sadržaje na kupalištu po pravilu, treba smjestiti uz obalni zid na plaži, odnosno na krajnjem zaleđu kupališta.
- broj sanitarnih čvorova izračunava se prema broju kupača - na svakih 400 kupača projektuje se jedan sanitarni čvor; voda za piće sa tušem je locirana na svakih 200 m;
- svi objekti na plaži, po pravilu, treba da budu mobilni i da se na kraju sezone mogu ukloniti ili konzervirati.
- dozvoljavaju se minimalna betoniranja gornjih površina stijena radi stvaranja sunčališta
- staze na kupalištu treba formirati od montažnih elemenata (betonske ploče, keramika, drvene oplate).
- predlaže se i podizanje pontona - plivajućih splavova kao dopuna za kupališne prostore, koji se krajem sezone mogu demontirati i ukloniti
- zavisno od kategorije plaže, primjenjuje se normativ od 6 do 10 m2 po kupaču
- plažnim redom regulisati održavanje čistoće, unošenje kućnih ljubimaca
- da bi se zaštitili kupači neophodno je definisati granice kupališnih područja u kojima se ne smiju voziti motorni čamci, gliseri, skuteri na vodi i druga plovila.
- sa vodene strane obavezna je ogradna mreža bovama, koja ima funkciju zaštite kupača na udaljenosti od 150 m od obale;
- omogućiti neometan pristup hendikepiranim licima
- na uredjenom kupalištu su obavezne posmatračnice, na svakih 200 m, na kojima sjede spasioci; potrebno je da postoje i plutajući splavovi i pojasevi.

**SMJERNICE ZA PRIVREMENE OBJEKTE**

Za postavljanje privremenih objekata u priobalnom prostoru svake godine se donosi poseban Plan.

Plan postavljanja privremenih objekata određuje: lokaciju, površinu, namjenu, materijal od kojega može biti izrađen i period za koji se lokacija odobrava.

Treba nastojati da se lokacije i vrsta privremenih objekata svedu na najmanju mjeru, a sve odrednice definisati krajnje restriktivno.

Površina lokacije privremenog objekta ne bi trebalo da bude veća od 12m² (3x4m).

Privremeni objekat mora biti izgrađen od lakih materijala i na takav način da se može lako prenijeti sa jedne na drugu lokaciju ili ukloniti bez trajnih posljedica po lokaciju na kojoj je bio.

Lokacije privremenih objekata treba odobravati sezonski, što će takođe uticati na izbor materijala i način izgradnje.

Terase ugostiteljskih objekata imaju karakter privremenih objekata. Shodno osnovnoj namjeni objekta ili prizemlja objekta u priobalnom nizu i prema raspoloživim prostornim kapacitetima moguće je pontu ili dio ponte koristiti kao terasu turističko-ugostiteljskog objekta.





## 7.12 PREPORUKE I SMJERNICE ZA URBANU OPREMU

Za grad Perast neophodno je raspisati konkurs za arhitektonsko rješenje urbanog mobilijara (tipske i specifične elemente mobilijara) i po usvajanju najboljeg rješenja opremati javne prostore. Služba zaštite učestvuje u formiranju uslova konkursa i projektnog zadatka.

Potpuno uređenje istorijskog prostora uključuje i smišljen raspored i stilizaciju urbane komunalne opreme različite namjene (kao što su klupe, korpe za otpatke, oglasne table ali i nazive ulica i pjaceta, numeraciju zgrada i dr.)… Takođe, mogu se razmatrati jedinstvena rješenja za stolove i stolice ljetnjih terasa kafe-a i restorana, kao i suncobrani, žardinjere, sezonske ograde, gondole ispred trgovina, police za štampu i sl.

Navedeni niz upotrebnih predmeta čini povremeni, mobilni dio ambijenta, koji se ističe oblicima, bojama i različitim kompozicijama na stabilnom pozadu istorijske arhitekture. Pored upotrebne uloge svi takvi djelovi opreme imaju i neizbježni vizuelni utisak koji može pojačati ili umanjiti estetski doživljaj cjeline. Dejstvo takvih elemenata urbane opreme često je u direktnoj nesrazmjeri sa njihovim značajem: oni se prvi primjećuju i nameću pogledu degradirajući doživljeni kvalitet urbanog ambijenta.

Po pravilu, urbana i druga oprema raspoređena u slobodnim prostorima treba da bude izvedena od lakih i otpornih materijala, u jednostavnim oblicima bez pseudostilskih dekoracija. Moderna stilizacija i savremeni materijali jasno izdvajaju takve predmete utilitarne namjene od neposredne okoline.

Da bi se obezbijedila sinteza praktičnih uloga, pouzdanog ukusa i jeftine izrade najpovoljnije je rješenje da se dizajn urbane opreme utvrdi preko prethodnog konkursa za idejna rješenja odnosno da se izrada povjeri specijalizovanoj organizaciji. Uložena sredstva mogu biti nadoknađena serijskom izradom tipizovanih djelova za cijelo područje grada.

Preporuka je da se uspostavi odbor za uređenje grada u koji bi ušli predstavnici lokalne uprave, nadležnih službi zaštite kao i predstavnici vlasnika lokala, koji bi se bavio tekućim pitanjima iz ove oblasti, a koja se ne mogu anticipirati planskim dokumentima. Na taj način bi se stalno bilo u kontaktu sa realnim životom i potrebama kako korisnika prostora tako i lokalne zajednice, a istovremeno bi pomoglo nadležnim organima u rješavanju pojedinih problema.

Planom se preporučuju sledeći **elementi uređenja**:

**Garniture -** Kompleti stolova i stolica koji se postavljaju na terase ispred ugostiteljskih objekata su važan element uređenja. Ovim projektom se ne definiše određeni tip stola i stolice, ali se uslovljava da odabrano rješenje mora biti uklopljeno u ambijent ne narušavajući već ističući njegove spomeničke vrijednosti. Boja ili dezen treba da su u skladu sa okolinom i sa enterijerom lokala kojem pripadaju.

**Suncobrani -** treba da budu jednostavne konstrukcije i sa jednoslojnim platnom. Boja ili dezen treba da su u skladu sa okolinom i sa enterijerom i opremom lokala kojem pripadaju. Preporučuje se da pokrivna površina ne bude osnovice veće od 3,00m i da pokrivna površina ne prelazi površinu gdje su postavljeni stolovi i stolice za više od 0,5m. Obavezni su suncobrani koji se sklapaju. Veza za tlo ne smije biti fiksna.

**Tende -** Ispred ugostiteljskih lokala mogu se postavljati konzolne ravne tende ali uz uslov da se ne preklapaju sa suncobranima. Ispred lokala ostalih namjena mogu se postavljati i tende oblika cilindričnog ili kružnog isječka. Oblik tende i broj otvora koji natkriva mora biti u skladu sa izgledom fasade objekta, ali i trga odnosno pjacete u cjelini.

**Boje -** Tende, suncobrani, stolnjaci i meblštof stolica treba da budu u pastelnim bojama ili dezenima međusobno usklađenim, ali se može prihvatiti i svaki drugi pojedinačni predlog koji se uklapa u ambijent.

**Žardinjere -** se mogu koristiti za označavanje granica terasa, naglašavanje ulaza ili oplemenjavanje površina koje se ne koriste za kretanje. Mogu biti tradicionalna pila ili kamenice ili izrađene od terakote, ali u skladu sa okolnim ambijentom.

**Kanta za otpatke -** mora biti jednostavnog oblika, funkcionalna, samostojeća i laka za rukovanje i održavanje.

**Česme -** se mogu postavljati samo na mjestima gdje su nekada bile i dizajna po uzoru na nekadašnje.

**Zaštitne rešetke -** na otvorima moraju biti vezane za stolariju – ne smiju se postavljati na kamene okvire i moraju biti dizajnirane po uzoru na tradicionalne. Rolo rešetke se dozvoljavaju samo sa unutrašnje strane. Pune roletne se ne dozvoljavaju. Umjesto rešetki mogu se za zaštitu koristiti i tradicionalna škura.

**Oznake radnog vremena-** treba da budu veličine A5 formata. Ako se postavljaju na puna vrata trebaju biti izrađene od mesinga ili bronze, a ako se postavljaju na staklo direktno se ispisuju ili se rade na prozirnoj samoljepljivoj foliji.

**Reklame -** se mogu ispisivati na posebnim slobodnostojećim panoima veličine 50/80 koji se mogu postaviti upravno na fasadu i čija najviša tačka nije viša od 1,10 m od pločnika. Reklame se ne mogu ispisivati po izlozima, vratima ili po razapetim platnima. Svijetleće reklame se ne prihvataju.

**Natpisi firmi** - po pravilu fasade kuća i javnih objekata treba da budu potpuno oslobođene glomaznih tabli sa natpisima. Natpis firme može biti ispisan na staklu izloga ili ulaznih vrata ili na posebnoj tabli veličine 60/40cm. Tabla ne može biti izrađena od drveta ili plastike. Može biti postavljena u ravni fasade ili upravno na nju (tzv. "cimer"). Natpis firme može biti samo jedan. Prilikom postavljanja natpisa, kameni okviri otvora moraju ostati nepokriveni. Gdje je to potrebno i moguće, mogu se postaviti natpisi pojedinačnim metalnim slovima.

**Informacioni panoi -** Potrebno je predvidjeti postavaljanje tabli sa šemom grada, rasporedom značajnijih objekata u gradu. Predvidjeti i adekvatno obilježavanje spomenika kulture i vrijednijih ansambala. Za potrebe informisanja o kulturnim događanjima mogu se na fasade postavljati posebni panoi u skladu sa okolnim ambijentom. Značajnije manifestacije mogu biti najavljene ili praćene natpisima na zategnutim ili okačenim platnima.

**Javna rasvjeta -** Osnovu javne rasvjete čine tradicionalne svjetiljke – fenjeri, dizajnirani po ugledu na postojeće.

Pored stalne rasvjete na području plana treba obezbijediti i povremenu dekorativnu rasvjetu. Njena uloga je da istakne glavne graditeljske i prirodne motive ambijenta.

Podesno je nekoliko grupa motiva za osvjetljenje - ostrva Gospa od Škrpjela i Sveti Djordje, zvonici crkava, pročelja ansambala reprezentativnih palata… kao i tipični lokalni elementi (npr. kameni zidovi) ili estetski elementi (npr. ulične svjetiljke).

**Uređaji za klimatizaciju -** Izbor ovih uređaja treba da ima za cilj neupadljivost, a mjesto postavljanja treba da je na nekoj od fasada koja se ne sagledava sa trgova, pjaceta i glavnih pješačkih komunikacija.

## 7.13 USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE LICA SA POSEBNIM POTREBAMA

Kretanje lica sa posebnim potrebama omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanjem rampom denivelisanih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine, bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina.

Potrebno je omogućiti pristup lica sa posebnim potrebama u sve objekte i djelove objekata koji svojom funkcijom podrazumjevaju javni pristup. Kroz objekte i djelove objekata u kojima je omogućen rad licima sa posebnim potrebama neophodno je obezbjediti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i sanitarne prostorije.

## 7.14 MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Koncepcija optimalnog korišćenja prostora, koja treba da je rezultat svakog plana, u osnovi predstavlja i akt zaštite životne sredine. Naime, životna sredina se štiti i adekvatnim načinom korišćenja baziranim na principima održivosti prostora što znači racionalno i planski kontrolisano a sa ciljem očuvanja i unapređenja kvaliteta prirodnih i stvorenih vrijednosti područja i njegovog daljeg razvoja.

Za osnovne zahtjeve sa ovog stanovišta uzeti su:

- sprečavanje svakog oblika zagađenja voda, zemljišta i vazduha obezbeđenjem neophodnih preduslova kvalitetnog funkcionisanja prostora kroz sprovođenje adekvatne mreže infrastrukture i funkcionalne organizacije kojom se ne predviđaju aktivnosti na prostoru UP-a koje ugrožavaju životnu sredinu
- da se postigne optimalan odnos izgrađenog i slobodnog prostora
- da se postigne optimalna zaštita i potrebna količina zelenila
- da se izvrši zaštita frekventnih koridora saobraćaja
- da se iskoriste prirodne pogodnosti za razvoj područja

Poboljšanju uslova će takođe doprinijeti i plansko ozelenjavanje slobodnih površina u okviru urbanističkih parcela adekvatnim vrstama zelenila. U ozelenjavanju pretežno koristiti autohtone biljke.

Mjere zaštite životne sredine obuhvataju i redovno odnošenje smeća sa predviđenog punkta i adekvatno odvođenje otpadnih voda.

**Za sve objekte koji su predmet ovog Plana, a koji mogu da dovedu do zagađivanja životne sredine, obavezna je izrada Procjene uticaja zahvata na životnu sredinu, shodno odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG" br. 80/05).**

## 7.15 USLOVI ZA RACIONALNU POTROŠNJU ENERGIJE

Kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju protiv pretjerane insolacije koristiti tradicionalna rješenja koja su na primjeru Perasta potvrdila održivost sistema (kvalitetna gradnja, odnos punih zidova i otvora, zasjen škurima, arhitektonski elementi, zelenilo i sl.).

Održiva gradnja je svakako jedan od značajnijih segmenata održivog razvoja koji uključuje:

- Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu
- Energetsku efikasnost zgrada
- Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata.

Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbjediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima.

Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje, te implementacijom mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema.

Na planu racionalizacije potrošnje energije predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije.

Osnovna mjera štednje koju ovaj Plan predlaže je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja u ljetnjem periodu ne dozvoljava pregrijevanje dok u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora vodeći računa o mikroklimatskim uslovima ovog podneblja.

Klimatski uslovi Perasta omogućuju korišćenje sunčeve energije, pogotovu u vidu pasivnog solarnog sistema, a koje je najlakše moguće postaviti na parkinzima na ulazu i izlazu iz grada. Zbog specifičnih uslova i graditeljskog nasljedja, trebalo bi izbjegavati njihovo postavljanje na gradjevinama.

## 7.16 SMJERNICE ZA ASEIZMIČKO PROJEKTOVANJE

Polazeći od osobina seizmičnosti područja, predloženih urbanističkih rješenja, odredaba postojećih propisa, date su preporuke za arhitektonsko projektovanje, koje treba primijeniti kao dio neophodnih mjera zaštite od posledica zemljotresa, a u sklopu ukupnih mjera treba da doprinesu što cjelovitijoj zaštiti prostora.

Zbog visokog stepena seizmičke opasnosti sve proračune seizmičke stabilnosti izgradnje zasnivati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke rejonizacije, a objekte do opšteg interesa, sračunati na 1 stepen seizmičke skale veći od opšte seizmičnosti kompleksa.

Preporuke za planiranje i projektovanje aseizmičkih objekata predstavljaju dalju razradu preporuka za urbanističko planiranje i projektovanje i njihovu konkretizaciju, povezujući se sa njima u procesu projektovanja:

- zaštita ljudskih života kao minimalni stepen sigurnosti kod aseizmičkog projektovanja,
- zaštita od djelimičnog ili kompletnog rušenja konstrukcija za vrlo jaka seizmička dejstva
- minimalna oštećenja za slabija i umjereno jaka seizmička dejstva.

Na osnovu opštih principa projektovanja aseizmičkih konstrukcija preporučuje se sljedeće:

- na predmetnom području moguća je gradnja objekata različite spratnosti uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala za konstrukcije i oblikovanje objekata.
- mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi kao i njihova kombinacija.
- kod zidnih konstrukcija preporučuje se primjena zidarije, ojačane sa horizontalnim serklažima i armirane zidarije različitog tipa.
- pored ramovskih armirano-betonskih konstrukcija može biti primijenjena izgradnja objekta ramovskih konstruktivnih sistema ojačanih sa armirano-betonskim dijafragmama (jezgrima), kao i konstrukcija sa armirano-betonskim platnima.
- preporučuje se primjena dovoljno krutih medjuspratnih konstrukcija u oba ortogonalna pravca, koje treba da obezbijede distribuciju seizmičkih sila u elementima konstrukcije prema njihovim deformacionim karakteristikama.
- moguća je primjena najrazlicitijih materijala i elemenata za ispunu. Prednost imaju lake prefabrikovane ispune, koje bitno ne utiču na ponašanje osnovnog konstruktivnog sistema. Ukoliko se primjenjuje kruta i masivna ispuna (opeka ili blokovi najrazličitijeg tipa) treba uzeti u obzir uticaj ispune na osnovni konstruktivni sistem.

## 7.17 USLOVI I MJERE ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH I DRUGIH NEPOGODA I USLOVI OD INTERESA ZA ODBRANU

Osnovna mjera civilne zaštite je izgradnja skloništa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju skloništa (Sl. list SFRJ br. 55/83)

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br. 13/2007) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG br. 8/1993).

Pored mjera zaštite koje su postignute samim urbanističkim rješenjem ovim uslovima se nalažu obaveze prilikom izrade tehničke dokumentacije kako bi se ostvarile sve potrebne preventivne mjere zaštite od katastrofa i razaranja.

