



Naručilac: **Opština Tivat**  
 Obradivač: **CAU** Centar za arhitekturu i urbanizam  
 Podgorica, septembar 2011. god

## DETALJNI URBANISTIČKI PLAN GOLF I DONJI RADOVIĆI ZAPAD

IZVJEŠTAJ O STRATEŠKOJ PROCJENI UTICAJA NA ŽIVOTNU SREDINU

## **DUP Golf i Donji Radovići zapad**



**Investitor: OPŠTINA TIVAT**  
**Odluka o donošenju Detaljnog urbanističkog plana**  
**Golf i Donji Radovići zapad**  
**Broj: 0304-287 od 17.10.2011.godine**  
**Predsjednik Skupštine**

**Krsto Petrović** \_\_\_\_\_

**Obrađivač: „CAU“ d.o.o. Podgorica**

**Odgovorni planer:**

**Ksenija Vukmanović, dipl.ing.arh.**

**Direktor:**

**Predrag Babić, dipl.ing.grad.**

Naručilac: Opština Tivat

Obrađivač: CAU Centar za arhitekturu i urbanizam, Podgorica

Detaljni urbanistički plan „Golf i Donji Radovići zapad“ u Tivtu

**IZVJEŠTAJ O STRATEŠKOJ PROCJENI UTICAJA NA ŽIVOTNU SREDINU**

Vođa radnog tima: Vuko Strugar, dipl.inž.tehn.

Direktor

Predrag Babić, dipl.inž.građ.

Podgorica, septembar 2011.g.

## Predgovor

Odluku o Izradi Strateške procjene uticaja na životnu sredinu za Detaljni urbanistički plan „Golf i Donji Radovići zapad“ (u daljem tekstu Plana), na osnovu člana 31. Zakona o planiranju i uređenju prostora („Sl.list RCG” br. 28/05) donio je Sekretar Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Tivat (Odluka br.0909-702 od 29.09.2010.g.).

Zakonom o strateškoj procjeni uticaja („Sl. List RCG”, br. 80/05) definisana je obaveza sprovođenja postupka strateške procjene uticaja na životnu sredinu za planove i programe iz oblasti urbanističkog ili prostornog planiranja.

Ovaj Izvještaj sadrži rezultate Strateške procjene uticaja na životnu sredinu koja je načinjena za predmetni Plan. Postupak Strateške procjene sproveden je u skladu s odredbama Zakona o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu (Sl. List RCG br. 80/05), a sadržaj ovog Izvještaja je u skladu s odredbama člana 15. Zakona o strateškoj procjeni na životnu sredinu. Ovaj Izvještaj ne sadrži grafičke priloge, jer su isti prikazani u okviru Nacrta Detaljnog urbanističkog plana.

Strateška procjena uticaja na životnu sredinu je postupak u kojem pored radnog tima za sprovođenje postupka Strateške procjene trebaju učestvovati i zainteresovani organi, institucije i javnost. Shodno rečenom, tokom izvršenja ovog radnog zadatka nastojali smo da budu uključeni u ovaj postupak, posebno kod utvrđivanje sadržaja Izvještaja u odnosu na određivanje:

- Ključnih elemenata Plana koji zahtijevaju obradu;
- Elemenata životne sredine koji bi bili zahvaćeni sprovođenjem ključnih elemenata Plana, te određivanju koji od njih bi mogli biti značajni (stoga zahtijevaju dalju obradu);
- Ciljeva zaštite životne sredine na međunarodnom i nacionalnom nivou koji su značajni za Plan; te
- Razmatranje nacrta Izvještaja strateške procjene.

Postupak Strateške procjene uticaja na životnu sredinu sproveden je isključivo na temelju postojećih podataka i dokumenata. Predstavnici radnog tima su posjetili predmetno i susjedna područja i upoznali se sa postojećim stanjem životne sredine.

Radni tim za izradu Strateške procjene uticaja na životnu sredinu su sačinjavali: Vuko Strugar, dipl.inž.tehn., Katarina Todorović, dipl.biol., mr Darko Globarević, dipl.inž.tehn. mr Vladan Drašković, dipl.inž.tehn. i mr Sonja Radović - Jelovac. dipl.inž.arh..

## S a d r Ź a j

Predgovor	2
Uvod	4
1. Kratak pregled sadržaja i glavnih ciljeva Plana i odnos prema drugim planovima i programima	7
2. Opis postojećeg stanja životne sredine predmetnog područja i njenog mogućeg razvoja, ukoliko se plan ili program ne realizuje	36
3. Identifikacija područja za koja postoji mogućnost da budu izložena značajnom riziku i karakteristike životne sredine u tim područjima	55
4. Postojeći problemi u pogledu životne sredine u vezi sa Planom uključujući naročito one koje se odnose na oblasti koje su posebno značajne za životnu sredinu, kao što su staništa divljeg biljnog i životinjskog svijeta sa aspekta njihovog očuvanja, posebno zaštićena područja, nacionalni parkovi ili morsko dobro	58
5. Opšti i posebni ciljeve zaštite životne sredine ustanovljeni na državnom ili međunarodnom nivou koji su od značaja za Plan i način na koji su ovi ciljevi, kao i svi ostali aspekti od značaja za životnu sredinu, bili uzeti u razmatranje u procesu pripreme	59
6. Moguće značajne posljedice po zdravlje ljudi i životnu sredinu, uključujući faktore kao što su: biološka raznovrsnost, stanovništvo, fauna, flora, zemljište, voda, vazduh, klimatski činioci, materijalni resursi, kulturno nasleđe, arhitektonsko i arheološko nasleđe, pejzaž, kao i međusobni odnos ovih faktora	62
7. Mjere predviđene u cilju sprječavanja, smanjenja ili otklanjanja, u najvećoj mogućoj mjeri, bilo kog značajnog negativnog uticaja na zdravlje ljudi i životnu sredinu do koga dovodi realizacija Plana	69
8. Pregled razloga koji su poslužili kao osnova za izbor varijantnih rješenja koje su uzete u obzir, kao i opis načina procjene, uključujući i eventualne teškoće do kojih je prilikom formulisanja traženih podataka došlo	72
9. Prikaz mogućih značajnih prekograničnih uticaja na životnu sredinu	73
10. Opis predviđenog programa praćenja stanja životne sredine, uključujući i zdravlje ljudi u toku realizacije Plana (monitoring)	73
11. Zaključci do kojih se došlo tokom izrade Izvještaja o strateškoj procjeni predstavljene na način razumljiv javnosti	73

## **OPŠTA DOKUMENTACIJA**



*Republika Crna Gora*

## **OBAVJEŠTENJE O NASTAVKU REGISTRACIJE**

### ***DRUŠTVA SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU***

***Registarski broj***      **5 - 0446582 / 005**

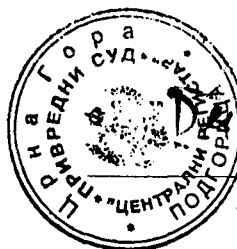
Centralni registar Privrednog suda u Podgorici ovim potvrđuje da je

#### **CAU - CENTAR ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM DOO PODGORICA**

produžilo registraciju dana 18.02.2010 u 10:00 sati, u skladu sa odredbama Zakona o privrednim društvima (Sl. list RCG br.6/02).

Obaveza sledećeg produženja je na da 18.02.2011 u skladu sa čl. 86. st. 8 i 9 Zakona o privrednim društvima.

M.P.



REGISTRATOR

DEJAN TERZIĆ



**CENTRALNI REGISTAR**  
*Privrednog suda u Podgorici*



*Republika Crna Gora*

**POTVRDA O REGISTRACIJI**  
**PROMJENE PODATAKA**

**DRUŠTVA SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU**

*Registarski broj*      **5 - 0446582 / 004**

Centralni registar Privrednog suda u Podgorici ovim potvrđuje da je

**CAU - CENTAR ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM DOO PODGORICA**

registrovalo promjenu podataka dana 21.01.2010 u 10:00 sati, u skladu sa odredbama Zakona o privrednim društvima (Sl. list RCG br.6/02), kao

**DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU**

Izdato u Centralnom registru Privrednog suda u Podgorici, dana 22.01.2010.



*Podaci o registraciji društva*

Registarski broj: **5 - 0446582 / 004**

Datum registracije promjene: **21.01.2010**

Sjedište uprave društva **DŽORDŽA VAŠINGTONA BB PODGORICA**

Adresa za prijem službene pošte: **DŽORDŽA VAŠINGTONA BB PODGORICA**

Šifra djelatnosti: **74201** **Prostorno planiranje**

Datum donošenja osnivačkog akta: **19.02.2008**

Datum donošenja Statuta: **19.02.2008**

Datum promjena Statuta: **20.01.2010**

*Lica u društvu:*

*Svojstvo:* **Osnivač**

*Ovlašćenje:* *do visine osnivačkog uloga*

Naziv: **"STUDIO SYNTHESIS ARCHITECTURE & DESIGN" D.O.O. - PODGORICA**

Adresa: **DŽORDŽA VAŠINGTONA BB PODGORICA**

Matični broj ili br. pasoša: **02695049**

*Svojstvo:* **Osnivač**

*Ovlašćenje:* *do visine osnivačkog uloga*

Naziv: **NESEK DOO ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZRADU RAZVOJNIH I  
EKOLOŠKIH PROGRAMA**

Adresa: **AMRUŠEVA 8 ZAGREB**

Matični broj ili br. pasoša: **3779815**

*Svojstvo:* **Menadžer**

Ime i prezime: **PREDRAG BABIĆ**

Adresa: **OKTOBARSKE REVOLUCIJE 6 PODGORICA**

Matični broj ili br. pasoša: **2712966210017**

*Svojstvo:* **Izvršni direktor**

Ime i prezime: **PREDRAG BABIĆ**

Adresa: **OKTOBARSKE REVOLUCIJE 6 PODGORICA**

Matični broj ili br. pasoša: **2712966210017**

5 - 0446582 / 004

Svojstvo: **Ovlašćeni zastupnik**  
Ovlašćenje: *pojedinačno*  
Ime i prezime: **PREDRAG BABIĆ**  
Adresa: **OKTOBARSKE REVOLUCIJE 6 PODGORICA**  
Matični broj ili br. pasoša: **2712966210017**



REGISTRATOR

*Dejan Terzić*  
DEJAN TERZIĆ

**PRAVNA POUKA:** Ovaj akt je konačan. Protiv istog može se pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom RCG, u roku od 30 dana od dana prijema potvrde.



*Republika Crna Gora*

**POTVRDA O REGISTRACIJI  
DRUŠTVA SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU**

*Registarski broj* **5 - 0446582 / 001**

Centralni registar Privrednog suda u Podgorici ovim potvrđuje da je

**CAU - CENTAR ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM DOO PODGORICA**

registrovan-a dana 18.02.2008 u 10:00 sati, u skladu sa odredbama Zakona o privrednim društvima (Sl. list RCG br.6/02), kao DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU

Izdato u Centralnom registru Privrednog suda u Podgorici, dan: 19.02.2008

**CRPS**  
CENTRALNI-REGISTAR  
Privrednog suda u Podgorici

*Podaci o registraciji društva*

Registarski broj: **5 - 0446582 / 001**

Datum registracije: 18.02.2008 Datum isteka registracije: 18.02.2009  
Sjedište uprave društva: DŽORDŽA VAŠINGTONA BB PODGORICA  
Adresa za prijem službene pošte: DŽORDŽA VAŠINGTONA BB PODGORICA  
Šifra djelatnosti: 74201 Prostorno planiranje  
Datum donošenja osnivačkog akta 19.02.2008  
Datum donošenja Statuta: 19.02.2008

*Lica u društvu:*

*Svojstvo:* **Osnivač**  
*Ovlašćenje:* *do visine osnivačkog uloga*  
*Naziv:* "STUDIO SYNTHESIS ARHITEKTURE & DESIGN" D.O.O. - PODGORICA  
*Adresa:* DŽORDŽA VAŠINGTONA BB PODGORICA  
*Matični broj ili br. pasoša:* 02695049

*Svojstvo:* **Osnivač**  
*Ovlašćenje:* *do visine osnivačkog uloga*  
*Naziv:* NESEK DOO ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZRADU RAZVOJNIH I EKOLOŠKH PROGRAMA ZAGREB  
*Adresa:* FLORIJANA ANDRAŠECA 14 ZAGREB  
*Matični broj ili br. pasoša:* 3779815

*Svojstvo:* **Osnivač**  
*Ovlašćenje:* *do visine osnivačkog uloga*  
*Naziv:* KOLONADA DOO ZA PROJEKTIRANJE I GRAĐENJE ZAGREB  
*Adresa:* MAKSIMIRSKA 107 ZAGREB  
*Matični broj ili br. pasoša:* 1640542

*Svojstvo:* **Menadžer**  
*Ime i prezime:* PREDRAG BABIĆ  
*Adresa:* OKTOBARSKE REVOLUCIJE 6 PODGORICA  
*Matični broj ili br. pasoša:* 2712966210017



CENTRALNI REGISTAR  
Privrednog suda u Podgorici

5 - 0446582 / 001

Svojstvo: **Izvršni direktor**

Ime i prezime: **LAZAR ŠEVALJEVIĆ**

Adresa: -

Matični broj ili br. pasoša: 1005967230028

Svojstvo: **Ovlašćeni zastupnik**

Ovlašćenje: *pojedinačno*

Ime i prezime: **LAZAR ŠEVALJEVIĆ**

Adresa: -

Matični broj ili br. pasoša: 1005967230028

Svojstvo: **Ovlašćeni zastupnik**

Ovlašćenje: *pojedinačno*

Opis ovlašćenja: Ovlašćen da: zaključuje i potpisuje Ugovore o izradi prostorno planske, urbanističke i projektne dokumentacije, uzimanja kredita u ime Društva zaključuje i potpisuje konzorcijske Ugovore sa trećim licima radi zajedničkog učešća na tenderima te zastupa Društvo pred trećim licima i državnim organima.

Ime i prezime: **PREDRAG BABIĆ**

Adresa: OKTOBARSKE REVOLUCIJE 6 PODGORICA

Matični broj ili br. pasoša: 2712966210017



REGISTRATOR  
*Dejan Terzić*

DEJAN TERZIĆ

**PRAVNA POUKA:** Ovaj akt je konačan. Protiv istog može se pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom RCG, u roku od 30 dana od dana prijema potvrde.





*Crna Gora*  
*Ministarstvo za ekonomski razvoj*

Broj 10 – 4304/1  
Podgorica, 11.06.2009. godine

Ministarstvo za ekonomski razvoj, rješavajući po zahtjevu **CAU – Centar za arhitekturu i urbanizam d.o.o.** iz Podgorice, 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

### **RJEŠENJE**

**CAU - CENTAR ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM D.O.O.** iz Podgorice,  
**IZDAJE SE LICENCA** za obavljanje djelatnosti izrade planskih dokumenata.

Licenca se izdaje za period od pet godina.

### **Obrazloženje**

Zahtjevom od 08.06.2009.godine, CAU - CENTAR ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM d.o.o. iz Podgorice, tražilo 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 uslov 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 za ekonomski razvoj, razmotrilo je podnijeti zahtjev i priloženu dokumentaciju, pa je našlo, da Cau – Centar za arhitekturu i urbanizam d.o.o. ispunjava uslove za obavljanje 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.

MINISTAR  
**Branimir Gvozdenović**





## INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE

Na osnovu člana 59. tačka 4. Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list RCG", broj 55/00) i člana 15. Pravilnika o programu i načinu polaganja stručnog ispita i sticanju ovlaštenja za projektovanje i rukovođenje građenjem ("Službeni list RCG", br. 09/02), Inženjerska komora Crne Gore izdaje

# Uvjerenje

## o položenom stručnom ispitu

**VUKO Jovan STRUGAR**

, rođen-a **20.11.1975.**

godine u

**Cetinju, Crna Gora**

položio-la je **02.12.2008.**

godine **STRUČNI ISPIT** za diplomiranog inženjera

**NEORGANSKE TEHNOLOGIJE**

**U Podgorici, 05.12.2008. godine**

**Registarski broj**  
**TP 10458 218**

**PREDSEDNIK KOMISIJE**

**Prof. dr. Nebojša Đukanović, dipl. inž. građ.**

**PREDSEDNIK KOMORE**

**Arh. Ljubo Dušanov Stjepčević**





Na osnovu člana 13. Zakona o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu (Sl.list RCG broj 80/05), Sekretar Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Tivat, donosi

**ODLUKU**  
**potrebi izrade**  
**Strateške procjene uticaja na životnu sredinu za**  
**Detaljni urbanistički plan Golf i Donji Radovići zapad**

**Član 1**

Donosi se Odluka o potrebi izrade Strateške procjene uticaja na životnu sredinu za Detaljni urbanistički plan Golf i Donji Radovići zapad (u daljem tekstu SPU)

**Član 2**

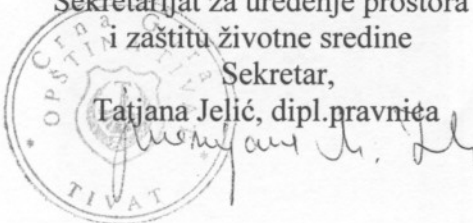
SPU će se uraditi na osnovu Odluke o izradi Strateške procjene uticaja na životnu sredinu za Detaljni urbanistički plan Golf i Donji Radovići zapad broj 0909-702 od 29.09.2010. godine

**Član 3**

Ova odluka stupa na snagu danom objavljivanja u "Službenom listu Srne Gore-opštinski propisi".

Broj: 0909-705  
Tivat, 29.09.2010. godine

Opština Tivat  
Sekretarijat za uređenje prostora  
i zaštitu životne sredine  
Sekretar,  
Tatjana Jelić, dipl.pravnica





Na osnovu člana 10. i člana 11, stav 1. Zakona o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu ("Službeni list RCG", br. 80/05), Sekretar Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine opštine Tivat, donosi:

## **ODLUKA**

### **o izradi**

#### **Strateške procjene uticaja na životnu sredinu za Detaljni urbanistički plan Golf i Donji Radovići zapad**

#### **Član 1.**

Pristupa se izradi Strateške procjene uticaja na životnu sredinu (u daljem tekstu Strateška procjena) za Detaljni urbanistički plan **Golf i Donji Radovići zapad** (u daljem tekstu DUP)

Površina zahvata DUPa je 211,50 ha, a njegove granice su definisane Odlukom o izradi DUPa **Golf i Donji Radovići zapad**.

#### **Član 2.**

Osnov za izradu DUPa **Golf i Donji Radovići zapad** je PUPa Tivat do 2020. godine

Oblik intervencije definisan PUPom je *gradnja na novim prostorima*.

PUP je definisao buduće namjene prostora u okvirima DUPa a osnovne su: površine za stanovanje manje gustine u vilama (400 vila), površine za golf teren sa 18 rupa, vile u okvirima golf terena (100 vila), površine za turizam – hotel sa 300 soba, lungo mare, infrastrukturnu mrežu, saobraćajnice.

#### **Član 3.**

Strateškom procjenom će se analizirati i ocijeniti mogući uticaji namjene, organizacije i korišćenja prostora na životnu sredinu u zahvatu DUPa.

Strateška procjena uticaja će se raditi prema Programskom zadatku koji je sastavni dio ove odluke

Strateška procjena će se raditi istovremeno sa izradom DUPa.

#### **Član 4.**

Nosilac izrade strateške procjene uticaja i Izvještaja o strateškoj procjeni uticaja za DUP biće pravno lice ili preduzetnik koji će biti odabran u javnom postupku u skladu sa zakonom.

Nosilac izrade strateške procjene izradiće Izvještaj o strateškoj procjeni koji će sadržati elemente određene članom 15 Zakona o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu i programskim zadatkom iz člana 3, stav 2. ove odluke.

#### **Član 5.**

Nosilac pripremnih poslova u postupku izrade Strateške procjene uticaja na životnu sredinu je Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine opštine Tivat.

Sekretarijat će obezbjediti uslove za učešće javnosti u razmatranju Izvještaja o strateškoj procjeni uticaja. Učešće javnosti će biti definisano planom i programom kojim će se utvrditi način i rokovi uvida u sadržinu Izvještaja o strateškoj procjeni i način i rokovi javne rasprave.

Izvještaj o strateškoj procjeni i program iz prethodnog stava objaviće se na web stranici opštine Tivat [www.opstinativat.com](http://www.opstinativat.com), a sam program i u jednoj dnevnoj novini.

## Član 6.

Ova Odluka je sastavni dio Odluke o izradi DUPa **Golf i Donji Radovići zapad** i biće objavljena u Službenom listu Crne Gore-opštinski propisi, na web stranici opštine Tivat i u jednoj dnevnoj novini.



Sekretar Sekretarijata,  
Tatjana Jelić, dipl.pravnik

Broj: 0909-702

Tivat, 29.09.2010

### Obrazloženje

Detaljni urbanistički plan **Golf i Donji Radovići zapad** a radi se za dio prostora budućega turističko stambenoga kompleksa Luštica Development.

Planski osnov za izradu ovoga DUPa je Prostorno urbanistički plan (PUP) Tivat do 2020. kojim je definisan obuhvat odnosno granica DUPa, namjene površina i ostali urbanistički parametri propisani Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl.list CG broj 51/08).

Oblik intervencije definisan PUPom je *gradnja na novim prostorima*.

Pretežna namjena prostora u obuhvatu DUPa je stanovanje manje gustine u vilama (400 vila), površine za golf teren sa 18 rupa, vile u okvirima golf terena (100 vila), površine za turizam – hotel sa 300 soba, lungo mare, infrastrukturna mreža, saobraćajnice.

Priobalni dio prostora je u zoni morskog dobra pa će i namjena prostora odnosno vrsta intervencije biti definisana odgovarajućim državnim planskim dokumentom. Međutim, bez obzira na različite planove, strateškom procjenom uticaja će biti tretiran integralni prostor i svi objekti čija se gradnja planira u funkciji ovoga DUPa.

Prostor u obuhvatu DUPa kao i ukupna površina budućega kompleksa Luštica Development čiji jedan dio razrađuje DUP **Golf i Donji Radovići zapad** danas je sasvim neizgrađen i komunalno neopremljeno zemljište. Istovremeno, ovaj prostor je dio obalnog područja poluostrva Luštica koji ima sve odlike karakterističnog mediteranskog pejzaža sa stjenovitom obalom. Realizacijom DUPa odnosno izgradnjom planiranih objekata započinje izgradnja naselja koja predstavlja intervenciju u pejzaž značajnih vizuelnih, ambijentalnih i ekoloških vrednosti koji će gradnjom biti trajno promijenjen. Obzirom da je Luštica Development naselje koje će tek nastati na sasvim neizgrađenom i da je ovaj DUP tek jedan dio ovoga kompleksa i cijeneći ovu činjenicu prema kriterijima za odlučivanje o potrebi izrade strateške procjene (član 9. Zakona o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu) zaključeno je da je potrebno izraditi stratešku procjenu uticaja za područje ovoga DUPa.

Cilj izrade strateške procjene uticaja za DUP **Golf i Donji Radovići zapad** Gradiošnice je da analizira buduće uticaje planskih rješenja odnosno pojedinih planiranih objekata na životnu sredinu kako na prostor u obuhvatu DUPa tako i na susjedna granična područja; analizira međusobne uticaje i moguće konflikte različitih namjena površina i objekata koji su planirani u obuhvatu DUPa; da za sve negativne uticaje razmotri alternativna rješenja kako bi obrađivač DUPa mogao usvojiti ono rješenje koje neće imati negativan uticaj na životnu sredinu ili će imati namjanji mogući negativan uticaj.

Izvještaj o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu je važan instrument u iznalaženju takvog planskog rješenja koje će zadovoljiti potrebe kompleksa i budućih stanovnika i istovremeno imati najmanji negativan uticaj na životnu sredinu.

U postupku izrade strateške procjene uticaja, nadležni organ je dužan obezbijediti učešće građana i svih relevantnih organizacija i institucija u proceduri koja je propisana Zakonom. Na taj način se obezbjeđuje učešće građana u izradi samoga DUPa odnosno u traženju najboljih planskih rješenja.

Imajući u vidu sve navedeno, odlučeno je kao u tekstu Odluke.

Član 2.

Planom za izradu DUPa **Golf i Donji Radovići zapad** je PUPa Tivat do 2020. godine. Cilj ovog plana je definisan PUPom je gradnja na novim površinama. PUP je definisao buduće namjene prostora u okvirima DUPa a namjene su površine za stanovanje (stanovi - apartmani - apartmani (400 vila), površine za golf teren sa 18 rupa, vila u okvirima golf terena (100 vila), površine za turizam - hoteli sa 360 kupaćih mjesta, infrastrukturna mreža, saobraćajnice.

Član 3.

Namjena prostora će se analizirati i ocijeniti mogući uticaji namjene organizacije i korištenja prostora na životnu sredinu u okvirima DUPa. Strateška procjena uticaja će se raditi prema Programskom zadatku koji je sastavni dio ove odluke. Strateška procjena će se raditi u skladu sa Zakonom DUPa.

Član 4.

Način izrade strateške procjene uticaja i izvještaj o strateškoj procjeni uticaja za DUP biće pravno liko ili proizvodnjom koji će biti sastavni u javnom postupku i skladu sa zakonom. Način izrade strateške procjene uticaja i izvještaj o strateškoj procjeni koji će sadržati elemente određene članom 15 Zakona o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu i programskom zadatkom iz člana 3, stav 2. ove odluke.

Član 5.

Način pripremanja poslova o posmiplu izrade Strateške procjene uticaja na životnu sredinu biće pravno liko ili proizvodnjom koji će biti sastavni u javnom postupku i skladu sa zakonom. Izvještaj o strateškoj procjeni uticaja će biti definisan planom i programom kojim će se utvrditi način i rokovi izrade i sadržaj izvještaja o strateškoj procjeni i način i rokovi javne rasprave. Izvještaj o strateškoj procjeni i program iz predloženog stava objaviće se na web stranici Gradiošnice Tivat [www.gradiosnice-tivat.me](http://www.gradiosnice-tivat.me), a sam program i u jednoj dnevnoj novinici.



## Strateška procjena uticaja na životnu sredinu za Detaljni urbanistički plan Golf i Donji Radovići zapad

### PROGRAMSKI ZADATAK

Ovim projektnim zadatkom određuju uslovi i način procjene uticaja na životnu sredinu za **Detaljni urbanistički plan Golf i Donji Radovići zapad** u opštini Tivat kao i obim i sadržaj Izvještaja o strateškoj procjeni. Strateška procjena uticaja na životnu sredinu temelji se na Zakonu o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu (Sl.list RCG, br 80/05, u ovom projektnom zadatku upotrebljava se izraz **Zakon**) kojom je predviđen sadržaj procjene kao i način obavješćavanja javnosti te način učešća javnosti pri odlučivanju kao i prava i obveze učesnika u postupku.

#### 1. Opšte informacije o Planu

**Detaljni urbanistički plan Golf i Donji Radovići zapad** radi se za dio budućega stambeno turističkog kompleksa *Luštica development* u opštini Tivat.

DUP je lokalni planski dokument

Planski osnov za izradu ovoga DUPa je Prostorno urbanistički plan Tivta do 2020. godine (PUP Tivat) kojim je definisan obuhvat odnosno granica DUPa, namjene površina i ostali urbanistički i drugi parametri propisani Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl.list CG broj 51/08).

Površina DUPa je 211,50 ha, a granice su definisane Odlukom o izradi i prikazane na grafičkom prilogu.

#### 2. Razlog za vršenje strateške procjene uticaja prema kriterijima iz člana 9. Zakona

**Detaljni urbanistički plan Golf i Donji Radovići zapad** obuhvata dio područja budućega turističko stambenoga kompleksa *Luštica Development*. Prostor na kojem se planira graditi pomenuti kompleks nalazi se na opoliostvu *Luštica* okrenutom obali otvorenog mora u zalivu Trašte. Cijeli prostor budućega kompleksa danas je sasvim neizgrađen i komunalno neopremljen. Ovaj prostor predstavlja tipični prirodni predio sa svim karakteristikama mediteranskog pejzaža obraslog makijom i mjestimično šumom primorskog bora. Teren je u blagom nagibu koji se spušta prema moru i koji završava stjenovitom morskom obalom.

Budući kompleks *Luštica Development* biće stambeno turističko naselje sa svim sadržajima potrebnim za ostvarenje visokog standarda življenja i/ili odmora u njemu (škola, objekti zdravstvene zaštite, uslužne djelatnosti i slično). Dio prostora kompleksa *Luštica development* koji je u obuhvata predmetnog DUPa (**Detaljni urbanistički plan Golf i Donji Radovići zapad**) ima namjenu stanovanje manje gustine (400 vila), hotel kapaciteta 300 ležajeva, golf teren sa 18 rupa u okviru kojega se planira još 100 vila. Pored toga, podrazumijeva se izgradnja interne infrastrukturne i saobraćajne mreže. Obalni dio je u zoni morskog dobra, ali se podrazumijeva integralno planiranje prostora uključujući i dio koji je u zoni morskog dobra.

Imajući u vidu da se svi sadržaji grade na sada potpuno neizgrađenom prostoru koji uz to ima vrednosti karakterističnog mediteranskog pejzaža čije je odlike potrebno maksimalno čuvati, zaključeno je da je potrebno iraditi stratešku procjenu uticaja za područje DUPa.

Strateškom procjenom uticaja će se analizirati i ocijeniti

- uticaji planskih rješenja odnosno pojedinih planiranih objekata na životnu sredinu na kopnu i u moru kako u obuhvatu samoga plana tako i na susjedna granična područja
- moguće međusobne uticaje i konflikte različitih namjena površina i objekata koje su planirani u obuhvatu DUPa
- analiza uticaja mora obuhvatiti vrstu tih uticaja za vrijeme realizacije izgradnje pojedinih objekata kao i trajne uticaje nakon završetka objekta u periodu njihove eksploatacije
- za sve negativne uticaje treba razmotriti alternativna rješenja kako bi obrađivač DUPa mogao usvojiti ono rješenje koje neće imati negativan uticaj na životnu sredinu ili će imati namjanji mogući negativan uticaj

Pored svih obaveza koje treba uraditi na osnovu Zakona, posebno člana 15, Izvještaj o strateškoj procjeni (u daljnjem tekstu: **Izvještaj**) za DUP **Golf i Donji Radovići zapad** treba imati sljedeći sadržaj opisan u nastavku.

## I. Definicije upotrebljenih pojmova

- *strateška procjena uticaja na životnu sredinu* je postupak ocjenjivanja prihvatljivosti plana s obzirom na okolinu i određivanje potrebnih mjera zaštite životne sredine (okoline) koje se provode u okviru pripreme plana, odnosno prije usvajanja plana;
- *nositelj zahvata* je pravno ili fizičko lice koje namjerava ostvariti plan u okolini;
- *lokacija plana* je prostor na kojem se namjerava ostvariti zahvat u okolinu;
- *fizikalni model* je model uticaja na okolinu dobiven modeliranjem zahvata u laboratoriju, eksperimentalno *in situ* ili primjenom fizikalnog načela očuvanja količine tvari, energije ili kretanja;
- *naučno utemeljeni model* je model uticaja na okolinu dobiven primjenom rezultata naučnih istraživanja;
- *statistički model* je model uticaja na okolinu dobiven statističkom analizom podataka s ekstrapolacijom trendova ili stohastičkim modeliranjem;
- *model analogije* je model uticaja na okolinu koji se temelji na izvršenoj analizi uticaja postojećih zahvata na okolinu na koje se može primjeniti načelo analogije s planom odnosno pojedinačnim zahvatima unutar plana;
- *model temeljen na ekspertnoj ocjeni* je model uticaja na okolinu koji se temelji na ekspertnoj ocjeni uticaja plana skupine stručnjaka primjenom odgovarajuće metode odlučivanja;
- *javni uvid* je učešće javnosti u postupku procjene uticaja na okolinu koje se provodi javnim izlaganjem studije o uticaju na okolinu te prikupljanjem primjedbi javnosti na studiju;
- *javna rasprava* je način provedbe javnog uvida koji se provodi stručnim tumačenjem studije.

## II. Sadržaj (obim i sadržaj) izvještaja o strateškoj procjeni uticaja na životnu okolinu

Izvještaj o strateškoj procjeni uticaju na okolinu je stručna podloga za procjenu uticaja na okolinu svih zahvata planiranih DUPom **Golf i Donji Radovići zapad**.

Izvještaj mora prosuditi uticaj planiranih zahvata na okolinu na temelju fakata koji, ovisno o vrsti zahvata unutar plana, uslovljavaju rasprostiranje, jačinu i trajanje uticaja, kao što su meteorološki, klimatološki, hidrološki, hidrogeološki, geološki, geotehnički, seizmološki, pedološki, bioekološki, zdravstveni, društveni, ruralni, urbani, saobraćajni i drugi.

Izvještajem o procjeni uticaja na okolinu ocjenjuje se prihvatljivost plana sa stajališta uticaja na životnu sredinu.

**Sadržaj (obim i sadržaj) Izvještaja** mora imati poglavlja kako je definisano članom 15. Zakona o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu, a pored toga mora sadržavati sljedeće:

### A. Opis plana i lokacije

1. namjena planiranih građevinskih zahvata unutar obuhvata plana uključujući i prostor u zoni morskog dobra
2. podaci iz dokumenata prostornog uređenja,
3. opis okoline (životne sredine) lokacije i područja uticaja plana,
4. opis plana,
5. procjena troškova realizacije plana,
6. opis odnosa predlagaoa plana s javnošću prije izrade studije.

