

CRNA GORA

Opština Tivat

Sekretarijat za uređenje prostora i
zaštitu životne sredine

Broj: 0902-351-145/2

Tivat, 23.03.2015.god.

Na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»SI.list CG« br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/11, 39/11 i 33/14) i smjernica Generalnog koncepta SOLILA, kao separata PPPPNMD (»SI.list RCG« br. 30/07), na zahtjev »**Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom Crne Gore**« Budva, Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine izdaje:

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

za izradu tehničke dokumentacije za **regulisanje kanala** u zaštićenom području „Solila“, koji su označenim kao kat.par.br. **1570, 1572, 1574, 1583, 1980 i 1974 KO Đuraševići**

1. PROGRAMSKI DIO

Nekadašnja solana, današnje prirodno stanište mnogobrojnih vrsta ptica, posebno zimovališta selica, geografski se nastavlja na brdo Vrmac. Prirodni rezervat Solila je potencijal za još jednu vrstu turističke ponude – posmatranje ptica. Istovremeno, mogućom djelimičnom rekonstrukcijom nekadašnje solane, dobija se još jedan zanimljiv objekat, ovaj put industrijskog naslijeđa (izvod iz PUP-a). Solila: predlog uređenja



Na bazi prijedloga za zaštitu flore, u nacrtu PP MD definisani su novi prostori za stavljanje pod zaštitu flore i faune, njihovog diverziteta, krajolika - pejzaža ... koji su kategorisani po



IUCN-ovoj kategorizaciji upravljanja zaštićenim područjima, a među njima i je i područje solila kod Tivta (napuštena solana i Soliotsko polje).

Solila, kao jedinstveno močvarno-halofitno stanište sa specifičnom vegetacijom i faunom, naročito u vrijeme zimovanja ptica, treba da bude u V kategoriji upravljanja po IUCN.

Kategorija V upravljanja se odnosi na zaštićeni kopneni ili morski krajolik kojim se upravlja uglavnom radi zaštite i rekreacije i u kome je kroz interakciju ljudi i prirode tokom vremena stvoreno karakteristično područje sa značajnim estetskim ekološkim i kulturnim vrijednostima, a često i visokim biološkim diverzitetom. Očuvanje integriteta tih tradicionalnih interakcija je značajno za zaštitu područja, njegovo očuvanje njegovog integriteta i dalje evolucije.

Cilj upravljanja je održavanje harmoničnih interakcija prirode i kulture kroz: zaštitu kopnenog i morskog krajolika nastavljajući sa tradicionalnim korišćenjem zemljišta, građevinarstvom, društvenim i kulturnim manifestacijama, podrškom načinu življenja i ekonomskim aktivnostima koji su u skladu sa prirodom, održavajući diverzitet staništa i krajolika sa pripadajućim zajednicama biljaka i životinja i njihovih ekosistema, eliminisanje/prevenciju gdje to bude neophodno, neodgovarajućeg načina i obima

korišćenja zemljišta, obezbjeđujući pogodnosti za uživanje javnosti kroz rekreaciju i odgovarajući nivo turizma, podržavajući naučna istraživanja za dugoročnu dobrobit lokalnog stanovništva i uz obezbjeđenje sticanja koristi lokalnom stanovništvu od pružanja usluga ili odgovarajućeg korišćenja resursa sa područja.

2. PROSTORNO FUNKCIONALNI KONCEPT

Najveća vrijednost Tivatskih solila je upravo ono što su nekad bila solila – halofitna vegetacija sa glinenom podlogom i površinom koje u vrijeme plime zapljuskuje more. To obezbjeđuje stalni život u bentosu - podlozi, te stalni izvor hrane za ptice. Solane su u Mediteranu najugroženija staništa, te su same po sebi atrakcija, posebno ovakva kod Tivta, koja ima elemente apsolutno prirodnog staništa.

Uzimajući u obzir detaljno proučene i valorizovane vrijednosti zone Solila u pogledu flore i faune, mogućnosti za uzgoj marikultura kao i opredjeljenja iz nacrtu Prostornog plana, predlaže se uspostavljanje florističko-faunističkog rezervata (rezervat prirode po Zakonu o zaštiti prirode, ili Park prirode po Zakonu o životnoj sredini), čija bi prevashodna uloga bila zaštita prirodnih vrijednosti i specifičnosti.

Ovakav vid zaštite podrazumijeva izostanak svake gradnje u području rezervata, isključivanje lova, razvijanje foto-safari turizma i ustanovljenje edukativne uloge, kao i ograničene aktivnosti uzgoja marikulture, u dijelu morskog akvatorijuma.