Radi zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda, zbog konstatovanih nepovoljnosti inženjersko-geoloških, hidroloških i seizmičkih uslova tla, sva rješenja za buduću izgradnju i uređenje prostora moraju se zasnivati na nalazima i preporukama elaborata “Inženjersko-geološka istraživanja sa seizmičkom mikrorejonizacijom terena“.

Neophodno je sprovesti naknadna geotehnička istaživanja u pogledu hidroloških svojstvava tla, kao i konstatovanje drugih relevantnih elemenata za temeljenje objekata, postavljanje saobraćajnica i objekata komunalne infrastrukture.

Radi smanjenja opasnosti od poremećaja postojeće ravnoteže stanja stabilnosti tla, kao i aktiviranja potencijalnih klizišta, terene ocjenjene kao nestabilne i uslovno stabilne ne treba koristiti za izgradnju objekata bez prethodnih sanacionih zahvata.

Za komunalne instalacije, naročito vodovod i elektromrežu, potrebno je obezbjediti snabdjevanje iz najmanje dva izvora.

Komunalna infrastruktura je planirana tako da su svi vodovi dostupni i prije rušenja objekata o čemu treba voditi računa pri rekonstrukcijama ili postavljanju novih u kasnijem periodu.

Pri planiranju saobraćajne mreže ili objekata koji u većoj meri zahtjevaju intervencije u tlu (dubina veća od 2,0 metra), potrebno je izvesti odgovarajuće sanacione radove, a posebno treba obratiti pažnju da se predvide mjere za biološko konsolidovanje tla ozelenjavanjem.

Urbanističko rješenje dispozicijama objekata, saobraćajnica i uredjenjem slobodnih površina obezbjeđuje efikasnu intervenciju svih komunalnih vozila, o čemu treba posebno voditi računa pri izradi tehničke dokumentacije.

U pogledu građevinskih mera zaštite svi objekti supra- i infrastukture treba da budu projektovani i građeni u skladu sa važećim tehničkim normativima i standardima za odgovarajući sadržaj.

## 7.18 SMJERNICE ZA SPROVODJENJE PLANA

Do privođenja planiranoj namjeni treba omogućiti nesmetano korišćenje predmetnog prostora za postojeće namjene, ali ne i njihovo proširivanje ili menjanje van onih propisanih Planom.

Uputstvo za korišćenje i sprovođenje Urbanističkog projekta:

- Postupku izdavanja urbanističko-tehničkih uslova za svaku od parcela prethodi izdavanje Konzervatorskih uslova, kako to metodologija nalaže, a pozitivna praksa primjenjuje (primjer zaštite, obnove i prezentacije urbanog jezgra grada Kotora).
- Urbanistička parcela je osnovni prostorni elemenat Plana na kome se najdetaljnije mogu sagledati mogućnosti konkretnog prostora. Svaka parcela je posebno numerisana.
- Vrijednosti BGP, površina pod objektom i spratnosti iskazane u tabelama, poglavlje 11 - Numerički pokazatelji i bilansi, su maksimalne vrijednosti, što znači da mogu biti i manje, u skladu sa interesima korisnika prostora.
- Urbanističko tehnički uslovi su urađeni prema konzervatorskim uslovima i smjernicama formiranim za pojedinačne građevine i komplekse kao i prema namjenama, što daje mogućnost jednostavnijeg tumačenja i primjene Plana (Iz Studije zaštite graditeljskog nasljeđa Perasta preuzete su Analize i uslovi za obradu objekata - dosijei koji su sistematizovani za crkvene objekte, palate, fortifikacione objekte i stambene objekte (ruševine objekata i ruševni ostaci objekata).
- Kako za crkvene građevine nije planirana izmjena gabarita i izgleda kao ni namjene to za njih nijesu formirani urbanističko-tehnički uslovi već se primjenjuju konzervatorske smjernice iskazane u dosijeima Studije zaštite graditeljskog nasljeđa Perasta.
- Uređena su idejna rješenja u razmjeri 1:500 i 1:200

  **Idejna rješenja za model rekonstrukcije** - ruševina kompleksa izrađena su za sljedeće urbanističke parcele:

  - MR - UP 252 - kompleks Mazarović
  - MR – UP 330, 331 - kompleks Visković
  - MR - UP 920 - kompleks tvrdjave Sv. Križa
  - MR - UP 98 obj. 1
  - MR - UP 98 obj. 2
  - MR - UP 98 obj. 3
  - MR - UP 99
  - MR - UP 174
  - MR - UP 180

**Idejna rješenja za model izgradnje objekata** – obnove urbane matrice izrađena su za sljedeće urbanističke parcele:

- MIO - UP 7/2
- MIO - UP 13/2
- MIO - UP 44/3
- MIO - UP 70
- MIO - UP 101
- MIO - UP 117
- MIO - UP 147
- MIO - UP 186
- MIO - UP 213
- MIO - UP 282
- MIO - UP 302
- MIO - UP 84 a, b, c - model kompleksa Smekja var. a
- MIO - UP 84 a, b, c - model kompleksa Smekja var. b

**Idejna rješenja za model uređenja javnih površina** izrađena su za sljedeće urbanističke parcele:

- MJ - djardin Viskovici i dvoriste skole i vrtica
- MJ - pjaca
- MJ - djardin ispred palate Šestokrilović
- MJ - izvor slatke vode Bogliva
- MJ - trg od muzeja

- Ukoliko na postojećim granicama katastarskih parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je zvanični katastar.
- Numerički podaci o veličini parcela i oznake (indeksi) parcela, prezentirani u ovom Planu, precizni su za nivo urbanističkog projekta ali ne mogu biti osnov za imovinsko-pravne i ostale odnose. Za taj segment nadležna je Uprava za nekretnine, i to po usvajanju Urbanističkog projekta, koji je osnov za preparcelaciju na terenu.

## 8.1 POSTOJEĆE STANJE

U Perastu, jednoj od najstarijih graditeljskih cjelina na istočnoj obali Jadrana, koji je postao sinonim za pomorstvo svjetskog glasa, razigrana ljudska mašta od kamena i u kamenu stvorila je život gradeći blještave palate. Ukupnost pejzaža upotpunjuju: dva mala ostrva: Gospa od Škrpjela i Sveti Djorde, jedinsveni graditeljsko-hortikulturni spomenici na ovom dijelu obale.

Reljef i konfiguracija terena uslovili su gradnju slikovitih stepenišnih prolaza i podzida od autohtonog kamena i formiranje uskih i dugih terasa koje su nasipane zemljom koja je dopremana najčešće brodovima, na isti način kao i ostali materijali za gradnju palaca, a zatim na rukama uz velike napore uskim i strmim kamenim stepenicama (skalinama), prenošena radi stvaranja vrtova i djardina oko porodičnih kuća.

Pejzaž Perasta čine dva osnovna elementa i to reljef sa vegetacijom i urbani sklop grada sa ostrvima. Panorama grada utisnuta u karakterističan pejzaž predstavlja karakterističnu sliku Perasta. Gradska struktura prožeta je nizom stepenica koje vode ili počinju od mora, trgova, pjaceta, pa do palata, prostora sa nevjerovatnim vizurama, terasastim vrtovima.

Sa zapadne i istočne strane Perasta, uz more i iznad magistralnog puta su zasadi primorskog bora *(Pinus maritima)* i čempresa *(Cupressus sempervirens).* Podstojnu vegetaciju čine brojni primjerci makije, kao što su lovorika, šipak, kostrika, crni jasen i druge vrste autohtone vegetacije.

Povezanost ove dvije zelene površine na krajnjim rubovima grada, čine malobrojna stabla borova, čempresa i palmi, sađenih pojedinačno u okviru privatnih vrtova ili duž trgova I pjaceta.

Kao posledica urbane strukture, zeleni fond na području Perasta čine privatni vrtovi i bašte - đardini. Vrtovi su se kroz istoriju oblikovali kao umjetničke tvorevine. Najčešće su, gde su to životne prilike dopuštale, bili predmet razonode i uživanja privilegovanih klasa. Ponekad su planirani kao samostalni urbanistički faktor, a najčešće kao prateći elementi uz arhitektonske kompozicije. Primjer đardina za uživanje predstavlja đardin porodice Visković.

Terasasti vrtovi, formirani u vidu suhomeđa od autohtonog kamena, nastale su zbog nepristupačnosti terena i deficita plodnih površina za uzgoj bilja za zadovoljenje osnovnih potreba domaćinstva. Visoko rastinje ovako formiranih vrtova većim dijelom čine stabla narandži, limuna i po koje stablo masline.

Evidentna je devastacija pejzaža uz magistarlni put i to raznim nelegalnim priključcima na magistralu, nelegalnim pomoćnim objektima, neadekvatnim žičanim ogradama i kapijama.

## 8.2 PLANIRANO RJEŠENJE

Kao što grad Perast predstavlja jedinstveni sklop, tako i zelenilo u njemu je nemoguće razdvojiti na zone. Zelenilo se oblikovalo prateći način života i konfiguraciju terena, U odnosu na to razlikuju se terasaste vrtove, đardine, zelenilo okućnica, javne površine kao pjacete, zelenilo sakralnih građevina i površinu za sport i rekreaciju koja se nalazi na ulazu u Perast od strane Kotora.

U cilju kvalitetne valorizacije autohtonog pejzaža neophodno je predvidjeti unošenje vegetacije u prvom redu loze, masline, smokve, badema, njespule , kake i čempresa, koje su nekada činile osnovu starih primorskih vrtova i zaboravljenog kulturnog nasledja.

Poseban kvalitet u valorizaciji Perasta determinišu i terasasti vrtovi koji mogu poslužiti kao vidikovci sa kojih se doživljava raznolikost i ljepota prirodnih i stečenih vrijedosti, ne samo Perasta, nego i većeg dijela unutrašnjeg zaliva Boke Kotorske.

U oblikovanju terasastih vrtova koristiti elemente mediteranske vegetacije čime se pojačava rustičnost pejzaža, stvara ugodna hladovina pod krošnjama primorskih borova, vraća vrijednost agrumima i maslinama uz primjenu i drugih vrtno - arhitektonskih elemenata iz bogatog graditeljskog nasledja ovog regiona ( popločanje, podzidi, stepeništa, pergola sa lozom - „odrina”, kamena klupa - „pižuo”).






pižuli odrine




ograde

U uskom priobalnom pojasu na postojećim trgovima i pjacetama, kao i na rubnim djelovima mandraća i lungo mare predvideti sadnju zimzelenih vrsta širokih kišobranastih krošnji (ekološki suncorbani) kao što su: *Pitosporum tobira, Nerium oleander, Tamaris, Pistacia lentiscus,* koje pored značajnih fitocidnih svojstava (uništavanje štetnih insekata i bakterija) deluju i veoma meliorativno na ublažavanje visoke insolacije u toku ljetnjih mjeseci.

Kao podstojnu vegetaciju pod krošnjama stabala koristiti dekorativno žbunje i kaktuse, koje je otporno na aridne uslove klime i nedostatak vode u toku ljeta, kao što su *Callistemon citrinus, Laurus nobilis, Chaenomeles japonica, Feioja sellowiana, Lavandulla angustifolia, Pitosporum tobira, Agava.*

*Primjeri uređenja javnih površina su dati u grafičkom prilogu Idejna rješenja javnih površina i to: uređenje prostora kod Muzeja grada (uz palatu Bujović – UP 18), prostora oko izvora slatke vode Bogliva (ispred palate Chizmai-Štukanović – UP 79), javne površine u funkciji manje pjace - UP 342), đardina kompleksa Viskovića - UP 331, i dvorišta škole i vrtića – UP 329, ispred palate Šestokrilović - UP 319.*

Kao pokrovna vegetacija, umjesto skupih i teško održavanih travnjaka, koristiti mediteranske perenske trave koje su, pored prirodne otpornosti i adaptacije na najteže bezvodne uslove primorskog krasa i bogate cvatnje u svim godišnjim aspektima, istovremeno i veoma ljekovite. Pored ovih vrsta, u oblikovanju djardina treba koristiti i pokrovne biljke niskog puzećeg habitusa kao sto su: *Juniperusi, Cotoneasteri, Hedere* i druge srodne vrste i hortikulturne varijetete, kojima se djelimično prekrivaju prirodni kameni blokovi i gromadne krečnjacke stijene i postižu prirodni efekti tipični upravo za reljef i konfiguraciju ovog lokaliteta.

Uz pročelja i fasade sakralne i profane arhitekture izbjegavati sadnju visokog bilja kojim se narušava monumentalnost ovih objekata i umanjuju vizure na raskošno izradjene detalje fasada i kamene plastike.

Zelenilo okućnica rješavati sa grupacijama zimzelenog i listopadnog grmlja autohtone vegetacije, ali i sa elementima egzotičnih vrsta koje se likovno i estetski odlično uklapaju u postojeći pejzaž.

Neposredno uz kolski put, odnosno gradsku saobraćajinicu, kao i cijelom prostoru, vertikalno ozelenjavanje i pokrivanje pergola izvoditi upotrebom domaćih penjačica: *Boungavilea, Tekoma i Wisteria* kojima se funkcionalno i estetski pojačava kvalitet starina i prepoznatljivost primorskog ambijenata.

Svaka intervencija u gradu treba da nosi sa sobom odnose prirodnih i graditeljskih elemenata, vezu sa morem – pristup, konfiguraciju terena, autohtonu vegetaciju, elemente parternog uređenja – popločanje, staze, pergole, stepeništa, bistjerne.

Zadržavanjem dvorišta kao integralnog dijela kuće pa i u slučajevima kada je ona zajednička za više porodica i formiranjem javnih zelenih površina na mjestima najveće cirkulacije ljudi i sadržaja, obezbjeđuju se osnovne veze čovjeka sa prirodom, čak i u uslovima turističkog centra. U isto vrijeme ove zelene površine oplemenjaju pejzaž i štite od prevelikog uticaja sunca i neminovnog zagađenja.

# 9 SAOBRAĆAJ

## 9.1 POSTOJEĆE STANJE

### Ulična mreža

Ulična mreža Perasta formirana je sa dominantna četiri longitudinalna pravca koji prate izohipse terena i pružaju se cijelom dužinom grada i brojnim stepenišnim prolazima - ulicama upravno na njih i visoko iznad grada do terasastih imanja vinograda i crkava Gospa od zadravlja i Sv. Petke. Prvobitna ulična matrica pretrpjela je značajne izmjene izgradnjom priobalnog puta, početkom XX vijeka i magistralnog puta E-27, sredinom XX vijeka, kao i izgradnjom hale fabrike konfekcije Jadran. Prvobitnu matricu sačinjavala su tri podužna pravca koja su se protezala dužinom cijelog grada ("Strada Maestra" – priobalni Stari put, središnja staza i staza iznad grada i tvrđave sv. Krsta), devet stepenišnih ulica, prolaza koja su ih povezivala, među kojima je najveća "strada grande" – Velja ulica, i deset kraćih stepenišnih prolaza za pristup grupacijama građevina pozicioniranih na središnjim kotama. Grad je u saobraćajnom smislu bio zaokružen i to na strani prema moru uređenim sistemom obale, grupacije građevina sa bizetinom, pontom i mandraćem, i stazom-putem iznad tvrđave prema brdu Sv. Ilija, koja je povezivala vrtove u brdu. Ovakva matrica proistekla je iz tadašnje organizacije života pri čemu je svaka plemićka porodica obično imala jedan objekat uz more, jedan u središnjem dijelu i vrtove pri vrhu grada. Pretpostavlja se da su ulice upravo tako i nastajale obezbeđujući pristup do krupnijih i značajnijih građevina. S druge strane, specifični fortifikacioni uslovi uslovili su povezanost svih važnijih ulica sa tvrđavom.

Poštujući i prilagođavajući se poziciji unutar Kotorsko-Risanskog zaliva i konfiguraciji terena padine brda Sv. Ivan kao i tradicionalnim principima gradnje u kamenu sa izraženim odbrambenim karakteristikama, ulice su uske i izlomljene, u pravcu ne dužim od nekoliko metara, bez jasne regulacione linije. Pogodne su za slučaj odbrane od neprijatelja koji bi s obale uspio da se probije u naselje, što je za Perast bilo od posebnog značaja s obzirom da gradsko utvrđenje - bedemi nikad nisu bili formirani. Kuće su duž ulica građene sa puškarnicama i sa mrežom kula i tvrđavom predstavljale su odbrambeni sistem. Krivudavost pojedinih ulica javlja se kao posljedica težnje za lakšim savlađivanjem izuzetno strme padine brda.

Sva stepeništa su obrađena u kamenu i ugrađena su u visoke kamene zidove i zabate objekata. Često su gazišta uklesana u stijenu što je vrlo izraženo u gornjim dijelovima grada. U značajnijim ulicama kameni stepenici su urađeni iz jednog bloka kamena pravilnih ivica, dok su u ostalim složeni u nizovima po tri-četiri kamena bloka. Gazišta su visine od 20 do 25cm.