### B. Ocjena prihvatljivosti plana

1. Prepoznavanje i pregled uticaja plana i njegovih varijantnih rješenja na okolinu tokom pripreme, realizacije i korištenja planom predviđenih zahvata. Obzirom da se DUP realizuje na danas sasvim neizgrađenom području, svi građevinski zahvati će značiti **trajnu** vizuelnu i ekološku promjenu životne sredine. Strateškom procjenom uticaja je potrebno obezbijediti takva planska rješenja koja će obezbijediti minimalnu degradaciju prirodnog ambijenta a njegova promjena kvaliteta mora biti u pozitivnom smislu
2. Priobalni dio budućih Donjih Radovića je u zoni morskog dobra pa će i namjena prostora odnosno vrsta intervencije biti definisana odgovarajućim državnim planskim dokumentom. Strateškom procjenom uticaja će biti tretiran integralni prostor i svi objekti čija se gradnja planira u funkciji ovoga DUPa bez obzira na različite planove u čijim granicama se nalaze (morsko dobro ili ostali prostor izvan njega)
3. Prijedlog najprikladnije varijante plana u pogledu uticaja na okolinu s obrazloženjem.

### C. Mjere zaštite okoline i plan provedbe mjera korištenja, uključujući

1. prijedlog mjera za sprečavanje i ublažavanje posljedica mogućih ekoloških nesreća,
2. program praćenja stanja okoline,
3. politika zaštite okoline nositelja plana s pregledom ciljeva i načela djelovanja u zaštiti okoline,



4. organizacijska struktura nositelja plana s pregledom ukupne prakse, odgovornosti, postupaka i potencijala nositelja plana za provođenje mjera zaštite okoline,
5. prikaz planiranog načina saradnje nositelja zahvata s javnošću tokom i nakon realizacije plana,
6. procjena troškova mjera zaštite okoline i mjera praćenja stanja okoline te njihov udio u troškovima realizacije i rada plana.

#### *D. Zaključak studije*

1. obrazloženje najprikladnije varijante plana,
2. prikaz uticaja odabrane varijante zahvata na okolinu,
3. mjere zaštite okoline tokom izvođenja i korištenja, uključujući mjere za sprečavanje i ublažavanje posljedica mogućih ekoloških nesreća,
4. program praćenja stanja (monitoring) okoline tokom izvođenja i korištenja.

#### *E. Sažetak studije za javni uvid priređen za širu javnost ("netehnički izvještaj")*

#### *F. Izvori podataka*

- dokumenti prostornog uređenja i zaštite okoline, drugi planski dokumenti, propisi, statistički pregledi, stručni i naučni radovi i dr.

Poglavlje u kojem se ocjenjuje i prihvatljivost varijante plana sadrži elemente kako slijedi:

1. pregled mogućih rješenja infrastrukture, zoninga unutar plana i slično;
2. usporedba uticaja na okolinu za sve razmatrane varijante tokom gradnje i korištenja planom predviđenih zahvata odnosno plana kao cjeline;
3. obrazloženje razloga za izbor najprikladnije varijante plana.

### **III. Metoda procjene uticaja**

Uticaji na okolinu prikazuju se nekim od sljedećih modela :

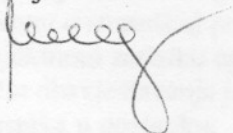
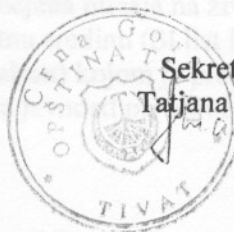
- fizikalnim modelom;
- naučno utemeljenim modelom;
- statističkim modelom;
- modelom analogije;
- modelom temeljenim na ekspertnoj ocjeni.

Uticaji na okolinu mogu se prikazati i kombinacijom navedenih modela. Izrada Studije radi se uporedno sa pripremom plana, te se većina rješenja u vezi mjera za smanjenje uticaja posreduje izvođaču plana tokom rada na njemu. Time se mjere za ublaživanje uticaja na okolinu prenose sukcesivno kako napreduje rad na planu.

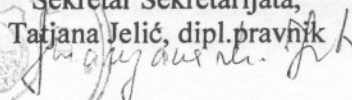
#### IV. Učešće javnosti

Za sprovođenje javnog uvida i javne rasprave odnosno za obezbjeđenje učešća zainteresovane i organa, zadužen je Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine opštine Tivat. Obradivač Izvještaja mora pripremiti materijal za prezentaciju izvještaja lokalnoj zajednici i obezbjeđiti stručna lica za prezentaciju na javnoj raspravi.

Pripremila,  
Savjetnica za zaštitu životne sredine  
Marija Nikolić

Sekretar Sekretarijata,  
Tajana Jelić, dipl.pravnik



Tivat, septembar 2010. godine

DUP je lokalni planistički dokument.  
Planski osnov za izradu ovoga DUPa je Prostorno urbanistički plan Tivta do 2020. godine (PUP Tivat) kojim je definisana obuhvat odnosno granica DUPa, namjene površina i ostali urbanistički i drugi parametri propisani Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl.list CG broj 51/08).  
Površina DUPa je 211,30 ha, a granice su definisane Odlukom o izradi i prihvatanju na grafičkom prilogu.

#### 2. Razlog za vršenje strateške procjene uticaja prema kriterijima iz člana 9. Zakona

Detaljni urbanistički plan Golf i Donji Radovići zapad obuhvata dio područja budućeg turističkog stambenog kompleksa *Luštica Development*. Prostor na kojem se planira graditi pomoniti kompleks nalazi se na poljoprivl-u Luštica okrenutim obali otvorenog mora u zalivu Trašte. Cijeli prostor budućeg kompleksa danas je sasvim neizgrađen i komunalno neopremljen. Ovaj prostor predstavlja tipični prirodni predio sa svim karakteristikama mediteranskog pejzaža obraslom makijom i nještinične šumom primorskog bora. Teren je u blagom nagibu koji se spušta prema moru i koji završava sjevernom morskom obalom.

Budući kompleks *Luštica Development* biće stambeno turističko naselje sa svim sadržajima potrebnim za ostvarenje visokog standarda življenja VIII odnora u njemu (škola, objekti zdravstvene zaštite, uslužne djelatnosti i slično). Dio prostora kompleksa *Luštica Development* koji je u obuhvatu predmetnog DUPa (Detaljni urbanistički plan Golf i Donji Radovići zapad) ima namjenu stanovanje nje gusline (400 vila), hotel kapaciteta 300 ležajeva, golf teren sa 18 rupa u okviru kojega se planira još 100 vila. Pored toga, podrazumijeva se izgradnja interne infrastrukture i sadržajne mreže. Ostali dio je u zoni morskog dobra, ali se podrazumijeva integralno planiranje prostora uključujući i dio koji je u zoni morskog dobra.

Imajući u vidu da se svi sadržaji grade na sada potpuno neizgrađenom prostoru koji ut to ima vrednosti karakterističnog mediteranskog pejzaža čije je odlike potrebno maksimalno čuvati, zaključeno je da je potrebno raditi stručnu procjenu uticaja na područje DUPa.



## Uvod

Temeljni osnov za zaštitu životne sredine predstavlja odredba Ustava Crne Gore (član 1.) kojom je Crna Gora proglašena „ekološkom državom“. Time je zaštita panoramske ljepote i biodiverziteta Crne Gore dobila visoki značaj. Na osnovu ovog ustanovljen je sistem zaštićenih područja, od kojih su najznačajnija četiri nacionalna parka i 20 plaža u primorju.

Nacionalnom strategijom održivog razvoja predviđena je djelotvorna zaštita prirodnih nasleđa i na nivou države su izdvojena 32 područja, koja će se kandidovati za Emerald zone. Emerald je ekološka mreža sastavljena od *Područja od posebne važnosti za zaštitu prirode* (Areas of Special Conservation Interest - ASCI). Ona obuhvata područja od velike ekološke važnosti za ugrožene vrste i tipove staništa koji su zaštićeni prema Bernskoj konvenciji o zaštiti evropskih divljih vrsta i prirodnih staništa. Program Emerald mreže pokrenuo je Savjet Evrope kao dio svojih aktivnosti u implementaciji Bernske konvencije. Za države kandidate za ulazak u EU Plan Emerald mreža predstavlja pripremu i doprinos implementaciji programa NATURA 2000. NATURA 2000 je ekološka mreža Evropske Unije koja obuhvata područja važna za očuvanje ugroženih vrsta i tipova staništa u skladu sa *Direktivom o zaštiti ptica* (Council Directive 79/409/EEC) i *Direktivom o zaštiti prirodnih staništa i divlje faune i flore* (Council Directive 92/43/EEC).

Prostornim planom Crne Gore posebno se ističe potreba zaštite priobalnog područja. U tu svrhu je načinjen i usvojen Prostorni plan posebne namjene za područje morskog dobra Crne Gore, značajni prostorni dokument koji sadrži sve elemente za održivo upravljanje obalnim područjem Crne Gore.

Iako postoje dovoljan broj formalno-pravnih akata za postizanje održivog razvoja, u stvarnosti, obalni pojas i njegove prirodne karakteristike, prvenstveno biodiverzitet, flora i fauna, plaže i pejzaž su značajno ugrožene. Ugrožavaju ga:

- odlaganje čvrstog otpada na smetlištima,
- odlaganje u more neprečišćenih otpadnih voda i
- izgradnja stambenih i turističkih kompleksa,
- uzurpacija obalne linije i neometan pristup moru.

U sklopu ove SPU ne nalaze se grafički prilozi, već se pozivamo na priloge Detaljnog urbanističkog plana. Razlog je usklađenost ova dva dokumenta.

## **Strateška procjena uticaja na životnu sredinu**

Strateška procjena uticaja na životnu sredinu je jedan od alata koji se koristi u cilju osiguranja održivog razvoja. Ovo je postupak u kojem se razmatraju politike, planovi i programi kako bi se utvrdilo da li će primjena tih politika, planova i programa možda uticati na životnu sredinu, kako bi se još na većem nivou odlučivanja izbjegli negativni uticaji. Postupak Strateške procjene započinje u ranoj fazi izrade politika, planova ili programa dok su idejna rješenja u fazi razrade.

Postupak, u pravilu, uključuje analizu mogućih uticaja na životnu sredinu, njihovo prikazivanje u Izvještaju o strateškoj procjeni, te sprovođenje postupka konsultovanja javnosti o načinjenoj Strateškoj procjeni. Nadalje, pri donošenju konačne odluke o prihvatanju razvojnog dokumenta postupak osigurava da se uzmu u obzir dobivena mišljenja o studiji te da se obavijesti javnost o konačnoj odluci.

Procjene u svojoj suštini trebaju biti javne, jer su sastavni dio procesa donošenja razvojnih odluka. Povećavaju transparentnost u postupku odlučivanja i osiguravaju učestvovanje javnosti u samom postupku.

Crna Gora je Stratešku procjenu uticaja na životnu sredinu uvela u postupak odlučivanja Zakonom o Strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu RCG (Sl. list RCG br. 80/05), koji je načinjen u skladu s odredbama Direktive Evropske Unije 2001/42/EC o procjeni uticaja određenih planova i programa na životnu sredinu. Zakon se primjenjuje od 1. januara 2008. godine.

Odredbama člana 5. Zakona o Strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu CG propisano je da se postupak Strateške procjene obavezno primjenjuje za planove ili programe iz *„urbanističkog ili prostornog planiranja ili korišćenja zemljišta, a koji daju okvir za budući razvoj Plana koji podliježu izradi procjene uticaja na životnu sredinu u skladu sa posebnim zakonom, kao i za one planove i programe koji, s obzirom na područje u kome se realizuju, mogu uticati na zaštićena područja, prirodna staništa i očuvanje divlje flore i faune“*.

Pet je osnovnih ciljeva Strateške procjene propisano odredbom člana 2. Zakona:

1. Obezbjedivanje da pitanja životne sredine i zdravlja ljudi budu potpuno uzeta u obzir prilikom razvoja planova ili programa;
2. Uspostavljanje jasnih, transparentnih i efikasnih postupaka za stratešku procjenu;
3. Obezbjedivanje učešća javnosti;
4. Obezbjedivanje održivog razvoja;
5. Unaprijeđivanje nivoa zaštite zdravlja ljudi i životne sredine.

Strateškom procjenom uticaja na životnu sredinu Detaljnog urbanističkog plana „Golf I Donji Radovići zapad“ analizira se i ocjenjuje mogući uticaj namjene, organizacije i korišćenja prostora, u zahvatu navedenog planskog dokumenta na životnu sredinu, o čemu je od strane obrađivača planskog dokumenta, urađen Izvještaj u skladu sa Zakonom.

### ***Pregled izrade Detaljnog urbanističkog plana i Strateške procjene uticaja na životnu sredinu***

Proces izrade Detaljnog urbanističkog plana i Strateške procjene uticaja na životnu sredinu (SPU) započeo je na osnovu Odluke Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Tivat koja donešena pod brojem 0909-702 od 29.09.2010.g.

Nakon potpisanih Ugovora o međusobnim obavezama, formiran je radni tim za izradu Strateške procjene uticaja na životnu sredinu i obavljeno je sledeće:

- izvršen je obilazak predmetnog područja, izrađena fotodokumentacija i utvrđeno stanje na terenu
- Prikupljena je potrebna dokumentacija za izradu SPU i to:
  - Prostorni plan Crne Gore do 2020. god.
  - Prostorni plan područja posebne namjene za morsko dobro
  - Planski osnov za izradu SPU daje PUP Tivat do 2020. godine, Odluka o donošenju PUP-a Tivta, objavljena u Sl.listu CG-opštinski propisi broj 24/10
  - Geodetske i katastarske podloge
  - Podaci o stanju životne sredine užeg i šireg okruženja.

## **1. Kratak pregled sadržaja i glavnih ciljeva Detaljnog urbanističkog plana i odnos prema drugim planovima i programima**

### **Cilj izrade plana**

Opredjeljenje Opštine Tivat za izradom ovog planskog dokumenta identifikovano je u Projektnom zadatku, kao i analizom postojećeg stanja u okviru zone zahvata.

Ovim planskim dokumentom obezbjeđuje se komfornije funkcionisanje u prostoru i donosi valjana dokumentacija za njegovo sprovođenje.

Osnovni urbanističko-planski ciljevi Plana su:

#### **- racionalno korišćenje postojećih potencijala**

Saglasno ovom cilju potrebno je obezbijediti:

- prostorni razvoj koji će omogućiti visokokvalitetnu valorizaciju prostora, odnosno, planiranje koji će doprinosti održivom razvoju turizma crnogorskog primorja u cjelini
- Osnovni koncept razvoja koji je ekonomsko-ekološki održiv, razvoj koji podržava nezagađujuće aktivnosti, i aktivnosti koje ne ugrožavaju ekološki kvalitet sredine. Kriterijum održanja ekološke ravnoteže je osnovni kriterijum u izboru vrsta aktivnosti i izbora njihovog obima.
- Zaštitu akvatorija i potencijalnih podvodnih arheoloških lokaliteta

#### **- zaštita i unapređenje prirodne i stvorene sredine**

Saglasno ovom cilju potrebno je obezbijediti:

- očuvanje i zaštita pejzaža
- očuvanje i unapređenje zelenih prostora uz primjenu revitalizacije oštećenih ili ugroženih primjeraka ili njihovom zamjenom

#### **- valorizacija prostora u turističke svrhe (visokokvalitetna turistička destinacija)**

Saglasno ovom cilju potrebno je obezbijediti:

- održivost i samonosivost bazirane na nosećem kapacitetu prostora
- čuvanje i unapređenje zelenih prostora
- urbanističko arhitektonski koncept koji podržava slikovitost i urbanu teksturu primjerenu za predmetno područje

### **Izvod iz plana višeg reda**

Odluka o pristupanju izradi Detaljnog urbanističkog plana "Golf I donji Radovići zapad" proizašla je iz detaljne analize pri čemu su poštovani svi elementi definisani Prostornim planom za ovo područje. Planom treba da se kroz analizu planskih sadržaja i shodno razvojnim potrebama ponude planska rješenja kojim bi se stvorili preduslovi za gradnju turističkih objekata visoke kategorije, kao i drugih sadržaja i površina uz zaštitu postojećeg zelenila i svih prirodnih resursa na ovom prostoru.

Sagledavajući potrebe korisnika prostora i potreba opštine Tivat procijenjeno je da je izrada ovog planskog dokumenta opravdana. Da bi prostor koji nije izgrađen i za koga postoji interesovanje da se izgradi bude planskim dokumentom u pravnoj proceduri utvrđen i

omogućiti se planiranje prostora prema interesu opštine Tivat i interesu građana kao i ostalih korisnika predmetnog zemljišta pristupilo se izradi ovog planskog dokumenta.

Trenutna situacija (Izvod iz Strategije razvoja turizma u Crnoj Gori do 2020. godine, usvojena u decembru 2008. godine: Strategija predstavlja reviziju i dopunu Master plana turizma)

Boka Kotorska spada u najljepše zalive na svijetu. U Sredozemlju je jedinstvena i time predodređena 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, pješčenje, penjanje itd. – nautički turizam, kulturni i zdravstveni turizam.

Realizacija Plana "Porto Montenegro" u Tivtu, podstaći će investicije i u razvoj drugih regiona. Ostali prvoklasni potencijali za razvoj jesu Župa kod Tivta, vojni poligon Kumbor, Sveti Marko i Ostrvo cvijeća, Ostrvo tvrđava Mamula, ljevakovi mulj u zalivu kod Igala, **kao i poluostrvo Luštica**. 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 naslijeđe iz mletačkog perioda, sa Kotorom (UNESCO svjetska kulturna baština) i Perastom, Habsburški prsten tvrđava po obodima planina oko zaliva (svijetski unikat), **jedva taknuti mediteranski duh poluostrva Luštica. 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 Čilipi.

#### 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 fitness-aktivnostima, zahtjevnije ali sa druge strane izazovne vrste sportova (kao što su jedrenje, ronjenje, veslanje, planinski biciklizam, zatim pješčenje u planini), kulturni programi, događaji i festivali.

Herceg Novi, Kotor, Tivat i Budva povezuju se sa zaleđem i poluostrvom Luštica pješačkim i biciklističkim stazama, s ciljem produžavanje sezone.

### **Relevantna zakonska regulativa**

Pravni propisi relevantni za zaštitu životne sredine

*Nacionalna strategija održivog razvoja*

*Zakon o životnoj sredini* („Službeni list CG“, broj 48/08) definiše osnovne principe zaštite među kojima su prvenstveno očuvanje prirodnih vrijednosti, procjena uticaja na životnu sredinu, ponovna upotreba i reciklaža, zagađivač plaća, korisnik plaća, te javnost podataka i obaveza obavještanja.

*Zakon o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu* (Sl. list RCG, br. 80/05) propisuje obavezu izrade strateške procjene za planove, programe i druga strateška dokumenta, čime se obezbjeđuje osnova za efikasnu zaštitu životne sredine i primjenu principa održivog razvoja u toku njihove izrade i pri odlučivanju o konačnim rješenjima. U članu 2 ovog zakona utvrđeni su osnovni ciljevi strateške procjene, i to: 1. Obezbeđivanje da pitanja životne sredine i zdravlja ljudi budu potpuno uzeta u obzir prilikom razvoja planova ili programa; 2. Uspostavljanje jasnih, transparentnih i efikasnih postupaka za stratešku procjenu; 3. Obezbeđivanje učešća javnosti; 4. Obezbeđivanje održivog razvoja; 5. Unapređivanje nivoa zaštite zdravlja ljudi i životne sredine. Zakonom o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu propisane su sljedeće faze u postupku izrade strateške procjene: 1. Odlučivanje o potrebi izrade strateške procjene; 2. Utvrđivanje obima i sadržaja izvještaja o strateškoj procjeni; 3. Odlučivanje o davanju saglasnosti na izvještaj o strateškoj procjeni.

*Zakonom o zaštiti prirode* („Službeni list CG“, br. 51 / 08) uređuje se zaštita i očuvanje prirode, kroz održivo korišćenje prirodnih resursa a u prostorno-planskoj i projektnoj dokumentaciji kroz propisivanje mjera i uslove zaštite prirode. Za planirane projekte, radnje i aktivnosti za koje je zakonom utvrđena obaveza izrade procjene uticaja na životnu sredinu, ocjena prihvatljivosti je sastavni dio procjene uticaja na životnu sredinu.

*Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu* (Službeni list Republike Crne Gore, br. 55/00), koji opisuje proceduru procjene uticaja na životnu sredinu i njen sadržaj za projekte koji mogu da utiču na zdravlje ljudi i stanje životne sredine u pogledu kvaliteta zemljišta, vode, vazduha, reljefa i kulturnog naslijeđa, ili da poremete ravnotežu između njih. Ovaj zakon je dopunjen setom podzakonskih akata.

*Zakon o integrisanom sprečavanju i kontroli zagađivanja životne sredine* (Službeni list Republike Crne Gore, br. 80/05), kojim se uređuju uslovi i postupak izdavanja integrisane dozvole za postrojenja i djelatnosti koje mogu imati negativan uticaj na zdravlje ljudi, životnu sredinu ili materijalna dobra. Takođe se opisuju vrste djelatnosti i postrojenja, nadzor i druga pitanja od značaja za sprečavanje i kontrolu zagađivanja životne sredine.

*Zakon o vodama* (Sl. List CG br 27/07) uređuje pravni status i način integralnog upravljanja vodama, vodnim i priobalnim zemljištem i vodnim objektima, uslovi i način obavljanja vodne djelatnosti i druga pitanja od značaja za upravljanje vodama i vodnim dobrom. Pored primjene na ostale vode / vodno dobro, ovaj zakon ima primjenu i na vode priobalnog mora u pogledu njegove zaštite od zagađivanja sa kopna.

*Zakon o moru* (Sl. list RCG, br. 06/08) uređuje se morski i podmorski prostor Crne Gore, i to: unutrašnje morske vode, teritorijalno more, isključiva ekonomska zona, epikontinentalni pojas, zabrana uplovljenja, zaustavljanje i progon broda.

*Zakon o zaštiti vazduha* (Sl. list CG br. 25/10) uređuje način praćenja kvaliteta vazduha, mjere zaštite, ocjenjivanje i poboljšanje kvaliteta vazduha, kao i planiranje i upravljanje



kvalitetom vazduha. Vazduh, se smatra, u smislu ovog zakona prirodnom vrijednosti od opšteg interesa koja je dio životne sredine i ima posebnu zaštitu u Crnoj Gori. Zaštita vazduha od zagađivanja radioakti-vnim materijama, genetski modifikovanim organizmima, bukom i elementarnim nepogodama uređena je posebnim propisima.

*Zakon o zaštiti od buke u životnoj sredini* (Sl. list CG br. 28/11) uređuje zaštitu od buke u životnoj sredini i utvrđuje mjere za suzbijanje štetnog dejstva buke na zdravlje ljudi. Pored ostalih mjera, ovaj zakon je propisao odgovarajuće mjere za zaštitu od buke u planovima prostornog uređenja.

*Zakon o upravljanju otpadom* (Sl. list (R)CG br 80/05 i 73/08) uređuje vrste i klasifikaciju otpada, planiranje upravljanja otpadom, obezbjeđenje uslova za postupanje sa otpadom, prava, obaveze i odgovornosti pravnih i fizičkih lica u upravljanju otpadom, uslove i postupak izdavanja dozvola, nadzor i

druga pitanja koja su značajna za upravljanje otpadom. Zakon se primjenjuje od 1 novembra 2008. godine, a predvidio je donošenje Državnog plana upravljanja otpadom i lokalnih planova upravljanja otpadom, o čijem sprovođenju treba da se pripremaju godišnji izvještaji.

*Zakon o uređenju prostora i izgradnji objekata* (Sl. list CG br 51/08) uređuje sistem uređenja prostora Crne Gore, nači i uslove izgradnje objekata, kao i druga pitanja od značaja za uređenje prostora i izgradnju objekata.

*Zakon o državnom premjeru i katastru nepokretnosti* (Službeni list Republike Crne Gore, br. 29/07), koji uređuje način i obim terenskih mjerenja koja prethode izgradnji, a takođe i opisuje proceduru upisa u državni katastar nepokretnosti.

*Zakon o komunalnim djelatnostima* (Službeni list Republike Crne Gore, br.12/95), koji definiše obim komunalnih usluga i institucije koje su nadležne za njihovo pružanje.

## EU propisi

Direktiva	Naziv	Značaj
EMAS	EMAS pravilnik (EEC) br. 761/2001/EC Ekološko upravljanje i šema revizije Evropske zajednice	Ovaj propis ima za cilj da podstakne neprestani razvoj u stavu oraganizacija koje vrše uticaj na životnu sredinu tako što će se njima dozvoliti da učestvuju u ekološkom upravljanju i izradi šema revizije. Od učesnika se očekuje da ustanove i primijene politiku, program i sisteme upravljanja na svom terenu, izvrše pregled uticaja na životnu sredinu koji sa njega potiče, kao i da o tome obavijeste javnost. Politika, program i sistemi treba da budu ispitani nezavisno da bi se potvrdilo da su u skladu sa datim propisom.
EIA	Direktiva Savjeta 85/337/EEC o procjeni uticaja određenih javnih i privatnih projekata na životnu sredinu (OJ L 175, 5.7.85) (dopunjena Direktivom Savjeta 97/11/EC, OJ L 73, 14.3.97 i Direktivom 2003/35/EC, OJ L 156/17 od 25.06.03. god.)	Direktiva nalaže da javni i privatni projekti za koje je vjerovatno da će imati značajan uticaj na životnu sredinu moraju biti podvrgnuti procjeni sa aspekta njihovih potencijalnih uticaja na životnu sredinu prije nego što se odobri njihov nastavak. Direktiva postavlja pravila za proceduru procjene uticaja na životnu sredinu, što uključuje i zahtjev za učešćem javnosti. Procjene uticaja su obavezne za

		projekte date u Aneksu I ove direktive, ali države članice imaju pravo na diskreciju pri određivanju da li projekti dati u Aneksu II zahtijevaju procjenu na osnovu kriterijuma datih u Aneksu III.
SEA	Direktiva Savjeta 2001/42/EC Evropskog Parlamenta i Savjeta od 27. juna 2001. godine, o procjeni uticaja određenih planova i programa na životnu sredinu, OJ L 30, 21.7. 2001.	Direktiva postavlja najuži okvir i nalaže proceduru za podvrgavanje obuhvaćenih planova i programa "procjeni uticaja na životnu sredinu".
Podaci o životnoj sredini	Direktiva Savjeta 2003/4/EC o javnom pristupu informacijama o životnoj sredini koja zamjenjuje Direktiva Savjeta 90/313/EEC (OJ L41, 14.2.2003)	Direktiva garantuje pravo na pristup informacijama o životnoj sredini u posjedu javnih vlasti i određuje osnovne uslove i obezbjeđuje svoju praktičnu primjenu. Ona nalaže da informacije o životnoj sredini stalno budu dostupne i iznesene pred javnost da bi se postigla najšira moguća sistematična transparentnost i razloženost informacija o životnoj sredini. Ova direktiva proširuje ciljeve doprinošenja podizanju svijesti javnosti o pitanjima životne sredine, slobodnoj razmjeni mišljenja, efikasnijem učešću javnosti u donošenju odluka koje se tiču životne sredine.
Podložnost životne sredine	Predlog direktive Evropskog Parlamenta i Savjeta o podložnosti životne sredine u pogledu sprečavanja i otklanjanja štetnih posledica za životnu sredinu 23.1.2002 COM (2002) 17 konačna [OJ C 151/132 od 26.06.02. god.].	Predložena direktiva ima jasan cilj da ustanovi pravni okvir za sprečavanje i otklanjanje štetnih posledica za životnu sredinu.
UWWT Direktiva	91/271/EEC	Ova direktiva ima za cilj zaštitu životne sredine od štetnih uticaja ispuštanja otpadnih voda. Ona nalaže da države članice osiguraju sakupljanje i prečišćavanje otpadnih voda u skladu sa određenim standardima prije njihovog ispuštanja.
Okvirna direktiva o vodama	2000/60/EC dopunjena direktivom 2455/2001/EC	Pružila upravljački okvir za čitav niz programa i propisa o zaštiti voda. Postavlja osnovne principe održive politike o vodama na integrisanoj bazi. Nje amandman daje listu prioritarnih supstanci.
Kvalitet vode za kupanje	COM(2005)581 (zamjenjuje 76/160/EEC)	Osigurava kvalitet vode za kupanje kod slatkovodnih vodnih tijela i u priobalnom pojasu za kupanje, da bi se zaštitilo javno zdravlje i životna sredina.
Površinske vode za upotrebu	75/440/EEC zamijenjena Okvirnom direktivom o vodama	Štiti javno zdravlje propisujući da površinska voda koja se koristi za piće dosegne određeni nivo kvaliteta

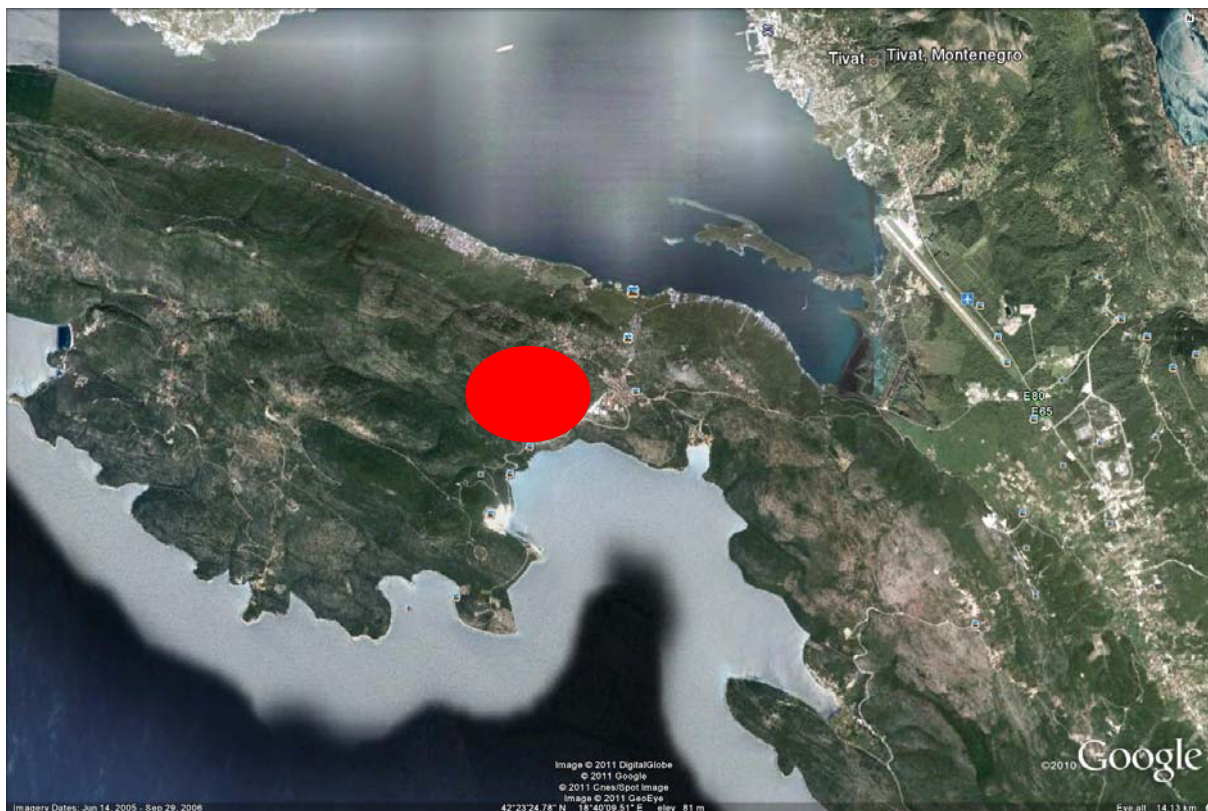


		prije nego što stigne do potrošača.
Podzemne vode	2006/118/EEC	Sprečavanje zagađivanja podzemnih voda
Slatkovodne ribe	78/659/EEC zamijenjena Okvirnom direktivom o vodama	Štiti i poboljšava kvalitet slatkovodnih vodnih tijela koja omogućavaju ili bi mogla da omogućavaju život određenih vrsta riba.
Školjke	79/923/EEC zamijenjena Okvirnom direktivom o vodama	Štiti i poboljšava kvalitet priobalnih voda i voda na ušćima i kojima žive školjke da bi se doprinijelo kvalitetu jestivih proizvoda od morskih plodova.
Opasne supstance	76/464/EEC od 2013 će biti u potpunosti zamijenjena Okvirnom direktivom o vodama	Otklanjanje ili smanjenje zagađivanja vode određenim opasnim supstancama navedenim u direktivi (lista 1, supstance), primjena mora biti strogo u skladu sa Okvirnom direktivom o vodama.
IPPC	IPPC direktiva (direktiva Savjeta 96/61/EC dopunjena direktivama 2003/35/EC i 2003/87/EC).	Svrha ove direktive je da se postigne integrisana prevencija i kontrola zagađivanja koji proističu iz niza navedenih djelatnosti. Ona izlaže mjere u cilju prevencije ili smanjenja emisije zagađivača u vazduhu, vodi i zemljištu, uključujući i mjere koje se tiču otpada, da bi se postigao visok stepen zaštite životne sredine u cjelini. Ovo podrazumijeva sistem izdavanja integrisanih dozvola, što je neophodno za sve navedene aktivnosti uz opis posebnih uslova datih graničnih vrijednosti emisije i primjenu najpogodnijih tehnika.
Seveso II	96/82/EC, takođe pogledajte predloge amandmana COM(2001) 624	Cilj ove direktive je da spriječi nezgode većeg obima koje uključuju opasne materije i da ograniči njihove posledice na ljude i životnu sredinu.