Dakle, ukoliko se postavi prioritetni cilj očuvanje vegetacije i staništa ptica nad uzgojom marikultura na cijelom prostoru Solila, moguće je formirati prostor za "bird watching", jedini takve vrste u Boki Kotorskoj. Marikultura je u suprotnosti sa "birdwatchingom", jer bi neracionalno bilo komercijalno gajiti nešto čime se ptice hrane. Zato se uzgoj marikulture predviđa prema moru. Stalno prisustvo radnika i mehanizacije u kopnenom (i močvarnom) dijelu Solila trajno bi otjeralo ptice.

3. NAMJENA PROSTORA

Rezervat

Rezervat se predviđa na prostorima Stare solane i Slanice, koji su omeđeni nasipom i izgrađenim kanalima. Za potrebe naučnih i obrazovnih aktivnosti treba formirati informativno-edukativni

centar koji bi pružao osnovne informacije o prirodnim vrijednostima ovog područja, sa multimedijalnim prezentacijama flore i faune. Od ovog info-punkta bi mogle da se vode organizovane grupe posjetilaca kroz prostor Solila, i to preko mreže pješačkih i biciklističkih staza te kanala i nasipa. Ukoliko bi se revitalizovalo barem jedno polje (bazen) za



kristalizaciju soli mogao bi da se omogući posjetiocima uvid u nekadašnje autentične aktivnosti na ovom prostoru.

Za potrebe neometanog osmatranja potrebno je postaviti osmatračku kulu na sredini nasipa, kao i više manjih kućica za posmatranje ptica.

Velika osmatracnica - toranj, treba da bude postavljena na sredini puta, visine 4 metra, sa platformom za 20 ljudi, čime se obezbjeđuje da posjetilac stekne sliku o području i da može da gleda većinu ptica na području. Treba imati u vidu da svaki "birdwatcher" ima sa sobom opremu ali, ako dolaze organizovane grupe, treba ugraditi po dva durbina sa obje strane tornja.

Kućice za posmatranje ptica sa lijeve i desne strane puta koji prolazi kroz solanu treba postaviti na početku i na kraju puta, čime bi se obezbijedilo posmatranje i kanala i stare solane.

Preporuka je da se napravi i vještacko ostrvo u blizini nasipa u laguni, gdje bi se omogućilo gnijezđenje nekim ptičijim vrstama.

Zarad bolje informisanosti posjetilaca, treba postaviti i odgovarajuću turističkoinformativnu signalizaciju sa osnovnim podacima o prostoru i pravilima ponašanja u rezervatu.

Uz objekat info-punkta treba obezbijediti i adekvatan parking prostor za pojedinačne i grupne posjete.

Marikultura

Uzimajući u obzir opredjeljenje da se veći dio Solila zaštititi kao rezervat, marikultura je predviđena u morskome akvatorijumu ispred nasipa. Moguće je primjeniti raznovrsne programe koji su već navedeni, a najbolje odgovaraju terenskim uslovima ove lokacije (prije svih uzgoj školjki). Ukoliko analize pokažu da se može uzgajati marikultura i u okviru zaštićenog prostora, i da to neće remetiti aktivnosti "bird watching" centra, predviđa se i njihovo smještanje iza nasipa, unutar Solila.

Sve predviđene aktivnosti vezane za marikulturu kao i kapaciteti lokacije moraju biti potvrđene kroz Procjenu uticaja na životnu sredinu.

4. INFRASTRUKTURA

U pogledu sistema saobraćajne i tehničke infrastrukture predmetna zona je adekvatno opremljena.

Većim dijelom, pored lokacije prolazi lokalni put koji povezuje Krašice i Radovice sa Jadranskom magistralom i dalje sa ostalim primorskim gradovima, kao i put ka Kalardovu.

Pristupnim putevima već su povezani prostori predviđeni za info-punkt rezervata i "wellness centar".

Na području Solila predviđene su i biciklističko-pješačke staze koje bi trebalo da oslobode dio prostora rezervata od motorizovanog saobraćaja.

Duž lokalnog puta je postavljena vodovodna mreža od lokalnog izvorišta koje snabdijeva naselja u Krtolima. Predlaže se radi sigurnog vodosnabdijevanja "wellness" centra obezbijediti i postrojenjem za desalinizaciju morske vode.

Duž puta je postavljen i kolektor regionalnog kanalizacionog sistema od Kotorskog zaliva do zaliva Trašte. Priključak na kolektor se može realizovati malom crpnom stanicom.

5. ZAŠTITA

Ovim generalnim konceptom se utvrđuje obaveza izrade Plana upravljanja zaštićenim područjem (prema IUCN kriterijumima), koji će definisati zoning područja sa preporukama za aktivnosti u okviru svake zone, i predvidjeti Monitoring program koji će obuhvatiti praćenje parametara i indikatora zagađenja životne sredine, kao i biodiverziteta.



