



EXPEDITIO

Centar za održivi prostorni razvoj
Pošt.fah85, 85330 Kotor, Crna Gora
t. 032 302 520; f. 032 302 521
office@expeditio.org | www.expeditio.org

reg. broj: P-09-16
12. februar 2016.
mjesto: Kotor

*Opština Kotor
Sekretarijat za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje*

PRIMJEDBE NA NACRT Urbanističkog projekta POSLOVNO-STAMBENE ZONE ŠKALJARI

Poštovani/e,

Dostavljamo Vam primjedbe na Nacrt Urbanističkog projekta POSLOVNO-STAMBENE ZONE ŠKALJARI u ime NVO EXPEDITIO.

Smatramo da se predloženi Nacrt Urbanističkog projekta Poslovno-stambene zone Škaljari ne **može usvojiti**, a razloge za to navodimo u detaljnom objašnjenju koje slijedi. Smatramo da se proces njegovog donošenja mora **prekinuti do usvajana izrade plana višeg reda, tj. PUP-a Opštine Kotor** (čije je usvajanje predviđeno u 3 kvartalu ove godine). Jedino na taj način ćemo sprečiti da se namjene definišu paušalno ili isključivo na zahtjev vlasnika parcela. S obzirom na značaj ove lokacije za razvoj Kotora nikako ne smijemo dozvoliti da se olako, zauvijek, potroši namjenama koje neće, dokazano, omogućiti razvoj grada.

UP Poslovno-stambene zone Škaljari morao bi da se **tretira zajedno s revidovanim Studijama lokacije za Sektore 15 i 16** i to tek nakon izrade plana višeg reda, PUP-a opštine Kotor. S obzirom da je predviđeno da već postojeći objekti Fjord i zgrada Jugooceanije, kao i lokacija starog URC-a (potencijalno i zgrada Jugopetrola) budu namijenjeni za smještajne, hotelske kapacitete, smatramo da je **neophodno sačekati usvajanje PUP-a Kotora, koji će na analitičan način provjeriti te planirane kapacitete, s ciljem da se ovako važna lokacija ne potroši za sadržaje kojih će potencijalno biti dovoljno u gradu, dok nekih drugih sadržaja gradu nedostaje, a ponestaje slobodnih lokacija za njihov razmještaj.**

Nacrt Urbanističkog projekta Poslovno-stambene zone Škaljari ne tretira na adekvatan način potrebe građana/ki područja Opštine Kotor, različite slojeve kulturne baštine i karakter tog prostora, kao ni karakter i potrebe razvoja Kotora kao „grada kulture“ i dijela Svjetke baštine.

Potrebno je uraditi **novi programski zadatak** za UP Poslovno-stambene zone Škaljari, koji bi bio usklađen s vrijednostima i značajem ove zone i s potrebama razvoja Kotora, posebno uzimajući u obzir **strateške pravce i aktivnosti koji su prepoznati u Programu razvoja kulture opštine Kotor 2013-2017.**

S poštovanjem,

Za EXPEDITIO
Aleksandra Kapetanović, arhitektica konzervatorica
Biljana Gligorić, arhitektica
Tatjana Rajić, arhitektica

POLAZIŠTA I OPŠTE PRIMJEDBE

Zona Škaljara u cjelini, uključujući i njen južni dio („staru industrijsku zonu“ i obalni prostor), koji se tretira kroz Urbanistički projekat Poslovno-stambene zone Škaljari, je prostor koji se nalazi na samom kraju Boko Kotorskog zaliva, u neposrednoj kontakt zoni Starog grada Kotora. Zbog položaja ove zone, kao i vrijednosti koje ima, ovo je prostor koji je izuzetno značajan za Kotor, kako u prostorno-ambijentalnom tako i u funkcionalnom smislu. Prilikom planiranja ove zone bilo bi potrebno imati u vidu njene **slojevite vrijednosti** (navedene u tekstu kolegice Zorice Čubrović) i zaštititi ih čuvajući karakter ovog prostora. To je zona u kojoj se nalazio barokni vrt predstavljen na graviri Kotora iz XVII vijeka, zona sa segmentima austro-ugarskog nasljeđa, prva industrijska zona Kotora, ... Prije svega, u prostorno-vizuelnom smislu trebalo bi sačuvati **karakter otvorene zelene zone sa različitim slojevima kulturne baštine u neposrednoj blizini Starog grada**, a u funkcionalnom, ova zona bi mogla da primi veliki broj različitih sadržaja koji su potrebni Kotoru, prije svega vezanih za kulturu i turizam.



