

ZAHTJEV ZA ODLUČIVANJE
O POTREBI IZRADE ELABORATA PROCJENE UTICAJA

INVESTITOR: "OPTIMIST" d.o.o. Tivat

PROJEKAT: Izgradnja marine i kupališta na osnovu investicionog programa

Lokacija: Urbanističke parcele UPB 35 i UPB 36, u okviru DSL-a za sektor 34, uvala Žanjic, Opština Herceg Novi

Avgust, 2025. god.

SADRŽAJ

1. OPŠTE INFORMACIJE	3
2. OPIS LOKACIJE	4
2.1. Lokacija	4
2.2. Relativni obim, kvalitet i regenerativni kapacitet prirodnih resursa	6
2.3. Klimatske karakteristike	8
2.4. Pedološke karakteristike	9
2.6. Hidrološke i hidrogeološke karakteristike	11
2.7. Podaci o izvoru vodosnabdijevanja i osnovne hidrološke karakteristike	13
2.8. Flora i fauna	15
2.10. Karakteristike pejzaža i topografij	30
2.11. Naseljenost i koncentracija stanovništva	32
3. OPIS PROJEKTA.....	33
3.1. Opis pripremnih i građevinskih radova.....	33
3.2. Detaljan opis projekta	36
3.2.1. Arhitektonski projekat.....	37
3.2.2. Tehničko-tehnološke karakteristike	38
3.2.3. Elektro instalacije	39
3.2.3. Vodovod i kanalizacija	40
3.2.4. Grijanje, klimatizacija i ventilacija	41
3.4. Vrste i količine ispuštenih gasova, otpadne vode i drugih čvrstih, tečnih i gasovitih otpadnih materija, po tehnološkim cjelinama	42
3.5. Vrste i količine potrebne energije i energenata, vode, sirovina i drugog potrošnog materijala koji se koristi za potrebe tehnološkog procesa	43
4. VRSTE I KARAKTERISTIKE MOGUĆEG UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU.....	45
5. OPIS MOGUĆIH ZNAČAJNIH UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU	49
6. MJERE ZA SPREČAVANJE, SMANJENJE ILI OTKLANJANJE ŠTETNIH UTICAJA	55
6.1. Mjere predviđene zakonom i drugim propisima, normativima i standardima i rokovi za njihovo sprovođenje	56
6.2. Mjere zaštite predviđene prilikom izgradnje objekta	57
6.6. Planovi i tehnička rješenja zaštite životne sredine (reciklaža, tretman i dispozicija otpadnih materija, rekultivacija, sanacija i slično)	62
7. IZVORI PODATAKA.....	65

1. OPŠTE INFORMACIJE

Podaci o nosiocu projekta: "OPTIMIST" d.o.o. Tivat

Nosioc projekta: "OPTIMIST" d.o.o. Tivat

Kontakt osoba: Aleksandar Žutković

Adresa: Seljanovo bb, Tivat

Broj telefona: 069 318 918

E-mail: azutkovic@gmail.com

Naziv Projekta: Izgradnja marine i kupališta na osnovu investicionog programa

Lokacija: Urbanističke parcele UPB 35 i UPB 36, u okviru DSL-a za sektor 34, uvala Žanjic, Opština Herceg Novi

2. OPIS LOKACIJE

2.1. Lokacija

Cilj projekta je unapređenje turističke ponude ovog dijela Luštice kroz organizovano uređenje kupališta i izgradnju manje marine, uz očuvanje prirodnih i pejzažnih vrijednosti prostora. Posebna pažnja posvećena je analizi marinskog ekosistema, s obzirom na osjetljivost priobalnog područja i značaj očuvanja biodiverziteta.

vala Žanjic predstavlja jednu od najatraktivnijih prirodnih lokacija na crnogorskom primorju, poznatu po izuzetnoj pejzažnoj vrijednosti, bistroj morskoj vodi i bogatom biodiverzitetu. Lokacija se prostire u priobalnom pojasu i neposredno je okružena gustom vegetacijom mediteranskog tipa, karakterističnom za ovo područje.

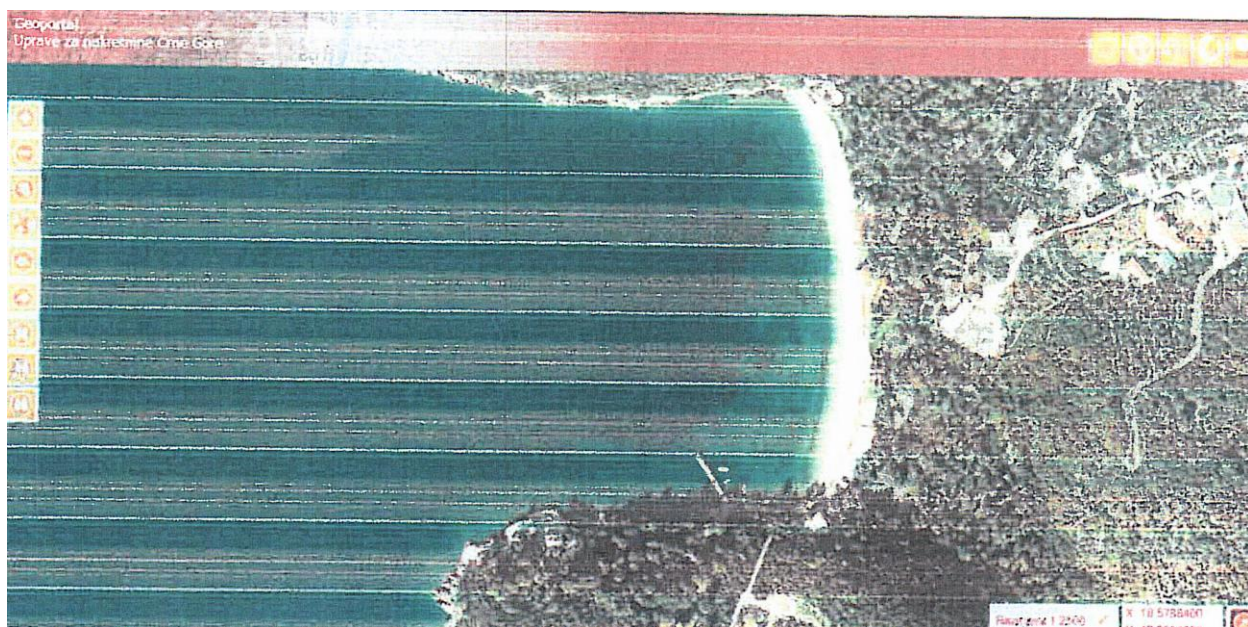
Zahvat obuhvata dvije urbanističke parcele prema važećoj planskoj dokumentaciji: UPB 35, predviđenu za izgradnju turističkog kupališta, ukupne površine 1.944 m², i UPB 36, namijenjenu formiranju marine, ukupne površine 7.328 m².

Ukupna površina planiranog zahvata iznosi 9.272 m². Teren se sastoji od prirodnih kamenih terasa koje se kaskadno spuštaju prema moru, što omogućava optimalno uklapanje planiranih sadržaja u prirodni ambijent bez značajnih izmjena reljefa.

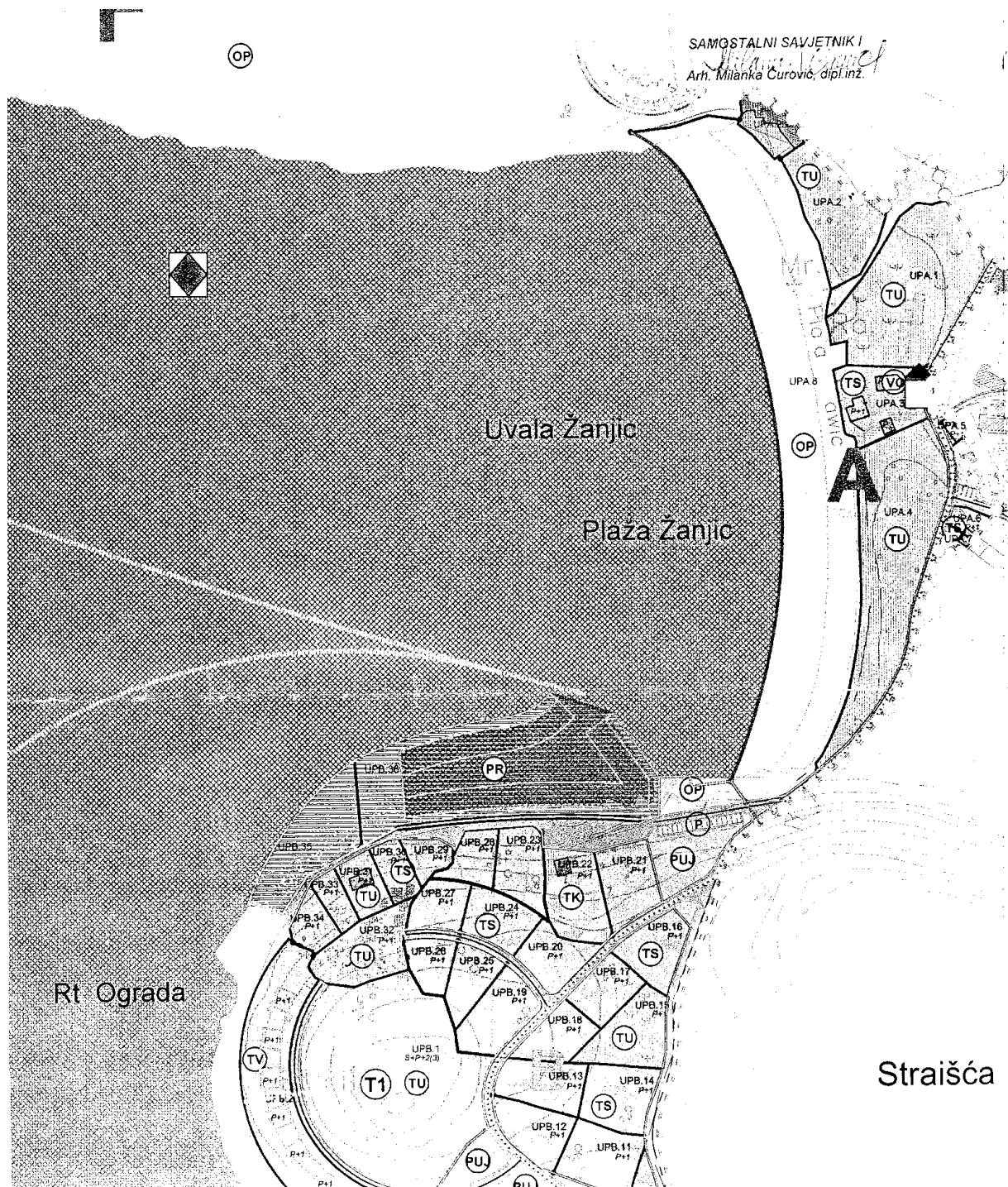
Položaj lokacije jasno je definisan važećim planskim dokumentima, pri čemu su granice urbanističkih parcela precizno ucrtane. Na prostoru zahvata ne postoji aktivna infrastruktura niti postojeći objekti, što olakšava organizaciju radova i minimizira potrebu za uklanjanjem postojećih struktura.

Pristup lokaciji je moguć putem uskog lokalnog puta koji povezuje unutrašnjost Luštice sa obalom, ali se najveći dio aktivnosti planira sa pristupom sa morske strane. Upravo zbog konfiguracije terena, te ograničenih mogućnosti manipulacije mehanizacije kopnenim putem, predviđeno je da se sav veći materijal, oprema i radna operativa dopremaju i uklanjaju brodskim putem.

Prostor ima veliki vizuelni i ambijentalni značaj jer se nalazi u neposrednoj blizini turistički značajnih lokacija – Plave špilje, ostrva Mamula i rta Arza. Očuvanje prirodnih karakteristika prostora biće jedno od osnovnih načela u projektovanju i realizaciji planiranog zahvata.



Slika 1.i 2. Lokacija predmetnog projekta-geoportal



Slika 3. Skica parcele

2.2. Relativni obim, kvalitet i regenerativni kapacitet prirodnih resursa

Prostor u kojem je planiran zahvat odlikuje se visokom prirodnom vrijednošću, a prisutni resursi, kako kopneni tako i morski, predstavljaju osjetljive ekosisteme sa ograničenim

Zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborate procjene uticaja na životnu sredinu

kapacitetom regeneracije. Ovakve lokacije zahtijevaju pažljivo planiranje svake intervencije kako bi se spriječila degradacija vrijednih prirodnih karakteristika i očuvala ukupna ekološka stabilnost prostora.

Geološki i geomorfološki resursi su izrazito karakteristični za ovaj dio luštičkog priobalja. Teren se sastoji od karbonatnih stijena koje formiraju niz prirodnih kamenih terasa. Te terase su rezultat dugotrajnog djelovanja prirodnih agenasa – mora, vjetra i kiše – i njihova struktura ne podnosi lako tehničke intervencije poput nasipanja, nivelacije ili intenzivne gradnje. S obzirom na to da se radi o formacijama koje su nastajale tokom dužeg geološkog perioda, njihov prirodni regenerativni kapacitet je izuzetno nizak. Jednom narušeni, ovakvi reljefni oblici gotovo se ne mogu obnoviti prirodnim putem u razumnom vremenskom okviru, što zahtijeva posebnu pažnju prilikom izvođenja bilo kakvih građevinskih ili infrastrukturnih aktivnosti.

Tlo u zaleđu lokacije je plitko, skeletno, sa izraženim nagibima i vrlo niskim kapacitetom za zadržavanje vode. Takvi uslovi uslovljavaju postojanje specifičnih biljnih zajednica koje su izuzetno otporne na sušu, ali istovremeno i osjetljive na promjene staništa. Svaka mehanička obrada terena, uklanjanje vegetacije ili izlaganje zemljišta eroziji može dovesti do značajnog smanjenja njegove ekološke funkcije. Regeneracija tla na ovom prostoru odvija se veoma sporo, te svako oštećenje ima dugoročne posljedice.

Vegetacija je tipično mediteranska i uključuje makiju sa vrstama kao što su crnika (*Quercus ilex*), planika (*Arbutus unedo*), smilje (*Helichrysum italicum*), mirta (*Myrtus communis*) i alepski bor (*Pinus halepensis*). Biljne zajednice su autohtone, stabilne i dobro prilagođene specifičnim pedološkim i klimatskim uslovima, ali su veoma osjetljive na nagle promjene uslova sredine. Njihova obnova nakon uklanjanja ili oštećenja može potrajati decenijama, naročito ako se poremeti površinski sloj tla koji sadrži semenski materijal i mikroorganizme neophodne za prirodnu sukcesiju.

Morski resursi predstavljaju ključnu ekološku komponentu prostora. Kvalitet morske vode u uvali Žanjic je u kontinuitetu klasifikovan kao izuzetno dobar, sa visokom prozirnošću, stabilnim salinitetom i malim prisustvom hranljivih materija i suspendovanih čestica. Ovakvo stanje omogućava razvoj bogatih bentosnih zajednica, uključujući brojne vrste algi, spužvi, školjki i drugih organizama vezanih za morsko dno. Prisustvo vrsta kao što su *Cystoseira compressa* i *Padina pavonica* ukazuje na visok stepen ekološke očuvanosti. Međutim, regeneracija bentosnih staništa nakon fizičkog oštećenja, nasipanja, zamućenja ili promjene hemijskog sastava vode traje dug vremenski period, a u nekim slučajevima može biti i ireverzibilna.

Važno je istaći i da je more resurs koji ima određeni kapacitet samočišćenja i regeneracije, ali taj kapacitet nije neograničen. Usljed zatvorenosti uvale i sporije izmjene morske mase u odnosu na otvoreno more, mogućnost zadržavanja zagađenja u blizini obale je veća. Zbog toga je svako dodatno opterećenje u vidu otpadnih voda, goriva, ulja, ili fizičkog narušavanja morskog dna potrebno svesti na minimum i kompenzovati adekvatnim mjerama zaštite.

Zaključno, prirodni resursi koji karakterišu prostor uvale Žanjic su visokokvalitetni, ali istovremeno i osjetljivi i sa ograničenom sposobnošću regeneracije. Svaki zahvat na ovom prostoru mora biti pažljivo projektovan i sproveden uz strogo poštovanje principa očuvanja prirodnih karakteristika terena, mora i vegetacije, kao i uz provođenje mjera koje će omogućiti očuvanje regenerativnog potencijala ovih resursa na duži rok.

2.3. Klimatske karakteristike

Područje uvale Žanjic, kao i čitavo poluostrvo Luštica, ima izražene karakteristike tipične mediteranske klime, sa jasnim sezonskim razlikama i dugim periodima stabilnih vremenskih uslova. Takva klima ima direktan uticaj na mogućnost turističke valorizacije prostora, stabilnost morskog ekosistema i planiranje građevinskih aktivnosti.

Temperatura vazduha u ovom području pokazuje blage sezonske oscilacije u poređenju sa kontinentalnim dijelovima Crne Gore. Prosječna godišnja temperatura iznosi oko 15,5 °C. Zimski period je blag, sa srednjom januarskom temperaturom od približno 7 °C, što znači da ekstremne hladnoće gotovo da ne postoje, a vegetacija može nesmetano prezimiti. Ljetni period je topao i stabilan, sa srednjim julsko-avgustovskim temperaturama koje prelaze 25–26 °C, dok tokom kratkotrajnih toplotnih talasa maksimalne dnevne vrijednosti mogu dostići i do 35 °C.

Padavinski režim ima tipičnu mediteransku raspodjelu, sa ukupnom godišnjom količinom padavina od približno 1.700 do 1.800 mm. Najviše padavina bilježi se u kasnu jesen i tokom zime, naročito u novembru i decembru, kada prosječna mjesečna količina prelazi 200 mm. Ljetni mjeseci su znatno suvlji – u julu i avgustu prosjek padavina je manji od 30 mm, što dovodi do izraženih sušnih uslova koji utiču na vegetaciju i zahtijevaju racionalno upravljanje vodnim resursima.

Insolacija i sunčevo zračenje u ovom području su izuzetno povoljni. Žanjice i Luštica bilježe preko 2.300 sunčanih sati godišnje. Tokom ljetnjih mjeseci prosječno trajanje sunčevog zračenja iznosi 10 do 11 sati dnevno, što stvara optimalne uslove za turističke aktivnosti na otvorenom, kao i za korišćenje solarne energije u energetske svrhe.

Vjetrovi na ovom području imaju izražen sezonski karakter. Tokom zime dominira bura, koja dolazi iz sjevernog i sjeveroistočnog pravca. Ona je hladna i suva, najčešće kratkotrajna, ali može dosegnuti nalete brzine od 20 do 25 m/s. Tokom ljeta prevladava maestral, vjetar jugozapadnog smjera, koji duva umjerenom brzinom od 4 do 8 m/s i donosi osvježenje te pogoduje ventilaciji priobalnog pojasa. U prijelaznim sezonama, naročito u jesen, povremeno se javlja jugo – topao i vlažan vjetar južnog smjera, često praćen padavinama i talasima viših amplituda.

Relativna vlažnost vazduha na godišnjem nivou kreće se između 70 i 75%. Najviše vrijednosti se bilježe tokom zimskih mjeseci, kada može dostići i do 80%, dok su ljeti te vrijednosti niže, često ispod 60%. Evaporacija je naročito izražena tokom ljeta usljed visokih temperatura, dužeg trajanja sunčevog zračenja i niske relativne vlažnosti vazduha. Ovakav

odnos temperature, vlažnosti i isparavanja utiče na mikroklimatske uslove obalnog pojasa, dinamiku vegetacijskog rasta i raspoloživost površinskih i podzemnih voda.

Tabela 1: Klimatske karakteristike područja uvale Žanjic (prosjeak)

Parametar	Godišnja prosječna vrijednost	Maksimum	Minimum
Temperatura vazduha	15,5 °C	35 °C (ljetno)	4 °C (zima)
Godišnja količina padavina	1.750 mm	200 mm/mjesečno (XI–XII)	25 mm/mjesečno (VII–VIII)
Sunčani sati	2.300 h	11 h/dan (ljetno)	4 h/dan (zima)
Relativna vlažnost	72 %	80 % (zima)	58 % (ljetno)
Dominantni vjetar	Maestral (ljetno) / Bura (zima)	20–25 m/s (bura)	4–8 m/s (maestral)

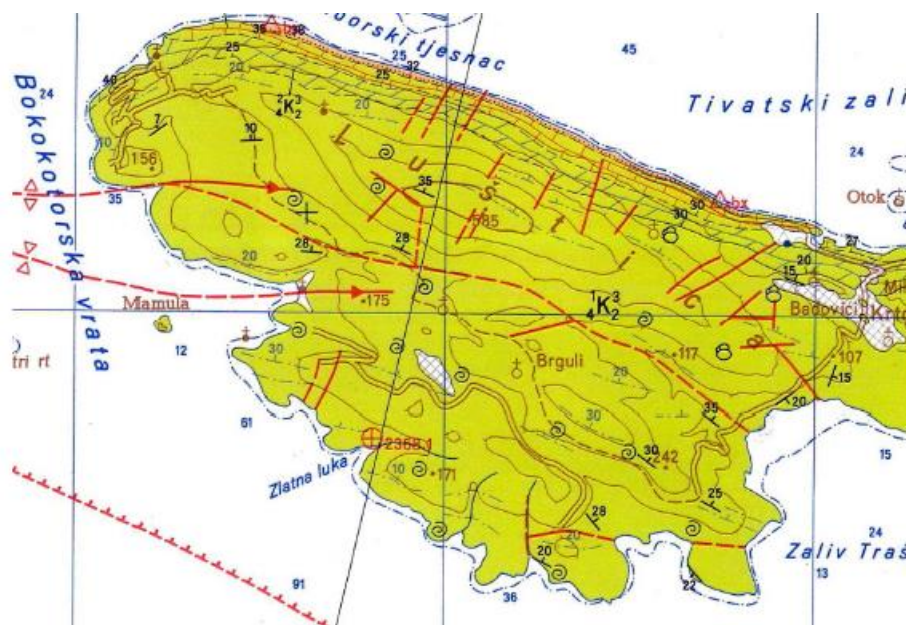
2.4. Pedološke karakteristike

Pedološke karakteristike Prema podacima datim u Prostorno urbanističkom planu Opštine Herceg Novi pedološki pokrivač se odlikuje većim brojem raznih zemljišta, veoma različitih fizičko-hemijskih osobina i bonitetnih svojstava. Pojava pojedinih zemljišta uslovljena je prvenstveno raznovrsnošću geološkog sastava podloge, dinamičnošću reljefa i klimom, koja je, kao faktor nastanka, od značaja za prostiranje zemljišta u vertikalnom smislu. Izdvojeni su slijedeći tipovi zemljišta koji se nalaze u široj zoni lokacije Projekta: – Marinski pijesak i šljunak, stvoren radom morskih talasa, koji su ga oblikovali i nataložili duž niske obale, pojavljuje se na svim plažama Crnogorskog primorja. Na većini plaža pijesak je sitnijeg ili krupnijeg granulometrijskog sastava, dok se šljunkovitiji marinski nanosi sreću samo kod nekoliko plaža ili njihovih dijelova. Namjena marinskog pijeska i šljunka plaža je prirodno predodređena za kupanje i sunčanje, zbog čega su plaže manje ili više uređene. Većina plaža je bez vegetacije, a pojedina stabla i rijetki zasadi drugog rastinja ili trava, uglavnom u perifernim djelovima, od interesa su za izučavanje flore i faune. – Crvenica je zemljište koje se obrazuje na čistim ili jedrim krečnjacima u uslovima tople mediteranske klime. Najveće površine crvenice, neprekidnog kontinuiteta, prisutne su na poluostrvu Luštici. 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, sa dubokim slojem pretaložene ili koluvijalne crvenice, koja je dobro poljoprivredno zemljište (I, II i III bonitetne klase). Na terasastom terenu raspon u kvalitetu zemljišta je veći (III – VI klase), dok je strmiji-krševiti teren najlošijeg boniteta (VII i VIII klase).

2.5. Geomorfološke i geološke karakteristike

Oblast polu ostrva Luštica pripada geotektonskoj jedinici Parautohton. Prema listu OGK Kotor kompletan prostor Luštice izgrađen je od sedimenata gornje krede koji su mastrihtske starosti.

Prema Tumaču OGK list Kotor u mastrihtu se na području Luštice mogu izdvojiti tri člana – 1 4K2 3, 2 4K2 3, 3 4K2 3. U prvom paketu slojeva (1 4K2 3) zastupljen je donji i srednji mastriht. Drugi član (2 4K2 3) čini prelaz između srednjeg i gornjeg mastrihta, a treći član paketa slojeva (3 4K2 3) pripada gornjem mastrihtu. Prvi paket slojeva ima najveće rasprostranjenje. Izgrađen je od sivih bankovitih krečnjaka bogatih fosilima. Drugi paket slojeva koji je srednje i gornje mastrihtske starosti je izgrađen od dolomita, vapnovitih dolomita i dolomitičnih krečnjaka. Najviše dijelove mastrihta izgrađuju bankoviti jedri krečnjaci, dolomitični krečnjaci i dolomiti. Ispod mastrihtskih sedimenata dubokim istražnim bušenjem (bušotina BK-1) dokazano je prisustvo karbonatne senonske breče debljine oko 200 m, dok su u istoj bušotini ispod njih konstatovani cenoman-turonski karbonatni sedimenti. Najmlađi sediment na prostoru Luštice su kvartarne tvorevine crvenice (ts). Crvenica u priobalnom pojasu ispunjava karstna udubljenja.



Slika 4. Prikaz geološke karte područja Luštice (LEGENDA: gornja kreda 1 4K2 3 – bankoviti i slojeviti krečnjaci sa proslojcima i sočivima dolomita; gornja kreda 2 4K2 3 – bankoviti dolomiti; gornja kreda 3 4K2 3 – bankoviti i slojeviti dolomitični krečnjaci; ts - crvenica) (Izvor: OGK list Kotor, grupa autora, Zavod za geološka i geofizička istraživanja Beograd, 1969.)

2.6. Hidrološke i hidrogeološke karakteristike

Na osnovu hidrogeoloških svojstava i funkcije stijenskih masa u sklopu terena na području Luštice mogu se izdvojiti samo propusne stijene izgrađene od sedimenata gornje krede. To su vodopropusne stijene pukotinsko karstne poroznosti.

Na razviće karsta i dobro razvijenu mrežu podzemnih kanala ukazuje odsustvo površinskih tokova. Atmosferski talozi koji dopiju na površinu terena u velikom procentu se infiltriraju u podzemlje, hraneći bogatu karstnu izdan. Pravac kretanja podzemnih voda je ka moru, pri čemu postoji hidraulička veza između podzemnih voda karstno pukotinske izdani i morske vode. Odsustvo podzemnih voda, odnosno dubina do podzemnih voda, u zoni zahvata doprinosi stabilnosti terena i lakšem izvođenju iskopa kao i poboljšanju fizičko-mehaničkih osobina stijenskih masa.

Seizmološke karakteristike

Na čitavoj teritoriji Crne Gore, seizmički je najaktivniji primorski pojas. Njegova seizmička aktivnost vezana je za aktivnost dubinskih regionalnih dislokacija u zoni Mediterana. Presjeci regionalnih dislokacija pravca pružanja SZ-JI i dislokacija I i II reda su potencijalna seizmička žarišta. Stepenn njihove potencijalne opasnosti izražen je kroz maksimalni magnitudni nivo zemljotresa i čini seizmogene zone

Tabela 2. Seizmogene zone i maksimalni magnitudni nivo zemljotresa

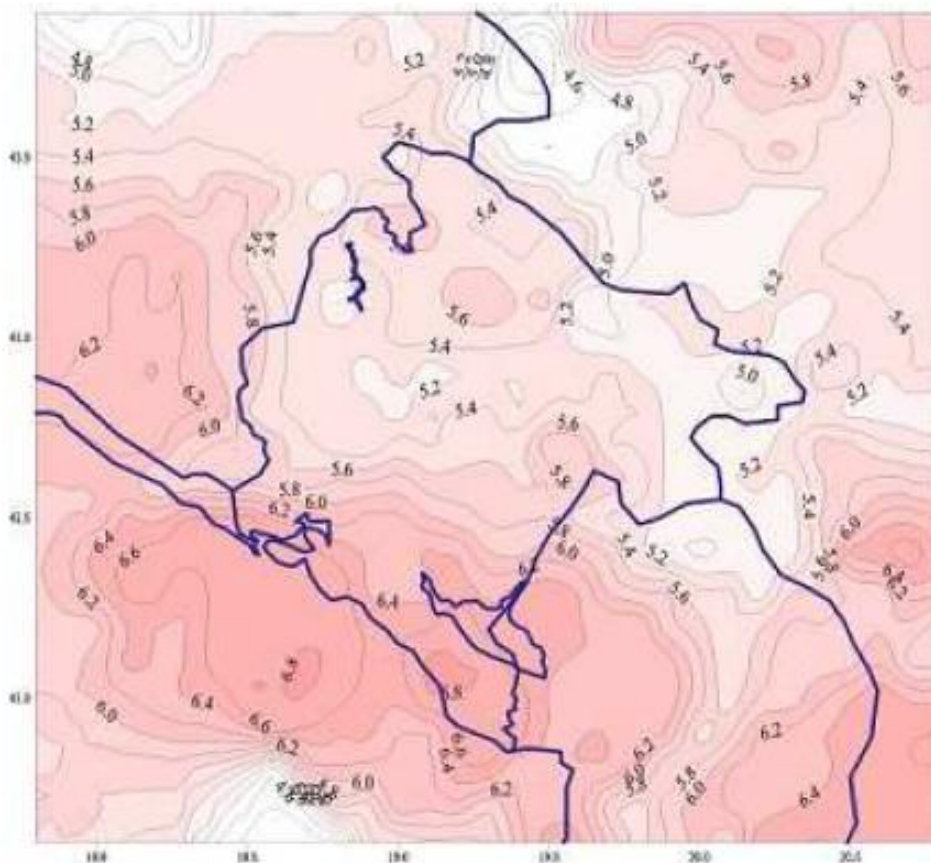
Seizmogena zona	Dogođena magnituda	$\log a$	$N=a-b$ b	M_{\max} očekivana $T=100$
Boka Kotorska	5,7	4,38	-0,73	6,0



Slika 5. Prikaz karte seizmičke rejonizacije

Prema karti seizmičke rejonizacije urbanog područja, posmatrano područje Luštice pripada seizmogeološkoj zoni IX. Projektni seizmički koeficijenti dejstva zemljotresa za proračun seizmičkih sila dati su u tabeli 2.2. a pri tome je usvojena pretpostavka da objekti imaju uobičajen period amortizacije od 50 godina i period eksploatacije od 100 godina.

Seizmički koeficijent k_s predstavlja odnos određenog maksimalnog ubrzanja tla (a_{max}) i ubrzanja sile zemljine teže (g), a označava sumarni seizmički uticaj seizmogeoloških osobina terena na objekte.



Slika 6. Prikaz karte maksimalnih očekivanih magnituda zemljotresa u Crnoj Gori

2.7. Podaci o izvoru vodosnabdijevanja i osnovne hidrološke karakteristike

U zoni lokacije izgradnje objekta na poluostrvu Luštica nema izvorišta vodosnabdijevanja, pa samim tim nema ni određenih zona sanitarne zaštite na koje bi posebno trebalo obratiti pažnju prilikom projektovanja i izvođenja radova. Imajući u vidu da će se objekti predviđeni Glavnim projektom vodosnabdijevati vodom iz rezervoara, zakonom nije predviđeno određivanje zona sanitarne zaštite. Prema zakonskoj regulativi – Pravilnik o određivanju i održavanju zona i pojaseva sanitarne zaštite izvorišta i ograničenjima u tim zonama (Sl. List CG 66/09), član 32, pojas sanitarne zaštite određuje se oko glavnih cjevovoda i u zavisnosti od konfiguracije terena

iznosi po 2 m od osovine cjevovoda sa obje strane, a za cjevovode za vodosnabdijevanje do 200 stanovnika po 1 m od osovine cjevovoda sa obje strane. U slučaju ovog Glavnog projekta, radi se lokalnom cevovodu. Detaljniji podaci o vodosnabdijevanju planiranog objekta dati su odgovarajućem poglavlju koje se tiče opisa Projekta.

Osnovne hidrološke karakteristike

Izrazito krečnjački prostor šireg prostora Donjeg Grblja i Luštice ima malo površinskih

vodenih tokova. Dospjele i otekale kišne vode, erodirajući teren, formiraju jaruge na površini a dugim procesom karstifikacije spuštene su u podzemlje. Vode iz podzemlja izbijaju na izvorima, što i jeste karakteristika karstnog terena, međutim, to je tek mjestimična pojava tako da se može konstatovati da je naročito zapadni dio Donjeg Grblja ka poluostrvu Luštica iz klase aridnih predjela.

Obalno more

Morski akvatorijum lokacije obrubljuje stjenovita obala a strukturu morskog dna čini hridinasto i pjeskovito.

Karakteristike talasa

Talasi uzrokovani vjetrom u akvatoriju ispred poluostrva Luštica

Sa aspekta generisanja površinskih talasa uzrokovanih vjetrom, Jadransko more se smatra zatvorenim morem, ograničenih privjetrišta. S obzirom na definiciju potrebnih uslova za pojavu stanja potpuno razvijenog živog mora, za očekivati je da ti uslovi budu zadovoljeni u vrlo rijetkim situacijama. Jedino u uslovima dugotrajnog olujnog vjetera smera SE (jugo), postoji mogućnost generisanja modela potpuno razvijenog živog mora. Obradom dostupnih podataka dobijenih instrumentalnim mjerenjima i vizuelnim osmatranjima sa brodova došlo se do podataka o učestalosti i visini talasa u obalnom moru Crnogorskog primorja kako su navedeni u tabelarnim i grafičkim prikazima. U obradi podataka o talasima prvenstveno su korišteni podaci iz studije "Fizičko - oceanografska i hidroakustička svojstva Jadranskog pomorskog vojišta" koju je 1990. godine izradio Hidrografski institut JRM. Studija je izrađena na osnovu cijelokupne baze podataka koju je HI JRM tada posjedovao, tako da su i za ovo područje praktično iskorišteni svi postojeći podaci.

Podaci osmatranja talasa sa brodova

Vizuelna osmatranja su vršena sa brodova u periodu od 20 godina i obradom tih osmatranja došlo se do podataka o učestalosti smjera napredovanja površinskih talasa kao i o učestalosti pojave talasa određenih visina u obalnom moru SFR Jugoslavije. Podaci za obalno more Crne Gore su dati u tabelarnom i grafičkom prikazu na osnovu ukupno 724 podataka visina talasa.

Karakteristike morskih struja u akvatoriju ispred poluostrva Luštica

Mjerenja morskih struja u otvorenom moru i najbližu priobalnu okeanografska stanicu za koje postoje odgovarajući podaci mjerenja morskih struja. U prikazu karakteristika morskih struja u ovom području prvenstveno su korišteni podaci iz studije „Preliminarni izvještaj za rješenje kanalizacije Crnogorskog primorja“ koja je izrađena na osnovu tada dostupnih podataka i mjerenja izvršenih za potrebe tog projekta. Obrađeni su podaci o morskim strujama izmjerenim u periodu 1955. do 1976. godine i to samo oni čiji je vremenski niz kontinuiran i duži od 12 sati. Mjerenja su vršena mehaničkim strujomjerima tipa „Ekman“ i „Aleksejev“ i fotoelektrični strujomjer tipa „Mecabolier“. Struje su mjerene od površine do dna na 3 do 8 nivoa istovremeno s registracijom smjera i brzine svakih 5 do 10 minuta.

Morske struje na otvorenom moru - Najbliža stanica na otvorenom moru na kojoj su duži niz godina mjerene morske struje te za koju postoji veći niz podataka je na poziciji P-1 ($\varphi = 42^{\circ} 18.8' \text{ N}$ $\lambda = 18^{\circ} 30.3' \text{ E}$). Osnovna karakteristika ovog područja je zakonita pojava ulaznih struja u toku zimskih mjeseci.

U ljetnjim mjesecima kretanje morske mase ima obrnut smjer i jači intenzitet, naročito u površinskom sloju; osjetno je smanjenje brzine s povećanjem dubine. Generalni smjer struje je u sektoru E do SE. Rezultirajuća brzina je u rasponu 0.1 do 0.5 čvorova, a srednja 0.2 do 0.6 čvorova, sa uočljivim smanjenjem brzine pri povećanju dubine. Maksimalna brzina ne prelazi 0.97 čvorova, a najčešće vrijednosti su u rasponu 0.5 - 0.8 čv. Minimalne brzine su pretežno od 0.1 do 0.4 čv. U odnosu na zimski period ovde su uočljivi uticaji morskih mijena.

Morske struje u priobalnom području

Najbliža stanica u priobalnom području na kojoj su mjerene morske struje je ispred Budve na poziciji P-2 ($\varphi = 42^{\circ} 15.6' \text{ N}$ $\lambda = 18^{\circ} 48.5' \text{ E}$). Vrijednosti rezultirajućih struja u priobalnom području na poziciji P-2 u odnosu na struje otvorenog mora (pozicija P-1) osjetno su slabije i najčešće se kreću u granicama od 0.1 do 0.3 čv, srednje brzine su u rasponu 0.2 – 0.4 čv, a maksimalne 0.3 do 0.7 čv. Prema tome sve osobine koje karakterišu dinamiku vodenih masa po intenzitetu su gotovo upola slabije od onih na otvorenom moru, dok se po smjeru skoro uvijek podudaraju.

Jedan od faktora koji dosta utiče na modifikaciju sistema strujanja ovog područja su lokalni vjetrovi. Treba naglasiti da se taj uticaj manifestuje prvenstveno na intenzitet strujanja, dok na smjer više utiču drugi faktori. Analizom pojedinačnih podataka iz niza mjerenja zapaženo je da svaka promjena vjetra bitno utiče na brzinu struje, a naročito u površinskom sloju. U priobalnom dijelu konfiguracija dna, uticaj morskih mijena i mala dubina uslovljavaju česte promjene. Na stanici P-2 rezultirajuće struje ni u jednom slučaju nemaju smjer prema obali, iako neka pojedinačna mjerenja daju indikacije da se u kraćim vremenskim intervalima u toku dana javlja slaba prekretna struja, koja pospešuje miješanje vodene mase i usporava dinamiku prema otvorenom moru.

Temperatura morske vode

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 do 30 m uspostavlja se termoklina, posebno izražena krajem ljeta. Salinitet morske vode varira, pa je na istraživanim mjestima (Institut za biologiju mora Kotor) iznosio od 38.30 do 38.48‰, a na otvorenom moru i do 39‰.

2.8. Flora i fauna

Flora

Na predmetnoj lokaciji još uvijek većim dijelom karakteriše prisustvo prirodnih i poluprirodnih staništa (posebno se ističe zona makije na nagnutom brdskom terenu prema

moru). Prema karti prirodne potencijalne vegetacije, poluostrvo Luštica pripada eumediteranskoj zoni sa zimzelenom vegetacijom sveze Quercion ilicis, Horvatić 1967. U pitanju je uzak priobalni pojas koji se visinski prostire od obale do 300 (500) mnv. Klimatogena zajednica ovog podregiona je zimzelena tvrdolisna šuma hrasta crnike (*Quercus ilex*) opštemediteranskog reda Quercetalia ilicis. Šuma hrasta crnike zajednice Quercetum ilicis adriaprovincialis Trinajstić 1975, na prostoru Luštice javlja se samo u južnom dijelu poluostrva (u obliku odraslije šume), kao i na nekim dalmatinskim ostrvima (Karaman, 1997). Antropogenim uticajem, zajednica crnike je degradirana u gustu i teško prohodnu makiju, koja pripada posebnom jadranskom obliku, asocijaciji Orno - Quercetum ilicis H-ić (1956) 1958.

Na Luštici se javlja u tipičnom obliku, zajednici u kojoj mirta (*Myrtus communis*) djelimično ili potpuno zamjenjuje hrast crniku, nadovezujući se na vegetaciju susjednog budvanskog područja. Daljom degradacijom, degradacijom makije, nastala je vegetacija gariga. To su niske i prorijeđene zimzelene, a manjim dijelom i listopadne šikare, sastavljene uglavnom iz heliofilnih flornih elemenata, pretežno grmova i polugrmova (pripadaju svezi Cisto - Ericion i asocijaciji Erico - Cistetum cretici H-ić 1958). Vegetacija gariga razvijena je na Luštici, i u južnom priobalnom dijelu Vrmca. Krajnji stepen degradacije šuma crnike odnosno makije i garige, su zajednice suvih travnjaka i kamenjarskih pašnjaka sveze Cymbopogo - Brachypodion ramosi. Na Vrmcu i Luštici one su česte, što je rezultat izraženog antropogenog uticaja (Karaman, 1997). Osim navedenog, na području Luštice, u svim područjima stalnih ili privremenih boravišta ljudi, prisutna je ruderalna vegetacija, naročito na mjestima koja su izložena intezivnom uticaju čovjeka (oko puteva, u naseljima, oko kuća, okućnica,), s tim da se elementi ove flore miješaju i sa halofitnom vegetacijom u uskom obalnom pojasu i makijom na nagnutim brdskim terenima. Veoma interesantne sastojine na Luštici predstavljaju ostaci nekadašnjih maslinjaka i kultura rogača. Ne manje interesantne su i monokulture borova (*Pinus halepensis*, *Pinus pinea* i *Pinus pinaster*) koji, iako prethodno sađeni, sada spontano proširuju svoj areal. Od kultivisanih vrsta, koje čovjek gaji za svoje potrebe, ovdje su najčešće: *Prunus avium*, *Prunus cerasus*, *Prunus cerasifera*, *Prunus domestica* ssp. *insititia*, *Juglans regia*, *Morus alba*, *Morus nigra*, *Capparis spinosa*, kao i niz ukrasnih, tropskih sutropskih i egzotičnih vrsta kao što su: *Pittosporum tobira*, *Eucaliptus camaldulensis*, *Melia azederach*, *Tamarix africana* i druge (Karaman, 1997). Od unesenih invazivnih vrsta, uglavnom oko puteva, prisutni su *Ailantus altissima* (pajasen) i *Robinia pseudoaccacia* (bagrem).

Na području Luštice, evidentirani su sljedeći biljni taksoni koje štiti nacionalno zakonodavstvo: *Galanthus nivalis*, *Vincetoxicum huteri*, *Viburnum maculatum*, *Leucanthemum chloroticum*, *Epipactis mycrophylla*, *Spiranthes spiralis*, *Dactylorhiza saccifera*, *Neotinea maculata*, *Orchis morio*, *Orchis tridentata*, *Serapias cordigera*, *Serapias lingua*, *Ophrys sphegodes*, *Chaerophyllum coloratum*, *Euphorbia paralias*.

Makija na Luštici

Makija na Luštici je dominantna komponenta biodiverziteta jer predstavlja najočuvaniji kompaktan kompleks ovog tipa vegetacije u Crnoj Gori. U dijelu van antropogenog uticaja, još uvijek se nalazi u veoma dobrom stanju (uža okolina predmetne lokacije; nešto dalje,

velika površina pod makijom uništena je požarom, slika 2.4.1.). U okviru makije na Luštici prisutne su sljedeće vrste: *Arbutus unedo* (maginja), *Laurus nobilis* (lovor), *Quercus ilex* (hrast crnika), *Myrtus communis* (mirta), *Pistacia lentiscus* (pistacija), *Spartium junceum* (žukva), te *Cupressus sempervirens* (čempres), *Pinus halepensis*, *Pinus pinea* i *Pinus pinaster* (borovi), *Olea europaea* (maslina). Niže, osim pomenutih drvenastih biljaka, na Luštici su prisutne i *Punica granatum*, *Spartium junceum*, *Viburnum tinus*, *Ficus carica*, *Smilax aspera*, a na vlažnim - močvarnim staništima i *Ligustrum* LOT INŽENJERING d.o.o. Ulica Baku br.88 Podgorica, Montenegro Matični broj (pib) : 03324486PDV: 30/31-22362-7 Šifra djelatnosti: 7112 Žiro račun: 520-39573-84Hipotekarna banka Tel: +382 69 954 530 Tel: +382 67 343 643 mail: info.lotinzenjering@gmail.com web: www.lotinzenjering.com vulgare, *Ulmus* sp., *Salix* sp. (izvor: Lokalni Akcioni plan za biodiverzitet Opštine Tivat za period od 2013. do 2018. godine, Tivat, 2012.).

Od drvenastih vrsta koje rastu na predmetnoj lokaciji, najčešće su: *Arbutus unedo* (maginja) (slika 2.8.5), *Quercus ilex* (hrast crnika), *Olea europaea* (maslina), *Laurus nobilis* (lovor), *Cupressus sempervirens* (čempres), *Pinus halepensis* (alepski bor), *Pinus* sp. (bor), *Juniperus* sp. (kleka) , *Myrtus communis* (mirta), *Pistacia lentiscus* (pistacija), *Tamarix dalmatica* (dalmatinska metlika), *Ficus carica* (smokva), *Nerium oleander* (oleander) i *Smilax aspera* (tetivika), *Vitis vinifera* (vinova loza), *Asparagus acutifolius* (šparoga), rjeđe *Spartium junceum* (žukva).



Slika 7. Maginja (*Arbutus unedo*)



Slika 8. Hrast crnika (*Quercus ilex*)



Slika 9. Kleka (*Juniperus* sp.)



Slika 10. Tetivika (*Smilax aspera*)

Zbog gustog sklopa drveća i grmlja, sprat zeljastih biljaka je veoma slabo razvijen (pri putu, na stijenama koje "vire" – obod makije, rastu *Euphorbia* sp., *Micromeris* sp., *Teucrium* sp., *Satureja montana* i druge biljke koje preferiraju ovakva i slična staništa). Takođe je zabilježena manja populacija *Iris pseudopalida* (perunika), *Rubus* sp. (kupina), te nekoliko predstavnika iz porodice trava (*Melica ciliata*, *Festuca* sp., *Bromus* sp., *Avena* sp.) i porodice glavočika (*Centaurea* sp., *Xanthium* sp.). Za očekivati je da na predmetnoj lokaciji rastu neke vrste iz porodice orhideja (npr. *Orchis* sp., *Ophrys* sp., *Platanthera* sp.) koje su uobičajeni stanovnici makije, u Crnoj Gori su sve zaštićene, ali se njihov vegetacioni period rano završava, tako da tokom obilaska terena nisu konstatovane.

Fauna Luštice

Ne postoje podaci o životinjskom svijetu Luštice, ali možemo pretpostaviti da makiju kao dominantan tip habitata na Luštici naseljavaju sledeće vrste sisara: obični zec (*Lepus europaeus*), lisica (*Vulpes vulpes*), ređa je divlja mačka (*Felis silvestris*), čagalj (*Canis aureus*), divlja svinja (*Sus scrofa*) i vuk (*Canis lupus*), kuna bjelica (*Martes foina*), mungos (*Mungos mungo*).

Od ptica navodi se prisustvo jarebice kamenjarke (*Alectoris graeca*) i nekoliko vrsta golubova (*Columbo* sp.); od migratornih vrsta, šumska šljuka (*Scolapax rusticola*) i druge (izvor: LSL „Kočište – Brguli“). Obalno područje Crne Gore je na jadranskom migracionom koridoru, koji je jedan od 4 najznačajnija koridora za seobu ptica na putu Evropa-Afrika. Mnoge od njih nalaze u makiji mjesto za gniježđenje i zimovanje. Takve su ptice grmuše roda *Sylvia* sp., sjenice roda *Parus* sp., potom *Emberiza melanocephala* (crnoglavka), *Coccothraustes coccothraustes* (trešnjak), *Sitta neumayer* (brgljez kamenjar), *Erithacus*

rubecula (crvendać) i druge. Ovo područje je i seobeni koridor za grabljivice kao što su: Accipiter brevipes (kratkoprsti kobac) i Falco eleonora (morski soko).

Od gmizavaca ovdje je moguće očekivati prisustvo Testudo hermanni (šumska kornjača), Podarcis muralis (zidni gušter), Lacerta oxycephala (plavi gušter), Lacerta viridis (zelembač), Ophisaurus apodus (blavor), Anguis fragilis (sljepić), Coluber gemonensis (primorski smuk), Malpolon monspessulana (mrki smuk), Elaphe longissima, Elaphe quatuorelineata (prugasti smuk), Vipera ammodytes (poskok). Kako je ovo područje bez stalnih vodotokova ili bara, za očekivati je da je fauna vodozemaca veoma siromašna (povremeno se ovdje mogu vidjeti pojedini predstavnici).

Beskičmenjaci koji su u ovakvim tipovima habitata prisutni u velikom broju i sa znatnom raznovrsnošću, nisu bili predmet istraživanja na ovom području (osim komaraca koji su istraživani u okviru nacionalnog projekta koji se bavio utvrđivanjem prisustva invazivnih vrsta koje su nosioci virusa izazivača zaraznih bolesti, među kojima je tigrasti komarac, Stegomyia albopicta, koji je i registrovan na više lokaliteta na Luštici). Riješenjem Republičkog zavoda za zaštitu prirode o stavljanju pod zaštitu pojedinih biljnih i životinjskih vrsta (Sl. List RCG, br. 76/06) zaštićene su sve gore navedene vrste gmizavaca (osim poskoka) i ptica.

Obilaskom predmetne lokacije, na njoj nije evidentirano prisustvo gore navedenih, zakonom zaštićenih, životinjskih taksona.

Morski ekosistem

U ovom poglavlju dat je pregled dostupnih literaturnih podataka o kvalitativnom sastavu vrsta i biodiverzitetu na lokaciji udaljenoj oko 3NM od predmetnog Projekta. Podaci su preuzeti iz rada Mandić et al., 2021 i predstavljaju reprezentativne podatke diverziteta flore i faune morskog ekosistema za širu zonu predmetne lokacije. Dodatno je urađen ciljani preror morskog dna u maju 2021. godine kako bi se utvrdilo stanje morskog ekosistema na mikrolokaciji.

Prema rezultatima istraživanja sprovedenog tokom 2024. godine u okviru redovnog monitoringa stanja morske sredine Crne Gore, akvatorijum poluostrva Luštica identifikovan je kao prostor visokog biodiverziteta i značajnih ekoloških vrijednosti. U ovom području zabilježena je prisutnost dobro razvijenih livada posidonije (Posidonia oceanica), koje predstavljaju jedno od najvažnijih i najugroženijih staništa u Mediteranu, zaštićeno brojnim međunarodnim i nacionalnim propisima. Posidonija ima ključnu ulogu u stabilizaciji morskog dna, povećanju bioraznolikosti i kao prirodna barijera protiv erozije.

U blizini planiranog zahvata registrovane su i kolonije morskih cvjetnica iz roda Cymodocea nodosa, kao i prisustvo brojnih bentoskih zajednica, uključujući vrste školjki, morskih ježeva i rakova, koje su osjetljive na promjene u sedimentaciji i zamućenju vode. Od zaštićenih vrsta, u ovom području je evidentirano povremeno prisustvo plemenite periske (Pinna nobilis), koja je strogo zaštićena vrsta, kao i morskih kornjača iz porodice Cheloniidae koje povremeno zalaze u akvatorijum tokom migracija.

Istraživanja su takođe pokazala da se u neposrednoj blizini nalaze područja pogodna za mriješćenje određenih vrsta riba, naročito cipolovki i šparova, što dodatno potvrđuje značaj očuvanja kvaliteta morske vode i minimalizaciju fizičkog uticaja na morsko dno.

U zaključku monitoring izvještaja iz 2024. godine, navedeno je da bi svaka veća fizička intervencija u obalnom pojasu i podmorju Luštice mogla uzrokovati lokalizovane, ali potencijalno osjetljive promjene u strukturi bentosa i u kvalitetu staništa zaštićenih vrsta, zbog čega se preporučuje primjena mjera zasnovanih na principima precautional approach, uz redovan biološki monitoring u toku svih faza realizacije projekta.

Litoralna zona predstavlja najproduktivniju zonu mora, odnosno procesi fotosinteze i primarne produkcije su ovdje najintenzivniji zbog dovoljne količine svjetlosti i dotoka neophodnih nutrijenata i minerala sa kopna ili iz dubljih slojeva vode koje nastaje kao posledica periodičnog dizanja i spuštanja nivoa mora (plima-oseka, valovi, vjetrovi). Ovi procesi stimulišu intenzivan rast fitoplanktona, algi i morskih cvjetnica, odnosno zooplanktona i predstavnika velikog broja životinja (sundera, korala, morskih sasa, polipa i meduza, pljosnatih i člankovitih crva, puževa, školjki, hitona, glavonožaca, rakova, morskih zvezdi, ježeva, krinova i krastavaca, salpi, ascidija, amfioksusa, do velikog broja vrsta riba). Biljno naselje litorala predstavlja bazu trofičke piramide litoralnih životnih zajednica.

Biljna naselja litorala predstavljaju bazu trofičke piramide životnih zajednica, pri čemu jednoćelijski oblici koji žive na dnu ili na prostoru tijela višecćelijskih biljaka igraju značajnu ulogu u nastanku, razvoju, i održavanju bentoskih i planktonskih (pelagičnih) životnih zajednica u moru.

Fitoplankton

Tokom istraživanja u januaru mjesecu 2020. godine, zabilježene vrijednosti mikroplanktona su se kretale do 104 ćelija/l. Maksimalna vrijednost mikroplanktona na poziciji Zlatna uvala iznosila je 2.43×10^4 ćelija/l. Od mikroplanktonskih komponenata, dijatomeje su pokazale dominantnost. Ova grupa je prisutna tokom čitave godine, s tim što se bolje razvijaju u hladnijem periodu što se može objasniti da je ova fitoplanktonska grupa karakteristična za hladniji period, period manjeg saliniteta i temperature, a dinoflagelati dominiraju u toplijem periodu, s obzirom da preferiraju veći salinitet i temperaturu i manju turbulenciju vodenih masa. Dinoflagelati su bili manje brojni u poređenju sa dijatomejama a abundanca na poziciji Zlatna uvala iznosila je 1.43×10^3 ćelija/l. I kokolitoforide su zabilježene, dok silikoflagelate nisu nađene u uzorcima. Od dijatomeja koje su dominirale u januaru mjesecu najviše su bile zastupljene vrste: *Bacteriastrium hyalinum*, *Chaetoceros affinis*, *Chaetoceros* spp., *Hemiaulus hauckii*, *Navicula* spp., *Proboscia alata*, *Pseudo-nitzschia* spp., *Thalassionema nitzschioides*. Od dinoflagelata dominantne su bile vrste: *Gonyaulax* spp., *Gyrodinium fusiforme*, *Protoperidinium* spp., *Tripos fusus*. Od kokolitoforida česte su bile vrste: *Calciosolenia brasiliensis*, *Calyptrosphaera oblonga* i *Syracosphaera pulchra*.

Tokom proljećnog peiroda (april 2020), najveća brojnost dinoflagelata je zabilježena na poziciji Zlatna uvala od 2.78×10^3 ćelija/l. Brojnost kokolitoforida se kretala do 3.73×10^3 ćelija/l. Od dijatomeja najviše su bile zastupljene vrste: *Chaetoceros* spp., *Guinardia flaccida*,

Navicula spp., Proboscia alata, Pseudo-nitzschia spp., Pseudosolenia calcar-avis, Thalassionema nitzschioides. Od dinoflagelata dominantne su bile vrste: Gonyaulax spp., Gyrodinium fusiforme, Prorocentrum cordatum, P. micans, Tripos furca, T. Teres.

U ljetnjem periodu (avgust 2020) na poziciji Zlatna uvala abundanca nanoplanktona je iznosila 9.61×10^4 ćelija/l. Dinoflagelate su bile prisutne u maloj brojnosti (1.67×10^3 ćelija/l), dok su i u ovom mjesecu dijatomeje bile dominantna grupa fitoplanktona. Od dijatomeja najviše su bile zastupljene vrste: Navicula spp., Guinardia striata, Proboscia alata, Pseudo-nitzschia spp., Thalassionema nitzschioides. Od dinoflagelata dominantne su bile vrste: Gonyaulax spp., Gyrodinium fusiforme, Scrippsiella spp. Od kokolitoforida: Calyptrosphaera oblonga, Syracosphaera pulchra. Dominantna vrsta je Pseudo-nitzschia spp., sa brojnošću do 10^3 ćelija/l.

U novembru 2020 godine, najveća brojnost mikropilanktona - veće veličinske frakcije iznosila je 2.86×10^4 ćelija/l. Maksimalna abundanca nanoplanktona iznosila je 7.91×10^4 ćelija/l, dok su dijatomeje predstavljale dominantnu grupu fitoplanktona. U mikropilanktonu od dijatomeja najviše su bile zastupljene vrste: Chaetoceros affinis, Ch. diversus, Chaetoceros spp., Navicula spp., Pleurosigma elongatum, Proboscia alata, Pseudo-nitzschia spp., Thalassionema nitzschioides. Od dinoflagelata dominantne su bile vrste: Gonyaulax spp., Gyrodinium fusiforme, Scrippsiella spp. Od kokolitoforida: Calyptrosphaera oblonga, Rhabdosphaera tignifer, Syracosphaera pulchra.

Na osnovu Pravilnika o načinu i rokovima utvrđivanja statusa površinskih voda donesenog na osnovu člana 5 Zakona o vodama („Službeni list RCG“, broj 27/07 i Službeni list CG“, br. 32/11, 48/15, 52/16 i 84/18), u Prilogu 6. Kategorizacija statusa voda u tabelama 1C i 1D date su kategorije ekoloških statusa za mješovite i priobalne vode za biološke elemente. Na osnovu toga, uzimajući kao biološki element fitoplankton područje je vrlo dobrog stanja, odnosno vrlo dobrog ekološkog statusa, dok su i sastav i zastupljenost fitoplanktona u skladu je s nenarušenim stanjem.

Zooplankton

Analiza ukupne brojnosti zooplanktona na lokalitetu Zlatna uvala tokom 2020. godine pokazala je da su vrijednosti u istraživanom periodu niske, uglavnom niže od 2000 indm⁻³. Niže vrijednosti zabilježene su u maju, te u decembru (posledica su razvoja cladocere Penilia avirostris čija vrijednost je prelazila 1800 indm⁻³ kao i brojni kalanoidi, juvenilni stadijumi cao i Acartia clausi. Copepoda su najbrojnija grupa organizama mrežnog zooplanktona. To je pokazalo i istraživanje u ovom vremenskom periodu. Procentualna zastupljenost copepoda kretala se od 49% do čak 99%. Najniža zastupljenost copepoda zabilježena je u periodu jun-avgust kada je primjetan razvoj vrsta iz grupe cladocera kao i meroplanktonskih organizama.

Najviše taksona zabilježeno je na lokalitetu Zlatna uvala tokom oktobra, ukupno 34. U januaru je utvrđen najviši Margalef-ov indeks diverziteta vrijednosti od 4.72 takođe na lokalitetu Zlatna uvala.

Ihtioplankton

Zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborate procjene uticaja na životnu sredinu

U cilju određivanja diverziteta vrsta, zona mriješćenja i/ili ishrane riba, analiza ihtioplanktona predstavlja osnovu istraživanja, dok razumijevanje uticaja sredinskih faktora i njihovih promjena na rast, razvoj, preživljavanje i brojnost istraživane vrste omogućava objašnjenje promjena i određene kratkoročne ili dugoročne predikcije u biomasi ili prostornoj raspodjeli.

Faktori koji utiču na riblji podmladak, naročito oni koji imaju uticaj na preživljavanje ribljih jaja i larvi (temperatura, salinitet, pokreti morske vode, zagađenje i sl.) od posebnog su značaja za pomenutu vrstu istraživanja. Za razliku of fitoplanktona i zooplanktona, na čiji diverzitet i prostornu distribuciju najveći uticaj ima temperatura i salinitet (fitoplankton), kao i međuspecijska interakcija, afinitet ka agregaciji sa specifičnim vodenim masama (zooplankton); prostorna distribucija i abundanca ihtioplanktona u značajnoj mjeri zavise od agregacija adultne populacije, stope mortaliteta, i fizičkih procesa u moru koji utiču na položaj i zadržavanje ihtioplanktona.

Analiza kvalitativnog i kvantitativnog sastava ihtioplanktona urađena je u cilju utvrđivanja stepena diverziteta vrsta, njihove prostorne distribucije i određivanja eventualnih zona mriješćenja u akvatorijumu na potezu od Vučje uvale do Zlatne uvale, te se može smatrati referentnim i za oblast Dobre luke.

Istraživanje diverziteta ihtioplanktona u periodu od januara do decembra 2020 godine potvrdilo je prisustvo ranih razvojnih stadijuma 16 različitih vrsta riba, dvije vrste su determinisane samo do nivoa roda, dok su tri vrste ostale nedeterminisane. Najbrojnije vrste pripadaju porodicama Labridae, Serranidae, Carangidae i Clupeidae.

Tokom zimskih mjeseci (januar-februar 2020) nađena je mala brojnost i diverzitet vrsta. Među vrstama dominirala je srdela, *Sardina pilchardus*, sa maksimalnom abundancom od 19,60 jaja po m². Pored srdele, u zimskim uzorcima nađen je i oslić (*Merluccius merluccius*), orada (*Sparus aurata*) i sarag (*Diplodus sargus*) sa abundancom od 3,92 jaja/larvi po m².

U aprilu mjesecu intenzitet mriješćenja i diverzitet vrsta bili su na sličnom nivou kao i tokom zime. Najbrojnija vrsta je šnjur (*Trachurus mediterraneus*) sa maksimalnom abundancom od 19,60 jaja po m². Slijede vučić (*Serranus hepatus*) i sarag (*D. sargus*) sa brojnošću od 3,92 jaja po m² morske površine.

Značajniji diverzitet vrsta i intenzitet mrijesta bilježimo tek od maja 2020, kada je nađeno mriješćenje ukupno 4 vrste (*S. hepatus*, *Coris julis*, *Boops boops* i *T. mediterraneus*). Dominantna vrsta je knez (*Coris julis*) sa brojnošću od 58,82 jaja po m². Nakon kneza, dominantnost izražava i vučić (*S. hepatus*) sa brojnošću od 31,37 jaja po m² morske površine. Tek u junu bilježi se mriješćenje incuna (*Engraulis encrasicolus*) sa veoma niskom brojnošću (3,92 jaja po m² morske površine). Dominantnost i dalje pripada knezu (*C.julis*) i vučiću (*S. hepatus*) sa 43,13 i 27,45 jaja po m², respektivno. Od ostalih vrsta nađene su bukva (*Boops boops*), larva *Symphodus* sp. i jedna nedeterminisana vrsta.

U julu 2020 u uzorcima nije nađen ihtioplankton, što je veoma neobično s obzirom na činjenicu da se tokom ljeta najveći broj vrsta riba mrijesti. U avgustu je nađeno mriješćenje

barbuna (*Mullus barbatus*), zatim *Arnoglossus thori*, *Diplodus annularis* i *D. vulgaris* sa veoma malom abundancom u opsegu od 3,92-7,84 jaja/larvi po m². Veoma nizak intenzitet mriješta nastavlja se i u septembru, u kome je pozitivan nalaz nađen samo na poziciji Zlatna uvala (*D. vulgaris* sa abundancom od 3,92 jaja po m²). U novembru je takođe samo pozicija Zlatna uvala bila pozitivna na ihtioplankton (sa nalazom brancina *Dicentrarchus labrax* u abundanci od 3,92 jaja po m²). Decembar 2020. karakteriše takođe izuzetno nizak intenzitet mriješta i diverzitet vrsta sa samo dvije vrste – *Gaidropsaurus mediterraneus* i *D. vulgaris* sa brojnošću od 3,92 jaja po m².

Analiza rezultata pokazuje da, iako su istraživanja rađena na ograničenom području, je kvalitativni i kvantitativni sastav vrsta na dobrom nivou. Ova istraživanja potvrđuju ranije nalaze koji su pokazali da je abundanca vrsta najvisočija u periodu od maja do avgusta.

Ipak, s obzirom da tokom cijelog perioda istraživanja (januar-decembar 2020) nije nađeno intenzivno mriješćenje niti jedne vrste u obimu koji bi ukazivao na eventualnu zonu mriješćenja, uski priobalni pojas koji je bio predmet istraživanja se ne smatra značajnom zonom mriješćenja pelagičnih vrsta riba.

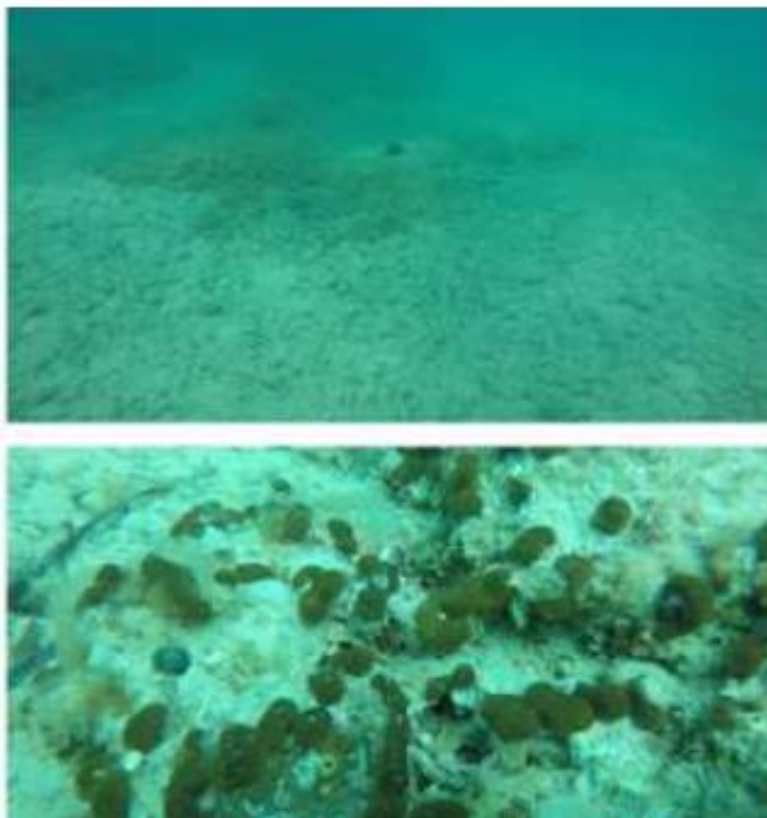
Fitobentos i zoobentos

Među organizmima fitobentosa najznačajniju ulogu u morskom ekosistemu imaju morske trave, odnosno biocenoze morskih cvjetnica koje imaju izuzetno značajnu ulogu u obogaćivanju vode kiseonikom, jačanju sedimenta, spriječavanju erozije dna i predstavljaju zone zaštite, ishrane i reprodukcije za mnoge vrste biljnih i životinjskih organizama mora.