Širine ulica su između 1,5m do 3,0m sa povremenim proširenjima, na mjestima ukrštanja stepenišnih prolaza i staza po izohipsama terena, interesantnih vizura i ambijenta. Ulazi u dvorišta su naglašeni nadvišenim dijelom zida koji su pri vrhu natkriveni sa nekoliko kamenih ploča ili nizova crepa. Kod krupnijih i značajnijih građevina ulazi su polulučno završeni sa istaknutim ključnim kamenom a nekad i uklesanim grbom. Kapije dvorišta su drvene, ponekad izrezbarena.

Primarni pravci u uličnoj mreži su:

- STRADA MAESTRA, u starijim kartama obilježena kao Mletačka ulica a u narodu poznata pod imenom Stari put, pješačka komunikacija

Od pravaca koji prate izohipse, Stari put je najznačajnija pješačka ulica u priobalju. Paralelna je asfaltiranom priobalnom putu. Prije izgradnje priobalnog (donjeg) puta i magistrale, ova ulica bila je najvažnija gradska komunikacija sa najvećim nivoom regulacije i urbaniteta. Dugačka je gotovo 1km i prolazila je iza prve linije kuća uz more, povremeno izlazeći na manje i veće pjacete i mandraće. Nasipanjem mandraća i izgradnjom donjeg puta ulica je izgubila svoj raniji značaj i karakter, a potom je izgradnjom fabrike Jadran prekinuta u dužini od 80m poslije čega je njen severozapadni dio izgubio svoj raniji značaj i danas se uglavnom koristi kao predprostor objekata koji ka njoj gravitiraju ili direktno izlaze. Cijela ulica posjeduje kvalitetno kameno popločanje, koje je mjestimično oštećeno uslijed postavljanja ili održavanja komunalne infrastrukture (vodovod, elektrifikacija, ptt).

- Put kroz središnji dio grada, pješačka komunikacija

Paralelno sa Starim putem, sredinom grada prolazi dosta zapuštena i neuređena staza koja povezuje gotovo sve stepenišne pravce. Slična komunikacija ovoj prolazila je iznad grada i tvrđave Sv. Krsta.

Međutim, izgradnjom magistralne sobraćajnice E-27 dio nje je preklopljen trasom magistrale, dio je prekinut a dio iznad tvrđave je potpuno zarastao.

- Priobalni put, kolsko–pješačka komunikacija

Put uz samu obalu formiran je u austrougarskom periodu, mijenjajući liniju obale i nasipajući stare mandraće. Gradnja je trajala do 1910. godine, a 70-tih godina je osavremljen postavljanjem asfaltnog zastora. Do izgradnje Jadranske magistrale, priobalni put je bio u funkciji putnog pravca Herceg Novi - Kotor.

- Jadranska magistrala E-27

Uslijed nedovoljne širine i stalnih zagušenja puta uz obalu šezdesetih godina XX vijeka sagrađen je obilazni pravac sa gornje strane grada presjecajući postojeću gornju obilaznicu grada i stepenišne pravce ka brdu Sv. Ivan i odvajajući tvrđavu sv. Krsta i vrtove u brdu od grada. Izgradnjom obilaznice, magistralni pravac Herceg Novi - Kotor izmješten je iz priobalja i gradskog jezgra na više kote. Danas je obilaznica dio Jadranske magistrale E-27.

- STRADA GRANDE, Velika ulica, u narodu poznata pod imenom “Velja ulica”

Od stepenišnih pravaca najznačajnija je Velja ulica. Povezuje rivu ispred trga crkve sv. Nikole sa tvrđavom sv. Krsta. Specifična je i po tome što je uz stepenište ulice formirana kosa rampa, kamenom popločana. Ulica je pri vrhu prekinuta magistralom.

Ostali ulični pravci su stepeništa koja se prema značaju i kvalitetu obrade mogu podeliti u dvije grupe:

Stepeništa I reda koja vode od Starog puta do magistrale i kvalitetno su popločana

- Velja ulica
- Ulica do manastira sv. Antuna
- Ulica koja počinje kod palate Balović
- Ulica do pravoslavne crkve

Stepeništa II reda koja vode do središnjeg dijela grada, kvalitetno i grubo popločana:

- Ulica pored crkve sv. Ivana
- Ulica do palate Zmajević, ranije je vodila do tvrđave i pripadala ulicama I reda
- Ulica pored kuće Tripa Kokolja, ranije povezivala obalu i tvrđavu
- Ulica pored vile Perast
- Ulica od palate Visković
- Posljednja ulica u dijelu Luke, grubo popločana izlazi do magistrale ali je pri vrhu jako zapuštena i zarasla
- Ulica do kapele sv.Ivana

Stepeništa II reda - pristupi objektima:

- Ulica
- Pristup palati Zmajević
- Ulica pored palate Krilović, ranije povezivala obalu i tvrđavu
- Pristup parceli 105
- Pristup (178)
- Pristup (181)
- Pristup (A17)
- Pristup palati Mazarović
- Pristup (273)
- Pristup (291)

## Parkiranje

Parkiranje se obavlja prvenstveno u priobalnom dijelu i to na ravnim neizgrađenim površinama uz građevine a između priobalnog asfaltiranog kolsko-pješačkog puta i Starog puta, na rivi - pristanu i na parkinzima na ulaznim pravcima sa obje strane Perasta. Parkiranje se obavlja i delom uz magistralnu saobraćajnicu na oformljenim nišama i bankinama duž puta veće širine.

### Javni prevoz

Javni prevoz putnika obavlja se na relaciji Kotor - Herceg Novi. Prevoz se obavlja autobusima i minibusevima.

Autobusko stajalište je locirano u centru kod Trga Sv. Nikole i povremeno na magistrali - u podnožju tvrdjave (prolazni autobusi).

### Vodni saobraćaj

Obala Perasta obiluje pontama i mandraćima u lokalnoj upotrebi. Osim glavnog pristana ispred crkve sv. Nikole, koja može da prihvati i veće brodice, dva pristana, na obostranim ulazima u grad, kod „Borića" i kod Muzeja mogu da prihvate manje brodice. Sa sva tri se obavljaju lokalne ture ka ostrvima Sv. Juraj (Djordje) i Gospa od Škrpjela. Glavni pristan je stalna veza sa svim značajnijim turističkim odredištima u Boki i okruženju.

### Režim saobraćaja

Režim saobraćaja nije posebno rješavan u sezoni i van nje. Dozvoljen je pristup gradu priobalnom pješačko-kolskom komunikacijom za sve učesnike u saobraćaju.

Regulisanje saobraćaja je primenjeno na oba ukrštanja priobalnog puta sa magistralom. Iz pravca Kotora formirana je traka za leva skretanja u Perast. Sa magistrale zabranjena su skretanja u Perast na izlaznim pravcima iz grada (levo u Perast u smeru ka Risnu, odnosno desno u Perast u smeru ka Kotoru). Sa priobalnog puta zabranjena su skretanja na magistralu na izlaznim pravcima iz grada (u pravcu Risna desno skretanje ka Kotoru, u pravcu Kotora levo skretanje ka Risnu).

U sezoni, pojačan priliv vozila i nedostatak parking mesta uzrok su čestih zagušenja.

## 9.2 PLANIRANO RJEŠENJE

Planiranje saobraćaja u Perastu zasnovano je na definisanju ulične mreže i regulisanjem saobraćaja izmjenom režima na godišnjem nivou (sezonski).

Formirana ulična mreža se u potpunosti zadržava sa dva dominantna pravca, Jadranskom magistralom iznad grada i putem uz obalu. Pješačka komunikacija „Stari put" je prohodna cijelom dužinom osim za dio trase Starog puta koji se nalazi u okviru UP 308, koja je privatno vlasništvo, za koji je predloženo da se između vlasnika i korisnika formira poseban ugovor o režimu korišćenja prava službenosti prolaza (za potrebe održavanja procesije u Perastu u danima: 1. Maj; 15. Maj; 16. Jul).

Svojim položajem magistrala predstavlja granicu istorijske cjeline grada. Magistrala prihvata kao i do sada sav tranzitni saobraćaj i većinu ciljnog saobraćaja. Planirana je u poprečnom profilu od 6,0 m kolovoza sa proširenjem za pješačku komunikaciju, jednostrano i to na dijelu ka gradu, širine trotoara od 2,0m.

Pješačke komunikacije predstavljale su i predstavljaće osnovu planirane mreže saobraćajnica unutar grada. Glavne podužne pješačke komunikacije su priobalni put (u sezoni sa dominantnim pješačkim kretanjima u odnosu na kolski saobraćaj), Strada Maestra i trotoar duž magistrale. Na obostranim ulazima u grad, kod „Borića" i iz pravca Risna trotoar duž magistrale i priobalni put povezani su poprečnim vezama tako da zajedno čine jedinstveni pješački prsten oko Perasta. Sem toga aktivirani su poprečni zapušteni ili odsečeni pravci tako da je veza dva podužna dominantna pešačka pravca multiplicirana. Na magistrali preko puta tvrđave na najvišoj koti magistrale iznad grada, sa atraktivnom vizurom na ulazu u Kotorski zaliv, formiran je plato sa stajalištem kao vidikovac za turiste, kako lokalne, koje preferiraju pešačka kretanja tako i za one u tranzitu.

Put uz obalu ne gubi na značaju, ostaje u rangu primarnog saobraćajnog pravca ali u režimu mijenja se u zavisnosti od sezone. Van turističke sezone je glavna gradska komunikacija, kako pješačka tako i kolska. U sezoni je primena restriktivnog pristupa kolskog saobraćaja.

U poprečnom profilu, put uz obalu je definisan sa 5m širine kolovozne trake koja u parternoj obradi ne treba da bude izdvojena nivelaciono od trotoara već samo vizuelno (drugačijom bojom ili kvalitetom podloge). Tako definisan kolovoz i pješačke površine obostrano čine jedinstvenu kolsko pješačku površinu koja nije strogo regulisana regulacionom linijom. Regulacionu liniju ove javne površine čine građevinske linije postojećih i planiranih zgrada u okruženju.

Prilaz kompleksu tvrdjave je ostvaren kolsko-pješačkim prilazom sa okretnicom na kraju za potrebe održavanja kulturnih manifestacija na tvrđavi, formiranjem zaustavne trake na magistrali uz tvrđavu (koja je već u funkciji) ili pješačkom stazom - podvožnjakom ispod magistrale u postojećem slobodnom profilu.

Ostale ulice, prolazi i stepeništa ostaju u uličnoj matrici kakve jesu, dopunjene sa više pešačkih pristupa i stepeništa kako bi se savladale velike visinske razlike ka novo planiranim objektima. Sve postojeće pješačke komunikacije parterno urediti u skladu sa ambijentalnim uređenjem gradske celine.

Uslov za rekonstrukciju postojećih ili izgradnju novih saobraćajnica je primena prirodnih materijala (kamena) u gornjem stroju saobraćajnice.

### Parkiranje

Površine za parkiranje vozila obijezbediti na parcelama gdje za to postoje prostorne mogućnosti i na javnim parkinzima prikazanim na grafičkom prilogu "Plan saobraćaja".

Na ulazima u grad se predviđaju dva velika parking prostora - iz pravca Kotora (kod kupališta Borići) za 70 vozila i iz pravca Risna za 60 vozila.

Iz pravca Kotora, parking za automobile je formiran na postojećem platou uz magistralu uz delimično proširenje platoa nasipanjem obale. Kako bi se povećala bezbednost u odvijanju saobraćaja na magistrali, ulaz na parking je planirana na dovoljnoj udaljenosti od raskrsnice sa priobalnim putem. Uz parking je formirana servisna, pristupna saobraćajnica sa okretnicom na kraju. Pristup parkingu je ujedno i pristup parkingu turističkih autobusa sa dovoljnim manevarskim prostorom za autobuse tipa interliner, dužine do 15m. Ujedno je na istom mestu i mogući budući ulaz u garažu. Time bi se na jednom mestu formirala raskrsnica za pristup mestima za stacioniranje vozila sa kotorske strane. Kroz projektnu dokumentaciju obavezno kanalisati pristupe parkingu i garaži sa magistrale obezbeđenjem traka za leva skretanja.

Iz pravca Risna, parking za automobile je formiran na postojećem platou uz priobalni put. S obzirom na prisutnu vegetaciju na platou, kroz projektnu dokumentaciju postojeće visoko rastinje maksimalno zaštiti i uklopiti u planirani parking. Parking za autobuse je kao i sa kotorske strane van granica plana i planiran je istih dimenzija i na primerenom odstojanju od ukrštaja magistrale i priobalnog puta.

Lokacije za parkiranje autobusa trebalo bi da imaju sem parking i manipulativnih površina i površine za prihvat posjetilaca za lokalni prevoz ka gradu, kao i sadržaje za prihvat i odmor putnika i posjetilaca Perasta.

Uz parkinge i sa jedne i sa duge strane Perasta, pešaci se ka centru vode trotoarima između parkinga i obale, koji ujedno imaju funkciju pešačke promenade zajedno sa putom uz obalu duž Perasta.

Parking prostore treba ozeleniti - po mogućstvu na tri parking mjesta planirati jedan zasad. Parking mjesto planirati sa dimenzijama 5,0 x 2,5 m.

Duž magistrale na mestima gde prostor uz put dozvoljava, formirane su niše za zaustavljanje na više mesta. Niše služe i za parkiranje (prvenstveno u sezoni) kao i za stajališta masovnog prevoza putnika.

Parkiranje se takođe rješava režimski u zavisnosti od sezone. U turističkoj sezoni pristup parkinzima na parcelama dozvoljen je samo vlasnicima i korisnicima za koje je striktno obezbeđeno mjesto za parkiranje. Turisti se parkiraju na planiranim parkinzima na ulazima u grad.

Van turističke sezone dozvoljeno je parkiranje i na rivi uz obalu na mjestima gdje ne ugrožava kretanje pješaka i pristup obali.

Na svim planiranim površinama obezbijeđeno je stacioniranje 130 vozila, ne uključujući mesta na nišama uz magistralu.

Planirane namene zahtevaju obezbeđenje odgovarajućeg broja parking mesta. Planiran broj parkinga se određuje prema sledećem normativu:

| | |
|---|---|
| STANOVANJE | 1 PM po STANU |
| STANOVANJE SA DJELATNOSTIMA | 1 PM po JEDINICI (STAN ili LOKAL) |
| JAVNI SADRŽAJI | 1 PM na 80 m2 BRGP |
| HOTEL | 1PM na 3 SOBE |

Za planirane namene potrebno je obezbediti sledeći broj parking mesta:

| namena | jedinica | potrebno PM |
|---|---|---|
| STANOVANJE | 391 | 391 |
| STANOVANJE SA DJELATNOSTIMA | 243 | 243 |
| JAVNI SADRŽAJI | 6143 | 77 |
| HOTEL | 115 | 38 |
| ukupno | | 749 |

S obzirom da je na parkinzima na ulasku u grad obezbeđeno 130 PM i da u nišama duž magistrale mogu da se smeste oko 60 vozila, što ukupno čini 190 PM, evidentno je da nedostaje veliki broj parking mesta koji se odnose prvenstveno na stacioniranje vozila u toku turističke sezone. Parkiranje vozila mora da se rešava van obuhvata plana, na lokacijama duž magistrale. Jedna od mogućnosti je i parkiranje vozila garažiranjem. Planirana garaža je data lokacijski orjentaciono, za približno 160 parking mesta, kao buduća opcija. Garaža bi se izvela u stenskom masivu, na bazi tunelske tehnologije. Ovako skrivena garaža ne bi ugrožavala okolni prirodni ambijent a značajno bi smanjila zahteve za parkiranjem, prvenstveno u sezoni. Pešačka veza garaže i puta uz obalu izvela bi se podhodnikom ispod magistrale zahvaljujući prirodnoj denivelaciji. Realizacijom podhodnika izbegli bi se konflikti pešačkogi kolskog saobraćaja na magistrali.

Pristup i parkiranje turističkim autobusima Perastu nije dozvoljen izuzev na zato predviđenim površinama koje nisu u obuhvatu ovog plana a predviđena su na lokacijama uz magistralu sa obe strane Perasta. S obzirom da je realizacija zbog nasipanja obaleneizvesna, sa obe strane Perasta, kao alternativa odnosno privremeno rešenje dok se ne reši parkiranje autobusa, date su lokacije stajališta turističkih autobusa na oba ulaza u grad. Lokacije su date orjentaciono s tim da se kroz projektnu dokumentaciju rešavaju isključivo uz ivicu desne strane kolovoza, na principu izliv-uliv, po mogućstvu minimalne dužine za tri autobusa i dovoljne širine da ne ugrožava dinamički saobraćaj na magistrali. Od lokacije stajališta obavezno predvideti pešačke koridore ka Perastu kako bi se omogućilo bezbedno vođenje turista ka ciljnoj atrakciji.