### Izvod iz Prostorno urbanističkog plana Opštine Tivat

Prostorno - urbanistički plan Tivta je usvojen 2010.god. Planski horizont je do 2020 god. Plan su izradili Urbanistički inštitut Republike Slovenije i Urbi.doo iz Podgorice. Koncept prostornog razvoja Opštine Tivat do 2020 g. predviđa veći razvoj na području Krtola u organizovanoj gradnji kompaktnog turističkog naselja (novog grada Radovići-Donji Radovići) i umereni razvoj usmjeren u kvalitativnu dogradnju i revitalizaciju degradiranih površina na širem gradskom području Tivta.

## Zona zahvata granice i površine



 **Lokacija plana**

**Slika 1.2.** Satelitski prikaz lokacije

Predmetni prostor obuhvata dio prostora poluostrva Luštica, i zauzima djelove katastarskih opština Radovići i Gošići.

Prostor zahvata Plana je u neposrednoj blizini naselja Radovići, koje je PUP-om Tivta do 2020g. planirano kao značajan opštinski centar. Blizina Tivatskog aerodroma i plovnih puteva omogućava veoma lak i brz pristup lokaciji kako sa kopna tako i sa mora. Sve ovo, uz činjenicu da su i opštinski centri Kotor i Herceg Novi veoma blizu i lako dostupni, ukazuje na izrazito povoljan položaj predmetnog prostora.

Granica je definisana Odlukom o pristupanju izrade Plana.

Cilj izrade Detaljnog urbanističkog plana je obezbjeđenje planskih uslova za izgradnju dijela budućeg turističko - stambenog kompleksa Luštica Development u Tivtu.

DUP Golf i Donji Radovići zapad obuhvata teritoriju koja je danas najvećim dijelom neizgrađena i komunalno neopremljena. Planirani oblik intervencija je gradnja na novim prostorima tj. gradnja na neizgrađenim prostorima.

Osnovna namjena površina i koncepcija uređenja prostora obuhvaćenog DUP-om, predviđena Prostornim planom jeste - golf sa vilama, turizam i stanovanje.

Područje planskog dokumenta pripada obalnom pojasu Tivatskog zaliva.

U okviru teritorijalne planske podjele prostora obuhvaćenog PUP-om Tivat, dio zahvata Plana površine 63.4 ha se nalazi u Planskoj cjelini 9.0 Radovići, planska zona 9.5 Luštica

Developement, a dio površine 148.10 ha u Planskoj cjelini 10. Gošići, planska zona 10.5 Luštica Developement.

Shodno Odluci o pristupanju izradi DUP-a površina područja zahvata Plana iznosi 211.50 ha.

Granica zahvata DUP-a je, u skladu sa planskim rješenjem, izmijenjena u dijelu sa kontaktnom zonom DUP-a Donji Radovići centar.

Stvarna površina zahvata Detaljnog urbanističkog plana iznosi 212.76 ha.

## Opis lokacije

### *Izgrađenost i opremljenost prostora*

Područje Plana zauzima prostor poluostrva Luštica površine 212,76 ha, proteže se pravcem sjeverozapad jugoistok. Čini ga brdoviti teren i stjenovita obala, koji se protežu od same granice zone Morskog dobra s kote 7 m.n.v. do vrhova na kotama 168 m.n.v., 178 m.n.v. i najvišeg na koti 321 m.n.v, u zaleđu.

Područje plana najvećim dijelom nije izgrađeno.

Jugoistočni dio zahvata Plana, površine 23 200 m<sup>2</sup>, obuhvata dio kompleksa bivše vojne kasarne, u kojem je evidentirano sedam postojećih objekata. Ostali, veći, dio kompleksa vojne kasarne obuhvaćen je kontaktnom zonom zahvata DUP-a Donji Radovići centar.

Objekti u kompleksu kasarne građeni su za potrebe Vojske SFR Jugoslavije, različitog su kvaliteta i boniteta. Ovi objekti nemaju značajnu arhitektonsku vrijednost, ali imaju vrijednost nasljeđa epohe u kojoj su građeni. Jedan postojeći objekat saniran je i adaptiran, dok su ostali objekti napušteni i ruinirani.

Ukupna bruto građevinska površina postojećih objekata iznosi 3.544 m<sup>2</sup>.



**Objekat br. 1** - postojeći objekat, saniran i adaptiran kao administrativni prostor za potrebe kompanije Luštica Developement A.D. Objekat je prizemni, bruto građevinske površine 214 m<sup>2</sup>.



**Objekat br. 2** - postojeći montažni objekat, hala s pratećim prostorima. Spratnost objekta je visoko prizemlje, a bruto građevinska površina 392 m<sup>2</sup>.



**Objekat br. 3** - postojeći objekat, rampe za servisiranje vozila



**Objekat br. 4** - postojeći objekat, ruiniran. Objekat je prizemni, bruto građevinske površine 39 m<sup>2</sup>.



**Objekat br. 5** - postojeći montažni objekat, hala, ruiniran. Spratnost objekta je visoko prizemlje, a bruto građevinska površina 970 m<sup>2</sup>.



**Objekat br. 6** - postojeći montažni objekat, hala, ruiniran. Spratnost objekta je visoko prizemlje, a bruto građevinska površina 961 m<sup>2</sup>.



**Objekat br.7** – postojeći montažni objekat, hala, ruiniran. Spratnost objekta je visoko prizemlje, a bruto građevinska površina 968 m<sup>2</sup>.

Južni dio zahvata DUP-a s okolnim prostorom saobraćajno je povezan postojećim kolskim putem, koji dijelom presijeca zonu zahvata, a na koji se nadovezuje sistem kolskih i pješačkih komunikacija vojne kasarne. Mreža instalacija infrastrukture izgrađena je samo u okviru kompleksa vojne kasarne.

### ***Kontaktna područja***

Područje obuhvaćeno Detaljnim urbanističkim planom čini dio planiranog turističko-stambenog kompleksa Luštica Development. Prostor kompleksa podijeljen je na zahvate više Detaljnih urbanističkih planova i Urbanističkih projekata, dok predmetni DUP Golf i Donji Radovići zapad zauzima centralni i najveći prostor.

Zona zahvata Plana neposredno kontaktira s područjima:

- sa zapada - zonom sela Radovići
- s juga - zonom DUP-a Donji Radovići centar i zonom Morskog dobra
- s istoka - neizgrađenom zelenom površinom na kojoj je planirano postavljanje alternativnih sistema za proizvodnju električne energije
- sa sjevera - neizgrađenom zelenom površinom poluostrva Luštica.

Izgradnja planiranih turističko-stambenih drugih kapaciteta slične namjene na prostoru Luštica, će kumulativno izazvati promjene u stanju životne sredine. Svakako, predmetni DUP se mora posmatrati u sklopu šireg kompleksa, te učešće ovog DUP-a u kumulativnom uticaju.

Preduzimanjem mjera koje su kasnije detaljnije prikazane (mjere zaštite voda, vazduha, zemljišta, flore, faune i sl.), jasno je da su uticaji ovog DUP-a svedeni na najmanju moguću mjeru.



Smatramo da će se strogim pridržavanjima navedenih državnih propisa i propisa EU, na ovom prostoru omogućiti održivi razvoj.

### Ocjena stanja

Ukupna povoljnost prirodnih uslova zone zahvata Plana na poluostrvu Luštica, s vizurama prema zalivu Trašte, čini ga veoma atraktivnim prostorom za izgradnju novog urbanog područja.

Prostor zahvata zajedno s okolnim prostorom daje mogućnost za dogradnju postojećeg sela Radovići i formiranje novog lokalnog centra Donji Radovići, u kome su planirani značajni sadržaji stambene, turističke, javne i rekreacione namjene.

Zaštita prirodnih, pejzažnih i ambijentalnih vrijednosti predmetnog prostora predstavlja jedan od važnih zadataka u očuvanju autentičnosti mediteranskih predjela Tivta i Crne Gore.

Kao obaveza nameće se planiranje i izgradnja kapaciteta u skladu s nečelima održivog razvoja, u dijelu ekonomskog razvoja, zaštite životne sredine, očuvanja i upravljanja resursima (energija, voda, zemljište, šuma i dr.).

### Prostorna organizacija

Odabrani model prostorne organizacije zahvata DUP-a Golf i Donji Radovići zapad zasnovan je na smjernicama za razvoj zadatim Prostorno-urbanističkim planom opštine Tivat.

Konceptom razvoja Tivta u moderan turistički grad, predviđen je veći razvoj na području Krtola, u organizovanoj gradnji kompaktnog turističkog naselja.

Urbani razvoj predviđa:

- usklađen urbani razvoj po predviđenim fazama koji prati izgradnja društvene i tehničke/komunalne infrastrukture;
- prednost na kvalitativnoj dogradnji/ zaokruživanju, obnovi, revitalizaciji postojećih urbanih, posebno degradiranih površina na svim područjima opštine i grada;
- ograničavanje gradnje na svim površinama izuzev u slučajevima kada je opravdana s razvojnim potrebama opštine i države (npr. Luštica) i u obliku organizovane gradnje
- zaokruženih, urbanističko-arhitektonskih cjelina;
- ograničavanje raspršenosti i neracionalne gradnje;
- povezivanje područja urbanizacije javnim putničkim saobraćajem, prije svega morskim;
- određivanje stambenih površina s obzirom na predviđene potrebe po stambenim jedinicama, sa različitim gustinama i tipologijom.

Planirano je:

- kontrolisano doseljavanje radne snage, smanjenje iseljavanja
- brz ekonomski razvoj, smanjenje nezaposlenosti
- upotreba obnovljivih izvora, novi izvori energije
- razvoj javnog putničkog saobraćaja (drumski, morski)
- djelimično očuvanje najkvalitetnijih poljoprivrednih zemljišta i agrikulturnog pejzaža.

Prostorna organizacija sagledava se kroz formiranje zone kvalitetne i savremene ponude, uz korišćenje ekoloških i prostornih prednosti koje taj prostor daje.

Predloženim rješenjem planiran je dio novog turističko-stambenog kompleksa velikog obima i visokog standarda, od posebnog interesa i značaja za grad Tivat i Crnu Goru.

Planirane su grupacije objekata različite namjene, formirane u vidu sklopova slobodnostojećih objekata ili objekata u nizu, koje se protežu dijelom u zoni golf kompleksa, između golf terena i zaštitnog zelenila, a dijelom uz samu obalu mora.

Svi objekti su postavljeni upravno na izohipse terena i bogato ozelenjeni.

Osnovne konceptijske postavke razvoja područja Plana bazirane su na polaznim principima:

- težnja ka formiranju urbanističkog nivoa adekvatnog položaju i značaju koji predmetni prostor treba da zauzme u okviru novog lokalnog centra Donji Radovići i kompleksa Luštica Bay
- omogućavanje izgradnje golf kompleksa - šampionskog golf terena sa 18 rupa i pratećim sadržajima, u skladu sa Strategijom razvoja golfa u Crnoj Gori
- omogućavanje izgradnje novih, savremenih i modernih objekata turizma i stanovanja visoke kategorije, uz očuvanje prirodnih i ambijentalnih vrijednosti prostora
- obezbjeđivanje uslova za šetnju i rekreaciju turista i stanovnika, po brdovitom terenu poluostrva Luštica.

Osnovna karakteristika daljeg razvoja područja Plana biće izgradnja sadržaja sporta i rekreacije, objekata turizma i stanovanja, kao i izgradnja kolskih i pješačkih saobraćajnica, infrastrukturnih sistema i uređenje zelenih površina i urbano opremanje prostora.

### ***Sportsko rekreacioni sadržaji - golf kompleks***

Golf se igra već vjekovima, od starog Rima, preko srednjovjekovne Francuske i Holandije, do današnjih dana. Međutim, pravim pionirima golfa smatraju se Škoti. Škoti su razvili ovu igru, odredili pribor za golf i izgled terena za igru, postavili standarde i temeljna pravila igre i proširili je po čitavom svijetu. Igra golf doživljava planetarnu popularnost jer je progresija u broju golfera i terena za golf prisutna na svim kontinentima. Golf je jedinstvena igra, koju od ostalih sličnih igara s lopticom i palicom izdvajaju tri osnovna elementa. Igra se odvija u prirodi, na prostoru neuobičajeno velikom za sportove (od 30 do 70 hektara). Strogo određena veličina i oblik terena ne postoji, tako da na svijetu ne postoje dva potpuno ista golf terena. Cilj igre je dovesti lopticu u rupu (kojih ima devet ili 18) sa što manje udaraca.

Igrač nema nikakvog uticaja na protivnikovu igru, već utiče samo na svoj sopstveni rezultat. Kao ni u jednom drugom sportu, u golfu su svi ravnopravni, bez obzira na to radi li se o profesionalcu ili amateru, muškarcu ili ženi. Golf je igra za sve. Golf obezbjeđuje sportska dešavanja, turističku atrakciju, privredni, društveni i ekološki razvoj. Dakle, golf je sport, industrija, turizam, ali prije svega stil života. Ako se pravilno planira i organizuje, može iskoristiti i poboljšati prirodne vrijednosti određenog prostora, i produžiti turističku sezonu.



Strategijom razvoja golfa u Crnoj Gori predviđena je izgradnja šampionskog golf terena na Luštici, u okviru turističko-stambenog kompleksa Luštica Development.

Lokacija terena određena je na osnovu analize uslova i idejnog rješenja za izgradnju golf terena, koje su uradili kompetentne golf arhitekate. Analizom je utvrđena odgovarajuća fizička povoljnost predjela, klimatska, vegetacijska i pedološka pogodnost, mogućnost navodnjavanja i priključenja na mrežu elektroinstalacija.

Golf teren je prplaniran tako da u najvećoj mjeri sačuva zaštićeni predio i pojedinačne biljne vrste u njemu. Posebna karakteristika terena jeste mogućnost doživljaja prostora odnosno pejzaža, koji se izražava kroz vizure prema Tivatskom zalivu, Jadranskom moru ili prirodnom predjelu.



Šampionski golf teren planiran je s 18 rupa. Na lokaciji golf kompleksa uz golf teren planirana je izgradnja golf kluba i golf servisa. Na susjednim lokacijama planirani su smještajni kapaciteti u golf vilama, hotelima i stambenim objektima, koji, zajedno s golf kompleksom čine harmonično planiranu cjelinu.

Kroz kompleks je planirana mreža javnih i internih kolskih i pješačkih saobraćajnica.

### **Objekti turističkog smještaja**

Na prostoru zone zahvata Plana, u okviru urbanističkih parcela, planirane su dvije lokacije za izgradnju turističkih kapaciteta - hotela kategorije 4\*.

Hotelski kompleksi planirani su kao urbanističko-ambijentalne cjeline objekata manjih gabarita. U zoni golf kompleksa, tj. planske jedinice Gošići, planirana je izgradnja specijalizovanog **golf hotela kapaciteta 300 soba** tj. 600 ležaja.

U zoni Radovića planirana je izgradnja **hotela kapaciteta 300 soba**, za odmor ili drugu specijalizaciju po izboru budućeg korisnika prostora. Hotel je lociran u neposrednoj blizini planirane Marine i drugih centralnih i komercijalnih sadržaja koji su planirani uz samu obalu



mora. Planirani hoteli mogu biti organizovani kao Kondo hoteli, Garni ili Apart hoteli, po izboru budućeg korisnika prostora.

### Stanovanje

Na prostoru zahvata Plana planirana je izgradnja stambenih objekata male gustine, stanova i sezonskih stanova, tipologije golf vila i kuća u nizu.

Objekti su planirani kao urbanističke stambene cjeline visokog kvaliteta, a koje su međusobno povezane saobraćajnicama i pješačkim komunikacijama sa bogatim zelenilom.

**Golf vile** su planirane kao prestižne, luksuzne kuće za stanovanje, sa potrebnim pratećim sadržajima na parceli (garaža, bazen, sportsko igralište, ljetnja bašta i dr.). Golf vile su planirane na lokacijama u okviru urbanističkih parcela veće površine sa više objekata, u zoni golf kompleksa. Parkiranje vozila predviđeno je na parking mjestu ili u garaži, na urbanističkoj parceli.

**Kuće u nizu** su planirane kao luksuzne kuće za stanovanje, u grupacijama 2 - 5 objekta, sa potrebnim pratećim sadržajima na parceli. Grupacije objekata su planirane na lokacijama u okviru urbanističkih parcela veće površine, u zoni stanovanja male gustine, uz glavnu saobraćajnicu. Parkiranje vozila predviđeno je na parking mjestu ili u garaži, na urbanističkoj parceli.

### Namjena površina

Prostor zahvata plana, površine 2.127.691 m<sup>2</sup>, podijeljen je na urbanističke parcele na kojima su planirane različite namjene površina:

---

• stanovanje male gustine	138.129 m <sup>2</sup>
• golf vile – ekskluzivno stanovanje	477.762 m <sup>2</sup>
• centralne djelatnosti	1.522 m <sup>2</sup>
• mješovita namjena	18.089 m <sup>2</sup>
• golf hotel 4	184.724 m <sup>2</sup>
• marina hotel 4	63.638 m <sup>2</sup>
• zelenilo javne namjene	60.796 m <sup>2</sup>
• zelenilo ograničene namjene – golf	1.054.079 m <sup>2</sup>
- <i>golf tereni</i>	860.730 m <sup>2</sup>
- <i>zaštitno zelenilo</i>	193.349 m <sup>2</sup>
• saobraćajne i pješačke površine	128.952 m <sup>2</sup>

---

U zonama hotela, vila i stambenih objekata, kao i uz saobraćajnice, planiraće se zelene površine, koridori i linearno zelenilo saglasno smjernicama datim kroz plan Pejzažne arhitekture.

### Pregled ostvarenih kapaciteta

Jedan postojeći objekat površine 214 m<sup>2</sup>, administrativne namjene, legalizovan je Planom, s mogućnošću nadgradnje. Svi ostali postojeći objekti, ukupne površine 3330 m<sup>2</sup>, predviđeni su za rušenje.

Ostavlja se mogućnost da se, na zahtjev budućeg korisnika prostora, dozvoli sanacija i rekonstrukcija i drugih postojećih objekata, čemu treba da prethodi detaljna analiza statičke stabilnosti objekata.

Planom se predviđa izgradnja kapaciteta do 249.035 m<sup>2</sup> bruto građevinske površine. Objekti će se graditi na za to definisanim površinama za izgradnju.

Osnovni kriterijum za buduću izgradnju biće planiranje kapaciteta, koji će se projektnim rješenjem u skladu sa definisanom namjenom prostora planirati na površinama za izgradnju, u okviru zadatih površina - maksimalne zauzetosti urbanističke parcele, maksimalne iskorišćenosti urbanističke parcele i spratnosti objekata.

Planirani kapaciteti definisani su za sve urbanističke parcele i prikazani u tabeli koja čini sastavni dio Plana.

S obzirom na obim i veličinu planiranih intervencija, za određeni dio planiranih namjena predviđeno je fleksibilno projektantsko rješavanje objekata, kao i mogućnost fazne izgradnje, tj. izgradnje kapaciteta na dijelu urbanističkih parcela.

Planom se daje mogućnost korišćenja zelenih zaštitnih i javnih površina za planiranje pješačkih, biciklističkih ili trim staza, sa pratećim sadržajima kao što su nadkrivena odmorišta i vidikovci.

Moguće je i planiranje otvorenih sportskih terena i igrališta.

#### Urbanistički pokazatelji:

indeks zauzetosti/izgrađenosti u zoni golf i vile	0.04 / 0.06
indeks zauzetosti/izgrađenosti u zoni turizma - Gošići	0.06 / 0.25
indeks zauzetosti/izgrađenosti u zoni turizma - Radovići	0.25 / 0.78
indeks zauzetosti/izgrađenosti u zoni stanovanja	0.15 / 0.35
gustina naseljenosti u zoni golf vila	33 st/ha
gustina naseljenosti u zoni stanovanja	72 st/ha
indeks zauzetosti/izgrađenosti u zoni Plana	0.05 / 0.11

#### Pregled maksimalnih planiranih kapaciteta u okviru zone zahvata Plana:

	m <sup>2</sup>
površina zahvata plana	2127.691
površina zone golf i vile	1.623.737
-----	
površina pod objektom	116.583
bruto razvijena građevinska površina	253.976
bruto građevinska površina golf vila	95.546
bruto građevinska površina hotelskih objekata	96.000
bruto građevinska površina stambenog prostora	61.900
bruto građevinska površina komerc. i poslovnog prostora	3243
-----	
broj golf vila	200
broj stambenih objekata – kuca u nizu i vila	122
broj stambenih apartmana	81
broj hotelskih objekata	2
broj hotelskih smještajnih jedinica	600
-----	
broj stanovnika u golf vilama	1602
broj stanovnika u ostalim stambenim objektima	1123

broj turističkih ležaja	1200
broj zaposlenih u objektima turizma	1250
broj zaposlenih u poslovnim objektima	65

## Uslovi za uređenje prostora

### Parcelacija

U okviru zone zahvata planirano je 55 urbanističkih parcela. Osnov za parcelaciju prostora je plansko rješenje organizacije prostora sa sadržajima sporta i rekreacije, centralnih djelatnosti, turizma i stanovanja.

Planirane strukture čine sklopovi objekata sa jednim ili više objekata-lokacija na urbanističkoj parceli.

Stambeni i turistički objekti su planirani kao savremene, moderne gradjevine. Predviđena je mogućnost izgradnje pratećih sadržaja, bazena i sportskih terena u okviru pojedinih urbanističkih parcela i lokacija.

Parkiranje vozila predviđeno je na urbanističkim parcelama - lokacijama, na parkingu ili u garaži u objektu.

Osnovni kriterijum za buduću izgradnju biće planiranje kapaciteta, koji će se projektnim rješenjem planirati na površini za izgradnju u okviru zadatih površina - maksimalne zauzetosti urbanističke parcele, maksimalne iskorišćenosti urbanističke parcele i spratnosti objekata (tabela).

DUP GOLF I DONJI RADOVIĆI ZAPAD											
oznaka urb. parcele	P urb. parcele (m2)	namjena objekata	P pod objektom (m2)	spratn .	bruto gradj. P (m2)	broj obj. na parceli	broj stan. / tur.	P stan. (m2)	P hotel. prost. (m2)	P posl. prostora (m2)	indexi
UP 1	14146.42	golf vile - ekskluzivno stanovanje	1839	P+2	2829.0	6	42	2829.0			0.13; 0.2
UP 2	16547.01	golf vile - ekskluzivno stanovanje	2151	P+2	3309.0	7	56	3309.0			0.13; 0.2
UP 3	16088.91	golf vile - ekskluzivno stanovanje	2091	P+2	3218.0	6	56	3218.0			0.13; 0.2
UP 4	12610.68	golf vile - ekskluzivno stanovanje	1639	P+2	2522.0	5	40	2522.0			0.13; 0.2
UP 5	13258.27	golf vile - ekskluzivno stanovanje	1723	P+2	2651.0	4	32	2651.0			0.13; 0.2
UP 6	16429.34	golf vile - ekskluzivno stanovanje	2135	P+2	3286.0	7	56	3286.0			0.13; 0.2
UP 7	13292.99	golf vile - ekskluzivno stanovanje	1728	P+2	2658.0	5	40	2658.0			0.13; 0.2
UP 8	14591.82	golf vile - ekskluzivno stanovanje	1897	P+2	2918	6	48	2918			0.13; 0.2
UP 9	15488.19	golf vile - ekskluzivno stanovanje	2013	P+2	3097.0	7	56	3097.0			0.13; 0.2
UP 10	21027.87	golf vile - ekskluzivno stanovanje	2733	P+2	4205.0	9	72	4205.0			0.13; 0.2
UP 11	15666.28	golf vile - ekskluzivno stanovanje	2036	P+2	3133.0	7	56	3133.0			0.13; 0.2
UP 12	12807.82	golf vile - ekskluzivno stanovanje	1665	P+2	2561.0	5	40	2561.0			0.13; 0.2
UP 13	18554.76	golf vile - ekskluzivno stanovanje	2412	P+2	3718.0	8	64	3718.0			0.13; 0.2
UP 14	19953.1	golf vile - ekskluzivno stanovanje	2594	P+2	3990.0	8	64	3990.0			0.13; 0.2
UP 15	16704.24	golf vile - ekskluzivno stanovanje	2171	P+2	3340	7	56	3340			0.13; 0.2
UP 16	22369	golf vile - ekskluzivno stanovanje	2907	P+2	4474	9	72	4474			0.13; 0.2
UP 17	13858.45	golf vile - ekskluzivno stanovanje	1801	P+2	2771	6	48	2771			0.13; 0.2
UP 18	19312.25	golf vile - ekskluzivno stanovanje	2510	P+2	3862	8	64	3862			0.13; 0.2

UP 19	15799.96	golf vile - ekskluzivno stanovanje	2053	P+2	3160	7	56	3160		0.13; 0.2
UP 20	8395.25	golf vile - ekskluzivno stanovanje	1091	P+2	1679.0	4	32	1679.0		0.13; 0.2
UP 21	7431.03	golf vile - ekskluzivno stanovanje	966	P+2	1486	3	24	1486		0.13; 0.2
UP 22	12862.01	golf vile - ekskluzivno stanovanje	1672	P+2	2572	6	48	2572		0.13; 0.2
UP 23	11501.3	golf vile - ekskluzivno stanovanje	1495	P+2	2300	5	40	2300		0.13; 0.2
UP 24	9012.49	golf vile - ekskluzivno stanovanje	1171	P+2	1802	4	32	1802		0.13; 0.2
UP 25	9079.25	golf vile - ekskluzivno stanovanje	1180	P+2	1815	4	32	1815		0.13; 0.2
UP 26	8012.51	golf vile - ekskluzivno stanovanje	1041	P+2	1602	3	24	1602		0.13; 0.2
UP 27	4031.48	golf vile - ekskluzivno stanovanje	524	P+2	806	2	16	806		0.13; 0.2
UP 28	15718.12	golf vile - ekskluzivno stanovanje	2043	P+2	3143	7	56	3143		0.13; 0.2
UP 29	17503.57	golf vile - ekskluzivno stanovanje	2275	P+2	3500	7	56	3500		0.13; 0.2
UP 32	15654.08	golf vile - ekskluzivno stanovanje	2035	P+2	3130	6	48	3130		0.13; 0.2
UP 33	16004.03	golf vile - ekskluzivno stanovanje	2080	P+2	3200	7	56	3200		0.13; 0.2
UP 35	13576.47	golf vile - ekskluzivno stanovanje	1764	P+2	2715	6	48	2715		0.13; 0.2
UP 36	9387.25	golf vile - ekskluzivno stanovanje	1220	P+2	1877	4	32	1877		0.13; 0.2
UP 37	11085.46	golf vile - ekskluzivno stanovanje	1441	P+2	2217	5	40	2217		0.13; 0.2
UP 30	184719	<b>golf hotel 4*</b>	12000	P+3	48000	300 soba	600		48000	0.06; 0.25
UP 43	18089.76	mješovita namjena - stanovanje - apartmani, komercijalni sadržaji	4522	P+2	13566	81	243	10853	2713	0.25; 0.75
UP 38	4177.92	stanovanje male gustine - kuće u nizu, vile	627	P+2	1462.0	7.0	28	1462.0		0.15; 0.35
UP 39	6138.17	stanovanje male gustine - kuće u nizu, vile	920	P+2	2148	10	40	2148		0.15; 0.35
UP 40a	5727.39	stanovanje male gustine - kuće u nizu, vile	859	P+2	2004	9	36	2004		0.15; 0.35
UP 40b	4381.82	stanovanje male gustine - kuće u nizu, vile	657	P+2	1533	7	28	1533		0.15; 0.35
UP 41a	5998.45	stanovanje male gustine - kuće u nizu, vile	899	P+2	2099	9	36	2099		0.15; 0.35
UP 41b	2884.28	stanovanje male gustine - kuće u nizu, vile	432	P+2	1009	5	20	1009		0.15; 0.35
UP 42a	7331.07	stanovanje male gustine - kuće u nizu, vile	1099	P+2	2565	12	48	2565		0.15; 0.35
UP 42b	7837.09	stanovanje male gustine - kuće u nizu, vile	1175	P+2	2743	12	48	2743		0.15; 0.35
UP 44a	6950.09	stanovanje male gustine - kuće u nizu, vile	1042	P+2	2432	11	44	2432		0.15; 0.35
UP 44b	5488.3	stanovanje male gustine - kuće u nizu, vile	823	P+2	1920	9	36	1920		0.15; 0.35
UP 45	9792.25	stanovanje male gustine - kuće u nizu, vile	1469	P+2	3427	16	64	3427		0.15; 0.35
UP 46a	6567.13	stanovanje male gustine - kuće u nizu, vile	985	P+2	2298	10	40	2298		0.15; 0.35
UP 46b	6044.83	stanovanje male gustine - kuće u nizu, vile	906	P+2	2115	10	40	2115		0.15; 0.35



UP 47a	7806.43	stanovanje male gustine - kuće u nizu, vile	1171	P+2	2732	12	48	2732		0.15; 0.35
UP 47b	5851.83	stanovanje male gustine - kuće u nizu, vile	877	P+2	2047	9	36	2047		0.15; 0.35
UP 48	15751.19	stanovanje male gustine - kuće u nizu, vile	2362	P+2	5512	25	100	5512		0.15; 0.35
UP49a	6521.73	stanovanje male gustine - kuće u nizu, vile	978	P+2	2282	10	40	2282		0.15; 0.35
UP49b	6922.13	stanovanje male gustine - kuće u nizu, vile	1038	P+2	2422	11	44	2422		0.15; 0.35
UP 51	7276.19	stanovanje male gustine - kuće u nizu, vile	1091	P+2	2546	10	40	2546		0.15; 0.35
UP 52	8680.74	stanovanje male gustine - kuće u nizu, vile	1302	P+2	3038	16	64	3038		0.15; 0.35
UP 50	63638	<b>hotel 4*</b>	15910	P+3	48000	300 soba	600		48000	0.25; 0.75
UP 53	1522.62	<b>centralne djelatnosti</b>	220	P+2	530.0				530.0	0.15; 0.35
	860730	<b>zelenilo golf terena</b>								
	193349	<b>zastitno zelenilo golf terena</b>								
	60796	<b>javno zelenilo</b>								

Golf kompleks obuhvata golf terene sa 18 rupa i zaštitnim zelenilom, koji su raspoređeni na većem dijelu zone zahvata, golf hotel sa pratećim sadržajima golf kluba i servisa, kao i golf vile, objekte ekskluzivnog stanovanja organizovane na zasebnim urbanističkim parcelama. Sadržaji golf terena i golf hotela projektantski će se razrađivati kao cjelina. Kolski pristup kompleksu obavljaće se preko javnih saobraćajnica, dok će se saobraćaj u okviru golf terena odvijati električnim vozilima preko puteva, koji će se definisati projektantskim rješenjem. Projektantskim rješenjem će se predvidjeti i svi ostali sadržaji koji su potrebni za organizaciju igre na terenu kao što su: pješačke staze, stajališta sa klupama za odmor, nadstrešnice i drugi punktovi, u skladu sa propisima i normativima za projektovanje šampionskih golf terena. Projektantskim rješenjem će se ispitati i mogućnost planiranja vještačkog jezera u okviru kompleksa.

Golf tereni moraju biti sertifikovani od strane Udruženja profesionalnih igrača golfa (PGA). Daljem projektovanju i izgradnji golf kompleksa mora da prethodi detaljno geološko, hidrogeološko i geomehaničko ispitivanje terena, kojim će se potvrditi mogućnost izgradnje planiranih sadržaja na lokaciji.

U okviru izrade urbanističko-arhitektonskog rješenja planiranih struktura, obavezno je predvidjeti mjere zaštite ekosistema, zemljišta, vodotoka i zaštićenih biljnih vrsta.

Golf hotel se graniči sa golf terenom i planiran je na urbanističkoj parceli 30.

Golf hotel je kategorije 4 \* i organizovan na tri lokacije a, b, c.

Na lokaciji a planirana je izgradnja smještajnih kapaciteta, 300 soba tj. 600 ležaja, sa svim potrebnim pratećim sadržajima.

Na lokaciji b planirana je izgradnja golf kluba sa restoranom i barom, svlačionicama i tuševima, specijalizovanom prodavnicom za golf opremu, centrom za obuku sa golf profesionalcima sa sertifikatom Udruženja profesionalnih igrača golfa (PGA), i usluge prevoza do golf terena.

Na lokaciji c planirana je izgradnja golf servisa, u okviru koga će se vršiti servisiranje opreme koja je potrebna za igru, kao i opreme za održavanje golf terena i zaštitnog zelenila u okviru golf kompleksa.

Slobodan, zeleni prostor na urbanističkoj parceli koji se koristi za rekreaciju, sport i druženje korisnika golf hotela iznosi 80 m<sup>2</sup> po jednom ležaju.

Hotelski objekat mora ispunjavati uslove iz Pravilnika o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata. (Službeni list RCG, 2007).

Na urbanističkim parcelama 1–29, 31–37 planirana je izgradnja objekata ekskluzivnog stanovanja male gustine – golf vila. Planskim rješenjem planirane su urbanističke parcele površine od cca 12000m<sup>2</sup> do cca 22000m<sup>2</sup>, s mogućnošću izgradnje više objekata na parceli - lokacija.