S obzirom na geo-morfološki karakter Bokokotorskog zaliva, veoma ograničene površine su pogodne za širenje grada, a nekontrolisanom urbanizacijom veći dio tog prostora je već potrošen i izgubio vrijednost. Imajući to u vidu, kao i da prostor „stare industrijske zone“, nakon izmiještanja fabrika nije još uvijek aktiviran, a da je neoposredna kontakt zona Starog grada, on je ključna zona za budući razvoj Kotora.

U ovoj zoni bi trebalo da se nađu sadržaji koji su potrebni Kotoru, koji bi bili komplementarni sadržajima u Starom gradu. Ova zona bi u velikoj mjeri mogla da na savremen način unaprijedi kvalitet prostora Kotora, unaprijedi kvalitet života građana i građanki Kotora, kao i da obogati ponudu za posjetioce i turiste.

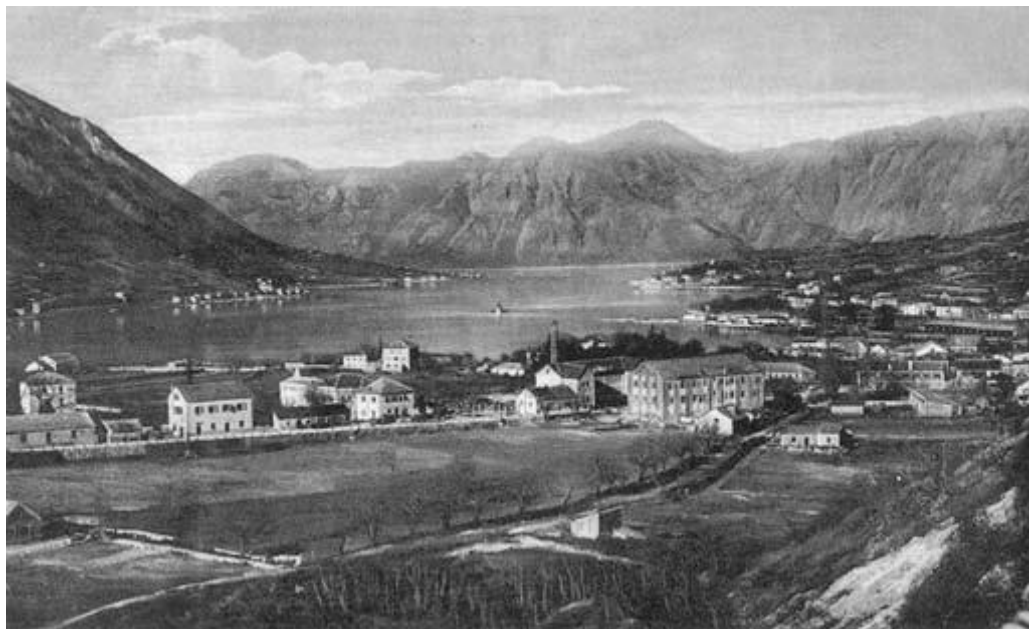
U „Programu razvoja kulture opštine Kotor 2013-2017. godine“ definisana je vizija kulturnog razvoja opštine Kotor :

*„Vizija opštine Kotor je da na državnom nivou dobije specijalni status „grada kulture“, da postane **prijestonica kulturnog turizma Crne Gore i jedan od kulturnih centara Jugoistočne Evrope**. Pretpostavka za to jeste da se **kulturni resursi opštine – jedinstveni predio zbog koga je područje Kotora uvršteno na UNESCO-vu listu Svjetske kulturne baštine, bogata tradicija ali i savremeno kulturno stvaralaštvo – praktično, a ne deklarativno, učine osnovom njenog socijalnog i ekonomskog razvoja.**“*