### Režim saobraćaja

Tehničko regulisanje saobraćaja u zoni ukrštanja magistrale i priobalnog puta ostaje u neizmenjenom stanju sa restriktivnim smerovima kretanja usled pomanjkanja prostora za manevrisanja i smanjenje vidljivosti.

Na delu magistralnog puta kroz grad, zbog postavljanja niša za zaustavljanje turista striktno ograničiti brzinu kretanja vozila na 30 km/h uz primenu odgovarajuće vertikalne i horizontalne signalizacije.

Kod dozvoljenih prilaza sa magistrale parcelama, tamo gde je smanjena vidljivost, postaviti ogledala kako bi se pravovremeno uočila vozila iz pravca koji je zaklonjen.

Pristup teretnih vozila sa magistrale na priobalni put je zabranjen.

Pristup Perastu sa priobalnog puta je restriktivan. U sezoni je zatvoren za kolski saobraćaj izuzev za javni prevoz putnika, pristup komunalnim i vozilima za snabdevanje (i to u ograničenom vremenskom periodu) i pristup vozilima lokalnog stanovništva. Pristup vozilima u turističkoj sezoni regulisati sem adekvatnom saobraćajnom signalizacijom i postavljanjem zaprečne rampe koja bi služila za propuštanje vozila sa pravom prolaza. Vozila bi bila označena određenom nalepnicom ili drugim primjerenim načinom obilježavanja.

Na prilazima gradu sa magistrale, obostrano, obavezno je postavljanje vertikalne informativane signalilizacije sa najavom gde je lokacija parkinga za autobuse i automobile i sa upozorenjem na primenjen režim saobraćaja u Perastu. Signalizaciju na magistrali postaviti sa ponavljanjem na odgovarajućoj udaljenosti pre Perasta.

Na prilazima gradu sa priobalnog puta obavezno je postavljanje signalizacije koja pravovremeno upozorava vozače na restriktivan pristup vozilima gradu u toku turističke sezone. Ukoliko dođe do prolaska vozila, predviđene su okretnice za automobile, obostrano, na pozicijama ulaska u grad, kako bi se omogućio povratak nesavesnih vozača i obezbedilo funkcionisanje saobraćajnih tokova bez zagušenja.

## Javni prevoz

Javni prevoz putnika obavlja se autobusima i mini busevima koja su registrovana za obavljanje te djelatnosti. Putem uz obalu dozvoljen je pristup samo mini busevima uz zadržavanje za prihvat putnika na stajalištima na ulazu iz pravca Risna, kod Trga Sv. Nikole i kod „Borića". Stajalište javnog prevoza planirano je obostrano na magistrali kod tvrđave.

U sezoni organizovati javni prevoz putnika „donjim, priobalnim putem" električnim vozom ili vozilima između kupališta na ulazu i izlazu iz mjesta. Primeniti i sistem sa iznajmljivanjem bicikala na ulaznim punktovima.

Takođe organizovati javni prevoz putnika po zalivu brodićima, koji pristaju na rivi kod crkve Sv. Nikole ili na drugim pristaništima.

Paralalno sa izradom ovog Plana odvijala se realizacija projekta „Perast naselje bez vozila" koji je inplemetiran 2010. godine. Tokom sezone 2011. godine uočene su prednosti odvijanja saobraćaja prema posebnom režimu (parkiranje vozila i autobusa na pristupima naselju od strane Kotora i Risna) i organizovanog javnog i biciklističkog prevoza.








# 10 TEHNIČKA INFRASTRUKTURA

## 10.1 HIDROTEHNIČKI SISTEMI

Snabdijevanje higijenski ispravnom vodom za piće i za ostale potrebe, u dovoljnim količinama, sa potrebnim pritiskom i u svako doba, kao i potpuno odvođenje i prečišćavanje upotrebljenih voda i, sakupljanje i deponovanje otpadnih materijala, neophodni su uslovi za život naselja, razvoj gradova, poljoprivrednih, zanatskih i industrijskih pogona.
Javni vodovod treba da ima rezerve u kapacitetu, što znači da mora, da pokrije potrebe za vodom za slijedećih 10 do 15 godina, i da omogući lako proširenje kapaciteta za slijedećih 25 do 30 godina.
Odvođenje i tretman upotrebljenih voda je nužna potreba, i igra vrlo važnu ulogu u urbanizaciji gradova i predstavlja glavni uslov za higijenu i asanaciju naseljenih područja.
Sakupljanje, regulisanje i odvođenje atmosferskih voda i bujičnih tokova je takođe važna faza za pravilnu urbanizaciju naselja, gradova i čitavih regiona u smislu zaštite od plavljenja. Zavisno od geografskog položaja i kvaliteta voda, prirode i namjene recipijenta u koji se ove vode ulijevaju treba u planovima predvidjeti i stepen tretiranja istih kako ne bi došlo do zagađivanja recipijenta.

### 10.1.1 POSTOJEĆE STANJE

**Snabdijevanje vodom**
1957 godine kaptiranjem izvora Smokovac u Risnu i izgradnjom cjevovoda Risan - Perast počelo je organizovano snabdijevanje vodom građana Perasta.
Poslije zemljotresa 1979. godine i izgradnjom cjevovoda Ø160 mm PVC i zamjenom stare liveno gvozdene cijevi Ø80 mm, a kasnije zamjenom cjevovada PVC Ø160 mm, cjevovodom od PE Ø110 mm, znatno se poboljšalo i postalo sigurnije snabdijevanje vodom Perasta.
Aktiviranjem izvorišta u Orahovcu i izgradnjom novom cjevovoda Ø280 mm PE od izvora u Orahovcu vodosnabdijevanje Perasta će biti rješeno.
Prisutni problemi vodosnabdijevanja Kotora iz izvorišta kotorskog vodovoda utiču i na sigurno snabdijevanje Perasta i jedino trajno rješenje vodosnabdijevanja naselja u kotorskoj opštini je preuzimanje vode iz izgrađenog regionalnog vodovoda crnogorskog primorja.
U naselju su pored novog cjevovoda Ø 280 PE, koji je trasiran u priobalnoj saobraćajnici, stari cjevovod trasiran u Starom putu Ø 110 mm PVC i razvodna mreža od pocinčanih i PE cijevi Ø od 1“ do 80 mm.
Prespajanjem novog cjevovoda sa starim, na krajnjim stranama naselja, omogućeno je snabdijevanje sa dvije strane.

**Odvođenje upotrebljenih voda**
U Perastu ne postoji gradska kanalizaciona mreža. Svaki objekat ima svoju septičku jamu iz kojih se upotrebljene vode upuštaju u podzemlje ili se prelivaju u najbliži potok.
Separatnu kanalizacionu mrežu imaju objeklti bivšeg preduzeća „Jadran Perast“, dvije stambene zgrade na samom izlazu iz Perasta prema Risnu i hotel „Konte“.
Upotrebljene vode iz ovih objekata se ispuštaju u more na samoj obali cijevima dužine cca 4 m a vode iz Jadran Perasta i hotela „Konte“ se ispuštaju u more cjevovodima dužine cca 200 m i na dubinu od 30 m.

**Odvođenje atmosferskih voda**
Perast je smješten u podnožju brda i sve vode koje padnu u zaleđu izbijaju u samom naselju i regulisanim potocima provode se do ulivanja u more. Onu su u većini slučajeva pokriveni kamenim pločama ili su zasvođeni, tako da ima i izgrađenih kuća ispod kojih teku oborinske vode.
Snimanjem na licu mjesta utvrđeno je da ima 27 regulisanih potoka koji su svi pokriveni i u većini slučajeva služe i kao recipijenti u koje se ulijevaju prelivi iz septičkih jama stambenih zgrada.

### 10.1.2 KRITERIJUMI ZA DIMENZIONISANJE

Urbanistički projekat Perasta se radi za planski period do 2020 godine.

**Vodosnabdijevanje**
Da bi se mogao dimenzionisati javni vodovod potrebno je usvojiti specifičnu dnevnu potrošnju po korisniku po danu.

Parametri za određivanje specifičke potrošnje su: veličina i tip naselja, struktura potrošača, stepen opremljenosti stanova, struktura i kategorija hotelskih kapaciteta, klimatski uslovi, zastupljenost kultivisanog zelenila, vrsta i veličina okućnica, saobračajne površine kao i mnogi drugi zahtjevi koje treba zadovoljiti pri procjeni specifične potrošnje po korisniku po danu.

Prema projektu Regionalnog vodovoda crnogorskog primorja usvojena je maksimalna dnevna potrošnja po korisniku:

| | |
|---|---|
| Hoteli sa 5 zvjezdica | 1.000 l/kor/dan |
| Hoteli sa 4, 3 zvjezdice | 800 l/kor/dan |
| Odmarališta | 500 l/kor/dan |
| Kampovi | 200 l/kor/dan |
| Stalno stanovništvo | 300 l/kor/dan |
| Privatni smještaj | 300 l/kor/dan |
| Domaća radinost | 220 l/kor/dan |
| Privreda van turizma | 50 l/kor/dan |

Koeficijent dnevne neravnomjernosti usvojen je K = 1,37 za specifičnu potrošnju u danu maksimalne potrošnje, a Koeficijent za maksimalnu časovnu potrošnju usvojen je K = 1,80
Ova procjena je usvojena za sve opštine crnogorskog primorja pa tako važi i za Perast.

**Odvođenje upotrebljenih voda**
Usvojene jedinične potrebe u vodi prestavljaju bruto specifične potrebe za pojedine kategorije, a to znači da su to količine na izvorištu i da one uključuju i gubitke u mreži koji se procjenjuju da bi mogli biti u normalnom stanju mreže oko 20 %.
Pored ovog umanjenja u kanalizacioni sistem neće doći vode namjenjene za zalijevanje okućnica, ulica i dio voda koje isparavaju.
Na osnovu prednjeg iznijetog uz predviđena umanjenja u kanalizacionu mrežu će se upuštati upotrebljene vode po korisniku po danu:

| | |
|---|---|
| Hoteli sa 5 zvjezdica | 590 l/kor/dan |
| Hoteli sa 4, 3 zvjezdice | 450 l/kor/dan |
| Odmarališta | 270 l/kor/dan |
| Kampovi | 110 l(kor/dan |
| Stalno stanovništvo | 200 l/kor/dan |
| Privatni smještaj | 200 l/kor/dan |
| Domaća radinost | 160 l/kor/dan |
| Privreda van turizma | 50 l/kor/dan |

Ove usvojene količine predstavljaju osnov za proračun količina upotrebljenih voda i dimenzionisanje objekta kanalizacije.

**Odvođenje atmosferskih voda**
Kako su površinski tokovi atmosferskih voda koje protiću kroz i ispod Perasta regulisani i zadovoljavaju svojim proticajnim profilima i višegodišnje pojavne vode, to nije potrebno usvajati kriterijume za dimenzionisanje kanala za prihvatanje atmosferskih voda.

### 10.1.3 PLAN HIDROTEHNIČKE MREŽE I OBJEKATA

#### SNABDIJEVANJE VODOM

Usvojeni su kriterijumi za specifičnu i maksimalnu dnevnu potrošnju po korisniku po danu.
Proračun potreba u vodi se vrši za planski period, rast stalnog stanovništva, stanovništva sa komplementarnim turističkim smještajem, hotelskim kapacitetima i djelatnostima van turizma.
Specifična dnevna potrošnja:

| | |
|---|---|
| Stalno stanovništvo | 300 x 300 l/kor/dan = 1,05 l/sek |
| Stanov. sa tur. smještajem | 1.200 x 500 l/kor/dan = 6,95 l/sec |
| Hotelski smještaj | 400 x 800 l/kor/dan = 3,70 l/sec |
| Djelatnost van turizma | 145 x 50 l/kor/dan = 0,08 l/sec |
| **U k u p n o specifična dnevna potrošnja** | **11,78 l/sec** |
| **Maksimalna časovna potrošnja** | **21,20 l/sec** |

Snabdijevanje Perasta vodom rješeno je u sklopu kotorskog vodovoda i potrebne količine vode za planirani razvoj biće obezbjeđene iz lokalnih kotorskih izvora a u perspektivi iz Regionalnog vodovoda crnogorskog primorja.
Glavni tranzitni novi cjevovod od Kotora Ø 280 mm PE zadovoljava trenutne i planirane potrebe u vodi.
Razvodna mreža manjih profila u naselju zadovoljava trenutne potrebe ali je potrebno vršiti zamjene cjevovoda kako po materijalu tako i po profilima zavisno od potreba razvoja naselja.
Duž ulice „Stari put“ gdje prolazi cjevovod Ø 160 i 100 mm od raznog materijala treba izgraditi novi cjevovod Ø150 mm PE i sve nove cjevovode razvodne mreže povezati sa njim.

#### ODVOĐENJE UPOTREBLJENIH VODA

Na osnovu usvojenih jediničnih količina upotrebljenih voda l/kor/dan po proračunu specifične potrošnje dobili smo ukupne količine upotrebljenih voda koje treba kanalisati i nakon određenog tretiranja upustiti u recipijent.
Količina upotrebljenih voda:

| | | |
|---|---|---|
| Stalno stanovništvo | 300 x 200 l/kor/dan | = 0,69 l/sec |
| Stan.sa turist.smještajem | 1.200 x 270 l/kor/dan | = 3,75 l/sec |
| Hotelski smještaj | 400 x 450 l/kor/dan | = 2,08 l/sec |
| Djelatnost van turizma | 145 x 50 l/kor/dan | = 0,08 l/sec |
| | **U k u p n o** | **6,60 l/sec** |

Ove dobijene količine upotrebljenih voda treba kanalisati a za dimenzionisanje instalacija kanalizacije mjerodavne su količine časovne potrošnje od 11,89 l/sec.
Konfiguracija terena Perasta je takva da omogučava izgradnju kanalizacionog sistema gravitacionog tipa koji se sastoji od glavnog kanalizacionog kolektora duž puta uz obalu ili alternativno unutrašnjom ulicom i mreže okomitih kanala koji se od objekata spuštaju duž strmih ulica i uključuju u glavni kolektor.
Glavni kolektor i kanalizaciona mreža treba da se gradi od PVC cijevi Ø od 100 do 250 mm, sa pritisam od 6 bara.
Prilikom projektovanja kanalizacione mreže voditi računa o padovima kanala da nebi dolazilo do brzotoka u cijevima.
Sve upotrebljene vode se kanališu prema Risnu gdje je lokacija za izgradnju uređaja za tretiranje upotrebljenih voda koje se nakon tretiranja na uređaju (biološki tretman) upuštaju u more dugim podmorskim ispustom.
Transport upotrebljenih voda do uređaja za tretman upotrebljenih voda u Risnu će se obavljati pomoću kombinovano tlačnim i gravitacionim vodom. Lokacija crpne stanice ili eventualno dvije je predmet projekta transportnog cjevovoda Perast – Risan.

#### UREĐENJE VODOTOKA I KANALISANJE ATMOSFERSKIH VODA

Pokriveni izgrađeni kanali i pokriveni potoci koji danas egzistiraju u potpunosti zadovoljavaju potrebe za evakuisanje svih oborinskih voda u svako godišnje doba.
Da bi se očuvalo postojeće stanje i propusna moć ovih kanala potrebno je s vremena na vrijeme izvršiti pregled, čišćenje i eventualnu opravku istih i na taj način obezbjediti da u Perastu ne dođe do poplava ili izlijevanja atmosferskih voda na ulice posebno u zimskom periodu.
Vode sa Jadranske magistrale iznad Perasta otvorenim rigolama voditi do nižih kota i upustiti u more.

# 10 ENERGETIKA

## 10.1 POSTOJEĆE STANJE

Konzum Perasta napaja električnom energijom DV 10KV Risan - Dobrota preko tri transformatorske stanice 10/0,4KV ukupne instalisane snage 1150KVA: TS „Perast I“ 250+400KVA, TS „Vila Perast“ 400KVA i stubna STS „Perast II“ 100KVA.
Primarni izvor napajanje je TS 35/10KV „Risan“ i TS 35/10KV „Dobrota“ kao alternativni u slučaju potrebe. TS „Perast I i II“ su priključene na DV 10KV u „T“ spoju; prva kablovski, a druga nadzemno. TS „Vila Perast“ je priključena kablovskim podzemnim vodom na sabirnice 10KV u TS „Perast I“; položeni kabal je tipa PHP81/A 3x120mm2Al. O sigurnosti napajanja potrošača preko starog i dotrajalog DV na drvenim stubovima, i priključaka TS u „T“ spoju na DV ne može biti govora. Stanje STS „Perast II“ i dijela

niskonaponske mreže s golim provodnicima takođe se može ocijeniti dotrajalim. Niskonaponska mreža je pretežno nadzemna sa izolovanim provodnicima upletenim u samonosivi snop (SKS) položena po fasadama objekata. Za ovješenje nije korišten odgovarajući ovjesni materijal, već željezne konzole stare demontirane mreže neizolovanih provodnika.