Osnova za to je izrada studije nultog stanja životne sredine na Solilima i okruženju. Takođe, Planom upravljanja treba predvidjeti zone koje se koriste samo za naučno-istraživački rad, i zone koje su predviđene za rekreativno posmatranje ptica (u okviru solane).

Za zahvate marikulture na području i ispred Solila treba predvidjeti izradu elaborata procjene uticaja zahvata na životnu sredinu, kao i određivanja zahvata, kako u bazenima, tako i u morskoj vodi ispred solane, shodno nosećim kapacitetima sredine. Pri izradi potpornih i nosećih stubova u moru, njihov donji dio mora biti tako postavljen da se omogući stalno i nesmetano strujanje vode.

6. SAOBRAĆAJNICA KROZ SOLILA

Put kroz Solila je bio jedina veza Tivta i područja Krtola do probijanja novog puta prilikom izgradnje hotela »Plavi horizont« sedamdesetih godina prošlo vijeka. On ujedno predstavlja i nasip kojim je odvojen akvatorijum od bazena za isušivanje mora. U tu svrhu u nasipu je izrađeno devet propusta raznih širina (od 2.95 do 5.60m) preko kojih su postavljeni metalno-betonski mostovi. Na sjevernom kraju puta je veliki metalni most koji premošćuje tkz »Veliku rijeku«. Širina puta je 3.00m. Put kao i mostovi nad propustima je u jako lošem stanju. Dio metalnih konstrukcija je vremenom propao a poneki veći elementi nedostaju pa je onemogućen bilo kakvi saobraćaj.

7. PROJEKTNJA DOKUMENTACIJA

Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju predmetne zgrade uz obavezno poštovanje urbanističko-tehničkih uslova.

Na osnovu ovih urbanističko-tehničkih uslova investitor treba da izradi **tehničku dokumentaciju** u skladu sa odredbama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

Za glavni projekat obavezna je **revizija** shodno članu 86 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata. Preduzeća ili druga pravna lica koja izrađuju glavni projekat ili ga reviduju moraju imati licencu izdatu od strane Inženjerske komore CG.

8. GRAFIČKI PRILOZI

- Izvod iz PPPPNMD R 1:25000;
- Planski obuhvat R 1:10000;
- Zoning plan R 1:10000;
- Infrastruktura R 1:10000;

Napomena: Ovi UTU predstavljaju polaznu osnovu za izradu tehničke dokumentacije i **ne daju nikakvo pravo** za izvođenje radova na predmetnoj lokaciji.

SAVJETNIK ZA URBANIZAM

Marko Kostić, dipl.ing.arh.



SEKRETAR

Tatjana Jelić, dipl.pravnik

Dostaviti:

- ① »Javnom preduzeću za upravljanje morskim dobrom Crne Gore« Budva
- Urbanističkoj inspekciji
- Arhivi