Istraživanje fitobentosa i zoobentosa, kao i prisustvo ribljih zajednica metodom vizuelnog cenzusa je obavljeno ronjenjem pri čemu je istražen transekt dužine oko 150m dužine i 5m širine. Početni dio transekta nalazi se na dubini od oko 4 metra, a završetak transekta na dubini od 22 metra.

U mediolitoralu je prisutna čvrsta stjenovita podloga koja u gornjem infralitoralu prelazi u krupno

kamenje a zatim u šljunak (Slika 11.). Početni dio istraživnog transekta (na dubini od oko 4 metra) ukazao je na prisustvo populacije morskih ježeva (*Paracentrotus lividus*) na kamenitoj i stjenovitoj podlozi, kao i alge *Codium bursa*, dok se šljunkovita podloga karakterisala ljušturama uginulih mekušaca i bodljokožaca.



Slika 11. Bentosne zajednice

Na dubini od oko 8 metara prisutna su prvo rijetka naselja morske trave *Posidonia oceanica* koja se nastavljaju sve gušćim podvodnim livadama, odnosno prostiru se do krajnje dubine istraživanog transektu (oko 22 m). Na ovoj dubini prisutni su rijetki ljuštarni ostaci *Bivalvia* (*Venus verrucosa*), dok je od riba vizuelnim cenzusom nađeno prisustvo vrste *Coris julis* (knez) u manjim jatima i *Bothus podas*.

Ranija istraživanja su potvrdila bogate livade *P. oceanica* na lokalitetu Dobra luka (Guala et al., 2017) koje započinju na dubini od oko 10 metara, sa donjom granicom prisutnosti na oko 28 metara dubine. Na plitkim dijelovima istraživanje je sprovedeno na dubini od 11-12 m; sa gustom livada od 356 ± 48 (srednja vrijednost \pm SE) do 409 ± 42 izdanaka po m². Srednje dubine kretale su se od 14 do 17 m, a gustine od 306 ± 27 do 403 ± 17 izdanaka po m². Na donjoj granici istraživanja (između 23 i 28 m dubine) gustina je bila od 117 ± 10 do 221 ± 30 izdanaka po m². Prema UNEP-RAC/SPA (2011) gustine izdanaka zabilježene na lokaciji Dobra Luka ukazuju na umjerene (u najvećem dijelu područja) i dobre uslove.

Na dubini između 15 i 22 metra, pored livada *P. oceanica* nađene su i brojne mukusne alge, kao i sledeće vrste zoobentosnih organizama: ljuštarni ostaci *Bivalvia* (*Pecten jacobaeus*, *V. verrucosa*), *Luria lurida*, *Bolinus brandaris*, *Cerithium vulgatum*, *Gari depressa*, *Astropecten aranciatus*, *Hermodice carunculate*, *Ircinia* sp., *Sarcotragus spinosulus*

Tabel 3. Taksoni fitobentosa konstatovani na lokaciji Zlatna vala u 2020.g. (izvor: Mandić et al., 2021)

Taksoni	Zlatna uvala		
	pr oljeće	lj eto	j esen
Chlorophyta			
<i>Acetabularia acetabulum</i>	**	*	
<i>Anadyomene stellata</i>		*	*
<i>Codium bursa</i>	*	*	*
<i>Flabellia petiolata</i>	*	*	*
<i>Caulerpa cylindracea</i>	*	**	*
<i>Halimeda tuna</i>	*	*	*
<i>Pseudohlorodesmis furcellata</i>	*	*	*
<i>Palmophyllum crassum</i>		*	
<i>Dasycladus vermicularis</i>	*		*
Ochrophyta			
<i>Acinetospora crinita</i>	***		
<i>Cystoseira amentacea</i>	**	*	*
<i>Cystoseira foeniculacea</i>	*	*	*
<i>Cystoseira spinosa</i>	*	*	*
<i>Cystoseira squarosa</i>	*		
<i>Cystosiera compressa</i>	*	*	
<i>Dictyota dichotoma</i>	*	*	*
<i>Dictyota fasciola</i>	*		
<i>Dictyota implexa</i>		*	*
<i>Dictyota spiralis</i>	*		
<i>Dictyopteris polypodioides</i>	*		
<i>Halopteris scoparia</i>		*	
<i>Padina pavonica</i>	*	**	*
<i>Sargassum vulgare</i>	*	*	*
<i>Taonia atomaria</i>	*		
Rhodophyta			

<i>Amphiroa beauvoisii</i>	*		
<i>Amphiroa rigida</i>	*	*	*
<i>Ellisolandia elongata</i>	*	*	*
<i>Gastroclonium clavatum</i>	*		*
<i>Halopithys incurva</i>		*	
<i>Jania rubens</i>		**	*
<i>Laurencia sp.</i>	*	*	*
<i>Liagora viscida</i>		*	
<i>Lithophyllum sp.</i>		*	*
<i>Lithophyllum racemus</i>		*	
<i>Osmundaria volubilis</i>		*	*
<i>Peyssonnelia rosa-marina</i>		*	
<i>Peyssonnelia rubra</i>	*	*	*
<i>Peyssonnelia squamaria</i>		*	*
<i>Sebdenia dichotoma</i>		*	
<i>Sphaerococcus coronopifolius</i>		*	*
<i>Womersleyella setacea</i>	***	*	**
<i>Wrangelia penicillata</i>	*	**	
Magnoliophyta			
<i>Posidonia oceanica</i>	*	*	*

Tabela 4. Spisak vrsta makrozoobentosnih organizama utvrđenih u proljećnom uzorkovanju na lokalitetu Zlatna uvala (2020)

Grupa	Vrsta
Porifera	<i>Chondrilla nucula</i>
	<i>Cliona viridis</i>
	<i>Cliona rhodensis</i>
	<i>Crambe crambe</i>
	<i>Petrosia (Petrosia) ficiformis</i>
	<i>Clathrina clathrus</i>

	<i>Spirastrella cunctatrix</i>
	<i>Ircinia retidermata</i>
	<i>Sarcotragus spinosulus</i>
Cnidaria	<i>Aglaophenia cf. harpago</i>
	<i>Balanophyllia europea* †</i>
	<i>Madracis pharensis* †</i>
Vermi	<i>Protula sp.</i>
	<i>Serpula vermicularis</i>
	<i>Hermodice carunculata</i>
	<i>Spirobranchus triqueter</i>
Mollusca	<i>Antalis dentalis</i>
	<i>Callista chione</i>
	<i>Cerithium vulgatum</i>
	<i>Pecten jacobaeus</i>
	<i>Rocellaria dubia</i>
	<i>Semicassis granulata</i>
	<i>Stramonita haemastoma</i>
	<i>Bolma rugosa</i>
	<i>Hexaplex trunculus</i>
	<i>Lithophaga lithophaga* †</i>
	<i>Tellina planata</i>
	<i>Ruditapes decussatus</i>
Crustacea	<i>Perforatus perforatus</i>
Bryozoa	<i>Schizobranhiella sanguinea</i>
Echinodermata	<i>Arbacia lixula</i>
	<i>Echinaster sepositus</i>
	<i>Sphaerechinus granularis</i>
	<i>Paracentrotus lividus ‡</i>
	<i>Spatangus purpureus</i>
Tunicata	<i>Halocynthia papillosa</i>

Tabela 5. Spisak vrsta makrozoobentosnih organizama utvrđenih u ljetnjem uzorkovanju na lokalitetu Zlatna uvala (2020)

Grupa	Vrsta
Porifera	<i>Chondrilla nucula</i>
	<i>Cliona viridis</i>
	<i>Cliona rhodensis</i>
	<i>Crambe crambe</i>
	<i>Petrosia (Petrosia) ficiformis</i>
	<i>Clathrina clathrus</i>
	<i>Spirastrella cunctatrix</i>
	<i>Ircinia retidermata</i>
	<i>Sarcotragus spinosulus</i>
	<i>Aglaophenia cf. harpago</i>
Cnidaria	<i>Balanophyllia europea* †</i>
	<i>Madracis pharensis* †</i>
Vermi	<i>Protula sp.</i>
	<i>Serpula vermicularis</i>
	<i>Hermodice carunculata</i>
	<i>Filograna</i>
	<i>Spirobranchus triqueter</i>
Mollusca	<i>Antalis dentalis</i>
	<i>Callista chione</i>
	<i>Cerithium vulgatum</i>
	<i>Pecten jacobaeus</i>
	<i>Rocellaria dubia</i>
	<i>Semicassis granulata</i>
	<i>Stramonita haemastoma</i>
	<i>Bolma rugosa</i>
	<i>Hexaplex trunculus</i>
	<i>Lithophaga lithophaga* †</i>

	<i>Tellina planata</i>
	<i>Ruditapes decussatus</i>
Crustacea	<i>Perforatus perforatus</i>
Bryozoa	<i>Schizobranhiella sanguinea</i>
	<i>Pentapora fascialis</i>
	<i>Reteporella cf. grimaldii</i>
Echinodermata	<i>Arbacia lixula</i>
	<i>Echinaster sepositus</i>
	<i>Sphaerechinus granularis</i>
	<i>Paracentrotus lividus</i> †
	<i>Echinocardium cordatum</i>
	<i>Ophidiaster ophidianus</i> * †
	<i>Spatangus purpureus</i>
Tunicata	<i>Halocynthia papillosa</i>

2.9. Zaštićena prirodna dobra

Na predmetnoj lokaciji ne nalaze se zaštićena prirodna dobra u skladu sa važećim propisima. Međutim, u neposrednoj blizini se nalazi Park prirode „Stari Ulcinj“ naziv je dobio po vizuelno dominantnoj isturenoj tački u moru – ostrvu Stari Ulcinj. Površina zaštićenog područja iznosi 929 ha, od čega je u morskom dijelu 112 ha u II zoni zaštite i 797 ha u III zoni zaštite, dok je u kopnenom dijelu u III zoni zaštite 17 ha. U zahvatu Parka nalazi se morski akvatorijum sa pripadajućom obalom, od južne strane Karastanovog rta na sjeveru, do sjevernog kraja uvale Valdanos na jugu, dok se na kopnu granica zaštićenog područja prostire do Jadranske magistrale.

2.10, Karakteristike pejzaža i topografij

Prema Planu predjela Opštine Herceg Novi predjeli područja Luštice obuhvataju područja na većem dijelu poluostrva Luštica, na dijelu koji teritorijalno pripada opštini Herceg Novi.

Ovi predjeli se dijele na:

- brdoviti predjeli zalivskog područja Luštice
- ravničarski agrikulturni predjeli Luštice
- brdoviti predjeli otvorene obale Luštice

Brdoviti predjeli zalivskog područja Luštice obuhvataju područja koja su na osojnoj strani Obosnika i na kojima se javljaju slijedeći tipovi karaktera predjela: stjenovite obale, male plaže, naselja sa tradicionalnim poljoprivrednim zemljištem, tradicionalne terase sa maslinjacima, ogoljeni brdoviti tereni na krečnjacima, šumovito brdsko zaleđe na krečnjacima, graditeljsko naslijeđe, prirodni i poluprirodni predjeli. Na ovom području su izdvojena slijedeća područja karaktera predjela : uvala Rose, i predio Stojkovići- Trojanovići. Ravničarski agrikulturni predjeli Luštice obuhvataju centralni dio poluostrva sa naseljima

Zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborate procjene uticaja na životnu sredinu

Klinci, Mrkovi, Radovanići, Marovići, Begovići, Brguli, Merdari. Na ovom se javljaju : naselja se tradicionalnim poljoprivrednim zemljištem, tradicionalne terase sa maslinjacima, ogoljeni brdoviti tereni na krečnjacima, graditeljsko naslijeđe. Na ovom području se javljaju slijedeća područja karaktera predjela : Marovići-Radovanići-Babunci, Begovići-Brguli-Merdari, i Bratevina-Klinci-Mrkovi. Predjeli područja Luštice: Mrkovi Brdoviti predjeli otvorene obale Luštice obuhvata područja okrenuta ka Jadranskom moru na kojem se javljaju slijedeći tipovi karaktera predjela: prirodni i poluprirodni predjeli, ostrva, stjenovite obale, uvale i male plaže (šljunkovite), graditeljsko naslijeđe, tradicionalne terase sa maslinjacima, djelimično izgrađeno zemljište. Područja karaktera predjela, osim prirodnih i poluprirodnih predjela, u ovoj zoni se javljaju : uvale Mirište-Žanjice, rt Arza, i ostrva Mamula i Gospa. Posebno se ističu kulturno istorijski spomenici na Mamuli i rtu Arza i sakralni objekat na ostrvu Gospa. Stjenovita obala Luštice.

Na teritoriji Luštice se nalaze brojni kulturno-istorijski spomenici kao svedoci burne istorije ovog područja - stare austro-ugarske tvrđave "koje predstavljaju vrijednost vojno-inženjerske arhitekture austrougarskog odbrambenog sistema na Jadranu sa kraja XIX vijeka". Vegetacija ovog područja je vazdazelena - makija, garig i kamenjar sa šumama pinije i alepskog bora Takođe se na cijeloj teritoriji poluostrva Luštice mogu uočiti terase sa napuštenim maslinjacima koje predstavljaju ogroman potencijal za privredni i turistički razvoj Luštice. Posljednjih godina na području cijele Luštice započela je intenzivna izgradnja uprkos činjenici da je ovo područje poznato kao bezvodno, a infrastruktura slabo razvijena. Tako su se stvorila turistička naselja kao u uvali Veslo i u Mirištu, oko naselja Rose.

Tokom 2017. godine na cijeloj teritoriji Luštice su bjesnili požari koji se devastirali predjele. Najčešće su to bili dijelovi šuma i makije a posebno na nepristupačnim mjestima gdje je gašenje otežano. Predjeli su jako devastirani te prema "Izveštaju Komisije o šumskim požarima na teritoriji Opštine Herceg Novi u period od 01.06.-01.09. 2017", (izveštaj objavljen u decembru 2017), na Luštici je opožareno područje zahvatilo ukupnu površinu od 13.316.504 m² ili 1331,65 ha. – to su područja Dobre luke do uvale Veslo, Obosnik- Zabrđe i u blizini Rosa.

Vrijednost predjela sa stanovišta ekologije i zaštite prirode:

- makija kao osnovna zaštita od erozije tla i kao nesporno
- maslinjaci koji su nekad bili jako razvijeni na Luštici danas se jako sporo obnavljaju. Na mnogim dijelovima Luštice se uočavaju terase sa zapuštenim maslinjacima.
- Šumarak pinije na lokalitetu Veliko Graište koji se polako širi u pravcu Mirišta, na račun zapuštenih maslinjaka i pretstavlja vjerovatno posljednju enklavu ovog bora na našem primorju. Stoga se predlaže za zaštitu kao predio izuzetnih odlika
- Očuvanost obale i prirode kao neosporan kvalitet predjela
- neadekvatno i stihijsko odlaganje čvrstog i građevinskog otpada, iskop, ionako siromašnog, humusnog zemljišta i šljunkovitih materijala – sve su to negativni trendovi koji utiču na estetski izgled pejzaža
- uništavanje poljoprivrednog zemljišta i terasa sa maslinjacima za izgradnju objekata raznih namjena
- tačkasta urbanizacija koja prijeti da ugrozi ukupnu sliku predjela Luštice.

Na području zahvatu Lokalne studije lokacije “Kočišta – Brguli“, Luštica, odnosno na samoj lokaciji projekta i njenoj bližoj okolini, ne sadrži kulturno-istorijske spomenike koji su kategorisani za određeni vid zaštite na nacionalnom i lokalnom nivou. U zoni sela Brguli i Mardari postoje tragovi kulturne aktivnosti još od ilirskog razdoblja kao i dvije pravoslavne crkve. Na južnim padinama brda Kočišta vidni su tragovi erozije zbog zanemarenosti i neodgovornog ljudskog djelovanja.

2.11. Naseljenost i koncentracija stanovništva

Predmetna lokacija Opštini Herceg Novi, koja se sastoji od dvadeset i sedam naselja organizovanih u dvadeset mjesnih zajednica. Područje opštine, uključujući studijsku lokaciju na Luštici, administrativno je dio Boke Kotorske i smješteno u jugoistočnom dijelu jadranske obale.

Prema preliminarnim rezultatima popisa iz decembra 2023. godine, Opština Herceg Novi bilježi **31 471 stanovnika**, što predstavlja porast od oko 2 % u odnosu na prethodni popis iz 2011. godine. Grad Herceg Novi, zajedno sa susjednim naseljima Igalo, Zelenika i Bijela, nije precizno razdvojen, ali ukupna populacija ovih urbanih područja zasigurno čini značajan dio opštinskog broja.

ako ne postoje dostupni zvanični podaci o populaciji za cijelu Lušticu prema popisu iz 2023., posljednji poznati podatak iz popisa 2011. godine iznosi **311 stanovnika**. S obzirom na turistički razvoj i sezonsko povećanje broja ljudi, realno je očekivati da ljetnja populacija na Luštici, uključujući turiste i vlasnike vikendica, svakodnevno broji nekoliko hiljada osoba, iako ti podaci nisu kvantifikovani zvaničnim statistikom.

Prema prethodnim podacima, u sastavu opštine većinski žive pripadnici srpske nacionalnosti, zatim crnogorski i ostali, dok su u Luštici 2011. godine najpre zastupljeni Srbi, zatim Crnogorci i neizjašnjeni. Za najnoviju etničku strukturu potrebno je sačekati objavu detaljnih podataka popisa 2023.

3. OPIS PROJEKTA

Planirani zahvat smješten je u uvali Žanjic, na jugozapadnoj obali poluostrva Luštica, unutar teritorije opštine Tivat. Obuhvata dvije urbanističke parcele – UPB 35, predviđenu za formiranje kupališta, površine 1.944 m², i UPB 36, namijenjenu izgradnji manje marine, površine 7.328 m². Ukupna površina planiranog zahvata iznosi 9.272 m². Zahvat je pozicioniran u zoni prirodnih kamenih terasa koje se blago kaskadno spuštaju ka obali mora, pružajući prirodan kontakt sa morem i omogućavajući formiranje obalnih sadržaja bez velikih zemljanih intervencija.

Pristup lokaciji moguć je uskim kopnenim putem iz pravca naselja na Luštici, ali se dominantno očekuje prilaz sa mora, s obzirom na konfiguraciju terena, tip planiranih sadržaja i funkcionalnu povezanost sa morskim saobraćajem. Lokacija se nalazi u okviru važeće planske dokumentacije, gdje je precizno definisana namjena prostora i uslovi za izgradnju.

Projekat podrazumijeva izgradnju turističko-rekreativnog kompleksa koji uključuje kupalište i marinu male kategorizacije. Svrha projekta je valorizacija atraktivnog dijela obale u funkciji održivog turizma, uz očuvanje prirodnog ambijenta, povećanje pristupačnosti lokaciji sa mora i stvaranje dodatnih uslova za boravak i rekreaciju. Kupalište je planirano kao uređen plato sa plažnim sadržajima, dok marina uključuje plutajuće pontone, pristanište i obalnu infrastrukturu.

Planirani zahvat se nalazi u uvali Žanjic, na jugozapadnoj obali poluostrva Luštica, u okviru opštine Tivat. Obuhvata dvije urbanističke parcele: UPB 35 namijenjenu formiranju kupališta površine 1.944 m² i UPB 36 na kojoj je planirana izgradnja pontonske marine površine 7.328 m², što ukupno iznosi 9.272 m² obuhvaćenog prostora. Lokacija se nalazi u obalnom pojasu, jasno definisanom važećom planskom dokumentacijom, a teren karakteriše prirodne kamene kaskade koje se spuštaju prema moru.

Namjena projekta je formiranje savremeno opremljene pontonske marine za prihvatanje manjih plovila i obližnje kupališne zone sa odgovarajućim mobilijarom i komunalnom infrastrukturom, sve u cilju unapređenja turističke ponude lokaliteta i očuvanja pejzažnih vrijednosti obale. Projekat ne predviđa trajne građevinske objekte na kopnu već koristi modularna i montažna rješenja minimalnog uticaja na prirodno okruženje.

Kupališni dio, planiran na UPB 35, obuhvata uređenje priobalnog prostora u cilju bezbjednog boravka i rekreacije korisnika. Na ovom dijelu će biti postavljene drvene platforme, montažne kabine za presvlačenje, mobilni toaleti, tuševi i suncobrani sa ležaljka. Sav mobilijar i oprema biće postavljeni na način koji ne zahtijeva betoniranje niti trajnu izmjenu prirodnog zemljišta, čime se čuva postojeća morfologija terena. Komunikacija korisnika unutar kupališta i između zone mora i kopna biće omogućena pomoću drvenih pasarela postavljenih iznad tla, izrađenih od prirodnih materijala otpornog na vlagu i sol.

Marinski dio, planiran na UPB 36, podrazumijeva instalaciju plutajućih pontona koji će biti usidreni sistemom lanaca i sidara, bez invazivnog bušenja morskog dna. Pontoni su

modularnog tipa, izrađeni od kompozitnih materijala otpornih na slanu vodu i UV zračenje. Predviđeno je formiranje pristanišnog kapaciteta za do 20 plovila manjih gabarita (do 12 metara dužine), a pristup plovilima će biti omogućen pomoću pontonskog mostića. Pristajanje i veza će se vršiti uz strogo poštovanje tehničkih mjera zaštite podmorja, bez direktnog kontakta sa obalom.

Pristup lokaciji moguć je uskim kopnenim putem iz pravca Luštice, ali je dominantno predviđen morski prilaz, kako bi se smanjio pritisak na postojeću saobraćajnu infrastrukturu. Sav materijal, oprema i infrastruktura biće dopremani plovilima, čime se dodatno minimizuju građevinski uticaji.

Vodosnabdijevanje i elektroenergetsko napajanje rješava se mobilnim, autonomnim sistemima – cisternama i spremnicima za tehničku i sanitarnu vodu, kao i solarnim panelima i agregatima. Otpadne vode iz mobilnih sanitarnih čvorova biće prikupljane u zatvorenim rezervoarima i odvožene na tretman od strane ovlašćenog operatera. Komunalni otpad biće selektivno prikupljan i redovno odvožen.

Obim i priroda građevinskih radova je minimalna. Pripremni radovi obuhvataju obilježavanje granica zahvata, uklanjanje niskog rastinja i vegetacije u obimu neophodnom za postavljanje pasarela i mobilijara, kao i nivelaciju terena u okviru prirodnih granica. Nisu predviđeni zemljani radovi velikog obima niti betoniranje. Konstrukcija pontona podrazumijeva montažno usidranje bez trajnog narušavanja morskog dna.

Cilj projekta je uspostavljanje održivog i funkcionalnog objekta za sezonski turizam koji je usklađen sa pejzažnim karakteristikama područja i koji kroz svoj modularni karakter omogućava demontažu i privremeno korišćenje bez trajnih posljedica po prostor i ekosistem.

3.1. Opis pripremni i građevinskih radova

Pripremni radovi

Pripremni radovi predstavljaju prvu fazu realizacije planiranog zahvata i podrazumijevaju niz organizacionih i tehničkih aktivnosti neophodnih za bezbjedno i efikasno izvođenje glavnih građevinskih radova. Ova faza je ključna jer se njome stvaraju uslovi za pristup, logistiku i stabilizaciju terena, a istovremeno se preduzimaju mjere zaštite životne sredine i okoline prije početka mehaničkih intervencija.

Na samom početku pristupiće se preciznom obilježavanju granica urbanističkih parcela UPB 35 i UPB 36 na terenu, u skladu sa važećim planskim dokumentima i geodetskom podlogom. Obilježavanje će se vršiti uz prisustvo ovlašćenog geodete, koji će osigurati da se radovi izvode isključivo unutar dozvoljenih granica obuhvata. Ova aktivnost je od posebne važnosti, s obzirom da se dio zahvata nalazi na kontaktu sa morem, gdje je granica između kopnenog i morskog dijela često fizički nejasna, pa je potrebna dodatna preciznost.

U zoni izvođenja radova pristupiće se uklanjanju niskog rastinja, samonikle vegetacije i eventualnog otpada koji bi mogao ometati izvođenje građevinskih radova. Uklanjanje vegetacije vršiće se ručno, a sve biljne vrste koje su zaštićene zakonom biće inventarisane i

sačuvane u saradnji sa stručnim licem iz oblasti biologije. Ne planira se uklanjanje višeg drveća niti većih intervencija u tlu, jer se lokacija nalazi na kamenitim prirodnim kaskadama koje će se koristiti kao prirodna podloga za izgradnju.

Teren će biti detaljno očišćen i pripremljen za naredne faze. Nivelacija terena planira se bez upotrebe teške mehanizacije i bez izvođenja dubokih iskopnih radova, kako bi se očuvala prirodna morfologija prostora i spriječila pojava erozije. Pristupni putevi i logističke platforme za privremeno skladištenje materijala biće izvedeni na način da ne narušavaju osnovnu strukturu terena. U dijelovima gdje je to tehnički moguće, koristiće se montažne metalne rampe ili drvene platforme koje će biti uklonjene po završetku radova.

S obzirom na to da je lokacija najpristupačnija sa mora, značajan dio transporta opreme, alata i građevinskog materijala biće realizovan vodenim putem. Za ovu svrhu koristiće se manja plovila i barže prilagođene za rad u uslovima plićaka i zaštite obale. Na terenu će se uspostaviti privremeno pristanište ili ponton koji će omogućiti bezbjedan istovar bez direktnog kontakta plovila sa obalom.

U cilju zaštite morskog ekosistema, naročito u fazi izvođenja radova u zoni priobalja i morskog dna, biće postavljena plutajuća zaštitna barijera koja će ograničiti širenje zamućenja i taloga. Ove barijere su standardna mjera zaštite u obalnom građevinarstvu i obavezne su kod radova u blizini biološki osjetljivih marinskih područja. Pored toga, planirano je i uspostavljanje privremene zone sanitarne kontrole za radnu opremu, kako bi se spriječilo unošenje potencijalno invazivnih vrsta u akvatorijum.

Svi pripremni radovi biće praćeni stručnim nadzorom, sa posebnim akcentom na očuvanje integriteta prirodnih resursa i sprečavanje degradacije životne sredine. Po završetku pripreme faze, biće sačinjen zapisnik o stanju terena i okoline, koji će služiti kao referentna osnova za dalje izvođenje građevinskih radova.

Građevinski radovi

Građevinski radovi na predmetnoj lokaciji obuhvataju izgradnju i postavljanje infrastrukturnih, obalnih i plutajućih elemenata koji čine cjelinu kupališnog i marinskog kompleksa. Pristup izvođenju radova definisan je načelom minimalne intervencije u prirodno okruženje, sa akcentom na upotrebu reverzibilnih i montažnih sistema koji ne zahtijevaju duboke temelje niti trajne promjene u konfiguraciji terena i morskog dna.

Na urbanističkoj parceli UPB 35 planirano je formiranje uređenog kupališta koje će uključivati platoe za sunčanje, laku montažnu infrastrukturu (tuševi, kabine za presvlačenje, nadstrešnice) i odgovarajući mobilijar. Svi elementi predviđeni su za montažu bez trajnog fiksiranja u podlogu, kako bi se omogućila njihova demontaža van turističke sezone ili u slučaju vanrednih okolnosti. Radovi će se vršiti na način koji ne narušava prirodne stijenske oblike, već ih integriše u funkcionalni i estetski koncept prostora. Predviđeni su i radovi na eventualnom proširenju ili stabilizaciji pristupnih staza unutar parcele, ali bez upotrebe betona, već korišćenjem suve gradnje i lokalnog kamena.

Na urbanističkoj parceli UPB 36 planirana je izgradnja marine male kapacitete, sa maksimalno 20 vezova za plovila dužine do 12 metara. Ključni infrastrukturni elementi

Zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborate procjene uticaja na životnu sredinu

marine čine plutajući pontoni koji će biti postavljeni u plićaku, bez potrebe za temeljenjem. Pontoni će biti izrađeni od modularnih elemenata (armirani polietilen, drvo i inox), koji će biti usidreni sistemom sidrenih blokova i elastičnih užadi, čime se eliminiše potreba za izvođenjem betonskih temelja ili bušenja morskog dna. Prihvatna konstrukcija biće povezana sa kopnom pomoću mostića, uz minimalno fiksiranje u obalu i mogućnost jednostavnog uklanjanja.

Instalacija vodovodne i elektroenergetske mreže biće realizovana ispod površine pontona, bez polaganja kablova ili cijevi u morsko dno. Napajanje će se obezbijediti iz postojećih mreža na obali, a svi sistemi će biti izvedeni sa odgovarajućim sigurnosnim elementima, uključujući zaštitu od korozije, vlage i UV zračenja.

Radovi će obuhvatiti i djelimičnu stabilizaciju obale, gdje je to neophodno za sprječavanje erozije i zaštitu kopnenih struktura. Stabilizacija će se izvesti u skladu sa principima ekološke inženjerije, primjenom prirodnog kamena, gabionskih košara i vegetacijskih pojaseva, bez upotrebe betonskih zidova ili agresivnih građevinskih metoda. Svaka intervencija u zoni obale biće prethodno analizirana sa aspekta potencijalnog uticaja na lokalni biodiverzitet, naročito na prisustvo zaštićenih i osjetljivih morskih staništa.

Tokom izvođenja svih građevinskih radova biće obavezna primjena tehničkih mjera zaštite, uključujući postavljanje privremenih plutajućih barijera, praćenje zamućenja vode i zabranu izvođenja radova u uslovima jakih vjetrova ili talasa koji bi mogli ugroziti stabilnost pontona ili sigurnost radnika. Građevinski otpad će biti odvojen, skladišten na označenom privremenom punktu i redovno uklanjan prema pravilima o upravljanju otpadom. Neće se dozvoliti nikakvo ispiranje alata ili odlaganje materijala u more.

Kompletan proces biće vođen uz prisustvo stručnog nadzora iz oblasti građevinarstva, ekologije i zaštite mora, a sve aktivnosti će biti evidentirane kroz građevinski dnevnik i foto-dokumentaciju, koja će služiti kao dokaz o sprovođenju mjera zaštite životne sredine.

3.2. Detaljan opis projekta

Projekat predviđa uređenje zone obale i morskog akvatorijuma u uvali Žanjic, na južnom dijelu poluostrva Luštica, s ciljem stvaranja održive turističko-rekreativne cjeline koja uključuje kupalište i marinu male kapacitete. Zahvat je prostorno definisan urbanističkim parcelama UPB 35 i UPB 36, ukupne površine 9.272 m². Lokacija se nalazi na kamenitom terenu sa prirodnim kaskadama koje se spuštaju ka moru, a karakteriše je visoka pejzažna vrijednost, miran akvatorijum i dobra mikroklima. Projekat je u skladu sa važećim planskim dokumentima, koji definišu funkcionalnu i prostornu organizaciju obalnog pojasa u cilju valorizacije morskog dobra kroz razvoj male turističke infrastrukture.

U okviru UPB 35 planirano je formiranje javnog kupališta koje uključuje uređenje terena za boravak korisnika, postavljanje mobilijara i lakih montažnih objekata koji ne zahtijevaju temeljnu gradnju. Površina kupališta iznosi 1.944 m² i obuhvata prirodne kamene platoe koji će biti adaptirani za sunčanje i rekreativne aktivnosti. Planirano je postavljanje drvenih

platformi i staza, sa elementima kao što su tuševi, kabine za presvlačenje, suncobrani i klupe. Svi objekti su projektovani kao reverzibilni – montažni, mobilni i lako uklonjivi na kraju turističke sezone. Ovim pristupom smanjuje se stepen trajne fizičke intervencije u prostor, čime se obezbjeđuje očuvanje autentičnosti pejzaža i integriteta obale.

Urbanistička parcela UPB 36, površine 7.328 m², obuhvata morski akvatorijum u kome je predviđena izgradnja pontonske marine sa maksimalnim kapacitetom do 20 vezova za plovila dužine do 12 metara. Marina je projektovana kao plutajući sistem pristanišnih elemenata, izrađenih od modularnih materijala (betonski pontoni sa drvenim oblogama ili PE platforme) koji će biti usidreni fleksibilnim sidrenim sistemom. Fiksiranje pontona vršiće se bez potrebe za izvođenjem radova na morskom dnu, bez armiranobetonskih temelja i bez narušavanja prirodnih formi podmorja.

Obalni pojas će biti dodatno stabilizovan i tehnički prilagođen korišćenju pontona, pri čemu se planira ugradnja lakog mostića za pristup plutajućoj konstrukciji. Napajanje električnom energijom i vodom predviđeno je putem podvodnih kablova i fleksibilnih cijevi koji će biti vođeni ispod pontona, povezani na postojeću mrežu sa obale. Na pontonima će biti obezbijeđeni osnovni tehnički uslovi za vez plovila – struja, voda i mogućnost zbrinjavanja manjih količina otpada. Ne planira se punjenje gorivom, skladištenje opasnih materija niti tehnička intervencija na plovilima u zoni marine.

Tokom korišćenja, projekat ne podrazumijeva visoku frekvenciju prometa, već je orijentisan na sezonsku upotrebu od strane posjetilaca i vlasnika manjih plovila. Idejno rješenje predviđa raspored elemenata na način koji omogućava očuvanje morske prozirnosti, nesmetanu cirkulaciju morske vode i minimalan uticaj na obalnu eroziju. Uvođenje dodatnog zelenila i prirodnog kamena u uređenje kopnenog dijela doprinosi vizuelnoj integraciji zahvata u pejzaž.

Cijeli kompleks je zamišljen kao funkcionalna, ali ekološki nenametljiva cjelina, koja zadovoljava savremene standarde turističke ponude u obalnim područjima, uz uvažavanje ekoloških, kulturno-pejzažnih i društvenih vrijednosti prostora. Projekat ne zahtijeva promjene namjene prostora, ne predviđa izgradnju trajnih masivnih objekata niti intervencije koje bi imale negativan uticaj na lokalni biodiverzitet, što ga čini prihvatljivim za sprovođenje u okviru održivog razvoja morskog dobra.

3.2.1. Arhitektonski projekat

Arhitektonski koncept planiranog zahvata zasniva se na ideji prostorne diskretnosti, funkcionalne efikasnosti i maksimalne integracije objekata i površina u postojeći prirodni i ambijentalni kontekst uvale Žanjic. Poseban akcenat stavljen je na očuvanje prirodnog pejzaža, poštovanje morfologije terena i usklađenost sa tradicionalnim mediteranskim arhitektonskim izrazom.

Na urbanističkoj parceli UPB 35 planirano je uređenje prirodnih kamenih terasa koje će služiti kao funkcionalne zone za boravak korisnika kupališta. Umjesto klasičnih građevinskih intervencija, predviđa se adaptacija postojećih stijenskih formacija uz minimalne korekcije,

nivelisanje i ojačanje lokalnim kamenom. Na ovim površinama biće postavljene drvene platforme, suncobrani, klupe i tuševi, izrađeni od prirodnih materijala otpornim na atmosferilije i koroziju. Predviđena je i ugradnja nekoliko montažnih kabina za presvlačenje, koje su projektovane tako da se lako uklanjaju van sezone, čime se ostvaruje reverzibilnost zahvata.

U cilju očuvanja vizuelne ujednačenosti i ambijentalne vrijednosti prostora, svi elementi mobilijara i nadstrešnica biće izrađeni u zemljanim i neutralnim tonovima, bez reflektujućih površina. Konstrukcije će biti niskog profila i raspoređene tako da ne dominiraju prostorom, već da se uklapaju u prirodne konture terena. Osvjetljenje prostora planira se diskretno, koristeći solarne LED lampe niske snage, sa fokusom na sigurnost korisnika, ali bez svjetlosnog zagađenja.

Na urbanističkoj parceli UPB 36 predviđena je izgradnja male pontonske marine kapaciteta do 20 vezova za plovila dužine do 12 metara. Arhitektonski, ovaj segment projekta podrazumijeva modularne plutajuće elemente koji se postavljaju u skladu sa konturama obale, bez invazivnih zahvata u morsko dno. Pontoni će biti izrađeni od armiranih betonskih modula obloženih drvetom otpornim na vlagu, a povezaće se sa obalom fleksibilnim mostićem koji će biti oslonjen na obalni kamen, bez potrebe za trajnim sidrenjem.

Svi objekti i strukture predviđeni su tako da imaju minimalni vizuelni i fizički uticaj na okolinu, a istovremeno obezbjeđuju sve funkcionalne zahtjeve korisnika. Estetski, prednost je data jednostavnim linijama, prirodnim teksturama i održivim materijalima, uz poštovanje tradicionalnih formi koje su karakteristične za priobalne objekte u Crnoj Gori.

Arhitektonsko rješenje uključuje i plan uređenja neposrednog obalnog pojasa, sa zelenim tampon zonama, niskim mediteranskim rastinjem i prirodnim sjenovitim površinama. Ovaj pristup omogućava formiranje mikroambijenta pogodnog za boravak i rekreaciju, bez narušavanja prirodne ravnoteže prostora.

U skladu sa zahtjevima održive gradnje, svi arhitektonski elementi projektovani su sa ciljem smanjenja potrošnje energije, očuvanja lokalne klime i eliminacije trajnog uticaja na okoliš. Zahvat se realizuje isključivo na površinama predviđenim za izgradnju u važećem planu i ne zahtijeva promjenu režima korišćenja prostora, što dodatno potvrđuje njegovu prostornu i ambijentalnu prihvatljivost.

3.2.2. Tehničko-tehnološke karakteristike

Tehničko-tehnološko rješenje planiranog zahvata koncipirano je tako da omogućiti funkcionalnu i sigurnu upotrebu prostora za rekreaciju i privez plovila, uz minimalne zahtjeve za infrastrukturnim intervencijama i uz poštovanje načela održivog razvoja i zaštite životne sredine.

Kupalište, koje je planirano na UPB 35, formiraće se na postojećim kamenim kaskadama, koje će se uz minimalne građevinske intervencije adaptirati za sigurnu upotrebu. Tehnički radovi uključuju nivelaciju terena, popločavanje dijela površine lokalnim kamenom, te postavljanje

montažnih drvenih platformi na čelične ili drvene podkonstrukcije koje neće trajno narušiti podlogu. Sav mobilijar, uključujući ležaljke, suncobrane, tuševe i kabine, biće od montažnih elemenata, lako uklonjivih van sezone. Voda za tuševe i tehničku upotrebu biće dovedena iz lokalne vodovodne mreže, dok će se otpadne vode sakupljati u mobilni kontejner zapremine do 1 m³, koji će se redovno prazniti uz angažman ovlašćenog operatora.

Marina, planirana na UPB 36, tehnički je koncipirana kao sistem plutajućih pontona koji se usidruju pomoću fleksibilnog sistema sidrenja (elastična užad sa betonskim blokovima na dnu) bez izvođenja trajnih radova na morskom dnu. Pontoni će biti izrađeni od betonskih modula s PE premazom i drvenim oblogama otpornim na morsku vodu, a povezaće se sa kopnom putem čelične mostne konstrukcije sa šarkovitim osloncem. Duž pontona predviđena je instalacija niskonaponske elektrodistribucije i fleksibilnog vodovoda za napajanje plovila, postavljenih unutar zaštitnih kanala ispod površine pontona.

Napajanje strujom predviđeno je iz postojeće niskonaponske mreže u zoni obale, uz postavljanje ormara sa zaštitom i mjernom opremom. Potrošnja će se ograničiti samo na osnovne potrebe – rasvjetu, pumpne sisteme i punjenje baterija na plovilima. Predviđene elektroinstalacije biće izvedene u skladu sa važećim standardima za instalacije u priobalnim i morskim uslovima, uključujući zaštitu od prodora vode, mehaničkih oštećenja i UV zračenja. Marina neće imati funkciju punionice goriva, niti radionice za održavanje plovila, čime se eliminišu rizici od izliva naftnih derivata i zagađenja mora. Otpad koji generišu korisnici (sitni komunalni otpad sa plovila) biće selektivno prikupljan u kontejnerima postavljenim na kopnu i odvožen uz angažman lokalne komunalne službe. Pored toga, instaliraće se i mobilna eko-barijera za hitne slučajeve, kao i set za brzo prikupljanje eventualno prosutih tečnosti, iako takve aktivnosti nijesu planirane u regularnoj upotrebi.

Cijeli sistem projektovan je tako da bude reverzibilan – pontoni, mobilijar i pomoćni objekti mogu se u potpunosti ukloniti bez trajnih posljedica po prostor. Time se omogućava fleksibilnost u upotrebi, očuvanje obale i zadržavanje prirodnog karaktera uvala izvan turističke sezone. Planirana infrastruktura zadovoljava sve tehničke standarde sigurnosti, pristupačnosti i funkcionalnosti, uz upotrebu savremenih materijala i tehnoloških rješenja koji imaju produženi vijek trajanja i minimalan ekološki otisak.

3.2.3. Elektro instalacije

Elektroinstalacioni sistem planiranog zahvata projektovan je u skladu sa savremenim tehničkim standardima za objekte na obalnim i morskim lokacijama, uz poseban akcenat na sigurnost korisnika, energetske efikasnu potrošnju i zaštitu od uticaja morske sredine.

Napajanje električnom energijom obezbijediće se iz postojeće niskonaponske mreže koja se nalazi u zoni zaleđa obale. Na mjestu ulaska u zonu zahvata biće postavljen razvodni ormarić sa automatskim osiguračima, zaštitnim prekidačima diferencijalne struje (RCD) i zaštitom od prenapona. Od tog razvodnog čvora, napajanje će se distribuirati podzemnim kablovima do pojedinačnih potrošača, vodeći računa o maksimalnoj zaštiti od vlage, korozije i fizičkog oštećenja.

Na kupališnom dijelu (UPB 35) predviđeno je postavljanje niskonaponske rasvjete (LED tipa) male snage, montirane na niskim stubićima ili integrisane u arhitektonske elemente, kako bi se obezbijedila noćna vidljivost i sigurnost bez svjetlosnog zagađenja. Rasvjetna tijela će imati IP zaštitu minimalno 65, a napajanje će biti vremenski kontrolisano pomoću automatskih tajmera i fotocelija. Uređaji i kablovi biće zaštićeni fleksibilnim cijevima od UV stabilne plastike i polagani u postojeće udubljene trase, bez trajnog narušavanja terena.

U okviru pontonske marine (UPB 36), elektroinstalacije će biti integrisane u pontonsku konstrukciju. Kablovi će se voditi ispod površine pontona, u posebnim PVC ili inox kanalima otpornim na vlagu, so i udarce. Predviđene su priključne stanice (takozvane „service pedestals“) koje će omogućiti snabdijevanje privezanih plovila električnom energijom. Svaka stanica sadržaće zasebna brojila, RCD zaštitu i maksimalno dozvoljenu snagu po priključku do 3 kW. Korišćenje električne energije na plovilima ograničiće se na osnovne potrebe, poput punjenja baterija, osvjetljenja i napajanja manjih aparata.

Kompletna elektroinstalacija biće projektovana i izvedena u skladu sa normama EN 61439 i IEC 60364, koje regulišu sigurnost električnih sistema u građevinarstvu, sa posebnim naglaskom na objekte u vlažnim i korozivnim sredinama. Sistemi uzemljenja i izjednačenja potencijala biće posebno razrađeni kako bi se spriječila mogućnost elektrošokova prilikom boravka korisnika u zoni kontakta sa vodom. Sve instalacije biće redovno pregledane, sa predviđenim planom preventivnog održavanja.

Poseban segment elektroinstalacija odnosi se na mogućnost korišćenja solarnih panela manjeg kapaciteta, posebno na segmentima krovišta montažnih objekata ili direktno na pontonima, u cilju obezbjeđenja dodatnog napajanja za niskonaponsku LED rasvjetu. Time se dodatno smanjuje opterećenje mreže i doprinosi energetskej efikasnosti sistema.

3.2.3. Vodovod i kanalizacija

Sistem vodosnabdijevanja i zbrinjavanja otpadnih voda projektovan je u skladu sa privremenim i sezonskim karakterom zahvata, uz poštovanje načela ekološke prihvatljivosti i prostorne reverzibilnosti.

Kupalište na urbanističkoj parceli UPB 35 biće snabdjeveno vodom putem priključka na lokalnu vodovodnu mrežu koja prolazi u neposrednoj blizini obale. Priključak će biti izveden fleksibilnim PEHD cijevima koje će biti ukopane u zaštitnu trasu i dovedene do površinskog razdjelnog ormara, odakle će se voda distribuirati do tuševa i tehničkih slavina. Voda će se koristiti isključivo za potrebe korisnika kupališta – higijenu, ispiranje i održavanje.

Otpadne vode sa tuševa i kabina biće sakupljane u mobilne sabirne rezervoare zapremine do 1 m³, koji će biti smješteni ispod platoa i zaštićeni od prodora atmosferskih voda. Ovi rezervoari biće pražnjeni u skladu sa dinamikom korišćenja objekata, putem ovlašćenih operatora, i odvoženi na najbliže postrojenje za prečišćavanje. Izgradnja trajne fekalne kanalizacije nije planirana, kako bi se izbjegla invazivna građevinska intervencija i očuvala prirodna struktura terena.

U okviru pontonske marine (UPB 36) nije predviđeno ispuštanje otpadnih voda u more. Plovila neće imati mogućnost pražnjenja svojih sanitarnih sistema na vezu. Na pontonima će biti omogućeno korišćenje vode za osnovne potrebe (punjenje spremnika pitke vode), ali ne i trajno korišćenje sanitarnih čvorova. Ova ograničenja dodatno minimiziraju rizik od zagađenja morskog akvatorijuma i čuvaju kvalitet vode u uvali Žanjic.

Svi priključci i instalacije biće izvedeni prema standardima za rad u obalnim zonama, sa posebnim akcentom na mehaničku otpornost, UV zaštitu i fleksibilnost. Sistem će imati mogućnost potpunog uklanjanja van sezone, čime se osigurava povratak lokacije u prvobitno stanje.

3.2.4. Grijanje, klimatizacija i ventilacija

S obzirom na sezonski karakter korišćenja planiranih sadržaja, kao i činjenicu da se objekti u okviru zahvata — kupalište i pontonska marina — pretežno sastoje od otvorenih ili montažnih struktura bez stalnih zatvorenih prostorija, nije predviđena ugradnja stalnih sistema grijanja niti klimatizacije. Zahvat je projektovan da bude energetske racionalan, sa akcentom na pasivna rješenja i maksimalno korišćenje prirodne ventilacije.

Na urbanističkoj parceli UPB 35, gdje je planirano formiranje kupališta, prostor će biti organizovan tako da obezbijedi prirodno sjenčenje i protok vazduha. Platforme i zadržajne zone biće opremljene suncobranima, platnenim nadstrešnicama i pergolama koje omogućavaju zaštitu korisnika od direktnog sunčevog zračenja. Materijali koji se koriste za zaštitu od sunca biće prozirni i otporni na UV zračenje, a raspored elemenata će omogućiti konstantnu cirkulaciju vazduha, čime se eliminiše potreba za mehaničkim rashlađivanjem. U montažnim kabinama za presvlačenje i pomoćnim skladištima, koje su privremenog karaktera i bez termičke izolacije, neće se instalirati klima uređaji. Umjesto toga, predviđena je pasivna ventilacija putem strateški pozicioniranih otvora — rešetki na suprotnim zidovima, perforiranih panela ili otvora blizu plafona, koji omogućavaju prirodan protok vazduha i sprječavaju akumulaciju vlage i neprijatnih mirisa. Ovaj sistem je energetske efikasan, bez potrebe za dodatnim napajanjem, a u potpunosti zadovoljava higijenske standarde.

Na parceli UPB 36, gdje je planirana pontonska marina, svi objekti su otvorenog tipa, bez zatvorenih kabina niti unutrašnjih prostora u kojima bi bila potrebna klimatizacija. U slučaju instaliranja manjih ormara ili ormarića za servisne uređaje na pontonima, isti će biti izrađeni od perforiranog aluminijuma ili inoksa sa mogućnošću prirodnog hlađenja kroz cirkulaciju vazduha. Time se obezbjeđuje stabilnost opreme bez potrebe za aktivnim rashladnim sistemima.

Zaključno, obzirom da se radi o ljetnjem, sezonskom objektu sa reverzibilnim karakterom, koncept grijanja i hlađenja je u potpunosti oslonjen na korišćenje pasivnih strategija, prirodnih uslova lokacije i privremenih mobilnih rješenja. Ovakav pristup minimizira energetske otisak projekta, eliminiše potrebu za dodatnim infrastrukturnim zahvatima i doprinosi očuvanju prirodnog karaktera uvale.

3.4. Vrste i količine ispuštenih gasova, otpadne vode i drugih čvrstih, tečnih i gasovitih otpadnih materija, po tehnološkim cjelinama

Planirani zahvat, koji obuhvata formiranje pontonske marine i uređenje kupališta u uvali Žanjic, projektovan je sa minimalnim ekološkim otiskom i ne uključuje industrijske ili intenzivne tehničko-tehnološke procese koji bi generisali značajne količine emisija, otpadnih voda ili opasnih materija. Zahvat je sezonskog karaktera, koristi reverzibilne strukture i prostorne intervencije ograničenog obima, što omogućava gotovo potpunu kontrolu svih potencijalnih uticaja na životnu sredinu.

U okviru funkcionalne cjeline kupališta, otpadne materije koje nastaju rezultat su isključivo aktivnosti korisnika prostora, a obuhvataju sanitarne otpadne vode sa tuševa i kabina za presvlačenje, kao i komunalni čvrsti otpad. Otpadne vode se neće direktno ispuštati u prirodni ambijent, već će biti privremeno uskladištene u mobilnim plastičnim rezervoarima zapremine do jednog kubnog metra, koji će biti instalirani ispod montažnih platformi. Ovi rezervoari biće hermetički zatvoreni, redovno pražnjeni od strane ovlašćenog operatera i odvoženi na najbliže postrojenje za prečišćavanje. Na taj način obezbeđuje se potpun nadzor nad eventualnim zagađenjem tla i podzemnih voda. Komunalni otpad koji nastaje kao posljedica boravka posetilaca biće selektivno sakupljan u posebne kontejnere koji će biti postavljeni na obali, izvan kontaktne zone sa morem. Očekuje se da će struktura otpada dominantno biti ambalažna – plastika, papir, staklo i aluminijumske limenke, s obzirom na karakter sadržaja (rekreativna i turistička upotreba), dok će prisustvo biootpada i opasnog otpada biti zanemarljivo. Odvoz otpada vršiće lokalno komunalno preduzeće u skladu sa važećim operativnim planom.

U okviru pontonske marine ne očekuju se otpadne vode niti čvrsti ili gasoviti otpadi kao rezultat funkcionisanja samog objekta. Marina ne sadrži tehničke sadržaje poput punionica goriva, servisnih radionica, niti mogućnost vezivanja plovila sa namjerom da vrše pražnjenje svojih fekalnih tankova. Pravilima korišćenja marine biće striktno zabranjeno ispuštanje bilo kakvih tečnosti sa brodova u more, uključujući fekalne i sive vode, kao i pranje paluba hemijskim sredstvima. Pored toga, pontonska konstrukcija ne sadrži nikakve tehničke prostore, pa se ne predviđa upotreba ulja, maziva ili drugih opasnih tečnosti. Čvrsti otpad koji eventualno nastane na samim plovilima, kao što su ambalaža ili ostaci hrane, biće odlagan u kante i kontejnere na kopnenom dijelu, pri pristajanju. Kontrolu nad poštovanjem ovih pravila vršiće osoblje marine, uz podršku lokalne inspeksijske službe.

Gasovite emisije sa prostora pontona i kupališta se ne očekuju, jer u okviru zahvata nema izvora sagorijevanja, industrijskih procesa niti stacionarnih izvora toplote. Jedini potencijalni izvor emisija gasova je saobraćaj plovila koja pristaju, ali te emisije se dešavaju u pokretu i nisu predmet uticaja samog zahvata, jer ne proizilaze iz postrojenja već iz spoljnih faktora koji su podložni regulaciji kroz druge planske dokumente i propise o pomorskom saobraćaju.

Opasne materije, uključujući naftne derivate, ulja, kiseline, deterdžente i slična hemijska sredstva, neće se koristiti u okviru projekta. Ne predviđa se ni njihovo skladištenje, ni manipulacija bilo kakvim hemikalijama koje mogu predstavljati opasnost po životnu sredinu. Ukupna količina otpadnih materija koje se očekuju na godišnjem nivou je mala, sezonskog

karaktera, i u potpunosti se može kontrolisati kroz tehnička i organizaciona rješenja već predviđena u dokumentaciji.

Zahvaljujući jednostavnom obliku i reverzibilnosti zahvata, uticaji koji proizilaze iz generisanja otpadnih materija su zanemarljivi i mogu se u potpunosti eliminisati adekvatnim upravljanjem, bez ugrožavanja obalnog ekosistema i kvaliteta morskog akvatorijuma.

3.5. Vrste i količine potrebne energije i energenata, vode, sirovina i drugog potrošnog materijala koji se koristi za potrebe tehnološkog procesa

Planirani zahvat u uvali Žanjic, koji obuhvata pontonsku marinu i prateće sadržaje kupališta, projektovan je kao niskoenergetski, sezonski i u potpunosti reversibilan sistem, sa minimalnim zahtjevima za potrošnjom resursa. Zahvat ne uključuje industrijske ili tehničko-tehnološke procese sa kontinuiranom potrošnjom energije, sirovina ili hemijskih supstanci. Potrošnja se svodi na osnovne funkcionalne potrebe za rad i održavanje privremene infrastrukture u toku turističke sezone.

Električna energija biće korišćena u ograničenim količinama, isključivo za osvetljenje pristupnih staza, pontona i eventualno za napajanje manjih rashladnih uređaja u okviru pomoćne infrastrukture na kopnu. Predviđeno je da napajanje bude omogućeno putem podzemnog priključka sa obližnje elektrodistributivne mreže, a na samim pontonima mogu biti instalirani solarni paneli za potrebe samostalnog napajanja LED rasvjete, čime se dodatno smanjuje zavisnost od centralnog izvora. Ukupna procijenjena potrošnja električne energije u toku jednog ljetnjeg mjeseca ne prelazi 300–500 kWh, što je značajno niže u poređenju sa standardnim ugostiteljskim ili rekreativnim sadržajima.

Voda koja će se koristiti u okviru zahvata odnosi se na tehničku i sanitarnu vodu za tuševe i montažne kabine. Obezbijeđiće se privremeni vodovodni priključak sa najbliže javne mreže, uz ugradnju zapornog ventila i mjernog uređaja. Dnevna potrošnja vode variraće u zavisnosti od broja korisnika, a procjenjuje se da će tokom maksimalnog dnevnog opterećenja (do 200 korisnika) ukupna potrošnja dostići oko 5–7 m³ dnevno. Voda će se koristiti isključivo za osnovne higijenske potrebe i neće biti uključena u tehničke procese hlađenja, ispiranja ili prerade, jer takvi procesi nisu predviđeni.

Kada je riječ o sirovinama i potrošnim materijalima, njihova upotreba je ograničena na osnovna sredstva za čišćenje, održavanje i servisiranje mobilnih objekata. Koristiće se biorazgradiva sredstva za čišćenje površina i opreme, bez agresivnih hemikalija koje bi mogle kontaminirati tlo ili more. Takođe, povremeno će se koristiti potrošni materijal u vidu papirne galanterije, kesica za otpad i drugih jednokratnih sredstava neophodnih za funkcionisanje kupališta. Sva nabavka i skladištenje obavljaće se u skladu sa važećim higijenskim i ekološkim standardima, uz poseban akcenat na minimizaciju otpada i efikasnu upotrebu resursa.

Goriva i fosilni energenti se ne koriste unutar zahvata. Planirani sadržaji ne uključuju nikakve motorne ili mehaničke sisteme koji zahtijevaju dizel ili benzin. U cilju sprječavanja bilo kakve potencijalne kontaminacije, rukovanje gorivom na pontonima je zabranjeno, a

plovila koja pristaju u marinu moraju da se pridržavaju pravila koja isključuju točenje goriva unutar zone zahvata.

Zaključno, energetski bilans i ukupna potrošnja resursa u okviru projekta su izuzetno niski i u potpunosti podložni upravljanju. Zahvat je projektovan tako da funkcioniše bez opterećenja za lokalnu infrastrukturu i bez potrebe za kontinuiranim snabđivanjem sirovinama i energentima. Time se ostvaruje visok stepen održivosti i minimizuje negativan uticaj na životnu sredinu.

4. VRSTE I KARAKTERISTIKE MOGUĆEG UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU

U skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju dokumentacije koja se prilaže uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata, analiziraće se mogući uticaji planiranog zahvata u uvali Žanjic, kroz razmatranje karakteristika lokacije, prirode i obima planiranih aktivnosti, kao i stepena vjerovatnoće i mogućnosti ublažavanja negativnih uticaja.

Planirani zahvat — pontonska marina sa pratećim kupališnim sadržajima — ima lokalni karakter i obuhvata ograničen prostor duž obale poluostrva Luštica. Projekat ne uključuje aktivnosti koje bi dovele do značajnijih emisija u vazduh, vodu ili zemljište. Predviđena tehnička rješenja usmjerena su na očuvanje postojećeg prirodnog ambijenta i sprječavanje narušavanja morskog i kopnenog ekosistema.

Tokom faze izvođenja pripremnih i građevinskih radova, mogući su privremeni uticaji na kvalitet vazduha, prvenstveno usljed prisustva građevinske mehanizacije i transporta materijala. Međutim, zbog specifične morfologije terena i planiranog pristupa sa mora, očekuje se da će kopnene intervencije biti minimalne, sa kratkim trajanjem i malim intenzitetom. Emisije gasova iz motornih vozila biće ograničene na neposredno područje izvođenja i neće imati širi efekat na okolinu.

Uticaj na vodni režim i kvalitet mora tokom izvođenja može se javiti u vidu privremenog zamućenja vode usljed manjih građevinskih intervencija u zoni priobalja i eventualnog podizanja sedimenta sa morskog dna. Ovi efekti će biti ograničeni u prostoru i vremenu, a njihovo trajanje će se svesti na period montaže pontonskih elemenata i manjih betonskih površina na kopnu. U cilju prevencije širenja zamućenja predviđeno je postavljanje plutajućih zaštitnih barijera koje će mehanički ograničiti rasprostiranje suspendovanih čestica van zone zahvata.

Takođe, uspostavljanjem bioprečistača za sakupljanje i tretman sanitarnih otpadnih voda, u potpunosti se eliminiše mogućnost direktnog ispuštanja fekalnih voda u more. Bioprečistač, projektovan prema savremenim standardima, obezbijediće zadovoljavajući kvalitet izlazne vode i spriječiti eutrofikaciju i mikrobiološku kontaminaciju akvatorijuma.

a) Veličina i prostorni obuhvat uticaja projekta

Projekat pontonske marine i kupališta u uvali Žanjic ima jasno definisan prostorni obuhvat koji obuhvata dvije urbanističke parcele ukupne površine 9.272 m². Lokacija se nalazi na prirodnim kamenim terasama duž obale poluostrva Luštica, u neposrednoj blizini zaštićenih područja i ekološki značajnih morskih staništa. Međutim, zbog tehničke koncepcije projekta, koja uključuje montažne, demontažne i reverzibilne elemente, kao i zbog planiranog sezonskog karaktera funkcionisanja, prostorni uticaj ostaje lokalizovan i vremenski ograničen.

Uticaji se dominantno odnose na priobalnu zonu u okviru urbanističkih parcela, kao i na akvatorijum neposredno uz pontone. S obzirom na to da objekti neće biti trajno ukopani niti

se planira duboka intervencija u morsko dno, promjene u geomorfologiji i hidrološkim uslovima morske sredine biće zanemarljive. Nadalje, budući da je pristup lokaciji projektovan da se odvija isključivo sa mora, neće se dodatno opterećivati postojeća putna infrastruktura, čime se izbjegava širenje uticaja na šire kopneno zaleđe.

Broj stanovnika na koje bi projekat mogao imati direktan ili indirektan uticaj je ograničen, jer se lokacija ne nalazi u neposrednoj blizini naselja. Lokalno stanovništvo može osjetiti posredne efekte projekta kroz turističku sezonu, najčešće u vidu povećanog prisustva posjetilaca, ali se očekuje da će ti uticaji biti pozitivni u vidu ekonomskih benefita. Projekat, stoga, ima prostorni uticaj koji je jasno ograničen i ne zadire u šira naseljena ili prirodno zaštićena područja.

b) Priroda uticaja projekta

Priroda uticaja projekta pontonske marine i kupališta u uvali Žanjic ogleda se u privremenim i prostorno ograničenim promjenama usljed građevinskih i eksploatacionih aktivnosti. Tokom faze izgradnje, neposredna fizička transformacija prostora odnosi se prvenstveno na prilagođavanje obale za sidrenje pontona i postavljanje privremenih kupališnih i tehničkih elemenata. Budući da se radi o montažno-demontažnim objektima, uticaji su reverzibilni i u potpunosti uklonjivi po završetku sezone.

Građevinski zahvati neće uključivati veće iskope niti radove koji bi trajno izmijenili konfiguraciju terena, a podvodni elementi biće instalirani uz poštovanje mjera zaštite od zamućenja vode i narušavanja bentoskih staništa. Otpadne vode biće usmjerene ka modernom bioprečištaču, čime se sprječava svaki direktan negativan uticaj na morski ekosistem.

U fazi korišćenja objekta, očekivani uticaji odnose se prije svega na povećano prisustvo ljudi u zoni pontona i kupališta, što može izazvati pritisak na lokalni ekosistem u vidu opterećenja obalnih zona i mogućnosti pojave komunalnog otpada. Međutim, planirano održivo upravljanje otpadom, edukacija korisnika i ograničenje kapaciteta posjetilaca ublažavaće takve efekte. Ne očekuju se emisije zagađujućih gasova, niti bučna mehanizacija tokom eksploatacije, čime je uticaj na kvalitet vazduha i akustični ambijent zanemarljiv.

c) Prekogranična priroda uticaja

S obzirom na tehničke karakteristike projekta i njegov ograničen kapacitet, ne postoji mogućnost prekograničnog uticaja na životnu sredinu drugih država. Uvala Žanjic i šire područje Luštica nalaze se unutar teritorije Crne Gore i nijedna aktivnost planirana ovim projektom nema potencijal da prouzrokuje promjene koje bi se proširile van nacionalnih granica.

Neće se vršiti ispuštanje otpadnih voda ili materijala u otvorene morske tokove, niti postoji rizik od značajnijih hemijskih ili mehaničkih incidenata koji bi mogli uticati na susjedne ekosisteme izvan granica Crne Gore. Time se može sa sigurnošću isključiti mogućnost prekogranične prirode uticaja projekta.

Zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborate procjene uticaja na životnu sredinu

d) Jačina i složenost uticaja

Jačina uticaja projekta pontonske marine i kupališta na životnu sredinu ocjenjuje se kao niska, s obzirom na to da ne uključuje složene industrijske procese, hemijske reakcije, niti emisije visokog rizika po vazduh, vodu i zemljište. Fizički zahvati su ograničenog obima, sa minimalnim narušavanjem prirodne konfiguracije terena i morskog dna. Nema dubinskih iskopavanja, nasipanja ili izgradnje objekata trajnog karaktera koji bi prouzrokovali značajnu degradaciju prostora.

Složenost uticaja se takođe ocjenjuje kao niska jer su sve faze projekta — od pripremnih i građevinskih, do eksploatacionih — jasno definisane, tehnički jednostavne i reverzibilne. Zahvat je projektovan sa posebnom pažnjom na minimizaciju intervencija u prirodni ambijent. Primjena standardnih građevinskih mjera zaštite, kao i planiranih sanitarnih rješenja (bioprečištač, zbrinjavanje otpada), dodatno smanjuje složenost potencijalnih uticaja.

e) Vjerovatnoća uticaja

Vjerovatnoća pojave negativnih uticaja na životnu sredinu tokom realizacije projekta je veoma mala. Primenom odgovarajućih tehničkih rješenja, preventivnih mjera i kontrole tokom svih faza projekta, rizik od pojave štetnih efekata je sveden na minimum. Posebno treba naglasiti da se otpadne vode neće direktno ispuštati u more, već će biti tretirane kroz sistem biološke prerade, čime se praktično eliminiše rizik od zagađenja morskog ekosistema.

Dodatno, budući da se većina aktivnosti odvija u okviru jasno definisanog sezonskog režima, i da su intervencije ograničene na prostor van urbanih i ekološki najosjetljivijih zona, vjerovatnoća da dođe do trajnih ili ozbiljnijih negativnih uticaja je izuzetno mala. ja prirodne konfiguracije terena i bez trajnih promjena na obalnoj liniji. Upotreba reverzibilnih montažnih struktura dodatno umanjuje trajni uticaj.

Složenost uticaja je minimalna, jer se većina predviđenih aktivnosti svodi na privremenu montažu i demontažu elemenata za sezonsku upotrebu. Tokom eksploatacije, objekat će funkcionisati u skladu sa principima održivog razvoja, koristeći obnovljive izvore energije gdje je to moguće, te primjenjujući sistem selektivnog prikupljanja otpada i biološkog tretmana otpadnih voda.