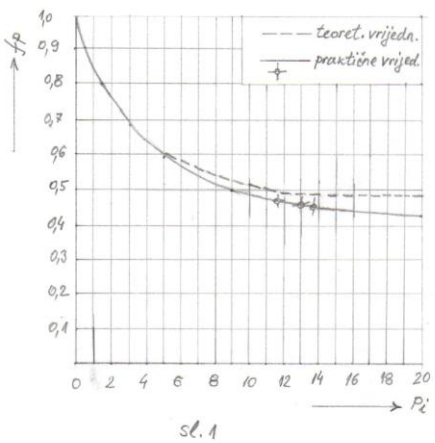
Kablovska podzemna mreža NN je zastupljena u manjem obimu.
Stanje javne rasvjete ne odudara od opšteg stanja el. mreže, osim na dijelu magistralnog puta iznad naselja gdje je izgrađena savremena instalacija javne rasvjete. Duž priobalnog puta (kolsko-pješačkog) i starog puta (pješačkog), postoji neplanski građena javna rasvjeta raznih tipova rasvjetnih tijela, postavljena po zidovima fasada objekata, neadekvatna ambijentu i tehničkim normama.

## 10.2 PLANIRANO RJEŠENJE

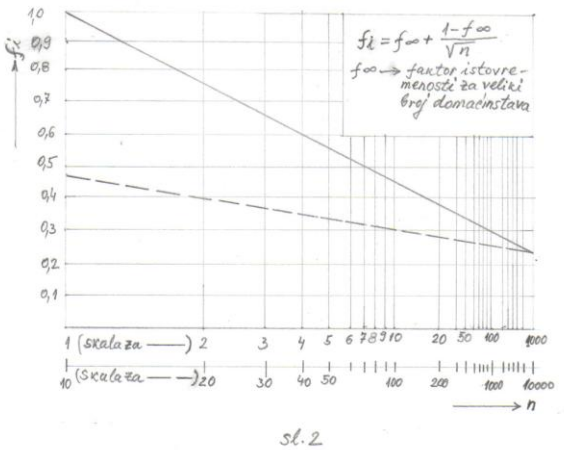
### PROCJENA POTREBNE ELEKTRIČNE SNAGE

**Stanovanje**
Za model prosječnog stanovanja uzima se instalisana snaga stana Pi=18KW uz pretpostavku da će u značajnom broju stanova (60%) doći do supstitucije el. energije drugim energentima za termičke potrebe do kraja planskog perioda; ima se u vidu i sve veća zastupljenost korišćenja energije direktnog sunčevog zračenja. U proračunu se koriste obrasci:

*Pv = Pi*fp* – vršna snaga jednog stana
*Pvn = Pv*fi*n,* za *n>10* – vršna snaga grupe stanovanja (n broj stanova)
*fp* – faktor potražnje (dijagramski prikaz u prilogu – sl. 1)
*fi* – faktor istovremenog djelovanja – sl.2)



sl. 1



sl. 2

Procjena vršne snage u konzumu stanovanja urađena je na osnovu urbanističke procjene koja predviđa ukupan broj stanova 318 (tabelarni prikaz u prilogu)

*Planirani kapaciteti*

| *STANOVANJE* | | *HOTELI VISOKE KATEGORIJE* | | *MALI HOTELI-- VILE* | | *OSTALE DJELATNOSTI* | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ***BRGP (m²)*** | ***BR. STANOVA*** | ***BRGP (m²)*** | ***BR. LEŽAJA*** | ***BRGP (m²)*** | ***BR. LEŽAJA*** | ***BRGP (m²)*** | |
| 31.260 | 391 | 7.307 | 165 | 4.199 | 123 | 8.663 | |

*Pv = Pi*fp = 18*0,45 = 8KW*
*Pvn = Pv*fi*n = 8*0,28*406 = 909,4KW = 957KVA; pretpostavljen cosφ=095.*

**Ostala potrošnja**
Konzum ostale potrošnje obuhvata turističku i ugostiteljsku djelatnost, komunalnu i servisnu djelatnost, trgovinu, domaću radinost, administraciju, kulturnu djelatnost, sport i rekreaciju i sl.

- Hotelski smještaj
- Planirani kapaciteti u hotelskom smještaju su apartmanskog tipa sa ukupno 95 apartmana sa 288 ležaja od kojih 165 lež. u objektu visoke kategorije (4 zvjezdice).
- Prosječno specifično opterećenje se procjenjuje na 1500W/lež. što daje 418,5KW potrebne jednovremene el. snage.
- Za potrebe ostalih djelatnosti planira se 8663m² BRGP što uz pretpostavljeno specifično opterećenje 50W/m2 daje 483KW potrebne vršne snage.Ukupno potrebna vršna snaga u konzumu kategorije potrošnje „ostala potrošnja“ iznosi 901,5KW odnosno 1002KVA prividne snage uz pretpostavljeni faktor snage cosφ=0,9.

**Javna rasvjeta**

Za potrebe rasvjete saobraćajnica, pješačkih staza i javnih površina, procjenjena je potrebna el. snaga na 100KVA.
Ukupno potrebna jednovremena el. snaga u konzumu Perasta procjenjena je na Pv=2060KVA uz pretpostavljeni faktor jednovremenog djelovanja grupa potrošnje 0.85.

### 10.2.3 ELEKTROENERGETSKA MREŽA

Budući razvoj elektroenergetske mreže će se zasnivati na tipizaciji elemenata u skladu s preporukama i smjernicama isporučioca el. energije EPCG:

- trafo stanica 10/0,4KV 630KVA u armirano-betonskom kućištu sa srednje naponskim sklopnim blokom izolovanim SF6 gasom tipa RMU; konfiguracija bloka: DTS sa dva kb. priključka i NDTS sa tri kb. priključka. U posebnim slučajevima postrojenje TS može biti smješteno u objektu;
- jednožilni kablovi tipa XHE 49A presjeka provodnika 150 i 240 mm² nivoa izolacije 20KV za ugradnju u mrežu 10KV;
- kabel tipa PPOO ili XPOO 0,6/1 presjeka provodnika 4x120 i 4x150 mm² Al za razvodne vodove u NN mreži;
- kabel PPOO 4x25mm² Al za kućne priključke i javnu rasvjetu;
- samonosivi KB snop SKS 3x70x71,5mm²Al za razvodne vodove u nadzemnoj mreži;
- SKS 4x16mm² za kućne priključke i javnu rasvjetu.

Transformatorska stanica 35/10KV „Risan“ na udaljenosti 3,5km od granice obuhvata Plana ostaje i u perspektivi primarni izvor napajanja konzuma Perasta; alternativni izvor TS 35/10KV Dobrota udaljen je 5-6km.

**Mreža 10KV**
Mreža 10KV koncipirana je kao radijalna sa mogućnošću alternativnog napajanja svake TS u mreži. Nova mreža će se graditi kao kablovska. Od TS 35/10KV „Risan“ do TS „Perast I“ i dalje do nove TS „Perast II“ položit će se duž magistralne saobraćajnice kb. vod 4 x (1x240mm²Al) sa četvrtom rezervnom žilom; ovaj vod imat će ulogu glavnog napojnog voda konzuma Perasta u perspektivi. Postojeći DV 10KV Risan - Dobrota nema perspaktivu pa je potrebno predvidjeti kb. vod TS „Perast II“ – TS „Orahovac“ kao alternativni izvor napajanja; trasa kb. voda bi pratila magistralni put.
Postojeća TS „Perast I“ smještena je u solidno građeno građevisnkom objektu; u mreži 10KV ova TS osim najsnažnijeg izvora napajnaja ima ulogu rasklopišta što nameće potrebu rekonstrukcije VN rasklopnog bloka. Stubnu TS „Perast II“ će zamijeniti nova montažno-betonska TS 630KVA, konfiguracije VN bloka NDTS. U objektu novog hotela smjestit će se postrojenje TS instalisane snage 630KVA

povezano u mrežu kablovskim vodovima 3x (1x150mm2Al) sa sabirnicama 10KV TS „Perast I“ i TS „VIIa Perast“.
Ukupna instalisana snaga na nivou transformacije 10/0,4KV je projektovana na 2310KVA.

**Mreža niskog napona**
Nova mreža 0,4KV gradit će se kao radijalna, kablovska-podzemna i nadzemna sa SKS vodovima u slučajevima terenskih prepreka u polaganju podzemnih vodova. Na postojećoj nadzemnoj mreži sa SKS vodovima potrebno je zamijeniti noseće konzole stare mreže koje veličinom i izgledom ruže fasade objekata, sa odgovarajućom ovjesnom opremom za SKS. U sistemu razvoda projektovani su razvodni vodovi sa samostojećim razvodnim ormarima sa 4 trofazna priključka za potrebe planirane nove gradnje. Zaštita od opasnog napona dodira u mreži izvest će se sistemom zaštitnog uzemljenja i zajedničkog uzemljivača sa dodatnom zaštitnom mjerom pomoću strujne sklopke imajući u vidu kameniti teren na kojem se nalazi Perast.

**Javna rasvjeta**
Na priobalnom putu, paralelnoj ulici i ostalim ulicama pješačke komunikacije, javnim i parking površinama potrebno je izgraditi novu instalaciju javne rasvjete koja će zadovoljiti urbanističke i tehničke uslove u pogledu fotometrijskih parametara. Rasvjetnu instalaciju na dijelu magistralnog puta iznad naselja treba nastaviti u oba smjera do raskrsnica prema Risnu i Kotoru svjetiljkama sa VTF izvorima svjetla 400W postavljenim na željeznim stubovima visine 10m. Priobalni put, ulice i staze pješačke komunikacije osvjetljavat će ukrasne svjetiljke tipa „feral“-a sa izvorom svjetla VTF 250W i 120W. Svjetiljke će nositi ukrasni stub od livene bronze visine 4m i zidne konzole.

### 10.2.4 ENERGETSKA EFIKASNOST (alternativni vidovi energije)

Smanjenje uticaja na životnu sredinu kroz manju emisiju CO2 i stvaranje uslova za veće korišćenje obnovljivih izvora energije je primarni cilj energetske politike razvoja. Solarna energija, snaga vjetra, geotermika, biomasa su potencijalni izvori čiste obnovljive energije.
Energija direktnog sunčevog zračenja je veoma primenjiva na području Perasta zbog povoljnog položaja i velikog broja sunčanih dana u godini. Korišćenjem ove energije moguće je uštedjeti i do 60% godišnje potrebne energije za pripremu sanitarne tople vode.
Podrška sistemu grijanja i hlađenja prostorija su takođe mogućnosti primjene energije sunca.
Solarna energija se pretvara u izvor el. energije preko fotonaponskih sistema (modula) za napajanje trošila relativno malih snaga na području informatike, mjerenja, telekomunikacija, signalizacija, osvetljenja itd. Povezivanje solarnog sistema s javnom električnom mrežom dobija se energetski sistem koji objedinjava prednosti oba izvora energije: neznatne troškove solarne energije i uvjek prisutni izvor el. energije iz javne mreže. Višak energije iz solarnih modula daje se javnoj mreži ili skladišti u baterijama što je moguće za vrijeme ljetnjih mjeseci.

Racionalno i efikasno korišćenje energije se postiže i kroz niz mjera kao što su:
- Smanjenje gubitaka u razvodu el. mreže na 10%;
- Uvođenje tarifnih sistema koji će podsticati štednju energije;
- Pažljiv izbor građevinskog materijala, opreme i izolacionih materijala kod gradnje objekata;
- Izbor energetski efikasnih potrošača visokoh stepena korisnog dejstva;
- Izbor energetski efikasne štedne rasvjete;
- Izbor sistema za inteligentno upravljanje u stanovanju.

**Smjernice**

Strategija razvoja energetike CG do 2025 god. obavezuje na postepeno usvajanje standarda EU u oblasti naponskih nivoa što će rezultirati uvođenjem jednog srednjeg napona (20kV) umjesto dva: 35kV i 10kV; jedne transformacije 110/20kV umjesto trostepene 110/35/10kV.

Standard za pojedine elemente mreže usaglašen je u duhu preporuka i smjernica EPCG-FC Elektrodistribucija:
- Distributivna TS u montažno-betonskom kućištu tipa DTS; srednjenaponsko razvodno postrojenje NDTS izolovano SF6 gasom za napon 20kV.
- Instalisane snage transformatora: 630kVA i 1000kV; primarni namotaj 10kV prespojiv na napon 20kV.

- Tip i presjek provodnika kabla za polaganje u zemlju: jednožilni XHE 49A, 240mm² i 150mm²; za nadzemno polaganje samonosivi kb. snop (SKS) 3x50mm²*Al*. Svi novi kablovi u mreži 10kV treba da budu proizvedeni za napon 20kV.
- Karakteristika opreme 35kV i 10kV u novim TS 35/10kV trteba da bude: postrojenje tipa GIS sa vakumskim prekidačima i mikroprocesorskim jedinicama za zaštitu, mjerenje i upravljanje. Snage transformatora su: 4MVA, 8MVA i 12,5MVA.
- NN mreža izvodi se isključivo kao kablovska, podzemno i nadzemno; presjek provodnika za podzermno polaganje je 150mm²*Al*, a nadzemno (SKS) 70mm²*Al* u razvodu mreže. Za priključne podzemne kb. vodove presjek je 25mm²*Al* i 16mm²*Al* za nadzemni priključak.
- Sistem zaštite: zaštitno uzemljenje sa zajedničkim uzemljivačem i dodatna mjera zaštite strujna sklopla.
- Rasvjeta saobraćajnica treba da zadovolji propisane fotometrijske parametre date međunarodnim preporukama CIE.

Predlaže se sledeći energetski koncept:

1. tehnologija sa što manje korišćenje ugljenika;
2. obnovljivi izvori energije: snaga sunca (fotonaponski moduli i solarni kolektori), bio masa;
3. energetski efikasan urbani dizajn koji podrazumijeva pažljiv izbor građevinskih materijala (koncept “niskoenergetskih zgrada”);
4. inteligentno upravljanje u stanovanju.

## 10.3 TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

### 10.3.1 POSTOJEĆE STANJE

**Postojeće stanje**

Telekomunikaciona pristupna mreža na području Perasta rađena je prije 5 godina i tehnološki je napredna kada su u pitanju servisi novih generacija.

Postojeća telekomunikaciona pristupna mreža je rađena sa kablovima TK 59GM i razvijena je u 4 kablovska pravca:

1. TK 59GM 100×4×0,4mm potez od RSS Perast prema Risnu
2. TK 59GM 50×4×0,4mm potez od RSS Perast prema Kotoru
3. TK 59GM 50×4×0,4mm potez od RSS Perast prema Kotoru
4. TK 59GM 15×4×0,4mm potez od RSS Perast prema Kotoru (Dražin Vrt)

Na predmetnom području trenutno postoji je 24 TK kablovskih razdjelnika (KROS ormarća) koji zadovoljavju trenutne potrebe. Ne posotji mogućnost provlačenja optičkih kablova do svake stambene odnosno poslovne jedinice FTTX i FFTB bez dodatni građevinskih radova.

Područje Perasta ide na IPS Perast i ima sledeće kapacitete:

384 PSTN priključka

32 ISDN priključka

144 ADSL priključka

prosjenog stepena zauzetosti oko 55%

Kada su u pitanju televizijski kablovski sistemi KDS evidento je da nema kablovske kanalizacije odnosno televizijske kablovske infrasturkture. Svi kablovski operateri prenos TV signala realizuju žičnim putem, osim BBM koji prenos vrši bežičnim putem koristeći WiMax tehnologiju.

U skladu sa savremenim trendovima razvoja telekomunikacija imamo veoma širok spektar telekomunikacionih servisa kao i različit pristup pojedinih telekomunikacionih i kablovskih i TV operatera. Osim telefonije operateri pružaju usluge Broadband Internet prenosa, prenos TV signala žičnim i bežičnim putem, prenos podataka, VOIP, VoD i slično.

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

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

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

**Kontaktne zone**

Unutar predmetnog UP-Perasta u vlasništvu Crnogorskog Telekoma se nalazi telekomunikaciona centrala RRS Perast koja je optičkim kablom povezana sa glavnim telekomunikacionim čvorom TK Centru Kotor.

### 10.3.2 PLANIRANO RJEŠENJE

U skladu sa savremenim trendovima razvoja telekomunikacija imamo veoma širok spektar telekomunikacionih servisa kao i različit pristup pojedinih telekomunikacionih i kablovskih operatera. U telekomunikacionoj pristupnoj mreži, koja je predmet ovog projekta, koristiće se kablovi tipa TK 59-GM i gradiće se kablovska kanalizacija sa cijevima PVC Ø110mm i pE Ø40mm odgovarajućih kapaciteta, koji će omogućiti dugoročni razvoj telekomunikacionih servisa na ovom području. Do svakog kablovskog

razdjelnika (KROS ormar) projektovana je kablovska kanalizacija sa minimalno 1×PVC Ø110mm i privodnim oknom unutrašnjih dimenzija 60×60×90 cm.

Naime, osim telefonije operateri pružaju usluge Broadband Internet prenosa, prenos TV signala žičnim i bežičnim putem, prenos podataka, VOIP, VoD i slično.