U tabeli planiranih kapaciteta definisana je maksimalna građevinska površina pod objektom, bruto razvijena građevinska površina i spratnost objekata. Takođe su definisani i indeksi zauzetosti i izgrađenosti na urbanističkim parcelama.

Prosječna površina golf vile iznosi 460 m<sup>2</sup>.

Broj vila na pojedinačnim parcelama određivaće se na osnovu zahtjeva investitora, uz poštovanje pravila da se bruto građevinska površina golf vile kreće od 220m<sup>2</sup> do 1200m<sup>2</sup>.

Ukupna izgrađenost kapaciteta na pojedinim urbanističkim parcelama mora biti maksimalnih površina zauzetosti i izgrađenosti koje su definisane u tabeli planiranih kapaciteta, odnosno u skladu sa indeksom zauzetosti i izgrađenosti.

Moguća je fazna realizacija kapaciteta na urbanističkim parcelama, koja će se sprovesti kroz izdavanje građevinske dozvole na dijelu urbanističke parcele – lokaciji.

Uz zahtjev za izdavanje urbanističko tehničkih uslova za izgradnju na lokaciji u okviru urbanističke parcele, prilagat će se idejno urbanističko rješenje planiranih kapaciteta na urbanističkoj parceli, sa naznačenom površinom lokacije i objekta za koji se traže uslovi za izgradnju, na situaciji terena u R 1:200. Površina lokacije za koju se traže uslovi za izgradnju mora biti definisana tačkama sa georeferenciranim koordinatama.

Prije izdavanja urbanističko tehničkih uslova lokacija mora biti uknjižena u vlasničke i katastrske knjige kod nadležne opštinske službe za katastar. Zahtjev za uknjižbu parcele – lokacije podnijeće vlasnik/korisnik prostora.

Kapaciteti na lokaciji u okviru urbanističke parcele određivaće se u skladu sa indeksom zauzetosti i izgrađenosti, koji su definisani za predmetnu urbanističku parcelu.

Za dalju realizaciju kapaciteta na urbanističkoj parceli, izdati uslovi na lokaciji tretirat će se kao stečena obaveza. Za svaku slijedeću lokaciju na urbanističkoj parceli mora se priložiti situacija cijele urbanističke parcele sa jasno iscrtanim lokacijama i objektima za koje su do tada izdati UTU i građevinske dozvole, sa bročanim prikazom površina lokacije i objekata.

Objekti će se graditi u zoni definisanoj za izgradnju. U slučaju podjele urbanističke parcele na lokacije, obavezno je poštovati pravilo udaljenosti objekta 3m od granice lokacije, tj. udaljenosti 6m od susjednog objekta.

Na urbanističkoj parceli 48 planirana je izgradnja hotela kategorije 4 \*, kapaciteta 300 soba tj. 600 ležaja, sa svim potrebnim pratećim sadržajima.

Slobodan, zeleni prostor na urbanističkoj parceli koji se koristi za rekreaciju, sport i druženje korisnika golf hotela iznosi 80 m<sup>2</sup> po jednom ležaju.

Hotelski objekat mora ispunjavati uslove iz Pravilnika o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata. (Službeni list RCG, 2007).

Zona za izgradnju određena je sa donje strane puta koji sječe urbanističku parcelu. Na urbanističkim parcelama 38 – 47, 49, 51, 52 planirana je izgradnja stambenih objekata male

gustine – kuća u nizu. Planskim rješenjem planirane su urbanističke parcele površine od cca 4000m<sup>2</sup> do cca 17000m<sup>2</sup>.

Kuće u nizu su organizovane u vidu grupacija objekata, sa više grupacija na parceli, i s mogućnošću organizovanja više stambenih jedinica u objektu.

U tabeli planiranih kapaciteta definisana je maksimalna građevinska površina pod objektom, bruto razvijena građevinska površina i spratnost objekata. Takođe su definisani i indexi zauzetosti i izgrađenosti na urbanističkim parcelama – lokacijama u okviru urbanističke parcele.

Broj objekata - grupacija na pojedinačnim urbanističkim parcelama određivaće se na osnovu zahtjeva Investitora, uz poštovanje pravila da se bruto građevinska površina objekta kreće od 150m<sup>2</sup> do 300m<sup>2</sup> sa pripadajućim zemljištem koje će se odrediti u skladu s predloženom veličinom objekata.

Ukupna izgrađenost kapaciteta na pojedinim urbanističkim parcelama mora biti maksimalnih površina zauzetosti i izgrađenosti koje su definisane u tabeli planiranih kapaciteta, odnosno u skladu sa indexima zauzetosti i izgrađenosti.

Moguća je fazna realizacija kapaciteta na urbanističkim parcelama, koja će se sprovoditi kroz izdavanje građevinske dozvole na dijelu urbanističke parcele – lokaciji.

Uz zahtjev za izdavanje urbanističko tehničkih uslova za izgradnju na lokaciji u okviru urbanističke parcele, prilagat će se idejno urbanističko rješenje planiranih kapaciteta na urbanističkoj parceli, sa naznačenom površinom lokacije i objekta za koji se traže uslovi za izgradnju, na situaciji terena u R 1:200. Površina lokacije za koju se traže uslovi za izgradnju mora biti definisana tačkama sa georeferenciranim koordinatama.

Prije izdavanja urbanističko tehničkih uslova lokacija mora biti uknjižena u vlasničke i katastarske knjige kod nadležne opštinske službe za katastar. Zahtjev za uknjižbu parcele – lokacije podnijeće vlasnik/korisnik prostora.

Kapaciteti na lokaciji u okviru urbanističke parcele odredjivaće se u skladu sa indeksima zauzetosti i izgrađenosti, koji su definisani za predmetnu urbanističku parceul.

Za dalju realizaciju kapaciteta na urbanističkoj parceli, izdati uslovi na lokaciji tretirat će se kao stečena obaveza. Za svaku slijedeću lokaciju na urbanističkoj parceli mora se priložiti situacija cijele urbanističke parcele sa jasno iscrtanim lokacijama i objektima za koje su do tada izdati UTU i građevinske dozvole, sa bročanim prikazom površina lokacije i objekata.

Objekti će se graditi u zoni definisanoj za izgradnju. U slučaju podjele urbanističke parcele na lokacije, obavezno je poštovati pravilo udaljenosti objekta 3m od granice lokacije, tj. udaljenosti 6m od susjednog objekta.

## **Regulacija i nivelacija**

### **Regulacija**

Prostornu cjelinu čine planirani sportsko-rekreativni i, turistički i stambeni objekti, koji se pružaju niz padine poluostrva Luštica.

Sve saobraćajnice unutar prostora zahvata plana prostorno su definisane koordinatnim tačkama na osovina raskrsnica. Na bazi osovina navedenih saobraćajnica izvršena je prostorna definicija planom predviđenih sadržaja u prostoru. Građevinske linije planiranih objekata utvrđene su u odnosu na regulacione linije urbanističkih parcela i lokacija, kao i u odnosu na osovine pristupnih saobraćajnica, a predstavljaju liniju granice zone dozvoljene za gradnju.

Planom je predviđeno da se u okviru urbanističkih parcela 30 I 48, obezbijedi javni prolaz saobraćajnicama, shodno saobraćajnom rješenju koje je prikazano u grafičkom dijelu *Plan regulacije i nivelacije*. Projektovanje naznačenog dijela saobraćajnica u okviru parcela 30 i 48 mora u svemu biti usaglašeno sa projektom ostalog dijela javnih saobraćajnica, a predviđena je mogućnost njihove realizacije nezavisno od realizacije kapaciteta na ove dvije parcele.

#### ***Nivelacija, spratnost objekta***

Polazni osnov za uspostavljanje vertikalne regulacije na prostoru zahvata čine apsolutne kote date na raskrsnicama saobraćajnica.

U grafičkim priložima plana prikazane su zone za izgradnju i maksimalni vertikalni gabariti planiranih građevinskih objekata. Planom su definisane maksimalne površine pod objektom i bruto razvijene građevinske površine planiranih kapaciteta na pojedinim urbanističkim parcelama.

Planirana spratnost objekata hotela jeste do P+3 objekata golf vila i stambenih objekata do P+2, kao i spratnost objekata centralnih djelatnosti. Planirana spratnost objekata prikazana je na grafičkom prilogu *Plana nivelacije i regulacije*.

#### ***Uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica***

Prilikom projektovanja i izvođenja objekata potrebno je svakom objektu obezbijediti pristup koji mogu koristiti lica s ograničenom mogućnošću kretanja. U tu svrhu, svuda uz stepenišne prostore projektovati i odgovarajuće rampe s maksimalnim nagibom 8%.

### **Saobraćaj**

#### ***Postojeće stanje***

Područje zahvata plana, površine 212.77 ha, karakteriše potpuna neizgrađenost. Izuzetak je jediono uski pojas uz samu granicu, na jugoistočnoj strani zahvata, gdje se ranije nalazila vojna kasarna. Tu postoji nekoliko objekata i pripadajućih saobraćajnica.

Na ostalom dijelu zone zahvata nema nikakve izgrađenosti pa je tako ukupna površina pod saobraćajnicama 2500m<sup>2</sup> ili samo 0.12% zone zahvata.

#### ***Planirano stanje***

Kao osnova za izradu planirane mreže saobraćajnica korišćen je Prostorno urbanistički plan Opštine Tivat i Idejno rešenje planiranih objekata predstavljeno u Master planu predmetne lokacije.

Prema PUP-u, kao pristupna ulica, tretirana je saobraćajnica koja počinje i završava se u zoni zahvata. Sve saobraćajnice, izuzev prema PUP-u definisane gradske ulice, služe samo za prilaz lokacijama odnosno urbanističkim parcelama.

Zastor svih ulica je od asfalt betona, a planiranih parking mjesta od raster elemenata beton - trava, behaton elemenata ili od asfalta. Pješačke staze uz kolovoz treba da su od kamena, betona ili od prefabrikovanih betonskih elemenata.

### **Elektroenergetika**

#### ***Postojeće stanje***

Na osnovu podataka dobijenih od CGES A.D., tj. Crnogorskog Elektroprenosnog sistema na području zahvata UP Golf i Donji Radovići Zapad, na predmetnom zahvatu ne postoje niti se planiraju kapaciteti koji se vode kao osnovno sredstvo CGES.



### *Planirano stanje*

Ukupna vršna snaga neophodna na zahvatu Plana je ( $\cos \varphi = 0.95$ ):

$$P_{vr} = 8,40 \text{ MW}$$

i isto opredjeljuje izgradnju na zahvatu TS snage 2x1000 kVA i TS 1x1000 kVA.

Na osnovu procijenjene snage zahvata detaljnog plana, urbanističkog rješenja, postojećeg stanja i planirane gradnje objekata, a obzirom da cijelo područje ne može biti obuhvaćeno jednim trafo reonom, vodeći računa o sigurnosti i fleksibilnosti rada elektroenergetskog sistema, za potrebe snabdijevanja električnom energijom planiranih objekata je predviđena izgradnja novih trafostanica 10/0.4 kV.

*Trafostanice 10/0,4kV:*

NDTS10/0.4kV    2x1000 kVA    2 kom

NDTS10/0.4kV    1x1000 kVA    9 kom

### Mjere energetske efikasnosti

Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode koriscenjem solarnih panela za zagrijavanje, unapređenje rasvjete upotrebom izvora svjetla sa malom instalisanom snagom (LED, štedne sijalice ili HPS za spoljašnje osvjtljenje), koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području Plana.

## **Hidrotehnički sistemi**

### ***Snabdijevanje vodom***

#### *Postojeće stanje*

Vodovodni sistem Tivta se sastoji iz dva podsistema: Plavda -Tivat i Topliš - Pržno kada se gledaju postojeća izvorista. Dio opštine u kojem je predmetni plan napaja se iz podsistema Topliš-Pržno. Zona Luštica se snabdijeva iz regionalnog sistema sa konekcije na raskrsnici Kotor-Tivat-Luštica.

#### *Planirano stanje*

Vodosnabdijevanje golf terena

Na golf terenima zahtijeva se bogata i bujna trava koja traži i puno vode za zalivanje, dok je na durgim dovoljno zadržati travu na nivou da je moguće igrati golf.

Maksimalna dnevna potrošnja proračunata okviru Plana za korisnike na posmatranom području iznosi 23.79 l/s, a maksimalna satna potrošnja 54.71 l/s, bez potrebe za vodom neophodne za navodnjavanje golf terena.

Obzirom da je PUP-om Tivat za područje Krtola proračunata potrošnja vode do 2020. godine od  $Q_{max.dn.} = 110.77 \text{ l/s}$  ( $Q_{max.čas.} = 224.51 \text{ l/s}$ ), od čega je 70 l/s predviđeno za snabdijevanje sadržaja Luštica Development-a, evidentno je da je vodu za navodnjavanje golf terena potrebno obezbijediti iz alternativnih izvora, kao što su prečišćene otpadne vode kanizacionih sistema, morske vode nakon desalinizacije, i sl. Jedan dio vode je

predviđeno da se obezbjedi prečišćavanjem i recirkulacijom fekalne otpadne vode. Preostale količine, ukoliko bude potrebno je potrebno obezbjediti iz bunara ili eventualno čak i desalinizacijom.

### ***Kanalisanje upotrebljenih voda***

Planirani kanalizacioni sistem je separatnog tipa i dimenzionisan je na gornje vrijednosti. Planirana kanalizacioni sistem je gravitacijski i on prateći prirodan pad terena kolektorima postavljenim uz saobraćajnice, sakuplja fekalne otpadne vode područja obuhvaćenim ovim DUPom i kanališe sakupljenu vodu do najnižvodnije tačke tj. do postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda kapaciteta za oko 3,500ES.

Predviđeno je da se fekalna otpadna voda prečišćava najvišojim nivoom prečišćavanja (uklanjanje nutrijenata i dezinfekcija) kako bi se prečišćena otpadna voda koristila za navodnjavanje golf terena. Predviđeno PPOV mora biti dovoljnog stepena prečišćavanja koji omogućava bezbjednu upotrebu te vode za navodnjavanje golf terena.

### ***Odvođenje kišnih voda***

Na predmetnom području nije predviđena mreža atmosferske kanalizacije uslijed okruženosti predmetnog područja šumom i zelenilom vrlo malog koeficijenta oticaja tako da je samo područje zaštićeno od priliva uzvodnih slivnih voda. Potrebno je odvesti atmosfersku vodu sa krovnih i betonskih površina, saobraćajnica i pješačkih staza u okviru samog područja.

Mada izgradnja zatvorenih kanalizacionih kolektora kojima bi se kanalisale kišne vode nije u ovoj fazi planiranja predviđena, u fazi izrade glavnog projekta, preporučuje se detaljnija analiza eventualne potrebe za takvim rješenjem.

Na predmetnom području nema vodotokova koje bi trebalo regulisati.

### ***Pejzažna arhitektura***

Prema pejzažnoj regionalizaciji Crne Gore, područje Luštice pripada pejzažnoj jedinici Obalno područje srednjeg i južnog Primorja koja, šire posmatrano, pripada mediteranskom tipu pejzaža. Unutar ove pejzažne jedinice javlja se više tipova predjela odnosno predjeli različitog karaktera. Za predmetnu lokaciju karakterističan tip predjela je Pejzaž primorskih grebena. Strukturu ovog predjela čine krečnjačka brda, rtovi, stjenovita obala i vazdazelena vegetacija. Percepciju horizontalne strukture predjela prekidaju: naselja, pojedinačni objekti, saobraćajnice.

Pejzaž primorskih grebena je u direktnoj vezi sa pejzažom šljunkovito - pjeskovitih obala i akvatorijalnim pejzažom kao svojim neposrednim okruženjem. Ovakvo prisustvo više pejzažnih tipova u vidnom polju odražava se ne samo na obogaćivanje pejzažnog sadržaja već i panoramskog doživljavanja prostora. U navedenim pejzažima se reflektuju prirodne vrijednosti podrčja kao i određene promjene nastale kao rezultat antropogenih uticaja i različitih načina korišćenja prostora.

Na području budućeg turističko-stambenog kompleksa Luštica Development, smještenog oko zaliva Trašte, studijskom analizom (Landscape Assessment of Lustica Area, DFS Engineering 2011) su identifikovani sljedeći tipovi predjela:

a) Prirodni i poluprirodni predjeli sa neznatnim antropogenim uticajima:

- Zaliv Trašte, priobalna zona i morsko dno
  - Brda Kovačeva gomila, Blizanstik, Kipetanj i Mališevac
  - Kalanzine dolina
- b) Područja transformisanog pejzaža:
- Područje Krtola.

### *Karta tipova predjela*

Zaliv Trašte, priobalna zona i morsko dno - Zaliv Trašte je u vidu velikog plavog bazena sa priobalnom stjenovitom obalom, koja se konstantno ispira pod uticajem talasa, i sa samo dvije veće pjeskovito plaže (Oblatno i Pržno). Područje se karakteriše malom antropizacijom obalne linije kao i prisustvom staništa i vrsta visoke konzervatorske vrijednosti koji su zaštićeni zakonodavstvom Evropske Unije.

Brda Kovačeva gomila, Blizanstik, Kipetanj i Mališevac – To je zatalasani brežuljkasti predio sa niskim brdima (Kovačeva gomila 323 m), Blizanstik 374 m, Kipetanj 241 i Mališevac 161 m) odakle se pružaju široke, otvorene vizure na zaliv. Brežuljci su obrasli vegetacijom gariga koja doseže do priobalne stjenovite zone, dok se makija nalazi samo na manjim površinama. Garizi nisu fragmentisani ljudskim aktivnostima i predstavljaju stanište tipičnoj fauni Luštica. Područje je u velikoj mjeri nenaseljeno izuzev izolovanog brdskog sela Mardari u zaleđu. Osim kamenoloma, vidljiv oblik uticaja čovjeka na predio je priobalni put koji presjeca brojne staze sve do rta Kočište.

Kalanzine dolina - Od plaže Oblatno ka sjeverozapadu, paralelno sa Kovačevom glavicom, proteže se Kalanzine dolina. Sjeverni dio doline je veoma strm, pokrivena rijetkim žbunjem, dok je njen južni dio, oko brežuljaka Glavica (146 m) i Kosmač (186 m), blagog nagiba i sa bujnom vegetacijom. Duž obale proteže se široki pojas pod makijom. Dolina je dobro zaštićena od vjetrova, a u kišnom periodu godine obiluje brojnim sezonskim potocima. Važan strukturni element predjela predstavljaju maslinjaci, voćnjaci i vinogradi koji se prožimaju sa prirodnom vegetacijom.

### *Lokacija planiranog golf igrališta sa vilama*

Područje Krtola - U ovom tipu predjela koji je, prije svega, ruralan, smještena su mnoga popularna naselja poluostrva Luštica. Područje karakterišu terasaste poljoprivredne površine sa suvomeđama (vinogradi, maslinjaci, povrtnjaci, voćnjaci) kao i srednja do velika polja definisana živicama, a povremeno i drvoredima. Pojedine poljoprivredne površine su napuštene a takođe i izmiješane sa stambenim objektima. Ruralna seoska jezgra su nukleusi naselja sa grupama od nekoliko kuća prošarani povrtnjacima i malim voćnjacima ograđenim suvomeđama. Kuće su jednostavnog oblika i uzdržanih dimenzija, izgrađene od lokalnog kamena.

### *Koncept pejzažnog uređenja*

Cilj planskog pristupa je organizovanje funkcionalnog i estetski visoko oblikovanog ekskluzivnog turističko-stambenog kompleksa, sa golf igralištem, integrisanim sa prirodnim okruženjem. Planirani koncept pejzaža i zelenog sistema zasniva se na očuvanju i afirmaciji

autentičnih pejzažnih vrijednosti prostora (vegetacija, reljef, osnovni strukturni elementi kulturnog pejzaža) i na formiranju "naselja u zelenilu" visokog nivoa ozelenjenosti.

Ukupna količina svih kategorija zelenih površina je 1.778.990 m<sup>2</sup>, pa u odnosu na površinu zahvata DUP-a (2.127.691 m<sup>2</sup>) nivo ozelenjenosti iznosi 83%.

Predviđa se maksimalno očuvanje površina pod prirodnom vegetacijom makije i gariga, koja treba da dominira prostorom i predstavlja prirodno okruženje arhitektonskim i sportskim objektima. Gubitak postojećeg zelenila uslijed prenamjene površina i izgradnje objekata, nadoknađuje se novim ozelenjavanjem slobodnih površina uz planirane sadržaje.

U skladu sa karakteristikama lokacije, potrebom očuvanja karakteristične slike predjela i u skladu sa planiranom namjenom površina, planom su predviđeni sljedeće kategorije zelenih površina:

1. zelene površine javne namjene
  - drvoredi (linearno zelenilo)
  - skver
  - park
  - park šuma
2. zelene površine ograničene namjene
  - sportsko-rekreativne površine (golf tereni)
  - zelenilo turističkog naselja
  - zelenilo stambenih objekata (vile, kuće u nizu)
  - zelenilo centralnih djelatnosti.

### *Smjernice za pejzažno uređenje*

#### Drvoredi (linearno zelenilo)

Linearni zasadi su planirani u cilju unaprijeđenja mikroklimatskih i sanitarno-higijenskih uslova sredine, estetskog oblikovanja prostora i vizuelnog naglašavanja pojedinih lokacija i pravaca kretanja.

Planirano je podizanje drvoreda duž saobraćajnica, pješačkih staza, na parkinzima, trgovima i pjacetama kao i na svim pozicijama gdje postoje prostorni uslovi za formiranje linarnih zasada drveća. Da bi se izbjegla monotonija zasada, predlaže se promjena biljne vrste duž svakog kontinuiranog linearnog niza drveća, zatim formiranje prodora, ritmičnih zasada i otvaranje vizura prema okolini.

#### Skver

Na slobodnim površinama u zoni saobraćajnica i na proširenjima kolsko-pješačkih komunikacija planirane su parterne zelene površine otvorenog tipa. Pored zelenila, karakter ovih površina naglašen je popločavanjem i urbanim mobilijarom. Osim dekorativne imaju i kompoziciono-regulacionu funkciju, a služe i kao mjesta za kraći odmor.

#### Park

Koncept dogradnje sistema zelenih površina predviđa uređenje parkovske površine koje kompoziciono čini jasnu cjelinu, sa sadržajima u funkciji rekreacije kao osnovne namjene i



to: zelene površine, pješačke staze, prostori za odmor odraslih, dječija igrališta, odgovarajući vrtno-arhitektonski elementi i urbani mobilijar. Adekvatnom organizacijom i opremom prostora obezbijediti optimalne uslove korisnicima različitih starosnih grupa. Park oblikovati uz zadržavanje postojeće kvalitetne dendroflоре.

U cilju maksimalnog očuvanja i uklapanja vrijednih primjerke i grupacije zelenila u nova pejzažna rješenja, potrebno je izvršiti prethodnu detaljnu analizu i valorizaciju biljnog fonda (dendrometrijske karakteristike, vitalnost, dekorativnost).

### Park šuma

Površine pod prirodnom vegetacijom (makija, garig) predstavljaju tampon zonu između prirodnog predjela i golf terena i zelenu vezu sa okolnom vegetacijom. To su ekološki i ambijentalno vrijedni prostori izdvojeni iz urbane zone kao zaštitni pojas zelenila. Zaštićene su od izgradnje, prenamjene i nekompatibilnih aktivnosti.

Pejzažno uređenje će se odvijati u dva pravca i to:

- rekultivaciju koja podrazumjeva šumskouzgojne radove na prevođenju gariga u makiju, a zatim u šumu kao i umjereno pošumljavanje i
- ozelenjavanje u cilju formiranja estetski uobličenih mikrolokacija.

Pošumljavanje vršiti sadnjom pionirskih vrsta koje odgovaraju prirodnoj potencijalnoj vegetaciji kao i sa autohtonim drvenastim vrstama koje svojim korijenovim sistemom vezuju zemljište i štite ga od erozije: hrast crnika (*Quercus ilex*), lovor (*Laurus nobilis*), maginja (*Arbutus unedo*), somina (*Juniperus phoenicea*), primorska kleka (*Juniperus oxycedrus*) i sl. Mogu se koristiti i odomaćene mediteranske vrste visokog drveća: primorski bor (*Pinus maritima*), pinjol (*P. pinea*), alepski bor (*P. halepensis*), čempres (*Cupressus sempervirens*), maslina (*Olea europaea*).

Planirano je uvođenje sadržaja u funkciji odmora i rekreacije (odmorišta i pješačke staze) i njihovo adekvatno uređenje. Proširenja uz staze i odmorišta oblikovati kao uređene zelene površine poštujući autentični pejzaž tj. ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama na način koji po formi, koloritu i strukturi odražava prirodnu vegetaciju.

### Sportsko-rekreativne površine (golf tereni)

Oblikovanje golf terena prilagoditi mozaičnoj strukturi prirodnog i kulturnog predjela i urediti ih tako da predstavljaju prirodno i vizuelno unikatne i prepoznatljive zelene površine.

Smjernice za uređenje:

- golf tereni moraju biti građeni sa minimalnom štetom po postojeću floru i faunu, naglašavajući postojeće prirodne ljepote, i omogućavajući da budu održivi, sa posebnim naglaskom na smanjenje prekomjernog korišćenja vode, đubriva i pesticida
- idealni nagib terena je između 3% i 10%; 3% je minimum da bi se isušila voda sa površine, a 10% je blizu granice za ugodno hodanje. Između i van golf rupa, nagib može biti ravniji ili strmiji
- nanošenjem zemlje se ne smije narušiti pejzaž
- očuvati prirodnu vegetaciju ili izvršiti njeno presađivanje na lokacije gdje se ne igra (rubne zone terena)

- na površinama za igru („greens“, „tees“ i „fairways“), koristiti trave koje su najbolje adaptirane na lokalne ekološke uslove, tj. otporne na sušu i omogućavaju upotrebu ekološki održivih tehnika održavanja.

#### Zelenilo turističkog naselja

Na UP 31 i UP 50 planirana su turistička naselja sa visokim stepenom ozelenjenosti, sa slobodnim i zelenim površinama luksuzne obrade. Normativ za ove površine iznose 100 m<sup>2</sup> po ležaju za objekte sa 5\*.

Zelene površine oko hotela oblikovati u skladu sa zahtjevima ekskluzivne turističke ponude (bazeni, trgovi, restorani na otvorenom, platoi za odmor, sportski tereni, prostori za igru djece, šetne staze i sl.) unoseći u prostor visokodekorativne mediteranske biljke i egzote. Naglasak dati dekorativnoj funkciji zelenila, a pejzažnim uređenjem očuvati karakter prirodnog i kulturnog predjela. Koristiti pejzažno-arhitektonska rješenja koja se naslanjaju na iskustva i forme tradicione vrtne arhitekture Mediterana, a istovremeno predstavljaju znak savremenog doba kako u formi tako i u izboru biljaka i u materijalima.

Kod planiranja i razmještanja hotelsko-turističkih sadržaja voditi računa o uslovima koje diktira postojeća vegetacija, kako autohtona tako i tradicionalno kultivisana.

#### Zelenilo stambenih objekata (vile, kuće u nizu)

Slobodne površine parcela organizovati na principu "stanovanje u zelenilu" uvažavajući prirodno i kulturno naslijeđe u pogledu izbora materijala, načina oblikovanja i stapanja sa okruženjem, a uz istovremenu primjenu modernih pejzažno-arhitektonskih rješenja. Pored dekorativne funkcije, uređene zelene površine treba da omoguće formiranje "zelenih prodora" u izgrađenom tkivu i povezivanje djelova zelenog sistema. Potrebno je maksimalno očuvati postojeće visoko drveće. Ukoliko nije moguće izbjeći uklanjanje pojedinih vitalnih stabala, izvršiti njihovo presađivanje na slobodne površine parcela.

#### Zelenilo centralnih djelatnosti

Slobodne i zelene površine golf kluba, golf servisa i dr. centralnih djelatnosti urediti kao funkcionalno i estetski oblikovane cjeline, integrisane sa okruženjem. Organizuju se na principu otvorenih zelenih površina sa popločanim stazama i platoima. Imaju dekorativno-estetsku i kompoziciono-regulacionu funkciju. Kompozicijom zasada, izborom vrsta, koloritskim efektima i organizacijom prostora naglasiti karakter objekata i formirati prijatne ambijente za kraće zadržavanje korisnika usluga.

#### *Prijedlog biljnih vrsta za izradu projekta pejzažne arhitekture*

Kod izbora sadnog materijala moraju se ispoštovati sljedeći uslovi:

- koristiti vrste otporne na ekološke uslove sredine a u skladu sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima

- sadnice moraju biti zdrave, rasadnički pravilno odnjegovane, standardnih dimenzija, sa busenom.

Prijedlog sadnog materijala:

*Četinarsko drveće:* Cupressus sempervirens var. pyramidalis, Cupressocyparis leylandii, Juniperus phoenicea, Pinus halepensis, Pinus pinea, Pinus maritima.

*Listopadno drveće:* Quercus pubescens, Celtis australis, Fraxinus ornus, Ziziphus jujuba, Acacia sp., Albizzia julibrissin, Melia azedarach, Lagerstroemia indica.

*Zimzeleno drveće:* Quercus ilex, Olea europaea, Phillyrea media, Ceratonia siliqua, Pistacia lentiscus, Pistacia terebinthus, Citrus aurantium, Eriobotrya japonica, Ligustrum japonicum, Magnolia grandiflora.

*Žbunaste vrste:* Agave americana, Arbutus unedo, Erica arborea, Erica mediteranea, Cistus salviifolius, Callistemon citrinus, Feijoa sellowiana, Laurus nobilis, Myrtus communis, Punica granatum, Spartium junceum, Nerium oleander, Pittosporum tobira, Buxus sempervirens, Poinciana gilliesii, Cotoneaster sp., Pyracantha coccinea, Tamarix sp., Viburnum tinus, Yucca sp.

*Puzavice:* Bougainvillea spectabilis, Clematis sp., Hedera sp., Rhynchospermum jasminoides, Lonicera caprifolium, L. implexa, Parthenocissus tricuspidata, Tecoma radicans.

*Palme:* Chamaerops humilis, Chamaerops excelsa, Cycas revoluta, Phoenix canariensis, Washingtonia filifera.

*Perene:* Canna indica, Cineraria maritima, Hydrangea hortensis, Lavandula spicata, Rosmarinus officinalis, Santolina viridis, Santolina chamaecyparissus, Allium sphaerocephalon.

### **Kontaktne zone u širem prostoru**

U širem prostoru predviđena je i izrada sljedećih planova:

(Luštica Development – Faza I):

- DUP Luštica (22)<sup>1</sup>  
(stanovanje manje gustine, turizam, mješovita namjena)
- UP Thalasso (21)  
(mješovita namjena)
- DUP Servisna Zona Luštica (21)  
(proizvodno-komunalne djelatnosti)
- DUP Donji Radovići Centar (19)  
(centralne djelatnosti, mješovita namjena, gradsko zelenilo)
- DUP Donji Radovići istok (20)  
(stanovanje manje gustine, turizam, gradsko zelenilo)
- UP Oblatno (20) (turizam).

Pored prostora u zahvatu Plana u širem okruženju su još dva plana:

- DUP Radovići (13) (stanovanje manje gustine, centralne djelatnosti, mješovita namjena, školstvo, gradsko zelenilo)

<sup>1</sup> Brojevi u zagradama označavaju položaj – zahvat planskih dokumenata čija je izrada predviđena PUP-om Opštine Tivat do 2020. godine. Prostor koji pripada Morskom dobru označen je plavom isprekidanom linijom.

- DUP Gošići (14) (stanovanje manje gustine).

Turistički kompleks Luštica Development predstavlja potpuno novo urbano područje uz zaliv Trašte (ukupno 16.000 ležaja). Koncipirano je u više urbanističko-arhitekturnih cjelina turističkog programa (hoteli, vile, aprtmanska naselja, sportsko-rekreacioni kompleksi) koje će se izgrađivati oko lokalnih centara - područja centralnih djelatnosti: novi tradicionalni mediteranski gradić (Donji Radovići), lokalni centar na Luštici i lokalni centar na Grabovac-Bigovu (I Faza). I faza Luštica Development obuhvata 1.610 hotelskih soba, 1.300 apartmana i 550 vila (ukupno 7.612 ležaja).

Pored toga u važećem DUP-u Radovići planirano je oko 2386 stanovnika. Okvirni broj korisnika koji gravitiraju plažama u zahvatu kontaktnog obalnog područja bi mogao biti oko 10 000. Taj broj bi bio čak oko 20 000 i više ako se kompleks LD izgradi u punim kapacitetima.

Svakako da potencijalni uticaj ovako velikog broja korisnika nije zanemarljiv.

### **Korišćenje prirodnih resursa**

Predmetnim planom je predviđena racionalna upotreba obnovljivih resursa u cilju održivog razvoja, što je značajan efekat ovog dokumenta.

Naime, predviđene su mjere energetske efikasnosti, što se posebno odnosi na ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode korišćenjem solarnih panela za zagrijavanje, unapređenje rasvjete upotrebom izvora svjetla sa malom instalisanom snagom (LED, štedne sijalice ili HPS za spoljašnje osvjetljenje), koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta).

Takođe, predviđeno je da se fekalna otpadna voda sa područja ovog DUP-a i ostalih sadržaja Luštica Development-a prečišćava najvisočijim nivoom prečišćavanja (uklanjanje nutrijenata i dezinfekcija) kako bi se prečišćena otpadna voda koristila za navodnjavanje golf terena.