Iz navedenog proizlazi da ukupna složenost i intenzitet uticaja ne predstavljaju prijetnju za osjetljive prirodne i socio-ekonomske faktore u zoni zahvata.

f) Očekivani nastanak, trajanje, učestalost i vjerovatnoća ponavljanja uticaja

Negativni uticaji planiranog projekta očekuju se prvenstveno tokom faze izgradnje, kada će biti angažovana građevinska oprema i obavljeni radovi postavljanja pontonskih i obalnih elemenata. Ovi uticaji su vremenski ograničeni i trajaće isključivo tokom trajanja radova, koji su sezonskog karaktera i vremenski ograničeni na nekoliko sedmica.

Zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborate procjene uticaja na životnu sredinu

Učestalost uticaja u toku eksploatacije biće minimalna, jer se aktivnosti svode na sezonsko korišćenje pontona i kupališta od strane posjetilaca. Zbog prirode i namjene objekata, ne očekuju se kontinuirani negativni uticaji, niti postoji vjerovatnoća njihovog ponavljanja van planiranog perioda rada.

Ukoliko dođe do manjih povremenih uticaja (npr. pojave komunalnog otpada, privremenog zamućenja vode usljed jačih morskih struja), isti će biti sanirani kroz redovno održavanje, monitoring i primjenu preventivnih mjera.

g) Kumulativni uticaj sa uticajima drugih projekata

Na lokaciji i u neposrednoj okolini trenutno ne postoje drugi projekti koji bi zajedno sa ovim mogli proizvesti kumulativne negativne efekte. Projektovani zahvat ima ograničen prostorni obuhvat i sezonski karakter korišćenja, što dodatno smanjuje potencijal za kumulativni uticaj.

Ukoliko se u budućnosti pojave slični manji turistički ili ugostiteljski objekti u ovoj zoni, mogućnost kumulativnog uticaja će zavisi od obima i prirode takvih projekata. Međutim, pri važećoj zakonskoj regulativi i sprovođenju procjene uticaja, svi novi zahvati moraće biti usklađeni sa principima održivog razvoja i zaštite ekosistema, što obezbjeđuje kontrolu nad eventualnim zajedničkim uticajima.

h) Mogućnosti efektivnog smanjivanja uticaja

Planiran je niz sveobuhvatnih preventivnih i korektivnih mjera usmjerenih na minimizaciju svih mogućih negativnih uticaja koje bi realizacija projekta pontonske marine i kupališta u uvali Žanjic mogla imati na životnu sredinu. Ove mjere su koncipirane tako da odgovore na potencijalne rizike u svim fazama – od pripreme i izgradnje, do eksploatacije i održavanja kompleksa.

U fazi izvođenja radova, striktno će se poštovati svi važeći tehnički, građevinski i ekološki standardi koji se odnose na zaštitu morskih i priobalnih ekosistema. Poseban akcenat biće stavljen na korišćenje bioloških prečistača za tretman sanitarnih otpadnih voda, čime se eliminiše rizik od nekontrolisanog izlivanja u more ili okolno zemljište. Osim toga, predviđena je instalacija sistema za selektivno prikupljanje otpada, čime će se omogućiti efikasno upravljanje komunalnim otpadom i spriječiti njegovo odlaganje u prirodno okruženje.

Kako bi se dodatno smanjio uticaj radova na akvatorijum, predviđeno je postavljanje plutajućih zaštitnih barijera koje će imati funkciju zadržavanja eventualno zamućene vode i taloga tokom izvođenja građevinskih radova u moru. Time će se očuvati prozirnost i kvalitet morske vode, a osjetljivi morski organizmi zaštititi od poremećaja stanišnih uslova.

U cilju očuvanja biodiverziteta i održivog korišćenja prostora, biće sprovedene edukativne aktivnosti usmjerene na korisnike, turiste i osoblje, kako bi se podigla svijest o pravilima

ponašanja u osjetljivim priobalnim i morskim područjima. Edukacija će obuhvatiti teme o zaštiti flore i faune, sprječavanju bacanja otpada u more, kao i o ekološkim praksama koje se odnose na svakodnevne aktivnosti u okviru marine i kupališta.

Pored navedenih mjera, važna komponenta zaštite životne sredine biće i kontrolisani kapacitet korisnika. Broj posjetilaca biće ograničen i usklađen sa nosivim kapacitetom lokacije, kako bi se spriječilo preopterećenje ekosistema, degradacija tla i zagađenje mora. Ovaj pristup podrazumijeva primjenu principa održivog turizma i zaštite prirodnih resursa. Konačno, uspostaviće se sistem redovnog monitoringa kvaliteta morske vode i opšteg stanja ekosistema u zoni uticaja projekta. Monitoring će omogućiti pravovremeno prepoznavanje bilo kakvih odstupanja od projektovanih vrijednosti, na osnovu čega će se moći blagovremeno preduzeti dodatne korektivne mjere i spriječiti eventualni negativni trendovi u životnoj sredini.

5. OPIS MOGUĆIH ZNAČAJNIH UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU

Planirani projekat izgradnje pontonske marine i pripadajućeg kupališta u uvali Žanjic može imati određene uticaje na prirodne i društvene komponente životne sredine, kako tokom izvođenja građevinskih radova, tako i u fazi eksploatacije objekata. Iako je riječ o privremenim i polu-montažnim konstrukcijama koje ne podrazumijevaju teške građevinske radove, određeni negativni uticaji su mogući, naročito u kontekstu osjetljivosti morskog ekosistema, prostorne transformacije obale i povećane frekvencije korisnika i plovila. Ovi uticaji mogu se podijeliti u privremene – vezane za fazu izgradnje, i dugoročne – koji nastaju u fazi eksploatacije.

U zoni planiranog zahvata ne postoje izgrađeni objekti niti razvijena infrastruktura, a samo područje karakteriše prirodne kamene terase koje se kaskadno spuštaju ka moru. Planirani radovi su ograničenog obima i ne podrazumijevaju značajne zemljane radove, već se većina infrastrukturnih intervencija odnosi na sidrenje plutajućih pontona, montažu urbanog mobilijara, formiranje bezbjednosnih barijera i ograda, te postavljanje plutajućih elemenata u zoni kupališta.

5.1. Kvalitet vazduha

Tokom izvođenja pripremnih i građevinskih radova na lokaciji planirane pontonske marine i pratećeg kupališta u uvali Žanjic, može se očekivati ograničen i privremen negativan uticaj na kvalitet vazduha, prvenstveno usljed emisije izduvnih gasova iz motornih vozila, brodova i eventualno korišćene građevinske mehanizacije. Ove emisije uglavnom uključuju ugljen-dioksid (CO_2), azot-okside (NO_x), ugljen-monoksid (CO), sumpor-dioksid (SO_2) i čestice (PM_{10} i $\text{PM}_{2.5}$), a u manjoj mjeri i isparljive organske jedinjenja (VOC). Međutim, kako se

pristup lokaciji dominantno planira sa mora, upotrebom plovila manjeg kapaciteta, kao i zbog činjenice da je kopneni prilaz ograničen i ne predviđa intenzivan drumskih saobraćaj, stepen ukupne emisije će biti nizak.

Pored toga, građevinski radovi će se izvoditi u etapama, tokom vremenski ograničenog perioda, uz angažman ograničenog broja mašina i opreme. Ne planira se upotreba velikih dizel agregata ili intenzivna eksploatacija zemljišta i kamenih masa koja bi podrazumijevala generisanje većih količina prašine. Sa aspekta emisije suspendovanih čestica, radovi poput bušenja, postavljanja sidrišta i montaže pontonskih elemenata ne predstavljaju značajan izvor zagađenja. Eventualno kratkotrajno lokalno zamućenje može nastati prilikom postavljanja barijera u moru ili radova u zoni priobalja, ali će ono imati zanemarljiv efekat na kvalitet vazduha i prostorno će biti ograničeno.

Tokom faze eksploatacije, odnosno redovnog funkcionisanja pontonske marine i kupališta, ne očekuju se bilo kakve emisije koje bi mogle uticati na kvalitet vazduha. Planirani objekti ne podrazumijevaju rad postrojenja na fosilna goriva, niti upotrebu bilo kakvih tehnologija koje uključuju sagorijevanje. Takođe, ne postoji potreba za korišćenjem generatora, kotlova ili uređaja za grijanje ili hlađenje koji bi mogli generisati emisije gasova. Sve instalacije biće projektovane tako da se zasnivaju na ekološki prihvatljivim izvorima energije (primarno električna energija), bez direktnih emisija u atmosferu.

Važno je napomenuti da će pontonska marina omogućiti bezbjedno pristajanje manjih plovila, što može dovesti do smanjenja neorganizovanog pristajanja i sidrenja u okolnim dijelovima akvatorijuma, čime se indirektno doprinosi smanjenju ukupnog zagađenja, uključujući i emisije gasova iz brodskih motora koji bi, bez adekvatne infrastrukture, duže boravili u akvatorijumu i nepotrebno emitovali izduvne gasove.

Zaključno, kako tokom izgradnje tako i tokom eksploatacije, uticaj projekta pontonske marine i kupališta na kvalitet vazduha biće ograničenog intenziteta, vremenski i prostorno jasno definisan i u granicama propisanih standarda. Primjenom dobrih gradilišnih praksi, redovnim održavanjem opreme i ograničenjem aktivnosti u vjetrovitim uslovima, eventualni negativni efekti mogu biti dodatno umanjeni.

5.2. Kvalitet voda i zemljišta

U toku izvođenja radova, kvalitet zemljišta i podzemnih voda moglo bi ugroziti nekontrolisano curenje i ispuštanja ulja, maziva i goriva iz korišćene mehanizacije, kao i nekontrolisano prosipanje boja, rastvarača i sredstava za hidroizolaciju koji će se korisiti u toku izgradnje objekta.

Uz korišćenja mjera tehničke zaštite, koje vrši nadzorni organ u toku izgradnje objekta ove pojave su malo vjerovatne. Imajući u vidu gabarite objekta u toku njegove izgradnje neće doći do veće promjene lokalne topografije, a pošto se predmetna lokacija nalazi na ravnom terenu neće doći ni do erozije tla i klizanja zemljišta.

Do devastacije prostora prilikom izvođenja projekta može doći neadekvatnim odlaganjem građevinskog otpada, ali uz redovnu kontrolu i ova pojava je malo vjerovatna.

U toku eksploatacije, imajući u vidu djelatnost objekta u toku njegovog funkcionisanja neće se izvršiti depozicija hemijskih i drugih materija koje bi mogle uticati na zagađenje zemljišta i podzemnih voda. Sa druge strane sanitane otpadne vode iz kamp kućica odvođiće se u bioprečišćivač, tako da iste neće imati uticaj na zagađenje zemljišta i mora.

Komunalni otpad koji nastaje u toku funkcionisanja objekta se odlaže u kontejnere u skladu sa Zakonom o upravljanju otpadom ("Sl.list CG", br. 32/24), i redovno odvozi od strane JKP Ulcinj na predviđenu lokaciju. Projekat će za potrebe funkcionisanja koristiti predviđenu površinu zemljišta, ali to neće imati značajnije posledice na životnu sredinu. Ne postoji mogućnost uticaja na prekogranično zagađivanje voda kada je predmetni projekat u pitanju.

5.3. Lokalno stanovništvo

Promjene u broju i strukturi stanovništva u toku funkcionisanja projekta se prvenstveno ogleda u povećanom broju korisnika usluga, kao i u povećanju broja zaposlenih, koji će raditi u objektu. Pošto se radi o hotelu sa tržišnim centrom doći će do određenog povećanja fluktuacije stanovništva, što će posebno biti izraženo u vremenu turističke sezone.

Vizuelni uticaji u toku izvođenja projekta neće biti povoljan, međutim, u toku funkcionisanja projekta uticaji neće biti nepovoljan s obzirom savremen izgled objekta. Uticaj izgradnje kampa na stanovništvo neće biti izražen, imajući u vidu da emisija zagađujućih materija nije velika, jer se u toku izgradnje koristi mali broj prevoznih sredstava i građevinskih mašina, a sa druge strane radi se o poslovima privremenog karaktera.

U toku izvođenja projekta na lokaciji biće prisutna pojava buke usljed rada građevinskih mašina i kretanja kamiona. Međutim, ona se pojavljuje u određenim vremenskim intervalima I privremnog je karaktera sa najvećim stepenom prisutnosti na samoj lokaciji objekta i bez značajnijeg je uticaja na okolinu, zbog toga što u okolini lokacije nema izgrađenih objekata bilo koje vrste. Kako se radi o turističkom području nije dozvoljena gradnja za vrijeme turističke sezone, kada se broj posjetilaca na Velikoj ulcinjskoj plaži enormno povećava.

U toku eksploatacije objekta sa stanovišta buke neće doći do promjena u odnosu na postojeće stanje.

Imajući u vidu vrstu objekta vibracija neće biti prisutne kako u toku izgradnje tako i utoku eksploatacije objekta.

5.4. Uticaj na ekosisteme i geologiju

Planirani zahvat se nalazi u području visokih prirodnih i pejzažnih vrijednosti, koje karakteriše bogatstvo morskih i priobalnih ekosistema, naročito u pogledu raznolikosti bentoskih zajednica, prisustva posidonije (*Posidonia oceanica*), kao i sezonske prisutnosti pojedinih vrsta ptica koje koriste područje uvale kao prostor za odmor, ishranu ili migraciju.

Posebnu osjetljivost posjeduje akvatorijum neposredno uz obalu, gdje se razvija zona interakcije kopna i mora, sa izraženom biološkom produktivnošću.

Tokom izvođenja pripremnih i građevinskih radova, potencijalno narušavanje ekosistema odnosi se prije svega na pojavu zamućenja morske vode usljed mehaničkog pomjeranja sedimenata prilikom sidrenja pontona, eventualnog utvrđivanja pozicija plovniha pristaništa i dopreme opreme. Ova pojava može privremeno umanjiti dostupnost svjetlosti u zoni fototrofnih organizama i izazvati lokalizovano oštećenje staništa organizama vezanih za morsko dno. Ukoliko bi došlo do pomjeranja pontonskih elemenata na područja gdje je prisutna posidonija ili druge osjetljive vrste, šteta bi mogla biti ozbiljnija, pa je nužno obezbijediti prethodnu bioekološku provjeru dna i precizno pozicioniranje sidrenih tačaka u neosjetljivim zonama.

Dodatni uticaj može se javiti kroz povremeno curenje maziva, goriva i tehničkih tečnosti iz brodova i plovila, posebno u zoni priveza. Iako projektom nisu predviđene stacionarne jedinice sa sopstvenim motorima, prisustvo manjih brodova korisnika može predstavljati izvor akcidentalnog mikro-zagađenja. Ovo zahtijeva stalni monitoring kvaliteta vode i uvođenje protokola za upravljanje incidentima.

Povećana prisutnost ljudi u akvatorijumu uvale, naročito u periodima visoke turističke sezone, može izazvati dodatni stres za faunu, kako podvodnu tako i onu koja koristi obalni pojas za gnježđenje ili ishranu. Vrste ptica koje gravitiraju ovom području, poput galebova, čaplji i ćubastih gnjuraca, mogu se povući iz zone pojačane aktivnosti ako se ne uspostavi jasna prostorna i funkcionalna organizacija prostora.

U eksploatacionoj fazi, najvažniji potencijalni izvor negativnog uticaja na ekosisteme jeste neadekvatno upravljanje otpadom, naročito u slučaju direktnog odlaganja otpada ili otpadnih voda u more. Projekat, međutim, predviđa primjenu načela integralnog upravljanja otpadom sa uspostavljanjem selektivnog sistema sakupljanja i transporta otpada van lokacije, kao i korišćenje zatvorenih sistema za otpadne vode. Zbog toga se dugoročni pritisak na vodeni ekosistem može smatrati kontrolisanim, pod uslovom redovnog tehničkog održavanja svih instalacija.

Biološki monitoring moraće da bude sastavni dio upravljačke strukture projekta, sa definisanim indikatorima stanja ekosistema, kao što su biološki indeks prisutnosti algi, kvalitativno-kvantitativna analiza planktona i bentosa, te mjerne kampanje prozirnosti vode i sedimentacije. Monitoring treba da se sprovodi u više sezona, kako bi se prepoznale promjene izazvane sezonskom varijabilnošću u odnosu na moguće antropogene uticaje.

Generalno gledano, uticaji planiranog zahvata na ekosisteme i staništa mogu se ocijeniti kao lokalizovani, vremenski ograničeni i reverzibilni, pod uslovom da se poštuju sve tehničke i ekološke mjere, uključujući upotrebu plutajućih barijera, ograničenje broja korisnika, zabranu sidrenja van predviđene zone i sprovođenje programa edukacije korisnika i posjetilaca. Pažljivim upravljanjem prostorom i odgovornom eksploatacijom može se obezbijediti očuvanje biološke raznovrsnosti, a u određenim aspektima i unapređenje stanja,

naročito kroz eliminaciju nelegalnog pristajanja, sidrenja i neformalnog otpada koji su ranije bili prisutni u zoni uvale.

5.5. Uticaj na komunalnu infrastrukturu

Projekat pontonske marine i kupališta u uvali Žanjic, iako prostorno i funkcionalno ograničen, neminovno će imati određen uticaj na postojeću komunalnu infrastrukturu u okruženju, posebno u toku turističke sezone kada se očekuje veći broj korisnika prostora. U prvom redu, planirano povećanje ljudske prisutnosti na lokaciji uslijed dolazaka posjetilaca, radnog osoblja i servisnih službi može dovesti do povećane potrošnje električne energije i vode, kao i porasta količina otpada koji će se generisati svakodnevnim aktivnostima.

U pogledu otpada, predviđeno je postavljanje više jasno obilježenih kontejnera za selektivno odlaganje komunalnog otpada (plastika, staklo, papir, biorazgradivi otpad). Ovi kontejneri će biti privremeno smješteni na tehnički bezbjednim i pristupačnim tačkama unutar pontonskog sistema, odakle će redovno biti prikupljeni i transportovani ka najbližem postrojenju za obradu otpada na kopnu. Posebna pažnja biće posvećena sprečavanju nepropisnog odlaganja otpada u more, što će se ostvariti kombinacijom tehničkih mjera i edukacije korisnika. Tokom cijelog perioda funkcionisanja pontonske marine, biće angažovano tehničko osoblje koje će nadgledati odlaganje otpada, održavanje sanitarne higijene i pravilno funkcionisanje sistema za snabdijevanje.

Saobraćajni pritisak na kopnenu putnu infrastrukturu opštine Herceg Novi biće minimalan, jer se pristup planiranom objektu dominantno odvija morskim putem, preko čamaca, manjih brodova i drugih plovila. Međutim, tokom faze dopreme opreme, materijala i sezonske smjene osoblja, može doći do povremenog korišćenja kopnenih komunikacija, što će biti unaprijed koordinisano sa lokalnim komunalnim i saobraćajnim službama, kako bi se izbjegli zastoji i opterećenje postojećih putnih pravaca.

Zaključno, planirani uticaj projekta na komunalnu infrastrukturu biće ograničen, pod kontrolom i vremenski definisan, bez trajnih ili sistemskih opterećenja na lokalne mreže i kapacitete. Primjenom savremenih tehničkih rješenja, principa održivosti i stroge organizacije eksploatacije, pontonska marina će funkcionisati kao zatvoren i samoodrživ sistem, uz minimalno uplitanje u postojeću komunalnu strukturu šire lokacije.

5.6. Uticaj na zaštićena prirodna i kulturna dobra i njihovu okolinu

Planirani zahvat u uvali Žanjic nalazi se na području koje, iako nije formalno proglašeno zaštićenim, neposredno gravitira prema zonama visokog pejzažnog, kulturnog i prirodnog značaja na poluostrvu Luštica. U širem okruženju lokaliteta nalaze se zaštićeni akvatorijumi, ekološki značajni morski i priobalni ekosistemi, kao i objekti kulturno-istorijskog nasljeđa, uključujući fortifikacione strukture austrougarskog porijekla i obalnu infrastrukturu iz ranijih perioda. Ipak, na samoj lokaciji izvođenja projekta – unutar granica urbanističkih parcela UPB 35 i UPB 36 – ne postoje evidentirana kulturna dobra pod zaštitom, niti su

prisutni elementi izuzetnog pejzažnog integriteta koji bi zahtijevali posebne konzervatorske mjere.

Najbliže formalno zaštićeno prirodno područje, kako pokazuju dostupne prostorno-planske osnove i evidencije Agencije za zaštitu životne sredine, nalazi se van granica zahvata i obuhvata dijelove poluostrva Luštica koji su označeni kao područja posebne ekološke i pejzažne vrijednosti. Takođe, zone zaštite obuhvataju akvatorijume koji su staništa značajnih morskih organizama, ali planirana pontonska struktura se nalazi izvan navedenih zona i prostorno je izolovana, s minimalnim fizičkim kontaktom sa osjetljivim prirodnim resursima. Na osnovu toga, direktan negativan uticaj na zaštićene prirodne vrijednosti nije očekivan, pod uslovom da se projektom predviđene mjere tehničke i ekološke zaštite sprovode u potpunosti i dosljedno.

Što se tiče vizuelnog uticaja, projektom je predviđeno korišćenje materijala i dizajnerskih rješenja koja su usklađena sa pejzažnim karakteristikama uvala. Korišćenje prirodnih boja, niskih struktura i modularnih pontonskih rješenja osigurava minimalan narušaj u percepciji ambijenta, a objekat se svojim oblikom i funkcijom uklapa u postojeći vizuelni identitet obale. Površine predviđene za korišćenje od strane posjetilaca neće imati trajne konstrukcije, čime se izbjegava vizuelno zagađenje, ali i fizička degradacija lokaliteta.

Kada je riječ o kulturno-istorijskim dobrima, najbliži registrovani objekti od značaja nalaze se na znatnoj udaljenosti i prostorno su odvojeni od zone zahvata, bez vizuelne, akustičke ili funkcionalne kolizije sa planiranim projektom. Sam projekat ne uključuje nikakvo zadiranje u zaštićene kulturne cjeline, niti obuhvata zahvate koji bi mogli uticati na njihove strukturalne ili konzervatorske vrijednosti. Tokom izvođenja radova, kao i tokom eksploatacije, neće se sprovoditi aktivnosti koje bi mogle generisati vibracije, hemijske emisije, vizuelne barijere ili drugi oblik pritiska na pomenuta dobra.

Dodatno, planiran je kontinuiran monitoring ambijentalnih uslova i saradnja sa stručnim institucijama i lokalnim organima zaštite prirode i kulturne baštine, kako bi se obezbijedila pravovremena identifikacija i ublažavanje eventualnih negativnih uticaja. Ove aktivnosti uključuju vizuelno praćenje stanja okoline, foto-dokumentovanje ambijenta prije i poslije realizacije projekta, kao i stručno savjetovanje u slučaju bilo kakve promjene u prostornim ili zakonskim okvirima zaštite.

Zaključno, izgradnja i eksploatacija pontonske marine i kupališta u uvali Žanjic neće imati negativan uticaj na zaštićena prirodna i kulturna dobra, pod uslovom poštovanja propisanih standarda gradnje i zaštite, redovnog monitoringa i odgovornog upravljanja prostorom. Projekat je oblikovan u skladu sa principima očuvanja prirodnog i kulturnog naslijeđa, uz cilj da valorizuje postojeće ambijentalne kvalitete bez njihovog narušavanja.

6. MJERE ZA SPREČAVANJE, SMANJENJE ILI OTKLANJANJE ŠTETNIH UTICAJA

Mjere za zaštitu životne sredine u okviru planiranog projekta pontonske marine i kupališta u uvali Žanjic usmjerene su na očuvanje postojećih prirodnih vrijednosti, obezbjeđivanje funkcionalne integracije projekta u osjetljivo obalno i morsko okruženje, kao i na minimizaciju svih negativnih uticaja koji mogu nastati tokom faze pripreme, izgradnje i eksploatacije. Na osnovu sprovedene analize potencijalnih uticaja na komponente životne sredine, utvrđeno je da je neophodno sprovesti integrisani set preventivnih, ublažavajućih i korektivnih mjera koje će omogućiti realizaciju projekta u skladu sa principima održivog razvoja i važećim zakonodavnim okvirima.

Tokom izvođenja pripremnih i građevinskih radova predviđa se primjena tehničkih mjera koje podrazumijevaju ograničavanje zone radova na striktno definisanu površinu zahvata, upotrebu ekološki prihvatljive mehanizacije, ograničavanje buke u vremenski dozvoljene intervale i sprječavanje zagađenja mora putem ugradnje plutajućih zaštitnih barijera oko radne zone. Posebna pažnja biće posvećena manipulaciji gorivima, uljima i drugim hemikalijama koje se koriste za pogon i održavanje opreme, kako bi se izbjeglo slučajno ispuštanje i kontaminacija mora ili tla. Ove aktivnosti biće podložne inspekcijском nadzoru, a izvođač će biti dužan da vodi evidenciju o načinu skladištenja i korišćenja opasnih materija, uz izradu plana upravljanja rizicima u skladu sa Zakonom o zaštiti životne sredine.

U fazi eksploatacije projekta primjenjivaće se niz organizacionih i tehničko-operativnih mjera usmjerenih na obezbjeđivanje čistoće akvatorijuma i priobalja, racionalno korišćenje resursa, kao i informisanje i edukaciju korisnika pontona i kupališta. Predviđena je zabrana ispuštanja bilo kakvog otpada u more, uključujući i otpadne vode sa plovila, uz uvođenje režima kontrole pristupa i privremenog boravka u zoni marine. Obezbijediće se postavljanje kontejnera za selektivno prikupljanje otpada na pristanišnoj platformi, a redovan odvoz otpada vršiće se angažovanjem ovlašćenog komunalnog preduzeća. Otpadne vode iz mobilnih sanitarnih čvorova biće uskladištene u zatvorenim kontejnerima i transportovane specijalizovanim vozilima do najbližeg postrojenja za tretman.

U cilju očuvanja ekološke ravnoteže uvale, biće implementiran program redovnog monitoringa kvaliteta morske vode i stanja bioloških zajednica, koji će se sprovoditi u saradnji sa akreditovanom institucijom i lokalnim organima zaštite prirode. Monitoring će uključivati fizičko-hemijske i biološke parametre vode, kao i praćenje prisustva invazivnih vrsta i eventualnih promjena u bentoskim zajednicama. Na osnovu rezultata monitoringa biće moguće pravovremeno reagovati i preduzeti dodatne mjere u slučaju odstupanja od propisanih vrijednosti.

Kako bi se dodatno smanjio negativan uticaj na vizuelni identitet prostora, svi elementi pontona, plutajuće platforme i mobilijara biće izrađeni od prirodnih ili vizuelno neutralnih materijala, uz posebnu obradu u tonovima koji se uklapaju u pejzažne karakteristike uvale. Rasvjeta će biti ograničena na nužni minimum, uz upotrebu LED tehnologije niskog intenziteta, usmjerene ka tlu, kako bi se izbjeglo svjetlosno zagađenje i uznemiravanje faune.

U slučaju eventualnih akcidentnih situacija, kao što su havarija plovila, curenje goriva ili požar, biće aktiviran plan hitnog odgovora koji uključuje brzo obavješćavanje nadležnih službi, postavljanje plutajućih brana za lokalizaciju zagađenja, upotrebu apsorpcionih materijala i sanaciju terena. Osoblje zaduženo za upravljanje pontonom biće obučeno za prvu reakciju u takvim situacijama i upoznato sa protokolima reagovanja, uz stalnu dostupnost odgovarajuće opreme za intervenciju.

Ukupno posmatrano, projekat pontonske marine i kupališta u uvali Žanjic se zasniva na konceptu integracije sa prirodnim okruženjem i minimalne intervencije u postojeće ekosisteme. Kroz planski pristup upravljanju uticajima, primjenu savremenih tehničkih rješenja i snažnu komponentu edukacije korisnika, moguće je obezbijediti visoki stepen zaštite životne sredine i ostvariti harmoničnu koegzistenciju između turističke valorizacije prostora i očuvanja prirodnih resursa.

6.1. Mjere predviđene zakonom i drugim propisima, normativima i standardima i rokovi za njihovo sprovođenje

Prije početka bilo kakvih aktivnosti na terenu, izvođač radova je dužan da pribavi sve relevantne dozvole i saglasnosti u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22) i Zakonom o zaštiti životne sredine („Sl. list CG“, br. 52/16). Pored toga, neophodno je sprovesti konsultacije sa nadležnim organima, uključujući organe zaštite prirode i pomorstva, kako bi se obezbijedila puna usklađenost sa prostornim, ekološkim i tehničkim zahtjevima.

U fazi pripreme terena, izvođač je dužan da se detaljno upozna sa geološkim i hidrogeološkim karakteristikama lokaliteta, u skladu sa Pravilnikom o geotehničkim ispitivanjima („Sl. list CG“, br. 47/10). Ovo uključuje istraživanje stabilnosti priobalnog pojasa, analizu morskog dna u zoni sidrenja pontona i procjenu nosivosti terena u slučaju eventualne instalacije pomoćnih obalnih elemenata. Ove aktivnosti se sprovode kako bi se obezbijedila potpuna bezbjednost za korisnike i dugoročna stabilnost konstrukcija.

Građevinski materijali koji će se koristiti u realizaciji projekta moraju imati odgovarajuću atestnu dokumentaciju, izdatu od strane akreditovanih laboratorija i institucija, u skladu sa Zakonom o građevinskim proizvodima i Pravilnikom o tehničkim zahtjevima i ocjenjivanju usklađenosti. Posebna pažnja mora se obratiti na izbor materijala otpornih na koroziju, UV zračenje i djelovanje soli, s obzirom na morski karakter lokacije. Montažne komponente pontona, pristupnih platformi i mobilijara moraju imati potvrdu o usklađenosti sa standardima EN ISO 12215 i EN ISO 14509 (za plutajuće objekte), te standardima zaštite životne sredine ISO 14001.

Prilikom projektovanja i izvođenja vodovodnog i kanizacionog sistema, dimenzionisanje svih vodova mora se temeljiti na validnom hidrauličkom proračunu u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za vodovod i kanalizaciju. Poslije postavljanja sistema, obavezna je realizacija hidrauličkog i hermetičkog ispitivanja cijelog sistema, u prisustvu nadzornog organa, kako bi se potvrdila ispravnost i spremnost za eksploataciju.

Elektroinstalacije koje će se koristiti za napajanje pontona, signalizaciju, rasvjetu i eventualne pomoćne objekte moraju biti projektovane i izvedene u skladu sa važećim standardima iz oblasti elektroinstalacija (npr. IEC 60364), sa posebnim akcentom na IP zaštitu (International Protection Rating) protiv prodora vode, vlage i soli. U zoni gdje postoji direktan kontakt sa morskom atmosferom, koristiće se oprema minimalno klase IP67, a svi spojevi će biti dodatno zaptiveni i zaštićeni od korozije.

Tokom i nakon izvođenja radova, izvođač je obavezan da vodi dnevnik građenja i dokumentuje sve aktivnosti koje mogu imati značaj za ekološku bezbjednost, u skladu sa Zakonom o građevinarstvu i Zakonom o upravljanju otpadom („Sl. list CG“, br. 32/24). Posebnu pažnju treba posvetiti dokumentovanju upravljanja građevinskim otpadom, manipulacije sa opasnim materijama, zaštite mora i obale tokom izvođenja radova.

Po završetku svih aktivnosti, izvođač je dužan da izvrši sanaciju i uređenje prostora u skladu sa planom rekultivacije i projektom pejzažnog uređenja, vodeći računa da se prostor dovede u stanje koje je funkcionalno, bezbjedno i estetski skladno sa ambijentalnim karakteristikama uvala. Sanacija obuhvata uklanjanje privremenih prilaza, pontonskih oslonaca, privremene opreme i sve dodatne logističke infrastrukture. Takođe, izvođač je dužan da sprovede kontrolnu analizu stanja mora, tla i obale u zoni radova, kako bi se potvrdilo da nije došlo do narušavanja prirodnih vrijednosti.

Sprovođenje svih gore navedenih mjera mora biti praćeno validnim rokovima koji se definišu dinamičkim planom građenja, u kojem su jasno označeni termini početka i završetka svake faze, kao i indikatori uspjeha implementacije mjera. Nadležno ministarstvo i lokalna inspekcija zaštite životne sredine imaće pravo da vrše uvid u svu dokumentaciju, kontrolu realizacije mjera i nalažu dodatne aktivnosti u slučaju identifikovanih odstupanja.

6.2. Mjere zaštite predviđene prilikom izgradnje objekta

U toku pripreme i izvođenja radova na izgradnji pontonske marine i kupališta u uvali Žanjic, neophodno je primijeniti set mjera zaštite životne sredine koje su usmjerene na minimizaciju negativnih uticaja na kopneni i morski ekosistem, uz očuvanje prirodnog ambijenta obale i akvatorijuma. Planirani radovi uključuju intervencije u zoni prirodnog kamenitog priobalja i mora, te je od suštinske važnosti da se svi postupci odvijaju u skladu sa važećim zakonodavstvom, tehničkim normama i načelima održivog korišćenja prostora.

Prije početka radova, neophodno je sprovesti jasno obilježavanje granica obuhvata na terenu i postaviti fizičku barijeru koja će onemogućiti pristup neovlašćenim licima. Pristup će biti dozvoljen isključivo licima angažovanim na realizaciji projekta, nadzoru i predstavnicima investitora. Time se obezbjeđuje kontrola nad prostorom, smanjuje rizik od neplaniranih intervencija i omogućava bezbjedno izvođenje radova.

Svi radovi na terenu moraju biti organizovani tako da se svedu na najmanju moguću mjeru uticaji na okolinu. Građevinska mehanizacija koja će se koristiti mora ispunjavati savremene evropske standarde u pogledu emisije gasova i buke. Oprema i vozila moraju biti tehnički ispravni, bez curenja ulja, goriva ili hidrauličnih tečnosti koje bi mogle kontaminirati tlo ili

more. Prilikom sidrenja pontona i montaže obalnih elemenata koristiće se metode koje ne uključuju bušenje dna, a sve intervencije u vodi biće izvođene uz postavljanje plutajućih barijera radi sprečavanja zamućenja i širenja sedimenta.

Materijali koji se koriste tokom radova moraju biti skladišteni van kontaktne zone sa morem, a njihovo eventualno prosipanje mora se spriječiti preventivnim mjerama. Otpad koji nastaje tokom izvođenja radova mora biti selektivno prikupljan, uskladišten u privremene kontejnere, a zatim transportovan na ovlašćene lokacije uz dokumentovano zbrinjavanje. Na gradilištu nije dozvoljeno ostavljanje otpada, niti njegova obrada ili spaljivanje.

Zabranjeno je formiranje novih pristupnih puteva van zone obuhvata, kao i korišćenje prirodnih površina za odlaganje materijala, parkiranje ili servisiranje mašina. Sve radne aktivnosti mora nadgledati stručno lice sa iskustvom u zaštiti životne sredine, koje će biti zaduženo za praćenje sprovođenja mjera i blagovremeno reagovanje na eventualne negativne efekte.

Komunikacije unutar obalnog dijela projekta treba izvoditi sa reverzibilnim rješenjima – mobilnim pasarelama od prirodnih materijala, bez trajnog narušavanja kamenih terasa. Betoniranje terena ili izgradnja masivnih struktura nije dozvoljena, osim gdje je to predviđeno planskom dokumentacijom i tehničkim rješenjem.

Po završetku radova, obavezna je sanacija svih zona privremenog zahvata i vraćanje terena u što prirodnije stanje. To uključuje uklanjanje privremenih instalacija, opreme i ostataka materijala, kao i eventualno ozelenjavanje ili površinsku obradu u cilju sprečavanja erozije i narušavanja prirodnog izgleda uvala.

Mjere zaštite vazduha

Tokom realizacije projekta pontonske marine i kupališta u uvali Žanjic, uticaji na kvalitet vazduha su ograničeni isključivo na fazu izvođenja pripremnih i građevinskih radova i imaju privremeni karakter. Potencijalni izvori zagađenja vazduha uključuju emisije izduvnih gasova iz motornih vozila i građevinske mehanizacije, kao i podizanje prašine tokom manipulacije materijalima i izvođenja radova na obali. Očekuje se da emisije gasova, koje sadrže ugljen-monoksid (CO), ugljen-dioksid (CO₂), azotne okside (NO_x) i druge čestice, budu minimalne, s obzirom na ograničen obim radova i mali broj angažovane opreme.

Radi minimizacije uticaja na kvalitet vazduha, predviđeno je redovno orošavanje svih prometnih i radnih površina, naročito u sušnim i vjetrovitim danima. Orošavanje će se vršiti tehničkom vodom, posebno u zonama iskopa, transporta materijala i montaže opreme, kako bi se spriječilo podizanje lebdećih čestica. Pored toga, sva vozila i građevinske mašine moraće da budu tehnički ispravna i redovno servisirana, kako bi se izbjeglo povećano ispuštanje izduvnih gasova i potencijalna curenja ulja i goriva. Zabranjeno je nepotrebno zadržavanje vozila sa uključenim motorima u radnom režimu, čime se dodatno smanjuje emisija gasova.

Tokom eksploatacije pontonske marine i kupališta, s obzirom na to da se ne koristi gorivo niti su prisutne stacionarne instalacije sa sagorijevanjem, ne očekuju se nikakvi uticaji na

kvalitet vazduha. Lokacija će zadržati prirodnu ventilaciju, a sve aktivnosti će biti niskog intenziteta sa zanemarljivim emisijama.

Mjere zaštite od buke

Uticaj buke tokom realizacije projekta je takođe vremenski ograničen i vezan isključivo za fazu izgradnje, odnosno za dopremu i postavljanje pontona, sidrenje i obavljanje pripremnih radova na obali. Glavni izvori buke su radne mašine, brodski pogoni, alati i transportna sredstva. U tim fazama, moguće je povećanje nivoa buke u odnosu na prirodni ambijentalni nivo, ali se očekuje da vrijednosti ostanu ispod graničnih vrijednosti definisanih Zakonom o zaštiti od buke ("Sl. list CG", br. 75/18).

Kako bi se umanjio uticaj buke na životnu sredinu i posjetioce okolnih lokacija, radovi će se obavljati isključivo u dnevnim časovima, uz zabranu izvođenja aktivnosti noću i tokom osjetljivih perioda, posebno u vrijeme turističke sezone kada je prisutno više ljudi. Planirani intenzitet i dinamika radova su takvi da istovremeno neće biti angažovan veliki broj mašina, čime se izbjegava kumulativni efekat pojačane buke.

Mašine i oprema koje će se koristiti moraće imati odgovarajuće certifikate i zaštitu od buke u skladu sa evropskim standardima, a ugradnja amortizera i zaštitnih kućišta dodatno će smanjiti emisije zvuka. U neposrednoj zoni izvođenja radova biće obezbijeđena vizuelna i zvučna signalizacija, dok će radnici koristiti odgovarajuću zaštitnu opremu kako bi se umanjio negativan efekat buke na radnu okolinu.

U eksploatacionoj fazi, pontonska marina i kupalište ne proizvode značajan nivo buke. Kretanje korisnika, rekreativne aktivnosti i rad osoblja ne stvaraju buku iznad ambijentalnog nivoa. Nisu predviđeni muzički sadržaji, generatori, pumpe niti druga oprema koja bi mogla dovesti do buke koja remeti mir i prirodnu akustiku uvala Žanjic. Time se obezbjeđuje očuvanje akustičkog kvaliteta prostora, posebno važnog u prirodno osjetljivim i turistički valorizovanim područjima.

Mjere zaštite zemljišta

Zaštita zemljišta u okviru realizacije projekta pontonske marine i kupališta u uvali Žanjic predstavlja važan segment ukupnog ekološkog menadžmenta. Budući da se projekat realizuje u zoni sa izraženim prirodnim i pejzažnim vrijednostima, svaki rad na terenu mora biti sproveden na način koji isključuje mogućnost trajnog narušavanja površinskog sloja tla, mikroreljefa, propusnosti zemljišta i njegove biološke funkcije.

U toku izvođenja pripremnih i građevinskih radova generiše se čvrsti otpad, uglavnom u vidu materijala od iskopa, građevinskog otpada, ambalaže i ostataka korišćenih materijala. Sva ova vrsta otpada mora se pažljivo i sistematski prikupljati, bez rasipanja, i skladištiti u za to predviđenim privremenim zonama, sa nepropusnim podlogama, kako bi se spriječilo prodiranje štetnih supstanci u tlo. Transport otpada do konačne destinacije vršiće se u skladu sa dogovorom sa nadležnim organima Opštine Tivat, a sva zbrinjavanja biće obavljena u skladu sa Zakonom o upravljanju otpadom („Sl. list CG“, br. 34/24).

Mjere zaštite ekosistema

Iako se lokacija realizacije projekta pontonske marine i kupališta u uvali Žanjic ne nalazi unutar granica zaštićenih prirodnih područja, u njenoj neposrednoj blizini nalaze se ekološki značajni elementi, uključujući raznolike priobalne i podvodne ekosisteme. Uprkos tome što na samoj lokaciji nisu evidentirane strogo zaštićene vrste biljaka ili životinja, prisustvo bentoskih organizama, algi, školjki, riba i ptica, kao i njihova međusobna povezanost kroz osjetljive ekološke procese, zahtijeva sprovođenje odgovarajućih mjera prevencije i minimizacije uticaja.

Kako bi se spriječila degradacija staništa i očuvala biološka ravnoteža tokom izvođenja radova, neophodno je strogo kontrolisati sve fizičke intervencije u akvatorijumu, naročito prilikom sidrenja i montaže pontona. Zabranjena je upotreba metoda koje podrazumijevaju trajne zahvate u morsko dno (npr. bušenje, kopanje, betoniranje). Dozvoljene su isključivo neinvazivne metode fiksiranja plutajućih elemenata koje ne narušavaju prirodnu strukturu morskog dna.

Upotreba plutajućih barijera za zadržavanje zamućenja tokom radova obavezna je u svim fazama izgradnje. Radove je neophodno planirati i izvoditi u periodima koji ne koincidiraju sa sezonama gniježđenja ili migracije osjetljivih vrsta riba i ptica, kako bi se spriječilo njihovo uznemiravanje i poremećaj u obrascima ponašanja. Sav materijal, oprema i konstrukcioni elementi koji se dopremaju na lokaciju moraju biti prethodno dezinfikovani, bez prisustva potencijalno invazivnih organizama, kako bi se spriječio unos alohtonih vrsta u lokalni ekosistem.

U fazi eksploatacije pontonske marine, neophodno je strogo kontrolisati ponašanje korisnika. Zabranjeno je bacanje otpada u more, upotreba deterdženata, motornih ulja ili hemikalija za čišćenje brodova u zoni pontona. Neophodno je sprovesti kontinuiranu edukaciju korisnika o pravilima ponašanja u zaštićenim i osjetljivim morskim područjima, kroz informativne table, uputstva i nadzor osoblja.

Biće uspostavljen sistem redovnog monitoringa stanja morskog ekosistema, kvaliteta vode, prisustva bioloških vrsta i eventualnih odstupanja od prirodnog stanja. Monitoring će se vršiti u saradnji sa nadležnim institucijama i organizacijama koje se bave zaštitom mora i obale. Svi podaci će biti dokumentovani i redovno analizirani, uz mogućnost preduzimanja korektivnih mjera ukoliko se utvrdi negativan trend u stanju ekosistema.

Na kopnenom dijelu lokacije, zabranjena je sječa autohtonog rastinja, kao i nasipanje obale čvrstim materijalima. Kretanje i boravak korisnika mora biti ograničen na definisane zone koje će biti opremljene drvenim pasarelama i prirodnim mobilijarom, kako bi se minimizirao uticaj na tlo i biljni svijet. Ukoliko dođe do bilo kakve degradacije vegetacije ili tla, neophodno je izvršiti njihovu biološku revitalizaciju upotrebom autohtonih vrsta i metoda prirodne sanacije.

Zaključno, iako se lokacija projekta formalno ne nalazi u okviru zone posebne zaštite, obzirom na prirodnu osjetljivost područja, sprovođenje navedenih mjera smatra se

neophodnim za očuvanje integriteta lokalnih ekosistema i sprječavanje negativnih posljedica po biodiverzitet uvale Žanjic.

6.3. Mjere zaštite u toku redovnog rada objekta

U analizi mogućih uticaja konstatovano je da u toku eksploatacije objekata neće biti većih uticaja na životnu sredinu, tako da nema potrebe za preduzimanjem većeg broja mjera zaštite. U tom smislu potrebno je:

- Redovna kontrola svih instalacija u objektima.
- Obezbijediti dovoljan broj korpi i kontejnera za prikupljanje čvrstog komunalnog otpada i obezbijediti sakupljanje i odnošenje otpada u dogovoru sa nadležnom komunalnom službom grada.
- Redovno komunalno održavanje i čišćenje lokacije i objekata radi smanjenja mogućnosti zagađivanja.
- U slučaju prestanka rada eko kampa, obaveza je investitora da ukloni objekte eko kampa i da korišćenje površine, odnosno da ih vrati u stanje prije postavljanja eko kampa.
- Održavati kvalitet prečišćene otpadne vode na ispustu iz separatora lakih tečnosti i ulja prema Pravilniku o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda i sadržaju izvještaja o kvalitetu otpadnih voda („Sl. list CG” br. 56/19).
- Kontrolisati visinu mulja i količinu izdvojenog ulja i masti u separatoru jednom mjesečno, i vanredno nakon dugotrajnih kiša i drugih vanrednih događaja.
- Mulj iz taložnika odstraniti kada dostigne dozvoljenu debljinu prema uputstvu proizvođača, što važi i za uklanjanje lakih tečnosti iz separatora.
- Prostor u separatoru za odvajanje taloga (mulja) i prostor za odvajanje ulja čistiti najmanje jednom tromjesečno, a to podrazumijeva i pranje koalescentnog filtera sredstvom za uklanjanje masnoća.
- Izdvojena ulja i goriva iz separatora kao opasni otpad treba sakupljati i odlagati u posude izrađene od materijala koji obezbjeđuje njegovu nepropustljivost, korozionu stabilnost i mehaničku otpornost.
- Mulj iz separatora kao opasni otpad predaje se ovlašćenoj firmi za zbrinjavanje opasnog otpada.
- Obaveza je nosioca projekta da sklopi ugovor za pružanje ove usluge sa ovlašćenom firmom.
- Obaveza investitora je da bioprečištač permanentno održava i kontroliše ispravnost funkcionisanja, kako ne bi došlo do njegovog zagušenja i otpadna voda neprečišćena oticala.

6.4. Mjere zaštite od požara

Radi zaštite od požara potrebno je:

- Pravilnim izborom opreme i elemenata električnih instalacija, treba biti u svemu prema Projektu, odnosno treba obezbijediti da instalacije u toku izvođenja radova, eksploatacije ne bude uzrok izbijanju požara.

- Za zaštitu od požara neophodno je obezbijediti dovoljan broj mobilnih vatrogasnih aparata, koji treba postaviti na pristupačnim mjestima, uz napomenu da se način korišćenja daje uz uputstvo proizvođača.
- Pristupne saobraćajnice treba da omoguće nesmetan pristup vatrogasnim jedinicama do objekta.

6.5. Mjere zaštite od prosipanja goriva i ulja

Mjere zaštite životne sredine u toku akcidenta - prosipanja goriva i ulja pri izgradnji i eksploatacije objekta, takođe obuhvataju sve mjere koje je neophodno preduzeti da se akcident ne desi, kao i preduzimanje mjera kako bi se uticaji u toku akcidenta ublažio.

U mjere zaštite spadaju:

- Izvođač radova je obavezan da izvršiti pravilan izbor građevinskih mašina u pogledu njihovog kvaliteta - ispravnosti.
- Za sva korišćena sredstva rada potrebno je pribaviti odgovarajuću dokumentaciju o primjeni mjera i propisa tehničke ispravnosti vozila.
- Tokom izvođenja radova održavati mehanizaciju (građevinske mašine i vozila) u ispravnom stanju, sa ciljem eliminisanja mogućnosti curenja nafte, derivata i mašinskog ulja u toku rada.
- Ukoliko dođe do prosipanje goriva i ulja iz mehanizacije u toku izgradnje objekta neophodno je zagađeno zemljište skinuti, skladištiti ga u zatvorena burad, (izrađena od materijala koji obezbeđuje njihovu nepropustivost) u zaštićenom prostoru lokacije, shodno Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG” 64/11 i 39/16) i zamijeniti novim slojem.
- Odnosno, izvođač radova se obavezuje da sa zagađenim zemljištem postupa kao sa opasnim otpadom, odnosno shodno čl. 52. Zakona o upravljanju otpadom (Sl list br. 34/24) vlasnik otpada dužan je da uništavanje istog povjeri privrednom društvu ili preduzetniku koji ispunjava uslove utvrđene posebnim propisom, odnosno u konkretnom slučaju potrebno je da predmetno društvo sklopi ugovor sa ovlašćenim preduzetnikom koji će preuzeti navedeni otpad i transportovati ga svojom opremom i mehanizacijom do konačnog odredišta.

Prevozna sredstva i oprema, kojima se skuplja odnosno transportuje opasni otpad moraju obezbijediti sprečavanje njegovog rasipanja ili preliivanja, odnosno moraju ispuniti uslove utvrđene Zakonom o prevozu opasnih materija (Sl list CG br. 33/14).

6.6. Planovi i tehnička rješenja zaštite životne sredine (reciklaža, tretman i dispozicija otpadnih materija, rekultivacija, sanacija i slično)

Tokom procesa izvođenja i eksploatacije projekta pontonske marine i kupališta u uvali Žanjic, obavezna je dosljedna primjena planskih i tehničkih rješenja koja za cilj imaju smanjenje, kontrolu i otklanjanje mogućih štetnih uticaja na životnu sredinu. Poseban akcenat stavlja se na odgovorno upravljanje otpadom, tretman sanitarnih voda, sanaciju privremeno narušenih površina i obaveznu rekultivaciju prostora nakon završetka radova.

Tokom izvođenja radova, svi građevinski otpadni materijali, uključujući ostatke od montaže pontona i pomoćne opreme, moraju se selektivno prikupljati, privremeno skladištiti na kontrolisanim i obilježenim lokacijama i blagovremeno transportovati na zvanična mjesta za odlaganje ili tretman, u skladu sa zakonima i podzakonskim aktima koji uređuju oblast upravljanja otpadom. Neće biti dozvoljeno odlaganje građevinskog otpada u more, na obalu, ili van za to predviđenih zona. U slučaju pojave kontaminiranih materijala (ulja, maziva, boje, izolacioni materijali), isti će biti tretirani kao opasan otpad i zbrinjavani u skladu sa posebnim procedurama.

Za potrebe sanitarne infrastrukture koristiće se mobilni sanitarni čvorovi sa zatvorenim rezervoarima, čije će pražnjenje vršiti ovlašćeni operateri na osnovu ugovora sa investitorom. Otpadne vode neće biti ispuštane direktno u more, već će biti transportovane cisternama do ovlašćenih postrojenja za tretman. Na taj način spriječiće se potencijalno zagađenje akvatorijuma i očuvati kvalitet morske vode.

U fazi eksploatacije, biće uspostavljen sistem za selektivno prikupljanje komunalnog otpada, koji uključuje jasno obilježene kontejnere za plastiku, papir, staklo i mješoviti otpad. Lokacije kontejnera biće strateški pozicionirane kako bi omogućile jednostavan pristup posjetiocima i osoblju, a odvoz otpada vršiće se po utvrđenom rasporedu od strane komunalnog preduzeća opštine Tivat. Biće zabranjeno skladištenje otpada na otvorenom prostoru ili njegovo sagorijevanje.

Posebna pažnja biće posvećena sprečavanju eventualnog zagađenja mora tokom održavanja i eksploatacije pontona. Zabranjeno je korišćenje agresivnih hemikalija za čišćenje plutajućih površina. Umjesto toga, koristiće se ekološki prihvatljiva sredstva u skladu sa važećim standardima. Takođe, biće postavljen sistem za vizuelni nadzor nad eventualnim curenjima ulja ili goriva iz plovila koja pristaju uz ponton, a svaki incident mora biti dokumentovan i prijavljen nadležnim organima.

Po završetku građevinskih radova, obavezna je sanacija svih zona u kojima je došlo do privremenog narušavanja vegetacije, tla ili konfiguracije terena. Rekultivacija će se vršiti upotrebom autohtonih biljnih vrsta koje su prilagođene mikroklimatskim uslovima područja, bez unošenja stranih ili invazivnih vrsta. Površine koje su bile korišćene za privremeni smještaj opreme, materijala ili transport, biće očišćene, nivelisane i vraćene u stanje koje odgovara prirodnom ambijentu.

Na nivou tehničke dokumentacije, predviđena su i rješenja za kontrolu oborinskih voda kako bi se spriječilo njihovo nekontrolisano oticanje u more. Površinske drenaže biće izvedene na način koji ne mijenja prirodni tok voda, niti narušava stabilnost obale.

Tokom cijelog životnog ciklusa projekta, izvođač i korisnik prostora dužni su da vode ekološki dnevnik u kome se evidentiraju svi relevantni podaci o upravljanju otpadom, održavanju sanitarne infrastrukture, incidentima i sprovedenim mjerama zaštite. Ovaj dokument biće podložen nadzoru inspeksijskih organa i predstavnika lokalne samouprave.

Zaključno, kroz implementaciju ovih planskih i tehničkih rješenja, projekat pontonske marine i kupališta u uvali Žanjic obezbjeđuje visok nivo zaštite životne sredine i usklađenost sa načelima održivog razvoja, čime se doprinosi očuvanju prirodnih resursa, biodiverziteta i pejzažnih vrijednosti primorskog prostora.

7. IZVORI PODATAKA

Zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu urađen je u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju dokumentacije koja se sprovodi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata („Sl. list CG”, br. 19/19).


Prilikom izrade zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu navedenog objekta, korišćena je sledeća dokumentacija i Zakonska regulativa:

- Stručna literatura
- Zakon o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 019/25)
- Zakon o životnoj sredini („Sl. list CG” br. 52/16 i 73/19, 84/24)
- Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list CG” br. 75/18, 84/24)
- Zakon o zaštiti prirode („Sl. list CG”, br. 54/16, 18/19, 84/24)
- Zakon o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list CG” br. 49/10, 40/11, 44/17 i 18/19). Zakon o vodama („Sl. list CG” br. 27/07, 22/11, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 2/17, 80/17, 84/18)
- Zakon o zaštiti vazduha („Sl. list CG” br. 25/10, 43/15 i 73/19)
- Zakon o zaštiti buke u životnoj sredini („Sl. list CG”, br. 28/11, 01/14, 2/18)
- Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG” br. 64/11 i 39/16)
- Zakon o komunalnim djelatnostima („Sl. list CG” br. 55/16, 74/16, 2/18 i 66/19)
- Zakon o zaštiti i spašavanju („Sl. list CG” br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16)
- Zakon o zaštiti i zdravlju na radu („Sl. list CG” br. 34/14 i 44/18)
- Zakonom o prevozu opasnih materija („Sl. list CG” br. 33/14 i 13/18)
- Pravilnik o bližoj sadržini elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list CG” br. 19/19)
- Pravilnik o graničnim vrijednostima buke u životnoj sredini, načinu utvrđivanja indikatora buke i akustičnih zona i metodama ocjenjivanja štetnih efekata buke („Sl. list CG”, br. 60/11 i 94/21).
- Pravilnik o načinu i uslovima praćenja kvaliteta vazduha („Sl. list CG”, br. 21/11 i 32/16).
- Pravilnikom o emisiji zagađujućih materija u vazduhu („Sl. list RCG” br. 25/01)
- Uredba o graničnim vrijednostima emisije zagađujućih materija u vazduhu iz stacionarnih izvora („Sl. list CG”, br. 10/11)
- Uredba o utvrđivanju vrsta zagađujućih materija, graničnih vrijednosti i drugih standarda kvaliteta vazduha („Sl. list CG”, br. 25/12).
- Uredba o maksimalnim nacionalnim emisijama određenih zagađujućih materija („Sl. list CG” br. 3/12)
- Pravilniku o dozvoljenim količinama opasnih i štetnih materija u zemljištu i metodama za njihovo ispitivanje („Sl. list RCG”, br. 18/97).
- Pravilnik o načinu i rokovima utvrđivanja statusa površinskih voda („Sl. list CG”, 25/19)
- Pravilnik o načinu i rokovima utvrđivanja statusa podzemnih voda („Sl. list CG”, 52/19)


- Pravilnik o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda i sadržaju izvještaja o kvalitetu otpadnih voda („Sl. list CG” br. 56/19)
- Uredba o načinu i uslovima skladištenja otpada („Sl. list CG” br. 33/13 i 65/15)
- Pravilnik o postupku sa građevinskim otpadom, načinu i postupku prerade građevinskog otpada, uslovima i načinu odlaganja cementa azbestnog građevinskog otpada („Sl. list CG” br. 50/12)
- Pravilnik o uslovima koje treba da ispunjava privredno društvo, odnosno preduzetnik za sakupljanje, odnosno transport otpada („Sl. list CG” br. 16/13)
- Zakon o energetici (”Službeni list Crne Gore”, br. 005/16 od 20.01.2016)
- Zakon o eksploataciji (”Sl. list RCG” br.55/2000)
- Zakon o bezbednosti i zdravlju na radu (”Sl. glasnik RS” br.101/05)
- Zakon o standardizaciji (”Sl. list SRJ” br.30/96)
- Zakon o mernim jedinicama i merilima (”Sl. list SRJ” br.80/94)
- Opšti uslovi za isporuku električne energije (”Sl. list RCG” br. 1/90)
- Popis stanovništva iz 2023. godine
- Rješenje o stavljanju pod zaštitu pojedinih biljnih i životinjskih vrsta (”Službeni list Crne Gore”, br. 76/06).
- Elaborat o procjeni uticaja na životnu sredinu za projekat uređenje dijela obale na Luštici – sektor 35 (uvala Luštice – Rt Kočište) LOT INŽENJERING.

PRILOG

Idejni projekat sa UT uslovima

<p>elektronski potpis projektanta</p>  <p>Digitally signed by DARKO OGNJENOVIC (Potpis) DN: c=ME, o=OPTIMUSPROJECT, 2.5.4.97=VATME-02686805, sn=OGNJENOVIC, givenName=DARKO, serialNumber=1100323267, cn=DARKO OGNJENOVIC (Potpis) Date: 2025.04.17 17:15:59 +02'00'</p>	<p>elektronski potpis revidenta</p>
--	-------------------------------------

INVESTITOR	"OPTIMIST" d.o.o. Tivat
OBJEKAT	Izgradnja marine i kupališta na osnovu investicionog programa
LOKACIJA	Urbanističke parcele UPB 35 i UPB 36, u okviru DSL-a za sektor 34, uvala Žanjic, Opština Tivat
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDEJNO RJEŠENJE
PROJEKTANT	"OPTIMUSPROJECT" d.o.o., Bijelo Polje
ODGOVORNO LICE	Darko Ognjenović, spec.sci.građ.
GLAVNI INŽENJER	MSc Mirko Mugoša, spec.sci.arh.

<p>elektronski potpis projektanta</p>  <p>Digitally signed by DARKO OGNJENOVIC (Potpis) DN: c=ME, o=OPTIMUSPROJECT, 2.5.4.97=VATME-02686805, sn=OGNJENOVIC, givenName=DARKO, serialNumber=1100323267, cn=DARKO OGNJENOVIC (Potpis) Date: 2025.04.17 17:15:02 +02'00'</p>	<p>elektronski potpis revidenta</p>
--	-------------------------------------

INVESTITOR	"OPTIMIST" d.o.o. Tivat
OBJEKAT	Izgradnja marine i kupališta na osnovu investicionog programa
LOKACIJA	Urbanističke parcele UPB 35 i UPB 36, u okviru DSL-a za sektor 34, uvala Žanjic, Opština Tivat
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	ARHITEKTONSKI PROJEKAT
PROJEKTANT	"OPTIMUSPROJECT" d.o.o., Bijelo Polje
ODGOVORNO LICE	Darko Ognjenović, spec.sci.grad.
ODGOVORNI INŽENJER	MSc Mirko Mugoša, spec.sci.arh.
SARADNIK	Jovana Roganović, spec.sci.arh.

SADRŽAJ IDEJNOG RJEŠENJA:

1. OPŠTA DOKUMENTACIJA

- 1.1. Ugovor između projektanta i investitora
- 1.2. Podaci o projektantu
- 1.3. Licenca projektanta
- 1.4. Polisa – dokaz o osiguranju od profesionalne odgovornosti projektanta
- 1.5. Licenca ovlašćenog inženjera
- 1.6. Potvrda o članstvu u IKCG za ovlašćenog inženjera
- 1.7. Izjava projektanta da je idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta
- 1.8. Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta

2. PROJEKTNII ZADATAK

- 2.1. Projektni zadatak investitora
- 2.2. Ugovor o zakupu / korišćenju morskog dobra
- 2.3. Investicioni program

3. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

- 3.1. UTU za izradu tehničke dokumentacije – uređenje plaže – UPB 35
- 3.2. UTU za izradu tehničke dokumentacije – izgradnja pristaništa – UPB 36

4. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

- 4.1. Tehnički opis

5. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

- | | | |
|------|--|---------|
| 5.1. | Geodetska podloga | R 1:250 |
| 5.2. | Situacija – postojeće stanje | R 1:600 |
| 5.3. | Situacija - projektovano stanje | R 1:600 |
| 5.4. | Situacija - projektovano stanje – po DUP-u | R 1:600 |
| 5.5. | Osnova kupališta UPB 35 | R 1:250 |
| 5.6. | Osnova pomoćnih sadržaja kupališta UPB 35 | R 1:250 |
| 5.7. | Osnova marine UPB 36 | R 1:250 |
| 5.8. | 3D prikazi / montaže | |

Tel:
069245322
067013789

OPTIMUS PROJECT doo
Rista Dragičevića 46
81000 Podgorica



info@optimusproject.me
www.optimusproject.me

PIB: 02686805
ŽR: 510-205312-54
520-37088-70

U G O V O R
o izradi tehničke dokumentacije
Glavnog projekta marine sa pratećim sadržajima u Ribarskom selu,
Žanjice

Zaključen u Podgorici, dana 14.09.2024. godine, između:

1. **OPTIMIST d.o.o.**, Seljanovo bb, Tivat, PIB 02815796, koje zastupa izvršni direktor Dejan Davidović, (u daljem tekstu: **Naručilac**)
i
2. **„OPTIMUSPROJECT” D.O.O. Bijelo Polje**, sa sjedištem Ulica Lješnička bb Bijelo Polje, PIB: **02686805**, Broj računa: 510000000020531254, Naziv banke: CKB banka, koga zastupa Darko Ognjenović, izvršni direktor (u daljem tekstu: **Izvršilac**).

PREDMET UGOVORA

Član 1.

Naručilac ustupa, a Izvršilac preuzima obavezu izrade tehničke dokumentacije Glavnog projekta marine sa pratećim sadržajima i Reviziju glavnog projekta marine sa pratećim sadržajima u Ribarskom selu, Žanjice planiranu na dijelu morskog dobra u opštini Herceg Novi na poluostrvu Luštica u uvali Žanjic u zahvatu urbanističkih parcela UPB.35, dio katasterske parcele 1784 upisane u LN 662 KO Radovanići i dio katasterske parcele 1785/1 upisana u LN 343 KO Radovanići, i UPB.36, katasterska parcela 3439 – postojeće pristanište i dio katasterske parcele 1784 obje upisane u LN 662 KO Radovanići i dio katasterske parcele 1782/1 upisane u LN 343 KO Radovanići.

Izvršilac je dužan da tehničku dokumentaciju Glavnog projekta iz stava 1 ovoga člana, izradi u skladu sa usvojenom Ponudom br. 131-1/24 od 07.07.2024. godine i urbanističko tehničkim uslovima, kao i pravilima tehničke struke. Tehnička dokumentacija će se izraditi kvalitetno i na vrijeme poštujući savremena dostignuća tehnologije gradnje uz primjenu racionalnih i funkcionalnih tehničkih rješenja, shodno Pravilniku o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije (Službeni list CG br. 044/18, od 06.07.2019. i 043/19 od 31.07.2019.), a sve u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG br. 64/17; 044/18 od 06.07.2018, 063/18 od 28.09.2018, 011/19 od 19.02.2019, 082/20 od 06.08.2020).

Član 2.

Naručilac se obavezuje da Izvršiocu dostavi dokumentaciju potrebnu za izradu ugovorene tehničke dokumentacije Glavnog projekta marine sa pratećim sadržajima u digitalnoj formi, a to su:

- Urbanističko-tehnički uslove izdati od nadležnog organa za izradu tehničke dokumentacije,
- Projektni zadatak Investitora,

- Elaborat o geotehničkim uslovima fundiranja,
- Geodetsku podlogu predmetne lokacije,
- Batimetrijski snimak i batimetriski izvještaj za predmetnu lokaciju,
- Studiju talasa (ukoliko bude neophodna).

Projektantske usluge po ovom Ugovoru izvešće se i izraditi u skladu sa Ponudom Izvršioca, a ista podrazumijeva izradu Glavnog projekta marine sa pratećim sadržajima na sljedeći način:

- I Faza: Razrada konceptualnog (preliminarnog) idejnog rješenja Marine sa pratećim sadržajem na koju saglasnost daje Naručilac;
- II Faza: Izrada arhitektonskog Idejnog rješenja na koju saglasnost daje glavni državni (gradski) arhitekta i Zakupodavac (morsko dobro);
- III Faza: Izrada kompletnog i revidovanog Glavnog projekta marine sa pratećim sadržajem uključujući sve faze neophodne za uspješnu realizaciju posla, koja podrazumijeva pribavljanje propisanih saglasnosti i odobrenja za građenje od nadležnih organa, kao i samu izgradnju objekta.