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

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

Svi kablovski operateri prenos TV signala realizuji žičnim putem, osim BBM koji prenos vrši bežičnim putem koristeći WiMax tehnologiju.

Servise mobilne telefonije pružaju tri operatera i to T-Mobile, Pro Monte i M-Tel.

**Planirana TK kanalizacija**

Projektant se opredijelio da dimenzioniše novu tk kanalizaciju unutar zone predmetnog UP-a i odredio da ista bude povezana na TK kanalizaciju RSS Perast.

U zoni obuhvata plana nije predviđena izgradnja novih objekata ali je predviđena rekonstrucija ruševnih objekata kao i ruševnih ostataka objekata pretežno namjenjenih stanovanju i turizmu.

Planirana je privodna TK kanalizacija od 6PVC cijevi Ø 110mm od kojih su 4 planirane za potrebe Crnogorskog Telekoma a dvije za potrebe KDS operatera i druge potrebe.

Ukupna duzina planirane TK kanalizacije sa 6PVC cijevi Ø 110mm iznosi oko 30m a dužina TK kanalizacije sa 3PVC cijevi Ø 110mm iznosi oko 500m.

Dužina planirane TK kanalizacije sa 2 PVC cijevi Ø 110mm iznosi oko 400m a dužina TK kanalizacije sa 1 PVC cijevi Ø 110mm iznosi oko 300m.

Planiran je – priobalnim putem privod sa optičkim kablom minimalnog kapaciteta 12 optikih vlakana i bakarnim tk kablom TK59GM sa minimalnim kapacitetom 200x2x0,4mm za potrebe Crnogorskog Telekoma.

Uz izgradnju TK kanalizacije planirana je izrada 59 novih tk okana sa lakim poklopcima. Trasu planirane kanalizacije potrebno je uklopiti uz trase trotoara ili zelenih površina, jer bi se u protivnom (kada se okna rade u trasi saobraćajnica ili parking prostora) morali ugrađivati teški poklopci sa ramom a u skladu sa tim raditi i ojačanja TK okana što bi bilo neekonomično.

TK kanalizacija i TK okna u okviru ovog UP-a moraju se izvoditi u svemu prema važećim propisima i preporukama ZJ PTT iz ove oblasti. U slučaju da se trasa tk kanalizacije poklapa sa trasom vodovodne, kanalizacione i elektro infrastrukture, treba poštovati propisna rastojanja i pozicije postavljanja a dinamiku izgradnje vremenski sinhronizovati.

Izradnjom nove TK kanalizacije treba da bude omogućeno maksimalno iskorištenje planiranih TK i KDS kablova. Projektima za pojedine objekte u zoni obuhvata treba definisati plan i način priključenja svakog pojedinačnog objekta. Pojedinačnim projektima treba planirati privodnu TK kanalizaciju od tk okana do samih objekata i to sa Alkaten cijevima 2X PE Ø 40mm.

Kućnu TK instalaciju u objektima treba izvoditi u tipskim ITO LI ormarićima, lociranim na ulazu objekta na propisanoj visini. Na isti način planirati ormarić za koncentraciju kućne instalacije za potrebe distribucije kablovskog TV signala i sa opremom za pojačanje imodulaciju TV signala.

Kućnu TK instalaciju u svim prostorijama izvoditi sa instalacionim kablovima FTP Cat5 4P 24AWG ili sa kablovima sličnih karakteristika koji se provlače kroz gibljive PVC cijevi u odgovarajući broj prolaznih kutija i vode do ITO LI.

Za poslovne prostore predvidjeti instalaciju za 4 tk priključka dok za stambene objekte treba predvidjeti instalaciju za 2 tk priključka. Takodje treba predvidjeti i mogućnost za montažu javnih telefonskih govornica.

**Planirana TK kablovski pravci i TK koncentracije**

Planirani TK kablovski pravci se poklapaju sa pravcima TK kanalizacije kao i sa postjećim TK kablovskim pravcima:

1. TK59GM 100x4x0.4mm – RSS Perast - Risan
2. TK59GM 50x4x0.4mm – RSS Perast - Kotor
3. TK59GM 50x4x0.4mm – RSS Perast - Kotor
4. TK59GM 15x4x0.4mm – RSS Perast – Drazin Vrt

Na predmetnom području planirano je 20 TK kablovskih razdjelnika (KROS ormar) sa procjenjenim kapacitetima u skladu sa planiranim stanjem. Takođe, ostavljena je mogućnost provlačenja optičkih kablova do svake stambene odnosno poslovne jedinice FTTX i FFTB.

## 11.1 URBANISTIČKI POKAZATELJI NA NIVOU PLANA

Za teritoriju obuhvata Plana, ukupne površine **16.68ha** (166.817m²), osnovni urbanistički pokazatelji su sljedeći:

| površine | postojeće | % | broj | planirano | % |
|---|---|---|---|---|---|
| za stanovanje - S | 46596 | 29.5 | obj. 131 | 39859 | 23,9 |
| za mješovite namjene - MN | - | - | obj. 65 | 12145 | 7,3 |
| za centralne djelatnosti - CD | 2608 | 1.6 | obj. 3 | 8328 | 5,0 |
| za turizam - T | 1563 | 1.0 | obj. 10 | 8579 | 5,1 |
| za kulture - K | 434 | 0.3 | obj. 1 | 434 | 0,3 |
| za vjerske objekte – VO | 9602 | 5.8 | obj. 13 | 9746 | 5,8 |
| za sport i rekreaciju - SR | 5129 | 3.1 | obj. 1 | 5129 | 3,1 |
| za pejzažno uređenje - PU | 25412 | 15.2 | parc. 48 | 14786 | 8,9 |
| za pejzažno uređenje javne namjene - PUJ | 3592 | 2.2 | parc. 16 | 3592 | 2,2 |
| za saobraćajnu infrastrukturu - IS | 55260 | 33.1 | | 55260 | 33,1 |
| za komunalnu infrastrukturu – IO | 36 | 0.0 | obj. 4 | 36 | 0,0 |
| površine za groblja - GR | 500 | 0.3 | parc. 2 | 606 | 0,4 |
| ostale prirodne površine - OP | 504 | 0.3 | parc. 1 | 504 | 0,3 |
| površine mora – M (u zoni morskog dobra) | 7274 | 4.4 | obj. 31 | 7814 | 4,7 |
| **UKUPNO** | **166.817** | **100** | **325** | **166.817** | **100** |

**Napomena:** plansko rješenje u odnosu na postojeće stanje bilježi promjenu odnosa izgrađenog i neizgrađenog, tj. slobodnog, zemljišta. Razlika je u tome što su površine na kojima su ruševni ostaci objekata postojećim stanjem identifikovane kao zelene površine. Rektifikacijom plana Perasta iz 1838. godine identifikovane su površine ruševnih ostataka i za njih je ovim planom predviđena izgradnja – tj. uspostavljanje urbane matrice.

| | |
|---|---|
| Ukupna površina prizemlja | 29666 m² |
| Ukupna razvijena površina BRGP | 66166 m² |
| Ukupna površina stanovanja | 35767 m² |
| Ukupna površina djelatnosti | 30392 m² |
| Broj stambenih jedinica | 325 |
| Indeks zauzetosti zemljišta na nivou UP-a | 0,5 |
| Indeks izgrađenosti zemljišta na nivou UP-a | 1,2 |
| Broj stanovnika | 1070 |
| Bruto gustina naseljenosti | 64,3 st/ha |

**Napomena**: Za obračun kapaciteta korišćeni su sljedeći parametri :

Prosječan stan u individualnoj gradnji: 110m²
Prosječan broj stanovnika po stanu 3,3
Površina djelatnosti po zaposlenom 75m²
Broj zaposlenih 400

## 11.2 URBANISTIČKI POKAZATELJI NA NIVOU PARCELE

### OBJAŠNJENJA ZA SVAKI TIP PODATAKA

**Namjena parcele**

Ovaj podatak je označen šifrom i predstavlja planiranu namjenu određene parcele. U grafičkom prilogu ovaj podatak je predstavljen različitim bojama.

Šifre namjene su:

- površine za stanovanje - S
- površine mješovite namjene - MN
- površine za centralne djelatnosti (mjesna zajednica, kulturni centar, galerija, info centar) - CD
- površine za turizam (hoteli, moteli, ugostiteljski objekti) - T
- površine za kulturu (muzej, kulturni centar, galerija) - K
- površine za vjerske objekte (samostani, crkve, kapele) - VO
- površine za sport i rekreaciju - SR
- površine za pejzažno uređenje (đardin, terasasti vrt) - PU
- površine za pejzažno uređenje javne namjene (pjaceta) - PUJ
- površine saobraćajne infrastrukture (pješačko kolska, skalinada, prolazi) - IS
- površine komunalne infrastrukture i objekata (trafostanice) - IO
- površine za groblja - GP
- ostale prirodne površine (stijenovit teren sa makijom) - OP
- površine mora (pristanište, ponta, mandrać, uređeno kupalište) - M

**Broj parcele**
Ovaj broj označava broj urbanističke parcele i obilježen je arapskim brojevima od 1 do n, po sistemu „broj katastarske parcele“ – „broj urbanističe parcele“. Ovaj podatak je upisan u svakoj parceli.

**Površina parcele**
Ovaj broj predstavlja ukupnu površinu urbanističke parcele i izražen je u m².

**Indeks zauzetost zemljišta**
Ovaj broj predstavlja odnos površine zauzetog dijela i čitave parcele.

**Indeks izgrađenosti zemljišta**
Podatak predstavlja odnos površine parcele i bruto-razvijene površine svih objekata na parceli.

**Površina pod objektom**
Podatak predstavlja bruto površinu pod svim objektima na parceli i izražen je u m².

**Spratnost**
Podatak označava spratnost objekta na parceli; prizemlje je označeno sa P, svaka etaža sa numeričkim brojem, od 1 do n, dok se potkrovlje označava sa Pk. Potpuno ukopani dijelovi objekta označani su sa Po (podrum).

**Ukupna BRGP** (bruto razvijena građevinska površina)
Podatak predstavlja ukupnu bruto razvijenu građevinsku površinu svih nadzemnih etaža objekta na parceli, izraženo u $m^2$.
Površine potkrovlja - **Pk** obračunati su sa koeficijentom 0,5.
Površine terasa - **ter.** obračunate su sa koeficijetom 0,2.
Površine lođa – **lođ.** obračunate su sa koeficijetom 0,5.
Površine podruma – **Po** (ukopani prostori) se nijesu obračunavale.

**Površina (BRGP) stanovanja**
Podatak predstavlja maksimalnu površinu namijenjenu stanovanju.

**Broj stanova**
Podatak predstavlja ukupan broj stambenih jedinica u individualnom stanovanju.

**Broj stanovnika**
Podatak predstavlja ukupan broj stanovnika u individualnom stanovanju, sa podacima o broju stalnih i sezonskih stanovnika.

**Površina (BRGP) djelatnosti**
Podatak predstavlja maksimalnu površinu namijenjenu djelatnostima.

**Broj zaposlenih**
Podatak predstavlja ukupan broj zaposlenih u svim djelatnostima.

**TABELARNI PRIKAZ PLANIRANOG RJEŠENJA NA NIVOU URBANISTIČKIH PARCELA dat je na slijedećim stranama**

*Napomena:*
*Tabelarni prikaz planiranih kapaciteta (P parcele i P objekata) dat je na osnovu katastarske podloge a ne na osnovu stvarnog stanja na terenu. Naime, na terenu je konstatovana izvjesna razlika u odnosu na podlogom prikazanu, dok je spratnost definisana prema pravilima o visini objekta. S obzirom da se radi o objektima koji su pozicionirani na urbanističkoj matrici prije više stotina godina, u pogledu zauzetosti, treba uvažiti stvarno stanje na terenu.*

## URBANISTIČKI POKAZATELJI NA NIVOU PARCELE

| br. parcele | P parcele | Namjena | P objekata | spratnost | BRGP stan. | BRGP djel. | BRGP | intevencija | Iz | Ii |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | 17 | M | | | | | | | | |
| 3a | 60 | M | | | | | | | | |
| 4 | 30 | M | | | | | | | | |
| 6 | 504 | OP | 9 | 1.0 | | 9 | 9 | održavanje | 0.02 | 0.02 |
| 7/1 | 694 | S | 309 | 2.5 | 526 | | 526 | adaptacija/održavanje/ruš | 0.4 | 0.8 |
| 7/2 | 127 | S | 51 | 1.0 | 51 | | 51 | uspostavljanje urb matrice | 0.4 | 0.4 |
| 8/1 | 663 | S | 72 | 2.0 | 121 | | 121 | održavanje | 0.1 | 0.2 |
| 8/2 | 409 | S | 286 | 3.5 | 933 | | 933 | održavanje | 0.7 | 2.3 |
| 8/3 | 139 | S | 64 | 4.0 | 257 | | 257 | adaptacija | 0.5 | 1.9 |
| 10 | 356 | S | 158 | 3.5 | 410 | | 410 | adaptacija/održavanje | 0.4 | 1.2 |
| 11 | 204 | PU | | | | | | | | |
| 12 | 411 | S | 138 | 2.5 | 278 | | 278 | konz res tretman | 0.3 | 0.7 |
| 13/1 | 274 | PU | | | | | | | | |
| 13/2 | 142 | S | 85 | 2.0 | 171 | | 171 | uspostavljanje urb matrice | 0.6 | 1.2 |
| 14 | 250 | S | 103 | 3.5 | 333 | | 333 | održavanje | 0.4 | 1.3 |
| 15 | 237 | PU | | | | | | | | |
| 16 | 77 | S | 33 | 3.0 | 99 | | 99 | konz res tretman | 0.4 | 1.3 |
| 17 | 434 | K | 300 | 3.0 | | 669 | 669 | održavanje | 0.7 | 1.5 |
| 18 | 320 | PUJ | | | | | | | | |
| 19 | 106 | S | 51 | 3.0 | 153 | | 153 | adaptacija | 0.5 | 1.4 |
| 20 | 130 | S | 68 | 3.0 | 205 | | 205 | konz res tretman | 0.5 | 1.6 |
| 21 | 90 | S | 90 | 3.5 | 316 | | 316 | adaptacija | 1.0 | 3.5 |
| 23 | 578 | S | 169 | 3.0 | 507 | | 507 | konz res tretman/ruš | 0.3 | 0.9 |
| 24 | 374 | PU | | | | | | | | |
| 25 | 66 | PU | | | | | | | | |
| 26 | 499 | S | 67 | 2.5 | 129 | | 129 | održavanje | 0.1 | 0.3 |
| 27 | 399 | PU | | | | | | | | |
| 28 | 162 | MN | 107 | 2.0 | 107 | 107 | 214 | adaptacija | 0.7 | 1.3 |
| 30/1 | 1260 | S | 154 | 3.0 | 354 | | 354 | održavanje | 0.1 | 0.3 |
| 30/2 | 36 | MN | 36 | 2.0 | 36 | 36 | 71 | održavanje | 1.0 | 2.0 |
| 30/3 | 141 | S | 42 | 3.5 | 114 | | 114 | održavanje | 0.3 | 0.8 |
| 32 | 1229 | T | 192 | 4.0 | | 649 | 649 | održavanje/usp.urb.mat | 0.2 | 0.5 |
| 33 | 199 | VO | 54 | 1.0 | | 54 | 54 | održavanje | 0.3 | 0.3 |
| 34 | 492 | S | 128 | 4.0 | 402 | | 402 | adaptacija/održavanje | 0.3 | 0.8 |
| 35 | 252 | S | 111 | 2.5 | 233 | | 233 | adaptacija/održavanje | 0.4 | 0.9 |
| 36 | 235 | PU | | | | | | | | |
| 41/3 | 6 | VO | 6 | 1.0 | | 6 | 6 | konz res tretman | 1.0 | 1.0 |
| 42 | 115 | S | 84 | 3.5 | 295 | | 295 | adaptacija | 0.7 | 2.6 |
| 43 | 363 | S | 146 | 3.0 | 419 | | 419 | održavanje/ruš | 0.4 | 1.2 |
| 44 | 154 | S | 131 | 3.0 | 360 | | 360 | održavanje/usp.urb.mat | 0.9 | 2.3 |