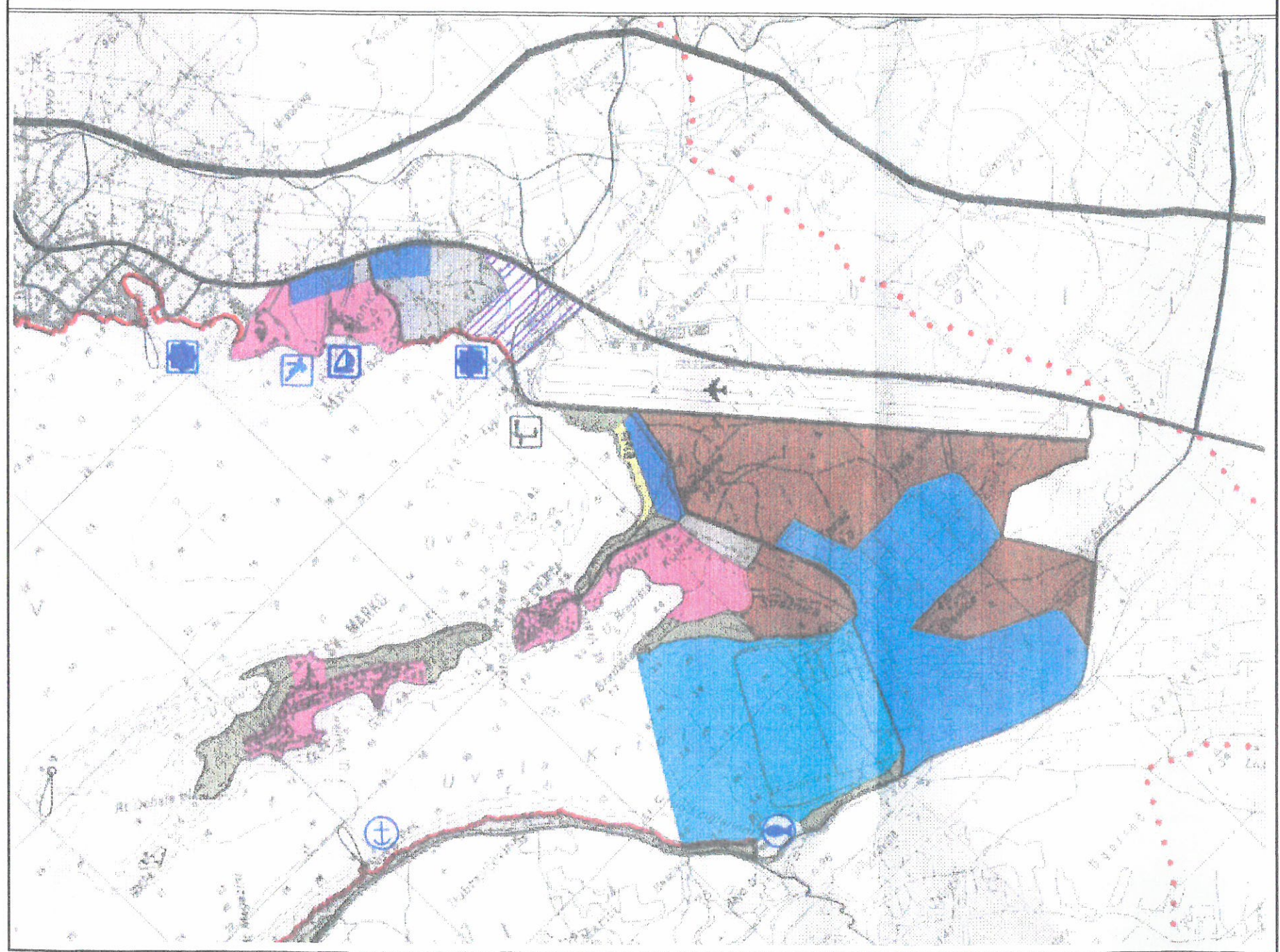
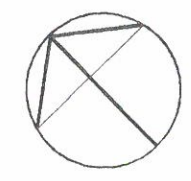
skode

- Granica države
- Granica morskog dobra
- Granica opštine
- Plaža
- Izgrađena obala (mala mramoraci, kupalište)
- Štenovite obala / krš
- Mrežasta struktura
- Turistički kompleks
- Objekt zdravilišnog turizma
- Sportsko-rekreativni kompleks
- Sportski objekat
- Otvoreni bazeni
- Jedrilcarski klub
- Zaštićena zona podvodnih svjetlosti

- Ludski kompleks
- Svakodnevno radno područje
- Brodogradilište-remont brodova
- Komunalno-servisna zona
- Specijalne namjene
- Prirodna površina
- Travnata površina
- Mastinada
- Šuma
- Makija, šibljaci, gang
- Vegetacija dna
- Močvara

- Kanal
- Trajekt
- Luka
- Marina
- Privremeni pristan
- Bjedonik
- Čuvanje morskog ricadstva
- Centar za isparifikaciju

- Autoput
- Brza saobraćajnica
- Magistralni put
- Izmeđušanje magistralnog puta
- Regionalni put
- Lokalni put i važnija naseljska saobraćajnica
- Željeznička pruga
- Tunel
- Aerodrom



MORSKO DOBRO

detaljne razrade
2007.

IZVOD IZ

broj lista: 2
naziv lista: PP MD
razmjera: 25.000

GENERALNI KONCEPT SOLILA



PROSTORNI PLAN PODRUČJA POSEBNE NAMJENE ZA MORSKO DOBRO



naručioci:

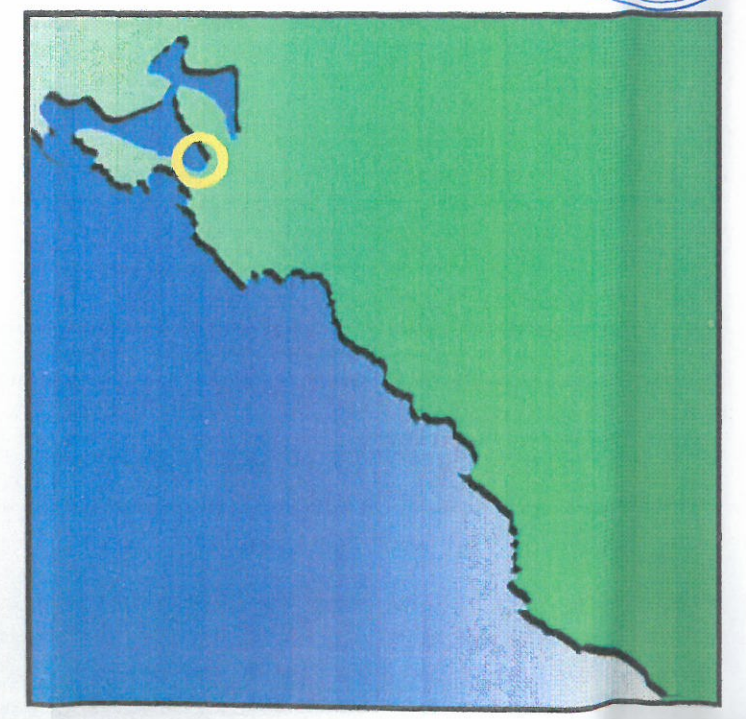
Ministarstvo za ekonomski razvoj Crne Gore