U Programu razvoja kulture prepoznate su aktivnosti u okviru šest strateških pravaca, među kojima i mnoge koje bi mogle da nađu prostor za realizaciju u zoni stare industrijske zone, kao što su:

- **Formiranje Centra za posjetioce zaštićenog područja Prirodnog I kulturno-istorijskog područja Kotora (UNESCO Centar za posjetioce)**
- **Uspostavljanje Regionalnog pozorišta Boke Kotorske**
- **Formiranje radionica za konzervaciju i zaštitu eksponata pri odjeljenju Centra za konzervaciju i arheologiju Crne Gore u Kotoru**
- **Formiranje Galerije sa stalnom postavkom kotorskih/bokeljskih slikara**
- **Obezbjedivanje ateljea za slikare/ke koji bi se dodjeljivali na petogodišnji period na osnovu konkursa**
- **Osposobljavanje nekog od adekvatnih prostora za aktivnosti nezavisne kulturne scene u opštini Kotor**
- **Pružanje pogodnosti nosiocima kreativnih industrija (dizajn, moda, advertajzing, arhitektura, izrada softverskih programa...) za osnivanje sjedišta firmi u opštini Kotor**
- **Otvaranje isturenih odjeljenja fakulteta i studijskih grupa ili privatnih fakulteta na kojima bi se proučavala kultura/umjetnost iz različitih aspekata (kulturni menadžment, istorija umjetnosti, dizajn)...**
- **Ustanovljenje rezidencijalnih programa za značajne inostrane umjetnike/ce koji bi u Kotoru u kraćem periodu boravili i stvarali**

Uz to, kao jedna od aktivnosti, prepoznato je i **identifikovanje i valorizacija industrijskog nasljeđa i nasljeđa XX vijeka** u opštini Kotor. Adekvatnim tretmanom značajnih segmenata industrijskog nasljeđa u Škaljarima bi se doprinijelo i valorizaciji ovog dijela kulturne baštine koji je do sada bio zanemaren.



