

Crna Gora  
 VLADA CRNE GORE  
 Ministarstvo za uređenje prostora i zaštitu životne sredine  
 Broj: 02-3-350-668/2012  
 Podgorica, 19.12.2012. god. d.

Na osnovu Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list RCG“, broj 51/08) Ministarstvo za uređenje prostora i zaštitu životne sredine izdaje

## URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

**Za izgradnju Uređene plaže - kupališta, na urbanističkoj parceli UP2.6, u okviru Državne studije lokacije, Sektor 32, Rose-Dobreč**

### 1. OBUHVAT URBANISTIČKO TEHNIČKIH USLOVA

UP2.6 se nalazi na priobalju naselja Rose i zahvaća cijelu katastarsku parcelu 1 KO Rose i dio akvatorijuma;

Površina UP2.6 je 644m<sup>2</sup>.

### 2. PRIRODNE KARAKTERISTIKE

#### GEOLOŠKE KARAKTERISTIKE

Masivni vijenci Luštica pripadaju gornjokretacijskim krečnjacima i dolomitima složenim u antiklinalnom položaju;

#### SEIZMIČKE KARAKTERISTIKE

Uvidom u elaborat GUP Herceg Novi koji se odnosi na »Pogodnost terena za urbanizaciju« može se zaključiti da predmetna zona pripada najvećim dijelom seizmičkoj zoni sa intenzitetom zemljotresa od IX stepeni MCS skale. U neposrednoj blizini lokacije nalaze se tereni gdje se očekuje parcijalna pojava dinamičke nestabilnosti lokalne geotehničke sredine, što je potrebno definisati detaljnim istraživanjima

Navedeni elementi treba da posluže kao ulazni podatak za dalju razradu, tehnička rješenja i projektovanje.

Obzirom da se zona nalazi u području očekivanog ekvivalentnog ubrzanja tla visokog rizika (EQA=0,17 q za period do 50 god.), objekti moraju biti niski, razudjeni i bez pretjeranih lamelnih nizova;

#### KLIMATSKE KARAKTERISTIKE

**Maksimalna temperatura vazduha** ima srednje mjesečne maksimalne vrijednosti u najtoplijim mjesecima (jul i avgust) oko 29°C, dok u najhladnijim (januar i februar), iznosi oko 13°C. Učestalost maksimalnih temperatura pokazuje da je koncentracija najviših dnevnih temperatura tokom avgusta.

**Minimalna temperatura vazduha** u zimskim mjesecima ima prosječnu vrijednost oko 5°C, dok u ljetnjim mjesecima ta vrijednost iznosi oko 20°C.

**Opšti režim padavina** na Crnogorskom primorju odlikuje se maksimumom tokom zimskog i minimumom tokom ljetnjeg perioda godine. U ukupnoj godišnjoj količini padavina najveći doprinos imaju mjeseci oktobar, novembar i decembar sa oko 30-40%, a najmanji juni, juli i avgust sa svega oko 10%.

Tokom zimskog perioda dnevni prosjek padavina iznosi prosječno 5-8 l/m<sup>2</sup>, mada najveće dnevne količine mogu dostići vrijednosti preko 40 l/m<sup>2</sup>. U ljetnjem periodu, dnevni prosjek padavina iznosi svega oko 1 l/m<sup>2</sup>.

Prostorna raspodjela srednjih godišnjih količina padavina pokazuje relativno dobru homogenost u zoni neposredno uz more.

**Relativna vlažnost vazduha** pokazuje veoma stabilan hod tokom godine. Maksimum srednjih mjesečnih vrijednosti javlja se tokom prelaznih mjeseci (april-maj-juni i septembar-oktobar), a minimum uglavnom tokom ljetnjeg perioda, u nekim slučajevima i tokom januara-februara.

**Srednja mjesečna vrijednost osunčavanja** iznosi za Herceg Novi 201,25 (max 327,7 u julu).

### 3. NAMJENA POVRŠINA I OBJEKATA

Po generalnoj namjeni površina UP2.6 pripada: PRIOBALNOM POJASU

Po detaljnoj namjeni površina je: UREĐENA PLAŽA - KUPALIŠTE sa TURISTIČKOM IZGRADNjom U ZONI OBALE

### 4. USLOVI ZA PARCELACIJU I PREPARCELACIJU

Nova parcelacija je predstavljena u grafičkom prilogu „Plan parcelacije i preparcelacije“;