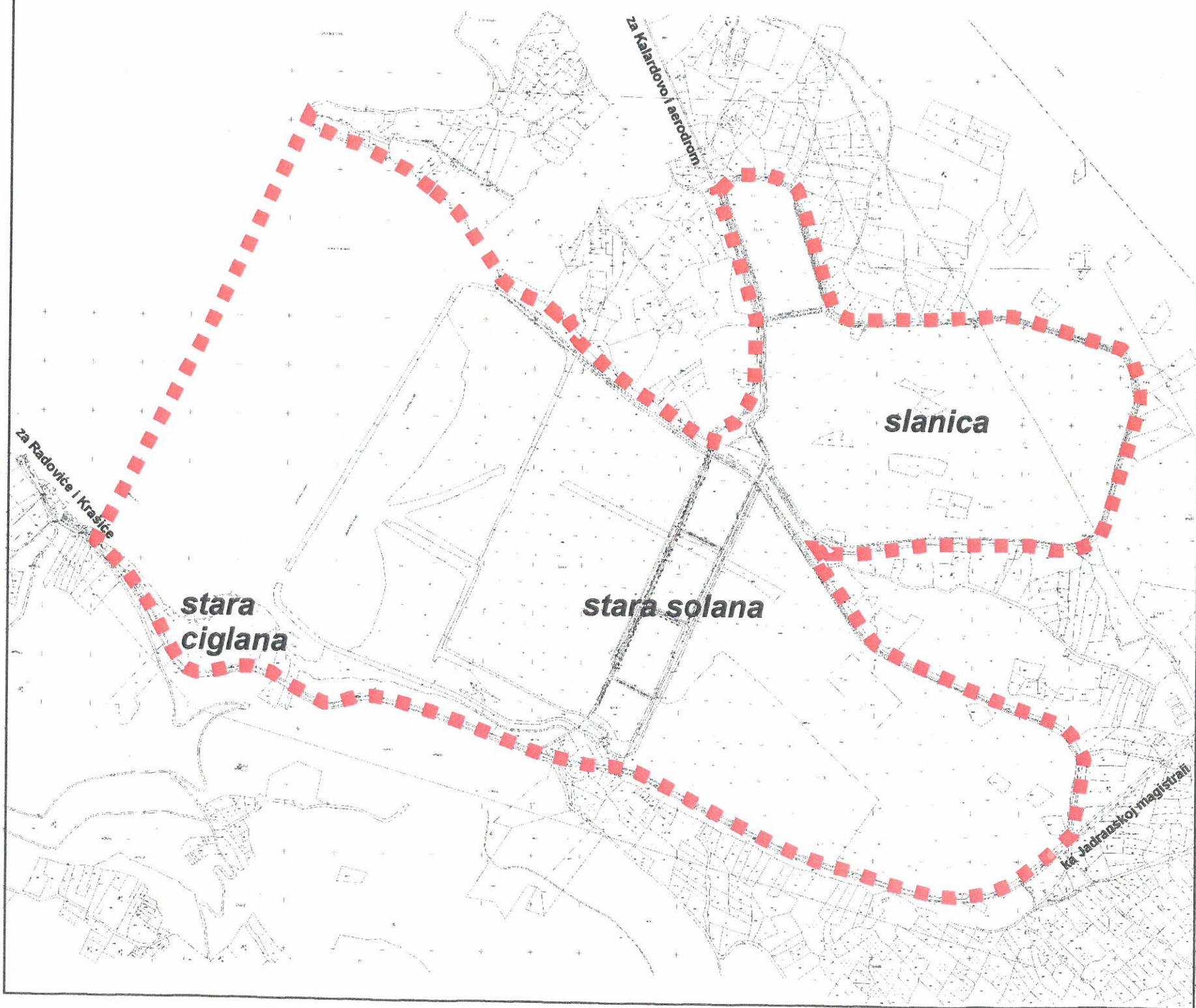
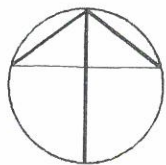
Javno preduzeće za upravljanje Morskim dobrom

obradjivači:

Republički zavod za urbanizam i projektovanje, Podgorica

MonteCEP Centar za planiranje urbanog razvoja, Kotor





MORSKO DOBRRO

detaljne razrade
2007.

broj lista:
1
naziv lista:
PLANSKI OBUHVAT
razmjera:
10.000

GENERALNI KONCEPT SOLILA



PROSTORNI PLAN PODRUČJA POSEBNE NAMJENE ZA MORSKO DOBRRO



naručioci:

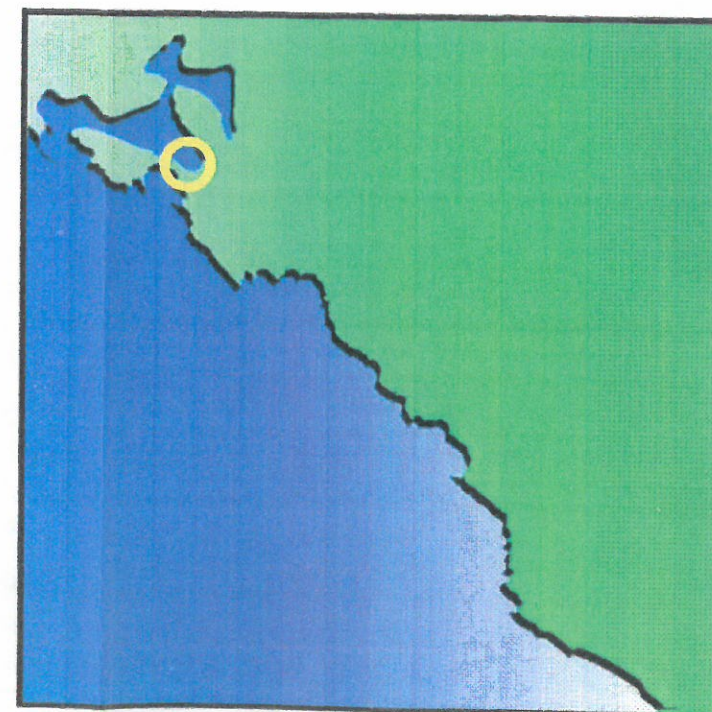
Ministarstvo za
ekonomski razvoj
Crne Gore


Javno preduzeće
za upravljanje
Morskim dobrom

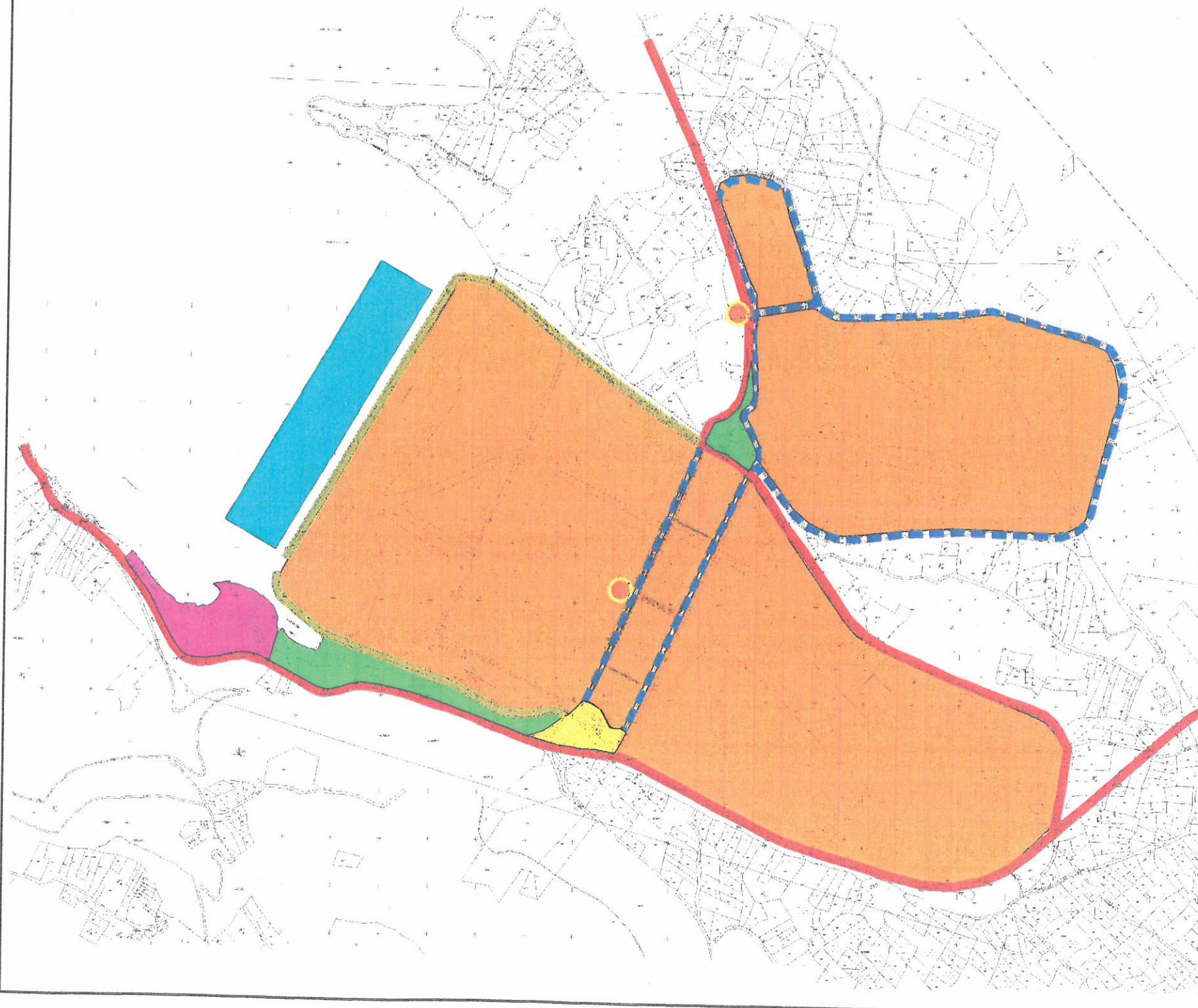
obradjivači:

Republički zavod
za urbanizam i
projektovanje,
Podgorica

MonteCEP
Centar za planiranje
urbanog razvoja,
Kotor



- | | | | |
|---|-------------------|---|---|
|  | rezervat |  | informativni punkt (multimedijalni centar, parking) |
|  | makija |  | kula za posmatranje ptica |
|  | zona marikulture |  | lokalni put |
|  | "wellness" centar |  | pješačko-biciklistička staza |



MORSKO DOBRRO

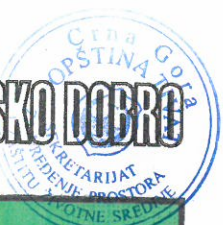
detaljne razrade
2007.

broj lista: 6
naziv lista: ZONING PLAN
razmjera: 10.000

GENERALNI KONCEPT SOLILA



PROSTORNI PLAN PODRUČJA POSEBNE NAMJENE ZA MORSKO DOBRRO



naručioci:

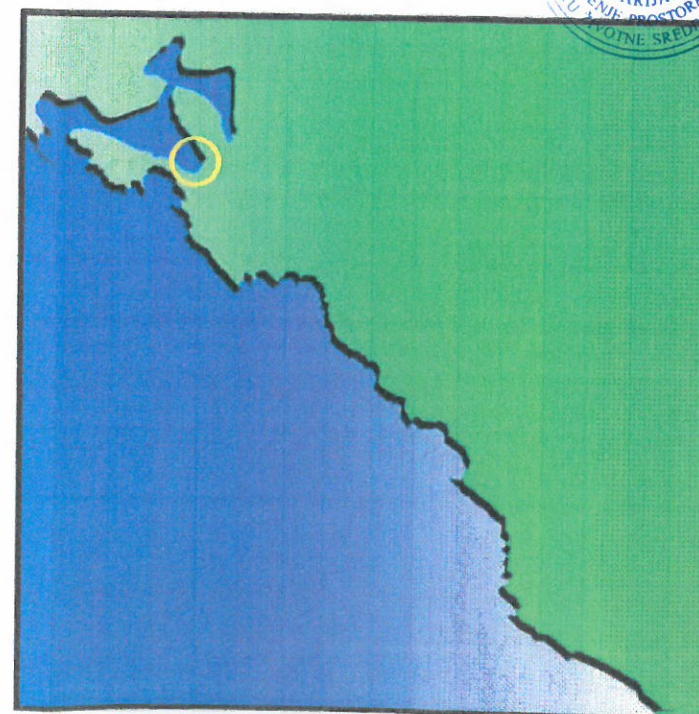
Ministarstvo za
ekonomski razvoj
Crne Gore

Javno preduzeće
za upravljanje
Morskim dobrom

obradjivači:

Republički zavod
za urbanizam i
projektovanje,
Podgorica

MonteCEP
Centar za planiranje
urbanog razvoja,
Kotor



MORSKO DOBRRO

detaljne razrade
2007.