POJEDINAČNE PRIMJEDBE NA DJELOVE NACRTA UP

Citat iz UP	Primjedbe
<p>str. 39</p> <p>„Osnovne namjenske zone date generalnim planom se moraju poštovati. U predmetnoj zoni prema planskoj dokumentaciji potrebno je predvidjeti sljedeće sadržaje:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Poslovno-komercijalne centre – Stambeno-poslovne centre – Hotelsko-turističke centre – Tržnicu “ 	<p>Iako se navodi koje su smernice iz GUP-a za ovu zonu i da se moraju poštovati jasno je da je UP¹ ne predviđa sve ove namjene. To se prije svega odnosi na formiranje centara, a ne samo mješovitih funkcija unutar pojedinih objekata. Jasno je da je, osim izrazito dominantne funkcije TURISTIČKOG KOMPLEKSA, sve ostalo podređeno.</p>
<p>str. 40</p> <p>„Pojedini operativni ciljevi urbanog razvoja dati kroz GUP: Iskorištavanjem napuštenih i izvlačenjem zaostalih privrednih kapaciteta iz područja obezbijediti potreban, a deficitan, prostor centru naselja za formiranje zona centralnih funkcija, uz primjenu modela rekonstrukcije i revitalizacije, te osavremenjivanja zatečene industrijske arhitekture, gdje god je to moguće. “</p>	<p>Iako je planskim dokumentom višeg reda to predviđeno, UP ne planirani niti 1 m² prostora koji se smatra deficitnim za grad. SMATRAMO DA JE NEOPHODNO PLANIRATI VIŠE SADRŽAJA NAMIJENJENIH SVIM GRAĐANIMA/KAMA, NE SAMO INTERESIMA ODREĐENIH INVESTITORA ILI VLASNIKA PARCELA.</p>
<p>str. 12.</p> <p>„Za ovo područje je osamdesetih godina (1989.) urađena planska dokumentacija, prema kojoj je predviđeno izmještanje svih industrijskih pogona u zonu Grblja i na njihovom mjestu formiranje centralnih sadržaja (trgovački centar, tri poslovnostambena bloka, hotel, naučno-nastavno-proizvodni centar, omladinski centar, studentski centar i višenamjenska slobodna površina). “</p>	<p>Smatramo da jedino izrada plana višeg reda može dati pravi odgovor namjene ove lokacije, što upravo nabrojane funkcije u još uvijek važećem Prostornom planu dokazuju. Nejasno je kojim kriterijumima, osim interesa vlasnika parcele, što ne smije da bude kriterijum, posebno ne za uže gradsko jezgro, se došlo do toga da se ovaj spektar namjena svede samo na stanove za tržište i hotel sa depadansima (potencijalno takođe stanovi za prodaju).</p>
<p>str. 42</p> <p>„Najvedi dio prostornog obuhvata planiran je kao jedinstven turistički kompleks - „mixed use resort“ pozicioniran u zoni 3, u okviru kojeg su predviđeni najluksuzniji smještajni objekti: hoteli, depadansi, sportski tereni i objekti za relaksaciju.</p>	<p>S obzirom da je izmjenama Zakona o turizmu, u članu 90, predviđeno da: „(3) Ugostiteljski objekti iz stava 1 tačka 1 alineje 1 ovog člana (odnosi se na „mixed use resort“) koji su namijenjeni za smještaj moгу se otuđiti ili dati u dugoročni“, što potvrđuje naše sumnje da planirani Turistički kompleks može postati stanovi za prodaju.</p>
<p>str. 45</p> <p>Objekti pejzažne arhitekture javne namjene Park S obzirom da je u pitanju manja površina,</p>	<p>Smatramo da planirana javna zelena površina ni blizu nije dovoljna kao javna površina i da isključivo zadovoljava potrebe stambenog bloka koji je okružuje, ne može se tretirati kao otvoreni javni prostor, što</p>

¹ Urbanistički projekat POSLOVNO-STAMBENE ZONE ŠKALJARI

<p>nije moguće organizovati sve funkcije koje bi jedan park trebao da zadovoljava (prostor za miran odmor, šetne staze...).</p>	<p>smatramo nedostatkom ovog UP.</p>
<p>str. 68 Površine za centralne djelatnosti su planirane na parcelama uz Njegoševu ulicu gdje se prema postojedem stanju nalaze objekti Istorijskog arhiva – UP 287, Pošte Crne Gore – UP 306. U okviru centralne namjene se nalazi i stambeni kompleks porodice Zifra sa crkvom sv. Vindenca – UP 273 čija se obnova i revitalizacija planira prema potrebama naselja Škaljari. Takođe, u zoni 4 na UP 274/2 planirana je tržnica.</p>	<p>Ovo praktično i nijesu planirane centralne djelatnosti, već samo postojeći objekti.</p>
<p>Površine za pejzažno uređenje - zelenilo javne namjene se odnose na površnu trga uz Njegoševu ulicu, manje uređene zelene površine uz potoke („Zverinjak“ i sjeverno od parcele „Autoboke“) i kolske pristupe planiranoj garaži uz južnu granicu obuhvata (UP 420/1a i UP 420/1b).</p>	<p>Nedopustivo malo javnih površina pod zelenilom. Smatramo da ova lokacija može daleko kvalitetnije da se iskoristi, između ostalog, i za povećanje površina javnog zelenila koje veoma nedostaje Kotoru. Ova naša pretpostavka bi trebalo da se provjeri kroz izradu PUP-a i zato smatramo neophodnim zaustavljanje procesa usvajanja ovog UP-a do dodnošenja PUP-a, zatim usklađivanje planova nižeg reda.</p>
<p>Ulaganja UKUPNO INFRASTRUKTURNO OPREMANJE LOKACIJE 1985.914,40</p>	<p>Planirano investiranje u infrastrukturu je skoro 2 mil. Koji je očekivani prihod Opštine, imajući u vidu olakšice koje ova lokacije može da dobije, s obzirom da je od „opšteg interesa“? Da li je urađena ekonomska analiza koja bi pokazala isplativost neke druge namjene, kao što su, recimo, poslovni objekti i slično?</p>
<p>str. 87 5.9.2.3. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA CENTRALNE DJELATNOSTI</p>	<p>Smatramo da je neophodno u ovom dijelu navesti da se svi ovi parametric odnose na POSTOJEĆE objekte i da, praktično, mimo njih, nije predviđen NI JEDAN DODATNI SADRŽAJ CENTRALNE DJELATNOSTI na planiranim površinama.</p>