Koordinate temena UP2.6

| Br. | Y          | X          |
|-----|------------|------------|
| 269 | 6546160.12 | 4698440.42 |
| 270 | 6546169.05 | 4698449.88 |
| 271 | 6546179.82 | 4698460.39 |
| 272 | 6546188.41 | 4698467.14 |
| 273 | 6546193.12 | 4698469.36 |
| 274 | 6546198.00 | 4698470.38 |
| 275 | 6546207.86 | 4698470.04 |
| 339 | 6546203.94 | 4698480.68 |
| 340 | 6546191.78 | 4698481.61 |
| 341 | 6546189.48 | 4698477.53 |
| 342 | 6546182.16 | 4698474.50 |
| 343 | 6546169.51 | 4698463.94 |
| 344 | 6546158.66 | 4698456.58 |
| 345 | 6546154.53 | 4698452.17 |
| 346 | 6546156.59 | 4698445.94 |
| 347 | 6546208.06 | 4698480.00 |

Vidjeti grafički prilog Plan parcelacije i preparcelacije.

### 5. PRAVILA ZA UREĐENJE PROSTORA I IZGRADNJU OBJEKATA

#### OPŠTI USLOVI

Uređeno kupalište je izdvojena organizaciona cjelina koja u funkcionalnom, estetskom i ekološkom smislu omogućava boravak kupaća;

Optimalan raspored funkcija na uređenom kupalištu je sljedeći:

- na samom ulazu u kupalište treba rasporediti ugostiteljske, zabavne, sportske, sanitarno-higijenske i ostale neophodne sadržaje;
- centralna zona plaže sa definisanim prostorom za postavljanje suncobrana i ležaljki;
- zona neposredno uz more (min. 5m) treba da bude slobodna za kretanje, ulazak i izlazak kupača iz mora.

U kapacitiranju prostora i sadržaja koristiti normativ od 4-8m<sup>2</sup> po kupaču, u zavisnosti od nivoa usluga na kupalištu. Na 1000m<sup>2</sup> površine ili 100m dužine uređenog kupališta treba postaviti minimum dva sanitarna čvora, dva tuša i kabine za presvlačenje.

Na uređenim kupalištima na teritoriji Plana nije dozvoljena izgradnja stalnih objekata, osim gdje je to eksplicitno navedeno, već se sva izgradnja za potrebe funkcionisanja plaže tretira kao privremeni objekti i definiše godišnjim planom za postavljanje privremenih objekata.

Preporučuje se da uređene plaže imaju organizovana pristaništa za pristajanje čamaca i turističkih brodića, kolski ili pješački prilaz, označen zahvat na kopnu i moru, definisane ulaze na plažu i po mogućnosti organizovan parking prostor.

Na dijelu kupališta (poželjno na njihovim krajevima), kao zasebne cjeline, moguće je organizovati ostale sportske aktivnosti (tobogani, skijanje na vodi, banane, panoramsko letenje, skuteri, gliseri) koje isključuju kupanje na tom prostoru. Ovi dijelovi moraju biti adekvatno obilježeni bojama.

#### POSEBNI USLOVI

UP 2.4 (178m<sup>2</sup>) je po namjeni JAVNA.  
Izrađena je od čvrstog materijala - betona.  
Na parceli se nalaze izgrađeni objekti.  
Normativna vrijednost kapacitiranja plaže je 4m<sup>2</sup> po kupaču.

#### POSEBNI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA

Turistička izgradnja u zoni obale podrazumjeva specifični tip gradnje objekata koji se nalaze na parcelama namjenjenim uređenim plažama - kupalištima u urbanom dijelu priobalja Rosa;

Dozvoljena je izgradnja objekata, prema uslovima plana (jedini novoplanirani objekat je Ronilački centar).

Namjena ovih objekata je Turističko stanovanje - privatni smještaj i ugostiteljstvo;

Dozvoljena je prenamjena objekta i to isključivo iz namjene smještaja turista u namjenu ugostiteljstvo (i obrnuto);

Spratnost objekata je SU+ P, ukupna površina pod objektima je 145m<sup>2</sup>, ukupna BRGP objekata je 290;

Krov je kos, nagiba 1:2 do 1:3;

Krovni pokrivač je kanalica ili mediteran crep;

Fasada se izvodi od kamena ili malterisana bojena belo;

Krovovi mogu biti dvovodni, četvorovodni ili složeni. Dozvoljavaju se krovni prozori, videnice i belveder;

Na prozorima predvidjeti škure (nisu dozvoljene roletne);

Spoljašnja stolarija bojena zeleno ili belo;

Otvori u prizemlju mogu biti ravni ili lučni;

Neophodno je poštovati suštinske principe arhitekture ovog podneblja:

- jednostavnost proporcije i forme
- prilagodjenost formi objekata topografiji terena
- prilagodjenost klimatskim uslovima
- upotreba autohtonih materijala i vegetacije

Opšte smjernice za materijalizaciju su:

- za urbanističke parcele u obuhvatu ovog planskog dokumenta neophodno je definisati potrebu izrade fasada od prirodnog autohtonog kamena u površini fasade od 30%; ostali dio fasade trebao bi biti od maltera bijele boje ili svjetlijih pastelnih tonova.
- potrebno je afirmisati upotrebu prirodnih materijala, što podrazumjeva upotrebu drveta kao sjenila na terasama, i škura na prozorima;
- imajući u vidu izrazitu denivelisanost terena u obuhvatu ovog plana potrebno je posebnu pažnju posvetiti uredjenju terena, njegovom ozelenjavanju kao i oblikovanju i materijalizaciji kaskada, gdje je neophodna upotreba kamena.
- imajući u vidu cjelovitost i potrebu za pronalaženjem jedinstvenog arhitektonskog izraza omogućava se upotreba kosih ali i ravnih krovova na svim objektima u zahvatu ove studije lokacije."

## 6. MJERE ZAŠTITE KULTURNOG NASLEĐA

Nema posebnih uslova u smislu zaštite kulturnog nasljeđa.

Ukoliko se prilikom izvođenja radova, bilo gdje na teritoriji plana, naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavestiti nadležni zavod za zaštitu spomenika kulture, kako bi se preduzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu.

## 7. MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Osnovni zahtjevi sa stanovišta zaštite životne sredine su:

- da se voda, zemljište i vazduh liše svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture, a da aktivnosti na prostoru plana ne ugrožavaju životnu sredinu
- da se postigne optimalan odnos izgrađenog i slobodnog prostora
- da se traže prostorna rješenja koja u najvećoj, mogućoj mjeri štite postojeći pejzaž i zelenilo - makiju.
- da se vodi računa o obalnoj liniji, kako sa aspekta zaštite ekosistema, halofitnih staništa, endemičnih vrsta, mikroklimе, tako i pri izboru materijala u građevinarstvu

Za sve objekte koji su predmet ovog plana, a koji mogu da dovedu do zagađivanja životne sredine, obavezna je izrada Procjene uticaja na životnu sredinu, shodno odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu (Sl. list RCG br. 80/05).

## 8. MJERE ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH I DRUGIH NEPOGODA, MJERE ZA ODBRANU ZEMLJE

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Sl.list CG br.13/2007) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Sl.list R CG br. 8/1993);

U cilju zaštite od zemljotresa, postupiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima ( Službeni list SFRJ br. 52/90.);

Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnovati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke rejonizacije, a objekte od zajedničkog značaja računati za 1 stepen više od seizmičkog kompleksa;

Objekte koji ne spadaju u visokogradnju realizovati u skladu sa Pravilnikom o tehničkim propisima za građenje u seizmičkim područjima (Sl. list SFRJ br.39/64.);

U mirnodopskim uslovima predmetni prostor spada u zone sa izuzetno velikim požarnim opterećenjem;

Preventivna mjera zaštite od požara je postavljanje objekata na što većem mogućem međusobnom rastojanju kako bi se sprečilo prenošenje požara;

Takođe, obavezno je planirati i obezbjediti prilaz vatrogasnih vozila svakom objektu;

Svi objekti moraju biti pokriveni spoljnom hidrantskom mrežom regulisanom na nivou kompleksa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu i gašenje požar ( Sl. list SFRJ broj 30/91.);

Osnovna mjera civilne zaštite u slučaju rata i neposredne ratne opasnosti je sklanjanje ljudi i materijalnih dobara u skloništa i druge zaštitne objekte;

Projektovanje i realizacija skloništa mora biti u svemu u skladu sa odredbama PRAVILNIKA o tehničkim normativima za skloništa (Sl.list SFRJ broj 55/83.)

## 9. OSTALI USLOVI

Neophodno je obezbjediti prilaze i upotrebu svih objekata i površina javnog korišćenja licima koja se otežano kreću ili se koriste invalidskim kolicima, u skladu sa članom Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list RCG“, broj 51/08).

Na planu racionalizacije potrošnje energije predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije.

Osnovna mjera štednje koju ovaj plan predlaže je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja u ljetnjem periodu ne dozvoljava pregrevanje dok u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora vodeći računa o mikroklimatskim uslovima ovog podneblja.

Klimatski uslovi predmetnog prostora su veoma pogodni za korišćenje sunčeve energije, pogotovu u vidu pasivnog solarnog sistema;

Potrebno je da se bar 20% potrebne energije obezbijedi iz alternativnih izvora energije, pri čemu treba voditi računa da te instalacije ne ugroze ambijentalne i pejzažne karakteristike okruženja.

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima (Službeni list RCG, br.28/93) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.