## **2. Opis postojećeg stanja životne sredine predmetnog područja i njenog mogućeg razvoja, ukoliko se plan ili program ne realizuje**

Kao što je već ranije navedeno, predmetna lokacija se nalazi na crnogorskom primorju na području Opštine Tivat. Dalje saopšteni podaci su postojeći podaci, a u toku dalje izrade projektne dokumentacije (dakle i Elaborata o procjeni uticaja projekata na životnu sredinu) će biti neophodno utvrditi stanje životne sredine na ovom prostoru.

### **Prirodni stvoreni uslovi i potencijali**

Prije prikaza postojećeg stanja na predmetnoj lokaciji ukratko će biti prikazane karakteristike Crnogorskog primorja u cjelini, i to zbog dva razloga:

- zbog sagledavanja vrijednosti i značaja predmetnog područja u odnosu na Crnogorsko primorje u cjelini, i
- nedostataka podataka o životnoj sredini za predmetno i susjednih područja, koji čine jedinstvenu prostornu i životnu cjelinu, i korištenja podataka iz šireg područja

da bi se analognim putem prikazalo sadašnje stanje u predmetnom i susjednim područjima, te procijenili mogući uticaji na životnu sredinu primjene Studije.

### **Opšte osobine Crnogorskog primorja**

Crnogorska obala čini dio istočnog dijela južno Jadranske depresije koja je formirana u ranom tercijaru. Stoga su u ovom području prisutni paleomediteranski floristički i faunalni elementi Indo - Pacifične biogeografskog područja.

Ukupna dužina obalne linije iznosi 293km, od čega se 105,7km odnosi na obalu Bokotorskog zaljeva a 11,1km na nekoliko nenaseljenih ostrva. Kontinentalni šelf je veoma strm i na udaljenosti od 35km od obale more doseže dubinu od 1.000 metara.

Reljef obalnog područja je vrlo složen i specifičan. Karakterišu ga nagle hipsometrijske promjene na malom prostoru. Na samoj obali nalazi se uska primorska ravnica iz koje se uzdižu strme planine, ponekad već i od same obale. Strma obala je naročito izražena između Budve i Ulcinja, gdje se smjenjuju rtovi, strmi djelovi i mali zatoni. Značajnija proširenja primorske ravnice nalaze se oko Ulcinja, Bara, Buljarice, Grblja i Tivta. Posebnu značajnost primorja predstavlja Bokotorski zaliv. Sastoji se od četiri međusobno povezana zaliva. Okružen je strmim planinama Orjenom i Lovćenom i planinskim lancima koje povezuju ove planine. Nastao je u predpleistocenskom periodu procesima denundacije i erozijom fliša i korozjom krečnjaka. Specifičnost crnogorskog primorja predstavljaju i mnogobrojne pjeskovite i pjeskovito-šljunčane plaže, nastale na mjestima gdje je erozija odnijela uski pojas krečnjaka. Njihov broj prelazi 100, a dužina im je preko 70km. Najpoznatije su plaže Velika i Mala plaža u Ulcinju, plaže u Sutormu, Baru, Petrovcu, Bokotorskoj i dr.

Orografija obalnog područja omogućuje zaštićenost od djelovanja vjetrova s kopna. To uz veliki broj sunčanih sati preko cijele godine daje posebnu vrijednost plažama koje su veoma važan prirodni element potreban za razvoj turizma.

### **Klimatske prilike**

Kako je atmosfera važan segment životne sredine to je i poznavanje promjena u njoj, a prije svega klime veoma važno. Prateći klimatske elemente i kvalitet vazduha moguće je uticati na kvalitet tako važnog segmenta životne sredine kao što je vazduh.

Klimatske karakteristike jednog prostora zavise od više faktora među kojima posebno mjesto zauzimaju klimatski elementi: temperatura vazduha, vlažnost, oblačnost, trajanje sijanja sunca, padavine i vjetrovi.

Klimatski uslovi predstavljaju veoma važan faktor razvoja ovog područja, posebno ako se imaju u vidu raspoloživi turistički resursi. Vrijednosti klimatskih elemenata su u osnovi određene geografskim položajem prostora, njegovom reljefom, različitim ekspozicijama pojedinih djelova terena, kao i uticajem klimatskih faktora iz okruženja.

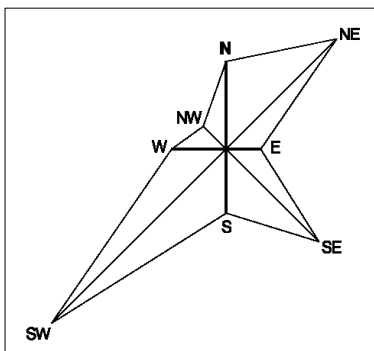
Na žalost, na lokaciji ili u njenom bližem okruženju nema hidrometeorološka stanica pa smo određene podatke o klimatskim karakteristikama predmetnog objekta prezentirali za šire područje. Ograničen broj podataka je dostupan sa meteorološke stanice tivatskog aerodroma. Podaci o kišama za Tivat nisu bili dostupni pa su korišćeni podaci sa meteorološke stanice u Herceg Novom.

Tivat odlikuje tipično mediteranska klima, sa blagim, kišovitim zimama i vedrim i toplim ljetima. Srednja godišnja temperatura vazduha je 15C, a ljetnja temperatura, u prosjeku, iznosi 27C. Tivat se smatra najsunčanjijim gradom Boke Kotorske, sa prosječno 240



sunčanih dana u godini. Sezona kupanja traje 180 dana. Godišnje u Tivtu ima 1.755 mm padavina.

Grad Tivat je poznat i po raznim vjetrovima. Najčešće zimi duva bura (sjeverni vjetar), a ljeti maestral (zapadni vjetar). Tokom jeseni i zime često duva i jugo, topli vjetar koji obično donosi kišu.



Vjetar (za period 1981-1995) pokazuje različite vrijednosti rasporeda učestalosti pravaca i brzine, kao i pojave tišina. Dominantni su vjetrovi iz pravca sjeveroistoka i jugozapada, dok se na pojedinim stanicama zapažaju određene specifičnosti. Tako su za stanicu Tivat najučestaliji vjetrovi iz pravaca jugoistok (8.7%), zapad-jugozapad (7.9%), istok-jugoistok i jug (po 6.4%), a učešće tišine je 31%.

Maksimalne brzine imaju vjetrovi iz sjevernog i južnog kvadranta s prosječnim brzinama koje ne prelaze 5m/s. Za stanicu Tivat najveće prosječne brzine vjetra po pravcima ima sjever-sjeveroistok (sa učestalošću od 3.8%, srednjom

brzinom 5.5m/s i maksimalnom brzinom 19m/s).

Relativna vlažnost vazduha pokazuje stabilan godišnji hod. Maksimum srednjih mjesečnih vrijednosti javlja se tokom prelaznih mjeseci (april-jun i jul-avgust), a minimum tokom ljetnjeg perioda, te u nekim slučajevima i tokom zime (januar – februar). Vrijednosti srednje dnevne relativne vlažnosti pokazuju oscilacije koje su smanjenog intenziteta u ljetnjem periodu (oko 10%-20%), a znatno izraženije tokom zime (oko 20%-30%). Srednja godišnja relativna vlažnost vazduha za stanicu Tivat iznosi 70.8 % (min. 62% u julu, max. 75.6% u oktobru).

### Oblačnost i osunčanje

Oblačnost izražava pokrivenost neba oblacima. Na crnogorskom primorju je tokom godine u prosjeku 4.2 desetine (42%) neba pokriveno oblacima. Oblačnost je u ljetnjem periodu manja u odnosu na prosječnu godišnju za oko 40 %. Srednja godišnja oblačnost za stanicu Tivat iznosi 3.84 (min. 1.8 u julu, a max. 5.0 u februaru i martu). Srednje mjesečne vrijednosti na svim stanicama pokazuju da se preko 50% pokrivenosti neba oblacima javlja u periodu novembar – april, osim Tivta gdje se ove vrijednosti pojavljuju u februaru i martu, te da se 18 - 22% oblačnosti na svim stanicama javlja u mjesecima julu i avgustu.

Osunčanje predstavlja trajanje sijanja sunca izraženo u satima, a godišnji prosjek za Primorje iznosi oko 2 455 sati, od kojih je 931 sat (40%) u tokom ljeta (jun, jul, avgust). Zimi je osunčanje znatno smanjeno, pa tokom januara ima svega oko 125 sati, odnosno 5% godišnje vrijednosti. Tokom čitave godine ima prosječno oko 7 sati osunčanja dnevno, s dnevnim oscilacijama od  $\pm 3.5$  časova.

Podaci o kišama za Tivat nisu bili dostupni pa su korišćeni podaci sa meteorološke stanice u Herceg Novom.

### Kiše kratkog trajanja za meteorološku stanicu Herceg Novi (1979-1995)

Trajanje kiše (min)	5	10	20	30	60	90	120	180	360
Srednje (mm)	9.2	16	26.4	33.0	46.2	53.7	59.6	65.3	76.9
Standardna devijacija (mm)	5.5	7.8	12.6	16.3	27.4	33.5	38.7	45.1	53.0
Maksimalne opažene kiše (mm)	27.3	33.1	43.3	62.6	107.0	125.2	144.3	163.0	183.0

## Kvalitet vazduha

Organizovano praćenje aerizagađenja u naseljenim mjestima u Crnoj Gori započelo je 1980. godine donošenjem Zakona o zaštiti vazduha od zagađivanja.

U martu 2001. godine, Vlada Crne Gore je dala u javnost dokument pod nazivom *“Pravci razvoja Crne Gore kao ekološke države”*, koji se može smatrati koa dugoročna strategija održivog razvoja. U okviru upravljanja vazduhom, ova strategija identifikuje određeni broj ciljeva koji dovode do smanjenja zagađenja vazduha, unapređuju zakonske i regulativne okvire, usaglašavaju se sa zahtjevima Evropske unije, uspostavljaju monitoring i informacioni sistem za praćenje kvaliteta vazduha, te osnažuju javne participante u unapređenju kvaliteta vazduha.

Crna Gora je 2005. godine prihvatila Akcioni plan za implementaciju Evropske saradnje i strategije komunikacije Crne Gore u procesu prilagođavanja zakonima Evropske unije. U periodu od 2004. do 2005. godine, prihvaćen je plan o razvoju u Crnoj Gori (REReP, 2005)<sup>2</sup>. Na osnovu prethodnog, u donjoj tabeli sumirani su dozvoljeni nivoi određenih zagađivača prema nacionalnom standardu Crne Gore, standardu Evropske unije (EU) i preporuke Svjetske zdravstvene organizacije (WHO).

Poređenje standarda za kvalitet vazduha u Crnoj Gori, EU i WHO.

Zagađivač	Mjerna jedinica	Crna Gora	EU Direktiva 96/62/EC <sup>3</sup>	WHO preporuke 2005 <sup>4</sup>
Sumpor dioksid	µg/m <sup>3</sup>	110 (24h)*	125 (24h)	20(24h)
Čestice (PM <sub>10</sub> )	µg/m <sup>3</sup>	60 (24h)	-	50 (24h)
Azot dioksid	µg/m <sup>3</sup>	80 (30 minuta)	40 (1h)	200 (1h)
Ugljen monoksid	mg/m <sup>3</sup>	10 (30 minuta)	10	-
Ozon	µg/m <sup>3</sup>	-	120 (8h)	100 (8h)

\* U zgradama je dato ‘vrijeme usrednjavanja’

Mjereni podaci o kvalitetu ambijentalnog vazduha za duži vremenski period u regionu Boke Kotorske ne postoje. Monitoring program kvaliteta ambijentalnog vazduha je sproveden u avgustu 2007. godine na području urbane sredine Tivta. Monitoring lokacije su dati u donjoj tabeli. Mjerenja koncentracija zagađivača su obavljena na četiri različite lokacije. Tri lokacije su izabrane gdje je veliki saobraćaj, a jedna lokacija je bio sam aerodrom.

Monitoring program ambijentalnog vazduha u Tivtu.

Parametar	Vrijeme merenja	Lokacije	Interval zapisa
CO, NO <sub>x</sub> , SO <sub>x</sub> , THC i PM <sub>10</sub>	pre podne: 8h – 11h	1. Raskrsnica: J.Magistrala- ulica.N. Đurkovića (zgrada opštine)	15 minuta
	popodne	2. Raskrsnica: J.Magistrala- ulica. 27.Novembra	

<sup>2</sup> Regional Environmental Reconstruction Programme, REReP, (2005): Task Force for Implementation of the Regional Environmental Reconstruction Programme for South Eastern Europe, Report of the eighth REReP Task Force meeting, Brussels, Belgium

<sup>3</sup> EC Directorate for the Environmental Protection, 2001.

<sup>4</sup> WHO Air Quality Guidelines, Global Update, 2005.

17h – 20h 3. Raskrsnica: J. Magistrala-ulaz  
u aroldrom

7h – 10h 4. Aerodrom 15 minuta  
13h – 16h

Srednje vrijednosti koncentracija sa svih mjerenja i na svim lokacijama, zapisivane su na svakih 15 minuta u kontinualnom mjerenju od po 3 sata, pre i posle podne. Trosatne srednje vrijednosti koncentracija zagađivača su date u donjoj tabeli. Takođe, treba napomenuti da je tokom mjerenja duvala bura srednjeg intenziteta (sektori pravca vjetra 000 i 030).

Mjereni podaci zagađivača u Tivtu.

Lokacija	Vrijeme	Parametar				
		SO <sub>2</sub> µg/m <sup>3</sup>	NO <sub>x</sub> µg/m <sup>3</sup>	PM <sub>10</sub> µg/m <sup>3</sup>	CO mg/m <sup>3</sup>	THC ppm <sub>c</sub>
1	prije podne	6.31	71.46	72.02	0.72	2.26
	Popodne	7.15	90.72	61.31	0.95	2.74
2	prije podne	14.38	95.18	90.31	1.03	2.35
	Popodne	7.31	32.62	46.85	0.40	2.05
3	prijepodne	6.72	32.85	73.77	0.28	2.13
	Popodne	12.01	111.22	40.92	0.88	2.20
4	prijepodne	4.18	20.37	91.92	0.21	1.90
	Popodne	2.60	7.62	54.71	0.16	1.87

Na osnovu gore prikazanih rezultata za osnovne (polazne) uslove, može se zaključiti da srednje vrednosti koncentracija mjerenih zagađivača u Tivtu ne prekoračuju standardne limite date od strane EU i WHO, odnosno 40 µg/m<sup>3</sup>.

Svakako, prostor na kojem su vršena mjerenja je značajno udaljen od zahvata plana, a naveli smo ga obzirom da ne postoje podaci sa bližeg područja.

## Flora i fauna

Ovo područje u pravom smislu riječi predstavlja dio Crnogorskog primorja sa izuzetno povoljnim klimatskim prilikama koje su uslovile nastanak i razvoj veoma zanimljivog biljnog i životinjskog svijeta. Veoma bujna i raznovrsna vegetacija, kao poseban ukras ovog kraja, čini svojevrsan spoj autohtonih i alohtonih vrsta i predstavlja gradivni dio pejzažno - ambijentalnih vrijednosti ovog dijela Boko - Kotorskog zaliva.

### Flora

Fitosociološki, Boka Kotorska i njeno bliže okruženje je dio Mediterana (fitogeografski) region cvjetnog kraljevstva Holarktika. Generalno, region Mediterana obuhvata zone sa zimzelenim četinarskim šumama hrasta crnike (*Quercus ilex*) i faza njihove degradacije se razvila u mediteranskoj klimi na tipu crvenog zemljišta.

Prema Stevanoviću (1995)<sup>5</sup>, mediteranski fitogeografski region crnogorske obale, uključujući Boku Kotorsku, mogao bi se definisati kao dva odvojena pod-regiona, a takođe i kao jadransko-jonska pokrajina (podaci za istočni dio Boke Kotorske su uzeti iz V. Karaman, 1997<sup>6</sup>). Ove pod-regije su:

- 1) **Evro–mediteranska podregija** – Evro-mediteranska zona četinarske grupe (*Quercion ilicis*) raširena je uskom obalom do visine od 300m-500m iznad nivoa mora (asl). Prema mapi (potencijalne) prirodne vegetacije, prekriva čitavo poluostrvo Luštica, na jugoistočnoj obali Tivćanskog zaliva i obalskog Vrmca. Zimzelena četinarska šuma sa hrastom crnikom (određena kao Opšta mediteranska (red) *Quercetalia ilicis*) je klimatska biljna zajednica u ovom pod-regionu. Danas je nativna Jadranska šuma i makija<sup>7</sup> grupe hrasta crnike *Quercetum ilicis adria-provincialis* tipična vegetacija na ostrvima Dalmacije, ali u južnom dijelu poluostrva Luštica obnavlja se do faze šumske zajednice. Zbog ljudke aktivnosti, zajednica originalnog hrasta crnike degradirala je u gustu i neprohodnu makiju koji pripada određenom jadranskom obliku – *Orno - Quercetum ilicis*. On je prisutan jedino na poluostrvu Luštica kao produžetak susjedne oblasti Budve<sup>8</sup>. U oblasti Verige tjesnaca na zapadnom dijelu brda Vrmac, ovaj tip dominantne vegetacije je u svojoj fazi degradacije *Orno - Quercetum ilicis myrtetosum*. Mrča (*Myrtus communis*) je dominantna, zamjenjuje hrast crniku u ovoj zajednici. Dalja degradacija makija dovodi do garig<sup>9</sup> vegetacije. Garigi su kratko i rijetko zimzeleno šipražje-grmlje, uglavnom sastavljeno od heliofitne flore, običnog žbunja i polu-žbunja. Garig vegetacija, koja je definisana kao *Erico - Cistetum cretici* se razvila na Luštic i obalskom dijelu Vrmca.

U okviru ovog pod-regiona, u oblasti istočnog obalskog dijela tivćanskog zaliva, nalazi se napuštena tivćanska solana koja sadrži slano blato – supstrat gline. Tipovi vegetacije su prvenstveno zajednice koje su otporne na so. *Salicornietalia*, *Limonetalia*, *Juncetalia maritimi* i *Phragmitetalia*. *Salicornietum herbacei*<sup>10</sup> je prisutna u veoma slanim i mjestima koja redovno poplavljuju u Donjoj Solani – duž nasipa dovodnog kanala i u zoni plićaka na morskoj obali.

Karakteristične biljne vrste ove zajednice su *Salicornia herbacea* (dominantna) i *Suaeda maritima*. Caklenjače (morska trava) se pojavljuju u okviru *Arthrocnemum fruticosi* zajednice, u oblastima koje još uvijek poplavljuju i stoga sadrže veoma visok nivo soli u okviru Solane i zone plićaka zaliva blizu tivatskog aerodroma. Ova zajednica je predstavljena u dva oblika: vlažni (koji obuhvata *Arthrocnemum fruticosi*, *Limonium angustifolium* i *Puccinellia festuciformis*) i suvi (koji obuhvata *Obione portulacoides*). *Limonio - Artemisietum caerulescentis* zajednica je prisutna u manje slanim i suvljim mjestima, kao što su nasipi i ostrva izgrađena za rad solane i u okolnim travnjacima. Morski rogozi iz *Junceto maritimo - acuti* zajednice su prisutni u slankastim zonama Gornje Solane, donjem dijelu Grblja, odmah do odvodnih kanala i potočića blizu

<sup>5</sup> Stevanović, V. (1995) Biogeografska podjela teritorije Jugoslavije. In Stevanović, V. & Vasić, V. (eds.) (1995) Biodiverzitet Jugoslavije sa pregledom vrsta od međunarodnog značaja. Biološki fakultet i Ecolibri, Beograd.

<sup>6</sup> Karaman, V. (1997) Flora istočnog dela Bokokotorskog zaliva (magistarski rad). Biološki fakultet, Univerzitet u Beogradu.

<sup>7</sup> Degradirana faza šume, Mediteranska četinarska vegetacija grmlja-žbunja.

<sup>8</sup> Adam, P., Birks, H. J. B. & Walters, S. M. (1972) Doprinos flori i vegetaciji oblasti Budve, Crna Gora. - Glas. Rep. Zavoda Zašt. Prir., Titograd, 4: 41-72 (1971).

<sup>9</sup> Garig je tip niske biljke mekih listova koja se nalazi na krečnjačkom tlu oko mediteranskog zaliva, generalno blizu morske obale, gdje je klima bolja.

<sup>10</sup> Janković, M. M. & Stevanović, V. (1984) Prilog poznavanju slatinske vegetacije Boke Kotorske. - Zbornik Roberta Visianija Šibenčanina, Muzej grada Šibenika 10:377-396.

tivatskog aerodroma. *Scirpetum maritimi* zajednica je veoma razvijena u močvarnim i slankastim mjestima Gornje Solane.

U zoni koja se poplavljuje kod pojava plime i u zoni između mora i krševitih stijena, u preostalom dijelu Boke Kotorske, postoji *Crithmo-Staticetalia* zajednica. Na rijetkim pjeskovitim i šljunčanim plažama, postoje zajednice iz reda *Ammophiletalia*.

- 2) **Evro–mediteranski podregion** – Mediteransko–planinska listopadna vegetacija *Ostryo - Carpinion orientalis* pojavljuje se u južnim padinama brda Vrmac, iznad zone četinarske vegetacije, ali na sjevernim padinama brda. Ovo pokriva oblast do obale mora i njena rasprostranjenost u sjevernim padinama Vrmca je izazvana fizičkim i geografskim karakteristikama oblasti, odnosno, sjevernom izloženosti, blizinom planine Lovćen i uticajem hladne klime. Ipak, tipična klimatska zajednica Evro-mediteranskog pod-regiona je grupa žutilovke i brijesta *Rusco - Carpinetum orientalis*. Ova zajednica je tipično razvijena u obalskom dijelu planine Vrmac do 200 asl. U višim zonama postoje rijetko i gusto žbunje, šipražje-grmlje i kraće šumske vrste. Na južnim padinama Vrmca, ova zajednica je vezana za zonu šuma hrasta crnike preko zajednice *Paliuretum adriaticum* koja je u kontakt zoni sa šumama hrasta crnike koje predstavlja pod-zajednica *Paliuretum adriaticum typicum*. U zoni interakcije sa termofilnom pod-mediteranskom listopadnom vegetacijom *Rusco - Carpinetum orientalis*, zajednica *Paliuretum adriaticum* je predstavljena pod-zajednicom *Paliuretum adriaticum Carpinetosum orientalis*.

U oblasti između Donjeg i Gornjeg Stoliva, zajednica *Lauro - Castanetum sativae* se razvija. Prema Jankoviću<sup>11</sup>, ovo je termo i mezofilna grupa kestenovog drveta i lovora koja je s jedne strane izložena direktnom uticaju mediteranske klime i mora, ali sa druge strane je zaštićena od prekomjernih temperaturnih fluktuacija. Manji fragment ove zajednice je prisutan na južnim padinama planine Vrmac, između naselja Donje i Gornje Lastve, kao i na sjevernim padinama Činovica. U finalnim fazama degradacije gore pomenutih zajednica, pojavljuju se veće ili manje zone travnjaka i kamenitih pašnjaka *Scorzonero – Chrysopogonetalia*.

Osim dominantnih zajednica Evro-mediteranskih pod-regiona koji su gore opisani u Boki Kotorskoj se pojavljuju brojne pinonirske i antropogene zajednice ruderalne vegetacije, u krševitim pukotinama, kultivisanim oblastima itd. Takođe, u oblasti poluostrva Luštica su ostaci bivših nasada maslina i kultura drveta rogač.

U čitavoj oblasti Boke Kotorske su mono-kulture borova (*Pinus halepensis*, *Pinus pinea* i *Pinus pinaster*) koje su inicijalno zasađene ali se sada šire spontano. U Kavaču, blizu crkve Sveta Petka, na putu Tivat – Kotor preko Trojice, postoji zajednica hrasta medunca (*Quercus pubescens*) koja se smatra ostatkom bivših velikih šumskih kompleksa hrasta medunca u ovoj oblasti.

Oblasti lovora (*Laurus nobilis*) i oleandera (*Nerium oleander*) koji rastu spontano iznad izvora Sopota blizu Risna su rijetke u florističkom smislu u regionu koji pokriva oblast od oko 40 hektara. Ova zajednica *Andropogoni nerietum* obuhvata 57 vrsta biljki.

Takođe, postoje brojne kultivisane vrste koje čovjek održava i koristi oko Boke Kotorske, uključujući: *Prunus avium*, *Prunus cerasus*, *Prunus cerasifera*, *Prunus domestica* ssp.

11 Janković, M. M. (1966) *Lauro-Castanetum sativae* M. Jank., nova termofilna i eumediteranska zajednica pitomog kestena i lovora u Boki Kotorskoj, i njena subasocijacija *ericetosum* M. Jank. kao degradacioni stupanj. - Arh. Biol. Nauka, Beograd, 18(1): 9p-10p



*insititia*, *Juglans regia*, *Morus alba*, *Morus nigra*, *Capparis spinosa* itd. Dekorativne, tropske, suptropske i egzotične vrste koje su prisutne obuhvataju: *Robinia pseudoaccacia*, *Pittosporum tobira*, *Eucaliptus camaldulensis*, *Populus alba*, *Melia azederach*, *Tamarix africana* itd.

U ovoj oblasti 42 endemske vrste se nalaze iz ilirsko-jadranskih i ilirsko-balkanskih cvjetnih elemenata. Ove vrste su endemske sa Dinarida, jugoistočnih i obalskih Dinarida (27 grupa), dvije grupe su rasprostranjene samo u Crnoj Gori i Bugarskoj, šest grupa su endemske na balkanskom poluostrvu, četiri grupe su pod-endemi Jugoslavije, jedna grupa istarsko – dalmatinski endem i jedna grupa je steno-endemska iz Crne Gore.

Koristeći međunarodne kriterijume koji su dati u konvenciji iz Berna (Konvencija o zaštiti evropskog životinjskog svijeta i prirodnih staništa, Bern 1979) i koristeći bazu podataka EMERALD<sup>12</sup> u Crnoj Gori, prisustvo međunarodno važnih staništa i vrsta biljaka je identifikovano u sljedećim odgovarajućim predjelima Boka Kotorske:

■ Solila u Tivtu

Staništa: 15.5 = mediteranske i termo-atlanske slane livade, 15.6 = mediteransko- šumsko šipražje slanih močvara, 15.8 = mediteranske slane stepe

Biljke: *Salicornia europaea*, *Arthrocnemum fruticosum*, *Limonium vulgare*, *Suaeda maritima*, *Salsola soda*, *Juncus maritimus*, *Juncus acutus*, *Artemisia caerulescens*.

■ Orjen planina

Staništa: 41.1 = plažne šume, 41.7 = termofilne i nad-mediterranske hrastove šume, 41.8 = miješane termofilne šume, 42.62 = šume crnog bora na zapadnom Balkanu, 42.7 = visoke oro-mediterranske borove šume, 65 = Pećine, 61.513 = Ilirski drypis sipari

Biljke: 2303 = *Narcissus angustifolius*, *Salvia brachyodon*, *Satureja horvatii*, *Thymus bracteosus*, *Aquilegia grata*, *Pinus heldraichi*, *Acer heldraichi*, *Petteria ramentacea*, *Quercus ilex*.

■ Lovćen planina

Staništa: 34.3 = Gusti višegodišnji travnjaci i srednje-evropske stepe, 34.5 = mediteranski suvi travnjaci, 41.1 = plažne šume, 41.7 = termofilne i nad-mediterranske hrastove šume, 41.8 = miješane termofilne šume, 42.7 = visoke oro-mediterranske borove šume.

Biljke: *Edraianthus wettsteinii* subsp. *Lovcenicus*, *Berteroa gintl*, *Orchis provincialis*, *Crocus dalmaticus*, *Tulipa grisebachiana*, *Rhamnus orbiculata*, *Saxifraga fridericiaugusti*.

## Postojeća vegetacija lokacije i okruženja

### Vegetacija

Na Luštici je razvijena tipična mediteranska vegetacija. Tu se danas nalaze najočuvanije i najreprezentativnije formacije tvrdolisne mediteranske vegetacije crnogorskog primorja.

Makija predstavlja dominantni tip vegetacije. To je prvi degradacioni stadijum mediteranskih vazdazelenih šuma crnike i crnog jasena (Orno-Quercetum ilicis). Na djelovima poluostrva gdje je jače izražen ljudski uticaj (pored naselja i puteva), razvijena je zajednica Orno-Quercetum ilicis myrtetosum. To je uglavnom gusta i neprohodna zajednica visokog žbunja, visine 2 i više metara. Dominira mirta (*Myrtus communis*) i u velikoj mjeri zamjenjuje crniku (*Quercus ilex*) u odnosu na tipičnu subasocijaciju. Od ostalih elemenata makije najčešće su sljedeće vrste: obična zelenika (*Phillyrea media*), veliki vrijes (*Erica arborea*), planika (*Arbutus unedo*), tršlja (*Pistacia lentiscus*), primorska kleka (*Juniperus oxycedrus*),

<sup>12</sup> Ministarstvo zaštite životne sredine i prostorno planiranje (2006) EMERALD baza podataka. Softver je obezbijeđen od strane G.I.M. SA / Savjet Evrope (ver 2.0, septembar 2002.)

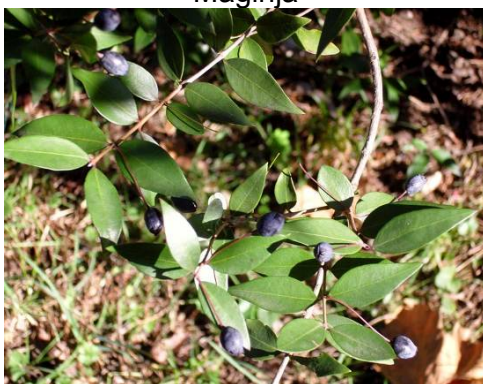
primorska somina (*Juniperus phoenicea*), tetivika (*Smilax aspera*), žukva (*Spartium junceum*), kaduljasti bušin (*Cistus salviaefolius*), šibika (*Coronilla emerus* ssp. *emeroides*), lemprika (*Viburnum tinus*), šipak (*Punica granatum*), Clematis flamula, šparožina (*Asparagus acutifolius*). Na hladnijim pozicijama pridružuje im se crni jasen (*Fraxinus ornus*), a rijeđe i hrast medunac (*Quercus pubescens*). Rogač (*Ceratonia siliqua*) se proširio iz ostataka nekadašnjih kultura i postao sastavni deo spontane vegetacije tipa makije.



Maginja



Crnika



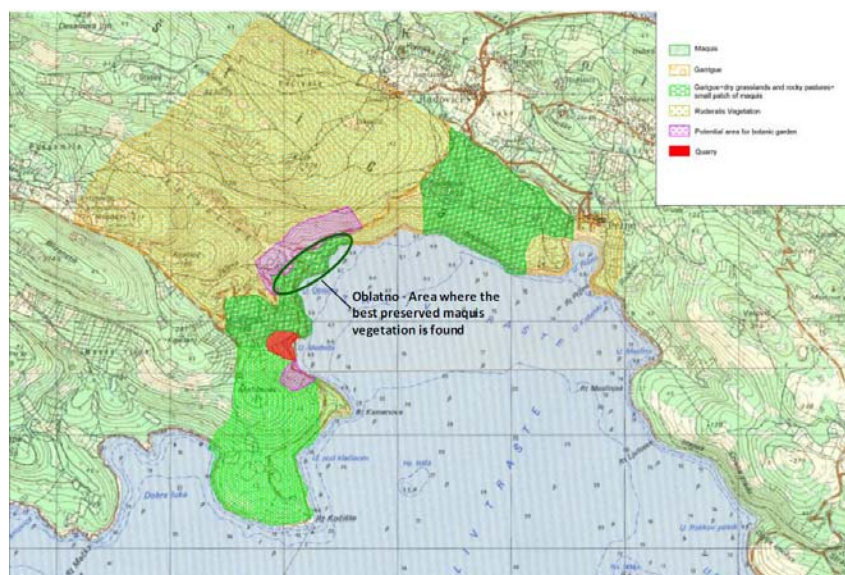
Mirta



Veliki vrijes

Makija ima višestruki značaj: štiti zemljište od erozije, obezbjeđuje hranu i sklonište za brojne životinjske vrste, ima estetsku vrijednost i daje specifičan mediteranski karakter pejzažu. Mnoge biljke su aromatične.

Daljom degradacijom nastala je vegetacija gariga. To su niske i prorijeđene zimzelene, a manjim dijelom i listopadne šikare, sastavljene uglavnom od heliofilnih elemenata, pretežno grmova i polugrmova. Dominantan tip zajednice gariga na Luštici je *Ericio-Cystetum cretici*. U ovoj zajednici dominiraju žbunaste vrste: *Erica arborea*, *Cistus creticus* ssp. *Eriocephalus*, *Frangula rupestris*, *Myrtus communis*, *Paliurus spina christi*, *Punica granatum*, *Juniperus phoenicea*. Ostale karakteristične vrste su: *Teucrium capitatum*, *Smilax aspera*, *Sideritis purpurea*, *Blackstonia perfoliata*, *Brachypodium sylvaticum*, *Cerastium glomeratum*, *Gladiolus illyricus*. Na predmetnom području, najtipičnije razvijeni garizi prostiru se u zaleđu plaže Pržno na lokalitetu Kula.



Karta biljnih zajednica na istraživanom području Luštice

Suvi travnjaci i kamenjarski pašnjaci predstavljaju krajnji stepen degradacije makije. Zajednica *Bromo-Chrysopogonetum grylli*, koja je uključena u staništa NATURA 2000, je najevidentnija na planskom području.