OBAVEZE IZVRŠIOCA

Član 3.

Izvršilac se obavezuje da:

- Ugovorenu tehničku dokumentaciju Glavnog projekta uradi kvalitetno prema važećim zakonskim propisima, pravilima struke i standardima za konkretnu vrstu posla;
- Izradu predmetne tehničke dokumentacije obavlja sa punom pažnjom i umijećem koje odgovara njegovom renomeu i referencama u ovoj oblasti, te je u tom smislu odgovoran za rezultat svog rada;
- U slučaju da su zahtjevi Naručioca takvi da njihovim uvažavanjem izrada tehničke dokumentacije po ovom Ugovoru ne bi bila u skladu sa propisima, normativima i standardima struke, upozori Naručioca na takve nedostatke;
- U postupku izrade predmetne tehničke dokumentacije istu sukcesivno dostavlja Revidentu na uvid;
- Pri izradi tehničke dokumentacije štiti interes Naručioca i pristupi sa pažnjom dobrog privrednika;
- U slučajevima kada je potrebno obaviti hitne ispravke projektne dokumentacije, koje su nastale kao propust Izvršioca i utiču na realizaciju projekta, u razumnom roku otkloni primjedbe, odnosno izvrši ispravke projektne dokumentacije o svom trošku;
- Tehničku dokumentaciju Glavnog projekta, čija je izrada predmet ovog Ugovora, preda Naručiocu u 1 (jednom) primjerku u analognoj formi standardnog formata u obliku sveske i u 3 (tri) primjerka u digitalnom formatu (CD).

Član 4.

Izvršilac je dužan da omogući Naručiocu uvid u sve faze izvršenja predmeta iz člana 1 ovoga Ugovora. Po predaji tehničke dokumentacije Glavnog projekta od strane Izvršioca, Naručilac postaje njen isključivi vlasnik.

OBAVEZE NARUČIOCA

Član 5.

Naručilac se obavezuje da:

- Blagovremeno daje sve neophodne informacije i podatke na zahtjev Izvršioca za uspješnu realizaciju posla u skladu sa ovim Ugovorom.
- Blagovremeno obavještava Izvršioca o mogućim ograničenjima upravno-administrativnog karaktera vezanih za realizaciju posla.
- Blagovremeno daje informacije ili odgovore na zahtjeve Izvršioca u pitanjima koja se tiču izmjene posla ili produžetka vremena za njegov završetak.
- Isplati ugovoreni iznos Izvršiocu na način predviđen odredbama ovog Ugovora i njegovih pratećih akata.
- Izvršava druge obaveze na način i u rokovima utvrđenim ovim Ugovorom ili zakonskim i drugim propisima koje se odnose na konkretnu vrstu posla, odnosno obaveza.

ROK

Član 6.

Izvršilac se obavezuje da ugovorenu tehničku dokumentaciju, izradi i preda Naručiocu na sljedeći način:

- I Faza – 20 kalendarskih dana, od dana potpisivanja ovoga Ugovora;
- II Faza – 20 kalendarskih dana, od dana prihvatanja konceptualnog rješenja od strane Naručioca;
- III Faza – 40 kalendarskih dana, od dana prihvatanja Idejnog rješenja od nadležne institucije;

CIJENA I NAČIN PLAĆANJA

Član 7.

Cijena i način plaćanja za izradu i reviziju tehničke dokumentacije kompletnog Projekta marine sa pratećim sadržajima definisana je u prihvaćenoj ponudi broj 131-1/24 od 07.07.2024. godine.

RASKID UGOVORA

Član 8.

Ugovorne strane su saglasne da do raskida ovog Ugovora može doći ako Izvršilac ne bude izvršavao svoje obaveze u rokovima i na način predviđen Ugovorom.

Izvršilac može raskinuti Ugovor ako Naručilac ne ispunjava uredno svoje obaveze iz Ugovora, što Izvršioca dovodi u nemogućnost da izvršava obaveze po Ugovoru.

RJEŠAVANJE SPOROVA

Član 9.

Sve sporove koji se pojave u ili tumačenjem ovog Ugovora, Naručilac i Izvršilac će pokušati da riješe sporazumno u duhu dobrih poslovnih odnosa.

Ukoliko to ne bude moguće, Ugovorne strane će predmetni spor riješiti pred nadležnim sudom u Podgorici.

IZMJENE I DOPUNE UGOVORA

Član 10.

Sve izmjene i dopune Ugovora biće punovažne samo ukoliko su sačinjene u pisanoj formi aneksa ovoga Ugovora i potpisane od strane ovlašćenih predstavnika ugovornih strana.

ZAVRŠNE ODREDBE

Član 11.

Za sve što nije regulisano ovim ugovorom, primjenjivaće se pozitivne odredbe Zakona o obligacionim odnosima Crne Gore i drugi važeći propisi koji regulišu ovu oblast.

Član 12.

Ovaj ugovor je sačinjen u 4 (četiri) istovjetna primjerka, od kojih svaka ugovorna strana zadržava po 2 (dva) primjerka.

NARUČILAC
OPTIMIST doo
Tivat
Ovlašćeno lice
Dejan Davidović



IZVRŠILAC
„OPTIMUSPROJECT” D.O.O.
Bijelo Polje
Ovlašćeno lice
Darko Ognjenović





IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA UPRAVE PRIHODA I CARINA

Registarski broj 5 - 0423110 / 009
PIB: 02686805

Datum registracije: 05.11.2007.
Datum promjene podataka: 26.10.2022.

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA PROIZVODNJU, PROMET I USLUGE "OPTIMUSPROJECT" BIJELO POLJE

Broj važeće registracije: /009

Skraćeni naziv: OPTIMUSPROJECT
Telefon: +38267013789
eMail: furtulajovan@gmail.com
Web adresa:
Datum zaključivanja ugovora: 02.11.2007.
Datum donošenja Statuta: 02.11.2007. Datum promjene Statuta: 20.10.2022.
Adresa glavnog mjesta poslovanja:
Adresa za prijem službene pošte: UL. LJEŠNIČKA BB BIJELO POLJE
Adresa sjedišta: UL. LJEŠNIČKA BB BIJELO POLJE
Pretežna djelatnost: 7112 Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje
Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: DA
Oblik svojine: Privatna
Porijeklo kapitala: Domaći
Upisani kapital: 0,00Euro (Novčani Euro, nenovčani Euro)

OSNIVAČI:

MILAN FURTULA 0106965280068 CRNA GORA

Uloga: Osnivač

Udio: 100% Adresa: LJEŠNICA BB BIJELO POLJE CRNA GORA

LICA U DRUŠTVU:

DARKO OGNJENović 2611995260014 CRNA GORA

Adresa: JOVANA ČETKOVIĆA BR. 11 PODGORICA CRNA GORA

Uloga: Izvršni direktor

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ()

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ()

JOVAN FURTULA 1305991280161 CRNA GORA

Adresa: MILADINA ŠEGA VUJOŠEVIĆ 126 PODGORICA CRNA GORA

Uloga: Ovlašćeni zastupnik

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ()

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ()

MILAN FURTULA 0106965280068

Adresa: LJEŠNICA BB BIJELO POLJE CRNA GORA

Uloga: Ovlašćeni zastupnik

Ovlašćenja u prometu: ()

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ()

Izdato: 04.11.2022 godine u 12:47h



Načelnica

Sanja Bojanić



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

Adresa: IV proleterske brigade broj 19

81000 Podgorica, Crna Gora

tel: +382 20 446 200

fax: +382 20 446 215

Broj: UPI 12-332/22-1284/4

Podgorica, 16.10.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, postupajući po zahtjevu privrednog društva DOO "OPTIMUSPROJECT" BIJELO POLJE, broj UPI 12-332/22-1284/3 od 06.10.2023. godine, za izmjenu licence za projektanta i izvođača radova, na osnovu člana 135 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), člana 12 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 49/22, 52/22, 56/22 i 82/22) i čl. 18 i 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donijelo je

R J E Š E N J E

Privrednom društvu **DOO "OPTIMUSPROJECT" BIJELO POLJE**, izdaje se

LICENCA

projektanta i izvođača radova

na period od **pet godina**.

Ovo rješenje zamjenjuje rješenje broj **UPI 12-332/22-1284/2** od 29.12.2022. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UPI 12-332/22-1284/3 od 06.10.2023. godine, ovom ministarstvu, obratilo se privredno društvo DOO "OPTIMUSPROJECT" BIJELO POLJE, pretežna djelatnost - 7112 – Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje, zahtjevom za izmjenu licence projektanta i izvođača radova. Uz zahtjev, privredno društvo je priložilo sljedeće dokaze:

- 1) rješenje broj UPI 12-332/22-1242/2 od 15.12.2022.godine, kojim je **Darku Ognjenoviću, Spec.Sci. građevinarstva, smjer konstruktivni**, izdata licenca ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta, donijeto od strane Ministarstva ekologije prostornog planiranja i urbanizma;
- 2) ugovor o radu sa Darkom Ognjenovićem, broj 01-11-/2022 od 01.11.2022.godine, na neodređeno vrijeme.
- 3) rješenje broj UPI 072/7-123/2 od 25.06.2020.godine, kojim je **Mirku Mugoši, specijalisti arhitekture, smjer projektantski**, izdata licenca ovlaštenog inženjera za

- obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta, donijeto od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma;
- 4) ugovor o radu sa Mirkom Mugošom, broj 02-10/2023 od 02.10.2023.godine, na neodređeno vrijeme.
 - 5) rješenje broj UPI 107/7-2502/2 od 10.08.2018.godine, kojim je **Marini B. Davidović, Spec.Sci. građevinarstva - smjer saobraćajni**, izdata licenca ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta, donijeto od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma;
 - 6) ugovor o radu sa Marinom Davidović, broj 02-11-/2022 od 01.11.2022.godine, na neodređeno vrijeme.
 - 7) izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, registarski broj 5 – 0423110 / 009

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma razmotrilo je podnijeti zahtjev sa priloženom dokumentacijom i odlučilo kao u dispozitivu rješenja a ovo iz sljedećih razloga:

Odredbom člana 122 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano je, u bitnom, da je privredno društvo koje izrađuje tehničku dokumentaciju (projektant), odnosno privredno društvo koje gradi objekat (izvođač radova), dužno da za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije, dijela tehničke dokumentacije odnosno građenje ili izvođenje pojedinih vrsta radova na građenju objekata, ima najmanje jednog zaposlenog ovlaštenog inženjera po vrsti projekta koji izrađuje i to za: arhitektonski, građevinski, elektrotehnički i mašinski projekat, odnosno vrsti radova koje izvodi na osnovu tih projekata. Stavom 2 prethodno navedenog člana propisano je da obavljanje pojedinih poslova iz prethodnog stava projektant, odnosno izvođač radova može da obezbijedi na osnovu zaključenog ugovora sa drugim privrednim društvom koje ima zaposlenog ovlaštenog inženjera za određenu vrstu projekta odnosno radova.

Dalje, članom 137 stav 2 prethodno navedenog zakona propisuje se da se licenca za privredno društvo izdaje za period od pet godina.

Prema članu 5 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja, mirovanja licence i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", br. 79/17, 78/21 i 102/21), propisano je da se u postupku izdavanja licence projektanta i izvođača radova provjerava: 1) da li podnosilac zahtjeva u radnom odnosu ima zaposlenog ovlaštenog inženjera; i 2) licenca ovlaštenog inženjera.

Odredbom člana 136 stav 4 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekta propisano je da je imalac licence dužan da obavijesti ministarstvo o svim promjenama uslova na osnovu kojih je izdata licenca za obavljanje djelatnosti, u roku od 15 dana od dana nastanka promjene.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ministarstvo je, na osnovu raspoloživih dokaza, utvrdilo da su ispunjeni uslovi propisani zakonom i pravilnikom, i odlučilo kao u dispozitivu rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se pokrenuti upravni spor tužbom kod Upravnog suda, u roku od 20 dana od dana prijema istog.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Petar Vučinić





POLISA

za osiguranje od odgovornosti

Ugovarač osiguranja: OPTIMUSPROJEKT doo, 84000 Bijelo Polje, Lješnička bb
 PIB:02686805

Osiguranik: OPTIMUSPROJEKT doo, 84000 Bijelo Polje, Lješnička bb
 PIB:02686805

Početak osiguranja: 6.2.2025 Prestanak osiguranja: 6.2.2026 Dospijeće: 06.02
 Tarifa i tarifna grupa: Suma osiguranja: 100.000,00 Premija osiguranja: 196,80

Osiguranje je zaključeno prema priloženim uslovima: Opšti uslovi za osiguranje od odgovornosti. Posebni uslovi za osiguranje od profesionalne odgovornosti i odgovornosti za proizvode sa manom.
 Osiguranik potvrđuje da je kod zaključenja ovog ugovora primio naznačene uslove.

Redni broj	Osigurava se	Suma osiguranja (€)	Ukupan limit za trajanje osiguranja	Premija osiguranja (€)
1 Osiguranje od odgovornosti projektanata				
1	Osiguranjem od Profesionalne odgovornosti pruža se osiguravajuće pokriće za učinjenu profesionalnu grešku ,nesavjestan ili nestručan postupak, odnosno propust davaoca usluga (osiguranika). Ovim osiguranjem pokrivena je odgovornost za prouzrokovanu štetu klijentu, ako je nastala iz profesionalne djelatnosti- »izrada tehničke Dokumentacije i gradnja objekta" .(Osiguranika). Broj zaposlenih (zap.lica 6 broj licenciranih inženjera 3.) Osigurana suma 100.000,00 EUR Godišnji agregat šteta 100.000,00 EUR -Franšiza (ucešće u šteti) je 10%,min.1.000,00 Eur. -Teritorijalno pokrice: Crna Gora.	100.000,00	100.000,00	612,50
1.1	Popust za smanjenje broja suma osiguranja u zbirnom limitu	612,50	0,00	245,00
1.2	Popust za jednokratno plaćanje premije	367,50	0,00	36,75
1.3	Popust za osiguranika od posebnog poslovnog interesa	330,75	0,00	49,61
1.4	Korisnički popust	281,14	0,00	84,34
Ukupno:				196,80
PREMIJA OSIGURANJA				196,80
Porez:				17,71
UKUPNO ZA UPLATU:				214,51

Broj polise: 6-50751
Zamjena polise:
Vrsta osiguranja: Odg. projektanta
Šifra osiguranja: 1307
Poslovna jedinica: Direkcija
Saradnički broj: 422091
Mjesto: Podgorica
Datum: 23.01.2025

Ugovarač osiguranja: OPTIMUSPROJEKT doo, 84000 Bijelo Polje, Lješnička bb
PIB:02686805

Osiguranik: OPTIMUSPROJEKT doo, 84000 Bijelo Polje, Lješnička bb
PIB:02686805

NAPOMENA:

NAPOMENA:

-Ovo osiguranje pokriva rizik Odgovornosti za štetu prouzrokovanu licima, za štetu na objektima i za finansijski gubitak u skladu sa Uslovima osiguranja.

- Polisa osiguranja naplativa je u roku od 3 (tri) godine i nakon isteka važeće polise, shodno zakonu o obligacionim odnosima.

-Osiguravajuće pokrice shodno Uslovima osiguranja važi samo i isključivo ukoliko je Osiguranik u trenutku nastanka osiguranog slučaja posjedovao važeću licencu za obavljanje djelatnosti. Osiguranik je dužan da, na zahtjev Osiguravaca, dostavi licencu koja je bila važeća na dan nastanka osiguranog slučaja. Ukoliko na dan osiguranog slučaja Osiguranik nije posjedovao važeću licencu za obavljanje djelatnosti Osiguravac nema obavezu isplate naknade štete.

Posebna ugovaranja, zaštitne mjere i klauzule:

Posebna ugovaranja, zaštitne mjere i klauzule:

- Polisa je izdata u skladu sa članom 131 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore broj 064/17 i 44/2018") i Uredbom o minimalnoj sumi osiguranja od profesionalne odgovornosti u oblasti izgradnje objekata ("Službeni list Crne Gore", br.068/17).

-Ovom polisom isključuje se osiguravajuće pokrice za sve štete, odgovornost, troškove, novčane i druge kazne koje su direktno ili indirektno prouzrokovane ili povezane sa bilo kojom prenosivom bolešću koja je proglašena kao pandemija ili epidemija od strane Svjetske zdravstvene organizacije i/ili od strane nadležnog državnog organa

Premija osiguranja 214,51 € obračunata za period od 06.02.2025 do 06.02.2026 plaća se prema ispostavljenoj fakturi. Ugovarač osiguranja potpisom na polisi potvrđuje da je primio fakturu, koja predstavlja sastavni dio polise kao ugovora o osiguranju.

Osiguravač zadržava pravo ispravke računskih i drugih grešaka saradnika.

Saglasan/na sam da me Osiguravač kontaktira na elektronsku adresu, e mail furtulajovan@gmail.com, u cilju dostave svih pisanih obavještenja definisanih Zakonom o obligacionim odnosima i Uslovima osiguranja, a u kontekstu izvršenja ugovorenih obaveza ugovornih strana.

Pocetak osiguranja po ovoj polisi je istek 24-og casa datuma naznacеноg na polisi kao datum pocetka osiguranja, ali ne prije isteka 24-og casa dana uplate premijskog obroka definisanog otplatnim planom koji čini sastavni dio predmetne polise. Ukoliko Ugovarač osiguranja u roku od 30 dana od isteka 24-og casa dana naznacеноg kao dospijeće premijskog obroka ne uplati premiju osiguranja, smatraće se da osiguranje nije ni bilo zaključeno, te se predmetna polisa istekom navedenog perioda automatski smatra nevažećom bez obaveze slanja opomene Društva.

U slučaju iz prethodnog stava, Osiguravac nema pravo da zahtijeva naplatu premije osiguranja, obzirom da nije pružano osiguravajuće pokrice.

Polisa je punovažna sa skeniranim pečatom i potpisom lica ovlaštenih za potpisivanje u ime Osiguravača na ovoj Polisi, i isti imaju dokaznu snagu i pravno dejstvo svojeručnog potpisa i originalnog pečata.

Ugovarač osiguranja/osiguranik potvrđuje da je prije zaključenja ovog ugovora, od strane Osiguravača dobio dokument sa ključnim informacijama o proizvodu osiguranja, te da je blagovremeno upoznat sa ključnim informacijama.

Marijana Mubarač Ljiljanović

Za Osiguravača



[Handwritten signature]



Crna Gora

Ministarstvo održivog razvoja i turizma

Direktorat za inspekcijski nadzor i licenciranje

Direkcija za licence, registar i drugostepeni postupak

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19

81000 Podgorica, Crna Gora

tel: +382 20 446 279

fax: +382 41 446 215

www.mrt.gov.me

Broj: UPI 072/7-123/3

Podgorica, 25.6.2020. godine

GOSPODIN MIRKO MUGOŠA

Ul. Dušana Duća Mugoše broj 53,
Podgorica

U prilogu ovog akta, dostavlja Vam se rješenje broj UPI 072/7-123/2 od 25.6.2020. godine.

Dostaviti:

- Naslovu;
- a/a.

DRŽAVNA SEKRETARKA

Dragana ČENIĆ





Crna Gora

Ministarstvo održivog razvoja i turizma

Direktorat za inspekcijski nadzor i licenciranje

Direkcija za licence, registar i drugostepeni postupak

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 279
fax: +382 41 446 215
www.mrt.gov.me

Broj: UPI 072/7-123/2

Podgorica, 25.6.2020. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, postupajući po zahtjevu Mirka Mugoše, broj UPI 072/7-123/1 od 25.2.2020. godine, za izdavanje licence za ovlašćenog inženjera, na osnovu čl. 123 stav 1 i 135 st. 1 i 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18 i 63/18), kao i člana 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donijelo je

R J E Š E N J E

Mirku Mugoši, iz Podgorice, specijalisti arhitekture, smjer projektantski, izdaje se

LICENCA

**ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i
građenje objekata**

na **neodređeni** period.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UPI 072/7-123/1 od 25.2.2020. godine, ovom organu obratio se Mirko Mugoša, specijalisti arhitekture, smjer projektantski, iz Podgorice, sa zahtjevom za izdavanje licence za ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekata. Uz zahtjev, imenovani je priložio sljedeće dokaze:

- 1) Ovjerenu kopiju lične karte;
- 2) Ovjerenu kopiju radne knjižice broj 2934/15;
- 3) Uvjerenje o završenim osnovnim akademskim studijama i stečenom stručnom zvanju bečelor (BSc) arhitekture, broj B-187 od 4.2.2020. godine, izdato na Arhitektonskom fakultetu, Univerzitet Crne Gore;
- 4) Uvjerenje o završenim postdiplomskim specijalističkim akademskim studijama i stečenom stručnom zvanju specijalista (Spec.Sci) arhitekture, smjer projektantski, broj 178 od 4.2.2020. godine, izdato na Arhitektonskom fakultetu, Univerzitet Crne Gore;
- 5) Ugovor o stručnom osposobljavanju između Mirka Mugoše i DOO "CIJEVNA KOMERC" PODGORICA, broj 11-2016 od 13.1.2016. godine;
- 6) Uvjerenje o obavljenom stručnom osposobljavanju, broj 515/16 od 17.10.2016. godine, izdato od strane DOO "CIJEVNA KOMERC" PODGORICA;
- 7) Ugovor o radu sa DOO "AIM" PODGORICA, broj 02/2019 od 2.3.2019. godine;

- 8) Potvrda o obavljanim poslovima, broj 47/20 od 24.2.2020. godine, izdata od strane DOO "ARHITEKTONSKI ATELJE" PODGORICA;
- 9) Potvrda o obavljanim poslovima, izdata od strane DOO "AIM" PODGORICA;

Članom 123 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano je da ovlašćeni inženjer može da bude fizičko lice koje obavlja poslove izrade tehničke dokumentacije odnosno građenja objekta, odgovarajuće struke, sa visokim obrazovanjem, odnosno najmanje kvalifikacijom VII-1 podnivoa okvira kvalifikacija i najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i/ili građenja objekata.

Članom 137 stav 1 prethodno navedenog zakona propisuje se da se licenca za fizičko lice izdaje na neodređeno vrijeme.

Članom 4 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja, mirovanja licence i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", broj 79/17), propisano je, u bitnom, da se u postupku izdavanja licence ovlašćenog inženjera provjerava: 1) identitet podnosioca zahtjeva; 2) da li podnosilac zahtjeva posjeduje visoko obrazovanje, odnosno najmanje stepen VII-1 podnivoa okvira kvalifikacija, odnosno da li je izvršeno priznavanje inostrane obrazovne isprave najmanje kvalifikacije VII-1 podnivoa okvira kvalifikacija; 3) da li podnosilac zahtjeva ima najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i građenju objekta sa visokim obrazovanjem, odnosno najmanje kvalifikacije VII-1 podnivoa okvira kvalifikacija i 4) da li je podnosilac zahtjeva osuđivan za krivično djelo za koje se gonjenje preduzima po službenoj dužnosti.

Nakon razmatranja dostavljene dokumentacije, utvrđeno je da podnosilac zahtjeva ispunjava zakonom propisane uslove za izdavanje licence **ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekata.**

U skladu sa prethodno izloženim, rješeno je kao u dispozitivu.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se pokrenuti upravni spor tužbom kod Upravnog suda, u roku od 20 dana od dana prijema istog.

DRŽAVNA SEKRETARKA

Dragana ČENIĆ





INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE

Broj:05-3209

Podgorica, 02.12.2024. godine

Na osnovu čl. 143, čl. 146 stav 1 tačka 2 i čl. 149 stav 1 tačka 1
Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata
(„Službeni list Crne Gore“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22, 004/23)
i evidencije Registra članova Inženjerske komore Crne Gore, izdaje se

POTVRDA

o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore

MIRKO P. MUGOŠA, Spec.Sci arhitekture, prebivalište PODGORICA,
član je Inženjerske komore Crne Gore do 31.12.2025. godine.

Reg.br. 4586



OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Ljiljana Vulić, dipl.pravnica



IZJAVA ODGOVORNOG INŽENJERA ARHITEKTURE

da je idejno arhitektonsko rješenje – izgradnja marine i kupališta na osnovu Investicionog programa, čija se gradnja planira na urbanističkim parcelama UPB 35 i UPB 36, urađeno u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima i odnosom prema građevinskoj liniji, shodno važećem planskom dokumentu.

Parcele obuhvaćene zahvatom:

- urbanistička parcela UPB 35 – 1 944,00 m²
- urbanistička parcela UPB 36 – 7 328,00 m²

Ukupna površina zahvata: 9 272,00 m²

URBANISTIČKI POKAZATELJI:

Zadata površina UPB 35: 1 944,00 m²

Iskorištene površine: - kupalište: 915,33 m²

- privremeni obejkti: 858,47 m²

Ukupno iskorštene površine UPB 35: 1 773,80 m²

Zadata površina UPB 36: 7 328,00 m²

Iskorištena površina UPB 36: 1 818,65 m²

U Podgorici,

April 2025.godine

S poštovanjem,

Za „Optimus Project” d.o.o

MSc Mirko Mugoša, spec.sci. arh.



OPTIMUS PROJECT

U Podgorici,

Septembar 2024.godine

S poštovanjem,

Za „Optimus Project” d.o.o

MSc Mirko Mugoša, spec.sci. arh.

»GEODATA« DOO - HERCEG NOVI
PIB: 02053357 PDV: REG BR. 90/31-00417-6
LICENCA BR.02-374/2

DR.JOVANA BIJELIĆA 23
MOB. +382 69 28 28 28
Ž.R. 510-4433-30

**SLUŽBENA KONSTATACIJA
(IZJAVA GEODETSKE LICENCIRANE ORGANIZACIJE O TAČNOJ
LOKACIJI PLANIRANOG OBJEKTA)**

Firma **"GEODATA" d.o.o. iz Herceg Novog** je, na zahtjev stranke, izvršila geodetsko snimanje i izradu geodetske podloge za potrebe projektovanja marine i kupališta na osnovu Investicionog programa, na lokaciji koju čine urbanističke parcele UPB 35 i UPB 36, u okviru DSL-a za sektor 34, uvala Žanjic, Opština Tivat.

Na zahtjev investitora firma **"GEODATA" d.o.o.** je izvršila preklapanje urbanističkih parcela sa projektovanim rješenjem na osnovu toga daje sledeću izjavu:

- Nakon uvida u projektovano stanje (koje nam je dostavio projektant) i preklpom geodetske podloge sa projektovanim granicama lokacije, konstatujemo da se projektovani objekat nalazi na lokaciji koju čine urbanističke parcele UPB 35 i UPB 36, u okviru DSL-a za sektor 34, uvala Žanjic, Opština Tivat.
- Predmetnoj lokaciji je obezbijeđen pješački prilaz i prilaz plovilima.

Službena konstatacija služi za potrebe dobijanja saglasnosti na idejno rješenje.

M.P.



“GEODATA” d.o.o. Herceg Novi

Odgovorno lice

geod.ing.Vukićević Jakša

Tel:
069245322
067013789

OPTIMUS PROJECT doo
Rista Dragičevića 46
81000 Podgorica



info@optimusproject.me
www.optimusproject.me

PIB: 02686805
ŽR: 510-205312-54
520-37088-70

Investitor: „Optimist“ doo, Tivat

Projektna organizacija: „Optimus Project“, Ul.Rista Dragičevića 46, Podgorica

Objekat: Izgradnja marine i kupališta na osnovu Investicionog programa

Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje i glavni projekat

Lokacija: Urbanističke parcele UPB 35 i UPB 36, u okviru DSL-a za sektor 34, uvala Žanjic, opština Tivat

PROJEKTNI ZADATAK

1. Svrha izrade projekta

Ovim projektnim zadatkom se definišu uslovi investitora za izradu tehničke dokumentacije za projektovanje:

1. pristaništa, privezišta i sidrišta na UPB 36

2. uređenog kupališta/plaže na UPB 35

na osnovu Investicionog programa koji ima za cilj realizaciju dijela plana iz DSL-a za sektor 34, uvala Žanjic u dijelu urbanističkih parcela UPB 35 i UPB 36.

2. Predmet projekta

Tehnička dokumentacija, koju čini *Idejno rješenje i Glavni projekat*, se izrađuje u svrhu pribavljanja saglasnosti JPMD na predloženo rješenje, kao i u svrhu pribavljanja dozvole za izgradnju objekata.

3. Prodaci o lokaciji

Predmetna lokacija predstavlja južnu stranu obale uvale Žanjic i planskim dokumentom „DSL Žanjic“ definisana je kao UPB 35 i UPB 36, koje su većim dijelom morski plićak.

Površine predmetnih UP:

1. UPB 35 = 1944.00 m²

2. UPB 36 = 7328.00 m²

4. Dokumentacija za izradu projekta

Projektantu predmetnog idejnog rješenja i glavnog projekta uz projektni zadatak stavljena je na raspolaganje sljedeća dokumentacija:

- Investicioni program za izgradnju i uređenje marine i kupališta, Investitor „Optimist“ doo, Tivat, zavedeno pod brojem 0210-2734/1 od 10.07.2018;

- UT uslovi za izgradnju pristaništa, broj 02-3-350-641/2015 od 18.01.2015. godine, izdatih od strane Sekretarijata za prostorno planiranje, izgradnju, komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine, Opština Herceg Novi;
- UT uslovi za uređenje plaže, broj 02-3-350-1480/2016 od 20.01.2017. godine, izdatih od strane Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju, Opština Herceg Novi;
- Geodetska podloga, koju je izradilo preduzeće „Geodata“ doo Herceg Novi, broj licence 02-6042/2 od 14.09.2012. godine;
- Elaborat o geotehničkim svojstvima terena, koji je izradilo preduzeće „Geotehnika“ doo Nikšić, broj licence 01-462/3, datum novembar 2019.

5. Opšti uslovi i smjernice

Potrebno je projekat bazirati na smjernicama Investicionog programa koji propisuje izgradnju dvije cjeline i to:

1. izgradnja pristaništa, privezišta i sidrišta (UPB 36) i
2. izgradnja uređenog kupališta plaže (UPB 35)

Izgradnja pristaništa, privezišta i sidrišta (UPB 36) će se sastojati od izrade:

1. **glavnog zida marine (valobrana)** - regulaciona linija povezuje tačke 148 prema i zaključno sa tackom 130 iz UT uslova i DSL-a Sektor 34)
2. **obalni zidovi unutar marine**
3. **postojeće (staro pristanište)** - radi se o starom "otvorenom" pristaništu, izgrađenom davne 1984 godine. Isto je u lošoj (oštećenoj) kondiciji (narocito dek pristaništa). Ovo staro pristanište postaje sastavni dio novog pristaništa/marine.

Kupalište de biti opremljeno sa svim pratećim sadržajima i standardima u skladu sa Pravilnikom o kupalistima.

Predviđena je i izgradnja manjih objekata sa pratećim sadržajima potrebnim za funkcionisanje pristaništa.

Parametri za manje objekte:

- Maksimalna površina horizontalnog gabarita iznosi 100 m²
- Spratnost objekta je P

Položaj objekta odabrati na osnovu uslova terena uz prethodno obavljeno detaljno snimanje.

Osnovnu ideju za oblikovni izraz objekta pronaći u motivima prirodnog ambijenta uz mogućnost slobodnijeg projektantskog rješenja.

5.1. Konstrukcija

Konstruktivni sklop objekata marine i kupališta projektovati kao prefabrikovane armirano betonske elemente. Predvidjeti izradu prefabrikovanih armirano betonskih sanduka za izgradnju zida kupališta i spoljašnjeg zida marine, izradu temeljnih greda za obalu i marinu i izradu montažnih elemenata za unutrašnje zidove marine.

Voditi računa o preporukama Elaborata klimatsko – meteoroloških karakteristika za sektor 34 – Žanjic-Mirište-Arza, u vezi izgradnje strukture koja efikasno amortizuje talase tj. atak talasa na obalu, primjenom savremenih projektantskih rješenja.

Dimenzionisanje datih elemenata izvršiti prema važećim propisima i pravilnicima za beton i armirani beton.

5.2. Materijalizacija

Za planirane objekte projektovati primjenu savremenih materijala koji se koriste u gradnji objekata ovog tipa uz primjenu lokalnih i lokalno dostupnih materijala. Potrebno je projektovati objekte primjenom savremene interpretacije tradicionalnih graditeljskih formi podneblja, sa upotrebom kamena, kako bi se buduće intervencije uklopile u sadašnji ambijent u priobalju.

6. Infrastruktura

Infrastrukturna priključenja za pristanište, privezište, sidrište, kupalište i pomoćne objekte predvidjeti u skladu sa uslovima nadležnih institucija.

7. Regulatora

Tehničku dokumentaciju izraditi u svemu u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list. CG" br. 64/2017, 44/2018, 63/2018, 11/2019-ispr. i 82/2020), Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list CG", broj 61/10), kao i svim drugim važećim relevantnim nacionalnim pravilnicima i propisima za ove vrste objekata.

Za Investitora,

Potpis:



Jul, 2024.

Broj: 0210-2734/3
Budva, 20.08.2018. god.

Na osnovu člana 7 i 8 Zakona o morskom dobru ("Sl. list RCG", br. 14/92, 27/94 i „Sl. list CG“, br. 51/08, 21/09, 73/10 i 40/11), člana 6 stav 2 i 24 Zakona o državnoj imovini (»Sl. list CG«, br. 21/09 i 40/11), člana 4, 5 stav 2 i člana 6 Odluke o uslovima, vremenu korišćenja i visini naknade za korišćenjeorskog dobra (»Sl. list RCG«, br.27/92), člana 28 i čl. 76 b Zakona o finansiranju lokalne samouprave, (»Sl. list RCG«, br. 42/03, 44/03, »Sl. list Crne Gore« br. 05/08, 51/08, 74/10, 01/15, 78/15, 03/16, 30/17 i 92/17)

1. Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom Crne Gore sa sjedištem u Budvi, koga zastupa i predstavlja direktor Predrag Jelušić, dipl.ekonomista (u daljem tekstu: **Javno Preduzeće**) i

2. DRUŠTVO »OPTIMIST« DOO iz Tivta , Seljanovo bb, (PIB:028157796), koga zastupa Izvršni direktor Goran Delać (u daljem tekstu : **Zakupac**)

Zaključuju dana 20.08.2018. god.

UGOVOR O ZAKUPU / KORIŠĆENJU MORSKOG DOBRA

Uvažavajući:

-Da je Upravni odbor Javnog preuzeća za upravljanje morskim doborom na svojoj sjednici održanoj 24.11.2017.god. donio Odluku broj:0203-3465/13-2 od 24.11.2017.god. o objavljivanju javnog poziva za prikupljanje ponuda za zakuporskog dobra u cilju izgradnje kupališta i pristaništa/privežišta u uvali Žanjic prema planskim dokumentima,

-Da je Vlada Crne Gore Zaključkom broj:07-2726 od 17.05.2018.god. dala saglasnost na Odluku o objavljivanju javnog poziva za prikupljanje ponuda za zakup/korišćenjeorskog dobra za izgradnju pristaništa i kupališta prema planskim dokumentima,

-Da je dana 06.6.2018.od. na web site www.morskodobro.com i u DL "Pobjeda" objavljen Javni poziv za prikupljanje ponuda za zakuporskog dobra za izgradnju pristaništa i kupališta prema planskim dokumentima broj:0210-2372/1 od 06.06.2018.god,

-Da je Tenderska komisija za sprovođenje postupka davanja u zakup kao najuspješniju ponudu za zakuporskog dobra za izgradnju pristaništa i kupališta u uvali Žanjic u Herceg Novom Odlukom broj:0210-2734/2 od 11.07.2018.god. kao najuspješniju izabrala ponudu Društva »OPTIMIST« doo iz Tivta zavedenu pod brojem:0210-2734/1 od 10.07.2018.god,

-Da su ispunjeni preduslovi za zaključenje Ugovora o korišćenju/zakupuorskog dobra sa izabranim ponuđačem.

I OPŠTE ODREDBE

Član 1

JAVNO PREDUZEĆE i izabrani ponuđač DRUŠTVO »OPTIMIST« DOO iz Tivta zaključuju ovaj ugovor i uređuju međusobna prava i obaveze vezana za korišćenje dijela morskog dobra u državnoj svojini, djela obale u opštini Herceg Novi sa namjerom realizacije investicionog projekta izgradnje i opremanja novog pristaništa i kupališta u skladu sa planskim dokumentima.

II OPIS MORSKOG DOBRA

Član 2

Predmet korišćenja je dio morskog dobra u opštini Herceg Novi na poluostrvu Luštica u uvali Žanjic u zahvatu Urbanističke parcele UPB.35 ukupne površine 1944,00 m² i Urbanističke parcele UPB.36 ukupne površine 7.328,00 m² iz Državne studije lokacije „Sektor 34“ – Arza, obuhvatajući :

- **Obalu**, postojeće kopno ukupne površine **1557,00 m²**, od čega obala površine 698,00 m² koja pripada UPB. 35, dio kat.parcele 1784 upisane u LN 662 KO Radovanići i dio kat.parcele 1785/1 upisana u LN 343 KO Radovanići kao i obalu-kopno površine 859,00 m² koje pripada UPB.36, a zahvata kat.parcelu 3439 – postojeće pristanište i dio kat.parcele 1784 obje upisane u LN 662 KO Radovanići i dio kat.parcele 1782/1 upisana u LN 343 KO Radovanići;

- **Akvatorijum**, u zahvatu urbanističke parcele UPB.36, postojeće površine 6.469,00 m² i akvatorijum u zahvatu UPB.35, postojeće površine 1.246,00 m² , kao i sidrište u uvali Žanjic u funkciji pristaništa površine 15.000 m² sa pripadajućim akva prostorom budućeg kupališta.

Postojeće morsko dobro opisano u stavu 1. ovog člana prikazano je na katastarskom snimku – skici sa koordinatama graničnih tačaka, koja je sastavni dio ovog ugovora (Prilog 1.), sa unijetim granicama zahvata novoplaniranog pristaništa i kupališta iz Urbanističko-tehničkih uslova, koji su sastavni dio ovog ugovora.

Ugovorne strane su saglasne da se nakon realizacije projekta izgradnje novog pristaništa i kupališta izvrši premjer novoizgrađenih površina i u skladu sa istim aneksom ovog Ugovora izmijene površine dijela morskog dobra koji su predmet ovog Ugovora.

Zakupodavac je u obavezi da kod nadležnih organa pokrene postupak upisa državne svojine na novostvorenim površinama u katastar nepokretnosti.

III CILJEVI I NAMJERE UGOVORA

Član 3

Zakupac na osnovu Ugovora o zakupu/korišćenju morskog dobra stiče pravo i obavezu da nesmetano koristi ustupljeno morsko dobro saglasno utvrđenoj namjeni i da na ustupljenom morskome dobru kao investitor realizuje projekat izgradnje i opremanja izgrađenog pristaništa i kupališta, koje izgradnjom postaju državna imovina u svemu prema planskoj i tehničkoj dokumentaciji, Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata i Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu.

Zakupac preuzima obavezu da tokom realizacije projekta obezbijedi redovno održavanje postojećeg pristaništa u sezoni i vansezoni (uključujući uklanjanje i postavljanje gazišta) i njegovo funkcionisanje u skladu sa propisima do izgradnje novog, uz saglasnost ugovornih strana da je pristup lokaciji i postojećem pristaništu obezbijeđen preko postojeće pristupne staze na kat parcele 1782/1 KO Radovanići.

Zakupac stiče pravo da na Predmetu zakupa i novoizgrađenom morskome dobru u smislu ovog člana obavlja i vrši sve zakonom dozvoljene djelatnosti u skladu sa namjenom.

IV OBIM USTUPLJENIH PRAVA

Član 4

Zakupodavac ovim Ugovorom prenosi, a Zakupac stiče isključivo pravo da koristi Predmeta zakupa. Isključivost podrazumijeva da za sve vrijeme trajanja ovog Ugovora sva treća lica ne mogu ni pod kakvim (pod istim ili bilo kakvim drugim) uslovima steći na Predmetu zakupa ista prava koja su predmet ovog ugovora, osim u slučaju davanja predmeta u podzakup trećim licima uz saglasnost Javnog preduzeća.

Zaključenjem ovog ugovora morsko dobro zadržava karakter javnog dobra u opštoj upotrebi, odnosno sva fizička i pravna lica imaju pravo nesmetanog pristupa postojećem i novoizgrađenom morskom dobru.

V ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE

Član 5

Zakupac je dužan da Morsko dobro koje je predmet ugovora izgradi, koristi i uživa na način i u skladu sa prostornim i urbanističkim planovima i svim pozitivnim propisima koji uređuju zaštitu životne sredine, zaštitu mora i obale.

Djelatnosti koje ZAKUPAC bude obavljao na predmetnom morskom dobru, uključujući i izvodjenje radova, ni na koji način ne smije ugrožavati životnu sredinu, obalu i more, osim u mjeri u kojoj je to neophodno radi privodjenja prostora namjeni prema glavnom projektu.

Izgradnja saglasno Zakonu obuhvata izradu tehničke dokumentacije, reviziju tehničke dokumentacije, građenje objekata, vršenje stručnog nadzora nad građenjem objekata i stvaranje uslova za upotrebu objekata.

VI KORIŠĆENJE MORSKOG DOBRA:

Član 6

Pored ostalih, Zakupac ima sljedeće posebne obaveze u vezi sa korišćenjem Morskog dobra:

- da saglasno Urbanističko tehničkim uslovima finansira i izvede radove na izgradnji i opremanju pristaništa/privezišta i kupališta, podrazumijevajući izradu tehničke dokumentacije, reviziju tehničke dokumentacije, građenje i vršenje stručnog nadzora nad građenjem u svemu saglasno Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata i Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu;
- da izvede radove na izgradnji pristaništa/privezišta i kupališta u svemu prema prijavi građenja, ovjerenom glavnom projektu i pozitivnom izvještaju o reviziji glavnog projekta, sve saglasno Zakonu;
- da na postojećem i novouređenom morskom dobru obavlja djelatnosti saglasno registraciji i odobrenju nadležnih organa poštujući u svemu pozitivne pravne propise, propisane normative i standarde, posebno propise koji uređuju uslove za uređenje, organizaciju, opremanje i rad kupališta;
- da radove na izgradnji, uređenju i opremanju morskog dobra organizuje na način koji neće dovesti do oštećenja pristupnih puteva i okolnog terena, odnosno ako do istih dođe, dužan je da o svom trošku otkloni sva nastala oštećenja u najkraćem roku vrati prostor u uredno stanje.

Član 7

Zakupac je saglasan i preuzima obavezu da u toku trajanja ovog ugovora ustupljeno morsko dobro izgradi, uredi i opremi saglasno urbanističko-tehničkim uslovima, ovjerenom i revidovanom projektu, prijavi građenja, kao i da nakon završetka radova pristanište/privezište i kupalište opremi i koristi u skladu sa Uslovima za uređenje i opremanje pristaništa/privezišta i kupališta i odobrenju za postavljanje privremenih objekata u skladu sa važećim Programom objekata privremenog karaktera u zoni morskog dobra, što podrazumijeva:

- da sve radove na ustupljenom morskom dobru izvodi u skladu sa Zakonom, stručno i kvalitetno, držeći se tehničkih propisa, pravila i standarda koji važe u građevinarstvu i ovjerenog i revidovanog glavnog projekta;
- da izvrši infrastrukturno opremanje lokacije prema propisanim uslovima i na osnovu odobrenja nadležnih organa uprave i javnih preduzeća;
- uređenje i opremanje kupališta i pristaništa u svemu saglasno Uslovima za uređenje kupališta i Uslovima za opremanje pristaništa/privezišta koji će se izdati nakon izgradnje i stavljanja u funkciju.

Sve pripremne radove i radove na uređenju ustupljenog morskog dobra Zakupac je dužan da izvede u skladu sa tehničkom dokumentacijom, poštujući odobrenja i uputstva ovlašćenog nadzornog organa, opštinske propise o komunalnom redu i druge važeće propise.

Član 8

Zakupac je obavezan da, u roku od **5 (slovima:pet) godina** od dana zaključenja ugovora, realizacije investiciona ulaganja koja prema usvojenoj Ponudi i Investicionom programu preliminarno iznose **ne manje od 1.353.300,00 € (slovima: jedan milion tristotine pedeset tri hiljadetristotine eura)**.

Zakupac je dužan da obezbijedi izvođenje radova prema dinamici i fazama realizacije koje su utvrđene Ponudom i Investicionim programom i saglasan je da se nakon završetka radova, na osnovu Izvještaja zajedničke komisije iz člana 16 ovog Ugovora izvrši analiza realizacije i redefinišu uslovi ugovora u slučaju da je konstatovano da su trajna ulaganja značajno manja u odnosu na preliminarni iznos iz stava 1 ovog člana.

Zakupac neće koristiti Lokaciju suprotno planom utvrđenoj namjeni, niti će koristiti Lokaciju na bilo kakav način kojim bi uzrokovao štetu, povredu ili ugrožavanje Zakupodavcu ili bilo kom trećem licu ili na način koji bi doveo do uspostavljanja bilo kakvog Tereta u vezi sa Lokacijom suprotno odredbama ovog Ugovora.

Član 9

Zakupac će obezbijediti da tehnička dokumentacija bude izrađena i revidirana u što kraćem roku u skladu sa Zakonom o planiranju porostora i izgradnji objekata i Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu i **dužan je u svakoj fazi izrade, tehničku dokumentaciju dostavi na izjašnjenje Zakupodavcu** (podrazumijeva se: Projektni zadatak, Idejno rješenje, Glavni projekat, Revidovani glavni projekat i Nacrt Elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu).

Zakupac je u obavezi da nadležnom organu uprave podnese zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade procjene uticaja na životnu sredinu u skladu sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu.

Kašnjenje u postupku uzrokovano nepotpunom i neurednom dokumentacijom smatraće se da je neopravdano kašnjenje Zakupca, osim u slučaju administrativnih barijera.

Zakupac će redovno obavještavati Zakupodavca o napretku po pitanju početka izvođenja radova i obezbijediti kopije prepiske sa nadležnim organom uprave ukoliko to Zakupodavac bude zahtijevao. Zakupodavac će, u okviru svojih ovlašćenja, uložiti najveće napore da pruži potrebnu pomoć Zakupcu u postupku pred nadležnim organima uprave.

Član 10

Zakupac, kao investitor radova na lokaciji, saglasno Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata preuzima i sledeće obaveze:

- 1) da uradi i ovjeri glavni projekat;
- 2) da izvrši reviziju glavnog projekta i obezbijedi izvještaj o pozitivnoj reviziji glavnog projekta;
- 3) da uz prijavu radova dostavi dokaz o osiguranju od odgovornosti projektanta koji je izradio i revidenta koji je revidovao glavni projekat;
- 4) da ugovorom angažuje izvođača radova;
- 5) da ugovorom angažuje stručni nadzor;
- 6) da obezbijedi saglasnost glavnog državnog odnosno glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje.

- 7) da najkasnije 15 dana prije početka građenja, nadležnom inspekcijskom organu podnese prijavu građenja i dokumentaciju iz člana 91 Zakona;
- 8) da prije početka građenja izvođaču radova, dostavi ovjereni revidovani glavni projekat u elektronskoj i analognoj formi.

Zakupac/investitor je dužan da radove na lokaciji izvodi na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Član 11

Zakupac, odnosno lice koje vrši stručni nadzor dužno je da tokom izvođenja radova obezbijedi da izvođač radova:

- 1) bude ovlašćen za izvođenje radova;
- 2) izvodi radove u skladu sa revidovanim glavnim projektom;
- 3) da na gradilištu posjeduje primjerak glavnog projekta u analognoj formi ovjeren od strane projektanta i revidenta i drugu gradilišnu dokumentaciju propisanu Zakonom;
- 4) da organizuje gradilište na način kojim će se obezbijediti pristup lokaciji, nesmetani saobraćaj i zaštita okoline za vrijeme trajanja građenja;
- 5) da obezbijedi sigurnost objekta, lica koja se nalaze na gradilištu i okoline (susjednih objekata i saobraćajnica) i da bilo kakvo uznemiravanje susjednim vlasnicima, stanovnicima ili građanstvu uopšte svede na neophodni minimum;
- 6) da obezbijedi dokaz o kvalitetu izvedenih radova, odnosno ugrađenog materijala, instalacija i opreme, izdat od strane ovlašćene organizacije kao i da obezbijedi garantne listove proizvođača materijala;
- 7) vodi građevinski dnevnik i građevinsku knjigu saglasno Zakonu;
- 8) obrađuje građevinski otpad nastao tokom građenja na gradilištu u skladu sa planom upravljanja građevinskim otpadom, sačinjenim u skladu sa posebnim propisima;
- 9) da radove izvodi na dobar, efikasan i siguran način, u skladu sa standardima i tehničkim normativima, da koristi samo materijal dobrog kvaliteta u skladu sa standardima i tehničkim normativima, odnosno koristi građevinske materijale, proizvode, uređaje, postrojenja i opremu koji ispunjavaju uslove propisane Zakonom;
- 10) da ukloni objekte privremenog karaktera koji su služili za izvođenje radova na gradilištu u roku od 30 dana od dana završetka radova.

Zakupodavac će, u okviru svojih zakonskih ovlašćenja, uložiti najbolje napore da pruži pomoć Zakupcu u postupcima pred organima uprave i javnim preduzećima za snabdijevanje vodom, električnom energijom i drugim komunalnim uslugama koje su neophodne za izvođenje Radova.

Član 12

Zakupac je dužan da na gradilištu preduzme mjere radi obezbjeđenja sigurnosti izvedenih radova susjednih objekata i radova, opreme, uređenje, instalacija, radnika, saobraćaja, okoline i imovine i neposredno je odgovoran i dužan nadoknaditi sve štete koje izvođenjem radova pričinu trećim licima i imovini.

Troškove sprovođenja mjera zaštite snosi Zakupac.

Zakupac je obavezan Zakupodavcu nadoknaditi sve štete koje treća lica eventualno ostvare od Zakupodavca po osnovu iz stava 1 ovog člana.

Član 13

Zakupac je dužan da radove osigura o svom trošku protiv svih šteta do kojih može doći za vrijeme izvođenja radova i to od početka izvođenja pa do primopredaje radova (osnovnih i dopunskih rizika u skladu sa uslovima za osiguranje objekta u izgradnji) kod odgovarajuće organizacije koja vrši osiguranje-osiguravača.

Zakupac je dužan da tokom trajanja ugovora obezbijedi osiguranje izgrađene obale (kupališta i privezišta) od štete koja može biti prouzrokovana na izgrađenoj obali i objektima.

Član 14

Zakupac garantuje za kvalitet izvedenih radova i to za građevinske radove za period od 10 (deset) godina, odnosno za zanatske radove za period od 2 (godine).

Zakupac je dužan da o svom trošku otkloni sve nedostatke na izvedenim radovima, koji se pokažu u toku garantnog roka u roku koji mu odredi Zakupodavac. Ukoliko **Zakupac** ne postupi po zahtjevu **Zakupodavca**, isti ima pravo da na teret **Zakupca** otkloni nedostatke angažovanjem drugog izvođača.

Član 15

Zakupodavac će, o svom trošku, obezbijediti nezavisnu kontrolu/nadzor (kvalifikovano pravno ili fizičko lice) koje ima obavezu da tokom perioda izvođenja radova prati realizaciju ugovora, realizaciju i izvođenje radova, utrošak sredstava i građevinsku dokumentaciju.

Zakupac će imati obavezu da omogući da imenovano lice iz stava 1 ovog člana može ući na lokaciju u bilo koje vrijeme radi provjere: (i) kako napreduju radovi, (ii) usklađenosti svih radova sa dogovorenim standardom i zakonima, (iii) ostalih obaveza **Zakupca** po osnovu ovog Ugovora. Prilikom ulaska na lokaciju, lice iz stava 1. ovog člana neće ometati radove i neće davati nikakve direktne naredbe izvođačima radova ili predstavniku **Zakupca** na lokaciji.

Ukoliko ovlašćeno lice iz stava 1 ovog člana, u toku svoje kontrole, ustanovi da se radovi ne izvode u skladu sa, dogovorenim standardom i zakonima, ili da postoji kašnjenje radova u odnosu na ugovorenu dinamiku, ili da postoji nesklad u iznosu stvarnih troškova radova u odnosu na premjer i predračun radova, dužan je **Zakupodavcu** podnijeti detaljan pisani izvještaj. **Zakupodavac** pismeno može od **Zakupca** tražiti razjašnjenje u vezi sa konstatovanim nepravilnostima.

Ukoliko se konstatovane nepravilnosti odnose na kvalitet ugrađenog materijala ili izvedenih radova, **Zakupodavac** može da zatraži od **Zakupca** da nekvalitetni materijal zamijeni kvalitetnim i da radove dovede u ispravno stanje o svom trošku.

Ako **Zakupac** i pored upozorenja i zahtjeva **Zakupodavca** da otkloni uočene nedostatke nastavi nekvalitetno izvođenje radova, **Zakupodavac** će podnijeti prijavu nadležnoj inspekciji.

Zakupac je dužan da imenovanom licu iz stava 1 ovog člana podnosi redovne kvartalne izvještaje po pitanju nivoa izvršenih radova i troškova radova, uz obavezu da istom dostavi kopiju građevinske dokumentacije saglasno Zakonu.

Član 16

Obavijest da su radovi završeni **Zakupac** podnosi **Zakupodavcu** preko stručnog nadzora. Uz obavijest o završetku radova stručni nadzor će dostaviti pisanu izjavu da je objekat građen u skladu sa revidovanim glavnim projektom, zakonom i drugim propisima odnosno izjavu da je objekat podoban za upotrebu i da se može namjenski koristiti.

Izvještaj iz stava 1 ovog člana sadrži i elaborat originalnih terenskih podataka izvedenog stanja ovjeren od strane licencirane geodetske organizacije.

Član 17

Nakon realizacije projekta, pristanište i kupalište se organizuje i oprema u skladu sa Pravilnikom o uslovima koja moraju da ispunjavaju uređena i izgrađena kupališta ("Sl.list CG", br.20/08, 20/09, 25/09, 4/10, 61/10 i 26/11), odnosno podzakonkim aktima koji uređuje uslove i opremanje pristaništa i kupališta, što podrazumijeva obavezu **Zakupca**/Korisnika da tokom trajanja ugovora:

➤ da morsko dobro iz člana 2 ovog Ugovora koristi kao pristanište i uređeno i izgrađeno kupalište, prema odobrenom programu uređenja, uz potrebne saglasnosti nadležnog organa uprave, poštujući u svemu pozitivno pravne propise, važeće standarde, uslove za postavljanje privremenih objekata, Pravilnik o uslovima koja moraju ispunjavati izgrađena i uređena kupališta i Uslove za uređenje kupališta koji su prilog i sastavni dio ovog ugovora, Uslove za uređenje i opremanje pristaništa i drugo;

- da tokom trajanja ovog ugovora, obezbijedi redovno i uredno čišćenje i održavanje označenog dijela morskog dobra i njegove neposredne okoline, redovno uklanjanje smeća i poštovanje propisa iz komunalne oblasti;
- da u skladu sa pozitivno – pravnim propisima obezbijedi javno korišćenje morskog dobra;
- da u periodu van sezone, tokom zimskog perioda obezbijedi redovno i uredno održavanje : uklanjanje i odvoz murave, sitnog otpada i drugih stvari koje more izbací, uz obavezu da uklanjanje i odvoz sakupljenog otpada uradi na propisan način u saradnji sa lokalnim komunalnim preduzećem;
- da tokom kupališne sezone, odnosno u periodu od 01.05. do 01.10. obezbijedi rad kupališta, što podrazumijeva redovno, svakodnevno, detaljno, čišćenje kupališta i uklanjanje otpadaka, ispravno i uredno funkcionisanje uređaja i opreme na kupalištu i rad pratećih, pomoćnih i uslužnih objekata na kupalištu;
- da zaključi ugovor o odvozu smeća sa lokacije sa lokalnim komunalnim preduzećem o odvozu smeća i redovno plaća troškove po ovom osnovu;
- da u pripremi turističke sezone izvede radove koji podrazumijevaju :
 - detaljno čišćenje plaže i označenog morskog dobra iz člana 1. ovog Ugovora,
 - sanaciju eventualnih oštećenja i druge radove koje odobri Javno preduzeće u okviru godišnjeg programa uređenja;
- da najkasnije do 01.05. svake godine organizuje i stavi u funkciju kupalište u svemu prema Uslovima za uređenje kupališta i skici koji su prilog i sastavni dio ovog Ugovora, a naročito da :
 - vidno istakne kupališni red (koji sadrži radno vrijeme kupališta, rekreativne i druge aktivnosti koje se mogu obavljati na kupalištu, način i uslove korišćenja kupališne opreme, higijenski red na kupalištu i druge odredbe koje garantuju red i čistoću, bezbjednost kupaća i sl.),
 - postavi i pravilno rasporedi plažni mobilijar (suncobrani i ležaljke), u svemu prema Uslovima za uređenje kupališta,
 - opremi i stavi funkciju potreban broj tuševa i kabina za presvlačenje,
 - postavi adekvatne kante za otpatke,
 - obezbijedi sanitarne uslove na kupalištu,
 - na propisan način izvrši vidno obilježavanje-ograđivanje vodene strane kupališta, postavljanjem povezanih bova odgovarajućih dimenzija i materijala na propisanoj udaljenosti od obale,
 - obezbijedi spasilačku službu koja posjeduje licencu izdatu od ovlašćenog organa ili organizacije i istu na propisan način opremi,
 - da poštujući urbanističko-tehničke uslove postavi odobrene sezonske privremene objekte,
- da se pridržava Kriterijuma za utvrđivanje visine naknade za pristajanje i vezivanje plovila u lukama od lokalnog značaja, pristaništima i na ostalim objektima pomorske/obalne infrastrukture kao i uslovima za opremanje i održavanje reda na pristaništu, kao i da tokom trajanja ugovora:
 - obezbijedi redovno održavanje pristaništa/privežišta u funkcionalnom i standardima propisanim urednom stanju,

- u saradnji sa nadležnim organima obezbijedi održavanju plutača, oznaka i uređaja za sigurnu plovidbu, održavanje infrastrukture, instalacija i druge opreme,
- obezbijedi redovnu kontrolu i mjerenje kvaliteta morske vode, otpadnih voda i drugih obaveznih mjerenja predviđenih pozitivnim propisima, preko subjekata ovlašćenih za vršenje ovih ispitivanja,
- organizuje i obezbijedi bezbjedno i funkcionalno korišćenje-pristajanje i privez putnika i plovila;
- da na zakupljenoj lokaciji otpočne sa obavljanjem djelatnost nakon što pribavi odobrenje za rad od nadležnog organa uprave, da djelatnost obavlja poštujući registraciju, odobrenje za rad i opštinsku odluku o javnom redu i miru posebno u pogledu radnog vremena;
- da na propisan način izvrši komunalno i infrastrukturno opremanje lokacije uz prethodno pribavljanje potrebnih saglasnosti za priključivanje od strane nadležnih organa uprave i javnih preduzeća(voda, električna energija, telefonske instalacije i dr.), kao i da tokom trajanja ugovora u skladu sa propisima snosi troškove i redovno plaća usluge po tom osnovu nadležnim upravljačima infrastrukturnih sistema;
- da bez znanja i saglasnosti Zakupodavca i odobrenja nadležnih organa ne započne bilo kakvu dogradnju, izgradnju, prepravke, adaptacije ili preuzima bilo kakve građevinske poduhvate na ustupljenoj lokaciji, postavlja privremene objekte i druge intervencije u prostoru;
- da blagovremeno plaća ugovorenu naknadu za korišćenje morskog dobra;
- da se tokom trajanja ovog ugovora stara o redovnom održavanju označenog morskog dobra, održavanju objekata, infrastrukture i instalacija u zahvatu označenog morskog dobra;
- da morsko dobro koristi i eksploatiše u skladu sa odredbama ovog Ugovora i svim pozitivno pravnim propisima koji regulišu: uslove koje moraju ispunjavati uređena i izgrađena kupališta, pravne propise, normative i standarde koji regulišu pomorski saobraćaj, prevoz putnika, pristanje i dr, uslove i standarde zaštite čovjekove sredine, posebno zaštite mora od zagađenja, čistoću na kupalištima i drugim javnim površinama, standarde koji propisuju nivo turističkih objekata i turističkih usluga i drugim propisima koji regulišu materiju koja je u neposrednoj vezi sa korišćenjem morskog dobra.

Član 18

Zakupodavac će zakupca uvesti u posjed u roku od 8. (osam) dana od dana zaključenja ovog ugovora. Smatra se da je Zakupodavac izvršio obavezu uvođenja Zakupca u posjed ako mu je predao:

- tehničku dokumentaciju (Urbanističko-tehničke uslove i dr.) i
- na terenu uz prisustvo predstavnika zakupca prepoznao i označio tačke zahvata morskog dobra iz člana 2. ovog ugovora, što će se zapisnički konstatovati.

U slučaju da se na pisani poziv Zakupodavca, Zakupac ne odazove uvođenju u posao, Zakupodavac ima pravo na raskid ugovora i naplatu bankarske garancije.

Član 19

Kao garanciju izvođenja radova u skladu sa Investicionim programom i ovim Ugovorom, najkasnije tri dana prije zaključenja Ugovora, Zakupac će dostaviti Zakupodavcu Činidbenu garanciju, na iznos od **135.330,00 € (slovima:stotridesetpethiljadatristotinetrideset eura)** (10% vrijednosti investicionog programa).

Činidbena garancija će ostati na snazi do predviđenog datuma završetka radova (5 godina), sa obavezom Zakupca da je godišnje obnavlja.

Zakupac je dužan da novu činidbenu garanciju dostavi najkasnije 30 dana prije isteka važenja prethodne sa obavezom da u slučaju kašnjenja radova obezbijedi produženje Činidbene garancije.

Zakupodavac stiče pravo da aktivira Činidbenu garanciju u punom iznosu i/ili raskine ovaj Ugovor, ako:

- Zakupac tokom izvođenja radova značajnije odstupi od rokova i iznosa koji je bio dužan da investira;
- Zakupac odstupi od revidovanog glavnog projekta,
- Ne dostavi novu činidbenu garanciju u skladu sa stavom 3 ovog člana,
- Zakupac na drugi način učini bitnu povredu ovog Ugovora, definisanih ovim Ugovorom.

V NAKNADA

Član 20

Zakupac je dužan da tokom trajanja ovog Ugovora, plaća Zakupodavacu godišnju naknadu za korišćenje kupališta iz člana 2. ovog ugovora, od čega se opštini ustupa 50% prihoda od utvrđene naknade a na osnovu čl. 28 i čl. 76 b Zakona o finansiranju lokalne samouprave.

Godišnja naknada za korišćenje morskog dobra, uvećava se za iznos PDV i prema prihvaćenoj ponudi Zakupca iznosi:

Za period **prvih 5 (pet) godina** trajanja ugovora, tokom realizacije projekta cijena godišnjeg zakupa iznosi **1,00 € (slovima:jedaneuro) po m²**, obračunato na površinu postojeće obale i iznosi ukupno **1.557,00 € (slovima :jednahiljadapetstopedesetsedam eura).**

Ugovorne strane su se saglasile da se godišnja zakupnina za prvu godinu trajanja ugovora za period od **01.09.2018.god. do 31.08.2019.god.** plati u cjelini u momentu zaključenja ugovora.

Za period **drugih 5 (pet) godina**, odnosno nakon realizacije projekta, od šeste godine trajanja ugovora cijena godišnjeg zakupa iznosi **1,00 € (slovima:jedaneuro) po m²** , obračunata na površinu novoizgrađene obale i zauzetog akvatorijuma

Nakon isteka perioda od 10 godina, **za period od drugih 10 (deset) godina**, od jedanaeste godine trajanja ugovora cijena godišnjeg zakupa iznosi **2,00 € (slovima: dva eura) po m²**, obračunata na površinu novoizgrađene obale i zauzetog akvatorijuma

Nakon isteka perioda od 20 godina, **za period od poslednjih 10 (deset) godina**, počev od dvadesetprve godine trajanja ugovora cijena godišnjeg zakupa iznosi **3,00 € (slovima:trieura) po m²**, obračunata na površinu novoizgrađene obale (kupalište i pristanište) i zauzetog akvatorijuma.

Cijena m² sidrišta u funkciji pristaništa je fiksna i iznosi **0,10 €** po m² i plaća se nakon realizacije projekta.

Za svaku sledeću godinu nakon realizacije projekta godišnja z a k u p n i n a / naknada za korišćenje morskog dobra se uvećava za 3% godišnje. U slučaju da je godišnja stopa inflacije koju objavljuje Evropska Cenralna banka veća od 3% visina zakupnine će se uskladiti sa objavljenom stopom inflacije za tu godinu, što će se precizirati godišnjim Aneksom ugovora.

U slučaju kašnjenja plaćanja ugovorene naknade Zakupac je dužan da plaća zateznu kamatu saglasno Zakonu.

VI TRAJANJE UGOVORA

Član 21

U skladu sa uslovima Javnog poziva ugovor se zaključuje na period od **30 godina**, odnosno **5+25 godina (slovima:tridesetgodina, odnosno za period pet + dvadesetpet godina) godina, to jest od dana 01.09.2018.god. do 31.08.2023.god. nakon čega će se ugovor podužiti za period od 25 godina (slovima:dvadesetpet godina)** pod uslovom da je Zakupac u prvih 5 (slovima:pet godina) realizovao investicioni program i ispunio sve obaveze predviđene ovim ugovorom ili da ugovor nije jednostrano ili sporazumno raskinut, ili da protiv Zakupca nije pokrenut sudski postupak ili da nije aktivirana činidbena garancija ponude.