Proračune raditi na X (deseti) stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali;

Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije;

Instalacione mreže u objektu i van njega projektovati u skladu sa uslovima datim u Planu, a priključke instalacija na infrastrukturne objekte prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća;

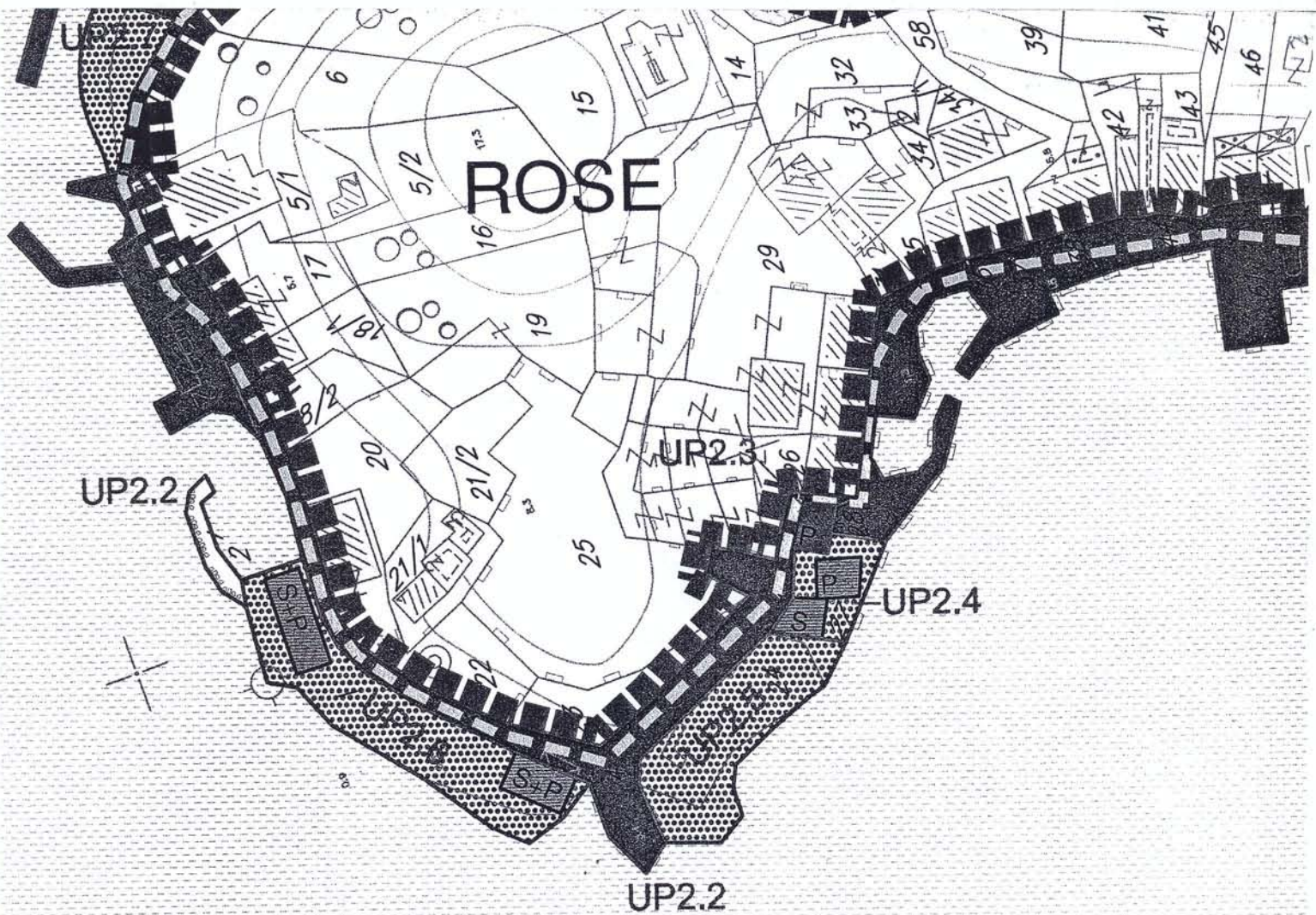
Sastavni dio projektne dokumentacije je i uređenje terena na pripadajućoj lokaciji;

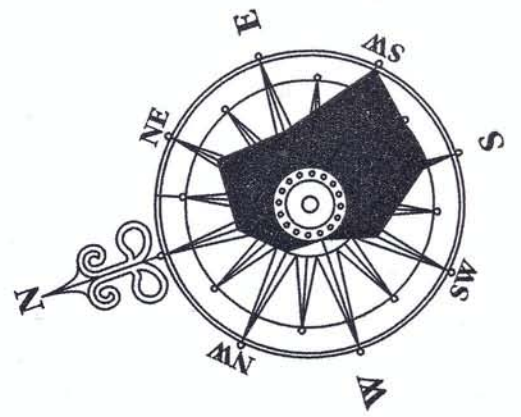
Investitor je obavezan da prilikom podnošenja zahtjeva za davanje urbanističke saglasnosti na tehničku dokumentaciju dostavi:

- tehničku dokumentaciju propisanu i overenu u skladu sa Zakonom,
- izveštaj o tehničkoj kontroli glavnog projekta za predmetni objekat.