| br. parcele | P parcele | Namjena | P objekata | spratnost | BRGP stan. | BRGP djel. | BRGP | intevencija | Iz | Ii |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 45 | 267 | S | 95 | 3.0 | 253 | | 253 | održavanje | 0.4 | 0.9 |
| 46 | 88 | S | 58 | 3.0 | 173 | | 173 | održavanje | 0.7 | 2.0 |
| 47 | 90 | VO | 68 | 1.0 | | 68 | 68 | konz res tretman | 0.8 | 0.8 |
| 48 | 32 | MN | 32 | 3.5 | 32 | 80 | 112 | adaptacija | 1.0 | 3.5 |
| 49 | 74 | MN | 74 | 3.0 | 74 | 148 | 221 | održavanje | 1.0 | 3.0 |
| 50 | 121 | MN | 68 | 1.0 | 34 | 34 | 68 | održavanje | 0.6 | 0.6 |
| 51 | 35 | S | 35 | 2.0 | 70 | | 70 | održavanje | 1.0 | 2.0 |
| 53 | 104 | MN | 74 | 2.0 | 74 | 74 | 148 | adaptacija | 0.7 | 1.4 |
| 55 | 102 | MN | 54 | 2.0 | 54 | 54 | 109 | održavanje | 0.5 | 1.1 |
| 57 | 141 | PUJ | | | | | | | | |
| 58 | 68 | MN | 60 | 3.0 | 60 | 119 | 179 | konz res tretman | 0.9 | 2.7 |
| 60/3 | 62 | MN | 58 | 2.5 | 58 | 86 | 144 | održavanje | 0.9 | 2.3 |
| 62 | 57 | MN | 57 | 2.5 | 57 | 86 | 143 | konz res tretman | 1.0 | 2.5 |
| 63 | 93 | MN | 67 | 3.0 | 67 | 109 | 176 | održavanje | 0.7 | 1.9 |
| 64/1 | 91 | PUJ | | | | | | | | |
| 65 | 176 | MN | 112 | 2.5 | 112 | 168 | 280 | održavanje | 0.6 | 1.6 |
| 66 | 106 | PUJ | | | | | | | | |
| 70 | 366 | S | 139 | 3.5 | 261 | | 261 | održavanje | 0.4 | 0.7 |
| 72 | 211 | S | 123 | 3.5 | 407 | | 407 | održavanje/usp.urb.mat | 0.6 | 1.9 |
| 76 | 372 | MN | 56 | 3.5 | 56 | 140 | 196 | održavanje | 0.2 | 0.5 |
| 77 | 542 | MN | 291 | 3.5 | 291 | 538 | 830 | konz res tretman/održavanje | 0.5 | 1.5 |
| 78 | 529 | MN | 260 | 3.5 | 260 | 512 | 772 | održavanje | 0.5 | 1.5 |
| 79 | 257 | PUJ | | | | | | | | |
| 80 | 234 | MN | 111 | 3.5 | 111 | 277 | 388 | održavanje | 0.5 | 1.7 |
| 81 | 206 | M | | | | | | | | |
| 82 | 33 | M | | | | | | | | |
| 83 | 264 | M | | | | | | | | |
| 83a | 539 | M | | | | | | | | |
| 83b | 211 | M | | | | | | | | |
| 84 | 169 | VO | 169 | 1.0 | | 169 | 169 | održavanje | 1.0 | 1.0 |
| 84/a | 1177 | T | 415 | 3.5 | | 1452 | 1452 | održavanje | 0.4 | 1.2 |
| 84/b | 969 | T | 771 | 4.5 | | 2368 | 2368 | rekonstrukcija rusevine/usp.urb.mat | 0.8 | 2.4 |
| 84/c | 1459 | T | 1076 | 3.0 | | 3228 | 3228 | adaptacija | 0.7 | 2.2 |
| 86 | 291 | S | 195 | 3.5 | 186 | | 186 | adaptacija | 0.7 | 0.6 |
| 87 | 148 | VO | 99 | 1.0 | | 99 | 99 | uspostavljanje urb matrice | 0.7 | 0.7 |
| 89 | 392 | S | 66 | 1.0 | 66 | | 66 | održavanje | 0.2 | 0.2 |
| 90 | 284 | S | 119 | 2.0 | 185 | | 185 | održavanje | 0.4 | 0.7 |
| 91 | 242 | S | 119 | 2.0 | 221 | | 221 | adaptacija/održavanje | 0.5 | 0.9 |
| 92 | 725 | PU | 24 | 1.0 | 24 | | 24 | održavanje | 0.0 | 0.0 |
| 93 | 543 | PU | | | | | | | | |
| 95 | 495 | T | 157 | 3.5 | | 511 | 511 | rekonstrukcija rusevine | 0.3 | 1.0 |
| 98 | 442 | T | 234 | 3.0 | | 612 | 612 | rekonstrukcija rusevine | 0.5 | 1.4 |

| br. parcele | P parcele | Namjena | P objekata | spratnost | BRGP stan. | BRGP djel. | BRGP | intevencija | Iz | Ii |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 99 | 91 | S | 57 | 3.0 | 172 | | 172 | uspostavljanje urb matrice | 0.6 | 1.9 |
| 100 | 92 | S | 45 | 2.5 | 114 | | 114 | održavanje | 0.5 | 1.2 |
| 101 | 146 | S | 58 | 1.0 | 58 | | 58 | uspostavljanje urb matrice | 0.4 | 0.4 |
| 103 | 341 | S | 102 | 2.5 | 255 | | 255 | održavanje | 0.3 | 0.7 |
| 104 | 137 | S | 38 | 2.5 | 96 | | 96 | adaptacija | 0.3 | 0.7 |
| 105 | 326 | S | 117 | 2.5 | 179 | | 179 | adaptacija/usp.urb matrice | 0.4 | 0.6 |
| 106 | 287 | PU | | | | | | rusnje | | |
| 107 | 422 | S | 122 | 3.0 | 330 | | 330 | adaptacija/rušenje | 0.3 | 0.8 |
| 108 | 179 | S | 56 | 2.0 | 113 | | 113 | adaptacija | 0.3 | 0.6 |
| 109 | 92 | S | 80 | 1.5 | 120 | | 120 | rekonstrukcija rusevine | 0.9 | 1.3 |
| 112/1 | 441 | S | 166 | 2.5 | 333 | | 333 | adaptacija/održavanje | 0.4 | 0.8 |
| 112/2 | 295 | S | 138 | 3.0 | 317 | | 317 | adaptacija/održavanje | 0.5 | 1.1 |
| 114 | 813 | T | 772 | 2.0 | | 936 | 936 | konz res tretman/usp.urb.matrice | 0.9 | 1.2 |
| 116 | 444 | MN | 248 | 3.5 | 248 | 328 | 576 | konz res tretman/rek.ruš | 0.6 | 1.3 |
| 117 | 587 | MN | 494 | 2.5 | 494 | 455 | 949 | rekonstrukcija rusevine/usp.urb.mat | 0.8 | 1.6 |
| 118 | 278 | PUJ | | | | | | | | |
| 120 | 117 | MN | 118 | 3.5 | 118 | 225 | 343 | konz res tretman | 1.0 | 2.9 |
| 122 | 135 | MN | 85 | 3.5 | 85 | 213 | 298 | konz res tretman | 0.6 | 2.2 |
| 125 | 107 | PU | | | | | | | | |
| 126 | 93 | PU | | | | | | | | |
| 127 | 101 | MN | 101 | 4.0 | 101 | 303 | 403 | konz res tretman | 1.0 | 4.0 |
| 128 | 85 | S | 69 | 3.5 | 240 | | 240 | adaptacija | 0.8 | 2.8 |
| 129 | 88 | S | 69 | 2.0 | 137 | | 137 | adaptacija | 0.8 | 1.6 |
| 130 | 199 | MN | 68 | 3.0 | 68 | 123 | 191 | adaptacija | 0.3 | 1.0 |
| 133 | 337 | T | 318 | 3.0 | | 633 | 633 | adaptacija/održavanje | 0.9 | 1.9 |
| 135 | 136 | M | | | | | | | | |
| 136 | 510 | M | | | | | | | | |
| 137 | 62 | M | | | | | | | | |
| 138 | 31 | M | | | | | | | | |
| 139 | 162 | M | | | | | | | | |
| 139a | 26 | M | | | | | | | | |
| 140 | 872 | PUJ | | | | | | | | |
| 141 | 848 | VO | 576 | 1.0 | | 576 | 576 | održavanje | 0.7 | 0.7 |
| 142 | 259 | S | 119 | 2.5 | 296 | | 296 | održavanje | 0.5 | 1.1 |
| 144 | 134 | S | 55 | 2.0 | 110 | | 110 | održavanje | 0.4 | 0.8 |
| 145 | 86 | S | 51 | 2.5 | 121 | | 121 | održavanje | 0.6 | 1.4 |
| 147 | 514 | S | 197 | 1.5 | 239 | | 239 | adaptacija/rek.ruševine | 0.4 | 0.5 |
| 148/1 | 346 | S | 83 | 2.0 | 121 | | 121 | konz res tretman | 0.2 | 0.3 |
| 148/2 | 98 | S | 49 | 1.0 | 49 | | 49 | konz res tretman/ruš | 0.5 | 0.5 |
| 149 | 350 | S | 115 | 2.5 | 254 | | 254 | adaptacija/konz res tretman/ruš | 0.3 | 0.7 |
| 150 | 190 | PU | | | | | | | | |
| 155 | 1569 | VO | 477 | 2.0 | | 825 | 825 | konz res tretman/usp.urb.matrice | 0.3 | 0.5 |

| br. parcele | P parcele | Namjena | P objekata | spratnost | BRGP stan. | BRGP djel. | BRGP | intevencija | Iz | Ii |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 156 | 264 | PU | | | | | | | | |
| 157 | 329 | S | 60 | 2.0 | 120 | | 120 | rekonstrukcija rusevine | 0.2 | 0.4 |
| 158 | 102 | PU | | | | | | | | |
| 159 | 100 | PU | | | | | | | | |
| 160/1 | 281 | S | 41 | 2.0 | 71 | | 71 | adaptacija/održavanje | 0.1 | 0.3 |
| 160/2 | 120 | S | 66 | 1.0 | 66 | | 66 | adaptacija | 0.6 | 0.6 |
| 160/3 | 89 | PU | | | | | | rusnje | | |
| 161 | 285 | S | 126 | 3.5 | 354 | | 354 | adaptacija/održavanje | 0.4 | 1.2 |
| 162 | 296 | PU | 25 | 2.0 | 50 | | 50 | adaptacija | 0.1 | 0.2 |
| 163 | 145 | S | 40 | 1.0 | 40 | | 40 | održavanje | 0.3 | 0.3 |
| 164 | 282 | S | 160 | 2.5 | 288 | | 288 | adaptacija/održavanje | 0.6 | 1.0 |
| 167 | 76 | VO | 16 | 1.0 | | 16 | 16 | konz res tretman | 0.2 | 0.2 |
| 169 | 256 | S | 89 | 2.5 | 178 | | 178 | održavanje | 0.3 | 0.7 |
| 170 | 277 | S | 124 | 2.5 | 259 | | 259 | održavanje | 0.4 | 0.9 |
| 171 | 81 | S | 63 | 2.5 | 117 | | 117 | održavanje | 0.8 | 1.4 |
| 172/1 | 214 | S | 82 | 3.5 | 262 | | 262 | adaptacija/konz res tretman | 0.4 | 1.2 |
| 173/1 | 426 | PU | | | | | | | | |
| 173/2 | 184 | PU | | | | | | | | |
| 174 | 313 | S | 118 | 2.0 | 237 | | 237 | rekonstrukcija rusevine | 0.4 | 0.8 |
| 175 | 224 | S | 100 | 2.0 | 199 | | 199 | konz res tretman | 0.4 | 0.9 |
| 176 | 313 | MN | 142 | 3.5 | 142 | 324 | 466 | održavanje | 0.5 | 1.5 |
| 177 | 115 | MN | 107 | 3.0 | 107 | 214 | 321 | konz res tretman | 0.9 | 2.8 |
| 179/1 | 100 | MN | 63 | 3.0 | 63 | 127 | 190 | održavanje | 0.6 | 1.9 |
| 179/2 | 48 | S | 23 | 3.0 | 69 | | 69 | održavanje | 0.5 | 1.4 |
| 179/3 | 40 | S | 21 | 3.0 | 63 | | 63 | održavanje | 0.5 | 1.6 |
| 180 | 327 | S | 120 | 2.0 | 240 | | 240 | rekonstrukcija rusevine | 0.4 | 0.7 |
| 182 | 135 | MN | 60 | 2.0 | 60 | 60 | 120 | održavanje | 0.4 | 0.9 |
| 183 | 149 | MN | 82 | 2.0 | 82 | 82 | 165 | održavanje | 0.6 | 1.1 |
| 184 | 188 | MN | 143 | 2.5 | 143 | 215 | 358 | konz res tretman/ruš | 0.8 | 1.9 |
| 186 | 231 | MN | 58 | 2.0 | 58 | 58 | 117 | uspostavljanje urb matrice | 0.3 | 0.5 |
| 188 | 170 | S | 86 | 3.0 | 257 | | 257 | održavanje | 0.5 | 1.5 |
| 189 | 208 | S | 73 | 2.5 | 142 | | 142 | održavanje | 0.3 | 0.7 |
| 190/1 | 131 | S | 38 | 2.0 | 75 | | 75 | održavanje | 0.3 | 0.6 |
| 190/2 | 91 | S | 39 | 2.5 | 97 | | 97 | održavanje | 0.4 | 1.1 |
| 191 | 96 | MN | 96 | 3.0 | 96 | 134 | 230 | adaptacija/održavanje | 1.0 | 2.4 |
| 192 | 82 | MN | 62 | 3.5 | 62 | 155 | 217 | održavanje | 0.8 | 2.7 |
| 194 | 23 | IO | | | | | | | | |
| 195 | 476 | MN | 212 | 2.0 | 212 | 81 | 293 | konz res tretman/usp.urb.matrice | 0.4 | 0.6 |
| 196 | 224 | S | 89 | 2.5 | 222 | | 222 | konz res tretman | 0.4 | 1.0 |
| 197 | 347 | S | 122 | 3.0 | 327 | | 327 | održavanje/rek. Ruš | 0.4 | 0.9 |
| 198 | 120 | PU | | | | | | | | |
| 199 | 218 | S | 83 | 2.0 | 143 | | 143 | adaptacija/konz res tretman | 0.4 | 0.7 |

| br. parcele | P parcele | Namjena | P objekata | spratnost | BRGP stan. | BRGP djel. | BRGP | intevencija | Iz | Ii |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 200 | 134 | S | 107 | 3.0 | 188 | | 188 | adaptacija/konz res tretman | 0.8 | 1.4 |
| 201 | 111 | S | 72 | 3.0 | 174 | | 174 | adaptacija/konz res tretman | 0.7 | 1.6 |
| 202 | 95 | S | 60 | 2.0 | 120 | | 120 | adaptacija | 0.6 | 1.3 |
| 203/1 | 121 | S | 72 | 2.5 | 147 | | 147 | adaptacija/konz res tretman | 0.6 | 1.2 |
| 203/2 | 92 | S | 39 | 2.0 | 79 | | 79 | održavanje | 0.4 | 0.9 |
| 204 | 276 | S | 137 | 2.5 | 305 | | 305 | održavanje/rek. Ruš | 0.5 | 1.1 |
| 205 | 675 | S | 89 | 2.5 | 222 | | 222 | rekonstrukcija rusevine | 0.1 | 0.3 |
| 207 | 2963 | PU | | | | | | | | |
| 208 | 1397 | T | 257 | 3.5 | | 867 | 867 | održavanje/ruš | 0.2 | 0.6 |
| 209/2 | 220 | S | 38 | 2.5 | 95 | | 95 | adaptacija/rušenje | 0.2 | 0.4 |
| 209/3 | 208 | PU | | | | | | | | |
| 213 | 61 | S | 61 | 1.0 | 61 | | 61 | uspostavljanje urb matrice | 1.0 | 1.0 |
| 214 | 194 | PU | | | | | | | | |
| 216 | 192 | S | 61 | 2.5 | 152 | | 152 | adaptacija | 0.3 | 0.8 |
| 217 | 344 | S | 106 | 3.0 | 318 | | 318 | konz res tretman | 0.3 | 0.9 |
| 218 | 749 | PU | | | | | | | | |
| 219 | 602 | S | 244 | 2.5 | 415 | | 415 | adaptacija/konz res tretman | 0.4 | 0.7 |
| 220 | 613 | PU | 8 | 1.0 | | | 8 | održavanje | 0.01 | 0.0 |
| 221 | 130 | S | 68 | 3.5 | 239 | | 239 | konz res tretman | 0.5 | 1.8 |
| 223 | 148 | S | 123 | 2.5 | 307 | | 307 | konz res tretman | 0.8 | 2.1 |
| 224 | 293 | S | 100 | 2.5 | 192 | | 192 | adaptacija/usp.urb matrice | 0.3 | 0.7 |
| 225 | 41 | S | 22 | 1.0 | 22 | | 22 | održavanje | 0.5 | 0.5 |
| 226 | 72 | PU | | | | | | | | |
| 228 | 331 | S | 84 | 3.0 | 211 | | 211 | adaptacija | 0.3 | 0.6 |
| 229 | 306 | S | 46 | 3.0 | 137 | | 137 | održavanje | 0.1 | 0.4 |
| 230 | 262 | T | 256 | 3.0 | | 768 | 768 | održavanje | 1.0 | 2.9 |
| 231/1 | 187 | MN | 163 | 3.0 | 163 | 325 | 488 | konz res tretman | 0.9 | 2.6 |
| 231/2 | 103 | MN | 23 | 3.0 | 23 | 46 | 70 | konz res tretman | 0.2 | 0.7 |
| 231/3 | 89 | S | 89 | 3.5 | 311 | | 311 | održavanje | 1.0 | 3.5 |
| 233 | 125 | PU | | | | | | | | |
| 234 | 312 | PU | | | | | | | | |
| 235 | 154 | S | 104 | 2.0 | 175 | | 175 | adaptacija | 0.7 | 1.1 |
| 236 | 339 | MN | 184 | 2.5 | 184 | 198 | 382 | adaptacija/konz res tretman/usp.urb.matrice | 0.5 | 1.1 |
| 237 | 273 | MN | 142 | 3.5 | 142 | 354 | 496 | održavanje | 0.5 | 1.8 |
| 238 | 134 | MN | 129 | 3.0 | 129 | 217 | 346 | održavanje/rek. Ruš | 1.0 | 2.6 |
| 240 | 116 | S | 58 | 2.0 | 117 | | 117 | adaptacija | 0.5 | 1.0 |
| 241 | 307 | MN | 147 | 3.0 | 147 | 243 | 390 | adaptacija/konz res tretman | 0.5 | 1.3 |
| 242 | 419 | S | 104 | 3.0 | 311 | | 311 | konz res tretman | 0.2 | 0.7 |
| 246 | 137 | S | 50 | 1.5 | 75 | | 75 | održavanje | 0.4 | 0.5 |
| 247 | 253 | MN | 127 | 3.0 | 127 | 157 | 284 | adaptacija/održavanje | 0.5 | 1.1 |
| 248 | 392 | MN | 229 | 3.5 | 229 | 572 | 801 | održavanje | 0.6 | 2.0 |
| 249 | 46 | MN | 46 | 1.5 | 46 | 23 | 69 | održavanje | 1.0 | 1.5 |