Na morskim klifovima razvijene su floristički siromašne zajednice sa vrlo ograničenom pokrovnošću. Uprkos tome, ovaj tip staništa je veoma značajan. Zbog urbanizacije obalnog područja ugrožen je u cijelom Mediteranu, pa se nalazi na listi zaštićenih staništa Evrope i staništa NATURA 2000.

Vegetacija pjeskovitih i šljunkovitih plaža je takođe značajno smanjena kao rezultat intenzivne urbanizacije obalnog područja Mediterana i zbog toga zaštićena u Evropi i uključena u mrežu NATURA 2000. Na području Luštice zastupljene su zajednice *Xanthio-Cakiletum maritimae* i *Echinophoro-Elymetum farcti*.

Pored prirodnih i poluprirodnih staništa znatne površine obrastaju antropogeni tipovi staništa: kulture alepskog bora (*Pinus halepensis*) i čempresa (*Cupressus sempervirens*), zasadi maslina (*Olea europaea*), voćnjaci, vrtovi.



garig sa stablom primorskog bora



grupa čempresa



### Zaštićene biljne vrste

U široj zoni predmetne lokacije registrovane su sljedeće zaštićene biljne vrste (Rješenje o stavljanju pod zaštitu pojedinih biljnih i životinjskih vrsta „Sl. list RCG“, br. 76/06): Vincetoxicum huteri - Huterova divlja papričica (Pržno, ruderalna staništa; uvala Mirišta, makija), Polygonum maritimum - morski troskot (Pržno, plaža), Cyclamen hederifolium – klobučac (Pržno, makija), Cyclamen repandum – mali klobučac (Pržno, makija), Eryngium maritimum - morski kotrljan (Pržno, plaža), Salsola kali - solnica (Pržno, plaža), Euphorbia dendroides L. - drvenasta mlječika, Echinophora spinosa L. - ježika, bodljivec (Trašte, morski pijesak), Cakile maritima – morgruša (Pržno, pješčana plaža), Ophrys sphegodes Miller subsp. montenegrina Bauman & Künkele - crnogorska pčelica (Radovići, makija, gariga), Ophrys sphegodes Miller subsp. sphegodes - pčelica (Rose, gariga), Ophrys araneola - kokica (Radovići, makija, garig), Ophrys scolopax subsp. Cornuta - pčelica (Radovići, makija, garig), Orchis morio subsp. morio - mirisni kačunak (Radovići, makija; Pržno, gariga), Orchis quadripunctata - kačunak (Pržno, gariga; Rose, gariga), Orchis provincialis Balb. - gorocvijet (Radovići, makija), Serapias cordigera L. kukavica (Radovići, makija, gariga), Chaerophyllum coloratum L. - šarena krabljica (Trašte).

### Fauna

Podaci o fauni Boke Kotorske su nepotpuni i ne postoje uopšte za sve taksonomske grupe. Dostupna literatura je obično ograničena kada se radi o podacima o vrstama divljači. Sljedeće vrste divljači su pomenute kao najčešće: zec (*Lepus europaeus*), lisica (*Vulpes vulpes*), znatno rjeđe su divlje mačke (*Felis silvestris*), šakali (*Canis aureus*), divlje svinje (*Sus scrofa*) i vukovi (*Canis lupus*), ali kuna bjelica (*Martes foina*) je često prisutna. Od divljih ptica najčešće pominjana je jarebica kamenjarka (*Alectoris graeca*), golub (*Columba spp.*) i šljuka (*Scolapax rusticola*).

Pošto je korišćen u drugim studijama gdje pouzdani spiskovi vrsta za manje geografske oblasti nisu dostupni, pristup korišćen u ovom Elaboratu je bio da bazira informacije na sintezi radova<sup>13</sup> pokrivajući širu crnogorsku obalsku zonu, gdje postoji dovoljno taksonomskih podataka. Prisustvo međunarodno važnih vrsta ptica je utvrđeno na osnovu podataka koji su predstavljeni u nacionalnoj bazi podataka EMERALD za solanu u Tivtu, zaliv Kotor-Risan, Platomuni, Orjen planinu i Lovćen planinu.

Na osnovu svoje bogate faune beskičmenjaka, oblast Boke Kotorske, uključujući Orjen, Lovćen, Grahovo, Herceg Novi i Kotor je centar biodiverziteta, sa visokim brojem (>25) endemskih i pod-endemskih vrsta insekata<sup>14</sup>.

Oblast Boke Kotorske je poznata po svojem velikom diverzitetu (>50) vodozemnih vrsta i puzavaca i pripada širem centru biodiverziteta vodozemaca i puzavaca u Crnoj Gori koji je lociran u južnom dijelu Crne Gore<sup>15</sup>.

Nasuprot gore pomenutim taksonomskim grupama, važan centar za diverzitet sisara nije direktno smješten u Boki Kotorskoj, već zapravo u zoni Lovćena<sup>16</sup>.

13 Stevanović V., Vasić V. et al: Biodiverzitet Jugoslavije sa pregledom vrsta od međunarodnog značaja, Beograd 1995.

14 Prema Radović I. et al: Diverzitet entomofaune (Insecta) Jugoslavije sa pregledom vrsta od međunarodnog značaja. In: Stevanović V., Vasić V. et al: Biodiverzitet Jugoslavije sa pregledom vrsta od međunarodnog značaja, Beograd 1995.

15 Prema Džukić G.: Diverzitet vodozemaca (Amphibia) i gmizavaca (Reptilia) Jugoslavije sa pregledom vrsta od međunarodnog značaja. In: Stevanović V., Vasić V. et al: Biodiverzitet Jugoslavije sa pregledom vrsta od međunarodnog značaja, Beograd 1995.

Desk studija je primjenom međunarodnih kriterijuma datih u konvenciji iz Berna (Konvencija o zaštiti evropskog životinjskog svijeta i prirodnih staništa, Bern 1979) i Direktivi EU o divljim pticama (79/409 EEC, 91/244/EEC, 94/24 EC & 94/C241/08) i u okviru EMERALD<sup>17</sup> Plana u Crnoj Gori, je pokazala prisustvo sljedećih međunarodno važnih vrsta ptica u odgovarajućim predjelima Boke Kotorske:

- **Solila u Tivtu** - *Accipiter brevipes*, *Alcedo atthis*, *Calonectris diomedea*, *Caprimulgus europaeus*, *Chlidonias hybridus*, *Ciconia nigra*, *Circaetus gallicus*, *Circus aeruginosus*, *Egretta alba*, *Egretta garyetta*, *Falco columbarius*, *Falco eleonora*, *Ficedula albicollis*, *Gavia arctica*, *Gavia stellata*, *Grus grus*, *Himantopus himantopus*, *Hippolais olivetorum*, *Lanius collurio*, *Lanius minor*, *Larus genei*, *Mergus albellus*, *Pernis apivorus*, *Phalacrocorax pygmeus*, *Philomachus pugnax*, *Phoenicopterus ruber*, *Platalea leucorodia*, *Pluvialis apricaria*, *Recurvirostra avosetta*, *Sterna hirundo*, *Sterna sandvicensis*;
- **Zaliv Kotor- Risan** - *Alcedo atthis*, *Larus genei*, *Phalacrocorax pygmeu*;
- **Platamuni** - *Falco eleonora*, *Gavia arctica*, *Gavia immer*, *Gavia stellata*, *Larus genei*, *Larus melanocephalus*, *Phalacrocorax aristotelis desmaresti*, *Phalacrocorax pygmeu*;
- **Orjen planina** - *Bubo bubo*, *Caprimulgus europaeus*, *Circaetus gallicus*, *Dryocopus martius*, *Falco columbarius*, *Falco peregrinus*, *Ficedula albicollis*, *Ficedula parva*, *Lanius collurio*, *Lanius minor*, *Lullula arborea*, *Picus canus*; and
- **Lovćen planina** - *Accipiter brevipes*, *Aquila chrysaetos*, *Asio flammeus*, *Bubo bubo*, *Circaetus gallicus*, *Dendrocopos medius*, *Dendrocopos syriacus*, *Falco biarmicus*, *Falco peregrinus*, *Ficedula albicollis*, *Ficedula parva*, *Lanius collurio*, *Lanius minor*, *Pernis apivorus*, *Picus canus*

#### Druge ptičje vrste karakteristične za oblast

Donja tabela daje spisak ptičjih vrsta koje su identifikovane u okviru šireg kopnenog dijela predmetnog Plana. Sledeća tabela daje spisak onih koje su identifikovane u otvorenoj vodenoj i/ili lučkoj oblasti.

Ptice gnjezdarice koje su primijećene u okviru šireg područja Tivtu:

Vrste	Latinski naziv	Crnogorski naziv	Evropski zaštitni status*
Levant Sparrowhawk	<i>Accipiter brevipes</i>	Kratkoprsti kobac	Aneks I
Eurasian Sparrowhawk	<i>Accipiter nisus</i>	Kobac	
Northern Goshawk	<i>Accipiter gentilis</i>	Jastreb	
Common Buzzard	<i>Buteo buteo</i>	Mišar	
Common Kestrel	<i>Falco tinnunculus</i>	Vjetruška	
Eleonora's Falcon	<i>Falco eleonora</i>	Morski soko	Aneks I
Merlin	<i>Falco columbarius</i>	Mali soko	Aneks I
Eurasian Hobby	<i>Falco subbuteo</i>	Lastavičar	

16 Prema Savić I. et al.: Diverzitet faune sisara (Mammalia) Jugoslavije sa pregledom vrsta od međunarodnog značaja. In: Stevanović V., Vasić V. et al: Biodiverzitet Jugoslavije sa pregledom vrsta od međunarodnog značaja, Beograd 1995.

17 Ministarstvo zaštite životne sredine i prostorno planiranje (2006) EMERALD baza podataka. Softver je obezbijeđen od strane G.I.M. SA / Savjet Evrope (ver 2.0, Septembar, 2002.)



Vrste	Latinski naziv	Crnogorski naziv	Evropski zaštitni status*
Peregrine Falcon	<i>Falco peregrinus</i>	Sivi soko	Aneks I
Rock Pigeon	<i>Columba livia</i>	Divlji golub	
Eurasian Collared-dove	<i>Streptopelia decaocto</i>	Gugutka	
Common Scops-owl	<i>Otus scops</i>	Čuk	
Alpine Swift	<i>Tachymartus melba</i>	Bijela čiopa	
Common Swift	<i>Apus apus</i>	Crna čiopa	
Pallid Swift	<i>Apus pallidus</i>	Siva čiopa	
Eurasian Hoopoe	<i>Upupa epops</i>	Pupavac	
Syrian Woodpecker	<i>Dendrocopos syriacus</i>	Seoski detlić	Aneks I
Crested Lark	<i>Galerida cristata</i>	Čubasta ševa	
Eurasian Skylark	<i>Alauda arvensis</i>	Poljska ševa	
Barn Swallow	<i>Hirundo rustica</i>	Seoska lasta	
Northern House-martin	<i>Delichon urbica</i>	Gradska lasta	
White Wagtail	<i>Motacilla alba</i>	Bijela pliska	
Winter Wren	<i>Troglodytes troglodytes</i>	Carić	
Eurasian Blackbird	<i>Turdus merula</i>	Obični kos	
European Robin	<i>Erithacus rubecula</i>	Crvendać	
Common Nightingale	<i>Luscinia megarhynchos</i>	Mali slavuj	
Common Redstart	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Obična crvenrepka	
Blackcap	<i>Sylvia atricapilla</i>	Crnoglava grmuša	
Common Whitethroat	<i>Sylvia communis</i>	Obična grmuša	
Lesser Whitethroat	<i>Sylvia curruca</i>	Grmuša čavrljanka	
Sardinian Warbler	<i>Sylvia melanocephala</i>	Sredozemna crnoglava grmuša	
Great Tit	<i>Parus major</i>	Velika senica	
Blue Tit	<i>Parus caeruleus</i>	Plava senica	
Wood Nuthatch	<i>Sitta europaea</i>	Brgljev	
Cirl Bunting	<i>Emberiza cirlus</i>	Crnogrla strnadica	
Rock Bunting	<i>Emberiza cia</i>	Strnadica kamenjarka	
Black-headed Bunting	<i>Emberiza melanocephala</i>	Crnoglava strnadica	
Chaffinch	<i>Fringilla coelebs</i>	Zeba	
European Serin	<i>Serinus serinus</i>	Žutarica	

Vrste	Latinski naziv	Crnogorski naziv	Evropski zaštitni status*
European Greenfinch	<i>Carduelis chloris</i>	Zelentarka	
Eurasian Siskin	<i>Carduelis spinus</i>	Čižak	
European Goldfinch	<i>Carduelis carduelis</i>	Štiglic	
Hawfinch	<i>Coccothraustes coccothraustes</i>	Batokljun	
House Sparrow	<i>Passer domesticus</i>	Vrabac pokućar	
Spanish Sparrow	<i>Passer hispaniolensis</i>	Španski vrabac	
Common Starling	<i>Sturnus vulgaris</i>	Čvorak	
Black-billed Magpie	<i>Pica pica</i>	Svraka	
Alpine Chough	<i>Pyrocorax gracullus</i>	zutokljuna galica	
Eurasian Jackdaw	<i>Corvus monedula</i>	Čavka	
Carrion Crow	<i>Corvus cornix</i>	Vrana	
Common Raven	<i>Corvus corax</i>	Gavran	

\* Direktiva o pticama – Vrste pomenute u Aneksu I Direktive podliježu posebnim mjerama zaštite vezano za njihovo stanište u cilju obezbjeđivanja njihovog opstanka i reprodukcije u oblasti njihove rasprostranjenosti.

Sljedeća tabela daje spisak onih koje su identifikovane u otvorenoj vodenoj i/ili lučkoj oblasti.

Ptice koje su primijećene u otvorenoj vodenoj oblasti:

Vrste	Latinski naziv	Crnogorski naziv	Evropski zaštitni status
Red throated Diver	<i>Gavia stellata</i>	Riđogrlji morski gnjurac	Aneks I
Black throated Diver	<i>Gavia arctica</i>	Crnogrlji morski gnjurac	Aneks I
Great northern Diver	<i>Gavia immer</i>	Veliki morski gnjurac	Aneks I
Little Grebe	<i>Tachybaptus ruficollis</i>	Mali gnjurac	
Great Crested Grebe	<i>Podiceps cristatus</i>	Čubasti gnjurac	
Slavonian Grebe	<i>Podiceps auritus</i>	Ušati gnjurac	Aneks I
Black-necked Grebe	<i>Podiceps nigricollis</i>	Crnovrati gnjurac	
Manx Shearwater	<i>Puffinus puffinus</i>	Obični zovoj	
Yelkouan Shearwater/ Levantine Shearwater	<i>Puffinus yelkouan</i>	Mali zovoj	
Pygmy Cormorant	<i>Phalacrocorax pygmeus</i>	Fendak	IUCN crvena lista/ Aneks I
Great Cormorant	<i>Phalacrocorax carbo</i>	Vranac	
European Shag	<i>Phalacrocorax aristotelis</i>	Čubasti kormoran	
Eurasian Wigeon	<i>Anas penelope</i>	Zviždara	
Northern Pintail	<i>Anas acuta</i>	Šiljkan	

Vrste	Latinski naziv	Crnogorski naziv	Evropski zaštitni status
Garganey	<i>Anas querquedula</i>	Grogotovac	
Eurasian Teal	<i>Anas crecca</i>	Krdža	
Common Eider	<i>Somateria mollissima</i>	Gavka	
Black Scoter/Common Scoter	<i>Melanitta nigra</i>	Crni turpan	
White-winged Scoter/Velvet Scoter	<i>Melanitta fusca</i>	Baršunasti turpan	
Smew	<i>Mergellus albellus</i>	Mali ronac	Aneks I
Mew Gull/Common Gull	<i>Larus canus</i>	Sivi galeb	
Audouin's Gull	<i>Larus audouinii</i>	Sredozemni galeb	IUCN crvena lista/ Aneks I
Yellow-legged Gull	<i>Larus cachinnans</i>	Sinji galeb	
Black-headed Gull	<i>Larus ridibundus</i>	Obični galeb	
Slender-billed Gull	<i>Larus genei</i>	Tankokljuni galeb	Aneks I
Mediterranean Gull	<i>Larus melanocephalus</i>	Crnoglavni galeb	Aneks I
Little Gull	<i>Larus minutus</i>	Mali galeb	

Većina gore navedenih vrsta su selice ili se nalaze zimi u ovim vodama.

#### Karakteristike faune na prostoru Plana

Od kopnene faune na prostoru zahvata Plana prisutne su ptice koje nalaze hranu u toj zoni (galebovi, žalari, vrane) ili se tu odmaraju (galebovi, kormorani, vodomar).

Staništa i zoocenoze makije, gariga i kamenjara prisutna su u manjoj ili većoj mjeri čitavom dužinom priobalnog pojasa. Najkvalitetniji sklopovi makije nalaze se upravo na Luštici, uglavnom po unutrašnjosti poluostrva. Šibljaci koji sadrže elemente makije nalaze se na mjestim gdje stijene nisu suviše strme a gdje su prisutni i degradirani oblici šibljaka, kao što je garig. Posebna staništa su karstni kamenjari sa oskudnom vegetacijom. Životinjsko naselje kamenjara i šibljaka je veoma složeno i predstavlja pravi rezervoar endemičnih mediteranskih vrsta, naročito insekata (mediteranski lastin repak), gmizavaca (oštroglavi gušter, kraški gušter, blavor, leopardov smuk) i mnoštva termofilnih vrsta ptica pjevačica (bjelogrla grmuša, sivi voljić, vrtna grmuša, voljić maslinar, brgljez kamenjar i dr.). Od sisara je karakteristično prisustvo šakala, koji se neredovno pojavljuje u najužem priobalnom pojasu. Staništa su uglavnom u raznim stadijumima degradacije, a ugroženost predstavljaju požari, neregularna gradnja objekata i infrastruktura.

#### Geološka sredina i zemljište

##### Litostratigrafski sastav i tektonika terena

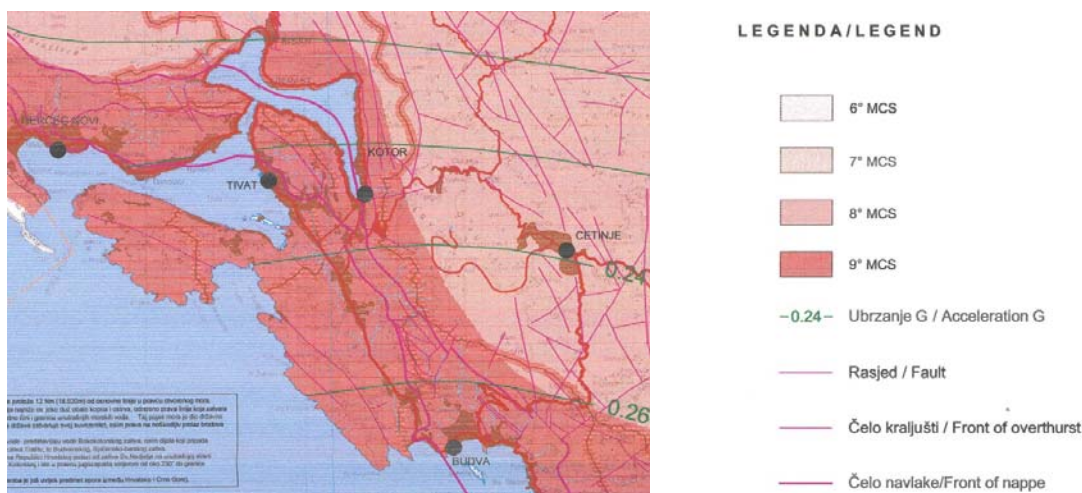
Poluostrvo Luštica pripada geotektonskoj jedinici Paraautohtona. U građi ove jedinice učestvuju karbonatni sedimenti gornje krede (mastiht) i foraminiferski krečnjaci srednjeg eocena, flišni sedimenti srednjeg i gornjeg eocena i sedimenti srednjeg miocena.

Sedimenti gornje krede, razvijeni na Luštici, predstavljeni su sivim, bjeličastim i mrko-žučkastim krečnjacima, vapnovitim i bituminoznim dolomitima, dolomitičnim krečnjacima, laporovitim krečnjacima sa proslojcima i muglama rožnaca, karbonatnim brečama i brečastim krečnjacima. Ovi litološki članovi se međusobno smjenjuju i postepeno prelaze jedni u druge. Krečnjaci sadrže dosta bogatu mikrofaunu (*Accordiella conica*, *Rotalina cayeuxi*, *Microcidium elegans*, *Lapeirouseia crateformis* i dr.) i oskudniju makrofaunu.

Tektonska jedinica Parautohton se odlikuje generalnim padom svih formacija prema sjeveroistoku, sa blagim i srednjim padnim uglovima, mada se u karbonatnim sedimentima zapažaju naborne strukture sinklinala i antiklinala manjih dimenzija sa jugozapadnom vergencom. U ovom pogledu posebno treba istaći fliš eocena koji je mjestimično intenzivno ubran u stisnute i prevrnutе metarske nabore, sa jugozapadnom vergencom. Od rupturnih deformacija značajni su normalni longitudinalni rasjedi.

### Seizmičnost

Utvrđeno je da je seizmičnost primorskog pojasa genetski povezana sa pokretima blokova, u ovom dijelu kore, koji su formirani poslije glavne faze ubiranja Dinarida (Iaramijska tektonska faza), kao posledica permanentne subdukcione aktivnosti jadranske mase u graničnoj zoni prema Dinaridima. Pri tome su seizmički najaktivniji tektonski šavovi, odnosno zone dubokih rasjeda, koje su aktivne u dužem periodu vremena.



### Seizmička regionalizacija i hazard - Prostorni Plan Crne Gore do 2020. god

Kompleksna sagledavanja dobijenih podataka ukazuju na postojanje više seizmogenih zona, od kojih su za prostor Primorja posebno važne one na južnom dijelu Crne Gore tj: Skadarska zona, zona Ulcinja i zona Budve. U navedenim zonama dešavaju se snažni zemljotresi, čiji se maksimalni intezitet kreće oko 9° MCS skale.

Na osnovu Karte seizmičke regionalizacije (1982), Crnogorsko primorje se nalazi u granicama IX osnovnog stepena seizmičnosti (MCS skale), u uslovima srednjeg tla. Takve su se pojave manifestovale i kod zemljotresa 1979. godine koji je iskazao maksimalnu vrijednost ubrzanja oscilovanja tla na potezu Ulcinj - Petrovac, u granicama od 0.49 g do 0.21 g. Mjerenje seizmičkih parametara neposredno poslije tog zemljotresa u Baru dala su

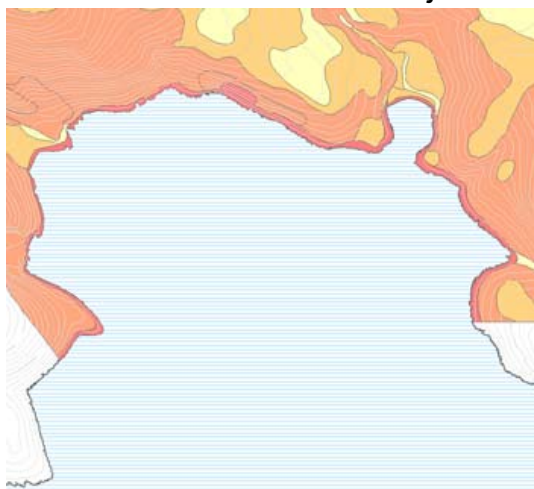


sljedeće podatke: maksimalna akceleracija iznosila je 370 cm/s<sup>2</sup>, maksimalna brzina 43 cm/s, a maksimalno pomjeranje 11cm. Ti su podaci od izuzetne važnosti za potrebe projektovanja i izgradnje objekata.

Meditransko područje uopšte, a posebno Jadran, izloženi su cunamijima koje uzrokuju potresi, vulkani i klizanje terena. Nakon zemljotresa 1979. godine, obalno područje Crne Gore zahvatio je cunami najviše visine do 0,60 metara, uz tri naknadne lokacije (NOAA 2007). Cunamiji u blizini tog područja većinom su bili niski i nisu uzrokovali velike štete.

Činjenica da je prostor u granicama morskog dobra i neposrednog zaledja, velikim dijelom izgrađen od flišnih, pretežno klastičnih sedimenata i kvartarnih tvorevina, predstavlja veliku nepovoljnost sa aspekta seizmičkog rizika.

#### Podobnost terena za urbanizaciju



- I. kategorija: tereni bez ograničenja za urbanizaciju
- II. kategorija: tereni sa neznatnim ograničenjima za urbanizaciju
- III. kategorija: tereni sa znatnim ograničenjima za urbanizaciju
- IV. kategorija: tereni nepovoljni za urbanizaciju

Prema karti seizmičke mikro-rejonizacije (PUP Tivat 2020.) predmetni prostor pripada I kategoriji terena sa neznatnim ograničenjima za urbanizaciju i dijelom terenima povoljnim za urbanizaciju. Ova kategorija terena povoljna je za prostorni razvoj i izgradnju.

#### Inženjersko-geološke karakteristike terena



#### LEGENDA / LEGEND

- Vezane - okamenjene stijene - krečnjaci, dolomiti, manje pojave dacita i andezita, keratofita i kvarceratofira
- Kompleksi vezanih - okamenjenih i slabo okamenjenih stijena - glinci, laporci, pješčari, krečnjaci, rožnaci, dijabazi, melafiri itd.
- Nevezane stijene - pjeskovi, šljunkovi i drobine
- Kompleks vezanih - slabo okamenjenih i neokamenjenih i nevezanih stijena - gline, laporci, glinoviti pješčari, pijesak, šljunak, pjeskoviti grudvast krečnjak

Detaljni urbanistički plan „Golf i Donji Radovići zapad“ u Tivtu  
Izveštaj o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu



Područje poluostrva Luštica izgrađuju vezane - okamenjene stijene - krečnjaci, dolomiti, sa manjim pojavama dacita i andezita, keratofita i kvarckeratofita. To ovaj teren čini stabilnim i nosivim, a time i povoljnim za gradnju.

### *Geomorfološka građa šireg područja*

Na području Luštice najrasprostranjeniji je **kraški reljef**, formiran na lako rastvorljivim karbonatnim stijenama trijaskе, jurske i naročito kredne starosti, koje su korozionim procesima u dužem periodu karstifikovane.

Osnovna karakteristika ovog reljefa je pojava brojnih vrtača, škrapa, skaršćenih depresija, kao i dobro razvijenih dolina između kojih su zaostali najčešće uski i oštri grebeni.

Na kontaktu mora i kopna, dejstvom abrazionih i akumulacionih procesa, nastao je marinski reljef, pri čemu abrazioni oblici, po broju i raznovrsnosti, preovlađuju u odnosu na akumulacione.

Obalu zaliva Trašte čine tipični abrazioni oblici, karakteristični za kamenite obale na otvorenom moru, izgrađene od klastičnih stijena tercijarnog fliša i karbonatnih sedimenata trijaskе, jurske i kredne starosti, koji na izvesnim odsjecima stvaraju klifove. Na stvaranje abrazionih oblika uticali su pored morske erozije, kretanje masa i rasjedna neotektonika, što pokazuje da je pretežni dio obalnog reljefa polimorfne geneze.

Pjeskovite i šljunkovite plaže u zalivu Trašte predstavljaju akumulacione oblike reljefa, stvorene uz niske obale od nekonsolidovanog materijala, koje izgrađuju aluvijumi, proluvijalni konusi i zastori.

### *Opšti izgled reljefa*

Poluostrvo Luštica, izgrađeno od bankovitih i slojevitih krečnjaka, a rjeđe i dolomita gornje krede, u središnjem dijelu ima karakter zatalasane zaravni sa više vrtača i uvala.

Nasuprot slabo razuđenoj obali u zalivu Boke, obala Luštice na otvorenom moru predstavljena je brojnim rtovima, uvalama i lukama. Zaliv Trašte je najrazuđeniji dio obale Luštice sa nekoliko pješčano-šljunčanih plaža, nastalih dnom pojedinih uvala.

Dio poluostrva Luštica, u dijelu uvale Pržno obuhvata usku priobalnu zonu nagiba terena od ravnog do vrlo nagnutog 10-22°. Najviši djelovi reljefa u zahvatu plana dostižu do 45 mnv.



## **Hidrogeološke i hidrografske karakteristike**

### **Kopno**

Crnogorsko primorje pripada Jadranskom slivu i spada među vodom najbogatija područja u svijetu. Sa ove teritorije otiče u prosjeku 604 m<sup>3</sup>/s vode, odnosno 19 km<sup>3</sup> ili 44 l/s/km<sup>2</sup> godišnje. Karakteriše ga visoka količina padavine i nepovoljne sezonske oscilacije. Zbog brzog oticanja vode kroz tlo, bilans vode nije povoljan pa se u ključnim periodima (turistička sezona, vegetacijski period) javlja deficit vode. Voda kroz krašku podlogu otiče u more, a veliki dio se uliva ispod površine mora u obliku vrulja.

Na ovom su prostoru vrlo česta pojava bujični vodotoci koji izazivaju poplave. Karakteriše ih naglo dizanje i opadanje nivoa vode i prenošenje velike količine usitnjenog materijala – nanosa. Najveće štete izazivaju u donjem toku, na ušću u more.

### **More**

Jadranski akvatorijum širok je oko 200km i čini dio južno-jadranske kotline u kojoj su izmjerene i najveće dubine Jadrana (1 340 m). Odlikuje se najvećom masom vode i jačom izmjenom vode s Mediteranom. Dužina obalne linije s ostrvima iznosi oko 311 km, sa koeficijentom razvedenosti oko 2.9.

Vrijednost saliniteta morske vode jako varira kroz godinu, posebno vertikalno. More obrubljuje uglavnom stjenovita obala, s dobro formiranim klifovima. Strukturu morskog dna čine hridinasto, pjeskovito i muljevito dno, čije čestice su terigenog i pelagičnog morskog porijekla.

Talasi su češći zimi i to sa sjevera (januar - mart), odnosno juga (novembar), a uglavnom su visine 0.5 do 1.5 m. Talasi veći od 1.5m su rijetki i javljaju se iz južnog pravca, a oni preko 4.5 m su najrjeđi.

Morske struje su pod neposrednim uticajem struja južnog Jadrana, s najvećim brzinama od 42cm/s (ulazna) do 88cm/s (izlazna). Glavna površinska struja kreće se od JI prema SZ brzinom od 42cm/s, prateći obalu. Zbog velikog volumena vode temperatura zimi ne pada ispod 12°C. Ljeti se površinske priobalne vode ugriju do 27°C i više, a zimi se uspostavlja izotermija, koja se širi prema otvorenom moru. Proljećnim zagrijavanjem u sloju od 10-30m uspostavlja se termoklima, posebno izražena krajem ljeta. Salinitet morske vode varira, pa je na istraživanim mjestima (Institut za biologiju mora-Kotor) iznosio je 38.30 – 38.48‰, a na otvorenom moru do 39‰.

## **Pedološke karakteristike**

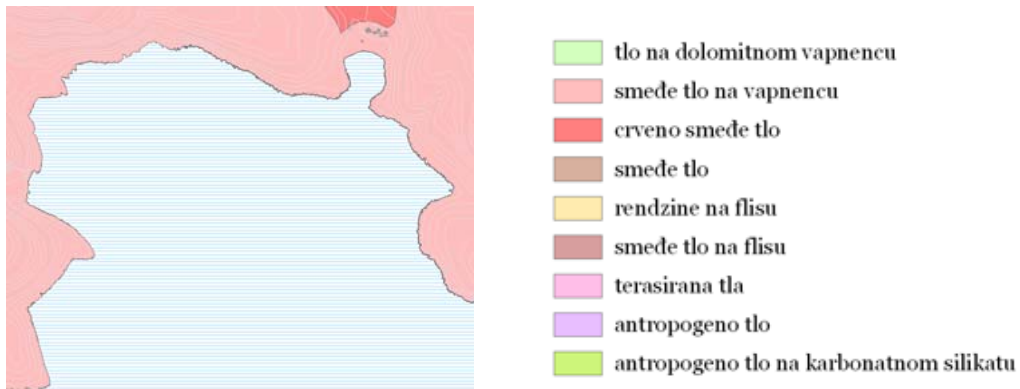
Poluostrvo Luštica je svojim najvećim dijelom pokriveno zemljištem **crvenicom** koje se obrazuje na čistim ili jedrim krečnjacima u uslovima tople mediteranske klime

U ovom području crvenica je apsolutno dominantno zemljište, a većinom je plitkog sloja, kako na strmijem terenu, tako i na blažim padinama na kojima je po pravilu veliki (30-90 %) procenat stjenovitosti. Blaže padine su mjestimično terasirane, te je stvoren nešto dublji sloj, dok je ravni teren uvala, vrtača i manjih polja, kao što su tereni sela Donjeg Grblja i Donje Lušnice, sa dubokim slojem pretaložene ili koluvijalne crvenice, koja je dobro poljoprivredno zemljište (I, I i II bonitetne klase). Na terasastom terenu raspon u kvalitetu zemljišta je veći (II - VI klase), dok je strmiji-krševiti teren najlošijeg boniteta (VI i VII klase).