CRNA GORA  
OPŠTINA HERCEG NOVI  
Sekretarijat za prostorno planiranje  
i izgradnju  
Broj: 02-3-350-668/2012  
Herceg Novi, 19.12.2012. god.

Izvod iz DSL „Sektor 32, Rose-Dobreč“  
(„Sl. list CG“, br. 71/09)  
Prilog br.6-Detaljna namjena površina









## LEGENDA

-  granica plana
-  granica turističkog kompleksa
- UP5.5** urbanistička parcela
-  katastarska parcela

## TURIZAM:

-  turistički centar
-  hotel
-  rent a pull vile
-  sport i rekreacija
-  park specijalne (turističke) namene
-  kompleks vile zatvorenog tipa
-  turističko stanovanje - privatni smeštaj
-  turistička izgradnja u zoni obale

## OSTALE NAMENE:

-  javni objekti i površine
-  prirodno zelenilo
-  uređeno zelenilo
-  saobraćajne površine

## OBALA:

-  pristanište
-  riva naselja Rose
-  privezište
-  uređena plaža - kupalište
-  mala plaža
-  prirodna - stenovita obala
-  pešačka staza uz naselje
-  pešačka staza u prirodi
-  vidikovac
-  uspinjača-lift
-  jadransko more
-  arheološki park  
(van granice - iz DUP-a Rose)





CRNA GORA  
OPŠTINA HERCEG NOVI  
Sekretarijat za prostorno planiranje  
i izgradnju  
Broj: 02-3-350-668/2012  
Herceg Novi, 19.12.2012.godine

*Zhuperina Elena  
Budva  
Rozino b.b.*

Shodno članu 62. stav 3. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11 i 47/11), u priologu Vam dostavljamo urbanističko-tehničke uslove za uređenje plaže-kupališta (u okviru kojih je data mogućnost izgradnje pristaništa), na urbanističkoj parceli **UP2.6**, koja se sastoji od katastarske parcele br. 1/1 (suvlasništvo Zhuperina Elena i "PUERTO NOVO LTD") i 1/2 k.o. Rose, u okviru **Državne studije lokacije, "Sektor 32, Rose-Dobreč"** ("Sl. list CG", br.71/09).

Ovi urbanističko-tehnički uslovi su sastavni dio separata sa urbanističko-tehničkim uslovima sačinjenim za državni planski dokument-DSL "Sektor 32" (potez Rose-Dobreč na Luštici), dostavljenim od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma i dostupni su zainteresovanim licima i na sajtu Opštine Herceg Novi ([www.hercegnovi.me](http://www.hercegnovi.me)).

Urbanističko-tehnički uslovi za **UP2.6** se sastoje od:

1. Tekstualnog dijela:

- *Izvod iz Separata sa UTU za UP2.6 (str. 88-93)*

2. Grafičkog dijela:

- *Prilog br.6 Separata-Detaljna namjena površina*
- *Prilog br.7 Separata-Plan parcelacije i preparcelacije*
- *Prilog br.8 Separata-Plan saobraćaja sa regulacijom i nivelacijom*
- *Prilog br.9 Separata-Plan ozelenjavanja*
- *Prilog br.10 Separata-Plan hidrotehničkih instalacija*
- *Prilog br.11 Separata-Plan elektroenergetskog snabdijevanja*
- *Prilog br.12 Separata-Plan telekomunikacionih instalacija*

3. Uslovi za izgradnju broj: 0404-5757/2 od 29.10.2012. godine izdati od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost Crne Gore

4. Odgovor na zahtjev za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanizacionih uslova broj: 05-2809/12 od 30.10.2012. godine izdati od strane J.P. "Vodovod i kanalizacija" Herceg Novi

**Napomena:** Uz zahtjev za dobijanje odbrenja za gradnju potrebno je dostaviti pismenu saglasnost vlasnika ili korisnika katastarske parcele broj 1/2 k.o. Rose, koja sa predmetnom parcelom formira jedinstvenu urbanističku parcelu UP2.6.

DOSTAVITI:

- Naslovu,
- U dosije,
- Arhivi.