Ugovorne strane su saglasne da najkasnije 60 dana prije isteka perioda od 5 (pet) godina trajanja ugovora Zakupac dostavi izvještaj o realizaciji investicionog programa a Zakupodavac je dužan da u roku od 30 dana razmotri dostavljeni izvještaj i uz ispunjenje uslova iz stava 1 ovog člana produži trajanje ovog ugovora za period od 25 (dvadesetpet) godina, o čemu će se sačiniti Aneks ugovora.

U slučaju da Zakupodavac ne prihvati izvještaj o realizaciji investicionog programa ili ocijeni da saglasno stavu 1 ovog člana nijesu ispunjeni uslovi za produženje ugovora, ugovorne strane su saglasne da se zaključi sporazum o o raskidu ili prestanku ovog ugovora, kojim će se utvrditi eventualna prava i obaveze, odnosno stanje međusobnih finansijskih u drugih obaveza i potraživanja po ovom ugovoru, pri čemu Zakupodavac nije dužan da Zakupcu nadoknadi troškove prethodnih ulaganja, ukoliko bez krivice Zakupodavca ne dođe do produženje trajanja ugovora za period od 25 (dvadeset pet) godina.

U vrijeme iz stava 1 ovog člana računa se vrijeme korišćenja morskog dobra od strane Zakupca i svih njegovih pravnih sledbenika i sukcesora.

U tom slučaju Zakupac je saglasan i prihvata da prema pismenom obaviještenju Javnog preduzeća u roku od 30 dana oslobodi predmet zakupa i prostor dovede u uredno stanje.

Nakon isteka trajanja ugovora Zakupac je dužan da Zakupodavcu preda novoizgrađeno morsko dobro (nepokretnosti sa pripadajućim sastavnim djelovima) u ispravnom stanju o čemu će ugovorne strane sačiniti zapisnik.

Član 22

Prava i obaveze iz ovog ugovora Zakupac ne može prenijeti na druga lica bez posebne pisane saglasnosti Zakupodavca.

VII PRESTANAK VAŽENJA UGOVORA

Član 23

Ovaj Ugovor prestaje da važi istekom vremenskog perioda na koji je zaključen.

Zakupac je dužan da novoizgradjenu obalu odnosno kupaliste oslobodi od lica, stvari i objekata u roku od 30 dana od dana isteka isteka ugovora.

Ovaj ugovor može prestati da važi i sporazumnim raskidom ugovornih strana, pri čemu sporazumni raskid mora sadržati sve odredbe kojima se utvrđuju prava i obaveze nastale u momentu raskida.

U slučaju prestanka važenja ovog Ugovora krivicom Zakupca ili po sili zakona, Zakupodavac nije dužan da Zakupcu nadoknadi troškove ulaganja, osim u slučaju da je o navedenom postignut poseban sporazum.

Član 24

Ovaj Ugovor prestaje da po sili zakona na osnovu člana 10. Zakona o morskome dobru :

- prestankom postojanja korisnika morskog dobra, ako u roku od tri mjeseca njegov pravni sljedbenik ne zahtijeva prenos odobrenja,
- brisanjem iz registra predmeta poslovanja koji se odnosi na korišćenje morskog dobra,
- odustajanjem korisnika morskog dobra,
- istekom određenog roka za korišćenje morskog dobra.

Na osnovu člana 11. Zakona o morskome dobru korišćenje morskog dobra može se uskratiti u cjelosti ili djelimično prije isteka roka, ako korisnik morskog dobra :

- ne koristi morsko dobro pod uslovima određenom Zakonom,
- u određenom roku morsko dobro ne privede određenoj namjeni,
- blagovremeno ne plati dospjelu naknadu za korišćenje morskog dobra.

Zakupodavac može pokrenuti postupak raskida ovog ugovora u smislu prethodnog stava nakon što **Zakupca** pismeno opomene i ostavi mu primjeren rok, u zavisnosti od razloga za otklanjanje raskidnog razloga.

Član 25

Zakupac je saglasan i prihvata da **Zakupodavac** može jednostrano raskinuti ovaj ugovor zbog teže povrede ugovornih obaveza koje predstavljaju povredu bitnih elemenata ugovora, uključujući :

- ukoliko **Zakupac** ne privede namjeni morsko dobro iz člana 2 ovog Ugovora, prema ovjerenom revidovanom glavnom projektu,

- ukoliko **Zakupac** radove na uređenju obale izvodi bez revidovanog projekta i prijave za izvođenje radova

- ukoliko **Zakupac** radove izvodi nekvalitetno, nestručno, neblagovremeno, koristi nekvalitetan materijal i opremu, ili radove izvodi suprotno revidovanom glavnom projektu, što sve mora biti potvrđeno od strane verifikovane stručne institucije ili posredstvom stručnog nadzora,

- ukoliko **Zakupac** ne postupi po pismenom nalogu nadležnog inspekcijskog organa kojim se nalaže zaustavljanje započetih radova na dijelu ustupljenog morskog dobra,

- ukoliko **Zakupac** prava i obaveze iz ugovora o korišćenju morskog dobra prenese na drugo lice bez odobrenja **Zakupodavca**,

- ukoliko **Zakupac** zadocni sa plaćanjem dospjele ugovorene naknade za korišćenje morskog dobra i ne izvrši uplatu i nakon dostavljene opomene,

- ukoliko **Zakupac** koristi i eksploatiše ustupljeno morsko dobro suprotno pozitivnim propisima, kako onim koje se odnose na djelatnosti koje na ustupljenom morskome dobru obavljaju, tako i drugim pozitivnim propisima koji regulišu zaštitu čovjekove okoline, zagađivanje mora i obale, održavanje čistoće, infrastrukture i instalacija na predmetnom morskome dobru i sl.

Zakupac može jednostrano raskinuti ovaj ugovor u smislu prethodnog stava nakon što **Zakupodavca** pismeno opomene i ostavi mu primjeren rok (od 3 do 30 dana u zavisnosti od razloga) za otklanjanje raskidnog razloga.

Ukoliko **zakupac** u ostavljenom roku ne otkloni raskidne razloge ugovor se raskida pisanom izjavom koja se dostavlja drugoj ugovornoj strani. U izjavi mora biti naznačeno po kom osnovu se ugovor raskida.

Član 26

U slučaju raskida ugovora zbog krivice **Zakupca** isti nema pravo na povraćaj uložених sredstava.

U slučaju raskida ugovora zbog krivice **Zakupca** tokom perioda realizacije **Zakupodavac** će aktivirati bankarsku garanciju iz člana 19. ovog Ugovora.

KORISNIK je saglasan i prihvata da nakon obaviještenja Javnog preduzeća o raskidu ugovora, kojim se istovremeno konstatuje da korisnik nije otklonio raskidne razloge, prestane da obavlja djelatnost na privremenoj lokaciji i u najkraćem roku oslobodi lokaciju i ustupljeni dio morskog dobra od stvari i opreme.

Ugovor se ne može raskinuti zbog neispunjenja neznatnog dijela ugovorene obaveze.

Član 27

Nijedna odredba ovog ugovora neće se tumačiti u smislu sticanja bilo kakvih svojinskih i obligacionih prava Zakupca nad predmetom zakupa nakon isteka trajanja ugovora.

VIII VIŠA SILA

Član 28

U slučaju da u toku trajanja ovog ugovora bez krivice ugovornih strana nastupe okolnosti (zemljotres, rat, vanredni događaji, administrativne barijere) koje se nijesu mogle predvidjeti a koje onemogućavaju realizaciju investicije, ili onemogućavaju korišćenje izgrađenog kupališta, rok zakupa neće teći, odnosno isti će nastaviti da teče kad prestane njihovo dejstvo.

U toku trajanja takvog stanja Zakupac je dužan da preduzme sve radnje kako bi spriječio nastanak štete, odnosno dužan je da preduzme sve radnje i mjere kako bi istu umanjio.

IX SASTAVNI DJELOVI UGOVORA

Član 29

Sastavni dio ovog ugovora predstavlja :

- 1.Katastarski snimak-skica sa ucrtanom granicom zahvata lokacije i koordinatama graničnih tačaka (Prilog 1.)**
- 2.urbanističko tehnički uslovi (Prilog 2.)**
- 3.ponuda Zakupca**
- 4.tehnička dokumentacija**
- 5.druga odobrenja i dokumenta izdata od strane nadležnih organa uprave.**

X PRIMJENLJIVO PRAVO I RJEŠAVANJE SPOROVA

Član 30

Ugovor će se sačiniti u skladu sa pozitivnim propisima Crne Gore koji su na snazi u momentu zaključenja ovog ugovora i isto pozitivno pravo će se primijeniti prilikom tumačenja odredbi ovog ugovora.

Za slučaj spora, ugovorne strane će preuzeti sve napore da se spor riješi sporazumom. U nemogućnosti sporazumnog rješavanja spora, ugovorne strane ovim prihvataju mjesno nadležni sud.

XI STUPANJE NA SNAGU

Član 31

Ovaj ugovor smatra se zaključenim i stupa na snagu kada ga potpišu za to ovlašćena lica.

Ovaj ugovor se ovjerava kod nadležnog notara.

Sve izmjene i dopune ovog ugovora moraju biti sačinjene u pismenoj formi i potpisane od obje ugovorne strane.

XII KOMUNIKACIJA

Član 33

Međusobna korespondencija ugovornih strana vršit će se na način što će se svi pismeni akti dostavljati na adresu Zakupca:

DRUŠTVO »OPTIMIST« DOO

Tivat, Seljanovo bb

odnosno adresu Zakupodavca :

Zakupac može ovlastiti drugo lice da u njegovo ime preduzima radnje i izvršava obaveze u vezi sa zaključenim ugovorom.

U slučaju nemogućnosti da se Zakupcu uruči pismeni akt na označenu adresu ili preko punomoćnika, Zakupac će biti pozvan da pristupi u sjedište Zakupodavca/Javnog preduzeća.

Ukoliko na način iz prethodnog stava ne bude izvršeno uručenje, pismeni akt će biti zakačen na predmetu korišćenja.

U slučaju da se ni na prethodni način ne izvrši uručenje, Pismeni akt će biti objavljen na oglasnoj tabli i internet stranici Zakupodavca www.morskodobro.com, a istekom 8 (osam) dana od dana objavljivanja smatrat će se da je isto uručeno Zakupcu.

O promjenama adrese, punomoćnika, kont.telefona Zakupac je dužan da obavjesti Zakupodavca.

XIII ORIGINALI

Član 34

Ovaj ugovor je sačinjen u 10 (deset) istovjetnih primjeraka od kojih Korisnik zadržava 2 (dva) a JAVNO PREDUZEĆE 8 (osam) primjeraka.

Ugovorne strane su saglasne da Zakupodavac po jedan primjerak zaključenog ugovora u roku od 15 dana od dana ovjere dostavi Zaštitniku državne imovine, Državnom tužiocu, Državnoj revizorskoj instituciji i Upravi za imovinu.

ZAKUPAC/KORISNIK

DRUŠTVO »OPTIMIST« DOO

Tivat

Izvršni direktor

Goran Delac



JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE
MORSKIM DOBROM CRNE GORE

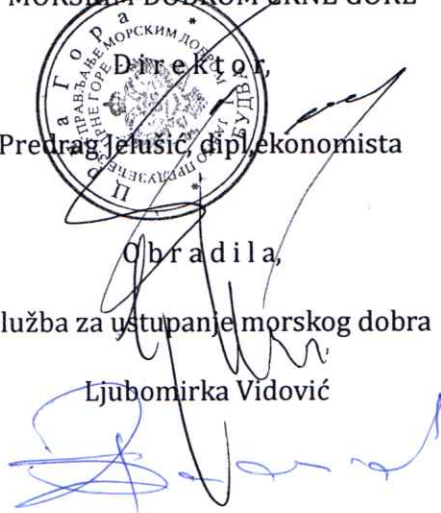
Direktor,

Predrag Jelušić, dipl. ekonomista

Obradila,

Služba za ustupanje morskog dobra

Ljubomirka Vidović



KOORDINATE TACAKA URBANISTICKIH PARCELA PREMA DSL-U ZA SEKTOR 34

UPB.35

149 6547950.12 4694976.05
157 6547892.22 4694948.98
158 6547897.25 4694949.10
159 6547909.70 4694944.08
160 6547922.43 4694963.13

UPB.36

129 6548077.17 4696043.52
150 6547866.38 4694986.84
151 6548017.53 4694891.40
152 6548066.89 4694991.67
153 6548089.53 4694990.38
154 6548099.37 4694991.87
155 6548098.73 4695011.67

pristupna staza

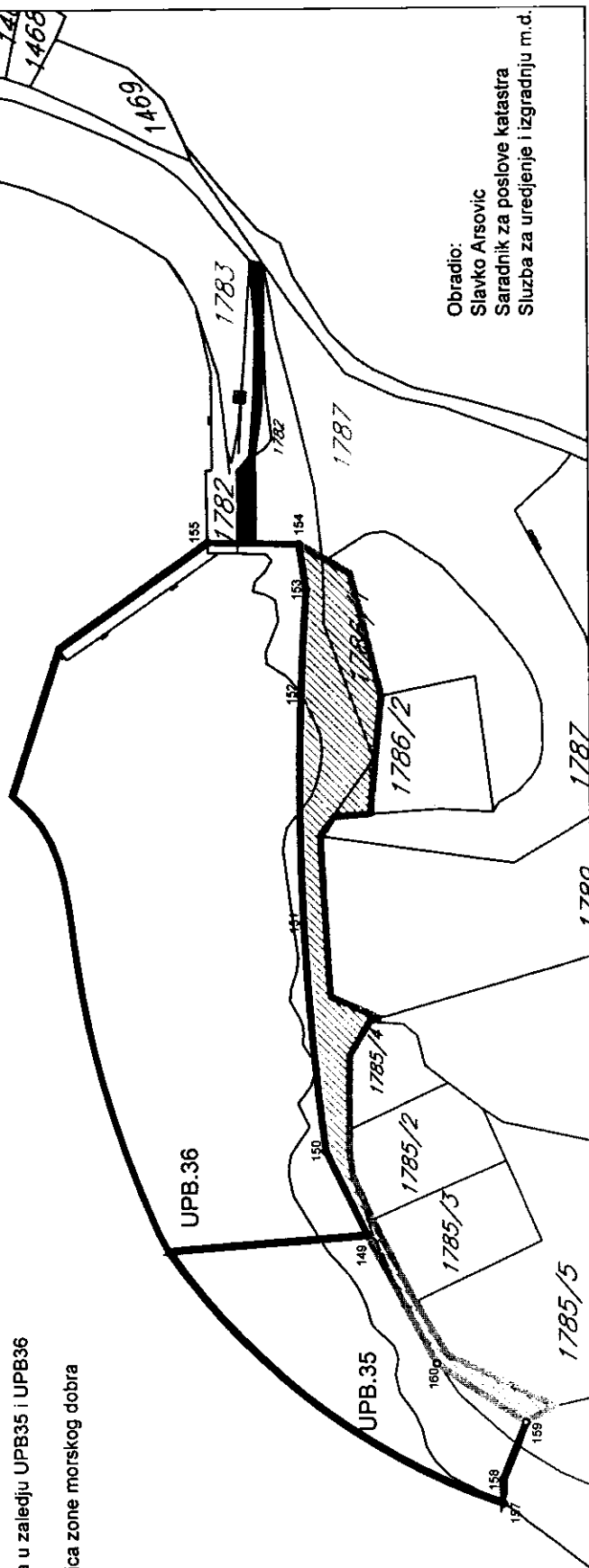
staza u zaleđu UPB35 i UPB36

granica zone morskog dobra



R=1:1500
Lokacija:
K.O.
Radovanici
O. Herceg Novi

Obradio:
Slavko Arsovic
Saradnik za poslove katastra
Sluzba za uređenje i izgradnju m.d.





Crna Gora
Opština Herceg Novi

75/2017

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ МОРСКИМ
ДОБРОМ ЦРНЕ ГОРЕ

Б У Д Е		
Помоћно	26.01.2017.	2017.
Ор. јед.	Број	Пр.
0206-	396	/1

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

ZA UREĐENJE PLAŽE

PRAVNI OSNOV:

Državna studija lokacije »Sektor 34«- Arza
(»Sl. list Crne Gore br. 08/12)

**PODNOŠILAC
ZAHTEVA:**

Javno preduzeće za upravljanje
Morskim dobrom

OBRAĐIVAČ:

**SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I
IZGRADNJU OPŠTINE HERCEG NOVI**

Herceg Novi, 20.01.2017. godine

GORA
HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje i zgradnju,
02-3-350-1480/2016
Novi, 20.01.2017. godine

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI **ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE**

za uređenje plaže, u zoni morskog dobra, na lokaciji: urbanistička parcela
SPB.35, u zahvatu Državne studije lokacije »Sektor 34« - Arza (»Sl. list CG«,
br.08/12).

STVAJ ZAHTJEVA:

Javno preduzeće za upravljanje Morskim dobrom iz Budve.
Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 16.12.2016. godine, pod br.: 02-3-350-1480/2016.

OSNOV:

Član 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), član 13. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Sl. list CG"; op. prop. br.09/16) i Državna studija lokacije "Sektor 34"- Arza ("Sl. list CG", br. 08/12).

POSTOJEĆE STANJE :

Dokumentacija – priložena ili pribavljena po službenoj dužnosti:

Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 1784 K.O. Radovanići od 30.12.2016. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R-1:2500;

Prepis lista nepokretnosti br. 662 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-14861/2016 od 21.12.2016. godine, kojim se dokazuje da je Država Crna Gora isključivi vlasnik katastarske parcele broj 1784 k.o. Radovanići, u površini od 7067m², sa teretom Morskog dobra.

Planska dokumentacija:

Predmetna parcela se nalazi u zahvatu Državne studije lokacije »Sektor 34«- Arza (»Sl. List CG«, op. prop.br. 08/12).

Uvidom u grafički prilog DSL-a: list br.08a: "Namjene površina", parcela se nalazi u zoni PR-pristan.

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI :

1. USLOVI ZA UREĐENJE OBALE

Lokacija:

- Tehnička dokumentacija (Idejni ili Glavni projekat) mora da sadrži **Elaborat parcelacije prema Planskom dokumentu ovjeren od Uprave za nekretnine** kojim će se precizno odrediti granice urbanističke parcele.

- Koordinate graničnih tačaka urbanističke parcele:

UPB.35		
Br.	x	y
148	6547946.87	4695021.14
149	6547950.12	4694978.05
160	6547922.43	4694963.13
159	6547909.70	4694944.08
158	6547897.25	4694949.10
157	6547892.22	4694948.98
156	6547918.15	4694994.83

2. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE:

• Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa:

- Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa se mora sprovesti poštovanjem tradicionalnih načela organizacije i oblikovanja prostora, tj. savremenom interpretacijom principa tradicionalne arhitekture i organizacije prostora

• Zaštita prirodnih vrijednosti:

- U skladu sa članom 25. Odluke o ostvarivanju posebnog interesa zaštite i unapređenja zelenih površina na teritoriji opštine Herceg Novi („Sl.list CG”, - o.p. - br. 24/15), obavezni sastavni dio projektne dokumentacije je i projektno-tehnička dokumentacija pejzažne arhitekture.
- Svaki idejni i glavni projekat mora imati snimak postojećeg stanja zelenih površina i elaborat pejzažne taksacije sa podacima o postojećem dendrološkom materijalu, vrsti, kavalitetu, bonitetu, obimu stabla, prečniku krošnje, zdravstvenom stanju i dekorativnosti.

• Tehničkom dokumentacijom predvidjeti sljedeće mjere:

- Zaštite od požara** – izradom Elaborata zaštite od požara sa izvještajem o tehničkoj kontroli istog, shodno čl. 89 Zakona o zaštiti i spašavanju („Sl.list CG”, br. 13/07 i 05/08) i pratećim propisima. Za porodične stambene zgrade nije potrebno revidovati Elaborat. ;
- Zaštite na radu** - U skladu sa čl. 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Sl.list CG”, br. 34/14), projektant je obavezan da pri izradi tehničke dokumentacije razradi propisane mjere zaštite u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Investitor je dužan da od ovlaštene organizacije pribavi **reviziju - ocjenu** da je tehnička dokumentacija urađena u skladu sa propisima koji se odnose na zaštitu i zdravlje na radu , tehničkim propisima, standardima itd.;
Za potrebe izgradnje objekta izraditi Elaborat o uređenju gradilišta, shodno čl. 10 istog zakona .
- Zaštite od elementarnih nepogoda** – shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju („Sl.list CG” br. 13/07) . Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl.list RCG”, br. 8/93)

- d) **Zaštite životne sredine** – shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl.list RCG”, br. 80/05) i ukoliko je potrebno sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu izradom posebnog Elaborata (za porodične stambene objekte nije potrebna procjena uticaja na životnu sredinu);
- e) **Obezbjeđenja nesmetanog pristupa objektu i kretanja u okviru uređenja terena za lica smanjene pokretljivosti** u skladu sa čl. 73 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG”, br. 51/08 i 40/10) i pratećim propisima (odnosi se na stambene i stambeno-poslovne objekte sa 10 i više stambenih jedinica);
- f) Tehnička dokumentacija treba obavezno da sadrži **Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla** ukoliko je to propisano čl. 7, 32 i 33 Zakona o geološkim istraživanjima („Sl.list CG”, br. 8/93, 27/94, 42/94 i 26/7) - u cilju određivanja geoloških i geomehaničkih osobina tla za potrebe izgradnje objekta (detaljna istraživanja se vrše i ukoliko se objekat predviđa sa podrumskom etažom).

3. INFRASTRUKTURA:

• Elektroinstalacije:

- Elektroenergetske instalacije objekata projektovati prema Tehničkim preporukama EPCG, dostupne na sajtu www.epcg.co.me i na sajtu Opštine Herceg Novi www.hercegnovi.me;

• Telekomunikacione instalacije :

- Elektronsku komunikacionu mrežu projektovati prema uslovi za izgradnju izdatim od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost Crne Gore, koji su dostupni na sajtu Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost (EKIP) www.ekip.me i sajtu Opštine Herceg Novi www.hercegnovi.me;

• Hidrotehničke instalacije :

- Instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normativima za tu vrstu objekata, a priključiti ih na gradsku distributivnu mrežu prema uslovima od JP "Vodovod i kanalizacija" – Herceg Novi.

Na projekte instalacija se u postupku izdavanja građevinske dozvole pribavljaju potrebne saglasnosti od nadležnih javnih preduzeća i organa, davaoca prethodnih uslova.

4. OSTALI USLOVI:

- Investitor je obavezan da propiše **projektni zadatak** za izradu tehničke dokumentacije za predmetnu izgradnju objekta uz obavezno poštovanje ovih urbanističko-tehničkih uslova.
- Tehničku dokumentaciju raditi po svim potrebnim fazama u skladu sa : Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG”, br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), **Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl.list CG”, br. 23/14,32/15,75/15)**, ovim uslovima , uslovima i preporukama javnih preduzeća za oblast infrastrukture, svim važećim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora.
- Tehnička dokumentacija za potrebe izdavanja građevinske dozvole, shodno čl. 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG”, br.51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) se izrađuje u formi **Idejnog projekta** , odnosno **Glavnog projekta** sa izvještajem o izvršenoj reviziji , izrađenih u 10 primjerka, od kojih su sedam u zaštićenoj digitalnoj formi.
- Revizija tehničke dokumentacije mora biti u skladu sa čl. 86, 87,88 i 89 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG”, br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) kao i u skladu sa **Pravilnikom o načinu vršenja revizije idejnog i glavnog**

podliježe reviziji, osim u slučaju da je za predmetnu lokaciju izdato Rješenje o uređenju vodnih uslova, tada tehnička dokumentacija za porodične stambene zgrade podliježe reviziji samo za fazu vodovoda i kanalizacije.
Tehnička dokumentacija treba da sadrži **Elaborat zaštite od požara** (shodno članu 89. Zakona o zaštiti i spašavanju ("Sl. list CG", broj 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11) i pratećim propisima, **Reviziju (ocjenu) na fazu zaštite na radu** shodno članu 9. Zakona o zaštiti i zdravlju na radu ("Sl. list RCG", broj 34/14), kao i **Elaborat geoloških istraživanja**, (ukoliko je to propisano članom 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl. list CG", br. 28/11)).
Građevinska dozvola izdaje se na osnovu čl. 93 i 94 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (» Sl. List CG«, broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14).

Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su: Separat sa urbanističko tehničkim uslovima, grafički prilozi izvoda iz DSL-a, zatim Projektantsko vodovodni uslovi izdati od strane D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi.

Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do dana donošenja novog DUP-a, odnosno izmjena i dopuna važećeg plana;

Investitor je obavezan da do podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole:

- a) Reguliše imovinsko-pravne odnose na planom zadatoj urbanističkoj parceli UPB.35 shodno čl. 93 stav 1 tačka 2 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) ;

SAMOSTALNI SAVJETNIK:

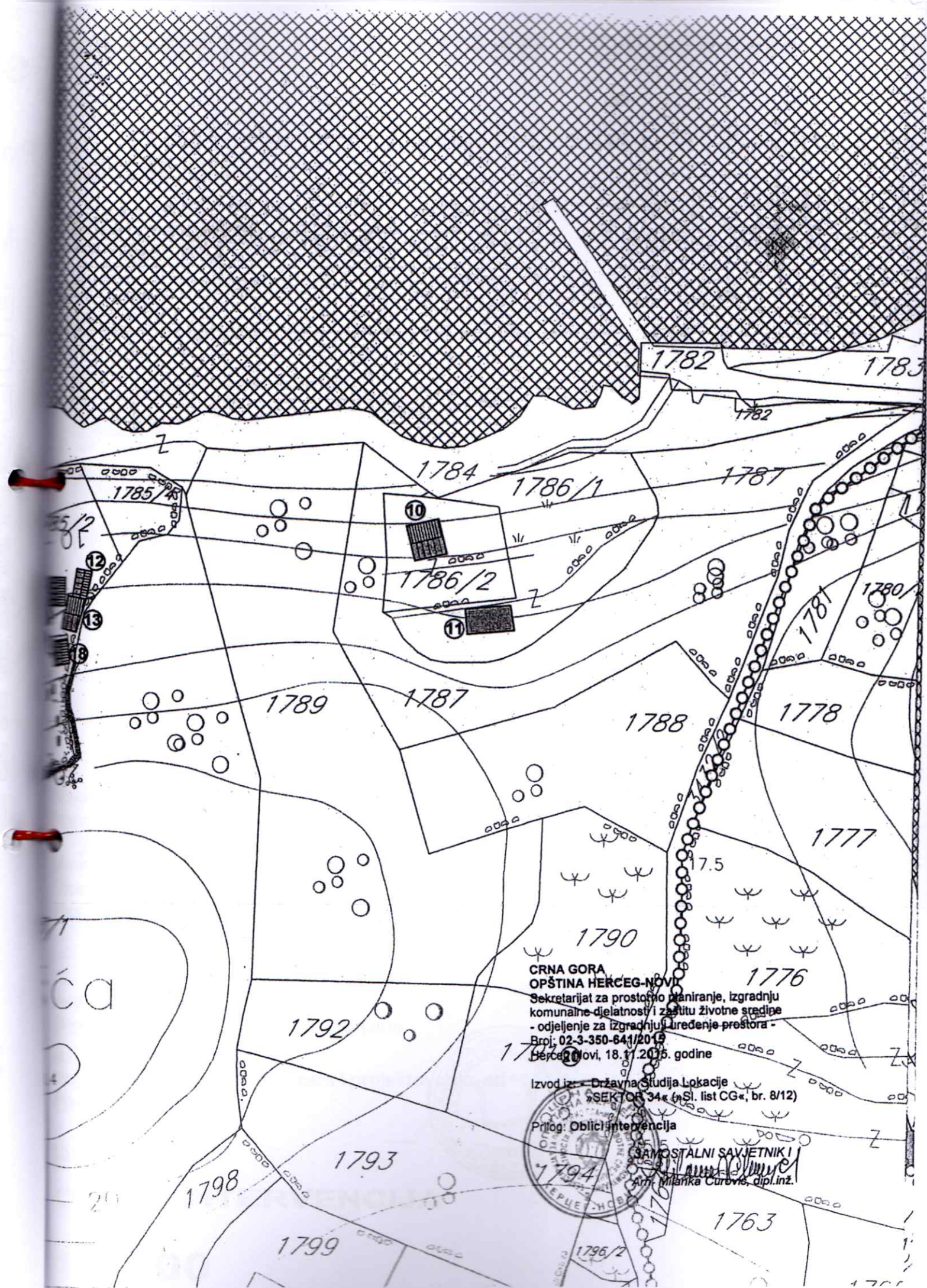
Milica Marić
Milica Marić, dipl.ing.arh.

V.D. SEKRETARA

Vladimir Gardasević
Vladimir Gardasević dipl. ing.gradj.



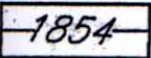




DOSTAVITI:

- Imenovanom,
- Sekretarijatu,
- Inspekcijama,
- Arhivi.



STUDIJA LOKACIJE "SEKTOR 34"

LEGENDA

-  granica plana
-  sektor
-  katastarska parcela
-  brojevi objekata
-  rušenje
-  rekonstrukcija
-  konzervacija, restauracija



odgovorni planer:

Tamara Vučević, dipl.ing.arh.

planer faze urbanizma:

Tamara Vučević, dipl.ing.arh.

Sandra Joksimović Lončarević, dipl.arh.un.arh.

CRNA GORA

OPŠTINA HERCEG-NOVI

Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
- odjeljenje za izgradnju i uređenje prostora -

Broj: 02-3-350-641/2015

Herceg Novi, 18.11.2015. godine

Izvod iz: - Državna Studija Lokacije

»SEKTOR 34« (»Sl. list CG«, br. 8/12)

naručilac

Ministarstvo održivog razvoja i turizma

obradjivač

**Republički zavod za urbanizam i projektovanje, ad
Podgorica**

Prilog: Oblici intervencija
legenda plana -

SAMOSTALNI SAVJETNIK I

Arh. Milanka Curović, dipl.ing.arh.

Plan, januar 2012.



plan

OBLICI INTERVENCIJA

1:1000

Arh. Milanka Curovic, dipl.inž.

Plaža Žanjić

Rt Ograda

M I R

Straišća

TUDIJA LOKACIJE ZA SEKTOR 34

LEGENDA

	granica plana		zaštićena kulturna dobra
	sektor		vjerski objekat
	urbanistička zona		pješačke površine
	urbanistička parcela		kolsko - pješačke površine
	katastarska parcela		parkiralište
	turizam - hotel (T1)		postojeća granica plaža
	turizam - vile (T1)		pristan
	ugostiteljski sadržaji		linija prihranjivanja plaže
	turističko stanovanje		lungo mare
	kultura - turizam		registrovani spomenik kulture
	površine za pejz. uređenje - površine javne namjene		evidentirani spomenik kulture
	površine za pejzažno uređenje - površine ograničene namjene		evidentirani arheološki podvodni lokalitet
	park		sakralna arhitektura (crkve, manastiri..)
	ostale prirodne površine - klifovi, makija, garig, stjenovita obala, pješčana i šljunkovita plaža		fortifikaciona arhitektura (utvrđenja, tvrđave, kule)
	more		

izdavač
Ministarstvo održivog razvoja i turizma

izdavač
Javni zavod za urbanizam i projektovanje, ad
Zagreb

Plan
NAMJENA POVRŠINA I
DISTRIBUCIJA SADRŽAJA

1:2500

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG-NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
- odjeljenje za izgradnju i uređenje prostora -
Broj: 02-3-350-641/2015
Herceg Novi, 18.11.2015. godine

Izvod iz: Državna Studija Lokacije
»SEKTOR 34« (»Sl. list CG«, br. 8/12)
Plan, januar 2012.
Prilog: Namjena površina i distribucija sadržaja
- legenda -

SAMOSTALNI SAVJETNIK I
Arh. Milanka Čurović, dipl.inž.

rzup

8a

Arh. Milana Curović, dipl. inž.



A




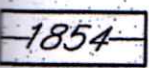
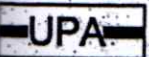
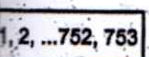
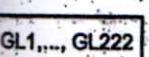
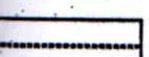


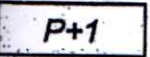
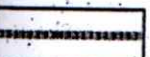

M I R I

1011

B

STUDIJA LOKACIJE ZA SEKTOR 34

LEGENDA

	granica morskog dobra
	sektor
	granica zone
	katastarska parcela
	urbanistička parcela
	koordinate urbanističkih parcela
	koordinate građevinskih linija
	građevinska linija
	postojeći objekat
	orijentacioni gabariti planiranog objekta
	spratnost planiranog objekta
	postojeća granica plaža
	lungo mare



CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG-NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
- odjeljenje za izgradnju i uređenje prostora -
Broj: 02-3-350-641/2015
Herceg Novi, 18.11.2015. godine

Izvod iz: - Državna Studija Lokacije
»SEKTOR 34« (»Sl. list CG«, br. 8/12)

Prilog: Parcelacija sa regulacijom
legenda

naručilac

Ministarstvo održivog razvoja i turizma

obradjivač

Republički zavod za urbanizam i projektovanje, ad
Podgorica

plan

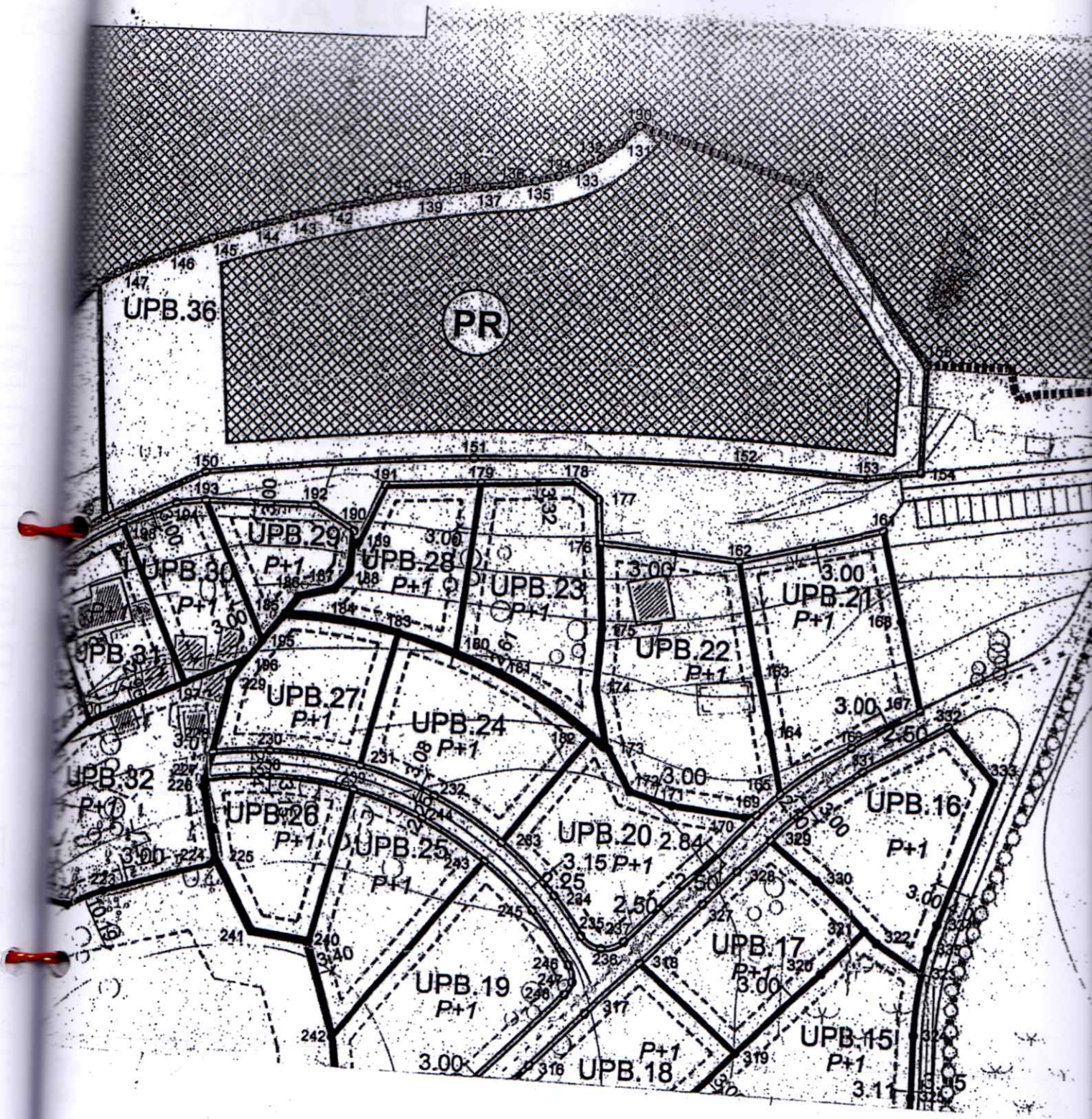
PARCELACIJA SA REGULACIJOM

1:2500



Plan, januar 2012.





CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG-NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
- odjeljenje za izgradnju i uređenje prostora -
Broj: 02-3-350-641/2015
Herceg Novi, 18.11.2015. godine

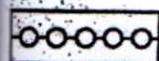
Izvod iz: Državna Studija Lokacije
SEKTOR 34 «Sl. list CG», br. 8/12)

Prilog: Parcelacija sa regulacijom Zona A i B

SAMOŠTALNI SAVJETNIK I
Arch. Milanka Curovic, dipl.inž.

STUDIJA LOKACIJE ZA SEKTOR 34

LEGENDA



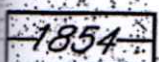
granica morskog dobra



sektor



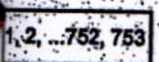
granica zone



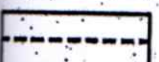
katstarska parcela



urbanistička parcela



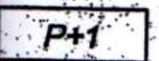
koordinate urbanističkih parcela



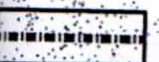
građevinska linija



orijentacioni gabariti planiranog objekta



spratnost planiranog objekta



postojeća granica plaža



lungo mare

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
- odjeljenje za izgradnju i uređenje prostora -
Broj: 02-3-350-641/2015
Herceg Novi, 18.11.2015. godine

Izvod iz: - Državna Studija Lokacije
»SEKTOR 34« (»Sl. list CG«, br. 8/12)

Prilog: Parcelacija sa regulacijom Zona A i B
- legenda -

SAMOSTALNI SAVJETNIK
Am. Milanka Curović, dipl.inž.

odgovorni planer:

Tamara Vučević, dipl.ing.arh.

planer faze urbanizma:

Tamara Vučević, dipl.ing.arh.

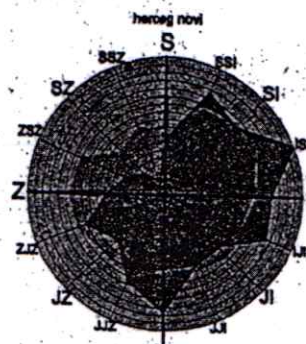
Sandra Joksimović Lončarević, dipl.arh.un.arh.

naručilac

Ministarstvo održivog razvoja i turizma

obradjivač

Republički zavod za urbanizam i projektovanje, ad
Podgorica



Plan, januar 2012.

plan

PARCELACIJA SA REGULACIJOM
ZONA A I B

1:1000



rzup

9a



OPĆINA HERCEG NOVI
Sektorij za prostorno planiranje, izgradnju
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
- odjeljenje za izgradnju i uređenje prostora -
Broj: 02-3-350-641/2015
Herceg Novi, 18.11.2015. godine

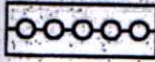



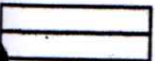
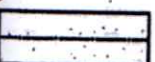
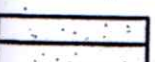


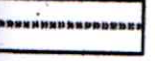

Izvod iz: - Državna Studija Lokacije
SEKTOR 34 «Sl. list CG», br. 8/12)

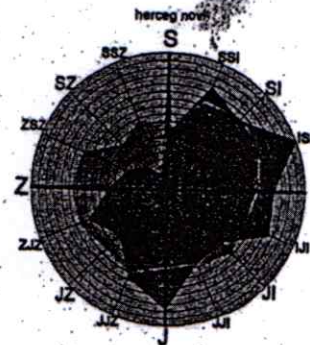
Prilog: Saobraćaj

SAMOSTALNI SAVJETNIK I
Arh. Milanka Curovic, dipl.inž.

STUDIJA LOKACIJE ZA SEKTOR 34

LEGENDA

-  granica morskog dobra
-  sektor
-  granica zone
-  urbanistička parcela
-  planirane saobraćajnice
-  osovine saobraćajnica
-  trotoari
-  27.50 nivelacija saobraćajnica
-  kolsko - pješačka saobraćajnica
-  pješačke staze
-  lungu mare



odgovorni planer:

Tamara Vučević
Tamara Vučević, dipl.ing.arh.

planer faze saobraćaja:

Ilina Petrović
Ilina Petrović, dipl.ing.gradj.

naručilac

Ministarstvo održivog razvoja i turizma

obradjivač

Republički zavod za urbanizam i projektovanje, a.d.
Podgorica

CRNA GORA

OPŠTINA HERCEG-NOVI

Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine

- odjeljenje za izgradnju i uređenje prostora -

Broj: 02-3-350-641/2015

Herceg Novi, 18.11.2015. godine

Izvod iz: - Državna Studija Lokacije

»SEKTOR 34« (»SI. list CG«, br. 8/12)

Prilog: Saobraćaj
legenda -

SAMOOSTALNI SAVJETNIK
Milanka Curović
Am. Milanka Curović, dipl.inž.

Plan, januar 2012.

plan

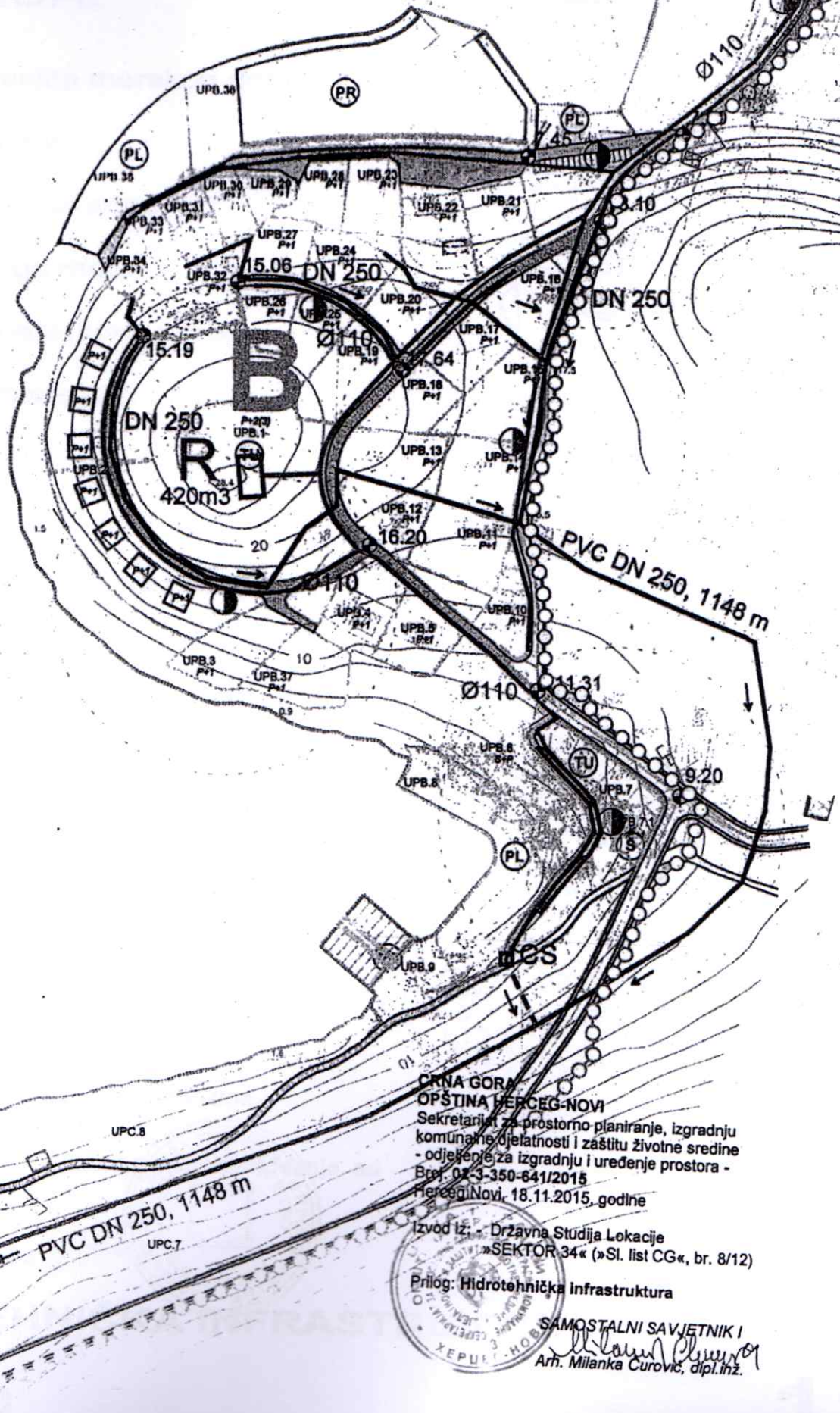
SAOBRAĆAJ

rzup

GRAVITACIONI ODVOD ZA
SLUCAJ HAVARIJE CRPNE
STANICE

GRAVITACIONI ODVOD
OD SEPARATORA ULJA
I BENZINA

POT
OD C
255 m



CRNA GORA
OPŠTINA HERCEGOVINO
Sekretariat za prostorno planiranje, izgradnju
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
- odjeljenje za izgradnju i uređenje prostora -
Broj: 02-3-350-641/2015
Herceg Novi, 18.11.2015. godine

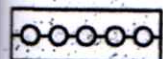
Izvod iz: - Državna Studija Lokacije
»SEKTOR 34« (»Sl. list CG«, br. 8/12)

Prilog: Hidrotehnička infrastruktura




SAMOSTALNI SAVJETNIK I
Arh. Milanka Curovic, dipl.inž.


LEGENDA:

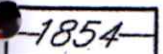
 granica morskog dobra

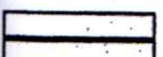
 sektor

 granica zone

 lungo mare

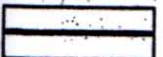
 urbanistička parcela


 katastarska parcela

 planirani vodovod

 požarni hidrant

 domet hidranta

 planirana fekalna kanalizacija

 potisni vod fekalne kanalizacije

 atmosferska kanalizacija



CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG-NOVI
Sekretariat za prostorno planiranje, izgradnju
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
- odjeljenje za izgradnju i uređenje prostora -
Broj: 02-3-350-841/2015
Herceg Novi, 18.11.2015. godine

Izvod iz: - Državna Studija Lokacije
»SEKTOR 34« (»Sl. list CG«, br. 8/12)

Prilog: Hidrotehnička infrastruktura



naručilac

Ministarstvo održivog razvoja i turizma

obradjivač

Republički zavod za urbanizam i projektovanje, ad
Podgorica

plan

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

1:2500

Plan, januar 2012

rzup

11

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG-NOVI

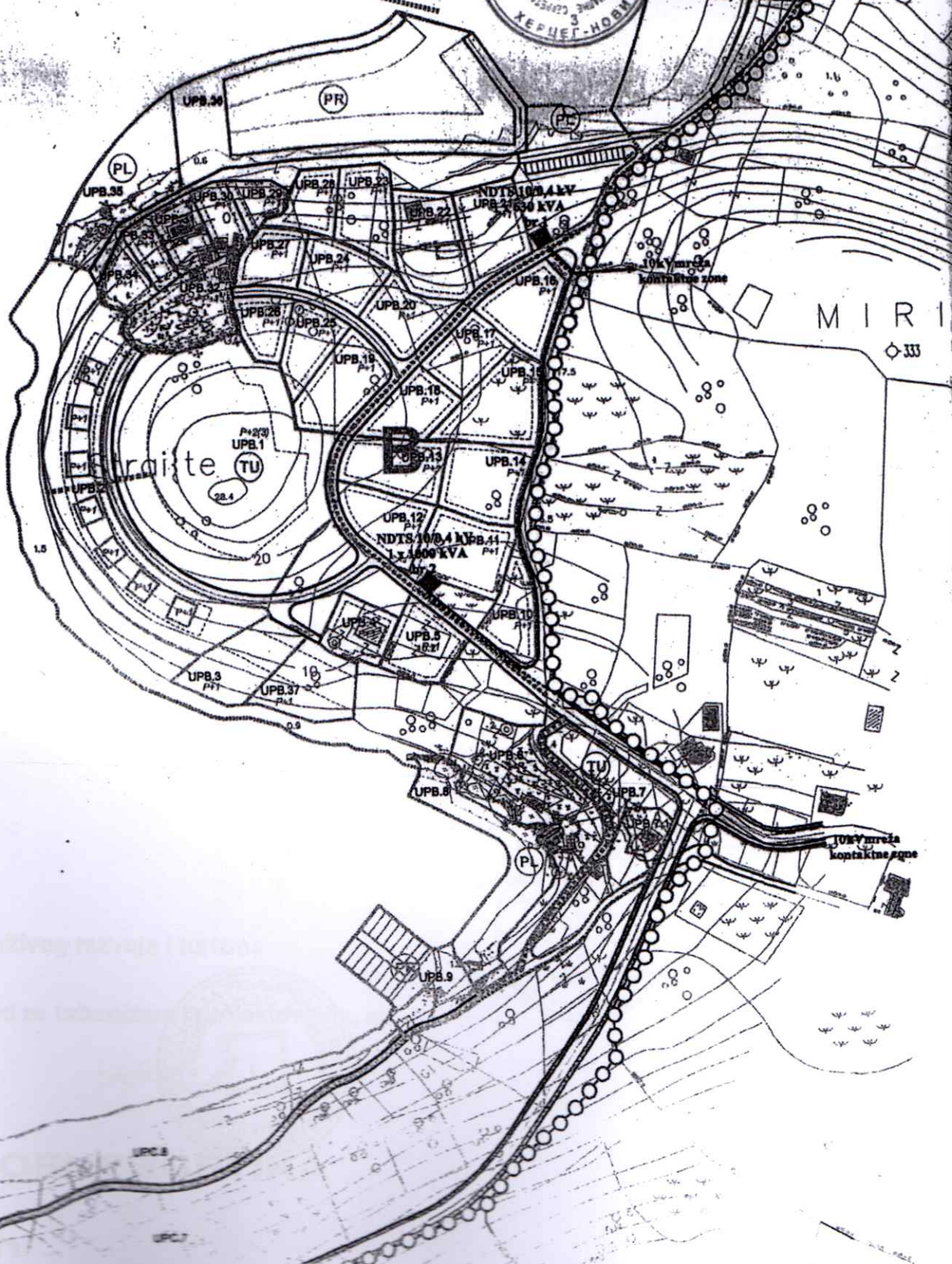
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
- odjeljenje za izgradnju i uređenje prostora -
Broj: 02-3-350-641/2015
Herceg Novi, 18.11.2015. godine

Izvod iz: - Državna Studija Lokacije
SEKTOR 34« (»St. list CG«, br. 8/12)

Prilog: Elektroenergetika

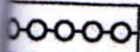
SAMOSTALNI SAVJETNIKI

Art. Milanka Curovic, dipl. inž.



STUDIJA LOKACIJE ZA SEKTOR 34

LEGENDA



granica morskog dobra

34

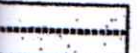
sektor



granica zone

UPA

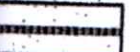
urbanistička parcela



građevinska linija

P+1

spratnost planiranog objekta



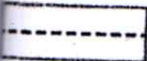
postojeća granica plaža



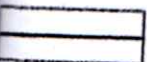
lungo mare



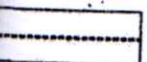
orijentacioni gabariti planiranog objekta



novi 10kV kabal



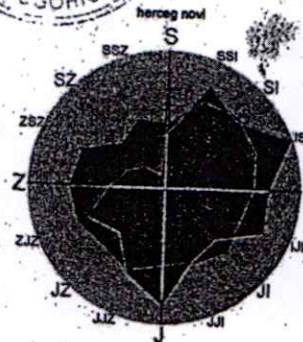
postojeći 10kV kabal



novi podvodni 10kV kabal

TS

nove TS



CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG-NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
- odjeljenje za izgradnju i uređenje prostora -
Broj: 02-3-350-641/2015
Herceg Novi, 18.11.2015. godine

Izvod iz: - Državna Studija Lokacije
»SEKTOR 34« (»Sl. list CG«, br. 8/12)

Prilog: Elektroenergetika
- legenda -



naručilac

Ministarstvo održivog razvoja i turizma

obradjivač

Republički zavod za urbanizam i projektovanje, ad
Podgorica

plan

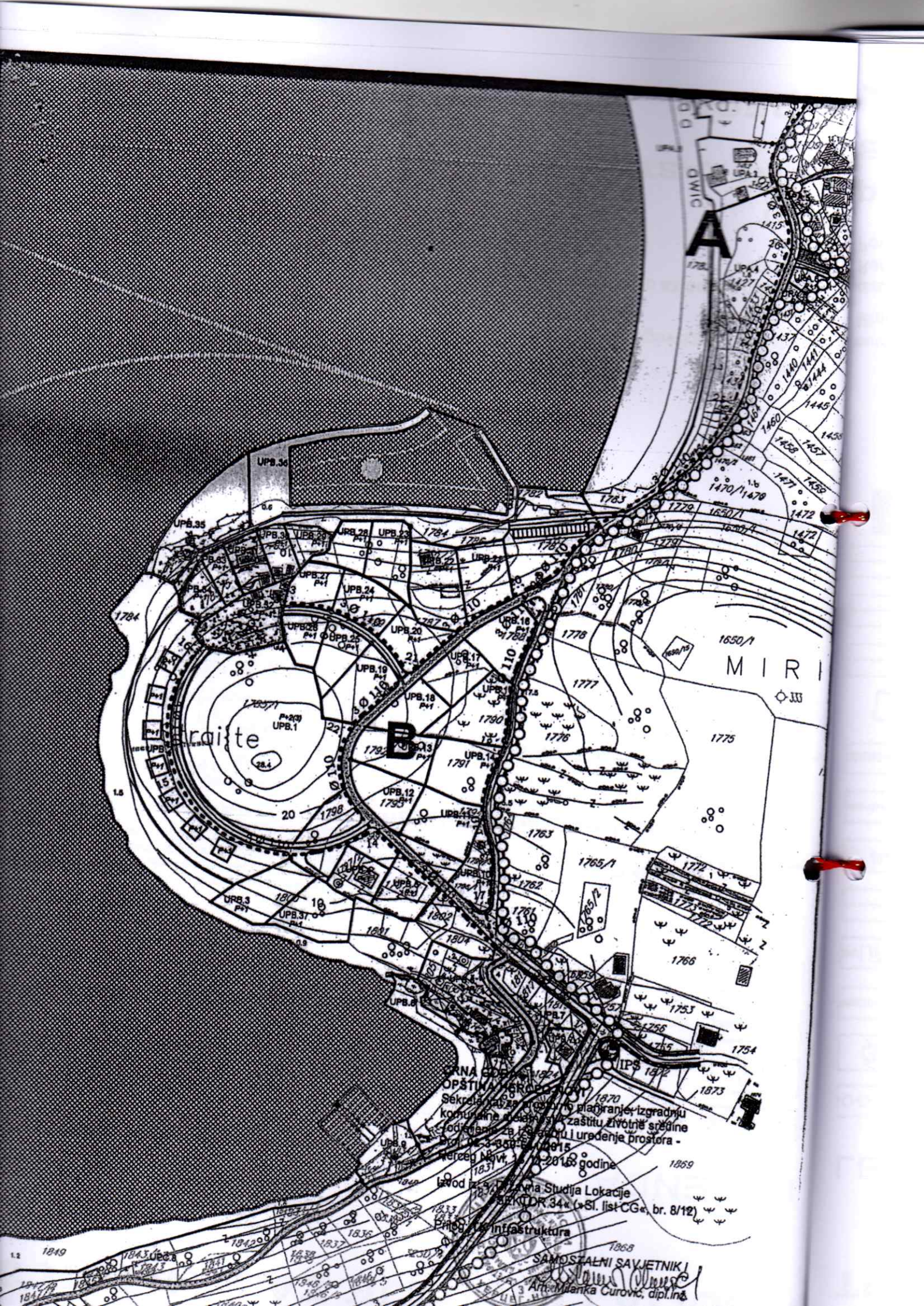
ELEKTROENERGETIKA

1:2500

Plan, januar 2012.

rzup




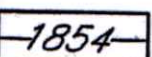




12a



OPŠTINA MER...
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju
komunalne infrastrukture, zaštitu životne sredine
i odgojne za izgradnju i uređenje prostora -
Metropol, 15. 12. 2015. godine
Izvod iz: Projekta Studija Lokacije
PRILOG 34 (u SI. list CG, br. 8/12)
Priredio: Infrastruktura

SAMOSTALNI SAVJETNIK
Art. Mianka Curovic, dipl. ing.

LEGENDA

-  granica morskog dobra
-  sektor
-  granica zone
-  katastarska parcela
-  urbanistička parcela
-  lung mare
-  istureni pretplatnički stepen
-  1-28 planirana TK infrastruktura

odgovorni planer:

Tamara Vučević, dipl.ing.arh.

planer faze TK:

Zoran Kaludjerović, dipl.ing.el.

naručilac

Ministarstvo održivog razvoja i turizma

obradjivač

Republički zavod za urbanizam i projektovanje, ad
Podgorica

plan

TK INFRASTRUKTURA

1:2500



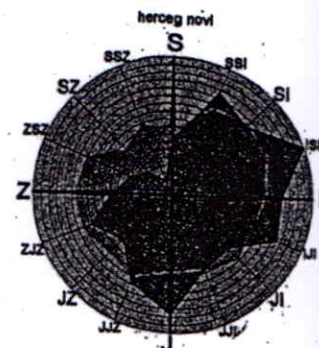
CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG-NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
- odjeljenje za izgradnju i uređenje prostora -
Broj: 02-3-350-641/2015
Herceg Novi, 18.11.2015. godine

Izvod iz: - Državna Studija Lokacije
»SEKTOR 34« (»Sl. list CG«, br. 8/12)

Prilog: TK infrastruktura
legenda



SAMOSTALNI SAVJETNIK I
Inž. Amr. Milanka Curović, dipl.ing.



Plan, januar 2012.


rzup
13

Broj: 0210 - 2734/4
Budva, 12.09.2018.god

Na osnovu člana 31. Statuta Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom Crne Gore, dajem

OVLAŠĆENJE

Ovlašćujem **Radić Srđana** zaposlenog u u Javnom preduzeću na upravljanje morskim dobrom Crne Gore na poslovima Saradnika u službi za ustupanjeorskog dobra, da izvrši potpisivanje i ovjeru Ugovora o korišćenjuorskog dobra broj:0210-2734/3 od 20.08.2018.god između Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom iz Budve i DRUŠTVA „OPTIMIST“ D.O.O. iz Tivta.

Direktor,
Predrag Jelušić, dipl. ekonomista



Ja, **NOTAR, Polović Irena**, sa službenim sjedištem u Budvi 85310, ul. Filipa Kovačevića
br. 1/I, tel: +382 33 452 142, fax: +382 33 452 142

Potvrđujem da su:

1. SRĐAN RADIĆ, BUDVA, MAINSKI PUT BB, rođen 28.11.1980., JMBG: 2811980172185, po zanimanju dipl. pravnik, čiji sam identitet utvrdila uvidom u ličnu kartu br. 881243266, izdatu od MUP-a CG FL Budva dana 16. marta 2010. godine koja važi do 16. marta 2020. godine, postupa u svojstvu punomoćnika Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom Crne Gore, kao zakupodavac,
2. GORAN DELAĆ, TIVAT, BRDA BB, rođen 16.09.1985., JMBG: 1609985230070, po zanimanju kuvar, čiji sam identitet utvrdila uvidom u ličnu kartu br. 273543606, izdatu od MUP-a CG FL Tivat dana 03. juna 2010. godine koja važi do 03. juna 3030. godine, kao zakupac, u mom prisustvu svojeručno potpisali pismeno Ugovor o zakupu / korišćenju morskog dobra. Potpis na pismenu je istinit.

Potpisi su ovjereni na 13(trinaest) primjerka prednje isprave.
Notar nije odgovoran za sadržaj ove isprave.

Naknada za rad notara za ovjeru po tarifnom broju 9 NT u iznosu od 65,00 €, i troškovi u iznosu od 3,60 € sa PDV-om od 14,41 €, što predstavlja ukupno 83,01 €, naplaćena je.

OVP-4439/2018
U Budvi, 13.09.2018. godine

NOTAR
POLOVIĆ IRENA
BUDVA



OPTIMIST doo

**Investicioni program za izgradnju i uređenje marine i kupališta
ŽANJIC - na južnoj strani uvale**



Investitor: **OPTIMIST doo**, PIB 02815796,
adresa: Seljanovo bb, Tivat

JUL, 2018. godine

Uvod

Cilj ovog investicionog programa je realizacija dijela plana iz DSL-a za sektor 34, uvala Žanjic u dijelu urbanističkih parcela UPB 35 - privezište sa sidrištem (pristan) i UPB 36 uređeno kupalište.

Objekat se želi izvesti na datoj lokaciji, prema urađenoj državnoj studiji lokacije za sektor 34, datim UT uslovima i potrebama investitora.

Radi se o manjoj marini (mandracu za vez manjih plovila), zatim i o kupalištu/platformi za sunčanje kao i za prilaz moru (sa nepristupačne stjenovite kosine). U skladu sa datim UT uslovima, pomenuti objekti se izvode na parcelama UPB 35 i UPB 36 (ove parcele su sada najvećim dijelom morski plićak na postojećem rtu između uvala Zanjice i Mirište). Kupaliste / platforma (UPB 35) će biti formirana nasipanjem plićaka počev od samog rta, dok se (poluzaštićena) marina (mandrač) formira dalje prema plaži odnosno do postojećeg starog pristaništa (UPB 36).

Plaža i uvala Žanjic decenijama je najinteresantnije izletišta na otvorenom moru uključujući i lokalitet Plave špilje i ostrva Mamula koji su u neposrednoj blizini. Izletišta je dostupno kopnenim putem, ali dominantne posjete realizuju se lokalnim pomorskim saobraćajem.

Deficitarni prostorni i funkcionalni potencijali takođe predstavljaju i kapaciteti za privez i pristajanje turističkih brodića i jahti, kao i generalni nedostatak plažnog prostora. Navedenim DSL-om predviđeno je da se izgradi kvalitetno i trajno privezište i pristanište koje obuhvata i postojeće molo izgrađeno 1984.godine.

Takođe, planirana je i izgradnja plažne površine sa neophodnim plažnim sadržajima.

Imajući u vidu izuzetno nepovoljan teren i obalu sa izraženom stjenovitom strukturom realizacija plana zahtijeva ozbiljna projektna rješenja i poseban pristup za hidrograđevinske radove imajući u vidu direktan udar južnih i jugozapadnih vjetrova.

UPB 35 - privezište i pristanište sa zaštićenim akvatorijem zauzima površinu od 7.328 m². Planirana površina novoizgrađene plaže iznosi cca 1944 m².

Opis lokacije i investicije

Plaža Žanjic je najpoznatija i najveća plaža na Luštici, u uvali koja nosi isto ime. Prirodno je pokrivena sitnim i srednjim oblucima. Duga je oko 300m, široka oko 15m, pa prema tome ima površinu oko 4.500 m².

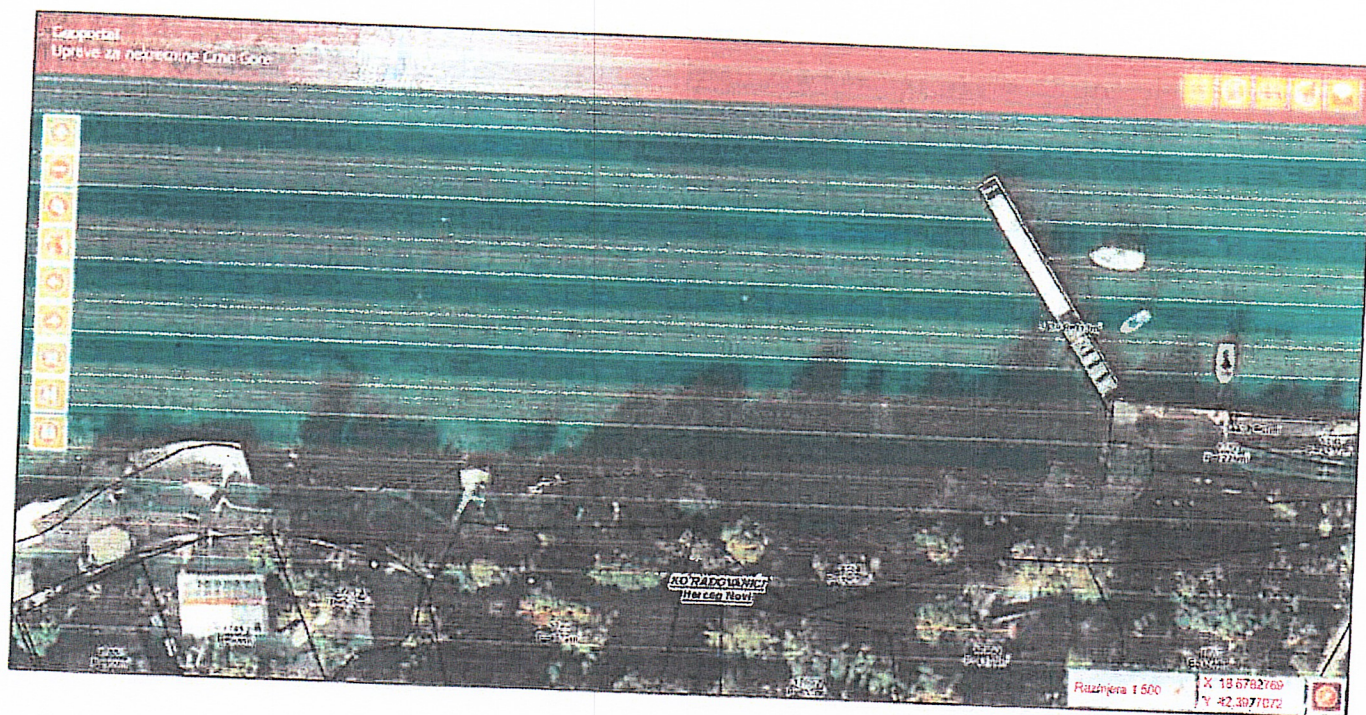
Kako je južni dio plaže najzaštićeniji od dejstva talasa, na tom dijelu plaže je izgrađen pristan za turističke čamce i brodove. Dužina pristana iznosi cca 40 m. Postojeće pristanište je napravljeno prije više od 30 godina i ovom investicionim programom se predviđa njegova sanacija i obnova imajući u vidu njegovo trenutno stanje posebno u dijelu kolovozne konstrukcije.