<p>CITATI IZ DOKUMENATA NA KOJE SE POZIVA UP</p>	
<p>IZMJENA I DOPUNA GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA KOTORA ZA PODRUČJE ŠKALJARA</p> <p>str. 61 - 1.2. Optimistički scenario (A) Ovaj scenario, koji se uzima kao glavni, polazi od sljedećih pretpostavki: „Da će u Kotoru biti smješten, pored turističkih, i dobar dio javnih sadržaja neophodnih za funkcionisanje domicilnog</p>	<p>Da li se ova pretpostavka uzimala u obzir kod definisanja ove zone? I ako nije, zašto nije?</p>

<p>stanovništva“</p> <p><i>IZMJENA I DOPUNA GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA KOTORA ZA PODRUČJE ŠKALJARA</i></p> <p>str. 62 - 2.1. OPŠTI CILJEVI RAZVOJA <i>Obezbeđivanje prostornih uslova za povećanje zaposlenosti u svim sektorima i favorizovanje preduzetničkog duha</i></p>	<p>Smatramo da je bilo prostora da se i ovaj cilj pronađe u nekoj namjeni na ovom prostoru, kroz planiranje raznih poslovno-zanatskih sadržaja, sa ili bez direktne veze s turizmom.</p>
<p><i>IZMJENA I DOPUNA GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA KOTORA ZA PODRUČJE ŠKALJARA</i></p> <p>str. 63 - 2.3.1. STANOVANJE</p> <ul style="list-style-type: none"> <i>Povećati ukupni komfor stanovanja u smislu obezbeđenja pratećih sadržaja za kvalitetno stanovanje, kao što su snabdjevački, uslužni i kulturni sadržaji, potrebne površine otvorenog prostora javnih, popločanih i zelenih zona, dječjih igrališta, zona mirujućeg saobraćaja itd.</i> 	<p>Jasno je da ova zona svojom dominantno turističkom namjenom ne prati preporuke koje je GUP prepoznao kao dodatni kvalitet</p>
<p><i>IZMJENA I DOPUNA GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA KOTORA ZA PODRUČJE ŠKALJARA</i></p> <p>2.4. JAVNE DJELATNOSTI I DRUŠTVENI CENTRI</p> <p>U skladu sa prioritetima zemalja Evropske unije i milenijumskim razvojnim ciljevima prilagođenim uslovima Crne Gore i područja Kotora, u domenu rada javnih službi potrebno je ostvariti veći broj opštih ciljeva:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Razvoj naučno-istraživačkog rada; • Unapređenje obrazovnog sistema; • Pобоljšanje preventivne zdravstvene zaštite stanovništva; • Unapređenje socijalne zaštite; • Podsticanje razvoja kulturnih aktivnosti; i • Podsticanje razvoja fizičke kulture. <p>Potencijale za razvoj deficitarnih javnih funkcija, osim u angažovanju gradskih i državnih resursa, treba tražiti i u saradnji sa privatnim sektorom.</p> <p><u>Pojedini neizgrađani lokaliteti, i lokaliteti sa kojih su izmješteni nekadašnji privredni sadržaji, predstavljaju prostorni potencijal za razvoj funkcija od javnog interesa.</u></p>	<p>Prostor Škaljara je očigledno bio prepoznat kao potencijalno zanimljiv za navedene namjene. Smatramo da su posebno namjene kao što su Razvoj naučno-istraživačkog rada i Podsticanje razvoja kulturnih aktivnosti veoma zanimljive za ovaj plan. Da li su razmatrane ove namene i zašto su odbačene?</p> <p>Posebno je istaknuto da je upravo ova lokacija prepoznata kao potencijal za razvoj funkcija od javnog interesa. Smatramo, bez obzira na stav MORT-a da su turistički kompleksi od „opšteg interesa“, da su ipak u ovom planu to funkcije koje tako prepoznaje tradicionalna planerska praksa.</p>