SAVJETNIK STARJEŠINE,

*Sanja Todorovic*  
dipl.ing.arh.  
Sanja Todorovic

V.D. SEKRETARA,

*Mr Milovan Baždar*  
mr Milovan Baždar



### 5.5.3. PRAVILA ZA UREĐENJE OBALA

U postojećem stanju obalni pojas je jasno podjeljen na dva različita karaktera: Uređeni dio obale uz naselje Rose (riva) i prirodna stjenovita obala.

U okviru namjene površina, ovim Planom, obala se tretira kroz četiri grupe namjena i to: Pristanište; Privezište; Riva naselja Rose; Uređena plaža - kupalište; Mala plaža i Prirodna stjenovita obala. Prirodna obala ne podrazumijeva nikakve građevinske intervencije sem eventualno trasiranje pješačkih staza po njoj.

#### PRISTANIŠTE

Pristaništa su izgradjeni djelovi obale koja obezbjeđuje uslove za vez izletničkih i nautičkih plovila odnosno ukrcaja i iskrcaj putnika.

Dubina gaza mora biti takva, da plovni objekti dok su privezani budu u plutajućem stanju.

Mjesta za pristajanje plovnih objekata sa vodene strane moraju biti obilježena, ograđena i označena međusobno povezanim bovama, koje formiraju lijevak od obale ka otvorenom moru;

Ovim planom predviđena je dogradnja postojećeg prisatna sa jugozapadne strane;

Formirana je urbanistička parcela UP2.1, površine 1097m<sup>2</sup>, neposredno uz glavni parking prostor na ulazu u naselje;

Dogradnju izvršiti čvrstim materijalom;

Pristanište uraditi u skladu sa propisanim tehničkim rješenjima, pri čemu rubove tj. ivicu horizontalne hodne površine i vertikalne koja uranja u more predvidjeti od blokova kamena sa zaobljenim rubom. Sve vidne površine popločati kamenim pločama u betonskoj podlozi.

Tehničku organizaciju pristaništa prilagoditi pristaljanju manjeg trajekta;

Dogradnjom pristaništa se ne sme ugroziti funkcionisanje pristana za turističke brodove i postojećeg privezišta za čamce.

#### PRIVEZIŠTE

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

Novo privezište, na teritoriji plana, je na urbanističkoj parceli UP3.7, površine 15711 (zajedno sa akvatorijumom) u sklopu Turističkog naselja Kabala for;

Orjentacioni kapacitet privezišta je: 8 jahti dužine do 24,0m, 32 jahte dužine do 16,0m i 28 brodice dužine do 9,0m;

Obodne dokove graditi od čvrstog materijala, a unutrašnje dokove predvideti kao drvene plutajuće pontone;

Privezište uraditi u skladu sa propisanim tehničkim rješenjima, pri čemu rubove tj. ivicu horizontalne hodne površine i vertikalne koja uranja u more predvidjeti od blokova kamena sa zaobljenim rubom. Sve vidne površine popločati kamenim pločama u betonskoj podlozi.

#### RIVA NASELJA ROSE

Riva naselja Rose podrazumijeva utvrđenu i uređenu obalu u urbanoj zoni Rosa.



Riva kao urbani element predstavlja mjesto gdje se odvija najveći dio javnog života malog mediteranskog grada. Tu su prepletene mnoge urbane i turističke aktivnosti: pristajanje i parkiranje brodova i čamaca, šetalište, kupalište, mjesto socijalizacije, radna zona itd.

Ovim planom, riva je definisana jednom urbanističkom parcelom UP2.2, površine 4740m<sup>2</sup>, koja u kontinuitetu od glavnog parkinga do severnog kraja plana omogućuje javnost korišćenja.

Zbog važnosti i složenosti urbanih odnosa koji se preklapaju na maloj površini ovaj prostor razrešiti kroz izradu Urbanističkog projekta.

#### POSEBNI USLOVI ZA DALJU RAZRADU

Prilikom osmišljavanja rive, potrebno je imati u vidu kontaktno područje;

Urbanistička parcela Rive je analitički data u grafičkom prilogu 08. Plan parcelacije i preparcelacije;

Kontinuitet javnosti korišćenja rive postići koristeći metode eksproprijacije i manje zalaženje u akvatorijum;

Celom površinom parcele obezbediti javnost korišćenja. Nije dozvoljena izgradnja ograda i drugih prepreka;

Današnji način korišćenja rive, sa mnoštvom paralelnih aktivnosti smatrati njenom vrednošću;

Na platou ispred katastarskih parcela 64 i 65 KO Rose, nalazi se ljetnja bašta, koju treba zadržati kao privremeni objekat;

U začelju novopredviđene plaže u uvali Male Rose, riva je šetna staza širine 2m;

Na završnom delu rive uz katastarsku parcelu 84 KO Rose, planirati izgradnju bazena za kupanje.