| br. parcele | P parcele | Namjena | P objekata | spratnost | BRGP stan. | BRGP djel. | BRGP | intevencija | Iz | Ii |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 250 | 129 | MN | 88 | 3.5 | 88 | 220 | 308 | održavanje | 0.7 | 2.4 |
| 251 | 143 | MN | 149 | 3.5 | 149 | 372 | 520 | adaptacija | 1.0 | 3.6 |
| 252 | 948 | CD | 341 | 3.0 | | 964 | 964 | rekonstrukcija rusevine | 0.4 | 1.0 |
| 253 | 248 | S | 47 | 2.5 | 118 | | 118 | održavanje | 0.2 | 0.5 |
| 254 | 370 | S | 52 | 2.5 | 130 | | 130 | održavanje | 0.1 | 0.4 |
| 255 | 1203 | S | 399 | 2.5 | 687 | | 687 | održavanje/rek. Ruš | 0.3 | 0.6 |
| 256 | 612 | S | 102 | 2.0 | 191 | | 191 | adaptacija/održavanje | 0.2 | 0.3 |
| 258 | 704 | S | 177 | 1.0 | 177 | | 177 | adaptacija/održavanje | 0.3 | 0.3 |
| 259 | 483 | S | 123 | 1.5 | 157 | | 157 | adaptacija | 0.3 | 0.3 |
| 262 | 329 | GR | 7 | 1.0 | | 7 | 7 | konz res tretman | 0.02 | 0.0 |
| 263 | 484 | S | 134 | 2.5 | 260 | | 260 | održavanje | 0.3 | 0.5 |
| 264 | 1210 | S | 68 | 1.0 | 68 | | 68 | uspostavljanje urb matrice | 0.1 | 0.1 |
| 264TS | 12 | IO | | | | | | | | |
| 265 | 434 | S | 182 | 1.2 | 189 | | 189 | adaptacija/konz res tretman/održavanje | 0.4 | 0.4 |
| 267 | 68 | S | 37 | 1.5 | 56 | | 56 | adaptacija | 0.5 | 0.8 |
| 268 | 93 | S | 53 | 1.5 | 73 | | 73 | adaptacija | 0.6 | 0.8 |
| 269/1 | 176 | PU | | | | | | | | |
| 269/6 | 119 | S | 41 | 1.5 | 62 | | 62 | adaptacija | 0.3 | 0.5 |
| 271 | 973 | VO | 227 | 3.0 | | 462 | 462 | konz res tretman | 0.2 | 0.5 |
| 272 | 281 | S | 55 | 2.0 | 111 | | 111 | konz res tretman | 0.2 | 0.4 |
| 274 | 154 | MN | 45 | 3.0 | 45 | 91 | 136 | održavanje | 0.3 | 0.9 |
| 275 | 193 | MN | 74 | 3.0 | 74 | 148 | 221 | održavanje | 0.4 | 1.1 |
| 276 | 401 | S | 69 | 2.0 | 138 | | 138 | konz res tretman | 0.2 | 0.3 |
| 277 | 153 | MN | 99 | 3.0 | 99 | 148 | 247 | održavanje/usp.urb.mat | 0.6 | 1.6 |
| 278 | 339 | PU | | | | | | | | |
| 279 | 171 | S | 83 | 3.0 | 250 | | 250 | održavanje | 0.5 | 1.5 |
| 280 | 242 | PU | | | | | | | | |
| 281 | 68 | PU | | | | | | | | |
| 282 | 99 | MN | 87 | 1.0 | 44 | 44 | 87 | uspostavljanje urb matrice | 0.9 | 0.9 |
| 283 | 109 | PU | | | | | | | | |
| 284 | 340 | S | 108 | 3.0 | 323 | | 323 | održavanje | 0.3 | 0.9 |
| 285 | 220 | PU | | | | | | | | |
| 287/1 | 175 | VO | 21 | 1.0 | | 21 | 21 | konz res tretman | 0.1 | 0.1 |
| 288 | 101 | PU | | | | | | | | |
| 289 | 147 | PU | | | | | | | | |
| 290 | 40 | PU | | | | | | | | |
| 292 | 245 | S | 85 | 2.5 | 213 | | 213 | održavanje | 0.3 | 0.9 |
| 293 | 206 | S | 79 | 2.5 | 186 | | 186 | održavanje | 0.4 | 0.9 |
| 295 | 1501 | S | 259 | 2.5 | 478 | | 478 | održavanje/usp.urb.mat | 0.2 | 0.3 |
| 296 | 303 | S | 71 | 2.0 | 141 | | 141 | konz res tretman | 0.2 | 0.5 |
| 297 | 388 | S | 79 | 2.0 | 158 | | 158 | konz res tretman | 0.2 | 0.4 |
| 298/1 | 122 | PU | | | | | | | | |

| br. parcele | P parcele | Namjena | P objekata | spratnost | BRGP stan. | BRGP djel. | BRGP | intevencija | Iz | Ii |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 299 | 85 | PU | | | | | | | | |
| 300 | 190 | S | 94 | 2.5 | 222 | | 222 | rekonstrukcija rusevine | 0.5 | 1.2 |
| 301/1 | 845 | S | 65 | 2.0 | 103 | | 103 | rekonstrukcija rusevine/usp.urb.mat | 0.1 | 0.1 |
| 302/1 | 137 | S | 140 | 2.0 | 280 | | 280 | konz res tretman/usp.urb.matrice | 1.0 | 2.0 |
| 302/2 | 136 | S | 140 | 2.0 | 140 | | 140 | rekonstrukcija rusevine | 1.0 | 1.0 |
| 303 | 481 | PU | | | | | | | | |
| 304 | 434 | S | 86 | 3.0 | 204 | | 204 | adaptacija/konz res tretman | 0.2 | 0.5 |
| 305 | 158 | S | 78 | 2.5 | 172 | | 172 | adaptacija/održavanje | 0.5 | 1.1 |
| 306 | 629 | S | 321 | 3.0 | 673 | | 673 | konz res tretman/rek.ruš | 0.5 | 1.1 |
| 307 | 255 | PU | | | | | | | | |
| 308 | 727 | PU | 100 | 3.0 | 300 | | 300 | održavanje | 0.1 | 0.4 |
| 309 | 96 | VO | 88 | 1.0 | | 88 | 88 | konz res tretman | 0.9 | 0.9 |
| 310 | 304 | MN | 118 | 3.5 | 118 | 258 | 375 | održavanje | 0.4 | 1.2 |
| 311 | 353 | PUJ | | | | | | | | |
| 312 | 91 | PU | | | | | | | | |
| 314 | 223 | MN | 166 | 3.5 | 166 | 392 | 558 | konz res tretman/rek.ruš | 0.7 | 2.5 |
| 315 | 152 | MN | 79 | 3.0 | 79 | 158 | 238 | konz res tretman | 0.5 | 1.6 |
| 316 | 164 | MN | 128 | 2.5 | 128 | 192 | 320 | održavanje | 0.8 | 2.0 |
| 318 | 122 | MN | 122 | 2.5 | 122 | 146 | 268 | održavanje | 1.0 | 2.2 |
| 319 | 79 | PUJ | | | | | | | | |
| 320 | 82 | MN | 72 | 2.5 | 72 | 108 | 181 | održavanje | 0.9 | 2.2 |
| 321 | 77 | PUJ | | | | | | | | |
| 322 | 212 | PUJ | | | | | | | | |
| 323 | 356 | MN | 191 | 3.0 | 191 | 146 | 337 | konz res tretman/održavanje | 0.5 | 0.9 |
| 325 | 242 | PUJ | | | | | | | | |
| 326/1 | 237 | MN | 207 | 1.2 | 207 | 41 | 248 | konz res tretman | 0.9 | 1.0 |
| 326/3 | 116 | PU | | | | | | | | |
| 328 | 177 | MN | 83 | 3.0 | 83 | 166 | 249 | održavanje | 0.5 | 1.4 |
| 329 | 93 | PUJ | | | | | | | | |
| 330 | 509 | CD | 457 | 4.0 | | 1034 | 1034 | konz res tretman/rek.ruš | 0.9 | 2.0 |
| 331 | 66 | PUJ | | | | | | | | |
| 332 | 308 | PUJ | | | | | | | | |
| 334 | 111 | MN | 100 | 3.5 | 100 | 220 | 320 | adaptacija | 0.9 | 2.9 |
| 335/2 | 75 | MN | 34 | 2.5 | 34 | 51 | 86 | adaptacija | 0.5 | 1.1 |
| 336/1 | 111 | MN | 111 | 2.5 | 111 | 88 | 200 | održavanje | 1.0 | 1.8 |
| 336/2 | 89 | MN | 44 | 2.5 | 44 | 66 | 110 | adaptacija | 0.5 | 1.2 |
| 337 | 110 | MN | 107 | 3.5 | 107 | 173 | 280 | održavanje | 1.0 | 2.5 |
| 338 | 205 | MN | 157 | 1.2 | 157 | 31 | 189 | konz res tretman | 0.8 | 0.9 |
| 340 | 47 | MN | 31 | 3.0 | 31 | 62 | 92 | adaptacija | 0.7 | 2.0 |
| 342/1 | 248 | MN | 127 | 3.0 | 127 | 223 | 350 | adaptacija/konz res tretman | 0.5 | 1.4 |
| 342/3 | 98 | PUJ | | | | | | | | |
| 343 | 200 | MN | 112 | 2.5 | 112 | 168 | 281 | konz res tretman | 0.6 | 1.4 |

| br. parcele | P parcele | Namjena | P objekata | spratnost | BRGP stan. | BRGP djel. | BRGP | intevencija | Iz | Ii |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 344 | 11 | M | | | | | | | | |
| 344a | 5 | M | | | | | | | | |
| 345a | 13 | M | | | | | | | | |
| 345b | 80 | M | | | | | | | | |
| 346 | 32 | M | | | | | | | | |
| 346a | 108 | M | | | | | | | | |
| 347 | 73 | M | | | | | | | | |
| 348 | 132 | M | | | | | | | | |
| 349 | 12 | M | | | | | | | | |
| 350 | 160 | M | | | | | | | | |
| 351 | 18 | M | | | | | | | | |
| 352 | 12 | M | | | | | | | | |
| 353 | 49 | M | | | | | | | | |
| 354 | 73 | M | | | | | | | | |
| 355 | 718 | S | 93 | 3.0 | 279 | | 279 | održavanje | 0.1 | 0.4 |
| 355/3 | 248 | S | 38 | 2.5 | 95 | | 95 | održavanje | 0.2 | 0.4 |
| 356 | 389 | S | 165 | 2.5 | 355 | | 355 | konz res tretman/održavanje | 0.4 | 0.9 |
| 356/1 | 92 | S | 41 | 2.5 | 103 | | 103 | rekonstrukcija rusevine | 0.4 | 1.1 |
| 357 | 225 | PU | | | | | | | | |
| 358 | 449 | PU | | | | | | | | |
| 360 | 717 | S | 153 | 3.0 | 381 | | 381 | adaptacija | 0.2 | 0.5 |
| 361 | 456 | S | 171 | 2.0 | 231 | | 231 | adaptacija/usp.urb matrice | 0.4 | 0.5 |
| 362 | 240 | PU | | | | | | | | |
| 363 | 1242 | SR | | | | | | | | |
| 364 | 1002 | S | 115 | 3.0 | 345 | | 345 | održavanje | 0.1 | 0.3 |
| 366 | 3886 | SR | 13 | 1.0 | | 13 | 13 | adaptacija | 0.003 | 0.0 |
| 367 | 1193 | M | | | | | | | | |
| 368/2 | 3492 | M | | | | | | | | |
| 368/2a | 65 | M | | | | | | | | |
| 400 | 2525 | VO | 515 | 1.0 | | 515 | 515 | konz res tretman | 0.2 | 0.2 |
| 401 | 2871 | VO | 298 | 1.0 | | 298 | 298 | konz res tretman/održavanje | 0.1 | 0.1 |
| 905 | 277 | GR | 26 | 1.0 | | 26 | 26 | konz res tretman | 0.1 | 0.1 |
| 920 | 6871 | CD | 939 | 1.0 | | 939 | 939 | rekonstrukcija rusevine | 0.1 | 0.1 |
| | | | | | | | | | | |
| **ukup.** | **111557** | | **29666** | | **35767** | **30392** | **66166** | | **0.5** | **1.2** |

## GRAFIČKI PRILOZI U RAZMJERI 1:1000

| | | | |
|---|---|---|---|
| 01 | Geodetska podloga sa granicom plana | 11a | Plan parcelacije, nivelacije, regulacije |
| 02 | Bonitet objekata | 11b | Plan parcelacije, nivelacije, regulacije |
| 03 | Fizičke karakteristrike postojećih objekata | 12 | Plan saobraćaja |
| 04 | Stilsko-hronološka analiza | 13 | Plan hidrotehničke infrastrukture |
| 05 | Valorizacija | 14 | Plan elektroenergetike |
| 06 | Panoramski izgled grada (stanje 2010) | 15 | Plana telekomunikacije |
| 07 | Plan intervencija | 16 | Plan pejzažnog uređenja |
| 08 | Plan namjene površina | 17 | Planirana panorama grada |
| 09 | Plan pete fasade grada | | |
| 10 | Plan karakterističnih presjeka grada | | |

## IDEJNA RJEŠENJA U RAZMJERI 1:500 I 1:200

**Model rekonstrukcije - ruševina:**

- MR - UP 252 - kompleks Mazarović
- MR - UP 330, 331 - kompleks Visković
- MR - UP 920 - kompleks tvrdjave Sv. Križa
- MR - UP 98 obj. 1,
- MR - UP 98 obj. 2
- MR - UP 98 obj. 3
- MR - UP 99
- MR - UP 174
- MR - UP 180

**Model izgradnje objekata–obnove urb.matric:**

- MIO - UP 7/2
- MIO - UP 13/2
- MIO - UP 44/3
- MIO - UP 70
- MIO - UP 101
- MIO - UP 117
- MIO - UP 147
- MIO - UP 186
- MIO - UP 213
- MIO - UP 282
- MIO - UP 302
- MIO - UP 84 a, b, c - model kompleksa Smekja var. a
- MIO - UP 84 a, b, c - model kompleksa Smekja var. b

**Model uređenja javnih površina**:

- MJ - djardin Viskovici i dvoriste skole i vrtica
- MJ - pjaca
- MJ - djardin ispred palate Šestokrilović
- MJ - izvor slatke vode Bogliva
- MJ - trg od muzeja

## GRAFIČKI PRILOZI U RAZMJERI 1:25.000 (DOKUMENTACIJA)

- Geomorgološka karta (iz PPMD)
- Geološka karta (iz PPMD)
- Pedoekološka karta (iz PPO)
- Ekološko-vegetacijska studija (iz PPO)
- Ekološko-vegetacijska valorizacija (iz PPO)
- Zaštita graditeljske baštine (iz PPO)
- Karta osnovnih ograničenja (iz PPO)
- Prostorne cjeline (iz PPO)
- Namjena površina i saobraćaj (iz PPO)
- Aktivnosti i djelatnosti (iz PPO)