<p>IZMJENA I DOPUNA GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA KOTORA ZA PODRUČJE ŠKALJARA</p> <p>str. 64. Ograničenja Nedostatak adekvatnog prostora u vlasništvu grada predstavlja jedno od većih ograničenja u smislu obezbjeđenja javnih funkcija, s obzirom da otkup privatnog zemljišta za ove svrhe značajno povećava investicije.</p>	<p>S obzirom da je postojeća kat. parcela 272 u vlasništvu Opštine Kotor, molimo da nam pojasnite zašto se Opština opredijelila da na svojoj parceli, s kojima je inače deficitna, zatraži da se grade stanovi za tržište i da li je to zaista interes građana/ki (koje bi Opština trebalo da zastupa), kada znamo kojih sadržaja u Opštini nedostaje, i kada je došlo do ozbiljnog zasićenja upravo stanovima za tržište. Upravo nedostatak javnih funkcija bi trebalo da rješava navedena parcela, a ne da se Opština pojavljuje kao trgovac nekretninama. Ukoliko se smatra da su u pitanju stanovi za socijalno stanovanje, smatramo da to <u>mora da bude navedeno u nacrtu UP-a</u></p>
<p>IZMJENA I DOPUNA GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA KOTORA ZA PODRUČJE ŠKALJARA</p> <p>str. 67 - 2.7.1. Ciljevi i mjere prostornog razvoja u oblasti saobraćaja</p> <ul style="list-style-type: none"> • Predvidjeti razdvajanje pješačkog, biciklističkog i kolskog saobraćaja u centralnoj zoni naselja <p>IZMJENE I DOPUNE DUP-a ŠKALJARI</p> <p>str. 53 Biciklistički saobraćaj Na području Škaljara očekuje se značajan broj korisnika bicikla kao prijevoznog sredstva, posebno za interna putovanja i rekreaciju. Područje Škaljara biće isprepletano mrežom saobraćajnih površina namijenjenim biciklistima na svim sekundarnim gradskim ulicama.</p>	<p>U dijelu sabračaja nema biciklističkih staza, iako je to navedeno u GUP-u i DUP-u.</p>
<p>IZMJENA I DOPUNA GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA KOTORA ZA PODRUČJE ŠKALJARA ZA ZONU B</p> <p>str. 75. Predviđena je i jedna parking garaža.</p>	<p>Da li smatrate da je dovoljno da parking garaža u sklopu Sportskog centra pokrije potrebe za parking mjestima? Pitanje je da li je to javna garaža ili će vlasnik njom da upravlja kao privatnom garažom.</p>
<p>IZMJENA I DOPUNA GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA KOTORA ZA PODRUČJE ŠKALJARA</p> <p>str. 77 Osvajanje novih (turističkih) funkcija S obzirom da do sada područje Škaljara nije</p>	<p>Da li su razmatrani ovi scenariji, s obzirom na planirane hotelske smještajne kapacitete (Fjord i zgrada Jugooceanije, kao i lokacija starog URC-a, a potencijalno i zgrada Jugopetrola) koji su izvjesni?</p>