#### UREĐENE PLAŽE - KUPALIŠTA

Uređeno kupalište je izdvojena organizaciona cjelina koja u funkcionalnom, estetskom i ekološkom smislu omogućava boravak kupaca;

Optimalan raspored funkcija na uređenom kupalištu je sledeći:

- na samom ulazu u kupalište treba rasporediti ugostiteljske, zabavne, sportske, sanitarno-higijenske i ostale neophodne sadržaje;
- centralna zona plaže sa definisanim prostorom za postavljanje suncobrana i ležaljki;
- zona neposredno uz more (min. 5m) treba da bude slobodna za kretanje, ulazak i izlazak kupaca iz mora.

U kapacitiranju prostora i sadržaja koristiti normativ od 4-8m<sup>2</sup> po kupacu, u zavisnosti od nivoa usluga na kupalištu. Na 1000m<sup>2</sup> površine ili 100m dužine uređenog kupališta treba postaviti minimum dva sanitarna čvora, dva tuša i kabine za presvlačenje.

Na uređenim kupalištima na teritoriji Plana nije dozvoljena izgradnja stalnih objekata, osim gdje je to eksplicitno navedeno, već se sva izgradnja za potrebe funkcionisanja plaže tretira kao privremeni objekti i definiše godišnjim planom za postavljanje privremenih objekata.

Preporučuje se da uređene plaže imaju organizovana pristaništa za pristajanje čamaca i turističkih brodića, kolski ili pješački prilaz, označen zahvat na kopnu i moru, definisane ulaze na plažu i po mogućnosti organizovan parking prostor.

Na dijelu kupališta (poželjno na njihovim krajevima), kao zasebne cjeline, moguće je organizovati ostale sportske aktivnosti (tobogani, skijanje na vodi, banane, panoramsko letenje, skuteri, gliseri) koje isključuju



kupanje na tom prostoru. Ovi dijelovi moraju biti adekvatno obilježeni bovama.

#### POSEBNI USLOVI ZA UREĐENE PLAŽE -KUPALIŠTA

**Plaža u uvali Male Rose**, nalazi se na UP 2.7, površine 1641, je po namjeni JAVNA.

Izađuje se nasipanjem rastresitog materijala - autohtonoh šljunka.

Nije dozvoljena izgradnja stalnih objekata.

Normatina vrijednost za kapacitiranje plaže je 5m2 po kupaču.

**Plaže na urbanom delu Rosa** UP 2.4 (178m2), 2.5 (463m2) i 2,6 (644m2), su po namjeni JAVNE.

Izrađene su od čvrstog materijala - betona.

Dozvoljena je izgradnja objekata, prema uslovima plana (jedini novoplanirani objekat je Ronilački centar).

Normativna vrijednost kapacitiranja plaže je 4m2 po kupaču.

**Plaža uz novoplanirani parking**, nalazi se na UP2.8, površine 1829, je po namjeni JAVNA.

Izrađuje se kombinovanjem nasipanjem autohtonog šljunka i modeliranjem postojećeg stjenovitog ili kamenitog prostora, prilagođavanjem za nove potrebe, koristeći autohtoni kamen i beton.

Nije dozvoljena izgradnja stalnih objekata.

Normatina vrijednost za kapacitiranje plaže je 7m2 po kupaču.

**Plaže uz privezište Turističkog naselja Kabala for** UP3.8 (1000m2) i UP3.9 (1168), su po namjeni HOTELSKE plaže.

Izrađuju se kombinovanjem nasipanjem autohtonog šljunka i čvrstog materijala - betona .

Nije dozvoljena izgradnja stalnih objekata.

Normatina vrijednost za kapacitiranje plaže je 7m2 po kupaču.

**Plaža ispod tvrđave Oskoruša for**, nalazi se na UP5.11, površine 3682, po namjeni je JAVNA plaža.

Specifičnost ove plaže je da se, zbog strmog terena, predviđa značajnije zalaženje u akvatorijum.

Tehnika izgradnje kupališta je dvojaka i podrazumijeva:

- za "tvrdi" dio plaže, na obali - pažljivo modeliranje postojećeg stjenovitog prostora u terase i njihovo prilagođavanje za potrebe kupača, koristeći autohtoni kamen i beton,
- opciono za prostor plaže koji zalazi u akvatorijum je predviđena izgradnja sezonskih, montažnih (plovećih) pontona namjenjenih za kupače.

Na plaži je predviđena izgradnja objekta spratnosti P+1, namjene iz domena usluga i ugostiteljstva. Maksimalna površina gabarita objekta je 250m2, a BRGP 500m2. Objekat je ujedno i stanica uspinjače-lifta.