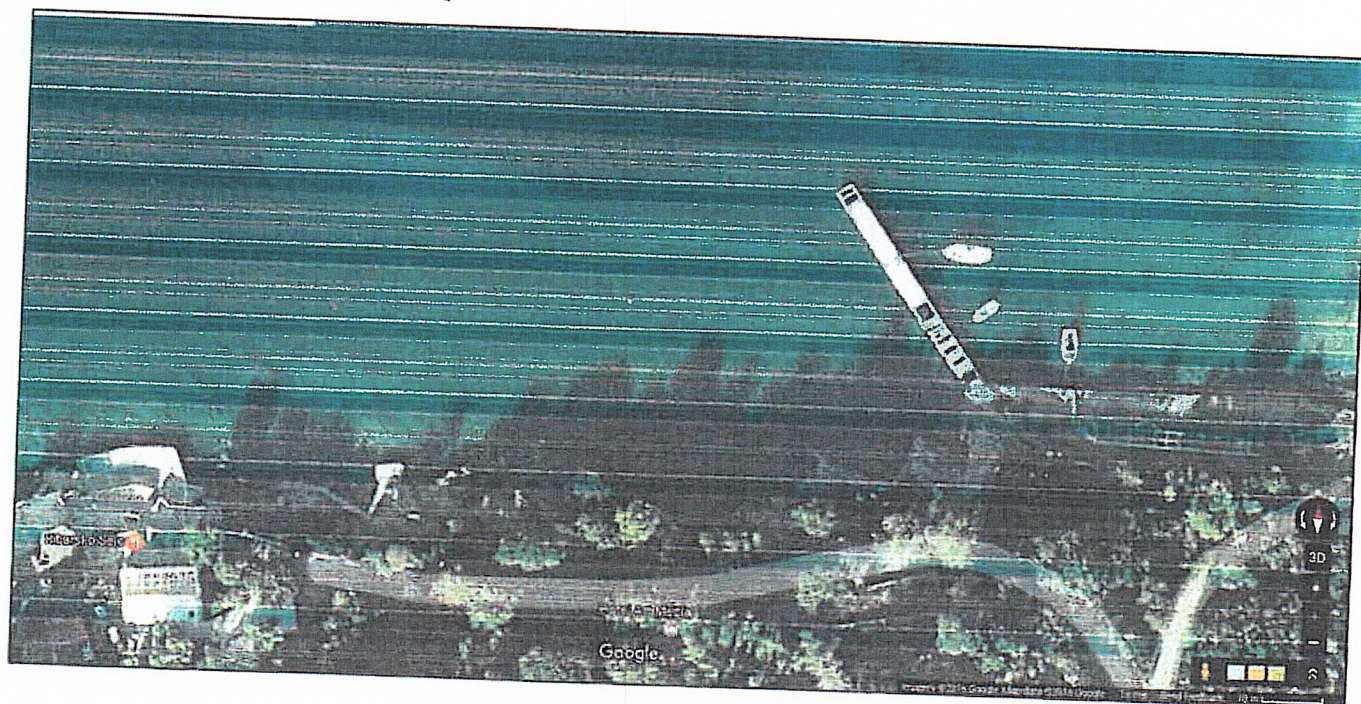
Rt koji razdvaja uvale Žanjic i Mirište je stabilna kamenita kosina (ispucale krečnjačke stijene). Kamenito morsko dno (plićak, ispucale stijene i samci) je i dalje u (blagom) padu prema pučini. Može se zaključiti da je dalje od kamenitog plićaka morsko dno prekriveno pijeskom (takodje stabilno) i to već od dubine -5 m (približno) odnosno nekih 20 do 30 m od ureza mora.

S obzirom na navedeno obalni zid, planirane uređene plaže, (linija zida prati zadatu regulacionu liniju iz UT uslova) će se fundirati najvećim dijelom u kamenoj kosini dok će zid pristaništa (marine) biti fundiran na prelazu kamene kosine i pješčanog dna (očekivana kota / dubina približno -6 m).

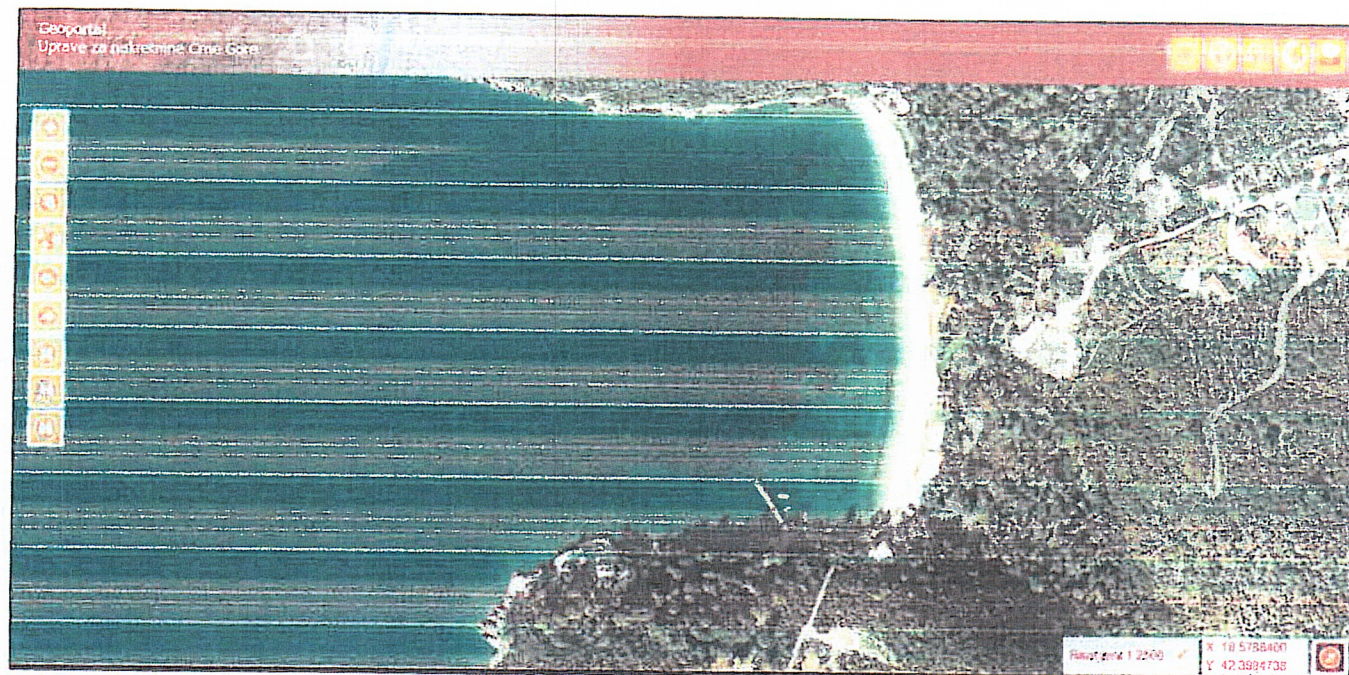
Satelitski prikaz uvale sa postojećim (starim) molom, sa oznakom katasterskih parcela i površina



Satelitski prikaz lokacije i postojećeg stanja:



Širi prikaz lokacije sa uvalom Žanjic:



Okvirno posmatrano, investicioni program obuhvata dvije cjeline i to:

1. izgradnja pristaništa, privezišta i sidrišta (UPB 36) i
2. izgradnja uredenog kupališta/plaže (UPB 35)

Izgradnja pristaništa, privezišta i sidrišta (UPB 36) bi se sastojala od izrade:

1. **glavnog zida marine (valobrana)** - regulaciona linija povezuje tačke 148 prema i zaključno sa tackom 130 iz UT uslova i DSL-a Sektor 34)
2. **obalni zidovu unutar marine**
3. **postojeće (staro pristanište)** - radi se o starom "otvorenom" pristanistu, izgradjenom davne 1984 godine. Isto je u lošoj (oštećenoj) kondiciji (naročito dek pristaništa). Ovo staro pristanište postaje sastavni dio novog pristaništa/marine pa ga je i u tu svrhu potrebno popraviti.

Investicionim planom je predviđena i izgradnja manjih objekata sa pratećim sadržajima potrebnim za funkcionisanje pristaništa.

Izgradnja uredene plaže (UPB 35) pretpostavlja **izgradnju obalnog zida kupališta** koje povezuje tačke (iz UT uslova) 159, 157 zaključno sa 148). Prvi dio (obala - tačka 157) je u samom plicaku, okomito / koso na obalu (do cca 2 m dubine mora). Zatim trasa zida zakreće (paralelno sa obalom), dalje prema tacki 156, i konacno 148) gdje su dubine znacajno vece (3 do 6 m).

Kupalište će biti opremljeno sa svim pratećim sadržajima i standardima u skladu sa Pravilnikom o kupalištima.

Proces realizacije investicije

Realizacija ukupnog investicionog programa prošla bi kroz tri faze i to:

1. administrativna procedura za pripremu javnog tendera
2. ugovaranje i izrada projekta uključujući pribavljanje građevinske dozvole i
3. realizacija projekta

Ukoliko na javnom tenderu bude prihvaćena ponuda privrednog društva o realizaciji investicionog plana sa detaljima koji su niže navedeni operativna izgradnja i realizacije investicije kreće u drugoj fazi.

Ovim putem iskazujemo spremnost da u izloženi investicioni program realizujemo u rekordnom roku. Da bi se što prije startovalo sa realizacijom projekta poželjno je da se administrativna procedura završi bez većih zastoja.

Mogućnosti uređenja i izgradnje

Predmetna lokacija se nalazi u okviru Državne studije lokacije Sektor 34 čija je namjena definisana kao uređena plaža (UPB 35) i pristanište (UPB 36).

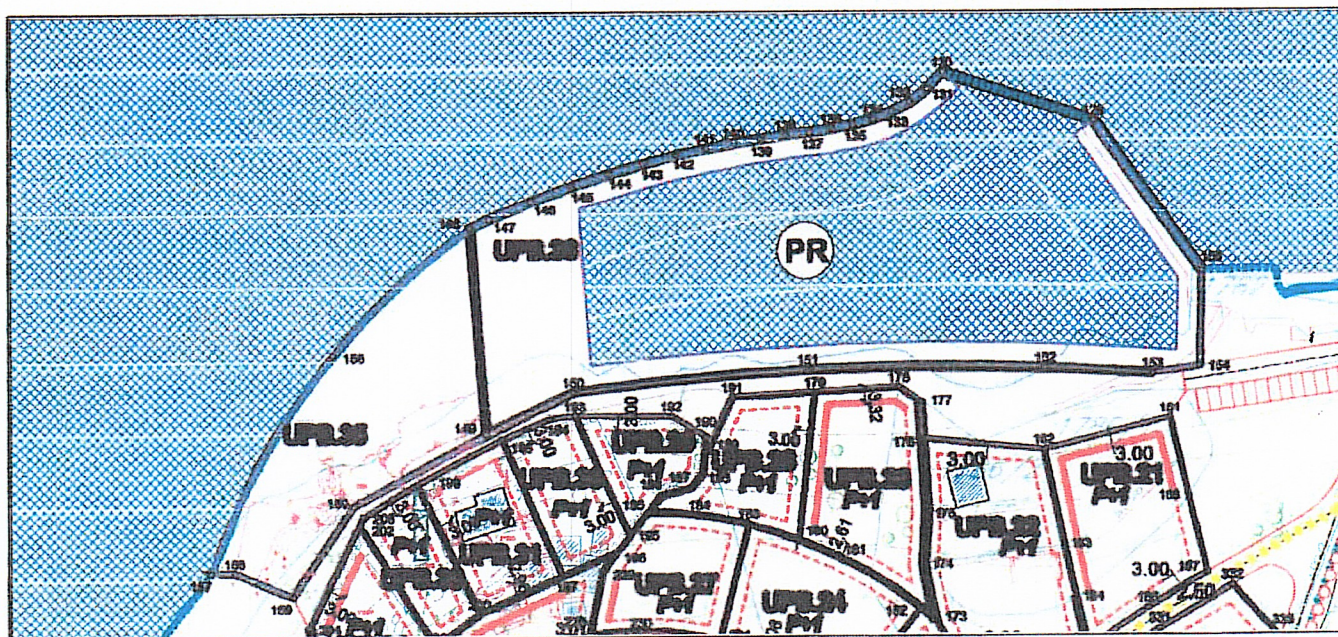
Lokacija nije katastarski označena i nalazi se ispred kat.parc. 1784 u vodenom prostoru.

Izgradnja pristaništa na lokalitetu uvala Žanjic definisana je i izdatim UTU od Sekretarijata za prostorno planiranje, izgradnju, komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine Opštine Herceg Novi broj 02-3-350-641/2015 od 18.11.2015.

Pristaništa su izgrađeni djelovi obale koji obezbjeđuju uslove za vez izletničkih i nautičkih plovila, odnosno ukrcaj i iskrcaj putnika. Pristaništa će biti projektovano u skladu sa propisanim tehničkim rješenjima i uslovima plovidbe uz prethodnu detaljnu provjeru dubine na osnovu čega će se odrediti njihova tačna mikrolokacija. Oblik pristaništa biće prilagođen uslovima mikrolokacije podražavajući tradicionalne forme. Materijalizacija pristaništa biće od priklesanog kamena nepravilnog oblika uz stvaranje utiska izvornog načina zidanja "usuvo". Obrada završne, gornje površine pristaništa biće popločavanjem krupnim priklesanim kamenim pločama nepravilnog sloga u betonskoj podlozi.

Uz pristaništa je dozvoljena i izgradnja manjih objekata sa pratećim sadržajima potrebnim za njihovo funkcionisanje. Gabariti ovih objekata nisu dati priložima već se definišu sledećim parametrima:

- Maksimalna površina horizontalnog gabarita iznosi 100m²
- Spratnost objekta je P
- Položaj objekta biće odabran na osnovu uslova terena uz predhodno obavljeno detaljno snimanje
- Osnovnu ideju za oblikovni izraz objekta biće nađena u motivima iz prirodnog ambijenta uz mogućnost slobodnijeg projektantskog rješenja



Cilj investitora

U okviru ovog lokaliteta Investitor posjeduje kat. parcele broj 1785/4 u površini od 238m² i kat. parcele broj 1785/8 površine 64 m². Vlasničke parcela Investitora su u neposrednom zaleđu budućeg pristaništa i uređene plaže pa je primarni cilj Investitora da imajući u vidu atraktivnost lokacije za kupanje turistički i ekonomski valorizuje svoj prostor uz obalu. Takođe, cilj investitora se u potpunosti poklapa sa preporukama iz DLS Sektor 34 koje glase:

Državna studija lokacije "Sektor 34" strana 33 - Preporuke u pogledu uređenja plaža na sektoru 34 ...Imajući u vidu veoma ambiciozne planove za izgradnju turističkih kompleksa u uvalama Žanjic, Mirište i Arza sadašnja površina prirodnih plaža u tim uvalama je sasvim sigurno nedovoljna. Kao posljedica naglog razvoja turizma doći će povećanja pritiska na priobalni pojas duž sektora 34, pa će se stvoriti ogromna disproporcija između sadašnjeg kapaciteta plaža i broja turista koji će u ljetnjem periodu boraviti u budućim turističkim kompleksima. Zbog toga je neophodna revitalizacija postojećih plaža i izgradnja novih, vještačkih plaža.

Državna studija lokacije "Sektor 34" strana 35 - Preporuke u pogledu izgradnje pristana na sektoru 34
...Generalno govoreći pristani bi trebalo da budu locirani na južnim obalama uvala Žanjic, Mirište i Arza, koje su veoma dobro prirodno zaštićene od dejstva talasa. Postojeći pristan u uvali Žanjic je već izveden na južnoj obali uvale, pa bi se samo moglo preporučiti da se njegova dužina poveća. Pristani u uvalama Mirište i Arza bi mogli biti izvedeni od armirano betonskih sanduka. Te betonske sanduke bi svakako trebalo obložiti kamenom, kako bi se oni uklopili u sadašnji ambijent u priobalju. Generalno govoreći, pristani bi trebalo da se pružaju upravno na obalu...

Uređenjem obalnog prostora u funkciji kupališta investitor želi da se tokom turističke sezone bavi pružanjem usluga plažnog servisa kako za svoje goste tako i za ostale turiste, a izgradnjom pristaništa bi bio riješen problem prevoza turista nautičkim plovilima i brodićima.

INVESTICIONI PROGRAM

Izgradnja i uređenje pristaništa i plaže u uvali Žanjic na urbanističkim parcelama UPB 35 i UPB 36 iz DSL Sektor 34

**INVESTICIONI PROGRAM
ORJENTACIONI PREDMJER I PREDRAČUN**

Pos	Opis Radova	J.Mj	Kolicina	J.Mj	Ukupno
1	Opsti i pripremni radovi				
1.1	Podloge (batimetrija, geologija)	l.s.	1		6,000
1.2	Projektna dokumentacija, revizije i slicno	l.s.	1		12,000
1.3	Nadzor nad izvođenjem i tehn prijem	l.s.	1		4,000
1.4	Pnprema Gradilista, placevi i drugo	l.s.	1		10,000
Ukupno 1					32,000
2	Prefabrikacija AB elemenata				
2.1	Izrada sanduka za zid kupalista (armatura se obračunava posebno)	m3	380	150	57,000
2.2	Izrada sanduka za spoljnji zid marine (armatura se obračunava posebno)	m3	360	150	54,000
2.3	Izrada temeljnih greda za obalu i marinu (armatura se obračunava posebno)	m3	110	140	15,400
2.4	Izrada montazmh elemenata za untrasnje zidove marine (armatura se obračunava posebno)	m3	280	150	42,000
2.5	Armatura za prefabrikovane elemente	tona	105	1000	105,000
Ukupno 2					273,400
3	Radovi na iskupu i montazi elemenata				
3.1	Iskop temeljnog rova za zid kupalista, u prirodnom (kamenitom) materijalu sa ravnanjem	m3	150	25	3,750
3.2	Iskop za temeljni rov zida marine (pretežno pjeskoviti materijal)	m3	30	20	600
3.3	Iskop u stjenovitom materijalu unutar bazena marine i slicno	m3	600	30	18,000
3.4	Montaza privremenih oslonca i montaza temeljnih greda za obalni zid	m'	120	65	7,800
3.5	Montaza privremenih oslonca i montaza temeljnih greda za spoljnji zid marine	m'	220	50	11,000
3.6	Utovar, transport, montaza sanduka za obalni zid	m'	120	65	7,800
3.7	Utovar, transport, montaza sanduka za spoljnji zid marine	m'	110	75	8,250
3.8	Utovar, transport, montaza elemenata za untrasnji zid marine	m'	190	60	11,400
3.9	Pumpani beton u temeljnu spojnici za obalni zid	m3	200	150	30,000
3.10	Pumpani beton u temeljnu spojnici za spoljnji zid marine	m3	200	150	30,000
Ukupno 3					128,600
4	Nasipanje kamenim materijalom i nozica				
4.1	Generalni nasip kamenim materijalom izmedju zida i obale	m3	5600	35	196,000
4.2	Punjenje sanduka obalnog zida kamemm materijalom	m3	800	15	12,000
4.3	Punjenje sanduka zida marine kamenim materijalom	m3	1200	15	18,000
4.4	Izrada "nozice" (zastita temeljne spojnice) ispred obalnog zida	m3	240	15	3,600
4.5	Izrada "nozice" (zastita temeljne spojnice) ispred zida marine	m3	260	15	3,900

Ukupno 4							233,500
5	Betoniranje na licu mjesta						
5.1	Izrada AB poklopne grede za zid kupalista (armatura se obračunava posebno)	m3	160	160			25,600
5.2	Izrada AB poklopne grede (deka) za spoljnji zid marine (armat. se obračunava posebno)	m3	170	160			27,200
5.3	Izrada AB poklopne grede za unutrašnje zidove marine (arm se obračunava posebno)	m3	180	160			28,800
5.4	Izrada AB poklopne ploče platforme kupalista (armatura se obračunava posebno)	m3	340	130			44,200
5.5	Armatura za beton na licu mjesta	tona	78	1000			78,000
Ukupno 5							203,800
6	Ostali radovi						
6.1	Popločavanje kamenim pločama i ivicnjaci	m2	1800	60			108,000
6.2	Bitve, odbojnici, alke, stepenice i drugo	l.s.	1				6,000
6.3	Planteri, dekoracija, plazni inventar	l.s.	1				8,000
6.4	Osvjetljenje kupalista i marine	l.s.	1				3,000
6.5	Ostali eventualni radovi	l.s.	1				10,000
6.6	Izgradnja pomoćnih objekata (toaleti, bar i sl)	l.s.	1				42,000
6.7	Igradnja kupališta	l.s.	1				130,000
6.8	Uređenje sidrišta	l.s.	1				38,000
6.9	Uređenje okolnog terena	l.s.	1				65,000
6.10	Izgradnja infrastrukture	l.s.	1				72,000
Ukupno 6							482,000
				SVE UKUPNO			1,353,300

Ukupna investicija iznosi 1.353.300 EUR.

Rok za realizaciju investicionog programa je 5 godina

Podnosilac investicionog programa



Dejan Grcan

Izvršni direktor OPTIMIST doo

Tel:
069245322
067013789

OPTIMUS PROJECT doo
Rista Dragičevića 46
81000 Podgorica



info@optimusproject.me
www.optimusproject.me

PIB: 02686805
ŽR: 510-205312-54
520-37088-70



Crna Gora
Opština Herceg Novi

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

ZA UREĐENJE PLAŽE

PRAVNI OSNOV: Državna studija lokacije »Sektor 34«- Arza
(»Sl. list Crne Gore br. 08/12)

**PODNOŠILAC
ZAHTJEVA:** Javno preduzeće za upravljanje
Morskim dobrom

OBRADJIVAČ: **SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I
IZGRADNJU OPŠTINE HERCEG NOVI**

Herceg Novi, 20.01.2017. godine

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za uređenje plaže, u zoni morskog dobra, na lokaciji: urbanistička parcela
UPB.35 , u zahvatu Državne studije lokacije »Sektor 34« - Arza (»Sl. list CG«,
br.08/12).

PODNOŠILAC ZAHTEVA:

- Javno preduzeće za upravljanje Morskim dobrom iz Budve.
- Zahtjev podnijet ovom Sekretarijatu dana 16.12.2016. godine, pod br.: 02-3-350-1480/2016.

PRAVNI OSNOV:

- Član 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), član 13. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Sl. list CG"; op. prop. br.09/16) i Državna studija lokacije "Sektor 34"- Arza ("Sl. list CG", br. 08/12).

POSTOJEĆE STANJE :

- **Dokumentacija – priložena ili pribavljena po službenoj dužnosti:**
 - Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 1784 K.O. Radovanići od 30.12.2016. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R-1:2500;
 - Prepis lista nepokretnosti br. 662 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-14861/2016 od 21.12.2016. godine, kojim se dokazuje da je Država Crna Gora isključivi vlasnik katastarske parcele broj 1784 k.o. Radovanići, u površini od 7067m², sa teretom Morskog dobra.
- **Planska dokumentacija:**
 - Predmetna parcela se nalazi u zahvatu Državne studije lokacije »Sektor 34«- Arza (»Sl. List CG«, op. prop.br. 08/12).
 - Uvidom u grafički prilog DSL-a: list br.08a: "Namjene površina", parcela se nalazi u zoni PR-pristan.

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI :

1. USLOVI ZA UREĐENJE OBALE

Lokacija:

- Tehnička dokumentacija (Idejni ili Glavni projekat) mora da sadrži **Elaborat parcelacije prema Planskom dokumentu ovjeren od Uprave za nekretnine** kojim će se precizno odrediti granice urbanističke parcele.
- Koordinate graničnih tačaka urbanističke parcele:

UPB.35		
Br.	x	y
148	6547946.87	4695021.14
149	6547950.12	4694978.05
160	6547922.43	4694963.13
159	6547909.70	4694944.08
158	6547897.25	4694949.10
157	6547892.22	4694948.98
156	6547918.15	4694994.83

2. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE:

• Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa:

- Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa se mora sprovoditi poštovanjem tradicionalnih načela organizacije i oblikovanja prostora, tj. savremenom interpretacijom principa tradicionalne arhitekture i organizacije prostora

• Zaštita prirodnih vrijednosti:

- U skladu sa članom 25. Odluke o ostvarivanju posebnog interesa zaštite i unapređenja zelenih površina na teritoriji opštine Herceg Novi („Sl.list CG”, - o.p. - br. 24/15), obavezni sastavni dio projektne dokumentacije je i projektno-tehnička dokumentacija pejzažne arhitekture.
- Svaki idejni i glavni projekat mora imati snimak postojećeg stanja zelenih površina i elaborat pejzažne taksacije sa podacima o postojećem dendrološkom materijalu, vrsti, kavalitetu, bonitetu, obimu stabla, prečniku krošnje, zdravstvenom stanju i dekorativnosti.

• Tehničkom dokumentacijom predvidjeti sljedeće mjere:

- Zaštite od požara** – izradom Elaborata zaštite od požara sa izvještajem o tehničkoj kontroli istog, shodno čl. 89 Zakona o zaštiti i spašavanju („Sl.list CG”, br. 13/07 i 05/08) i pratećim propisima. Za porodične stambene zgrade nije potrebno revidovati Elaborat. ;
- Zaštite na radu** - U skladu sa čl. 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Sl.list CG”, br. 34/14), projektant je obavezan da pri izradi tehničke dokumentacije razradi propisane mjere zaštite u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Investitor je dužan da od ovlaštene organizacije pribavi **reviziju - ocjenu** da je tehnička dokumentacija urađena u skladu sa propisima koji se odnose na zaštitu i zdravlje na radu , tehničkim propisima, standardima itd. ;
Za potrebe izgradnje objekta izraditi Elaborat o uređenju gradilišta, shodno čl. 10 istog zakona .
- Zaštite od elementarnih nepogoda** – shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju („Sl.list CG” br. 13/07) , Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl.list RCG”, br. 8/93) kao i drugim zakonskim i tehničkim propisima iz oblasti zaštite od požara i eksplozija;

- d) **Zaštite životne sredine** – shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl.list RCG”, br. 80/05) i ukoliko je potrebno sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu izradom posebnog Elaborata (za porodične stambene objekte nije potrebna procjena uticaja na životnu sredinu);
- e) **Obezbjedenja nesmetanog pristupa objektu i kretanja u okviru uređenja terena za lica smanjene pokretljivosti** u skladu sa čl. 73 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG”, br. 51/08 i 40/10) i pratećim propisima (odnosi se na stambene i stambeno-poslovne objekte sa 10 i više stambenih jedinica);
- f) Tehnička dokumentacija treba obavezno da sadrži **Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla** ukoliko je to propisano čl. 7, 32 i 33 Zakona o geološkim istraživanjima („Sl.list CG”, br. 8/93, 27/94, 42/94 i 26/7) - u cilju određivanja geoloških i geomehaničkih osobina tla za potrebe izgradnje objekta (detaljna istraživanja se vrše i ukoliko se objekat predviđa sa podrumskom etažom).

3. INFRASTRUKTURA:

- **Elektroinstalacije:**

- Elektroenergetske instalacije objekata projektovati prema Tehničkim preporukama EPCG, dostupne na sajtu www.epcg.co.me i na sajtu Opštine Herceg Novi www.hercegnovi.me;

- **Telekomunikacione instalacije :**

- Elektronsku komunikacionu mrežu projektovati prema uslovi za izgradnju izdatim od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost Crne Gore, koji su dostupni na sajtu Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost (EKIP) www.ekip.me i sajtu Opštine Herceg Novi www.hercegnovi.me;

- **Hidrotehničke instalacije :**

- Instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normativima za tu vrstu objekata, a priključiti ih na gradsku distributivnu mrežu prema uslovima od JP "Vodovod i kanalizacija" – Herceg Novi.

Na projekte instalacija se u postupku izdavanja građevinske dozvole pribavljaju potrebne saglasnosti od nadležnih javnih preduzeća i organa, davaoca prethodnih uslova.

4. OSTALI USLOVI:

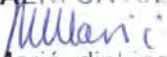
- Investitor je obavezan da propiše **projektni zadatak** za izradu tehničke dokumentacije za predmetnu izgradnju objekta uz obavezno poštovanje ovih urbanističko-tehničkih uslova.
- Tehničku dokumentaciju raditi po svim potrebnim fazama u skladu sa : Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG”, br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), **Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl.list CG”, br. 23/14,32/15,75/15)**, ovim uslovima , uslovima i preporukama javnih preduzeća za oblast infrastrukture, svim važećim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora.
- Tehnička dokumentacija za potrebe izdavanja građevinske dozvole, shodno čl. 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG”, br.51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) se izrađuje u formi **Idejnog projekta** , odnosno **Glavnog projekta** sa izvještajem o izvršenoj reviziji , izrađenih u 10 primjerka, od kojih su sedam u zaštićenoj digitalnoj formi.
- Revizija tehničke dokumentacije mora biti u skladu sa čl. 86, 87,88 i 89 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG”, br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), kao i u skladu sa **Pravilnikom o načinu vršenja revizije idejnog i glavnog projekta („Sl.list CG”, br. 30/14)**. Tehnička dokumentacija za porodične stambene zgrade

ne podliježe reviziji, osim u slučaju da je za predmetnu lokaciju izdato Rješenje o utvrđivanju vodnih uslova, tada tehnička dokumentacija za porodične stambene zgrade podliježe reviziji samo za fazu vodovoda i kanalizacije.

- Tehnička dokumentacija treba da sadrži **Elaborat zaštite od požara** (shodno članu 89. Zakona o zaštiti i spašavanju ("Sl. list CG", broj 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11) i pratećim propisima, **Reviziju (ocjenu) na fazu zaštite na radu** shodno članu 9. Zakona o zaštiti i zdravlju na radu ("Sl. list RCG", broj 34/14), kao i **Elaborat geoloških istraživanja**, (ukoliko je to propisano članom 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl. list CG", br. 28/11)).
- Građevinska dozvola izdaje se na osnovu čl. 93 i 94 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (» Sl. List CG«, broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14).
- Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su: Separat sa urbanističko tehničkim usloima, grafički prilozi izvoda iz DSL-a, zatim Projektantsko vodovodni uslovi izdati od strane D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi.
- Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do dana donošenja novog DUP-a, odnosno izmjena i dopuna važećeg plana;
- **Investitor je obavezan da do podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole:**

- a) Reguliše imovinsko-pravne odnose na planom zadatoj urbanističkoj parceli UPB.35 shodno čl. 93 stav 1 tačka 2 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) ;

SAMOSTALNI SAVJETNIK:


Milica Marić, dipl.ing.arh.

V.D. SEKRETARA


Vladimir Gardašević dipl. ing. gradj.

DOSTAVITI:

- Imenovanom,
- Sekretarijatu,
- Inspekcijama,
- Arhivi.

**Vlada Crne Gore
Ministarstvo održivog razvoja i turizma**

Broj:

Podgorica,god.

Na osnovu Zakona o planiranu i uređenju prostora („Službeni list RCG“, broj 28/05), Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, broj 51/08) i Zakona o izmjenama i dopunama zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“ broj 34/11), Ministarstvo održivog razvoja i turizma izdaje

URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE

Za **izgradnju** plaže na urbanističkoj parceli UPB.35, u zoni B u zahvatu Studije lokacije „Sektor 34,, - Arza.

URBANISTIČKA PARCELA**UPB.35**

Urbanistička parcela UPB.35, nalazi se u sjevernom dijelu rta Ograda i definisana je koordinatama prelomnih tačaka (grafički prilog).

PRIRODNE KARAKTERISTIKE**Geološke odlike**

U geološkoj građi ovog područja učestvuju sedimenti gornje krede (K_2^3) i kvartara (Q). Litološku građu ovog paketa sedimenata čine: dolomiti, vapnoviti dolomiti, krečnjaci, dolomitični krečnjaci i karbonatne breče. Svi navedeni članovi, ovog paketa sedimenata, se međusobno smjenjuju i postupno prelaze jedni u druge.

Geoseizmičke odlike

Tektonska i seizmička aktivnost na prostoru južnih Dinarida primarno su uslovljene globalnim geodinamičkim procesima u Mediteranskom basenu, čija je geneza vezana za koliziju megatektonskih ploča Evroazije i Afrike. Južni, primorski region, Ulcinjsko-Skaderska, Budvanska i Boko-Kotorska zona, sa mogućim maksimalnim intenzitetom u uslovima srednjeg tla od devet stepeni (IX) MCS skale, (MCS: Mercalli-Cancani-Sieberg skala je približno numerički ekvivalentna novoj EMS-98 evropskoj makro-seizmičkoj skali).

Klimatske karakteristike šireg područja Arze

Klimatske prilike u širem području Arze su specifične i imaju raznovrsna klimatska obilježja, što je posljedica geografskog položaja, nadmorske visine, reljefa i uticaja Jadranskog mora. Na ovom prostoru se prepliću uticaji tople mediteranske i hladnije, kontinentalne klime, pa se može zaključiti da na ovom području vlada mediteranska klima, sa veoma toplim i suvim ljetnjim periodima, umjerenim jesenjim i proljećnim periodima sa relativno malim količinama padavina, uglavnom u vidu kiše, i blagim zimama. Da bi se upoznale klimatske prilike određenog područja moraju se sagledati kretanja pojedinih klimatskih elemenata, pa je, u tom cilju, u tabelama 2.1/1 do 2.1/7) dat prikaz prosječnih vrijednosti osnovnih klimatskih elemenata za šire područje Arze.

Temperatura vazduha - Srednje mjesečne temperature kreću se u granicama od 12.2 °C u januaru do 29.4 °C u avgustu, i sa srednjom godišnjom temperaturom od 20.3°C. Ovakav temperaturni režim, u svakom slučaju, svrstava ovo područje u veoma ugodno za život.

Osunčavanje - Najmanje sati sijanja sunca, kao srednja mjesečna vrijednost, je 101.5 u januaru a najviše sati sijanja sunca je u toku mjeseca jula 343.8h. Srednja godišnja vrijednost iznosi 2429 časova.

Padavine - Prosječne vrijednosti mjesečnih suma padavina kreću se od 260.1l/m² u novembru do 103.4 l/m² u maju. Ljetnji mjeseci su sa znatno manjom sumom padavina i njihove prosječne srednje vrijednosti kreću se u granicama od 47.2 l/m² u julu do 91.6 l/m² u avgustu, a srednja godišnja količina padavina iznosi 1931.3 l/m².

Vjetar - Srednje mjesečne brzine duvanja vjetra nalaze se u granicama od 2.3m/s iz sjevernog kvadranta, do 3.6m/s sa sjeveroistoka. Maksimalne brzine vjetrova od 30m/s potiču iz sjevernog i sjeveroistočnog kvadranta. Od ukupnog broja dana 54.3%, odnosno 198 je dana bez vjetra.

NAMJENA

Urbanistička parcela UPB.35 je po namjeni uređena plaža.

PARCELACIJA I REGULACIJA

Urbanistička parcela data je u grafičkom prilogu.
Površina urbanističke parcele iznosi 1.944.00m².

PLANIRANI KAPACITETI, HORIZONTALNI I VERTIKALNI GABARIT

ZONA B								
Urbanistička parcela	površina urb. parcele m ²	površina gabarita m ²	BRGP m ²	spratnost objekta	broj smještajnih jedinica	broj ležaja	I Z	II
UPB.35	1.944.00							

PRAVILA ZA UREĐENJE URBANISTIČKE PARCELE

U centralnom dijelu plaže potrebno je definisati prostor za postavljanje suncobrana i ležaljki, uz uslov da pojas neposredno uz more (minimum 5 metara) bude slobodan za kretanje kupaca i ulazak u vodu. Na plaži nije dozvoljeno postavljanje privremenih objekata, izuzev sportskih rekvizita (npr. mreža za odbojku i sl.) i plažnog mobilijara (kabine za presvlačenje, osmatračnica za spasioce, korpe za otpatke i dr.).

Na 1000m² površine ili 100m dužine uređenog kupališta treba postaviti minimum dva sanitarna čvora, dva tuša i kabine za presvlačenje.

Zahvat na moru obavezno označiti bovama.

MJERE ZAŠTITE

Obaveze koje proističu iz statusa predmetnog prostora i njegovog okruženja u postupku izrade ovog planskog dokumenta a koji su opredijeljeni kao prioriteti su između ostalog zaštita ekosistema i biodiverziteta predmetne lokacije i okruženja kao i očuvanje i revitalizacija postojeće strukture biotopa.

Prilikom izrade ovog planskog dokumenta poštovane su smjernice i preporuke dobijene od strane Ministarstva za ekonomski razvoj, Ministarstva turizma i zaštite životne sredine i Ministarstva kulture, sporta i medija.

MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Prilikom odabira prostornog modela plana poštovan je princip maksimalnog očuvanja životne sredine. U tom smislu, dati planski kapaciteti, koji omogućavaju održivi razvoj ovog prostora istovremeno predstavljaju i akt očuvanja prirodne sredine.

Prilikom izrade planskog dokumenta vodilo se računa o sljedećim parametrima:

- postići optimalan odnos izgrađenih površina i slobodnog prostora;
- dati prostorna rješenja koja u najvećoj mogućoj mjeri štite postojeći prirodni pejzaž i zelenilo.

Smjernice za preduzimanje mjera zaštite:

- zaštititi vodu, zemljište i vazduh svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture;
- isključiti sve aktivnosti koje mogu ugroziti životnu sredinu;
- za sve objekte u zahvatu planskog dokumenta obavezna je izrada Procjene uticaja na životnu sredinu, shodno odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu.

MJERE ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH NEPOGODA

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda podrazumijevaju preventivne mjere kojima se sprečava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda. Štete izazvane elementarnim nepogodama u Crnoj Gori su velike. Naročito su izražene štete od zemljotresa, požara, poplava, klizišta i jakih vjetrova. Pošto su štete od elementarnih nepogoda po karakteru slične ratnim katastrofama, ciljevi i mjere zaštite su djelimično identični. Za prostor zahvata ovog planskog dokumenta najveću opasnost predstavljaju zemljotresi i požari.

Zaštita od zemljotresa - Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnivati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke reonizacije.

OSTALI USLOVI

Preporuka Plana je uvođenje principa energetski efikasne i ekološki održive gradnje:

- smanjenjem gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljašnjih elemenata i povoljnijem odnosu površine i zapremine objekta;

- povećanjem toplotnih dobitaka u objektu povoljnijom orijentacijom objekta i korišćenjem sunčeve energije, primjenom obnovljivih izvora energije (biomasa, sunce, vjetar i dr.);
- povećanjem energetske efikasnosti termoeenergetskih 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 intenziteta po MCS skali.

Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometorološkog 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.

Osnov za izradu tehničke dokumentacije su ovi urbanističko-tehnički uslovi. Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju predmetnih objekata uz obavezno poštovanje urbanističko-tehničkih uslova.

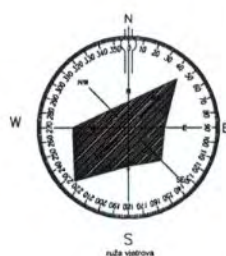
Prilog 8A: Namjena površina i distribucija sadržaja;

R=1:1000



- UPB.35 K.O. Radovanići

LEGENDA



Herceg Novi, 17.01.2016

REFERENT
Nemanja Fulurija, građ.teh.
Fulurija

	granica plana		zaštićena kulturna dobra
	sektor		vjerski objekat
	urbanistička zona		pješačke površine
	urbanistička parcela		kolsko - pješačke površine
	katastarska parcela		parkiralište
	turizam - hotel (T)		postojeća granica plaže
	turizam - vile (T)		pristan
	ugostiteljski sadržaji		linija prihranjivanja plaže
	turističko stanovanje		lungo mare
	kultura - turizam		registrovani spomenik kulture
	površine za pejz. uređenje -površine javne namjene		evidentirani spomenik kulture
	površine za pejzažno uređenje -površine ograničene namjene		evidentirani arheološki podvodni lokalitet
	park		sakralna arhitektura (crkve, manastiri..)
	ostale prirodne površine - kišovi, mekija, garig, sljenovita obala, pješčana i šljunkovita plaža		fortifikaciona arhitektura (utvrđenja, tvrđave, kule)
	more		

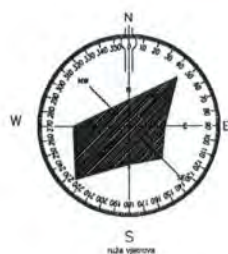
Prilog 9a: Parecelacija sa regulacijom - zona A i B;

R=1:1000



- UPB.35 K.O. Radovanići

LEGENDA



	granica morskog dobra
	sektor
	granica zone
	katastarska parcela
	urbanistička parcela
	koordinate urbanističkih parcela
	građevinska linija
	orijentacioni gabariti planiranog objekta
	spatnost planiranog objekta
	postojeća granica plaža
	lungo mare

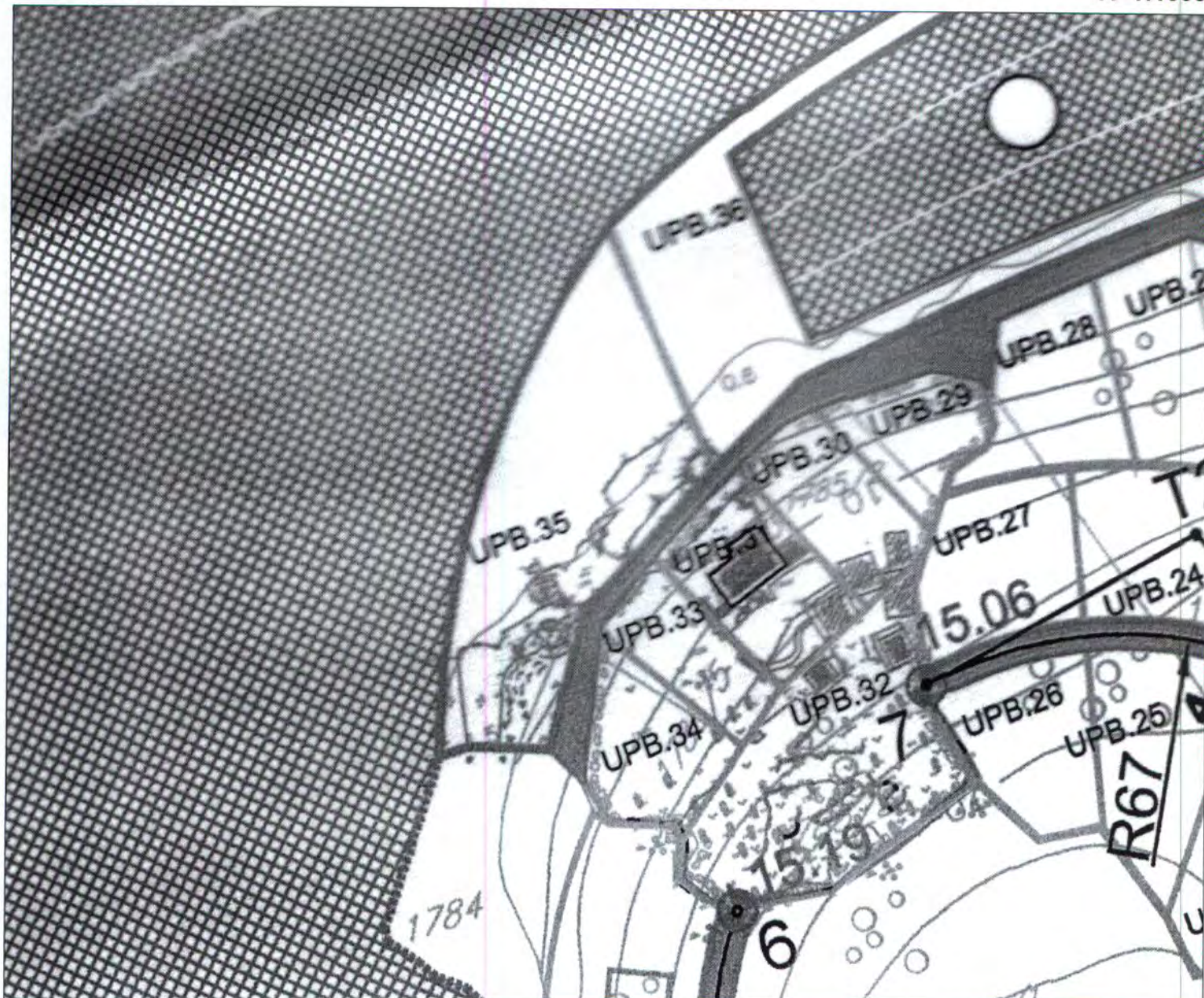
Herceg Novi, 17.01.2016

REFERENT
Nemanja Fulurija, građ.teh.

Fulurija

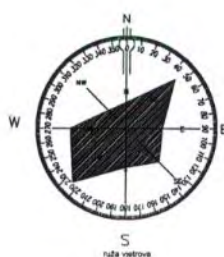
Prilog 10: Saobraćaj;

R=1:1000



• UPB.35 K.O. Radovanići

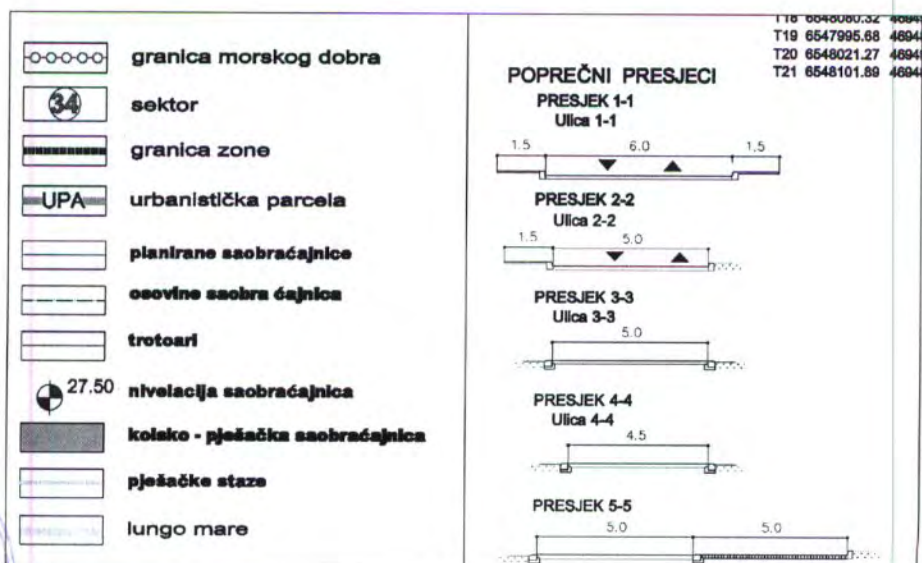
LEGENDA



Herceg Novi, 17.01.2016

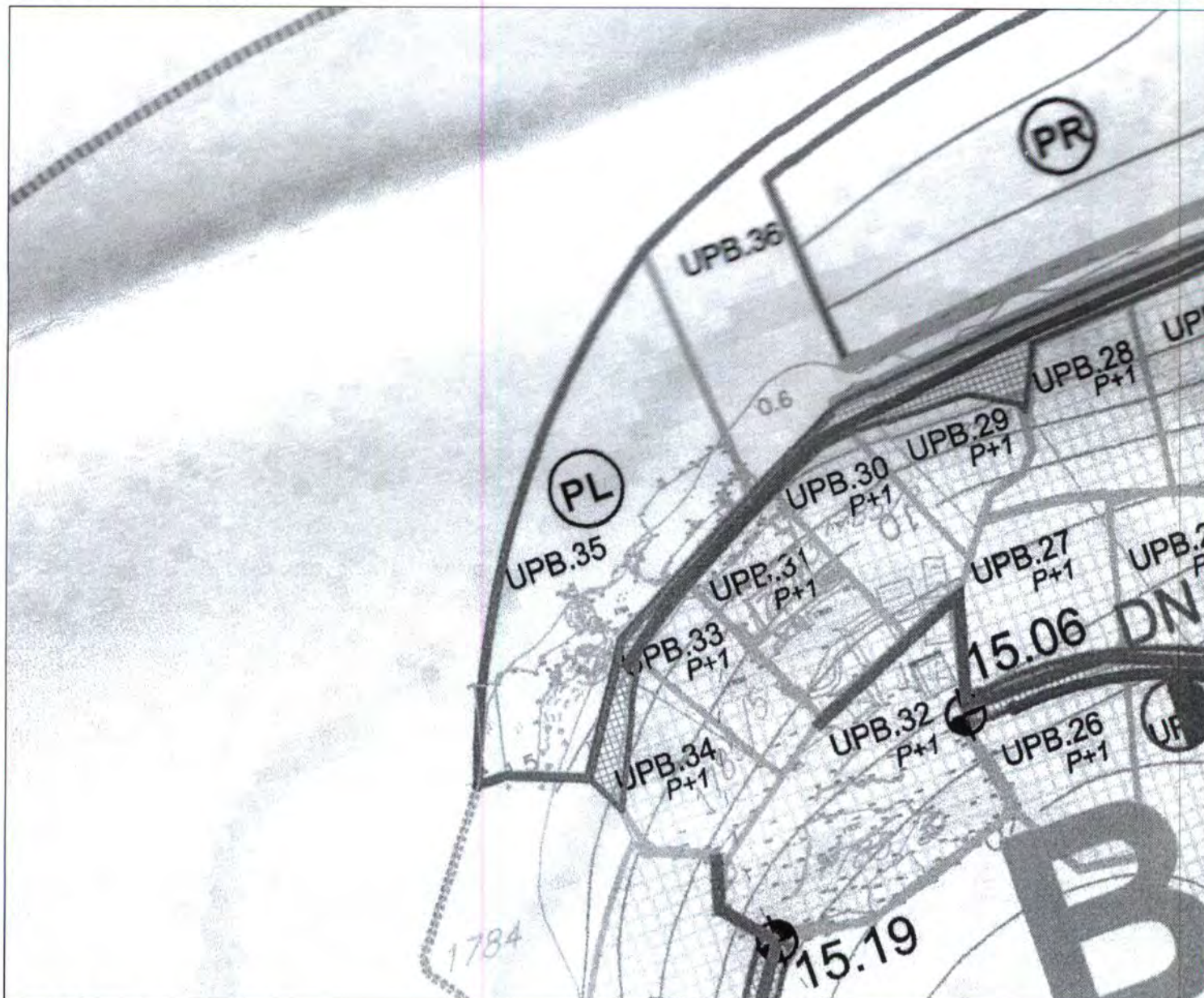
REFERENT
Nemanja Fulurija, građ. teh.

Nemanja Fulurija



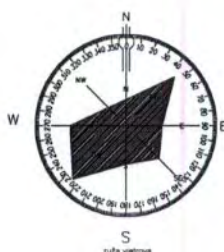
Prilog 11: Hidrotehnička infrastruktura;

R=1:1000



- UPB.35 K.O. Radovanići

LEGENDA



	granica morskog dobra
	sektor
	granica zone
	lungo mare
	urbanistička parcela
	katastarska parcela
	planirani vodovod
	požarni hidrant
	domet hidranta
	planirana fekalna kanalizacija
	potisni vod fekalne kanalizacije
	atmosferska kanalizacija

Herceg Novi, 17.01.2016

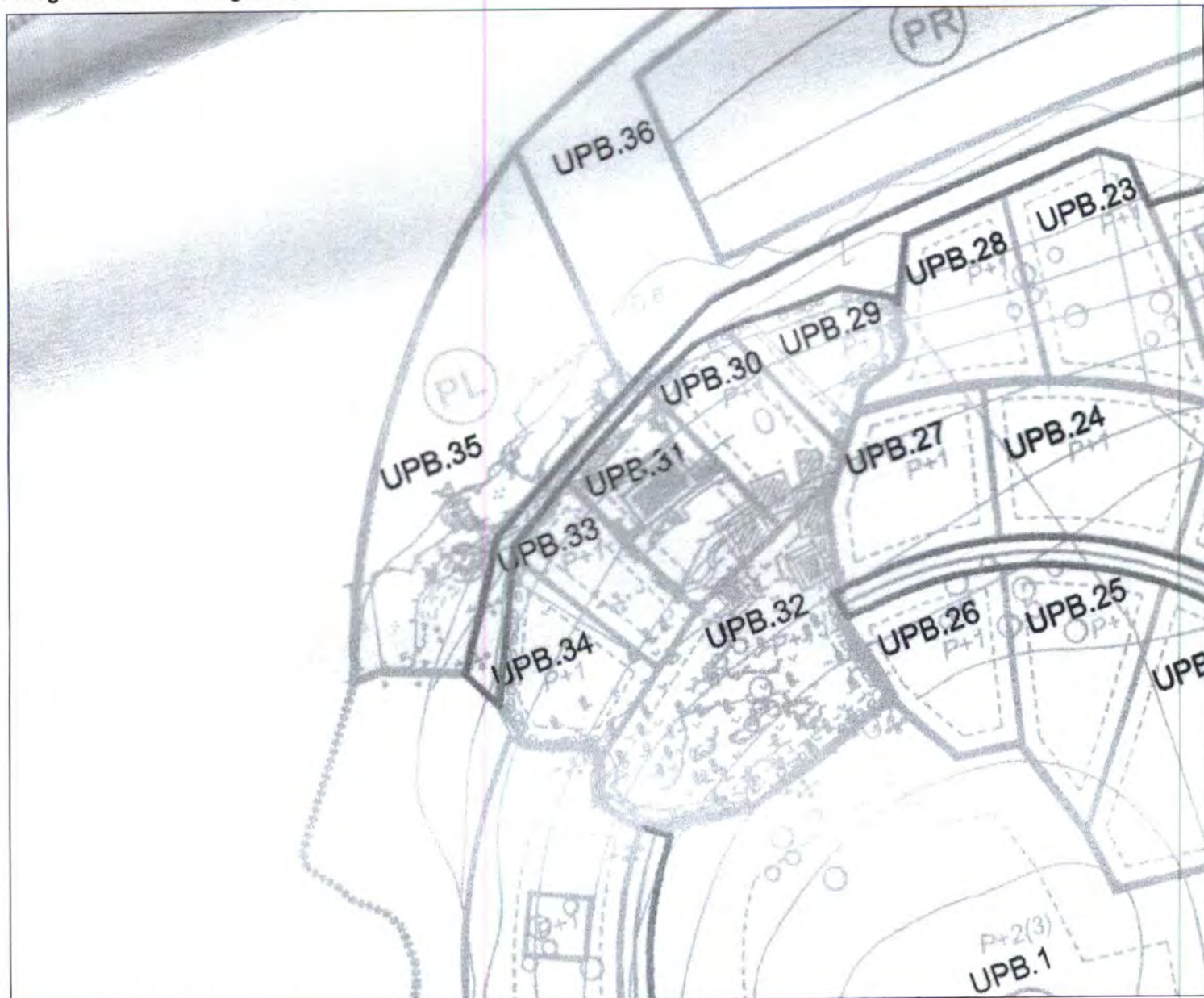
REFERENT
Nemanja Fulurija, građ.teh.

N. Fulurija



Prilog 12a: Elektroenergetika;

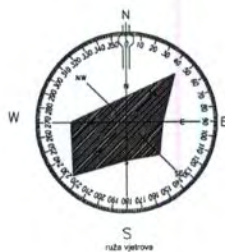
R=1:1000



- UPB.35 K.O. Radovanići

LEGENDA

	granica morskog dobra
	sektor
	granica zone
	urbanistička parcela
	građevinska linija
	spratnost planiranog objekta
	postojeća granica plaža
	lungo mare
	orijentacioni gabariti planiranog objekta
	novi 10kV kabal
	postojeći 10kV kabal
	novi podvodni 10kV kabal
	nove TS



Herceg Novi, 17.01.2016

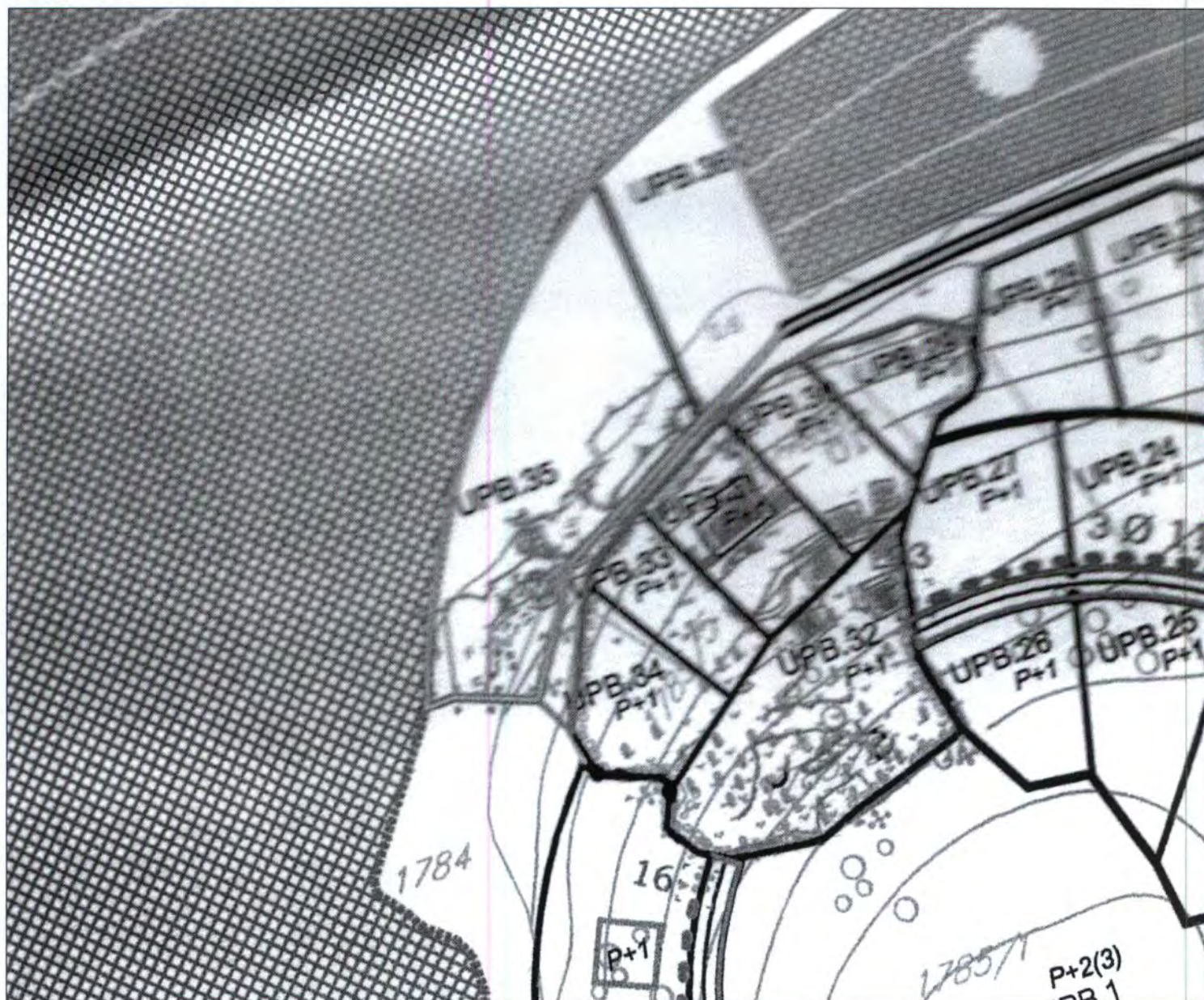
REFERENT

Nemanja Fulurija, građ.teh.



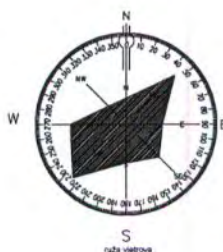
Prilog 13: TK infrastruktura;

R=1:1000



• UPB.35 K.O. Radovanići

LEGENDA



	granica morskog dobra
	sektor
	granica zone
	katastarska parcela
	urbanistička parcela
	lungo mare
	istureni pretplatnički stepen
	planirana TK infrastruktura

Herceg Novi, 17.01.2016

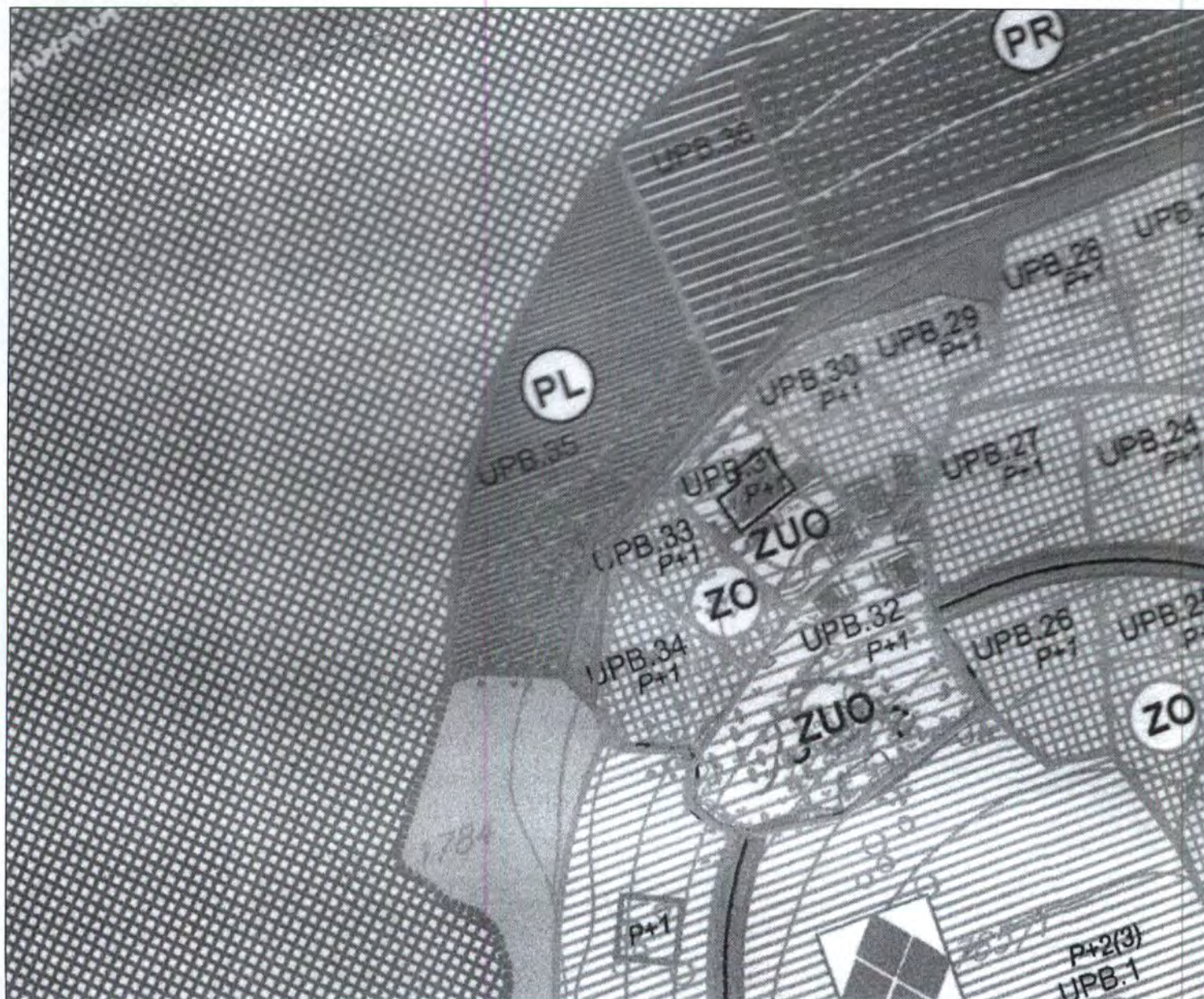
REFERENT
Nemanja Fulurija, grad.teh.

N. Fulurija



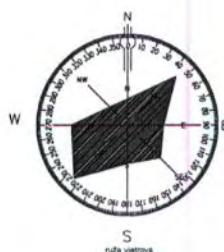
*-Prilog 14a: Pejzažna arhitektura;

R=1:1000



- UPB.35 K.O. Radovanići

LEGENDA



	granica plana		parkiralište
	sektor		pristan
	urbanistička zona		lungo mare
	urbanistička parcela		plaza
	katastarska parcela		
	linearno zelenilo		sportsko-rekreativna površina
	zelenilo uz saobraćajnice		zelene površine kulturno-letovjernih objekata
	park		zaštitni pojasevi (makle/garig)
	zeleni koridor		
	zelenilo za turizam - hoteli		
	zelenilo za turizam - vile		
	zelene površine stambenih objekata		
	zelene površine turističkih objekata		

Herceg Novi, 17.01.2016

REFERENT

Nemanja Fulurija, građ.teh.