<p>adekvatno učestvovalo u turističkoj ponudi Kotora, ideja plana je bila da se poveća udio ove funkcije u ukupnoj turističkoj ponudi. <u>To nužno ne moraju biti novi smještajni kapaciteti, već proširenje ponude na sport i rekreaciju, zdravstveni turizam, uslužne i prateće djelatnosti, te aktiviranje kulturno-istorijskih spomenika.</u></p>	
<p>IZMJENA I DOPUNA GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA KOTORA ZA PODRUČJE ŠKALJARA</p> <p>str. 81 - Položaj i broj objekata na parceli: Za neizgrađene parcele, prema ovom planu, dozvoljena je <u>izgradnja samo jednog glavnog objekta na jednoj urbanističkoj parceli</u>, uz mogućnost izgradnje pomoćnog objekta ukoliko su ispoštovani propisani maksimalni indeks zauzetosti i izgrađenosti, kao i ispunjeni uslovi međusobne udaljenosti objekata tako da su ispoštovani i uslovi protivpožarne zaštite.</p>	<p>Da li se ovo kosi sa planiranom izgradnjom znatno više objekata po parceli?</p> <p>U Nacrtu stoji</p> <p>str. 79 <i>Broj objekata na parceli Na jednoj urbanističkoj parceli može se graditi više objekata ukoliko ukupna gradnja na parceli zadovoljava propisane urbanističke parametre.</i></p>
<p>IZMJENA I DOPUNA GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA KOTORA ZA PODRUČJE ŠKALJARA</p> <p>str. 89</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kod planiranja novih urbanih cjelina obavezno je, pored standardnih linearnih javnih površina – ulica, planirati i koncentrisane javne prostore kao nova javna čvorišta urbanog identiteta tog dijela grada. <p>Ukupno učešće javnih prostora za nove blokove (naselja) ne može biti manje od 30% planirane teritorije, a moguće je i veće učešće.</p>	<p>UP ne treteira na zadovoljavajući način navedenu obavezu niti prepoznaje ta javna čvorišta</p>
<p>IZMJENA I DOPUNA GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA KOTORA ZA PODRUČJE ŠKALJARA</p> <p>str. 89 - 5.3. TURIZAM</p> <p>Uvođenje turističkih sadržaja koji su do sada bili zapostavljeni na opodručju Škaljara treba biti izvršeno u skladu sa savremenim trendovima i sa visokim stepenom urbane opremljenosti. <u>Na ovom području to ne moraju biti nužno smještajni kapaciteti, već svi oblici pratećih sadržaja – ugostiteljstva, raznih usluga, rekreacije i sporta, žičara, vidikovaca, pješačkih staza i</u></p>	<p>Da li se ova definicija izgradnje 1 hotela u obalnom području odnosi na lokaciju koju tretira UP? Ponovo je preporuka da se ne moraju planirati smještajni kapaciteti za turizam i molimo vas za pojašnjenje zašto ste se upravo za taj concept opredijelili. Čak i da jestu smeštajni kapaciteti, logično je da se u ovom užem gradskom jezgru planira kompaktni hotel, a ne depadansi koji samo nepotrebno opterećuju prostor, koji je na ovoj lokaciji suviše vrijedan da bi se tako lako potrošio na jednu funkciju.</p>

<p>sl.</p> <p>Međutim, pored ovog vida turističke ponude, u obalnom dijelu obuhvata, planirana je izgradnja jednog hotela koji bi svojim položajem i izgledom predstavljao novi reper u prostoru.</p>	
<p>IZMJENA I DOPUNA GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA KOTORA ZA PODRUČJE ŠKALJARA</p> <p>str. 127 1.2. POSEBNE POLITIKE I MJERE ZA REALIZACIJU PLANA Među raznim politikama i mjerama za realizaciju GUP-a, predviđeno je sljedeće: - Razvoj Škaljara u pravcu urbane/gradske sredine, uz umjeren porast stambenih kapaciteta, te brži razvoj pratećih sadržaja i komplementarnih aktivnosti (kulture, sporta, trgovine, zabave i sl). Važnu ulogu u razvoju ove sredine ima i revitalizacija spomeničkog fonda, koji u Kotorsko-risanskom zalivu ima veliki značaj, prije svega za razvoj turizma;</p>	<p>Zašto ova preporuka iz GUP-a nije uzeta u obzir? Praktično niti jedna funkcija u službi kulture nije predviđena na ovoj lokaciji.</p>
<p>IZMJENE I DOPUNE DUP-a ŠKALJARI</p> <p>str. 21 Škaljari - sjever</p> <ul style="list-style-type: none"> • industrijsko predgrađe i sastavni dio gradskog centra - potencijal za buduće širenje poslije preseljenja i prenamjena i adaptacija objekta u naučni centar; • novi tržni centar i poslovni prostori; <p>STR 36 „Osim toga značajniji trgovački centar je predviđen u okviru buduće poslovno-komercijalne zone.“</p>	<p>Da li se predložene namjene odnose na ovaj lokalitet? Zašto nijesu tretirane i razmatrane ove funkcije?</p>
<p>STRATESKI PLAN OPSTINE KOTOR</p> <p>str. 40 „Manjak kapaciteta za predškolske ustanove (prema popisu iz 2003. godine) iznosi oko 8.240 m² zatvorene i oko 23.638 m² otvorene površine, odnosno zatvorene površine za 1.100 i otvorene za 945 djece.“</p> <p>str. 41 „Manjak kapaciteta osnovne škole iznosi za</p>	<p>Opština prepoznaje veliki manjak prostora za predškolske ustanove ili osnovne škole i svakako je opravdano razmišljati da li je postojala mogućnost da se na opštinskoj parceli na ovoj lokaciji planira izgradnja predškolske ustanove? Ovo samo pokazuje da pored prevelikih kapaciteta za stanovanje i turizam u Dobroti i Prčanju zaista nije jasno na osnovui kojih indikatora se odlučilo da se ovde isti takav sadržaj smjesti.</p>