Veza ove plaže uspinjačom-liftom sa Turističkim centrom doprineće njenoj atraktivnosti, pa je zato preporuka da se na njoj napravi baza za sportove na vodi.

Normativna vrijednost za kapacitiranje plaže je 7m2 po kupaču.

**Plaža Turističkog naselja Luštica**, nalazi se na UP5.12, površine 1786m2, po namjeni je HOTELSKA plaža.

Izrađuje se kombinovanjem prilagođavanja za nove potrebe postojećeg stjenovitog prostora i zalaženjem u akvatorijum.

Tehnika izgradnje kupališta je dvojaka i podrazumijeva:

- za "tvrdi" dio plaže, na obali - pažljivo modeliranje postojećeg stjenovitog prostora u terase i njihovo prilagođavanje za potrebe kupača, koristeći autohtoni kamen i beton,
- opciono za prostor plaže koji zalazi u akvatorijum je predviđena izgradnja sezonskih, montažnih (plovećih) pontona namjenjenih za kupače.
- moguća je izgradnja manjeg privezišta za čamce i jahte na krajnjem zaklonjenom delu parcele.

Nije dozvoljena izgradnja stalnih objekata.

Normatina vrijednost za kapacitiranje plaže je 7m2 po kupaču.



**MALE PLAŽE**

Male plaže su delimično uređena kupališta koja predstavljaju dodatnu ponudu (manjeg, intimnijeg ambijenta) i dodatnu površinu kupališnog prostora na nivou Plana;

Male plaže ovim Planom nisu striktno definisane (ne poseduju urbanističke parcele i strogu regulaciju) već su dio sistema koji zajedno sa šetnim stazama uz more, dobrim mikrolokacijskim pozicioniranjem mogu dodati kvalitetan element turističkoj ponudi područja područja Rosa i cijele Luštice;

Kod ovih plaža najvažniji je ekološki momenat pa sve intervencije na prirodu moraju biti odmerene i skromne, nije dozvoljeno betoniranje velikih površina, niti veći radovi na terenu, već samo dorada prirodnog ambijenta za potrebe sunčanja i kupanja;

Male plaže se izrađuju metodom pažljivo modeliranje postojećeg stjenovitog prostora i njihovo prilagođavanje za potrebe kupaca, koristeći autohtoni kamen i beton, u što manjoj meri;

Mreža malih plaža je data načelno i može trpeti mikrolokacijsko pomeranje ali sa zadržavanjem planiranog broja i globalne lokacije;

Ovaj tip plaže, pojedinačno, ne može zauzimati više od 20m1 obale;

U južnom delu Plana, četiri male plaže u zoni kompleksa vila mogu imati mali pristan (pontu) za gliser ili manju jahtu.

**5.5.4. PRAVILA ZA UREĐENJE PROSTORA ZA OSTALE OBJEKTE**

Pod ostalim objektima se podrazumijevaju vidikovci i uspinjača-lift;

Ovim planom su označeni neki od mogućih vidikovaca. Konfiguracija terena je takva daje beskrajne mogućnosti za lociranje položaja sa kojih su lepe vizure. Zato se investitorima daje otvorena sloboda da malim intervencijama u prirodi osposobe mnoštvo ovih prostora, koji će, sigurno, zahtevnim gostima Turističkih naselja predstavljati posebno zadovoljstvo.

Na vidikovcima je dozvoljena izgradnja nadstrešnica napravljenih su od prirodnih i autohtonih materijala koje služe kao stanice u šetnji ili pikniku.

Maksimalna površina nadstrešnice sme preći 32m<sup>2</sup>.

Planom je predviđena veza Turističkog centra Oskoruša for i plaže UP5.5, sa međustanicom. Dizajn i tehnika konkretne uspinjače se ostavlja investitorima, uz uslov da ne dođe do većeg narušavanja prirodnog ambijenta.

Ukoloko je rješenje sa uspinjačom prihvatljivo i racionalno i na drugim mjestima, ovaj plan to ne brani uz uslov ne narušavanja prirode.

**5.6. MJERE ZAŠTITE KULTURNE BAŠTINE**

Na području plana mogu se zapaziti tri vrste vrijednosti koje se mogu okarakterisati kao kulturna baština. To su naučni značaj arheološkog nalazište; ambijentalna vrijednost naselja Rose i graditeljske vrijednosti vojno-inženjerske arhitekture sa kraja pretprošlog veka.

Dio Malih Rosa zahvata potencijalno arheološko nalazište koje je u ranijim istraživanjima dalo materijalne dokaze o postojanju mjesta u razdoblju antike a potom i srednjeg veka. Ova lokacija sadrži odgovore na otvorena pitanja urbane geneze antičke Boke, posebno odnosa Rosa i Risna. U srednjem veku, ovo mjesto je