N.Fulurija



DOO VODOVOD I KANALIZACIJA

85340 Herceg Novi
Put 10. Hercegovačke brigade 3.
Žiro račun HB: 520-4294-94
CKB: 510-169-18
KB: 525-1470-96
PIB 02293196 PDV 20/31-00090-7

Kontakt: Centrala +382(0)31 323-166
Direktor 322-174
Tehnički sektor 323-191
Faks 323-090
Email: vodovodhn@t-com.me
Web: www.vodovodhnovi.co.me



Broj:05-3915/16
Herceg Novi, 22.12.2016.god.

OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju
JP MORSKO DOBRO
BUDVA

**ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANTSKO
VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA**

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-3915/16 od 20.12.2016.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za uređenje dijela obale na katastarskoj parceli broj 1784 k.o. Radovanići, koji se pred Sekretarijatom vodi pod brojem 02-3-350-1480/2016 od 19.12.2016.god, konstatuje se:

✧ Na ovoj lokaciji ne postoji izgrađena vodovodna i kanalizaciona infrastruktura.

Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Referent za priključke
na VIK mreži

Marko Janjušević
Marko Janjušević
dipl.ing.građ.

Tehnički rukovodilac

Mića Stojanović
Mića Stojanović
dipl.ing.građ.



Direktor

Jelena Đaković
Jelena Đaković
struk.ing.građ.



Crna Gora
Opština Herceg Novi

**URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI
ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE**

ZA IZGRADNJU PRISTANIŠTA

DRŽAVNA
STUDIJA LOKACIJE: »SEKTOR 34«
(»Sl. list CG«, br. 8/12)

PODNOŠILAC
ZAHTJEVA: JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE
MORSKIM DOBROM CRNE GORE

OBRADJIVAČ: **SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE,
IZGRADNJU, KOMUNALNE DJELATNOSTI I
ZASTITU ŽIVOTNE SREDINE OPŠTINE HERCEG NOVI**

**ODJELJENJE ZA IZGRADNJU OBJEKATA
I UREĐENJE PROSTORA**

Herceg Novi, 18.11. 2015. godine

CRNA GORA
OPSTINA HERCEG NOVI
- Sekretarijat za prostorno planiranje, zgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine -
- Odjeljenje za uređenje prostora i izgradnju objekata -
Broj: 02-3-350-641/2015
Herceg Novi, 18.11.2015. godine

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI
ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju pristaništa, u ZONI B, na lokaciji: urbanistička parcela UPB. 36
koja se sastoji od katastarske parcele broj 1782/1 k.o. Radovanići u zahvatu
Državna Studija Lokacije »SEKTOR 34« (»Sl. list CG«, br. 8/12)

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom Crne Gore.
- Zahtjev podnjet ovom Sekretarijatu dana 14.08.2015. godine, pod br.: 02-3-350-641/2015.

PRAVNI OSNOV:

- Član 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list RCG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 44/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), član 12. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Sl. list CG", op. prop. br. 07/15), Studija lokacije: »SEKTOR 34« (»Sl. List CG«, br. 8/12).

POSTOJEĆE STANJE :

- **Dokumentacija – priložena ili pribavljena po službenoj dužnosti:**
 - Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 236/11 k.o. Topla od 05.11.2015. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R-1:1000;
 - Prepis lista nepokretnosti br. 343 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-10410/2015 od 05.11.2015. godine, kojim se dokazuje da je Crna Gora isključivi vlasnik katastarske parcele broj 236/11 k.o. Radovanići, kao i da Vlada Crne Gore raspolaže istom parcelom u površini od 621m², sa teretom i ograničenjima.
- **Planska dokumentacija:**
Predmetna parcela se nalazi u zahvatu Državna Studija lokacije: »SEKTOR 34« (»Sl. List CG«, br. 8/12).

- Uvidom u grafički prilog Studije lokacije: list br.9: "Parcelacija sa regulacijom" predmetna parcela se nalazi u ZONI B, poglavlje 2. Uslovi za uređenje prostora.
- **Tehničkom dokumentacijom predvidjeti sljedeće mjere:**
 - a) **Zaštite od požara** – izradom Elaborata zaštite od požara sa izvještajem o tehničkoj kontroli istog, shodno čl. 89 Zakona o zaštiti i spašavanju („Sl.list CG”, br. 13/07 i 05/08) i pratećim propisima. Za porodične stambene zgrade nije potrebno revidovati Elaborat. ;
 - b) **Zaštite na radu** – shodno čl. 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Sl.list CG”, br. 34/14), tj. u skladu sa čl. 9 stav 2 Izmjena i dopuna Zakona o zaštiti na radu („Sl.list CG”, br. 34/14), kojim je propisano da je investitor dužan da od ovlaštene organizacije pribavi **reviziju - ocjenu** da je tehnička dokumentacija urađena u skladu sa propisima zaštite na radu, tehničkim propisima, standardima itd.;
Za potrebe izgradnje objekta izraditi Elaborat o uređenju gradilišta, shodno čl. 8 istog zakona.
 - c) **Zaštite od elementarnih nepogoda** – shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju („Sl.list CG” br. 13/07 i 32/11), smjernice nacionalne strategije za vanredne situacije i nacionalni i opštinski planovi zaštite i spašavanja i Elaborat zaštite od požara i planovi zaštite i spašavanja prema izrađenoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno, te na navedeno pribaviti saglasnosti i mišljenja u skladu sa Zakonom.
 - d) **Zaštite životne sredine** – shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl.list RCG”, br. 80/05) za sve objekte u zahvatu planskog dokumenta obavezna je izrada Procjene uticaja na životnu sredinu, izradom posebnog Elaborata.
 - e) **Obezbjedenja nesmetanog pristupa objektu i kretanja u okviru uređenja terena za lica smanjene pokretljivosti** u skladu sa čl. 73 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG”, br. 51/08 i 40/10) i pratećim propisima (odnosi se na stambene i stambeno-poslovne objekte sa 10 i više stambenih jedinica);
 - f) Tehnička dokumentacija treba obavezno da sadrži **Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla** ukoliko je to propisano čl. 7, 32 i 33 Zakona o geološkim istraživanjima („Sl.list CG”, br. 8/93, 27/94, 42/94 i 26/7) - u cilju određivanja geoloških i geomehaničkih osobina tla za potrebe izgradnje objekta (detaljna istraživanja se vrše i ukoliko se objekat predviđa sa podrumskom etažom).

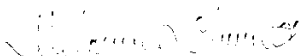
TEHNIČKA DOKUMENTACIJA

- Tehničku dokumentaciju raditi po svim potrebnim fazama u skladu sa: Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG”, br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), **Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl.list CG”, br. 23/14)**, ovim uslovima, uslovima i preporukama javnih preduzeća za oblast infrastrukture, svim važećim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora.
- Tehnička dokumentacija za potrebe izdavanja građevinske dozvole, shodno čl. 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG”, br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) se izrađuje u formi **Idejnog projekta**, odnosno **Glavnog projekta** sa izvještajem o izvršenoj reviziji, izrađenih u 10 primjerka, od kojih su sedam u zaštićenoj digitalnoj formi.
- Revizija tehničke dokumentacije mora biti u skladu sa čl. 86, 87,88 i 89 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG”, br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11,

47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), kao i u skladu sa **Pravilnikom o načinu vršenja revizije idejnog i glavnog projekta („Sl.list CG”, br. 30/14).**

- Tehnička dokumentacija treba da sadrži **Elaborat zaštite od požara** (shodno članu 89. Zakona o zaštiti i spašavanju („Sl. list CG”, broj 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11) i pratećim propisima, **Reviziju (ocjenu) na fazu zaštite na radu** shodno članu 9. Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Sl.list CG”, br. 34/14), kao i **Elaborat geoloških istraživanja**, (ukoliko je to propisano članom 7. Zakona o geološkim istraživanjima („Sl. list CG”, br. 28/11).
- Građevinska dozvola izdaje se na osnovu čl. 93 i 94 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (» Sl.List CG«, broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14).
- Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su: Separat sa urbanističko-tehničkim uslovima, grafički prilozi izvoda iz važećeg plana za predmetnu lokaciju i Projektantsko vodovodni i kanalizacionin uslovi izdati od strane D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi.
- Predmetni Separat sa urbanističko-tehničkim uslovima važi do dana donošenja novog planskog dokumenta, odnosno izmjena i dopuna važećeg plana;

SAMOSTALNI SAVJETNIK:



arh. Milanka Čurović dipl.ing.

UKOVODILAC ODJELJENJA



Vladimir Gardašević dipl. ing.

DOSTAVITI:

- Imenovanom,
*JP za upravljanje
morskim dobrom Crne Gore,
Budva*
- Sekretarijatu,
- Inspekcijama,
- Arhivi.

SEKRETAR



arh. Mladen Kadić dipl.ing.

Studija lokacije - Sektor 34

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG-NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
- odjeljenje za izgradnju i uređenje prostora -
Broj: 02-3-350-641/2015
Herceg Novi, 18.11.2015. godine

n uslovima

Vlada Crne Gore
Ministarstvo održivog razvoja i turizma
Broj:
Podgorica,god.

Izvod iz: - Državna Studija Lokacije
»SEKTOR 34« (»Sl. list CG«, br. 8/12)

Prilog: SEPARAT SA
URBANISTIČKO TEHNIČKIM USLOVIMA

SAMOSTALNI SAVJETNIK I

Arh. Milanka Čurović, dipl.inz.

Na osnovu Zakona o planiranju i uređenju prostora („Službeni list RCG“, broj 28/05), Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, broj 51/08) i Zakona o izmjenama i dopunama zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“ broj 34/11), Ministarstvo održivog razvoja i turizma izdaje

URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE

Za izgradnju pristaništa na urbanističkoj parceli UPB.36, u zoni B u zahvatu Studije lokacije „Sektor 34“, - Arza.

URBANISTIČKA PARCELA

UPB.36

Urbanistička parcela UPB.36 je pristan i nalazi se na južnoj strani plaže Žanjic i definisana je koordinatama prelomnih tačaka (grafički prilog).

PRIRODNE KARAKTERISTIKE

Geološke odlike

U geološkoj građi ovog područja učestvuju sedimenti gornje krede (K_2^3) i kvartara (Q). Litološku građu ovog paketa sedimenata čine: dolomiti, vapnoviti dolomiti, krečnjaci, dolomitični krečnjaci i karbonatne breče. Svi navedeni članovi, ovog paketa sedimenata, se međusobno smjenjuju i postupno prelaze jedni u druge.

Geoseizmičke odlike

Tektonska i seizmička aktivnost na prostoru južnih Dinarida primarno su uslovljene globalnim geodinamičkim procesima u Mediteranskom basenu, čija je geneza vezana za koliziju megatektonskih ploča Evroazije i Afrike. Južni, primorski region, Ulcinjsko-Skaderska, Budvanska i Boko-Kotorska zona, sa mogućim maksimalnim intenzitetom u uslovima srednjeg tla od devet stepeni (IX) MCS skale, (MCS: Mercalli-Cancani-Sieberg skala je približno numerički ekvivalentna novoj EMS-98 evropskoj makro-seizmičkoj skali).

Klimatske karakteristike šireg područja Arze

Klimatske prilike u širem području Arze su specifične i imaju raznovrsna klimatska obilježja, što je posljedica geografskog položaja, nadmorske visine, reljefa i uticaja Jadranskog mora. Na ovom prostoru se prepliću uticaji tople mediteranske i hladnije, kontinentalne klime, pa se može zaključiti da na ovom području vlada mediteranska klima, sa veoma toplim i suvim ljetnjim periodima, umjerenim jesenjim i prolječnim periodima sa relativno malim količinama padavina, uglavnom u vidu kiše, i blagim zimama. Da bi se upoznale klimatske prilike određenog područja moraju se sagledati kretanja pojedinih klimatskih elemenata, pa je, u tom cilju, u tabelama 2.1/1 do 2.1/7) dat prikaz prosječnih vrijednosti osnovnih klimatskih elemenata za šire područje Arze.

Temperatura vazduha - Srednje mjesečne temperature kreću se u granicama od 12.2 °C u januaru do 29.4 °C u avgustu, i sa srednjom godišnjom temperaturom od 20.3°C. Ovakav temperaturni režim, u svakom slučaju, svrstava ovo područje u veoma ugodno za život.

Osunčavanje - Najmanje sati sijanja sunca, kao srednja mjesečna vrijednost, je 101.5 u januaru a najviše sati sijanja sunca je u toku mjeseca jula 343.8h. Srednja godišnja vrijednost iznosi 2429 časova.

Padavine - Prosječne vrijednosti mjesečnih suma padavina kreću se od 260.1l/m² u novembru do 103.4 l/m² u maju. Ljetnji mjeseci su sa znatno manjom sumom padavina i njihove prosječne srednje vrijednosti kreću se u granicama od 47.2 l/m² u julu do 91.6 l/m² u avgustu, a srednja godišnja količina padavina iznosi 1931.3 l/m².

Vjetar - Srednje mjesečne brzine duvanja vjetra nalaze se u granicama od 2.3m/s iz sjevernog kvadranta, do 3.6m/s sa sjeveroistoka. Maksimalne brzine vjetrova od 30m/s potiču iz sjevernog i sjeveroistočnog kvadranta. Od ukupnog broja dana 54.3%, odnosno 198 je dana bez vjetra.

NAMJENA

Urbanistička parcela UPB.36 -pristanište.

PARCELACIJA I REGULACIJA

Urbanistička parcela data je u grafičkom prilogu.
Površina urbanističke parcele iznosi 7.328.00m².

PLANIRANI KAPACITETI, HORIZONTALNI I VERTIKALNI GABARIT

ZONA B								
Urbanistička parcela	površina urb. parcele m ²	površina gabarita m ²	BRGP m ²	spratnost objekta	broj SJ	broj ležaja	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
UPB.36	7.328.00							

- Sve vrijednosti u tabeli su date kao maksimalne, a mogu biti i manje u zavisnosti od potrebe investitora.

PRAVILA ZA UREĐENJE URBANISTIČKE PARCELE

Pristaništa su izgrađeni djelovi obale koji obezbjeđuju uslove za vez izletničkih i nautičkih plovila, odnosno ukrcaj i iskrcaj putnika.

Pristaništa projektovati u skladu propisanim tehničkim rješenjima i uslovima plovidbe uz prethodnu detaljnu provjeru dubine na osnovu čega će se odrediti njihova tačna mikrolokacija.

Oblik pristaništa prilagoditi uslovima mikrolokacije podražavajući tradicionalne forme.

Materijalizacija pristaništa mora biti od priklesanog kamena nepravilnog oblika uz stvaranje utiska izvornog načina zidanja "usuvo". Obradu završne, gornje površine pristaništa predvidjeti popločavanjem krupnim priklesanim kamenim pločama nepravilnog sloga u betonskoj podlozi (isključuje se mogućnost korišćenja betona kao završne obrade).

Uz pristaništa je dozvoljena i izgradnja manjih objekata sa pratećim sadržajima potrebnim za njihovo funkcionisanje.

Gabariti ovih objekta nisu dati u grafičkim prilogima već se definišu sledećim parametrima:

- Maksimalna površina horizontalnog gabarita iznosi 100m²
- Spratnost objekta je P
- Položaj objekta odabrati na osnovu uslova terena uz predhodno obavljeno detaljno snimanje
- Osnovnu ideju za oblikovni izraz objekta tražiti u motivima iz prirodnog ambijenta uz mogućnost slobodnijeg projektantskog rešenja

MJERE ZAŠTITE

Obaveze koje proističu iz statusa predmetnog prostora i njegovog okruženja u postupku izrade ovog planskog dokumenta a koji su opredijeljeni kao prioriteti su između ostalog zaštita ekosistema i biodiverziteta predmetne lokacije i okruženja kao i očuvanje i revitalizacija postojeće strukture biotopa.

Prilikom izrade ovog planskog dokumenta poštovane su smjernice i preporuke dobijene od strane Ministarstva za ekonomski razvoj, Ministarstva turizma i zaštite životne sredine i Ministarstva kulture, sporta i medija.

MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Prilikom odabira prostornog modela plana poštovan je princip maksimalnog očuvanja životne sredine. U tom smislu, dati planski kapaciteti, koji omogućavaju održivi razvoj ovog prostora istovremeno predstavljaju i akt očuvanja prirodne sredine.

Prilikom izrade planskog dokumenta vodilo se računa o sljedećim parametrima:

- postići optimalan odnos izgrađenih površina i slobodnog prostora;
- dati prostorna rješenja koja u najvećoj mogućoj mjeri štite postojeći prirodni pejzaž i zelenilo.

Smjernice za preduzimanje mjera zaštite:

- zaštititi vodu, zemljište i vazduh svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture;
- isključiti sve aktivnosti koje mogu ugroziti životnu sredinu;
- za sve objekte u zahvatu planskog dokumenta obavezna je izrada Procjene uticaja na životnu sredinu, shodno odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu.

MJERE ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH NEPOGODA

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda podrazumijevaju preventivne mjere kojima se sprečava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda. Štete izazvane elementarnim nepogodama u Crnoj Gori su velike. Naročito su izražene štete od zemljotresa, požara, poplava, klizišta i jakih vjetrova. Pošto su štete od elementarnih nepogoda po karakteru

slične ratnim katastrofama, ciljevi i mjere zaštite su djelimično identični. Za prostor zahvata ovog planskog dokumenta najveću opasnost predstavljaju zemljotresi i požari.

Zaštita od zemljotresa - Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnivati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke reonizacije.

OSTALI USLOVI

Preporuka Plana je uvođenje principa energetske efikasne i ekološki održive gradnje:

- smanjenjem gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljašnjih elemenata i povoljnijem odnosu površine i zapremine objekta;
- povećanjem toplotnih dobitaka u objektu povoljnijom orijentacijom objekta i korišćenjem sunčeve energije, primjenom obnovljivih izvora energije (biomasa, sunce, vjetar i dr.);
- povećanjem energetske efikasnosti termoenergetskih 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 intenziteta 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.

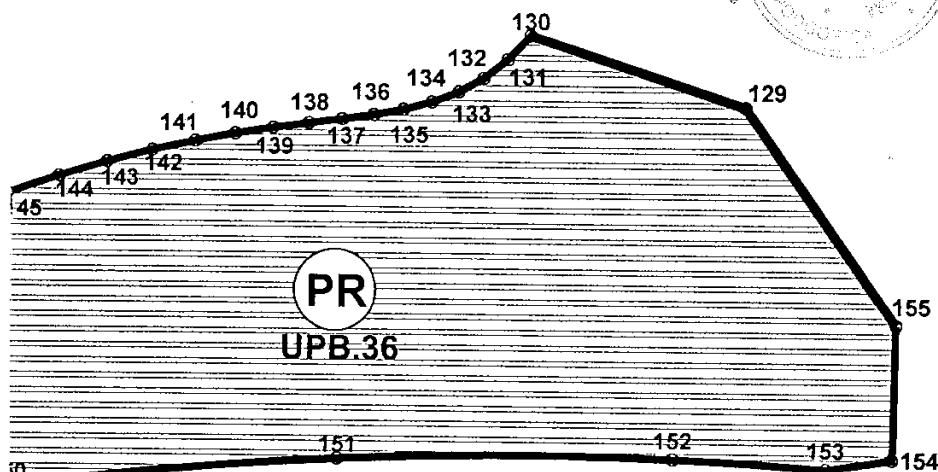
Osnov za izradu tehničke dokumentacije su ovi urbanističko-tehnički uslovi. Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju predmetnih objekata uz obavezno poštovanje urbanističko-tehničkih uslova.

DRŽAVNA STUDIJA LOKACIJE "ARZA" - sektor 34

PARCELACIJA SA REGULACIJOM I NAMJENA POVRŠINA ZONA "B"

Urbanističke parcele B.29, B.30, B.31, B.32, B.33, B.34, B.35,
B.36

04-661/67
19.11.2017. god.
R 1:1000



LEGENDA:

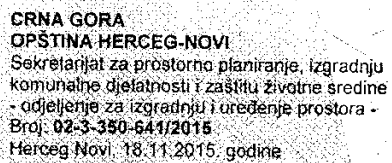
- granica urbanističke parcele
- oznaka urbanističke parcele
- tjemena urbanističke parcele
- postojeći objekat
- građevinska linija
- turističko stanovanje
- ugostiteljski sadržaji
- pristan

na UP 2	max P prizemlja m2	index zauzetosti	max BRGP m2	Index izgradjenosti	max spratnost	namjena površina	br.ležaja	br.SJ*
404	150.00	0.37	300.00	0.74	P+1	turističko stanovanje	16	4
496	150.00	0.30	300.00	0.60	P+1	turističko stanovanje	16	4
601	150.00	0.25	300.00	0.50	P+1	ribarsko naselje	16	4
1,358	540.00	0.40	540.00	0.40	P	turizam - bungalovi	30	15
399	150.00	0.38	300.00	0.75	P+1	turističko stanovanje	16	4
501	150.00	0.30	300.00	0.60	P+1	turističko stanovanje	16	4
1,944						uređena plaža		
7,328						pristan		

RUČILAC: Vlada Crne Gore
Ministarstvo održivog razvoja i turizma

RAĐIVAČ: Republički zavod za urbanizam i projektovanje, AD Podgorica





Izvod iz: - Državna Studija Lokacije
»SEKTOR 34« (»Sl. list CG«, br. 8/12)
Prilog: Postojeća upotreba prostora

SAMOSTALNI SAVJETNIK

Plaza Zanjio

Rt Ograda

Straišće

Plaža Mirišta

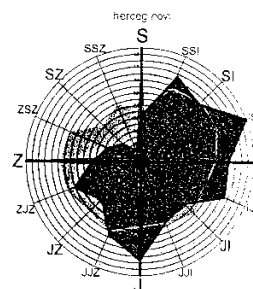
Uvala Mirišta

STUDIJA LOKACIJE "SEKTOR 34"

Postojeće stanje

LEGENDA

-  granica plana
-  sektor
-  katastarska parcela
-  izgrađena struktura
-  izgrađena obala - mandrač, privezišta, pristaništa
-  prirodna stjenovita obala - klifovi
-  makija, garig
-  plaže - kupališta
-  površine za saobraćaj
-  funkcionalno zaleđe
-  more
-  registrovani spomenik kulture
-  evidentirani spomenik kulture
-  evidentirani arheološki podvodni lokalitet



04-661/07
29. 12. 2011. god
[Signature]

naručilac

Ministarstvo održivog razvoja i turizma

obradjivač

**Republički zavod za urbanizam i projektovanje, ad
Podgorica**

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG-NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
- odjeljenje za izgradnju i uređenje prostora -
Broj: 02-3-350-641/2015
Herceg Novi, 18.11.2015. godine

Izvod iz: - Državna Studija Lokacije
»SEKTOR 34« (»Sl. list CG«, br. 8/12)

Prilog: **Postojeća upotreba prostora**
- legenda plana -

SAMOŠTALNI SAVJETNIK

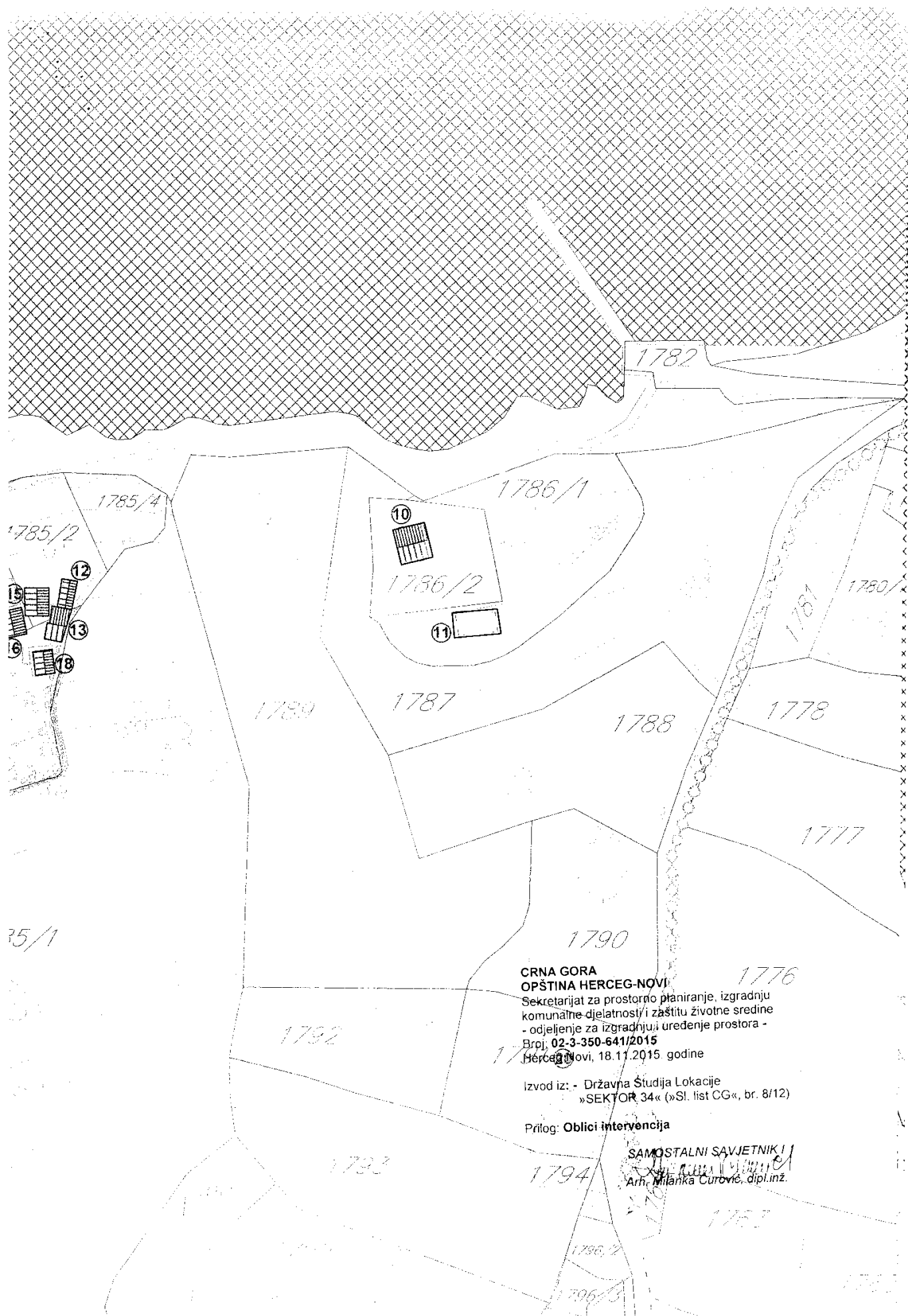
Arh. Milanka Čurović, diplomirani arhitekt

Plan januar 2012.

POSTOJEĆA UPOTREBA PROSTORA

1:2500


rzup
5



STUDIJA LOKACIJE "SEKTOR 34"

LEGENDA

-  granica plana
-  sektor
-  katastarska parcela
-  brojevi objekata
-  rušenje
-  rekonstrukcija
-  konzervacija, restauracija

04-661/67
29.12.2015. god.
[Signature]

odgovorni planer:

Tamara Vučević, dipl.ing.arh.

planer faze urbanizma:

Tamara Vučević, dipl.ing.arh.

Sandra Joksimović Lončarević, dipl.arh.un.arh.

CRNA GORA

OPŠTINA HERCEG-NOVI

Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine

- odjeljenje za izgradnju i uređenje prostora -

Broj: 02-3-350-641/2015

Herceg Novi, 18.11.2015. godine

naručilac

Ministarstvo održivog razvoja i turizma

obradjivač

**Republički zavod za urbanizam i projektovanje, ad
Podgorica**

Izvod iz: - Državna Studija Lokacije
»SEKTOR 34« (»SI. list CG«, br. 8/12)

Prilog: Oblici intervencija
- legenda plana -

SAMOSTALNI SAVJETNIK I

[Signature]
Arh. Milanka Curović, dipl.

Plan, januar 2012.

plan

OBLICI INTERVENCIJA

1:1000


rzup
7

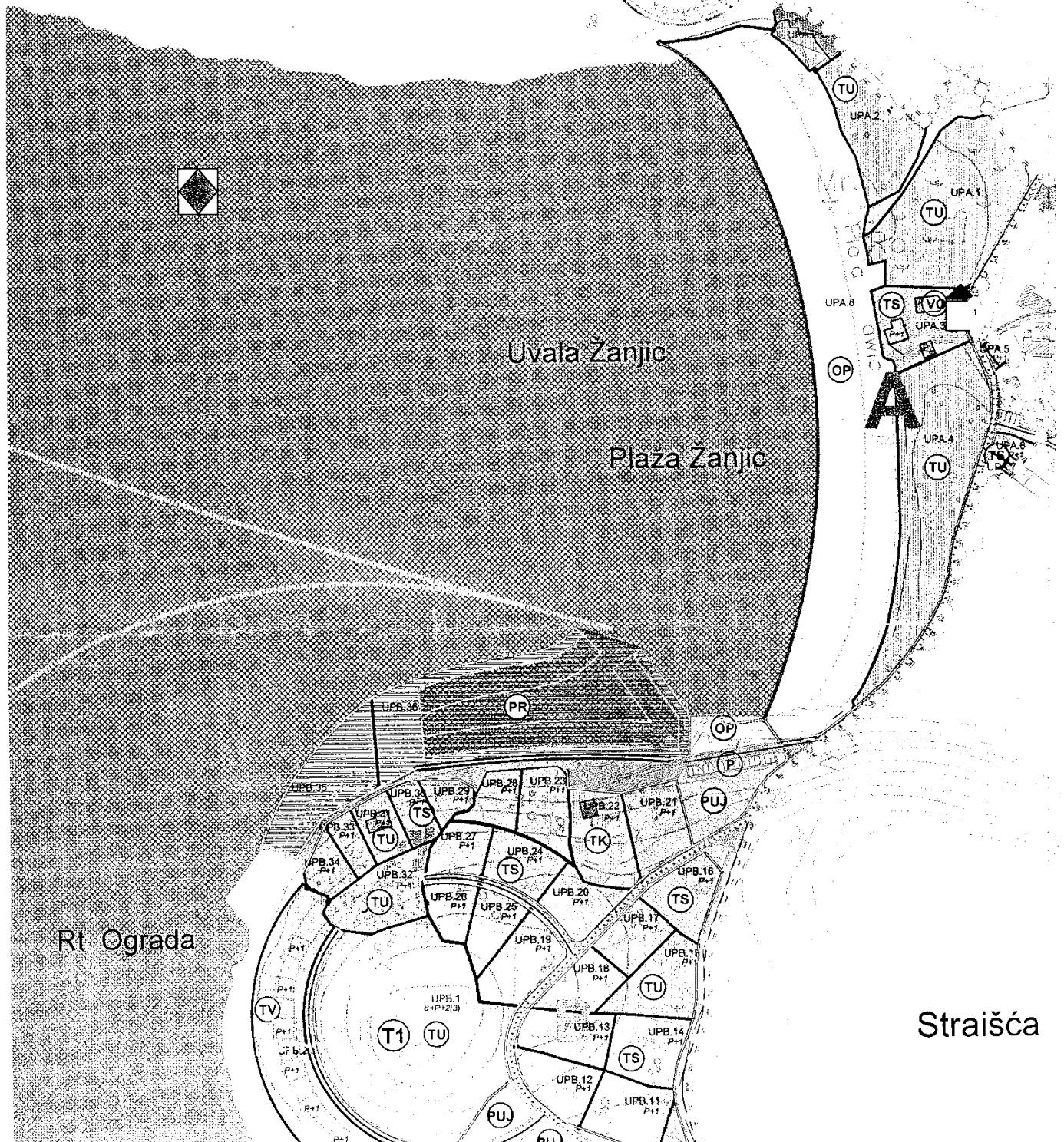
CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG-NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
- odjeljenje za izgradnju i uređenje prostora -
Broj: 02-3-350-641/2015
Herceg Novi, 18.11.2015. godine

Izvod iz: - Državna Studija Lokacije
»SEKTOR 34« (»Sl. list CG«, br. 8/12)

Prilog: Namjena površina i distribucija sadržaja

SAMOSTALNI SAVJETNIK I

Arh. Milanka Ćurović, dipl.inž.



STUDIJA LOKACIJE ZA SEKTOR 34

04-661/67
29.12.2011.god

LEGENDA

	granica plana		zaštićena kulturna dobra
	sektor		vjerski objekat
	urbanistička zona		pješačke površine
	urbanistička parcela		kolsko - pješačke površine
	katastarska parcela		parkiralište
	turizam - hotel (T1)		postojeća granica plaža
	turizam - vile (T1)		pristan
	ugostiteljski sadržaji		linija prihranjivanja plaže
	turističko stanovanje		lungo mare
	kultura - turizam		registrovani spomenik kulture
	površine za pejz. uređenje -površine javne namjene		evidentirani spomenik kulture
	površine za pejzažno uređenje -površine ograničene namjene		evidentirani arheološki podvodni lokalitet
	park		sakralna arhitektura (crkve, manastiri..)
	ostale prirodne površine - klifovi, makija, garig, stjenovita obala, pješčana i šljunkovita plaža		fortifikaciona arhitektura (utvrđenja, tvrđave, kule)
	more		

naručilac

Ministarstvo održivog razvoja i turizma

obradjivač

Republički zavod za urbanizam i projektovanje, ad
Podgorica

plan
NAMJENA POVRŠINA I
DISTRIBUCIJA SADRŽAJA

1:2500

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG-NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
- odjeljenje za izgradnju i uređenje prostora -
Broj: 02-3-350-641/2015
Herceg Novi, 18.11.2015. godine

Izvod iz: - Državna Studija Lokacije
»SEKTOR 34« (»Sl. list CG«, br. 8/12)

Plan, januar 2012.
Prilog: Namjena površina i distribucija sadržaja
- legenda -

SAMOSTALNI SAVJETNIK I
Arh. Milanka Čurović, dipl.inž.

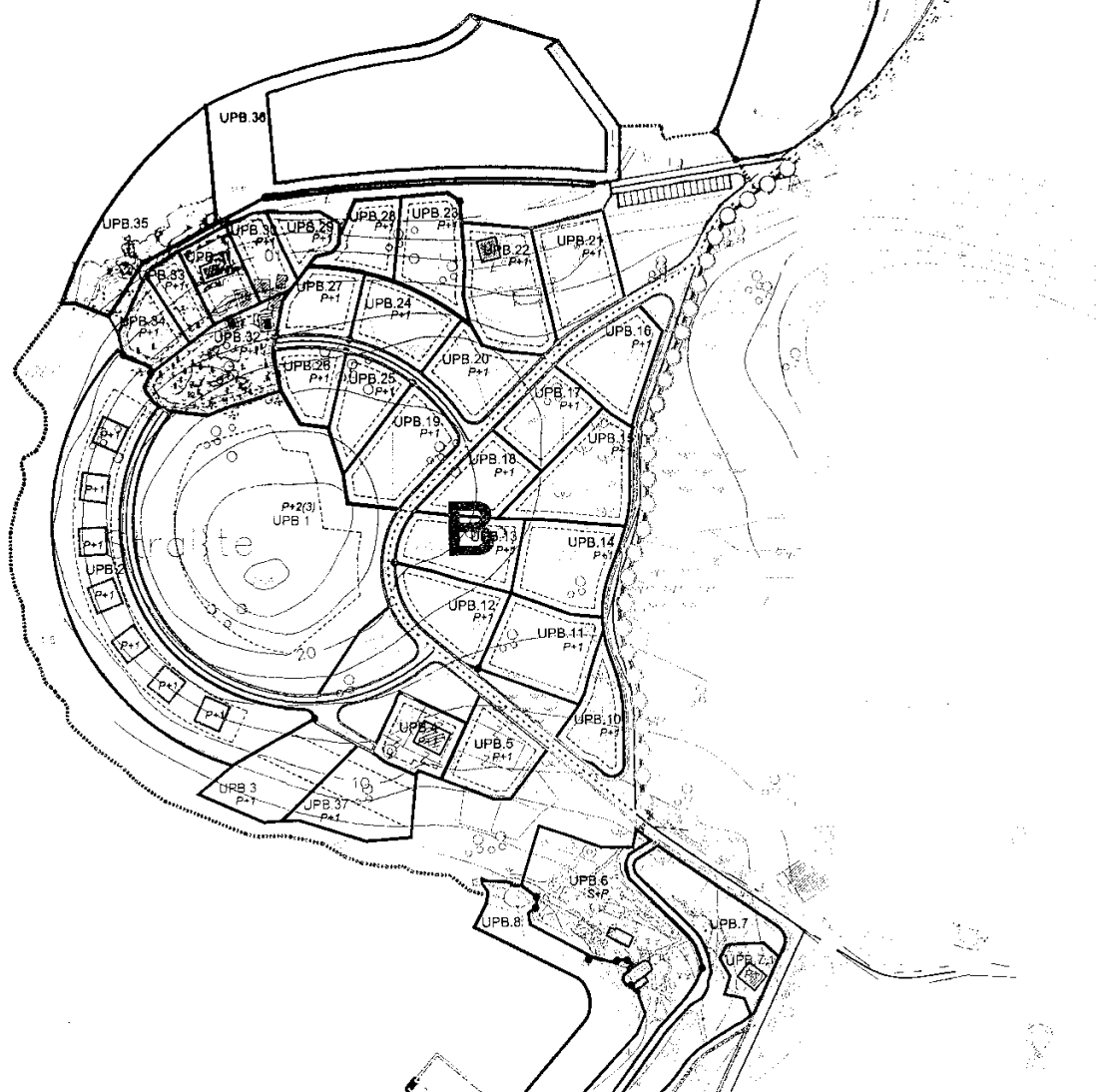


8a

Prilog: Parcelacija sa regulacijom

SAMOSTALNI SAVJETNIK I

Arh. Milanka ČUPAČ, dipl.inž.



STUDIJA LOKACIJE ZA SEKTOR 34

LEGENDA

- | | |
|---|---|
|  | granica morskog dobra |
|  | sektor |
|  | granica zone |
|  | katastarska parcela |
|  | urbanistička parcela |
|  | koordinate urbanističkih parcela |
|  | koordinate građevinskih linija |
|  | građevinska linija |
|  | postojeći objekat |
|  | orijentacioni gabariti planiranog objekta |
|  | spratnost planiranog objekta |
|  | postojeća granica plaža |
|  | lungo mare |

04-661/67
29.12.2011.god
[Signature]

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG-NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
- odjeljenje za izgradnju i uređenje prostora -
Broj: 02-3-350-641/2015
Herceg Novi, 18.11.2015. godine

Izvod iz: - Državna Studija Lokacije
»SEKTOR 34« (»Sl. list CG«, br. 8/12)

Prilog: Parcelacija sa regulacijom
- legenda -

naručilac

Ministarstvo održivog razvoja i turizma

obradjivač

Republički zavod za urbanizam i projektovanje, ad
Podgorica

SAMOSTALNI SAVJETNIK I

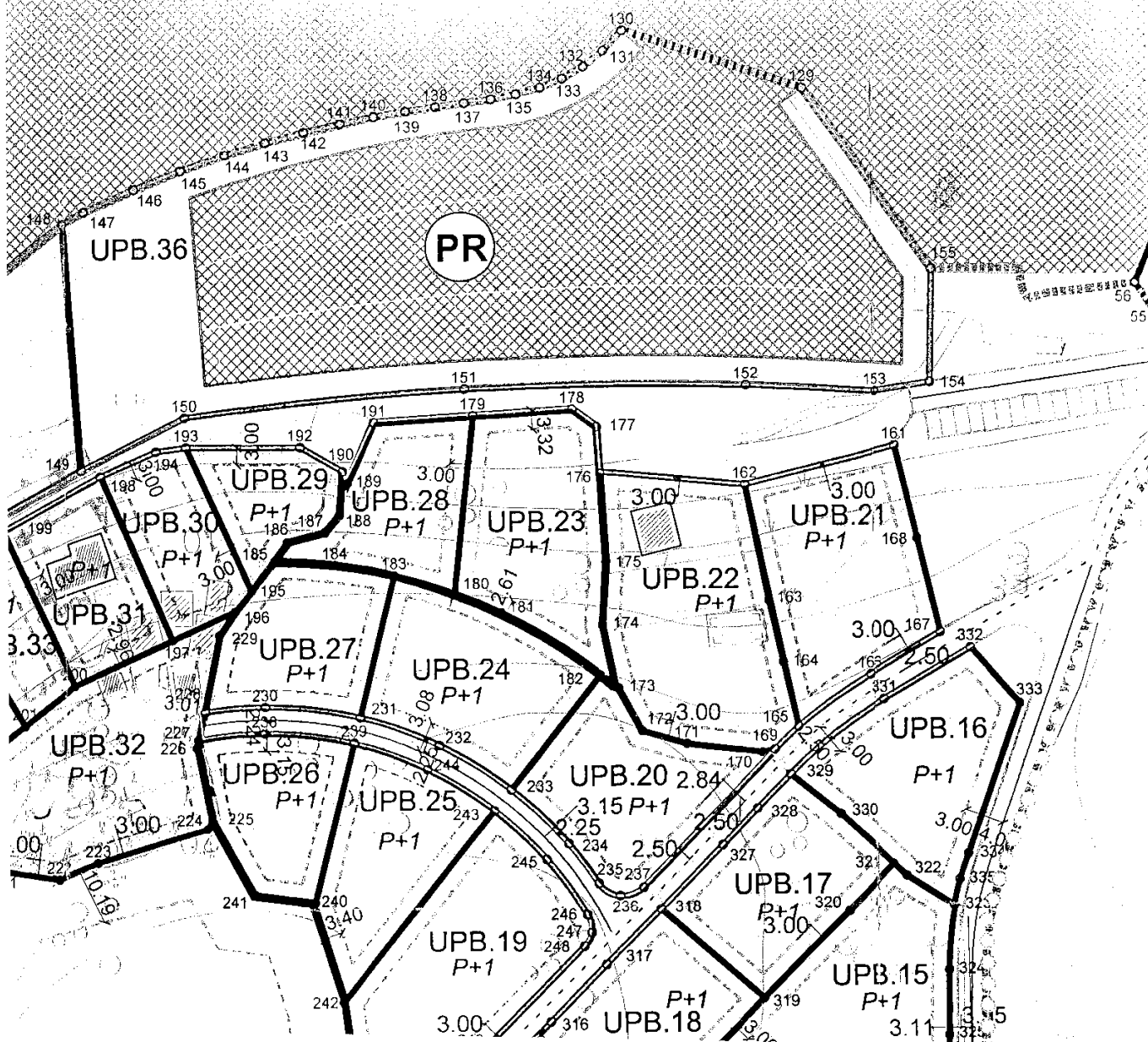
[Signature]
Arh. Milanka Čurović

Plan, januar 2012.

plan

PARCELACIJA SA REGULACIJOM

1:2500



**CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG-NOVI**

Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
- odjeljenje za izgradnju i uređenje prostora -
Broj: 02-3-350-641/2015
Herceg Novi, 18.11.2015. godine

Izvod iz: - Državna Studija Lokacije
»SEKTOR 34« (»Sl. list CG«, br. 8/12)

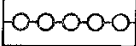

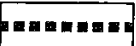
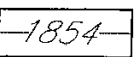

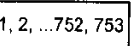
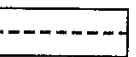

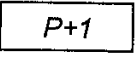
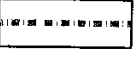

Prilog: Parcelacija sa regulacijom Zona A i B

SAMOSTALNI SAVJETNIK I

Arh. Milanka Curović, dipl.inž.

STUDIJA LOKACIJE ZA SEKTOR 34

LEGENDA

-  granica morskog dobra
-  sektor
-  granica zone
-  katastarska parcela
-  urbanistička parcela
-  koordinate urbanističkih parcela
-  građevinska linija
-  orijentacioni gabariti planiranog objekta
-  spratnost planiranog objekta
-  postojeća granica plaža
-  lungu mare

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG-NOVI
Sekretariat za prostorno planiranje, izgradnju
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
- odjeljenje za izgradnju i uređenje prostora -
Broj: 02-3-350-641/2015
Herceg Novi, 18.11.2015. godine

Izvod iz: - Državna Studija Lokacije
»SEKTOR 34« (»Sl. list CG«, br. 8/12)

Prilog: Parcelacija sa regulacijom Zona A i B
- legenda -

SAMOSTALNI SAVJETNIK I
Arh. Milanka Curović, dipl.inž.

odgovorni planer:

Tamara Vučević, dipl.ing.arh.

planer faze urbanizma:

Tamara Vučević, dipl.ing.arh.

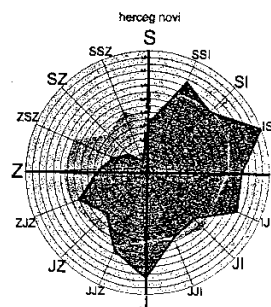
Sandra Joksimović Lončarević, dipl.arh.un.arh.

naručilac

Ministarstvo održivog razvoja i turizma

obradjivač

Republički zavod za urbanizam i projektovanje, ad
Podgorica



Plan, januar 2012.

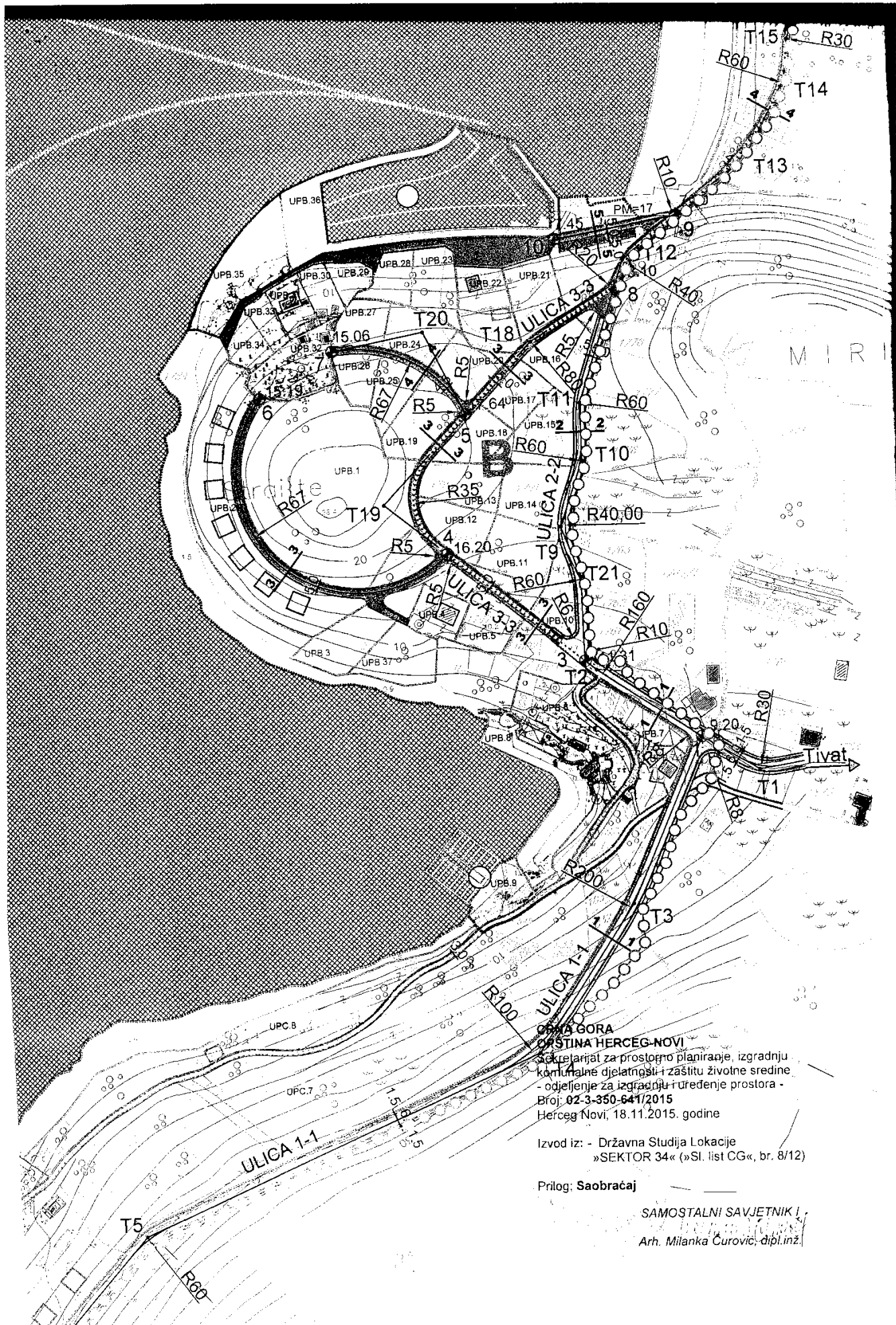
plan

PARCELACIJA SA REGULACIJOM
ZONA A I B

1:1000



9a



OPĆINA GORA
 CRISTINA HERCEG-NOVI
 Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju
 komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
 - odjeljenje za izgradnju i uređenje prostora -
 Broj: 02-3-350-641/2015
 Herceg Novi, 18.11.2015. godine

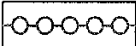



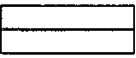
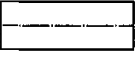
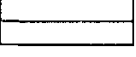
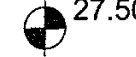

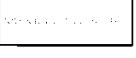

Izvod iz: - Državna Studija Lokacije
 »SEKTOR 34« (»Sl. list CG«, br. 8/12)

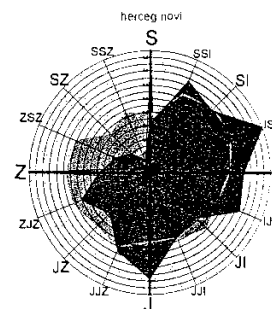
Prilog: Saobraćaj

SAMOSTALNI SAVJETNIK I
 Arh. Milanka Čurović, dipl.inž.

STUDIJA LOKACIJE ZA SEKTOR 34

LEGENDA

-  granica morskog dobra
-  sektor
-  granica zone
-  urbanistička parcela
-  planirane saobraćajnice
-  osovine saobraćajnica
-  trotoari
-  27.50 nivelacija saobraćajnica
-  kolsko - pješačka saobraćajnica
-  pješačke staze
-  lungo mare



24-661/67
23. 12. 2011. god
[Signature]

odgovorni planer:

Tamara Vučević, dipl.ing.arh.

planer faze saobraćaja:

Ilanka Petrović, dipl.ing.gradj.

naručilac

Ministarstvo održivog razvoja i turizma

obradjivač

**Republički zavod za urbanizam i projektovanje, ad
Podgorica**

CRNA GORA

OPŠTINA HERCEG-NOVI

Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
- odjeljenje za izgradnju i uređenje prostora -
Broj: 02-3-350-641/2015

Herceg Novi, 18.11.2015. godine

Izvod iz: - Državna Studija Lokacije
»SEKTOR 34« (»Sl. list CG«, br. 8/12)

Prilog: Saobraćaj
- legenda -

SAMOŠTALNI SAVJETNIK I
[Signature]
Arh. Milanka Čurović, dipl.inž.

Plan, januar 2012.

plan

SAOBRAĆAJ

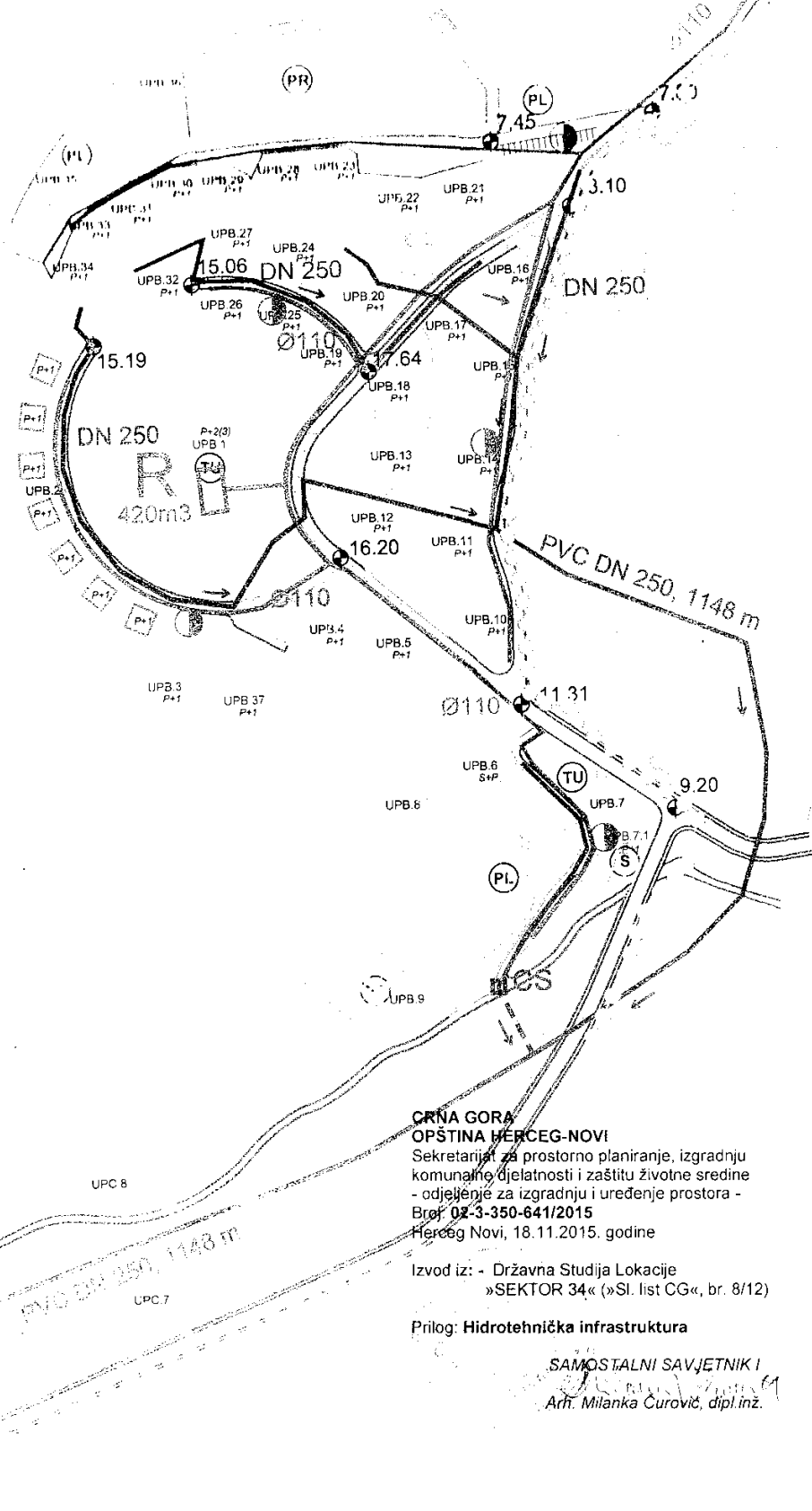
1:2500



10

GRAVITACIONI ODVOD ZA
SLUČAJ HAVARIJE CRPNE
STANICE

TU



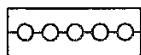
CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG-NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
- odjeljenje za izgradnju i uređenje prostora -
Broj 02-3-350-641/2015
Herceg Novi, 18.11.2015. godine

Izvod iz: - Državna Studija Lokacije
»SEKTOR 34« (»Sl. list CG«, br. 8/12)

Prilog: Hidrotehnička infrastruktura

SAMOSTALNI SAVJETNIK I
Arh. Milanka Čurović, dipl.inž.

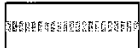
LEGENDA:



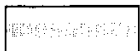
granica morskog dobra



sektor



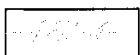
granica zone



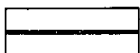
lungo mare



urbanistička parcela



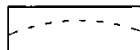
katastarska parcela



planirani vodovod



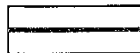
požarni hidrant



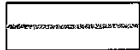
domet hidranta



planirana fekalna kanalizacija



potisni vod fekalne kanalizacije



atmosferska kanalizacija

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG-NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
- odjeljenje za izgradnju i uređenje prostora -
Broj: 02-3-350-641/2015
Herceg Novi, 18.11.2015. godine

Izvod iz: - Državna Studija Lokacije
»SEKTOR 34« (»Sl. list CG«, br. 8/12)

Prilog: Hidrotehnička infrastruktura
- legenda -

SAMOŠTALNI SAVJETNIK I
Arh. Milanka Curović, dipl.inž.

naručilac

Ministarstvo održivog razvoja i turizma

obradjivač

Republički zavod za urbanizam i projektovanje, ad
Podgorica

Plan, januar 2012.

plan

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

1:2500



rzup

11

**CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG-NOVI**

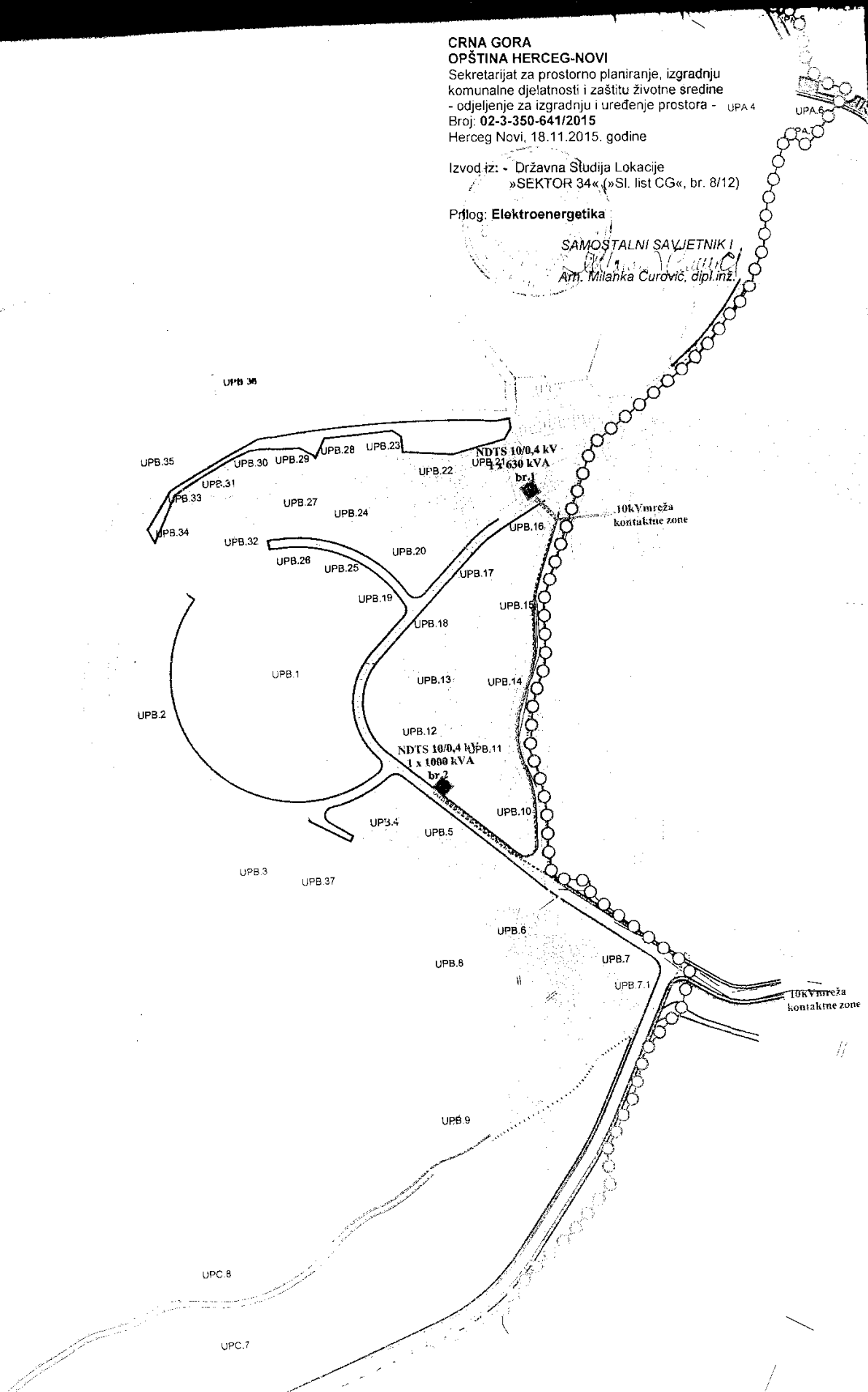
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
- odjeljenje za izgradnju i uređenje prostora - UPA 4
Broj: 02-3-350-641/2015
Herceg Novi, 18.11.2015. godine

Izvod iz: - Državna Studija Lokacije
»SEKTOR 34« (»Sl. list CG«, br. 8/12)

Prilog: Elektroenergetika

SAMOSTALNI SAVJETNIK I

Am. Milanka Čurović, dipl.inž.



STUDIJA LOKACIJE ZA SEKTOR 34

LEGENDA

	granica morskog dobra
	sektor
	granica zone
	urbanistička parcela
	građevinska linija
	spratnost planiranog objekta
	postojeća granica plaža
	lungo mare
	orijentacioni gabariti planiranog objekta
	novi 10kV kabal
	postojeći 10kV kabal
	novi podvodni 10kV kabal
	nove TS

naručilac

Ministarstvo održivog razvoja i turizma

obradjivač

**Republički zavod za urbanizam i projektovanje, ad
Podgorica**

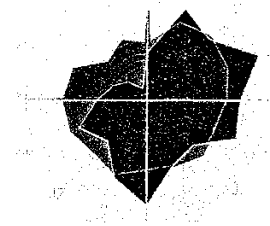
plan

ELEKTROENERGETIKA

1:2500

04-661/67
23. 12. 2011. god.

herceg novi



CRNA GORA

OPŠTINA HERCEG-NOVI

Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
- odjeljenje za izgradnju i uređenje prostora -

Broj: 02-3-350-641/2015

Herceg Novi, 18.11.2015. godine

Izvod iz: - Državna Studija Lokacije
»SEKTOR 34« (»Sl. list CG«, br. 8/12)

Prilog: **Elektroenergetika**
- legenda -

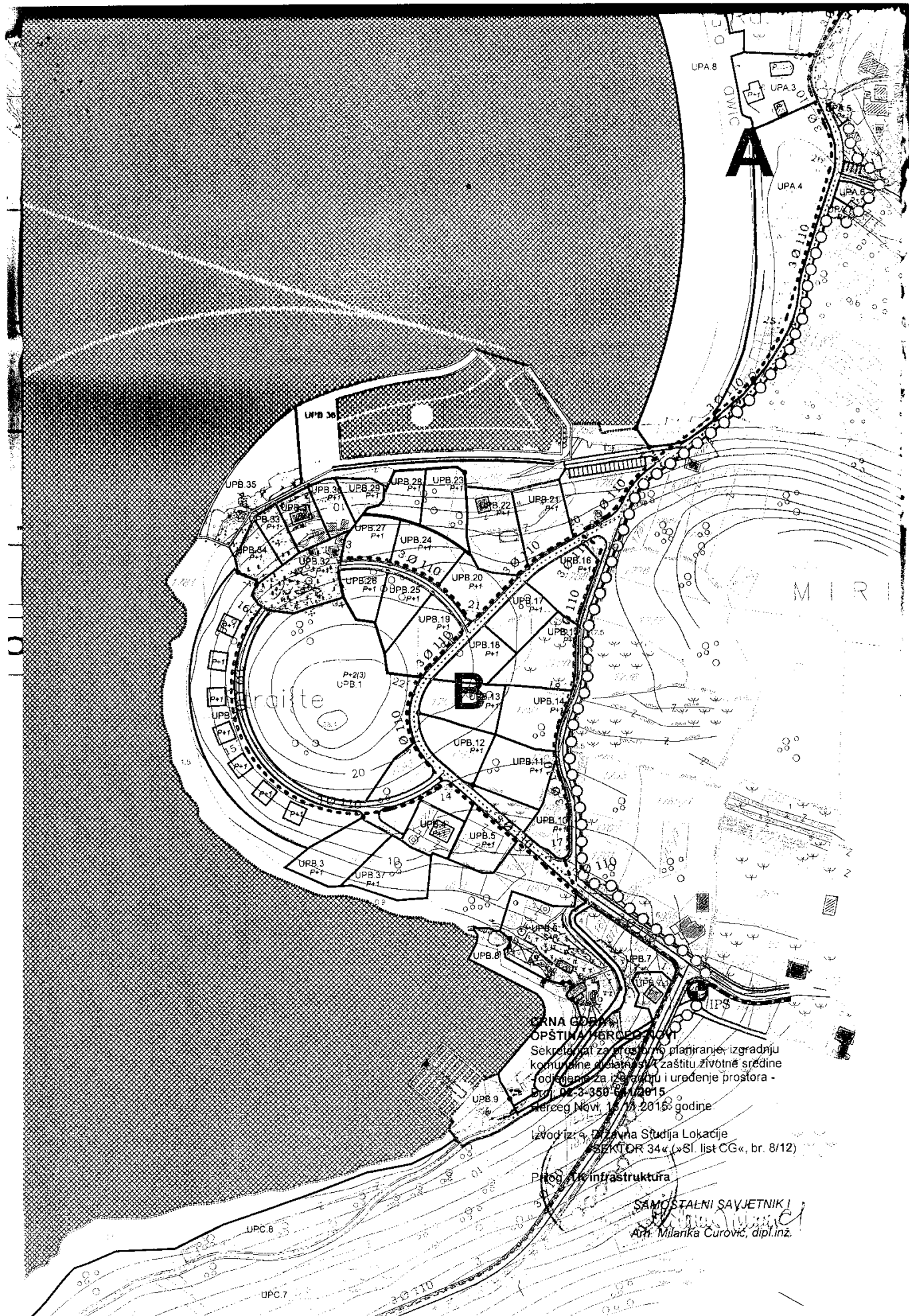
SAMOSTALNI SAVJETNIK I

Arh. Milanka Curović, dipl. inž.