Prema pedološkoj karti iz PUP-a Tivta do 2020. god. uski obalni pojas oko uvale Pržno izgrađuje smeđe tlo na krečnjaku („vapnencu“). Ova vrsta tla (od 30cm do 60cm dubine)

nastaje na blažim oblicima reljefa, na temeljima sačuvana starog zemljišnog pokrivača. Formira se isključivo na tvrdim i čistim, najčešće karstifikovanim krečnjacima koji imaju manje od 1% netopivog ostatka. Struktura je mrvičasta do graškasta. Teksturno to je glinasto-ilovasto do glinasto tlo, propusno i dobre prirodne drenaže. Poroznost iznosi 45-65 %.

Veće prodiranje korijenovog sistema u ovu vrstu tla omogućeno je tamo gdje je raslojavanje stijena okomito ili koso. Promjenljivost dubine te stjenovitost i kamenitost ovog terena ograničavaju mogućnost njegovog intenzivnijeg korišćenja za primjenu mehanizacije kod pošumljavanja.



### ***Zaštita karaktera predjela***

U cilju zaštite predjela neophodno je predvidjeti sljedeće aktivnosti:

- racionalnije korišćenje već zauzetog prostora
- zaštita površina pod makijom, maslinjaka i šumskih kultura
- očuvanje prirodne konfiguracije terena
- sanacija devastiranih i degradiranih površina putem planskog pošumljavanja i ozelenjavanja uz poštovanje karaktera predjela
- očuvanje karakterističnih vizura

### **Buka**

Pravilnikom o graničnim vrijednostima nivoa buke u životnoj sredini („Sl. list RCG”, br. 75/06) normativno je regulisan nivo buke u naseljenim mjestima prema zonama naselja i to takve da nivo buke ne smije prelaziti dopuštene vrijednosti za određenu zonu naselja.

U konkretnom slučaju mjereno područje svrstano je u navedenu zonu:

**Tabela 2.1.** Granični nivoi buke u otvorenim boravišnim prostorima za pojedine zone prema odredbama Pravilnika o graničnim vrijednostima nivoa buke u životnoj sredini (Sl. List RCG, 75/06).

Red.broj	Zona	Najviši dozvoljeni nivoi spoljne buke $L_{Aeq}$ u dBA		
		Dan	Veče	Noć
VI	Turistička područja, mala i seoska naselja, kampovi i školske zone	50	50	45

Na lokacijama u kojima buka zadovoljava vrijednosti iz navedene tabele nivo buke koja potiče od novih izvora ne smije da pređe prethodno zatečeni nivo.

Za postojeća područja u kojima je nivo buke viši od dozvoljenog prema tabeli novoprojektovani ili rekonstruisani bučni objekti moraju zadovoljiti uslove iz tabele.

Sistematski podaci o buci na ovom i širem području ne postoje.

### **Mogući razvoj stanja u životnoj sredini na predmetnom području ukoliko se ne realizuje Plan**

U slučaju da ne dođe do realizacije predmetnog Plana neće se promijeniti postojeće stanje životne sredine.

Ukoliko dođe do promjene u namjeni površina, ne možemo iskazati koji su sve potencijalni uticaji na segmente životne sredine.

Za slučaj da dođe do neadekvatne urbane izgradnje, svakako će doći do značajnih uticaja (pejzaž, otpadne vode i sl.) na životnu sredinu. Naime, neplanskom izgradnjom objekata se narušava prirodni i specifični pejzaž crnogorskog primorja. Stvaraju se aglomeracije koje se ne uklapaju u prirodni ambijent.

Izgradnjom novih objekata se povećava broj osoba koji će povremeno ili stalno boraviti na predmetnom području. Time se povećava količina čvrstog otpada koji se nekontrolisano odlaže i time zagađuje tlo. Isto tako se povećavaju količine urbanih otpadnih voda. Kako u predmetnom području ne postoji sistem javne kanalizacije, otpadne vode bi se vrlo vjerovatno odlagale u individualne septičke jame (koje su po pravilu propusne).

### **3. Identifikacija područja za koja postoji mogućnost da budu izložena značajnom riziku i karakteristike životne sredine u tim područjima**

Primjena Plana će prvenstveno imati uticaj na samu lokaciju, te na susjedna područja.

#### **Karakteristike okoline lokacije**

Okolinu lokacije karakteriše većim dijelom neizgrađeni prirodni ambijent.

Cilj izrade Detaljnog urbanističkog plana je obezbjeđenje planskih uslova za izgradnju dijela budućeg turističko - stambenog kompleksa Luštica Development u Tivtu.

Prostor kompleksa podijeljen je na zahvate više Detaljnih urbanističkih planova i Urbanističkih projekata, dok predmetni DUP Golf i Donji Radovići zapad zauzima centralni i najveći prostor.

U bližoj okolini su dakle planirani objekti sličnog sadržaja, kao što je i sadržaj predmetne SPU, a koje prati odgovarajuća infrastruktura.

Zona zahvata Plana neposredno kontaktira s područjima:

- sa zapada - zonom sela Radovići
- s juga - zonom DUP-a Donji Radovići centar i zonom Morskog dobra
- s istoka - neizgrađenom zelenom površinom na kojoj je planirano postavljanje alternativnih sistema za proizvodnju električne energije
- sa sjevera - neizgrađenom zelenom površinom poluostrva Luštica.

Pri izradi ovog planskog dokumenta je vođeno računa o kapacitetima. Takođe, kroz izradu adekvatnih infrastrukturnih i ostalih hotelskih sistema treba obezbijediti očuvanje kvaliteta morske vode i plaže. Na ovaj način je smanjen uticaj na životnu sredinu, te samim tim i na okolna područja.

Sprovođenje plana i primjena datog planerskog koncepta prvenstveno će imati uticaja na osnovne segmente životne sredine (voda, vazduh, zemljište, flora i fauna, pejzaž) same lokacije i preostalih okolnih prirodnih i poluprirodna staništa.

Najvažniji uticaji su:

#### *Uticaji na vode*

Pri izvođenju građevinskih radova na izgradnji planiranih objekata postoji određeni broj aktivnosti, koje mogu prouzrokovati negativne posljedice na površinske i podzemne vode ograničenog trajanja. U tom pogledu najveću opasnost predstavljaju:

- Građevinski radovi (duboki iskopi, uništavanje i skidanje prirodnog pokrovnog sloja zemljišta i dr). Na taj način mogući su manji poremećaji prirodnih pravaca prihranjivanja podzemnih voda, a ujedno skidanjem pokrovnog sloja zemljišta i eventualno stvaranje novih slivnih površina, zamućenja ili na drugi način onečišćenja voda koje se brzo dreniraju u podzemlje ili otiču u more.
- Građevinske mašine - potencijalna opasnost od prosipanja ili akcidentnih izlivanja nafte i naftnih derivata, odbacivanje motornih ulja i sličnog otpada.
- Nekontrolirano deponovanje iskopanog materijala, te smještaj baza za mehanizaciju ili u blizini mora.
- Korišćenje neprikladnih materijala za građenje.
- Nekontrolisano odvođenje sanitarnih voda sa mjesta za smještaj radnika, gdje su moguća manja zagađivanja od procesa pripreme hrane, kao i neadekvatnih sanitarnih čvorova.

Nakon izgradnje, u fazi eksploatacije stambenih i drugih (društvenih) objekata, kao i zbog obavljanja djelatnosti u zoni komunalnih servisa, te zbog funkcionisanja saobraćajne i hidrotehničke infrastrukture, povećaće se količine (komunalnih) otpadnih i zagađenih voda koje će trebati da budu kanalisane do kanalizacionog sistema Trašte.

#### *Uticaj na vazduh*

U fazi izgradnje objekata, pored materija koje se inače javljaju u vazduhu kao rezultat emisija iz saobraćaja, biće povećana količina prašine.

Tokom izgradnje objekata moguć je neznatan uticaj na kvalitet vazduha (prašina, dim) uzrokovan radovima na izgradnji. Ovaj uticaj će s vremenom biti smanjen, tj. imajući u vidu ograničeno vrijeme trajanja građevinskih radova, uticaj će biti kratkoročan sa reverzibilnim efektom. Obuhvat efekta će biti ograničen samo na prostor izgradnje.

Nakon izgradnje objekata, u fazi eksploatacije objekata povećaće se broj vozila što će uticati na povećanje emisija zagađujućih materija u vazduh.



### *Uticaj na pedološke karakteristike*

Objekti predviđeni za izgradnju, srazmjerno veličini zone koju zahvata plan i stepenu/koefficientu izgrađenosti, obuhvataju relativno manju površinu. Zona uticaja će ipak biti šira usljed pripremnih radova i izgradnje pristupnih puteva, posebno za izgradnju planiranih saobraćajnica. Ukoliko se bude koristio materijal sa lokaliteta (npr. kamen) u blizini, biće neophodno obezbjeđenje uslova i saglasnosti kod nadležnog organa, kako bi se izbjegli dodatni negativni uticaji. Generisanje otpada tokom izgradnje je neizbježno, pogotovo kod zemljanih radova, te će biti neophodno da se taj otpad tretira na odgovarajući način, kako je to propisano zakonom / podzakonskim aktima i primjereno dobroj građevinskoj praksi. Treba naglasiti da otpad koji nastaje u toj fazi neće imati karakter opasnog otpada.

Jedini izvor opasnog otpada mogu biti ulja iz građevinskih mašina, nafta i derivati, ukoliko se skladište ili ispuštaju iz bilo kog razloga na samom lokalitetu. Takođe, značajan aspekt je generisanje čvrstog otpada u periodu nakon izgradnje objekata, tokom njegovog korišćenja, kada će se najvećim dijelom generisati komunalni otpad.

### *Uticaj na biodiverzitet, floru i faunu*

Efekti izgradnje i korišćenja objekta najveći efekat mogu imati na živi svijet. Tokom izgradnje neminovno dolazi do poremećaja aktivnosti životinja, naročito ukoliko se izgradnja odvija u vrijeme njihove reprodukcije, migriranja ili pak gneježđenja i podizanja mladih. Veći nivo buke, razaranje dijelova preostalih prirodnih staništa, generisanje otpada, izmjene pejzaža, sve su to faktori koji će imati negativan efekat. Imajući u vidu izgradnju objekta (uključujući uspostavljanje gradilišta, radnih prostora i privremenih odlagališta materijala), doći će do narušavanja i u određenim djelovima trajnog pretvaranja prirodnih i poluprirodnih staništa/habitata u izgrađene (urbane) površine. Čitav proces u mnogome će doprinijeti gubitku prvenstveno biljnog pokrivača kao glavnog staništa životinjskih vrsta. Teške mašine koje se koriste pri građevinskim radovima dovode do zbijanje zemljišta (narušavanje pedofaune). Ugažena staništa nakon gradnje naseljavaće biljne vrste sa dobro razvijenim korijenovim sistemom karakteristične za vegetaciju ugaženih staništa. Eventualne otpadne vode sa gradilišta mogu dodatno zagađivati i degradirati biljne vrste i njihove zajednice u zoni zahvata Plana, ali i šire.

Kada su upitanju biljne vrste i vegetacija, uticaji su nešto jači jer će neminovno doći do uništenja dijelova ili cjelih staništa određenih vrsta. U zahvatu plana, staništa pojedinih vrsta će biti dodatno fragmentisana i usitnjena, što će povećati mogućnost da se pojedina manja staništa potpuno unište. Izgradnji planiranih objekata i prateće infrastrukture prethodiće sječa vegetacije makije što će imati uticaj i na druge komponente biodiverziteta predmetnog područja, prvenstveno prizemnu floru i faunu invertebrata i sitnih kičmenjaka. Period nakon izgradnje, kada nastupa korišćenje objekata, takođe će imati negativne uticaje, kao što je generisanje otpada, nehotično ili namerno ubijanje životinja i uništavanje njihovih razvojnih oblika (na pr. jaja ptica), nehotično ili namjerno uništavanje biljnih vrsta sječom, branjem, gaženjem ili sakupljanjem dekorativnog i ljekovitog bilja u širem području oko predmetne lokacije.

Ostali, značajni uticaji na životnu sredinu predstavljeni su u poglavlju Opis značajnijih karakteristika i ocjena / vrednovanje uticaja na životnu sredinu tokom faza građenja i korištenja objekata.

**4. Postojeći problemi u pogledu životne sredine u vezi sa Planom, uključujući naročito one koje se odnose na oblasti koje su posebno značajne za životnu sredinu, kao što su staništa divljeg biljnog i životinjskog svijeta sa aspekta njihovog očuvanja, posebno zaštićena područja, nacionalni parkovi ili morsko dobro**

Uzimajući u obzir sadržaj i glavne ciljeve Plana, te karakteristike i sadašnje stanje u predmetnom i susjednom prostoru, identifikovana su sledeća sporna pitanja životne sredine koja je trebalo ocijeniti u postupku Strateške procjene uticaja na životnu sredinu:

- Biološka raznolikost,
- Kvalitet obalnog mora,
- Smanjenje prirodnih zelenih površina,
- Pejzaži,
- Vode i zemljište.

Naime, neplanskom izgradnjom objekata se narušava prirodni i specifični pejzaž nekog područje.

Izgradnjom novih objekata se uništavaju zelene površine pokrivene specifičnom uvijek zelenom makijom, što na određenim lokalitetima može dovesti do nestanka pojedinih biljnih i životinjskih vrsta i time do smanjenja bioraznolikosti, a dalje i do izmjene pejzaža.

U široj zoni predmetne lokacije registrovane su sljedeće zaštićene biljne vrste (Rješenje o stavljanju pod zaštitu pojedinih biljnih i životinjskih vrsta „Sl. list RCG“, br. 76/06): *Vincetoxicum huteri* - Huterova divlja papričica (Pržno, ruderalna staništa; uvala Mirišta, makija), *Polygonum maritimum* - morski troskot (Pržno, plaža), *Cyclamen hederifolium* - klobučac (Pržno, makija), *Cyclamen repandum* - mali klobučac (Pržno, makija), *Eryngium maritimum* - morski kotrljan (Pržno, plaža), *Salsola kali* - solnica (Pržno, plaža), *Euphorbia dendroides* L. - drvenasta mlječika, *Echinophora spinosa* L. - ježika, bodljivec (Trašte, morski pijesak), *Cakile maritima* – morgruša (Pržno, pješčana plaža), *Ophrys sphegodes* Miller subsp. *montenegrina* Bauman & Künkele - crnogorska pčelica (Radovići, makija, gariga), *Ophrys sphegodes* Miller subsp. *sphegodes* – pčelica (Rose, gariga), *Ophrys araneola* – kokica (Radovići, makija, garig), *Ophrys scolopax* subsp. *Cornuta* – pčelica (Radovići, makija, garig), *Orchis morio* subsp. *morio* - mirisni kačunak (Radovići, makija; Pržno, gariga), *Orchis quadripunctata* – kačunak (Pržno, gariga; Rose, gariga), *Orchis provincialis* Balb. – gorocvijet (Radovići, makija), *Serapias cordigera* L. kukavica (Radovići, makija, gariga), *Chaerophyllum coloratum* L. - šarena krabljica (Trašte).

Iz karakteristika predmetnog Plana jasno je da ona ne može, u redovnoj fazi dalje eksploatacije, imati uticaj na lokalno stanovništvo (nema ga na ovom području), na vazduh, klimu ili drugi nepomenuti segment životne sredine.

## 5. Opšti i posebni ciljeve zaštite životne sredine ustanovljeni na državnom ili međunarodnom nivou koji su od značaja za Plan i način na koji su ovi ciljevi, kao i svi ostali aspekti od značaja za životnu sredinu, bili uzeti u razmatranje u procesu pripreme

Crna Gore ima osnovne akte, kao što su Ustav, Strategija održivog razvoja, Zakon o zaštiti životne sredine, koji omogućuju da se zaštiti životna sredina i integrišu ekološki faktori u cilju postizanja održivog razvoja. Međutim, postojeći sistem za upravljanje životnom sredinom je nedovoljan za ispunjenje svih obaveza koje proizlaze iz zakonskih obaveza.

Iako u Crnoj Gori postoji dugo iskustvo u planiranju namjene prostora, postupak izrade i donošenja prostornih planova je imao niz slabosti. Rezultat toga su izraženi negativni trendovi u upravljanju prostorom, koji se prvenstveno manifestuju kroz promjenu namjene prostora, neplansku ili nelegalnu (divlju) izgradnju, i nekontrolisanu urbanizaciju. Time se trajno narušavaju prirodne vrijednosti i pejzažne cjeline koji čine nasljeđe Crne Gore i njeno jedinstveno obilježje kao ekološke države.

### 5.1 Način određivanja

Opšti i posebni ciljevi zaštite životne sredine ustanovljeni na državnom nivou, koji su od značaja za Plan, su određeni na osnovu sledećih relevantnih dokumenata usvojenim na državnom i opštinskom nivou:

- Prostorni plan Crne Gore do 2020. godine,
- Nacionalna strategija održivog razvoja Crne Gore,
- Strategija regionalnog razvoja Crne Gore,
- Prostorni plan područja posebne namjene za Morsko dobro,
- Strateški master plan za otpadne vode za Crnogorsko primorje i Opštinu Cetinje,
- Strateški master plan za upravljanje čvrstim otpadom,
- Prostorni plan Opštine Tivat.

Za određivanje ciljeva zaštite životne sredine ustanovljene na međunarodnom nivou, koji su od značaja za Plan, korišćeni su dolje navedeni relevantni međunarodni dokumenti koje je usvojila Skupština Crne Gore. Njihovom ratifikacijom je Crna Gora preuzela obavezu sprovođenja njihovih odredbi:

1. Konvencija o bioraznolikosti,
2. Okvirna Konvencija Ujedinjenih nacija o klimatskim promjenama,
3. Kyoto protokol Okvirne konvencije Ujedinjenih nacija o klimatskim promjenama,
4. Bečka konvencija o zaštiti ozonskog omotača,
5. Montrealski protokol o materijama koje oštećuju ozonski sloj, i
6. Konvencija o globalnoj zaštiti od dezertifikacije.

### 5.2 Opšti ciljevi zaštite životne sredine

Uzimajući u obzir karakteristike Plana i gore navedene dokumente, određeni su sledeći opšti ciljevi zaštite životne sredine od značaja za Plan:

- **Biološka raznolikost, flora i fauna**
  - Zaštita biodiverziteta kao cjeline, a posebno komponenti biodiverziteta koji imaju zaštićenu vrijednost,
  - Zaštita postojećih zaštićenih područja i proglašenje novih.
- **Kvalitet priobalnog mora**
  - Održati postojeći kvalitet priobalnog mora sprječavanjem daljeg zagađenja mora otpadnim vodama i uspostavljanje integrisanog upravljanja obalnim područjem.
- **Zelene površine**
  - Očuvati postojeću mediteransku vegetaciju,
  - Uspostaviti optimalni odnos između izgrađenih i slobodnih javnih površina.
- **Pejzaži**
  - Očuvati i unaprijediti vrijedne prirodne i istorijske pejzaže i specifičnosti unutar njih.
- **Vode i zemljište**
  - prikupiti, obraditi i na odgovarajući način odložiti sve komunalne otpadne vode,
  - osigurati održivo upravljanje čvrstim otpadom,
  - spriječiti erozione procese.

### 5.3 Posebni ciljevi zaštite životne sredine

Na osnovu gore navedenih opštih ciljeva zaštite životne sredine i određenih mjera zaštite, uzimajući u obzir sadašnje stanje u prostoru utvrđeni su slijedeći posebni ciljevi zaštite životne sredine, indikatori, te ciljani rezultati po pojedinim područjima/elementima životne sredine.

Primjenom usvojenih indikatora uzimajući u obzir ciljne rezultate načinjene su i procjene značajnosti uticaja na životnu sredinu sprovođenja Plana ovog lokaliteta.

**Tabela 5.1** Opšti ciljevi, indikatori i ciljani rezultati koji se žele postići primjenom Plana

Područje/element	Opšti cilj	Indikator	Ciljani rezultat
<b>Bioraznolikost, flora i fauna, i zaštićena područja</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zaštita biodiverziteta kao cjeline, a posebno komponenti biodiverziteta koji imaju zaštićenu vrijednost,</li> <li>- Zaštita postojećih zaštićenih područja i proglašenje novih.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- broj i veličina uništenih staništa na kopnu i moru</li> <li>- broj i veličina zaštićenih površina</li> <li>- ispunjenje ciljeva nacionalnog plana o zaštiti bioraznolikosti</li> <li>- broj ugroženih vrsta</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- očuvane zaštićene biljne i životinjske vrste,</li> <li>- očuvana zaštićena područja</li> </ul>
<b>Kvalitet priobalnog mora</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ograničiti onečišćenje</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- udovoljavanje sanitarnim</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kvalitet mora zadovoljava kriterijumima za njegovu</li> </ul>

	obalnog mora do nivoa koji neće ugroziti prirodne osobine i onemogućiti njegovo korištenje u skladu s namjenom	kriterijumima za kvalitet mora za kupanje i uzgoj morskih organizama	namjenu
<b>Zelene površine (vegetacija)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Očuvati postojeću mediteransku vegetaciju</li> <li>- Uspostaviti optimalni odnos između izgrađenih i slobodnih zelenih površina</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- izvještaj o stanju vegetacije,</li> <li>- odnos između novoizgrađenih i zelenih površina,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- sačuvati postojeće zelene površine i stvorene nove s biljnim vrstama karakterističnim za predmetno područje i lokalne klimatske uslove, a veličinom usklađene s brojem korisnika</li> </ul>
<b>Pejzaži</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Očuvati i unaprijediti vrijedne prirodne i istorijske pejzaže i specifičnosti unutar njih.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Izvještaj o pejzažu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- pejzaž očuvan unutar svojih prirodnih karakteristika</li> </ul>
<b>Ljudsko zdravlje i kvalitet življenja</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- sprovesti zdrav način života</li> <li>- zaštititi i unaprijediti kvalitet življenja,</li> <li>- smanjiti buku i vibracije</li> <li>- opskrbiti sve objekte pitkom vodom,</li> <li>- prikupiti, obraditi i na odgovajući način odložiti komunalne otpadne vode,</li> <li>- osigurati održivo upravljanje čvrstim otpadom,</li> <li>- povećati mogućnost rekreacije u otvorenim i zatvorenim prostorima</li> <li>- osigurati normalno odvijanje saobraćaja za vrijeme sezone i potreban broj parkirnih mjesta</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- broj stanovnika,</li> <li>- kvalitet vazduha unutar propisanih vrijednosti,</li> <li>- jačina buke unutar propisanih vrijednosti,</li> <li>- izvještaj o vodosnabdijeva nju područja,</li> <li>- izvještaj o odvodnji komunalnih otpadnih voda,</li> <li>- izvještaj o održivom upravljanju čvrstim otpadom,</li> <li>- broj i kapacitet mjesta za rekreaciju,</li> <li>- izvještaji o saobraćajnom prometu</li> <li>- broj parkirališnih mjesta</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nivo buke unutar propisanih granica</li> <li>- kvalitet vazduha unutar propisanih vrijednosti,</li> <li>- svi objekti opskrbljeni pitkom vodom,</li> <li>- sve količine komunalnih otpadnih voda, prikupljene, obrađene do odgovarajućeg stepenu i ispuštene na pogodno mjesto,</li> <li>- osigurani uslovi za odvojeno prikupljanje čvrstog otpada koji će se reciklirati,</li> <li>- saobraćaj se odvija bez zastoja,</li> <li>- broj parkirnih mjesta 1-1,2/1stambenoj jedinici, 50/100 soba, 0,3/gledaocu</li> </ul>



## 6. Moguće značajne posljedice po zdravlje ljudi i životnu sredinu, uključujući faktore kao što su: biološka raznovrsnost, stanovništvo, fauna, flora, zemljište, voda, vazduh, klimatski činioci, materijalni resursi, kulturno nasleđe, arhitektonsko i arheološko nasleđe, pejzaž, kao i međusobni odnos ovih faktora

### 6.1. Metodologija, kriterijumi i indikatori

Prvi korak u prepoznavanju mogućih uticaja primjene Plana je bio utvrđivanje rezultata sprovođenja ključnih elementa Plana. Nakon što je to utvrđeno identifikovani su mogući uticaji koje utvrđene promjene mogu imati na životnu sredinu korišćenjem dolje navedenih kriterijuma. Uticaji su opisani kvalitativno na osnovu ekspertske procjene.

Jednom identifikovani mogući uticaji su zatim vrednovani da bi se utvrdio njihov značaj. Vrednovanje je načinjeno primjenom indikatora koji su ranije utvrđeni iz postavljenih ciljeva Plana i na nivou države prihvaćenih ciljeva zaštite životne sredine.

Za određivanje značaja uticaja na životnu sredinu korišćena je sledeća kvalitativna skala:

++	vrlo pozitivan uticaj
+	pozitivan uticaj
0	uticaja nema, ili je neznatan
-	negativan uticaj
--	vrlo negativan uticaj

#### **Bioraznolikost, flora i fauna, i zaštićena područja**

Za ocjenu uticaja na ovu komponentu životne sredine korišćeni su ovi kriterijumi:

- da li predloženo rješenje smanjuje broj vrsta (tj. bioraznolikost);
- da li utiče na zaštićene ili ugrožene vrste ili njihova staništa, ili ekološki osjetljiva područja.

#### ***Smanjenje broj vrsta (t.j. smanjenje bioraznolikosti)***

Kao što je već navedeno, predmetnu lokaciju karakteriše bogatstvo i različitost biljnih i životinjskih vrsta, što mu daje određenu specifičnost i vrijednost. Ovaj uticaj je ocjenjen kao negativan. (sječa i uklanjanje makije i sl.).

#### ***Uticaj na zaštićene ili ugrožene vrste ili njihova staništa, ili ekološki osjetljiva područja***

Različite aktivnosti, koje su gore navedene, mogu uticati na zaštićene ili ugrožene vrste, ili njihova staništa ili ekološki osjetljiva područja.

Ovaj uticaj je ocjenjen kao negativan (i ako nije registrovano postojanje ugroženih vrsta na ovom području, a utvrđivanje stanja zaštićenih ili ugroženih vrsta će se nastaviti u toku izrade dalje dokumentacije: npr. Elaborat o procjeni uticaja na životnu sredinu).

#### **Zelene površine**

Za ocjenu uticaja na ovu komponentu životne sredine korišćen je sledeći kriterijum:

- da li predloženo rješenje utiče na povećanje ili smanjenje zelenih površina?

### ***Uticaj na povećanje ili smanjenje zelenih površina***

Planiranim zahvatom se mogu smanjiti postojeće zelene površine, što je ocijenjeno kao negativan uticaj.

### ***Stepen ugroženosti predjela od antropogenog uticaja***

Očuvane sastojine makije daju prostoru autentičan mediteranski izgled. Ovakve sastojine treba štititi kako bi se omogućila obnova crnikinih šuma. Takođe imaju veliki značaj i kao antierozivni sistemi.

- Stepenn osjetljivosti makije uslovljen je intenzitetom antropogenog uticaja i ocjenjuje se kao: veliki (poslije požara prirodna obnova je veoma dugotrajna a često ne dovodi do ishodnog stanja sistema) do umjeren - mali (npr. selektivna sječa stabla).
- Stepenn ugroženosti uslovljen jačinom antropogenog uticaja na komponente biodiverziteta je umjeren - veliki (nekontrolisano krčenje, paljenje, izgradnja).

Šume alepskog bora (*Pinus halepensis*) - Na Luštici su ove šume autohtone. To su male populacije sa slabom prirodnom obnovom. Predstavljaju sastavni dio primorskog predjela. Imaju prije svega zaštitnu i estetsku vrijednost.

- Osjetljivost ovih šuma je mala. Prirodne sastojine alepskog bora predstavljaju jednu od završnih faza progradacije mediteranskih šumskih ekosistema sa završnim stadijumom crnike.
- Ugroženost: požari, vjetroizvale, štetočine, urbanizacija.

### **Kvalitet priobalnog mora**

Za ocjenu uticaja na ovu komponentu životne sredine korišteni su kriterijumi:

- Da li predložena rješenja utiču na smanjene kvaliteta priobalnog mora?
- Da li dolazi do ograničenja u planiranoj namjeni priobalnog mora?

### ***Uticaj na kvalitet priobalnog mora***

Kvalitet priobalnog mora prvenstveno ima estetski karakter i ogleda se u prozirnosti i boji mora, koja varira od prirodno svjetlo plave do svjetlo zelene. Unošenjem raznih materija u more kvalitet mora se smanjuje, što se manifestuje smanjenjem prozirnosti mora i promjenom boje u zeleno-smeđu do žuto-smeđe. Do smanjenja prozirnosti i promjene boje dolazi usled prisustva povećane koncentracije suspendovanih čestica (žive ili nežive prirode). Onečišćenje mora naftom i naftnim derivatima ima specifičan vizuelni efekat, koji zavisi od vrste frakcije nafte i debljini sloja onečišćenja. Površina mora u slučaju zagađenja težom frakcijom (mazut) uz deblji sloj ima tamno smeđu boju, dok u slučaju lakih frakcija (benzin) uz tanki površinski sloj, površinom mora se prelevaju boje duge.

Svi ovi oblici uticaja ocijenjeni su kao negativni.

### ***Ograničenja u planiranoj namjeni priobalnog mora***

Da bi se priobalno more moglo koristiti za određenu namjenu mora zadovoljavati minimalno postavljene kriterijume kvaliteta, da korisnik ne bi trpio štetu usljed njegovog korištenja. More u predmetnom području se koristi za kupanje i rekreaciju te za uzgoj morskih organizama. Na kvalitet mora prvenstveno utiče ispuštanje neprečišćenih gradskih otpadnih

voda. Ako kvalitet mora usled zagađenja ne zadovoljava postavljene kriterijume za određenu namjenu, tada nije moguće ni njegovo korištenje za tu namjenu.

Ovaj uticaj ocijenjen je kao negativan.

### **Pejzaž**

Za ocjenu uticaja na ovu komponentu životne sredine korišćeni su sledeći kriterijumi:

- Da li predložena rješenja utiču na panoramsku vrijednost pejzaža?
- Da li vizuelno ometaju postojeći objekti?

### ***Narušavanje panoramske vrijednosti pejzaža***

Pejzaž obalnog područja je veoma specifičan i ima posebnu ulogu u određivanju ljepote Crnogorskog primorja. Narušavanje panoramske vrijednosti prirodnog pejzaža neodgovarajućom izgradnjom objekata označava se kao negativan uticaj.

### ***Vizuelno ometanje postojećih građevina i prirodnih znamenitosti***

Vizuelno ometanje postojećih građevina i prirodnih znamenitosti može nastati izgradnjom objekata blizu postojećih objekata. Ovaj uticaj je ocijenjen kao negativan.

### **Ljudsko zdravlje i kvalitet življenja**

Za ocjenu uticaja na ovu komponentu životne sredine korišćeni su ovi kriteriji:

- Da li predložena rješenja povećavaju ili smanjuju postojeći nivo buke?
- Da li predložena rješenja utiču na emisiju materija koje bi mogle uticati na ljudsko zdravlje, ili voditi do pogoršanja stanja životne sredine?
- Da li predložena rješenja poboljšavaju vodosnabdijevanje u području?
- Da li predložena rješenja poboljšavaju odvodnju otpadnih voda u području?
- Da li predložena rješenja povećavaju ili smanjuju probleme saobraćaju u mirovanju i/ili u pokretu?
- Da li predložena rješenja smanjuju ili povećavaju slobodan pristup moru i omogućuju nesmetanu šetnju uzduž obale?
- Da li predložena rješenja povećavaju ili smanjuju rekreativna područja?

### ***Povećavanje ili smanjenje postojećeg nivoa buke***

Izvori buke mogu biti različiti. Buka ima značajan negativan uticaj na kvalitet življenja i na ljudsko zdravlje. Stoga je povećanje nivoa buke ocijenjeno kao negativan uticaj, a smanjenje kao pozitivan uticaj.

### **Poboljšanje vodosnabdijevanja u području**

Generalno se može konstatovati da je infrastruktura za vodosnabdijevanje zastarjela i neadekvatno održavana, zbog toga dolazi do velikih gubitaka vode u sistemu. U špici turističke sezone nema dovoljnih količina vode za piće. Sve to utiče na kvalitet življenja u širem području.

Poboljšanje uslova za vodosnabdijevanje, izgradnjom nove mreže, je ocijenjeno kao pozitivan uticaj, dok je povećanje potrošnje bez izgradnje odgovarajućeg sistema za vodosnabdijevanje ocijenjeno kao negativan uticaj.

### **Poboljšanje odvodnje otpadnih voda u području**

Tretiranje i odlaganje otpadnih voda je neadekvatno u cijelom obalnom području. Mali se dio otpadnih voda prikuplja na odgovarajući način, obrađuje i ispušta u more podmorskim ispuštima potrebne dužine. Većina se neobrađenih otpadnih voda ispušta u more kratkim ispuštima. Značajan dio se odlaže u propusne septičke jame iz kojih se procjeđuju u more. Poboljšanje odvodnje je ocijenjeno kao pozitivan uticaj.

### **Odvojeno prikupljanje čvrstog otpada koji će se reciklirati**

Jedan od elemenata održivog razvoja je smanjenje količine čvrstog otpada i njegovo recikliranje. Da bi se uspješno mogao reciklirati potrebno ga je odvajati pri odlaganju. Za to je potrebno osigurati i materijalne uslove (prostor i opremu). Odvojenim prikupljanjem i recikliranjem smanjuje se i zagađenje tla.

Osiguranje uslova za odvojeno prikupljanje je ocijenjeno kao pozitivan uticaj.