broj lista:
7

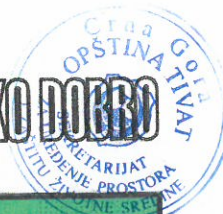
naziv lista:
INFRASTRUKTURA

razmjera:
10.000

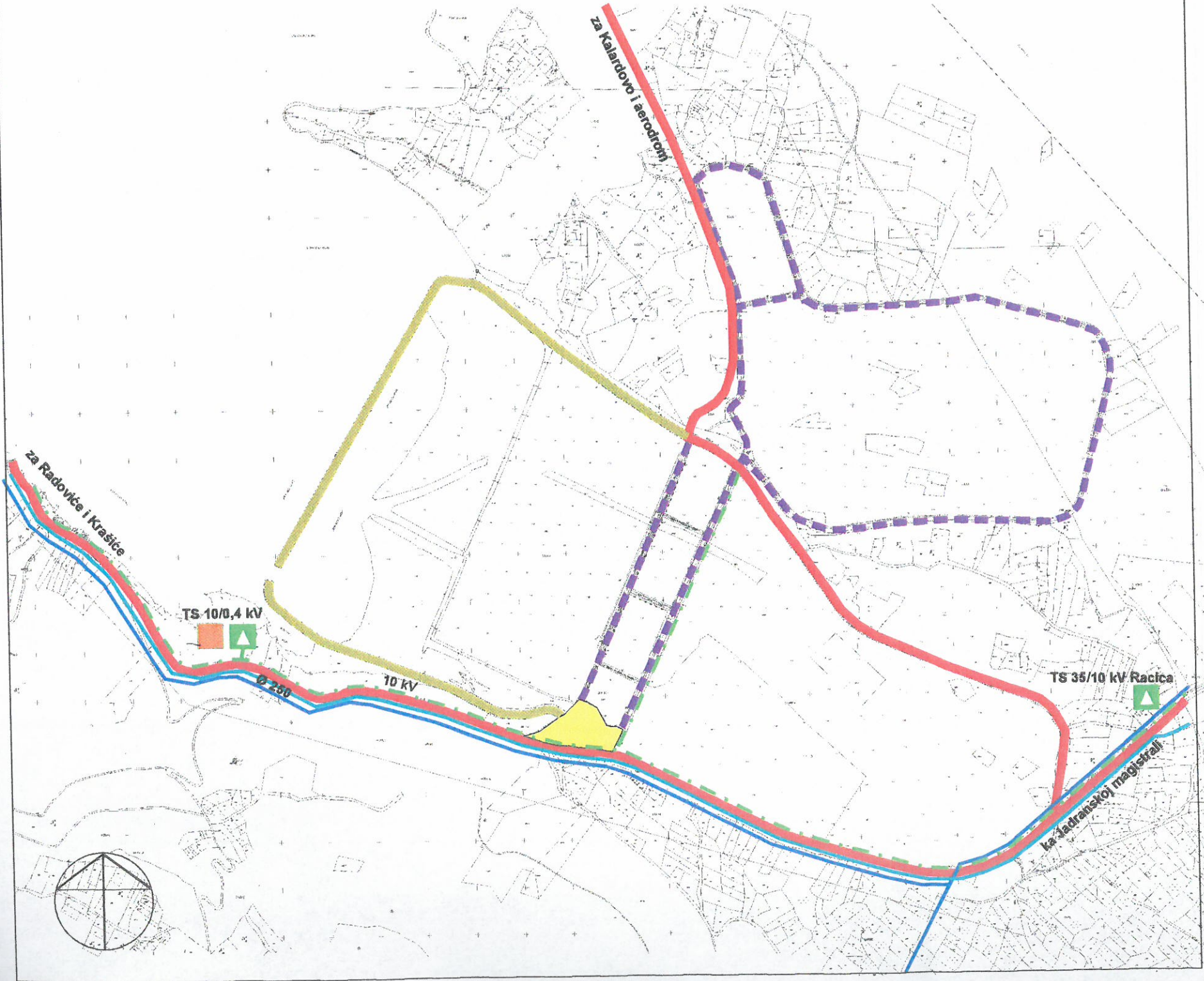
GENERALNI KONCEPT SOLILA



PROSTORNI PLAN PODRUČJA POSEBNE NAMJENE ZA MORSKO DOBRRO



- vodovod
- kolektor regionalne kanalizacije
- elektrovod
- trafo stanica
- lokalni put
- pješačko-biciklistička staza
- istureni pretplatnički stepen



naručioci:
Ministarstvo za
ekonomski razvoj
Crne Gore
Javno preduzeće
za upravljanje
Morskim dobrom
obradjivači:
Republički zavod
za urbanizam i
projektovanje,
Podgorica
MonteCEP
Centar za planiranje
urbanog razvoja,
Kotor