<p>zatvorene površine 3.154 m², odnosno 526 učenika, a za otvorene površine 21.585 m² odnosno 864 učenika”.</p>	<p>Smatramo da je ovakve odluke moguće donijeti SAMO završetkom izrade PUP-a, a ne ovako parcijalnim odlučivanjem o namjeni prostora.</p>

Pored navedenih pitanja i primjedbi navodima da je veoma značajno da se dosljednije slijede smjernice iz POSTOJEĆE PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE, iako je naš stav da bi zbog značaja lokacije bilo nepohodno sačekati izradu novog PUP-a i napokon, makar za ovu značajnu lokaciju, vratiti smjer planiranja u pravom smjeru, a to je odozgo ka dolje, jer sve drugo je katastrofa za prostor.

IV POSTOJEĆA PLANSKA DOKUMENTACIJA

Područje UP poslovno stambene zone Škaljari je pokriveno PPO Kotor i GUP-om.

Važeća planska dokumentacija GUP-a Kotora (1987. i 1998.god.), ne pružaju u potpunosti planske mogućnosti za realizaciju iskazanih potreba korisnika prostora.

Obrađivač UP poslovno stambene zone Škaljari, treba da preuzme sve elemente i smjernice iz Prostornog plana koji se odnose na navedeni prostor, kao

i Generalnog urbanističkog Plana. Za analizu postojećeg stanja koristiti kvalitetnu dokumentacionu osnovu Prostornog plana opštine Kotor.

Izvodi iz programskog zadatka

- u predmetnoj zoni prema planskoj dokumentaciji, potrebno je predvidjeti slijedeće sadržaje:
 - poslovno-komercijalne centre
 - stambeno- poslovne centre
 - hotelsko-turističke centre
- u kompleksu se nalaze i sakralni objekti i zaštićeni ostaci objekata u zelenilu, koje treba posebno tretirati i uklopiti u savremeni život grada
- neophodno je planirati mrežu pristupnih saobraćajnica u kompleksu, a posebno površine i objekte za mirujući saobraćaj (parkinzi i garaže)
- provjeriti mogućnost korišćenja koridora potoka Zvijerinjak za pješačku komunikaciju, na osnovu slivnog područja i kapaciteta postojećeg profila
- definisati odnos stambene zone "Rakite" prema planiranoj zoni.

Iako je navedeno u porogramskom zadaktu praktično POSLOVNO KOMERCIJALNI sadržaji uopšte nijesu zastupljeni, što ne odgovara zahtjevima.

Takođe, molimo vas da nam objasnite šta se podrazumijeva pod terminom „**bez zona za opšte dobro**“. Prosto je teško shvatiti da je moguća ovakva formulacija, odnosno da Opština želi da izbjegne zone za „opšte dobro“.

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

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