### ***Povećanje ili smanjenje problema u saobraćaju u mirovanju i/ili u pokretu***

Povećanjem broja stanovnika i/ili korisnika određenog područja povećava se i broj vozila koja će se kretati u određenom području, što može dovesti do gužvi na postojećim saobraćajnicama i parkiralištima. Ovaj uticaj je ocijenjen negativan. Izgradnjom novih i rekonstrukcijom postojećih saobraćajnica i parkirališta postojeće saobraćajne se gužve mogu smanjiti. Ovakav uticaj je ocijenjen kao pozitivan.

### ***Nesmetan prilaz obali i slobodna šetnja duž obale***

More i morska obala je javno dobro, koje ne može postati privatno vlasništvo. U pravilu pristup obali treba biti dostupan bez ograničenja, kao što treba biti i omogućeno nesmetano kretanje uzduž obale. Samo u specifičnim slučajevima, koji su određeni zakonom i drugim propisima, pristup obali može biti ograničen kao i onemogućeno kretanje uzduž obale.

Šetnja uzduž obale predstavlja vid rekreacije koji dobarinosi boljoj fizičkoj kondiciji i poboljšava zdravstveno stanje osoba. Smanjenje slobodnom pristupu obali i onemogućivanje kretanja uzduž obale su ocijenjeni kao negativni uticaji. Nasuprot tome, povećanje broja nesmetanih pristupa obali i povećanje dužina staza za šetanje uz obalu su ocijenjeni kao pozitivni uticaji.

### ***Povećanje ili smanjenje broja i veličine rekreativnih područja***

Rekreacija je jedan od ključnih elemenata za održavanje tjelesne aktivnosti i doprinosi boljem zdravstvenom stanju ljudske populacije. Povećanje broja i veličine rekreativnih područja (staze za šetnju, trim staze, igrališta, sportske dvorane, mini golf, plaže, staze za bicikliste, itd.) su ocijenjeni kao pozitivni uticaj, dok su njihovo smanjenje ocijenjeni kao negativni uticaj.

## **6.2 Ocjena održivosti**

Crna Gora je jedna od prvih država koja se je deklarirala za održivi razvoj. Definisano je to u Ustavu, a potvrđeno i u Nacionalnoj strategiji održivog razvoja, kao i u Zakonu o zaštiti životne sredine.

Ocjena o tome da li primjena UP u cjelini nudi mogućnosti za održivi razvoj načinjena je primjenom sledećih kriterijuma iz oblasti društvenih odnosa, ekonomije i životne sredine:

1. je li lokalna zajednica imala mogućnost uključenja u postupak izrade Plana?
2. na koji će način primjena Plana uticati na postojeća mjesta za odmor i rekreaciju?
3. u kojoj će mjeri primjena Plana lokalnoj zajednici omogućiti ili poboljšati pristup javnim servisima?
4. koliko će planirani razvoj otvoriti novih radnih mjesta za mjesnu zajednicu?
5. jesu li uzeti u obzir sadašnji i planirani efekti klimatskih promjena?
6. koliko će planirani razvoj oplemeniti pejzaž?
7. koliko je pri oblikovanju objekata vođeno računa o efikasnom korištenju energije?
8. kako su korišćeni principi pasivne sunčeve energije?
9. jesu li predviđena mjesta za odvojeno prikupljanje čvrstog otpada koji će se reciklirati?
10. kako se planira minimalno ispuštanje otpadnih voda?
11. kako se planira minimalno onečišćenje vazduha?
12. kako se planira minimalna buka?
13. kako se planira osiguranje upotrebe lokalnih materijala u konstrukciji objekata?
14. da li će razvoj imati pozitivni ekološki efekat?

### 6.3 Uticaji na područje

#### Predmetno područje

Mogući uticaji na životnu sredinu realizacije Plana na predmetno područje su prikazani u sledećoj tabeli. Nakon tabele slijedi objašnjenje za svaki od uticaja.

Kriterijum uticaja	Značaj uticaja
<b>1. Bioraznolikost, flora i fauna, i zaštićena područja</b>	
<i>Smanjenje broj vrsta (t.j. smanjenje bioraznolikosti)</i>	-
<i>Uticaj na zaštićene ili ugrožene vrste ili njihova staništa, ili ekološki osjetljiva područja</i>	0
<b>2. Kvalitet priobalnog mora</b>	
<i>Uticaj na kvalitet priobalnog mora</i>	0
<i>Ograničenja u planiranoj namjeni priobalnog mora</i>	0
<b>2. Zelene površine</b>	
<i>Uticaj na povećanje ili smanjenje zelenih površina</i>	-
<b>3. Pejzaž</b>	
<i>Narušavanje panoramske vrijednosti pejzaža</i>	-
<i>Vizuelno ometanje postojećih objekata</i>	0
<b>5. Ljudsko zdravlje i kvaliteta življenja</b>	
<i>Povećanje ili smanjenje postojeće buke</i>	0
<i>Emisija materija koje bi mogle uticati na ljudsko zdravlje, ili voditi do pogoršanja stanja životne sredine</i>	0
<i>Vodosnabdijevanje u području</i>	++
<i>Odvodnja otpadnih voda u području</i>	++



Održivo upravljanje čvrstim otpadom	--
Problemi u saobraćaju u mirovanju i/ili u pokretu?	++
Povećanje ili smanjenje rekreativnih područja	++

### **Bioraznolikost, flora i fauna, i zaštićena područja**

Izgradnja planiranog Plana će uticati na bioraznolikost, floru i faunu na samoj lokaciji izgradnje, jer će na području zahvata u jednom dijelu biti uklonjena prirodna vegetacija i fauna koja u njoj obitava. Dio površine će se nakon izgradnje ozeleniti biljkama koje su bile izmještene i ukrasnim biljem.

Ovaj uticaj je negativan, ireverzibilan i lokalnog je karaktera, ograničen je na područje same lokacije.

### **Kvalitet priobalnog mora**

Neće biti uticaja na kvalitet priobalnog mora.

### **Zelene površine**

Kao što je gore navedeno, izgradnja planiranog kompleksa će dovesti do izmještanja prirodne vegetacije na predmetnom prostoru. Uticaj je negativan i ograničen na predmetnu lokaciju. Negativan će uticaj ublažiti sađenjem vegetacije na lokaciji nakon izgradnje Plana.

### **Pejzaži**

Izgradnjom planiranog Plana dijelom će se narušiti panoramske vrijednosti pejzaža. Izgrađeni objekti neće vizualno sakrivati prirodne ili druge znamenitosti. Ovaj je uticaj ocijenjen kao negativan.

### **Ljudsko zdravlje i kvalitet življenja**

Predložena rješenja neće imati značajnijeg uticaja na nivoe buke, kao i što neće emitovati materije koje bi mogle uticati na ljudsko zdravlje, ili voditi do pogoršanja stanja životne sredine.

Kako će planirana izgradnja biti spojena na sistem za vodosnabdijevanje koji će se izgraditi uticaj je ocijenjen veoma pozitivnim.

Predložena rješenja će imati veoma pozitivan uticaj na odvodnju otpadnih voda u predmetnom području.

Kako nije predviđeno odvojeno prikupljanje čvrstog otpada uticaj je ocijenjen kao veoma negativan i privremenog karaktera.

Predložena rješenja neće značajnije uticati na lokalni saobraćajni promet. Unutar plana je predviđen dovoljan broj parkirnih mjesta za korisnike, tako da vozila neće biti parkirana uzduž lokalne ulice.

Predložena rješenja će povećati mogućnost za rekreaciju, što je ocijenjeno veoma pozitivnim.

## **6.4 Ocjena održivosti**

Primjenom kriterijuma navedenih u poglavlju 6.1 načinjena je sledeća ocjena održivosti primjene Plana:

## Ocjena održivosti primjene Plana

Kriterijum	Komentar	Ocjena
1. Da li je vlasnik prostora imao mogućnost da se uključi u postupak izrade Plana?	U anketi vlasnika prostora evidentiran je zahtjev za izgradnjom.	+
2. Na koji će način primjena Plana uticati na postojeća mjesta za odmor i rekreaciju?	U okviru kompleksa su predviđena mjesta za odmor i rekreaciju. U bližem području Plana sada ne postoje mjesta za odmor i rekreaciju, osim plaža, koje se koriste tokom ljetne sezone. Planirani sadržaji će uticati na postojeće plaže, jer će gosti kompleksa vrlo vjerojatno koristiti lokalnu plažu, što će povećati pritisak na već danas prepune plaže.	-
3. U kojoj će mjeri primjena Plana lokalnoj zajednici omogućiti ili poboljšati pristup javnim servisima?	Vrlo je vjerojatno da će izgradnja kompleksa ubrzati rješavanje postojećih problema vodosnabdijevanja i odvodnje u području.	+
4. Koliko će planirani razvoj otvoriti novih radnih mjesta za lokalnu zajednicu?	Otvoriće se značajan broj radnih mjesta.	++
5. Da li će biti zaštićeni arheološki spomenici i objekti od kulturnog značaja?	Na predmetnom području ne nalaze se zaštićeni arheološki spomenici i objekti od kulturnog značaja.	0
6. Jesu li uzeti u obzir sadašnji i planirani efekti klimatskih promjena?	Pri planiranju su uzeti u obzir klimatski efekti.	+
7. Koliko će planirani razvoj oplemeniti pejzaž?	Gledajući sveukupno područje, pejzaž će biti izmjenjen, ali promjene nisu značajne.	-
8. Koliko je pri oblikovanju objekata vođeno računa o efikasnom korištenju energije?	Pri oblikovanju objekata, značajna stavka je bila racionalna upotreba energije.	++
9. Kako su korišteni principi pasivne sunčeve energije?	Preporučeni su.	+
10. Je li predviđena upotreba obnovljivih izvora energije?	Da.	++
11. Jesu li predviđena mjesta za odvojeno prikupljanje čvrstog otpada koji će se reciklirati?	Da.	++
12. Kako, i da li se planira minimalno ispuštanje otpadnih voda (moguće ponovno korištenje)?	Planirano je korišćenje prečišćenih otpadnih voda za zalivanje travnatih površina golf terena.	++
13. Kako se planira osigurati minimalno onečišćenje vazduha?	Nije razmatrano, a obzirom na karakter Plana to nije ni potrebno.	0
14. Kako je planirana zaštita od buke?	Sadnjom zelenila i izborom materijala sa visokom zvučnom izolacijom.	+
15. Kako se planira osigurati upotreba lokalnih materijala u konstrukciji objekata?	Propisana je upotreba lokalnog materijala i preporučen fasadni izgled.	+
16. Da li primjena Plana ima	U cjelini gledano, primjena Plana ima neznatan uticaj na	

pozitivan ekološki efekt?	životnu sredinu. Najveći uticaj će pretrpjeti flora i fauna i pejzažne vrijednosti.	0
---------------------------	---	---

**7. Mjere predviđene u cilju sprječavanja, smanjenja ili otklanjanja, u najvećoj mogućoj mjeri, bilo kog značajnog negativnog uticaja na zdravlje ljudi i životnu sredinu do koga dovodi realizacija Plana**

Da bi se spriječili, smanjili ili otklonili, u najvećoj mogućoj mjeri, značajni negativni uticaji na zdravlje ljudi i životnu sredinu do kojeg dolazi realizacija Plana predlažu se sledeće mjere:

**Mjere tokom izrade idejnih i glavnih projekata**

- a) osigurati da idejni, odnosno glavni projekat, bude urađen u skladu s odredbama Plana.

**Mjere pri izdavanju građevinske dozvole**

- a) radi sprečavanja pogoršanja segmenata životne sredine, dozvolu za gradnju objekata izdati tek onda kada se pruže dokazi da je sva potrebna i planirana infrastruktura (vodosnabdjevanje, odvođenje voda, saobraćaj) riješena, ili da će biti riješena do stavljanja objekata u funkciju.

**Mjere tokom izgradnje planiranih objekata**

- a) redovnim praćenjem postupka građenja objekata osigurati da se objekat i prateća infrastruktura gradi u skladu sa Planom i zadatim uslovima izgradnje.
- b) Radi zaštite mogućih arheoloških nalazišta, prilikom izvođenja građevinskih ili zemljanih radova bilo koje vrste potrebno je osigurati arheološki nadzor, a ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 69. Zakona o zaštiti spomenika kulture (Sl. list RCG, br. 47/91, 27/94), pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti nadležno tijelo radi utvrđivanja daljeg postupka.

**Mjere pri izdavanju upotrebne dozvole**

- a) dozvolu za rad izdati tek onda kada se utvrdi da su zadovoljeni svi zadani uslovi za gradnju objekta, naročito oni koji se odnose na infrastrukturu.

**Opis mjera za ublažavanje značajnih uticaja na životnu sredinu tokom faza građenja i korišćenja objekata**

U ovoj fazi planiranja izgradnje predloženih turističkih i drugih pratećih objekata i u korelaciji sa raspoloživim podacima, moguće je predložiti okvirne mjere ublažavanja uticaja, za koje se ne može dati kvantifikaciona mjera u egzaktnom smislu, zbog nepostojanja redovnog praćenja elemenata životne sredine.

*Mjere za ublažavanje socijalnih uticaja (stanovništvo i naseljenost) i uticaja na ekonomiju i turizam*

Učešće javnosti u odlučivanju o lokacijama i namjeni prostora je važan korak u procesu planiranja korišćenja prostora. Za svaki pojedinačni građevinski objekat / projekat treba obezbijediti redovne sastanke i konsultacije sa glavnim korisnicima i zainteresovanim

stranama, kao i zakonom definisane javne rasprave. Neophodno je, prije početka izgradnje, jasno definisati prostor za izgradnju objekata uključujući i prateće pomoćne objekte i pristupne puteve, kako bi se izbjeglo produženje radova na objektima tokom građevinske sezone koja je vremenski ograničena. Takođe je neophodno zakonskim mjerama i raspoloživim instrumentima spriječiti dalju neplansku izgradnju.

#### *Mjere za ublažavanje uticaja na ambijentalnu buku*

U fazi građenja objekata, koristiti tehnički ispravnu građevinsku mehanizaciju. Aktivnosti sprovoditi u predviđenim radnim satima, bez produžavanja, da se ne bi uznemirilo lokalno stanovništvo. U fazi korišćenja objekata, ne predlažu se dodatne mjere, osim onih koje su navedene u ranijim poglavljima.

#### *Mjere za ublažavanje uticaja na infrastrukturu*

Neophodno je obezbijediti što brže projektovanje i sinhronizovanu izgradnju objekata.

#### *Mjere za ublažavanje uticaja na pejzaž*

U fazi građenja, otpad ne gomilati na lokaciji gradnje, već bez rasipanja, utovariti na transportna sredstva i odvesti na odlagalište. Intervencije u prostoru trebaju što manje odudarati od prirodnih i ambijentalnih obilježja u kojima nastaju, te što manje dovoditi do vizuelne degradacije. Lokacije gradnje objekata treba da budu ograđene materijalima i tehnikama koje neće uticati na izgled i vizure okolnih prirodnih predjela.

#### *Mjere za ublažavanje uticaja na flor i faunu*

U fazi građenja ukloniti sav otpadni materijal od uklonjene vegetacije i šiblja, te obezbijediti tokom radova monitoring. Za izvođenje radova izabrati mehanizaciju i transportna sredstva koja će zahtijevati što manje proširenje postojećih puteva. Pri sječi vegetacije makije, kako za potrebe energetskih vodova, tako i za građevinske objekte i drugu infrastrukturu, umjesto potpunog krčenja / sječe primjenjivati selektivnu - prebirnu sječu žbunova i stabala. U hortikulturnom uređenju pojedinačnih ili grupnih objekata treba da budu zastupljene autohtone vrste što će se detaljno razraditi u okviru Elaborata procjene uticaja na životnu sredinu tih objekata. Neophodne su i redovne administrativne mjere (učesće ekološke inspekcije). Tokom izgradnje objekata treba preduzeti mjere za smanjenje buke kako bi se spriječili poremećaji aktivnosti životinja (reprodukcija, migriranje, gniježđenje i podizanja mladih, naročito kod ptica); sprovesti mjere u cilju zaštite postojeće vegetacije u vidu presađivanja, kao i ozelenjavanja novih površina autohtonim sadnim materijalom kako je to prethodno navedeno. U cilju mjera za ublažavanje uticaja na zaštićene vrste (pomenute u okviru poglavlja 2. Izvještaja) neophodno je pridržavati se odredaba Zakona o zaštiti prirode. Takođe, potrebno je vršiti sječu samo onih biljnih vrsta koji su neophodni za izgradnju planiranih objekata, što je potrebno definisati u sklopu Glavnog projekta. Sječenje je neophodno vršiti u skladu sa projektom, jer se na neuređenim sječištima stvaraju povoljni uslovi za namnoženje insekata i gljiva grane i ovrške izvući van sječišta; pri sječi panjeve vaditi iz zemlje jer se u tom slučaju onemogućava namnoženje ksilofagnih vrsta insekata i fitopatogenih gljiva.

U fazi eksploatacije objekata treba preduzeti mjere za sprečavanje generisanje otpada, nehotično ili namjerno ubijanje životinja i uništavanje njihovih razvojnih oblika (na pr. jaja ptica), nehotično ili namjerno uništavanje biljnih vrsta sječom, branjem i sl.

#### *Mjere za ublažavanje uticaja na pedološke karakteristike*

Neophodno je pripremiti projekat pripremnih radova koji će biti u saglasnosti sa uslovima koje izdaje nadležni organ, kao i u slučaju korišćenja materijala za izgradnju sa okolnih lokaliteta, čiji uslovi treba da budu određeni u glavnim projektima planiranih objekata.

U fazi građenja, eventualno nastali otpad, bez rasipanja, utovariti na transportna sredstva i odmah odvesti na odlagalište ili za to propisano mjesto uz adekvatno zbrinjavanje istog. Nije dozvoljeno odlaganje materijala u korito ili na obale vodotoka. Pridržavati se dobre radne/građevinske prakse i planiranja. Za izvođenje radova izabrati mehanizaciju i transportna sredstva koja će minimalno uticati na degradaciju zemljišta. Građevinsku mehanizaciju održavati redovno, te prepoznati potencijalna mjesta curenja i odmah izvršiti njihova saniranja. Zabraniti miješanje ulja i dosipanje goriva na lokalitetu, već to provoditi na najbližoj benzinskoj pumpi. Preporučuje se korištenje ekološki prihvatljivi lubrikanata (EPL), umjesto štetnih lubrikanata (ulja i maziva) proizvedenih od mineralnih ulja. Ovo posebno naglašavamo jer je štetno djelovanje mineralnih ulja kumulativno ukoliko dođe na slobodni prostor. Bilo koji dio zemljišta kontaminiran sa prosutim uljem ili gorivom izvođač radova treba posuti piljevinom, te ukloniti i odložiti na odobreno odlagalište.

U slučaju incidenta (izlivanje ili curenje goriva ili ulja) hitno intervenirati u skladu sa pripremljenim planom mjera i aktivnosti u ovakvim slučajevima, kako na kopnu, tako i na moru. Tokom faze korišćenja objekata, generisani otpad je neophodno prikupljati na za to unaprijed određenim lokacijama i omogućiti stanovništvu (i turistima) da na raspolaganju imaju adekvatnu infrastrukturu. Otpad se ne smije odlagati na okolno zemljište. Potrebno je opremiti područje korpama za otpad i kontejnerima koji će se redovno prazniti i održavati. Neophodne su i redovne administrativne mjere (učesće komunalne i ekološke inspekcije).

#### *Mjere za ublažavanje uticaja na vazduh*

Tokom faze građenja, na ispusnim cijevima svih mašina i vozila sa dizel-motorima obezbijediti da imaju filtere za odvajanje čađi. Redovnim (planskim periodičnim) i vanrednim tehničkim pregledima mašina i vozila osigurati maksimalnu ispravnost i funkcionalnost sistema sagorijevanja pogonskog goriva, koristiti (i redovito kontrolisati) gorivo - sa garantiranim standardom kvaliteta. Tokom izvođenja radova vršiti polijevanje vodom zemljišta na eventualnim lokacijama gdje može doći do veće emisije prašine.

Tokom faze korištenja objekata, bez obzira na ograničenja za obavljanje saobraćaja u naselju, povećaće se broj vozila, samim tim i emisije u vazduh. Neophodno je sprovesti raspoložive mjere zabrane saobraćaja u određenim djelovima naselja.

#### *Mjere za ublažavanje uticaja na vode*

U fazi građenja objekata potrebno je sprovoditi sljedeće mjere:

- Prije puštanja u rad i ne kasnije od okončanja faze građenja planiranih građevinskih objekata, obezbijediti izgradnju kanizacionog sistema u zoni zahvata Plana.
- Usvajanje dobre građevinske prakse da bi se izbjegao negativan uticaj na podzemne, površinske vode i more.
- Planom izvođenja građevinskih radova, te detaljnom razradom tehnoloških postupaka treba potpuno predvidjeti mjere planskog i sigurnog prikupljanja svih nepotrebnih materija (otpadaka), njihovog transporta i odlaganja na najbližu deponiju. Projekat treba da sadrži:
  - Granice gradilišta, koje trebaju biti postavljene uvažavajući, pored tehničkih kriterijuma za organizacijom gradilišta, potrebu zaštite osjetljivih područja od pojave erozije, izbacanja otpadnog i zemljanog materijala, curenje/izlivanje ulja i slično.
  - Najpogodnije lokacije za smještaj radionica/baza za mehanizaciju, te ako ima potrebe za skladišta goriva i maziva za građevinske mašine.
  - Plan hitnih intervencija u slučaju akcidenata.



- U svim varijantama tehnologije izvođenja radova održati stabilnim/prirodnim hidrološki režim površinskih i podzemnih voda, u prvom redu sprečavanjem isticanja vode/isušivanja.
- U najvećoj mogućoj mjeri sačuvati biljni pokrivač, odnosno ostaviti buffer zone formirane od biljnog pokrivača između planiranih pristupnih puteva i mora.
- Uspostaviti kontinuirani nadzor tokom izvođenja radova uz prisustvo specijaliste za zaštitu životne sredine.
- Sve površine gradilišta i ostale zona privremenog uticaja potrebno je nakon završetka građevinskih radova sanirati u skladu sa Planom sanacije, odnosno, zavisno o budućem korištenju prostora dovesti u prvobitno stanje.

Neophodne mjere koje se moraju sprovoditi u fazi korišćenja objekata uključuju:

- Opremanje planiranih objekata odgovarajućim hortikulturnim sadržajima sa autohtonim vrstama,
- Kako se očekuje značajno povećanje broja korisnika u planiranim objektima, potrebno je obezbijediti adekvatne kante za otpatke između objekata u cilju sprječavanja odlaganja i/ili bacanja otpadaka direktno na zemljište.
- Budući korisnici planiranih objekata obavezni su da štedljivo koriste energiju i prirodne resurse.

Kroz prethodno iskazane mjere (prečišćavanje vode do propisanih granica), kao i iz opisa DUP-a (kapaciteti, infrastruktura i sl.), jasno je da su predviđene mjere zaštite uzele u obzir i zaštitu kvaliteta morske vode.

Obzirom da je predmetnim DUP-om predviđena izrada golf terena, sa sistemom za navodnjavanje koji vodu „crpi“ iz sistema za prečišćavanje, neophodno je pri izradi Elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu obratiti posebnu pažnju na nivo prečišćavanja voda, te na potrebnu količinu vode za navodnjavanje. Pomenuti Elaborat je potrebno uraditi u svemu prema važećim zakonskim i podzakonskim aktima koji regulišu ovu oblast.

#### **8. Pregled razloga koji su poslužili kao osnova za izbor varijantnih rješenja koje su uzete u obzir, kao i opis načina procjene, uključujući i eventualne teškoće do kojih je prilikom formulisanja traženih podataka došlo**

Detaljni urbanistički plan nije ponudio varijantna rješenja.

Tokom izrade Strateške procjene uticaja na životnu sredinu za Plan radni tim je naišao na teškoću u smislu nepostojanja podataka o životnoj sredini za predmetno područje, koje su prvenstveno rezultat činjenice što Plan pokriva relativno malo područje za detaljno praćenje segmenata životne sredine.

## 9. Prikaz mogućih značajnih prekograničnih uticaja na životnu sredinu

Analizom identifikovanih mogućih uticaja na životnu sredinu i utvrđivanjem njihove veličine i značajnosti, kao i dometa, utvrđeno je da njihov uticaj neće prelaziti državne granice. Stoga nema ni potrebe sprovoditi konsultacije sa susjednim državama.

## 10. Opis predviđenog programa praćenja stanja životne sredine, uključujući i zdravlje ljudi u toku realizacije Plana (monitoring)

Kako što je više puta istaknuto, najveći uzročnik postojećih problema u životnoj sredini u cijelom Crnogorskom primorju, pa i u okruženju predmetnog prostora, je neplanirana i bespravna izgradnja. Bespravna gradnja generiše čitav niz problema, uništava zelene površine, narušava pejzaž, doprinosi zagađenju mora, itd.

Umjesto uspostave specifičnog programa za praćenje stanja životne sredine u predmetnom području, bilo bi potrebno uspostaviti efikasan sistem upravljanja obalnim područjima, koji bi kontrolisao sprovođenje prostornih planova, i odgovarajućim mjerama, uključujući i mjere prisile, spriječio neplaniranu i bespravnu izgradnju. Drugim riječima cjelokupnu izgradnju treba staviti pod kontrolu.

U okviru postojećeg nacionalnog programa praćenja kvaliteta mora na kupalištima treba i dalje nastaviti s mjerenjima kvaliteta mora na okolnim plažama. Sigurno je da je neophodno vršiti monitoring ispuštanja otpadnih voda i tretmana čvrstog komunalnog otpada. Precizan monitoring je obavezno propisati u fazi izrade Elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu koji će se raditi na osnovu Idejnog, odnosno Glavnog projekta.

## 11. Zaključci do kojih se došlo tokom izrade Izvještaja o strateškoj procjeni predstavljene na način razumljiv javnosti

Obalni pojas je jedan od ključnih prirodnih resursa Crne Gore na kojem se zasniva njen ekonomski razvoj. Turizam je pak najznačajnija ekonomska grana, čiji razvoj se zasniva prvenstveno na prirodnim ljepotama obalnog pojasa. I dok prirodne ljepote obalnog pojasa omogućuju razvoj turizma, neplanska i nedozvoljena izgradnja u obalnom pojasu u ime i za potrebe turizma ozbiljno ugrožava obalni pojas i degradira njegove ljepote.

Neplanirana i nekontrolisana izgradnja turističkih kompleksa u jednoj mjeri i stambenih objekata, koji su većinom u funkciji turizma, u drugoj mjeri su obalnom području izazvali sledeće probleme vezane za životnu sredinu:

- a. degradaciju lokalnih pejzaža karakterističnih za Crnogorsko primorje,
- b. smanjenje površina pokrivenih tipičnom vazdazelenom vegetacijom tipa makije,
- c. betoniziranje i privatizaciju obale,
- d. eroziju plaža,
- e. zagađenje obalnog mora komunalnim otpadnim vodama,
- f. zagađenje tla čvrstim otpadom,
- g. zagušenje lokalnih saobraćajnica,
- h. nedostatak pitke vode u ljetnim mjesecima,
- i. povećanje rizika od šumskih požara.

Poseban problem u obalnom području predstavlja razrješavanje konflikata koji se javljaju usled težnje da se realizuju projekti koji nose kratkoročni profit, nasuprot dugoročnoj valorizaciji kroz zaštitu i očuvanje prirodnog ambijenta.

Da bi se sačuvala preostale ljepote i spriječila daljnja degradacija obalnog pojasa prvenstveno treba spriječiti neplansku i nedozvoljenu izgradnju i privatizaciju obale.

Svaku dalju izgradnju treba prilagoditi kapacitetima postojeće infrastrukture na području saobraćaja, snabdijevanja pitkom vodom i odvodnje otpadne vode, da bi se spriječilo pogoršanje sadašnjeg stanja. Odnosno, izgradnju novih kapaciteta usloviti izgradnjom potrebne infrastrukture.

Kod planiranja daljeg razvoja treba uvažavati i primjenjivati temeljne principe održivosti i koristiti za to prikladne instrumente i alate.

Radi racionalnog korištenja neobnovljivih, kao i obnovljivih prirodnih resursa, potrebno je početi koristiti obnovljive izvore energije, rećkirati vodu i čvrsti otpad, te graditi objekte dobre termičke izolacije.

Cilj izrade Strateške procjene uticaja na životnu sredinu DUP-a Golf i Donji Radovići zapad je bio sagledavanje mogućih značajnih negativnih uticaja planskih rješenja na kvalitet životne sredine i propisivanje odgovarajućih mjera za njihovo smanjenje, odnosno dovođenje u prihvatljive okvire (granice) definisane zakonskom regulativom.

Da bi se postavljeni cilj mogao ostvariti, potrebno je bilo sagledati postojeće stanje životne sredine i planom predviđene aktivnosti.

Primjenjena metodologija u SPU je saglasna sa zahtjevima koji su definisani u okviru Zakona o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu.

U ovom dokumentu, akcenat je stavljen na analizu svih planskih rešenja i prepoznavanje onih koja će u određenoj meri ugroziti kvalitet elemenata životne sredine u fazi realizacije plana. U tom kontekstu, analizirani su mogući uticaji planiranih aktivnosti na osnovne komponente životne sredine - vazduh, vodu, biodiverzitet, pejzaž i zemljište na osnovu čega su definisane planske mere zaštite životne sredine koje će potencijalna zagađenja i degradaciju životne sredine dovesti na nivo prihvatljivosti. Na osnovu postavljenih indikatora za ocjenu stanja životne sredine, izvršeno je ekspertsko vrednovanje planskih rešenja.

Vrednujući uticaje Plana na životnu sredinu konstatovano je da će predloženi obim zahvata i intervencija u predmetnom prostoru imati više negativnih uticaja na životnu sredinu, naročito na vode, vazduh, pedološke karakteristike područja koje tretira Plan, njegov biodiverzitet i pejzažne vrijednosti, kako zbog izgradnje novih objekata sa neophodnom infrastrukturom, tako i zbog njihovog iskorišćavanja.

Najznačajniji uticaji se mogu očekivati na floru i faunu ovog predjela.

Negativni uticaji koje je moguće očekivati realizacijom planskih rješenja su ipak ograničenog intenziteta i prostornih razmjera.

Da bi se ovakvi uticaji sveli u okvire koji neće opteretiti ukupni kapacitet prostora, potrebno je sprovoditi mjere za sprečavanje i ograničavanje negativnih uticaja na životnu sredinu koje su utvrđene u ovoj SPU.

U toku izrade Plana i SPU, na osnovu izvedene procjene i analize poznatih faktora značajnih za uticaj predloženog koncepta izgradnje objekata na životnu sredinu, konstatovano je da će predloženi projekat imati određene negativne uticaje na životnu sredinu radi čega se planiranim konceptom prostorne (re)distribucije tih objekata datim u Planu i kasnijim efiksnim projektovanjem pojedinačnih objekata i pravilnim iskorišćavanjem smanjuje i/ili eminišu negativni uticaji na životnu sredinu na prihvatljivi nivo.

Za smanjenje i eliminisanje negativnih uticaja na životnu sredinu od izgradnje planiranih objekata i obavljanja predloženih aktivnosti primjenjivaće se (i) mjere zaštite životne sredine propisane ovom SPU, zatim (ii) monitoring i utvrđivanje „postojećeg stanja“ životne sredine, kao i (iii) sprovođenje odgovarajućih procedura prije početka gradnje objekata (obezbjeđenje ekološke i drugih saglasnosti) i (iv) inspeksijska kontrola u toku iskorišćavanja tih objekata i obavljanja planiranih aktivnosti.

Svakako, kroz dalje nivoe projektovanje je potrebno izvršiti izradu pratećih dokumenata u oblasti zaštite životne sredine (utvrđivanje postojećeg stanja životne sredine, izrada Elaborata o procjeni uticaja projekta na životnu sredinu) i na taj način osigurati zaštitu životne sredine, odnosno omogućiti održivi razvoj ovog prostora.

## Popis literature:

1. Prostorni plan Crne Gore do 2020. godine,
2. Nacionalna strategija održivog razvoja Crne Gore,
3. Strategija regionalnog razvoja Crne Gore,
4. Prostorni plan područja posebne namjene za Morsko dobro,
5. PUP Tivat,
6. Strateški master plan za otpadne vode za Crnogorsko primorje i opštinu Cetinje,
7. Strateški master plan za upravljanje čvrstim otpadom,
8. Strategija razvoja turizma Crne Gore do 2020. godine,
9. Konvencija o bioraznolikosti,
10. Okvirna Konvencija Ujedinjenih naroda o klimatskim promjenama,
11. Kyoto protokol Okvirne konvencije Ujedinjenih naroda o klimatskim promjenama,
12. Bečka konvencija o zaštiti ozonskog omotača,
13. Montrealski protokol o tvarima koje oštećuju ozonski sloj,
14. Konvencija o globalnoj zaštiti od dezertifikacije,
15. Prostorni plan posebne namjene za područje morskog dobra Crne Gore. Prirodne karakteristike morskog dobra. Ministarstvo uređenje prostora Republike Crne Gore. Podgorica, 1999.
16. Prostorni plan posebne namjene za područje morskog dobra Crne Gore. Ministarstvo za ekonomski razvoj Republike Crne Gore, Podgorica, 2007.
17. Monitoring stanja životne sredine u Crnoj Gori, Ministarstvo turizma i zaštite životne sredine Crne Gore,
18. FAO Fishery Country Profile. <http://www.fao.org/fi/fcp/fcp.asp>