Plan, januar 2012.

rzup

12a



CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretariat za prostorno planiranje, izgradnju
komunalne infrastrukture i zaštitu životne sredine
Podjela za izgradnju i uređenje prostora -
Proj. 02-3-350-64/2015
Herceg Novi, 15.10.2016. godine

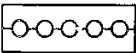


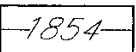



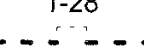
Izvod iz: 4. Izjava Studija Lokacije
SEKTOR 34« (»Sl. list CG«, br. 8/12)

Prilog 14 infrastrukture

SAMOISTALNI SAVJETNIK I
Arh. Milanka Curovic, dipl.inz.

STUDIJA LOKACIJE ZA SEKTOR 34

LEGENDA

-  granica morskog dobra
-  sektor
-  granica zone
-  katastarska parcela
-  urbanistička parcela
-  lungo mare
-  istureni pretplatnički stepen
- 1-28
-  planirana TK infrastruktura

odgovorni planer:

Tamara Vučević, dipl.ing.arh.

planer faze TK:

Zoran Kaludjerović, dipl.ing.el.

naručilac

Ministarstvo održivog razvoja i turizma

obradjivač

Republički zavod za urbanizam i projektovanje, ad
Podgorica

plan

TK INFRASTRUKTURA

1:2500

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG-NOVI

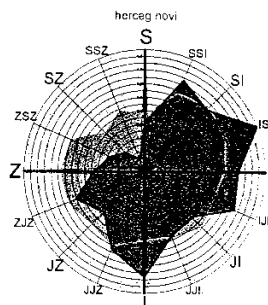
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
- odjeljenje za izgradnju i uređenje prostora -
Broj: 02-3-350-641/2015
Herceg Novi, 18.11.2015. godine

Izvod iz: - Državna Studija Lokacije
»SEKTOR 34« (»Sl. list CG«, br. 8/12)

Prilog: TK infrastruktura
- legenda -

SAMOSTALNI SAVJETNIK I

Arh. Milanka Čurović, dipl.inž.



Plan, januar 2012.


rzup

13

Broj:05-3684/15
Herceg Novi, 19.11.2015.god.

02-3-350-641/2015-1/3

OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine
JP „MORSKO DOBRO-CRNE GORE“ BUDVA

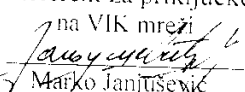
**ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANSKO
VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA**

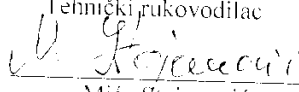
Na osnovu vašeg zahtjeva broj 02-3684/15 od 19.11.2015.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju pristaništa u Zoni B, na lokaciji urbanistička parcela UP. B 36 koja se sastoji od katastarske parcele broj 1782/1 k.o. Radovanići na Luštici, i dostavljenih urbanističko tehničkih uslova br. 02-3-350-641/2015 od 18.11.2015.god. konstatuje se:

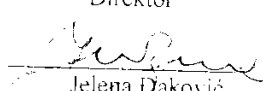
✧ Na ovoj lokaciji ne postoji izgrađena vodovodna i kanalizaciona infrastruktura.

Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Referent za priključke
na VIK mreži

Marko Janjušević
dipl. ing. građ.

Tehnički rukovodilac

Mića Stojanović
dipl. ing. građ.

Direktor

Jelena Đaković
struk. ing. građ.

Tel:
069245322
067013789

OPTIMUS PROJECT doo
Rista Dragičevića 46
81000 Podgorica



info@optimusproject.me
www.optimusproject.me

PIB: 02686805
ŽR: 510-205312-54
520-37088-70

TEHNIČKI OPIS

uz arhitektonsko idejno rješenje za izgradnju marine i kupališta na osnovu Investicionog programa, čija se gradnja planira na urbanističkim parcelama UPB 35 i UPB 36, u okviru DSL-a za sektor 34, uvala Žanjic, Opština Tivat

SADRŽAJ:

1. Opšti podaci	2
1.1. Lokacija	2
1.2. Klima	2
1.3. Seizmičnost	4
1.4. Urbanistički parametri	4
1.5. Podloge za projektovanje	5
2. Planirane intervencije	6
3. Opremljenost kupališta	4
4. Konstrukcija i materijalizacija	7
5. Privremeni objekti na lokaciji	8
8. Propisi	8

1. Opšti podaci

1.1. Lokacija

Projektnim zadatkom se traži izrada Idejnog rješenja za izgradnju marine i kupališta na osnovu Investicionog programa, koji će se graditi na urbanističkim parcelama UPB 35 i UPB 36, u okviru DSL-a za sektor 34, uvala Žanjic, Opština Tivat.

U sektoru 34 dominira stjenovita obala. U zaleđu stjenovite obale nalazi se pojas niske šume. Prirodne plaže formirale su se samo u uvalama Arza, Mirište i Žanjic. I pored dobre zaštićenosti od dejstva talasa velikih visina, te plaže su relativno male.

Najveća plaža Žanjic u uvali Žanjic, ima dužinu od približno 350m, sa prosječnom širinom od oko 20m. Može se uočiti da se širina plaže postepeno povećava od njenog sjevernog ka južnom dijelu. Takođe se uočava da širina pojasa svijetle boje mora u priobalnom pojasu, gdje su dubine vode relativno male, odgovara postepenom povećanju širine plaže. To se može objasniti time da se dejstvo talasa velikih visina najviše osjeća na sjevernom, a najmanje na južnom dijelu plaže. Nagib plaže pod vodom je relativno blag, i iznosi oko 1:20. To je još jedan dokaz dobre prirodne zaštićenosti plaže od dejstva talasa većih visina. Naime kod većine crnogorskih plaža sa sličnim granulometrijskim sastavom (pijesak i šljunak), koje su izložene žestokom dejstvu talasa većih visina (Sutomore, Petrovac, Pržno itd.) nagib plaža je znatno strmiji i iznosi približno 1:10.

Kako je južni dio plaže najzaštićeniji od dejstva talasa, na tom dijelu plaže je izgrađen pristan za turističke čamce i brodove. Dužina pristana iznosi 40 m.

Površina urbanističke parcele UPB 35 iznosi 1 944,00 m².

Površina urbanističke parcele UPB 36 iznosi 7 328,00 m².

Ukupna površina predmetne lokacije iznosi 9 272,00 m².

Sa sjeverna, istočne i zaadne strane parcele za izgradnju su oivičene morem.

Pristup lokaciji je pješački, a nakon izgradnje pristaništa biće omogućen i prilaz plovilima.

1.2. Klima

Središnji položaj Balkanskog poluostrva, između subtropskih krajeva sa visokim vazдушnim pritiskom i subpolarnih oblasti sa niskim vazдушnim pritiskom, uslovljava da se iznad njega odvija intenzivna cirkulacija vazдушnih masa, toplih iz područja Afrike i hladnih iz sjevernog polarnog kruga. Dakle, geografski položaj, reljef, blizina mora, nadmorska visina i drugi faktori direktno utiču na postojanje velikih klimatskih razlika pojedinih krajeva i mjesta u Crnoj Gori iako se ona nalaze na međusobno kratkim odstojanjima.

Klimatske prilike u širem području Arze su specifične i imaju raznovrsna klimatska obilježja, što je posljedica geografskog položaja, nadmorske visine, reljefa i uticaja Jadranskog mora.

Na ovom prostoru se prepliću uticaji tople mediteranske i hladnije, kontinentalne klime, pa se može zaključiti da na ovom području vlada mediteranska klima, sa veoma toplim i suvim ljetnjim periodima, umjerenim jesenjim i prolječnim periodima sa relativno malim količinama padavina, uglavnom u vidu kiše, i blagim zimama.

Temperatura vazduha

Srednje mjesečne temperature kreću se u granicama od 12.2 °C u januaru do 29.4 °C u avgustu, i sa srednjom godišnjom temperaturom od 20.3°C. Ovakav temperaturni režim, u svakom slučaju, svrstava ovo područje u veoma ugodno za život.

Osunčanje i padavine

Šire područje Herceg Novog odlikuje se znatnim brojem sati sijanja sunca. Najmanje sati sijanja sunca, kao srednja mjesečna vrijednost, je 101.5 u januaru a najviše sati sijanja sunca je u tokumjeseca jula 343.8h. Srednja godišnja vrijednost iznosi 2429 časova.

Na osnovu dugogodišnjeg niza mjerenja i statistički obrađenih podataka može se reći da su na ovom području značajne padavine u toku jeseni, zime i proljeća. Prosječne vrijednosti mjesečnih suma padavina kreću se od 260.1l/m² u novembru do 103.4 l/m² u maju. Ljetnji mjeseci su sa znatno manjom sumom padavina i njihove prosječne srednje vrijednosti kreću se u granicama od 47.2 l/m² u julu do 91.6 l/m² u avgustu, a srednja godišnja količina padavina iznosi 1931.3 l/m².

Vjetrovi

Područje opštine Herceg Novi odlikuje se malim razlikama srednjih mjesečnih brzina vjetrova. Srednje mjesečne brzine duvanja vjetra nalaze se u granicama od 2.3m/s iz sjevernog kvadranta, do 3.6m/s sa sjeveroistoka. Maksimalne brzine vjetrova od 30m/s potiču iz sjevernog i sjeveroistočnog kvadranta. Od ukupnog broja dana 54.3%, odnosno 198 je dana bez vjetra.

Vode

Predmetno područje nema stalnih površinskih vodotoka, a morski akvatorijum je sastavni dio HercegNovskog zaliva, odnosno zaliva Boke kotorske. Boka kotorska se sastoji od više suženja i proširenja (zaliva): HercegNovski zaliv, Kumborski tjesnac, Tivatski zaliv, tjesnac Verige, Morinjski, Risanski i Kotorski zaliv.

Akvatorijum Boke kotorske zahvata površinu od 88km², a dužina obalske linije je 106km. Maksimalna dubina je na ulazu u HercegNovski zaliv 60m, a prosječna dubina ovog zaliva je 30m. Ostali zalivi su prosječne dubine 25-26m.

HercegNovski zaliv se po svojim hidrografsko-orografskim osobinama razlikuje od ostalih zaliva u Boki kotorskoj. Ta razlika ogleda se, prije svega, u kontaktu sa otvorenim morem na dijelu Rt Oštra-Rt Mirišta širine 3.0km, i po relativno plitkom litoralu sa dubinom do 10m na 1500m od obalske linije, što je slučaj u njegovom zapadnom dijelu, odnosno Topljanskom zalivu.

Još jedna veoma važna komponenta životnih uslova u zalivu Boke kotorske vezana je za morske struje, odnosno njihove pravce kretanja i jačinu. Prema raspoloživim podacima ulazna struja se kreće pored Rosa, Rta Mirišta, uvale Žanjic, Debelog rta, prolazi kroz Kumborski tjesnac, nastavlja pored Krašića i ispred Veriga se "račva", jedan dio nastavlja kroz Verige, a drugi dio skreće prema Bijeloj i vraća se suprotnom obalom: Đenovići, Zelenika, Herceg Novi, Topla, Igalo i ispod Njivica vraća se u otvoreno more.

Dinamika kretanja vodenih masa najintenzivnija je u vrijeme maksimalnih dotoka slatke vode. U dubljim dijelovima zaliva kretanje vodenih masa zavisi, uglavnom, od uticaja morskih struja i naravno plime i osjeke, odnosno kolebanja nivoa mora koji u HercegNovskom zalivu, kao srednja dnevna vrijednost, iznosi 22cm.

Svakako najznačajniji dio mora je litoralni pojas. To je morski prostor koji je najintenzivnije naseljen i karakteriše ga bujna podvodna flora i fauna. Ovom prostoru pripada profil od gornje granice dejstva morskih talasa do donje granice kontinentalnog platoa. Litoralna zona predstavlja najproduktivniju zonu mora. U njoj se procesi fotosinteze i primarne produkcije najintenzivnije odvijaju, što je uslovljeno dovoljnom količinom svjetlosti i dotokom neophodnih nutrijenata i minerala sa kopna, a što stimuliše intenzivan rast fitoplanktona, algi i vodenih cvjetnica, odnosno zooplanktona i ostalih morskih organizama bentoske flore, vegetacije i faune.

1.3. Seizmičnost

Nesumnjivo je da se na bazi do sada prikupljenih podataka može konstatovati trajna egzistencija visokog stepena seizmičkog rizika na ukupnoj teritoriji Crne Gore, a posebno u Primorskoj zoni, basenu Skadarskog jezera i području Berana.

Pedološke karakteristike - Zemljišta i kvalitet zemljišta u prvom redu zavise od geološke podloge, odnosno vrsta stijene od koje su nastala i na kojoj su nastala. U konkretnom slučaju radi se o tipovima zemljišta koja su nastala na karbonatnoj podlozi.

1.4. Urbanistički parametri

Parcele obuhvaćene zahvatom:

- Urbanistička parcela **UPB 35** iznosi **1 944,00 m²**.
- Urbanistička parcela **UPB 36** iznosi **7 328,00 m²**.

Ukupna površina zahvata iznosi 9 272,00 m².

Zadati parametri UT uslova i ostvareni parametri idejnog rješenja objekata su prikazani u tabelama u nastavku:

Podaci o kupalištu	
POVRŠINA UPB 35	1.944,00 m²
SADRŽAJI KUPALIŠTA	
01 NIVO 1 - SUNČALIŠTE	340,12 m ²
02 NIVO 2 - SUNČALIŠTE	464,87 m ²
03 NIVO 3 - SUNČALIŠTE	110,34 m ²
UKUPNA POVRŠINA KUPALIŠTA	915,33 m²
BROJ LEŽALJKI	60
PRIVREMENI OBJEKTI	
01 PRVREMENI OBJEKAT 1 - UGOSTITELJSKA TERASA	551,00 m ²
02 PRVREMENI OBJEKAT 2 - UGOSTITELJSKA TERASA	307,47 m ²
UKUPNA POVRŠINA PRIVREMENIH OBJEKATA	858,47 m²
UKUPNA ISKORIŠTENNA POVRŠINA UPB 35	1.773,80 m²

Podaci o marini	
POVRŠINA UPB 36	7.328,00 m²
SADRŽAJI MARINE	
01 PLATO MARINE	1.148,82 m ²
02 OBJEKAT ZA POTREBE FUNKCIONISANJA MARINE	100,00 m ²
03 LUKOBRAN	267,94 m ²
04 PRISTANIŠTE	301,89 m ²
UKUPNA POVRŠINA IZGRAĐENOG DIJELA MARINE	1.818,65 m²
BROJ PONTONA - PRIVEZIŠTA ZA PLOVILA (11m x 2.5m)	3

1.5. Podloge za projektovanje

Podloge korištene za izradu tehničke dokumentacije idejnog rješenja su:

- Urbanističko-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije – za uređenje plaže na UPB 35, a sve u skladu sa Državnom studijom lokacije „Sektor 34” – Arza („Sl. List Crne Gore br. 08/12), br. 02-3-350-1480/2016, izdati 20.01.2017.godine, od strane Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju, Opština Herceg Novi;
- Urbanističko-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije – za izgradnju pristaništa na UPB 36, a sve u skladu sa Državnom studijom lokacije „Sektor 34” – Arza („Sl. List Crne Gore br. 08/12), br. 02-3-350-641/2015, izdati 18.11.2015.godine, od strane Sekretarijata za prostorno planiranje, izgradnju, komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine, Opština Herceg Novi;
- Investicioni program za izgradnju i uređenje marine i kupališta – Žanjic – na južnoj strani uvala, od jula 2018. godine;
- Geodetska podloga, koju je izradilo preduzeće GEODATA doo Herceg Novi;
- Projektni zadatak Investitora.

2. Planirane intervencije

Idejno rješenje za izgradnju **uređenog kupališta / plaže** u okviru urbanističke parcele **UPB 35** je urađeno u skladu sa smjernicama iz važećeg planskog dokumenta Prostorni plan posebne namjene za Obalno područje Crne Gore („Službeni list Crne Gore“ broj 56/18), urbanističko-tehničkim uslovima broj: 02-3-350-1480/2016, izdati 20.01.2017.godine, od strane Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju, Opština Herceg Novi, kao i Investicionim programom za izgradnju i uređenje marine i kupališta – Žanjic – na južnoj strani uvale, od jula 2018. godine.

Rješenjem se predviđa izgradnja uređene plaže koja će biti podignuta na nasipu i ograđena obalnim zidom kupališta. Zid kupališta se nalazi u granicama urbanističke parcele UPB 35 i proteže se lučno od tačke 148 do tačke 159 (geodetske tačke urbanističke parcele). Vidine zida se kreću od 2m, pa sve do 6m.

Idejno rješenje predviđa fino planiranje kupališnog prostora, te bi osnovna intervencija predstavljala izmjenu postojeće morfologije terena i postojeće obalne linije nasipanjem kamenim materijalom i ograđivanjem obalnim zidom, te materijalizaciju koja je usklađena sa ambijentom i propisima – kamen lokalnog porijekla. Predviđene intervencije doprinose funkcionalnosti korisnog prostora, uklopljenosti u ambijent i kreiranju jedinstvenog arhitektonskog izraza intervencija na ovom kupalištu, i ambijentu uopšte.

Novoformirano kupalište projektovano je u kaskadama, od kojih se najniža kaskada nalazi na +0.90m u odnosu na površinu vode. Ostale kaskade su za po 30cm višičije.

Na kupalištu će biti raspoređeni plažni setovi (ležaljka i suncobran) i baldahini, kao i kompletan plažni mobilijar.

U zaleđu kupališta formira se izdignuti plato čija je buduća namjena privremeni objekat, tj ugoditeljska terasa. U zoni ispod ugostiteljske terase formira se zatvoreni proctor, koji će biti korišten za potrebe funkcionisanja plaže – ostave plažnog mobilijara, toaleti i tuševi.

Neposredno uz privremeni objekat 1, formira se plato čija namjena je takođe planirana za potrebe budućeg ugostiteljskog objekta – lokacija privremenog objekta 2.

Idejno rješenje za izgradnju **pristaništa, privezišta i sidrišta** u okviru urbanističke parcele **UPB 36** je urađeno u skladu sa smjernicama iz važećeg planskog dokumenta Prostorni plan posebne namjene za Obalno područje Crne Gore („Službeni list Crne Gore“ broj 56/18), urbanističko-tehničkim uslovima broj: 02-3-350-641/2015, izdati 18.11.2015.godine, od strane Sekretarijata za prostorno planiranje, izgradnju, komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine, Opština Herceg Novi, kao i Investicionim programom za izgradnju i uređenje marine i kupališta – Žanjic – na južnoj strani uvale, od jula 2018. godine.

Rješenjem se predviđa izgradnja zida marine (valobrana), kao i obalnih zidova unutar marine.

Glavni zid marine se proteže uz regulacionu liniju UPB 36 i prati geodetski označene tačke, od 130 do 148. Glavni zid marine (valobran) se u svojoj gornjoj zoni završava popločanom stazom širine 3.50m.

Glavni zid marine se nastavlja na plato marine u čijem zaleđu se nalazi prizemni objekat površine 100m² za potrebe funkcionisanja marine.

Sa platoa se pristupa pristaništu koji je projektovan kao popločana površina širine 2.50m, izdignuta na stubove i odvojena od linije vode. Na ovaj način nije oštećena prirodna stijena u samom zaleđu i dozvoljen je protok vode do samih stijena.

Uz pristanište će biti vršen privez plovila, preko pomoćnih plutajućih pontona.

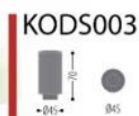
3. Opremljenost kupališta

U skladu sa preporukom Pravilnika o bližim uslovima u pogledu uređenosti I opremljenosti, vrstama i uslovima korišćenja kupališta na moru („Sl.list CG“, br. 023/19 od 19.04.2019, 076/19 od 31.12.2019), set plažnog mobilijara (jedan suncobran i dvije ležaljke) zauzima najmanje 12m² na hotelskim kupalištima sa pet zvjezdica.

Plažni mobilijar (linearno raspoređen) obuhvata platnene suncobrane, ležaljke od drveta i nepromoćivog platna. Kompletan mobilijar je u paleti svijetlih tonova – bijela i bež.

Kupalište je takođe opremljeno i uređajima i opremom i to:

- toaleti (*pozicije date u grafičkom dijelu tehničke dokumentacije*);
- mobilnim korpama za otpatke;
- tuševi (*pozicije date u grafičkom dijelu tehničke dokumentacije*);
- kabine za presvlačenje (*pozicije date u grafičkom dijelu tehničke dokumentacije*);
- bovama za obilježavanje kupališta sa morske strane;
- plažnim mobilijarom - setovi ležaljki i suncobrana;
- spasilački punkt;
- protivpožarnim aparatom u okviru spasilačkih punktova;
- istaknutim cjenovnikom





4. Konstrukcija i materijalizacija

Predlog Idejnog rješenja za izgradnju kupališta i marine, sa ciljem dugoročne održivosti, a uzimajući u obzir snagu stuja talasa, predstavlja izgradnja obalnog zida koji bi obuhvatio kameni nasip u zaleđu i koji bi bio podloga za formiranje korisne popločane površine kupališta i pristaništa. Egzaktna količina nasipa i tipa frakcije agregata za nasip biće predviđena predmjerom Glavnog projekta. Glavni projekat će takođe predvidjeti ugradnju prefabrikovanih betonskih elemenata (sanduka) za prostor pristaništa, kao i prefabrikovanih zidova za prostor kupališta.

Za oblaganje zidova predviđen je priklesani lokalni krečnjački lomljeni kamen nepravilnog oblika bez vidljivih fuga. Na ovaj način će se stvoriti utisak izvornog načina zidanja "usuvo". Obrada završne, gronje površine pristaništa i kupališta su krupne priklesane kamene ploče nepravilnog sloga u betonskoj podlozi.

5. Privremeni objekti na lokaciji

Na predmetnoj lokaciji Investitor / Zakupac predmetnog morskog dobra planira postavljanje privremenih objekata koji su u grafičkoj dokumentaciji označeni kao privremeni objekti 1 i 2. Privremeni objekti, koji će Planom privremenih objekata biti predviđeni za postavljanje na predmetnoj lokaciji, predstavljaju privremene ugostiteljske objekte - terase.

6. Propisi

Arhitektonsko idejno rješenje predmetnog objekta je izrađeno u skladu sa sledećim nacionalnim zakonima, standardima i pravilnicima:

1. Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017, 044/18 od 06.07.2018, 063/18 od 28.09.2018, 011/19 od 19.02.2019, 082/20 od 06.08.2020, 086/22 od 03.08.2022, 04/23 od 13.01.2023)
2. Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade ("Službeni list CG", br. 060/18 od 07.09.2018.)
3. Upravljanje kapacitetima – Dio 6: Mjerenje površina i prostora u upravljanju kapacitetima

(MEST 15221-6)

4. Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom

("Službeni list CG", br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14)

5. Pravilnik o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada

("Službeni list CG", br. 075/15 od 25.12.2015)

6. Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zvučnu zaštitu zgrade od buke

("Službeni list CG", br. 060/18 od 07.09.2018)

7. Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata

("Službeni list CG", br. 044/18 od 06.07.2018. i 043/19 od 31.07.2019)

8. Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima

("Službeni list CG", br. 024/10 od 30.04.2010, 033/14 od 04.08.2014, 091/20 od 03.09.2020)

Pripremio:

MSc Mirko Mugoša, spec.sci. arh.

April 2025,
Podgorica



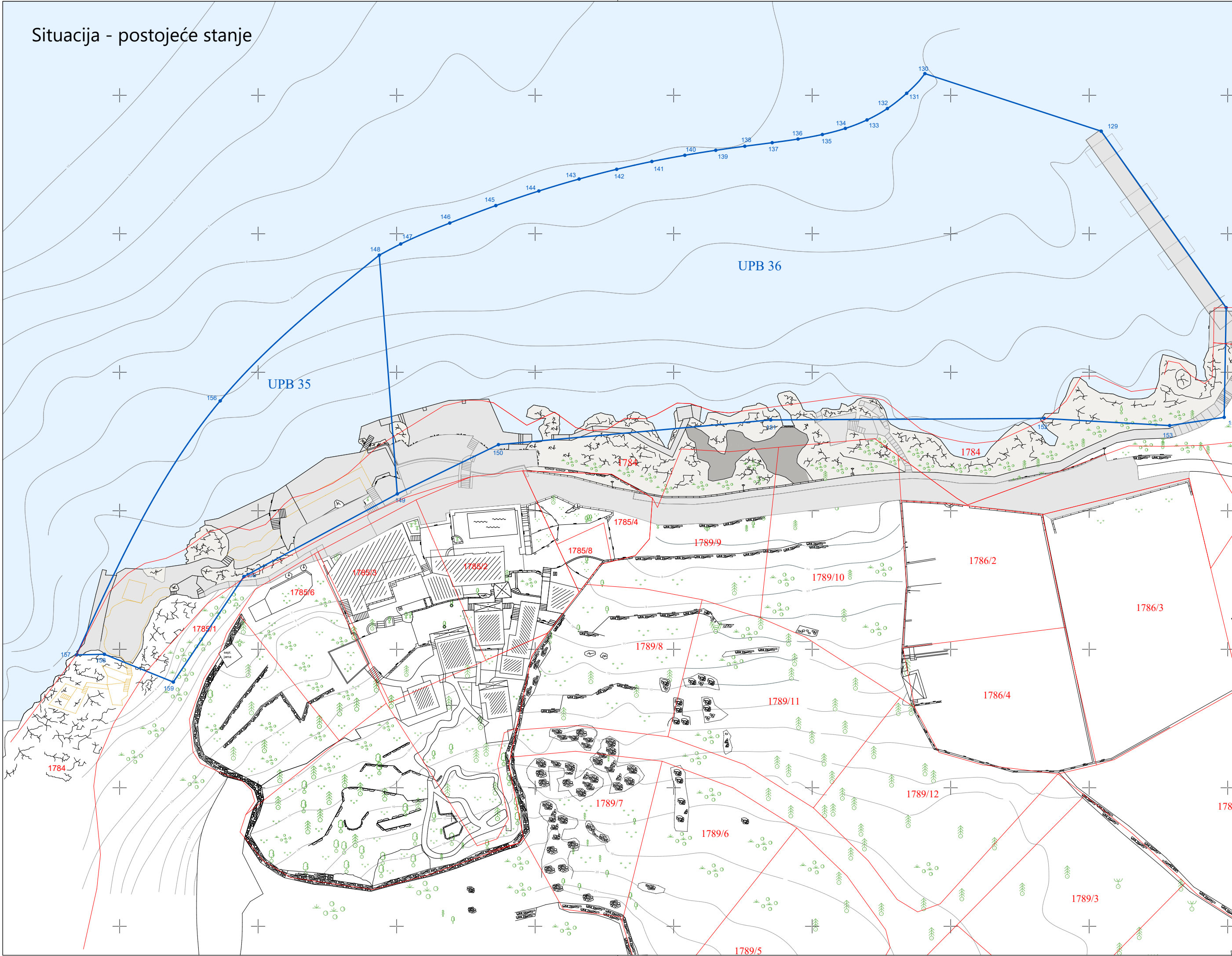
Tel:
069245322
067013789

OPTIMUS PROJECT doo
Rista Dragičevića 46
81000 Podgorica

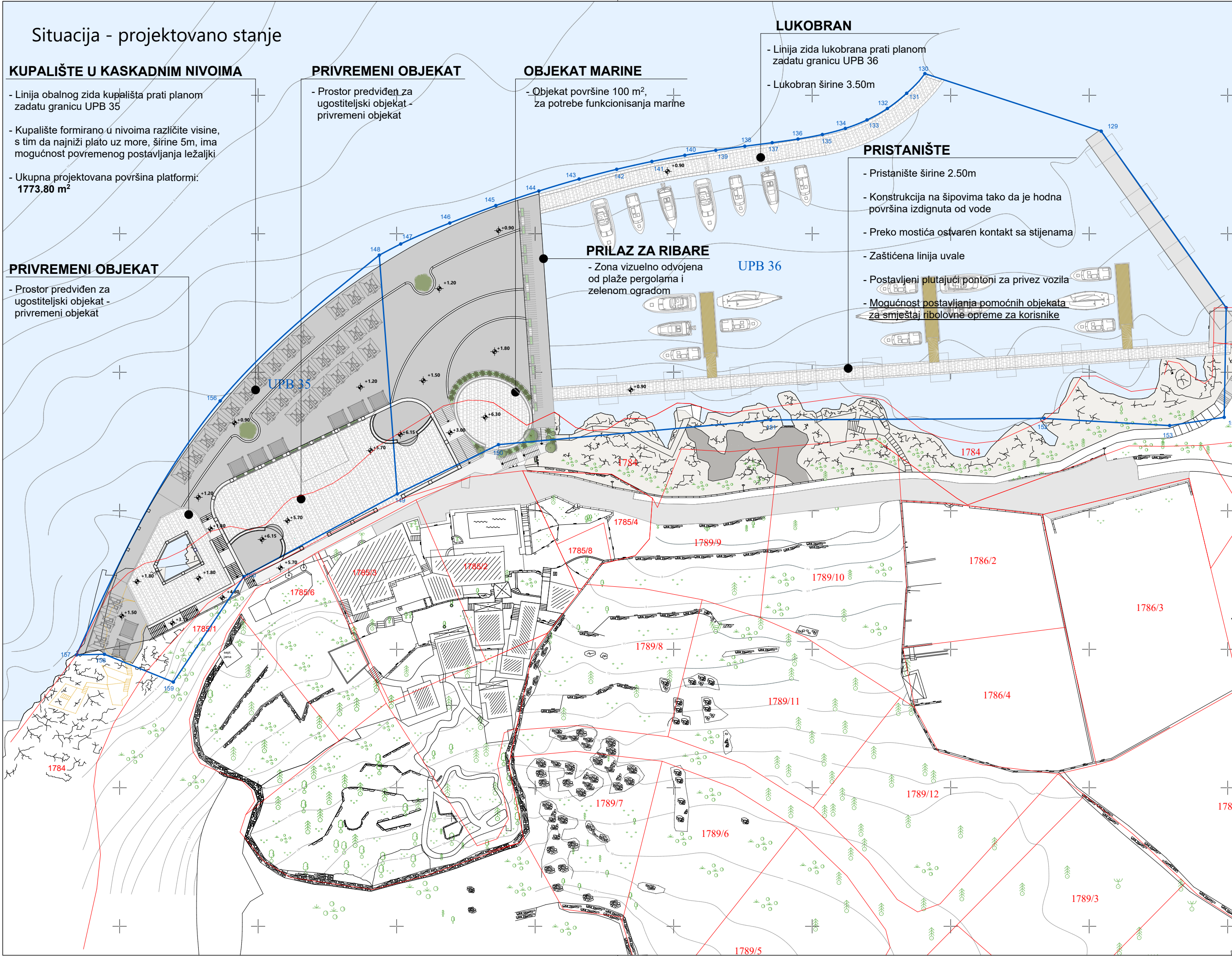


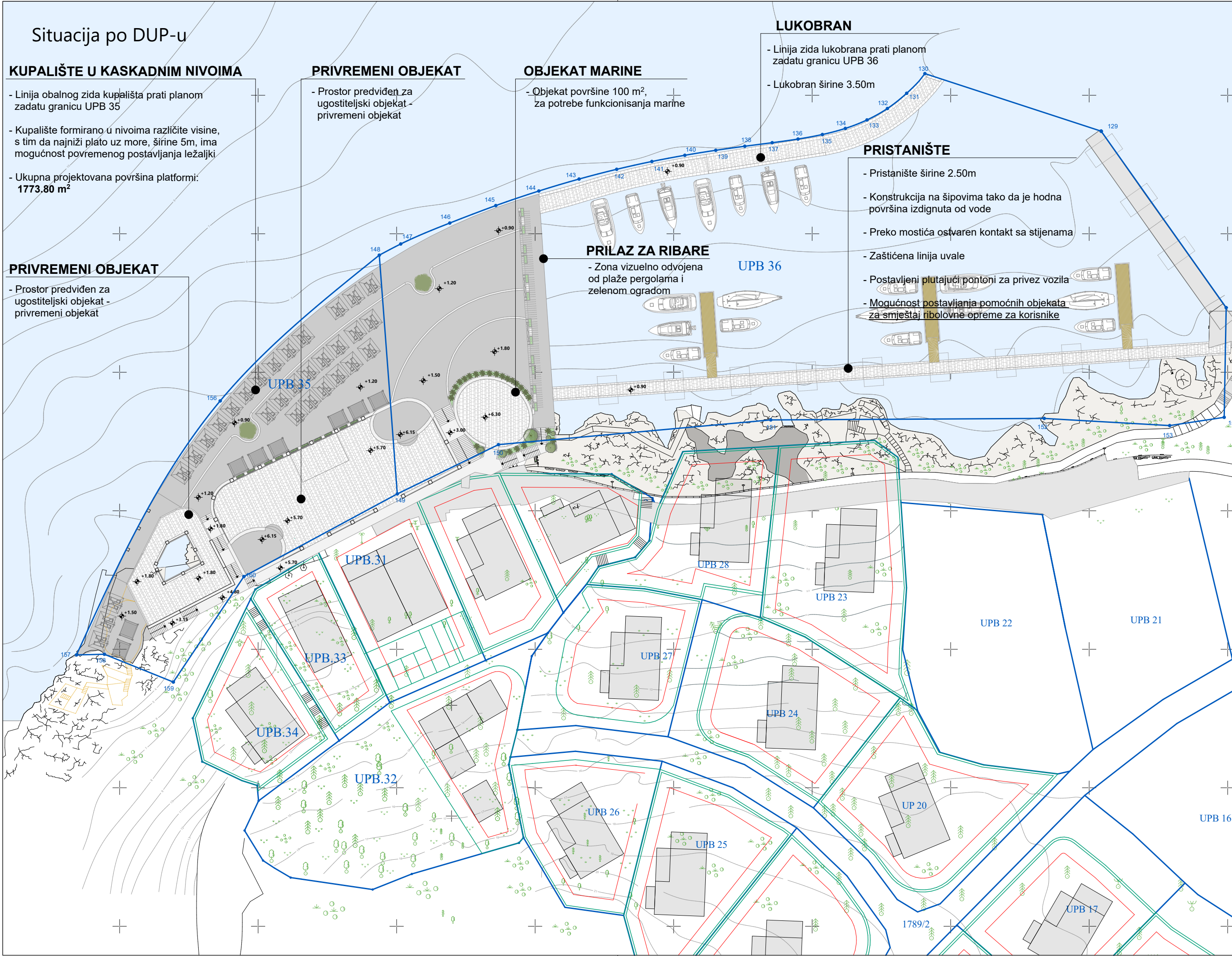
info@optimusproject.me
www.optimusproject.me

PIB: 02686805
ŽR: 510-205312-54
520-37088-70

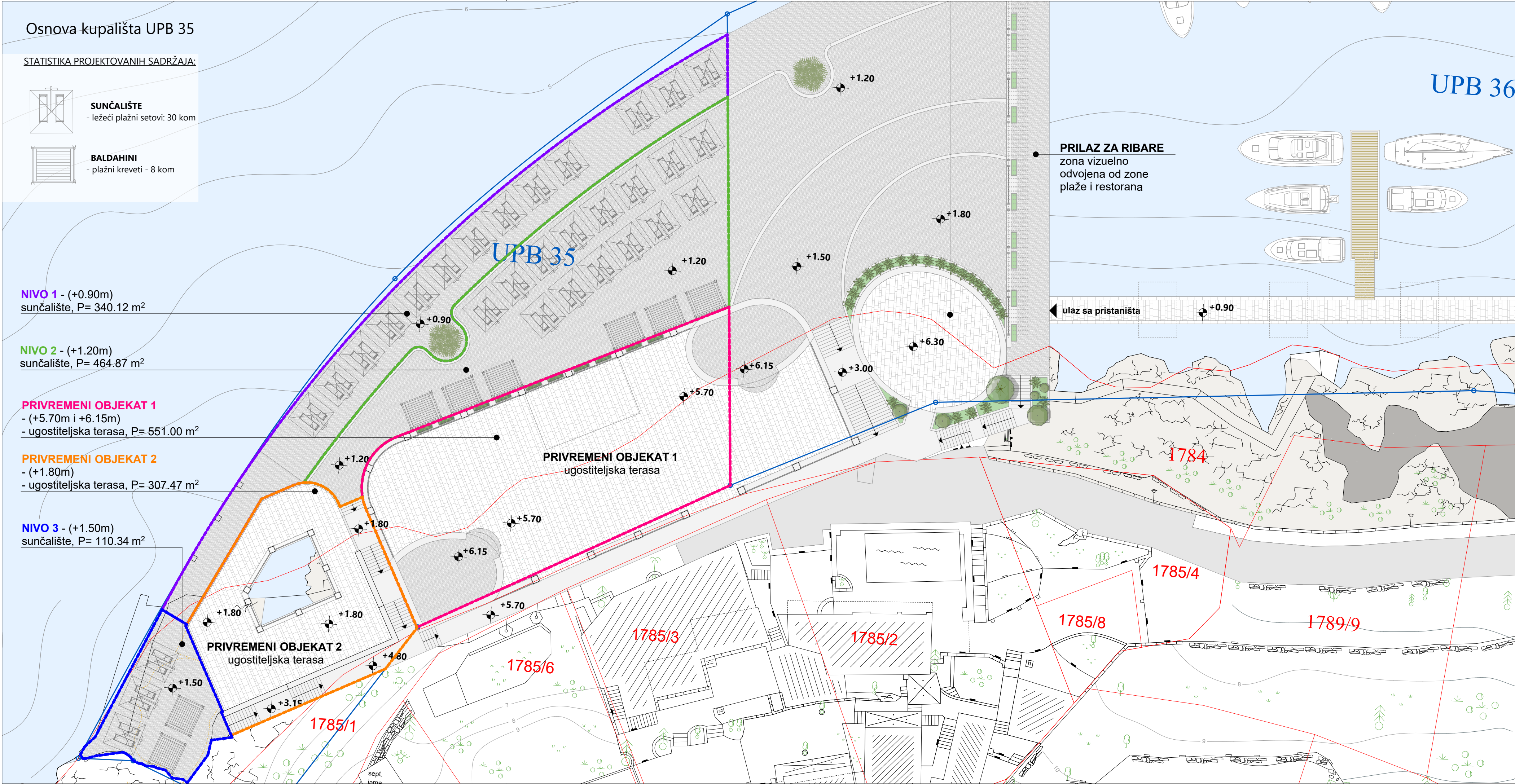


Legenda oznaka											
	Granica urbanističke parcele		Postojeće rastinje								
	+1,88 k.k.+1,83	Visinska kota završne obrade Visinska kota AB konstrukcije									
	±0,00 m	Apsolutna nula									
	Z1	Zidna obloga									
	P1	Podovi u parteru		Novoprojektovano rastinje							
	PP1	Poklopna ploča									
Opšte napomene											
* Izvođač je dužan da sve dimenzije provjeri na licu mjesta. Ukoliko se utvrde razlike u dimenzijama u odnosu na Glavni projekat, potrebno je kontaktirati projektanta.											
* Ne vršiti mjerenja sa crteža, konsultovati projektanta ukoliko nedostaje kota na bilo kom dijelu projekta.											
Legenda materijala											
	More		Kameno popločanje		Stijena		Deking		Deking - ponton		Kamena poklopna ploča
PROJEKTANT:						INVESTITOR:					
 OPTIMUS PROJECT adresa: Lješnica bb, Bijelo Polje tel: +382 69 245 322 e-mail: info@optimusproject.me web: www.optimusproject.me						"OPTIMIST" d.o.o. Tivat					
Objekat:						Lokacija:					
Izgradnja marine i kupališta na osnovu investicionog programa						Urbanističke parcele UPB 35 i UPB 36, u okviru DSL-a za sektor 34, uvala Žanjic, Opština Tivat					
Glavni inženjer:						Vrsta tehničke dokumentacije:					
MSc Mirko Mugoša, spec.sci.arch.						IDEJNO RJEŠENJE					
Odgovorno lice:						Dio tehničke dokumentacije:				Razmjera:	
MSc Mirko Mugoša, spec.sci.arch.						ARHITEKTONSKI PROJEKAT				1:600	
Saradnici:						Prilog:		Br. priloga:		Br. strane:	
Jovana Roganović, spec.sci.arch.						Situacija - postojeće stanje		01.1			
Datum izrade:			M.P.			Datum revizije:			M.P.revizije		
April, 2025											





Legenda oznaka					
	Granica urbanističke parcele		Postojeće rastinje		
	+1,88 k.k.+1,83 Visinska kota završne obrade Visinska kota AB konstukcije		Novoprojektovano rastinje		
	±0,00 m Apsolutna nula				
	Z1 Zidna obloga				
	P1 Podovi u parteru				
	PP1 Poklopna ploča				
Opšte napomene					
* Izvođač je dužan da sve dimenzije provjeri na licu mjesta. Ukoliko se utvrde razlike u dimenzijama u odnosu na Glavni projekat, potrebno je kontaktirati projektanta.					
* Ne vršiti mjerenja sa crteža, konsultovati projektanta ukoliko nedostaje kota na bilo kom dijelu projekta.					
Legenda materijala					
	More		kameno popločanje		Stijena
			Deking		Deking - ponton
					Kamena poklopna ploča
PROJEKTANT:			INVESTITOR:		
			"OPTIMIST" d.o.o. Tivat		
Objekat:			Lokacija:		
Izgradnja marine i kupališta na osnovu investicionog programa			Urbanističke parcele UPB 35 i UPB 36, u okviru DSL-a za sektor 34, uvala Žanjic, Opština Tivat		
Glavni inženjer:			Vrsta tehničke dokumentacije:		
MSc Mirko Mugoša, spec.sci.arch.			IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorno lice:			Dio tehničke dokumentacije:		Razmjera:
MSc Mirko Mugoša, spec.sci.arch.			ARHITEKTONSKI PROJEKAT		1:600
Saradnici:			Prilog:	Br. priloga:	Br. strane:
Jovana Roganović, spec.sci.arch.			Situacija po DUP-u	01.3	
Datum izrade:		M.P.	Datum revizije:		M.P.revizije
April, 2025					



Osnova pomoćnih sadržaja kupališta UPB 35

STATISTIKA PROJEKTOVANIH POMOĆNIH SADRŽAJA

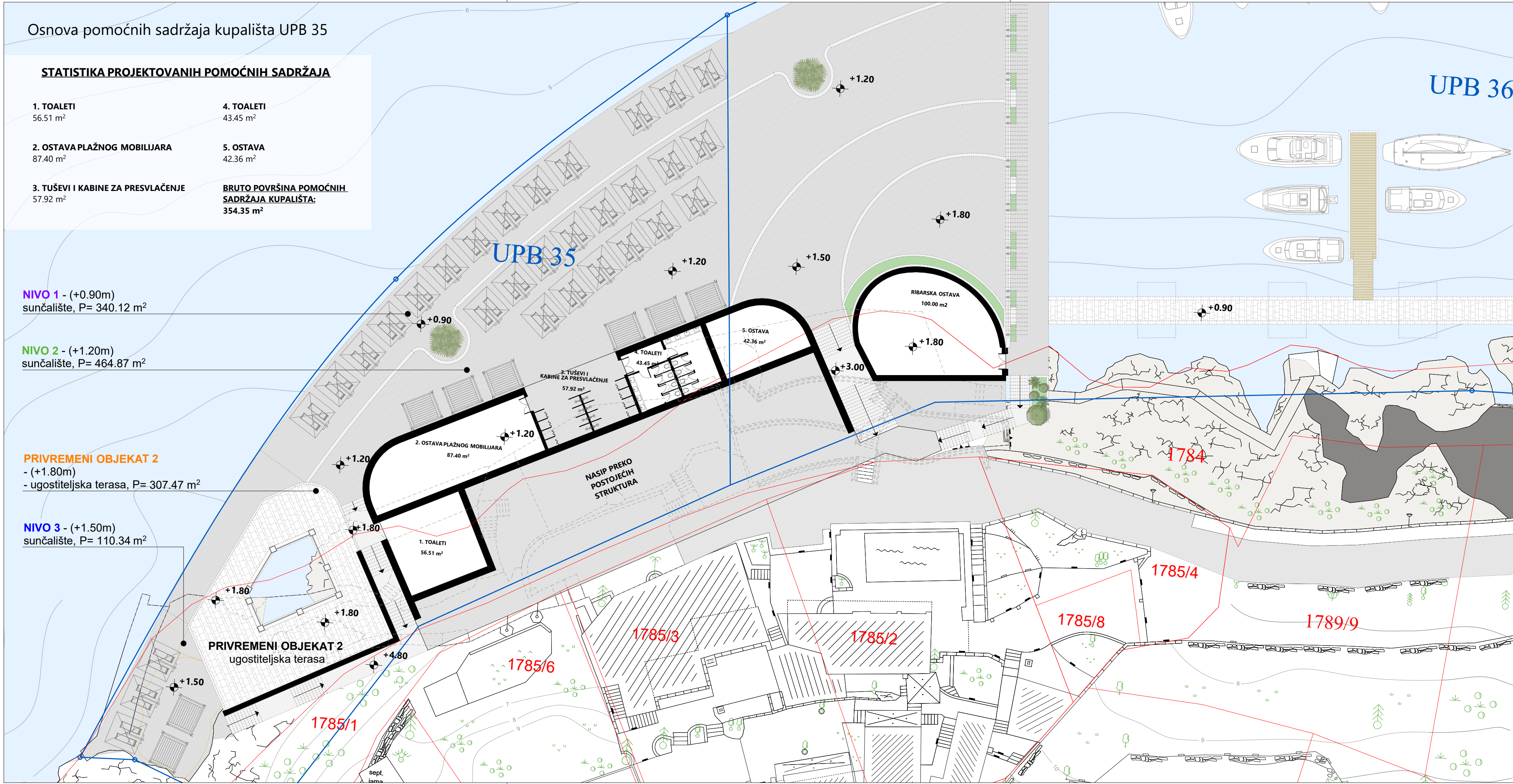
1. TOALETI 56.51 m ²	4. TOALETI 43.45 m ²
2. OSTAVA PLAŽNOG MOBILIJARA 87.40 m ²	5. OSTAVA 42.36 m ²
3. TUŠEVI I KABINE ZA PRESVLAČENJE 57.92 m ²	BRUTO POVRŠINA POMOĆNIH SADRŽAJA KUPALIŠTA: 354.35 m ²

NIVO 1 - (+0.90m)
sunčalište, P= 340.12 m²

NIVO 2 - (+1.20m)
sunčalište, P= 464.87 m²

PRIVREMENI OBJEKAT 2
- (+1.80m)
- ugostiteljska terasa, P= 307.47 m²

NIVO 3 - (+1.50m)
sunčalište, P= 110.34 m²



Legenda oznaka

	Granica urbanističke parcele		Postojeće rastlinje	
	+1,88 Višinska kota završne obrade k.k.+1,83 Višinska kota AB konstrukcije		Novoprojektovano rastlinje	
	±0,00 m Apsolutna nula			
	Z1 Zidna obloga			
	P1 Podovi u parteru			
	PP1 Poklopna ploča			

Opšte napomene

* Izvođač je dužan da sve dimenzije provjeri na licu mjesta. Ukoliko se utvrde razlike u dimenzijama u odnosu na Glavni projekat, potrebno je kontaktirati projektanta.
* Ne vršiti mjerenja sa crteža, konsultovati projektanta ukoliko nedostaje kota na bilo kom dijelu projekta.

Legenda materijala

More	Kameno popločanje	Stijena	Deking	Deking - ponton	Kamena poklopna ploča

Podaci o kupalištu

POVRŠINA UPB 35	1.944,00 m ²
-----------------	-------------------------

SADRŽAJI KUPALIŠTA

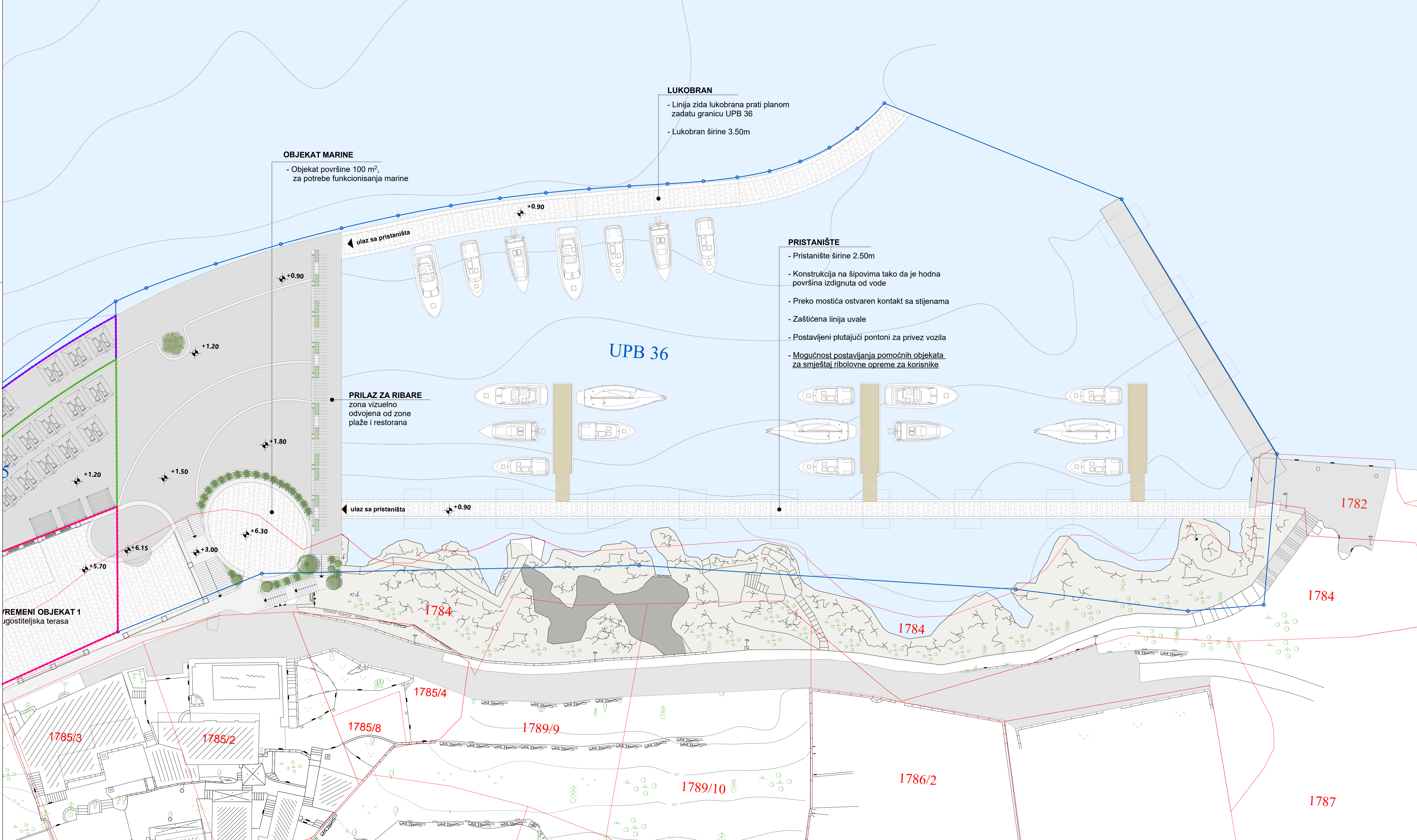
01 NIVO 1 - SUNČALIŠTE	340,12 m ²
02 NIVO 2 - SUNČALIŠTE	464,87 m ²
03 NIVO 3 - SUNČALIŠTE	110,34 m ²
UKUPNA POVRŠINA KUPALIŠTA	915,33 m ²
BROJ LEŽALJKI	60

PRIVREMENI OBJEKTI

01 PRVREMENI OBJEKAT 1 - UGOSTITELJSKA TERASA	551,00 m ²
02 PRVREMENI OBJEKAT 2 - UGOSTITELJSKA TERASA	307,47 m ²
UKUPNA POVRŠINA PRIVREMENIH OBJEKATA	858,47 m ²

UKUPNA ISKORIŠTENA POVRŠINA UPB 35	1.773,80 m ²
------------------------------------	-------------------------

PROJEKTANT:	INVESTITOR:		
	"OPTIMIST" d.o.o. Tivat		
Objekat:	Lokacija:		
Izgradnja marine i kupališta na osnovu investicionog programa	Urbanističke parcele UPB 35 i UPB 36, u okviru DSL-a za sektor 34, uvala Žanjic, Opština Tivat		
Glavni inženjer:	Vrsta tehničke dokumentacije:		
MSc Mirko Mugoša, spec.sci.arch.	IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorno lice:	Dio tehničke dokumentacije:	Razmjera:	
MSc Mirko Mugoša, spec.sci.arch.	ARHITEKTONSKI PROJEKAT	1:250	
Saradnici:	Prilog:	Br. priloga:	Br. strane:
Jovana Roganović, spec.sci.arch.	Osnova pomoćnih sadržaja kupališta UPB 35	02.2	
Datum izrade:	M.P.	Datum revizije:	M.P.revizije
April, 2025			



Granica urbanističke parcele

Visinska kota završne obrade
Visinska kota AB konstrukcije
±0,00 m Apsolutna nula

Z1

P1

PP1

Zidna obloga
Podovi u parteru
Poklopna ploča

Postojeće rastinje

Novoprojektovano rastinje

Opšte napomene

* Izvođač je dužan da sve dimenzije provjeri na licu mjesta. Ukoliko se utvrde razlike u dimenzijama u odnosu na Glavni projekat, potrebno je kontaktirati projektanta.

* Ne vršiti mjerenja sa crteža, konsultovati projektanta ukoliko nedostaje kota na bilo kom dijelu projekta.

Legenda materijala

More

Kameno popločanje

Stijena

Deking

Deking - ponton

Kamena poklopna ploča

Podaci o marini

POVRŠINA UPB 36

7.328,00 m²

SADRŽAJI MARINE

01 PLATO MARINE

1.148,82 m²

02 OBJEKAT ZA POTREBE FUNKCIONISANJA MARINE

100,00 m²

03 LUKOBRAN

267,94 m²

04 PRISTANIŠTE

301,89 m²

UKUPNA POVRŠINA IZGRAĐENOG DIJELA MARINE

1.818,65 m²

BROJ PONTONA - PRIVEŽIŠTA ZA PLOVILA (11m x 2.5m)

3

PROJEKTANT:

OPTIMUS PROJECT

adresa: Lješnica bb, Bijelo Polje
tel: +382 69 245 322
e-mail: info@optimusproject.me
web: www.optimusproject.me

INVESTITOR:

"OPTIMIST" d.o.o. Tivat

Objekat:

Izgradnja marine i kupališta na osnovu investicionog programa

Lokacija:

Urbanističke parcele UPB 35 i UPB 36, u okviru DSL-a za sektor 34, uvala Žanjic, Opština Tivat

Glavni inženjer:

MSc Mirko Mugoša, spec.sci.arch.

Vrsta tehničke dokumentacije:

IDEJNO RJEŠENJE

Odgovorno lice:

MSc Mirko Mugoša, spec.sci.arch.

Dio tehničke dokumentacije:

Arhitektonski projekat

Razmjera:

1:250

Saradnici:

Jovana Roganović, spec.sci.arch.

Prilog:

Osnova marine UPB 36

Br. priloga:

02.3

Br. strane:

Datum izrade:

M.P.


Datum revizije:

M.P.revizije


April, 2025

3D Vizuelizacija




PROJEKTANT:		INVESTITOR:	
<div><div><div><div>OPTIMUS</div><div>PROJECT</div></div></div><div><div>adresa:</div><div>Lješnica bb, Bijelo Polje</div></div><div><div>tel:</div><div>+382 69 245 322</div></div><div><div>e-mail:</div><div>info@optimusproject.me</div></div><div><div>web:</div><div>www.optimusproject.me</div></div></div>		"OPTIMIST" d.o.o. Tivat	
Objekat:		Lokacija:	
Izgradnja marine i kupališta na osnovu investicionog programa		Urbanističke parcele UPB 35 i UPB 36, u okviru DSL-a za sektor 34, uvala Žanjic, Opština Tivat	
Glavni inženjer:		Vrsta tehničke dokumentacije:	
MSc Mirko Mugoša, spec.sci.arch.		IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorno lice:		Dio tehničke dokumentacije:	Razmjera:
MSc Mirko Mugoša, spec.sci.arch.		ARHITEKTONSKI PROJEKAT	
Saradnici:		Prilog:	Br. priloga:
Jovana Roganović, spec.sci.arch.		3D Vizuelizacija	04.1
Datum izrade:		M.P.	Datum revizije:
April, 2025			M.P.revizije




PROJEKTANT:		INVESTITOR:	
<div><div><div><div>OPTIMUS</div><div>PROJECT</div></div></div><div><div>adresa:</div><div>Lješnica bb, Bijelo Polje</div></div><div><div>tel:</div><div>+382 69 245 322</div></div><div><div>e-mail:</div><div>info@optimusproject.me</div></div><div><div>web:</div><div>www.optimusproject.me</div></div></div>		"OPTIMIST" d.o.o. Tivat	
Objekat:		Lokacija:	
Izgradnja marine i kupališta na osnovu investicionog programa		Urbanističke parcele UPB 35 i UPB 36, u okviru DSL-a za sektor 34, uvala Žanjic, Opština Tivat	
Glavni inženjer:		Vrsta tehničke dokumentacije:	
MSc Mirko Mugoša, spec.sci.arch.		IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorno lice:		Dio tehničke dokumentacije:	Razmjera:
MSc Mirko Mugoša, spec.sci.arch.		ARHITEKTONSKI PROJEKAT	
Saradnici:		Prilog:	Br. priloga:
Jovana Roganović, spec.sci.arch.		3D Vizuelizacija	04.2
Datum izrade:		M.P.	Datum revizije:
April, 2025			M.P.revizije




PROJEKTANT:		INVESTITOR:	
<div><div><div><div>OPTIMUS</div><div>PROJECT</div></div></div><div><div>adresa:</div><div>Lješnica bb, Bijelo Polje</div></div><div><div>tel:</div><div>+382 69 245 322</div></div><div><div>e-mail:</div><div>info@optimusproject.me</div></div><div><div>web:</div><div>www.optimusproject.me</div></div></div>		"OPTIMIST" d.o.o. Tivat	
Objekat:		Lokacija:	
Izgradnja marine i kupališta na osnovu investicionog programa		Urbanističke parcele UPB 35 i UPB 36, u okviru DSL-a za sektor 34, uvala Žanjic, Opština Tivat	
Glavni inženjer:		Vrsta tehničke dokumentacije:	
MSc Mirko Mugoša, spec.sci.arch.		IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorno lice:		Dio tehničke dokumentacije:	Razmjera:
MSc Mirko Mugoša, spec.sci.arch.		ARHITEKTONSKI PROJEKAT	
Saradnici:		Prilog:	Br. priloga:
Jovana Roganović, spec.sci.arch.		3D Vizuelizacija	04.3
Datum izrade:		M.P.	Datum revizije:
April, 2025			M.P.revizije




PROJEKTANT:		INVESTITOR:	
<div><div><div>OPTIMUS PROJECT</div></div><div>adresa: Lješnica bb, Bijelo Polje tel: +382 69 245 322 e-mail: info@optimusproject.me web: www.optimusproject.me</div></div>		"OPTIMIST" d.o.o. Tivat	
Objekat:		Lokacija:	
Izgradnja marine i kupališta na osnovu investicionog programa		Urbanističke parcele UPB 35 i UPB 36, u okviru DSL-a za sektor 34, uvala Žanjic, Opština Tivat	
Glavni inženjer:		Vrsta tehničke dokumentacije:	
MSc Mirko Mugoša, spec.sci.arch.		IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorno lice:		Dio tehničke dokumentacije:	Razmjera:
MSc Mirko Mugoša, spec.sci.arch.		ARHITEKTONSKI PROJEKAT	
Saradnici:		Prilog:	Br. priloga:
Jovana Roganović, spec.sci.arch.		3D Vizuelizacija	04.4
Datum izrade:		Datum revizije:	
M.P.		M.P.revizije	
April, 2025			




PROJEKTANT:		INVESTITOR:	
<div><div><div><div>OPTIMUS</div><div>PROJECT</div></div></div><div><div>adresa:</div><div>Lješnica bb, Bijelo Polje</div></div><div><div>tel:</div><div>+382 69 245 322</div></div><div><div>e-mail:</div><div>info@optimusproject.me</div></div><div><div>web:</div><div>www.optimusproject.me</div></div></div>		"OPTIMIST" d.o.o. Tivat	
Objekat:		Lokacija:	
Izgradnja marine i kupališta na osnovu investicionog programa		Urbanističke parcele UPB 35 i UPB 36, u okviru DSL-a za sektor 34, uvala Žanjic, Opština Tivat	
Glavni inženjer:		Vrsta tehničke dokumentacije:	
MSc Mirko Mugoša, spec.sci.arch.		IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorno lice:		Dio tehničke dokumentacije:	Razmjera:
MSc Mirko Mugoša, spec.sci.arch.		ARHITEKTONSKI PROJEKAT	
Saradnici:		Prilog:	Br. priloga:
Jovana Roganović, spec.sci.arch.		3D Vizuelizacija	04.5
Datum izrade:		M.P.	Datum revizije:
April, 2025			




PROJEKTANT:		INVESTITOR:	
<div><div><div><div>OPTIMUS</div><div>PROJECT</div></div></div><div><div>adresa:</div><div>Lješnica bb, Bijelo Polje</div><div>tel:</div><div>+382 69 245 322</div><div>e-mail:</div><div>info@optimusproject.me</div><div>web:</div><div>www.optimusproject.me</div></div></div>		"OPTIMIST" d.o.o. Tivat	
Objekat:		Lokacija:	
Izgradnja marine i kupališta na osnovu investicionog programa		Urbanističke parcele UPB 35 i UPB 36, u okviru DSL-a za sektor 34, uvala Žanjic, Opština Tivat	
Glavni inženjer:		Vrsta tehničke dokumentacije:	
MSc Mirko Mugoša, spec.sci.arch.		IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorno lice:		Dio tehničke dokumentacije:	Razmjera:
MSc Mirko Mugoša, spec.sci.arch.		ARHITEKTONSKI PROJEKAT	
Saradnici:		Prilog:	Br. priloga:
Jovana Roganović, spec.sci.arch.		3D Vizuelizacija	04.6
Datum izrade:		M.P.	Datum revizije:
April, 2025			M.P.revizije




PROJEKTANT:		INVESTITOR:	
<div><div><div><div>OPTIMUS</div><div>PROJECT</div></div></div><div><div>adresa:</div><div>Lješnica bb, Bijelo Polje</div><div>tel:</div><div>+382 69 245 322</div><div>e-mail:</div><div>info@optimusproject.me</div><div>web:</div><div>www.optimusproject.me</div></div></div>		"OPTIMIST" d.o.o. Tivat	
Objekat:		Lokacija:	
Izgradnja marine i kupališta na osnovu investicionog programa		Urbanističke parcele UPB 35 i UPB 36, u okviru DSL-a za sektor 34, uvala Žanjic, Opština Tivat	
Glavni inženjer:		Vrsta tehničke dokumentacije:	
MSc Mirko Mugoša, spec.sci.arch.		IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorno lice:		Dio tehničke dokumentacije:	Razmjera:
MSc Mirko Mugoša, spec.sci.arch.		ARHITEKTONSKI PROJEKAT	
Saradnici:		Prilog:	Br. priloga:
Jovana Roganović, spec.sci.arch.		3D Vizuelizacija	04.7
Datum izrade:		M.P.	Datum revizije:
April, 2025			M.P.revizije



PROJEKTANT:		INVESTITOR:	
<div><div><div><div>OPTIMUS</div><div>PROJECT</div></div></div><div><div>adresa:</div><div>Lješnica bb, Bijelo Polje</div><div>tel:</div><div>+382 69 245 322</div><div>e-mail:</div><div>info@optimusproject.me</div><div>web:</div><div>www.optimusproject.me</div></div></div>		"OPTIMIST" d.o.o. Tivat	
Objekat:		Lokacija:	
Izgradnja marine i kupališta na osnovu investicionog programa		Urbanističke parcele UPB 35 i UPB 36, u okviru DSL-a za sektor 34, uvala Žanjic, Opština Tivat	
Glavni inženjer:		Vrsta tehničke dokumentacije:	
MSc Mirko Mugoša, spec.sci.arch.		IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorno lice:		Dio tehničke dokumentacije:	Razmjera:
MSc Mirko Mugoša, spec.sci.arch.		ARHITEKTONSKI PROJEKAT	
Saradnici:		Prilog:	Br. priloga:
Jovana Roganović, spec.sci.arch.		3D Vizuelizacija	04.8
Datum izrade:		M.P.	Datum revizije:
April, 2025			



PROJEKTANT:		INVESTITOR:	
<div><div></div><div>OPTIMUS PROJECT</div></div> <div>adresa: Lješnica bb, Bijelo Polje tel: +382 69 245 322 e-mail: info@optimusproject.me web: www.optimusproject.me</div>		"OPTIMIST" d.o.o. Tivat	
Objekat:		Lokacija:	
Izgradnja marine i kupališta na osnovu investicionog programa		Urbanističke parcele UPB 35 i UPB 36, u okviru DSL-a za sektor 34, uvala Žanjic, Opština Tivat	
Glavni inženjer:		Vrsta tehničke dokumentacije:	
MSc Mirko Mugoša, spec.sci.arch.		IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorno lice:		Dio tehničke dokumentacije:	Razmjera:
MSc Mirko Mugoša, spec.sci.arch.		ARHITEKTONSKI PROJEKAT	1:3.66
Saradnici:		Prilog:	Br. priloga:
Jovana Roganović, spec.sci.arch.		3D Vizuelizacija	04.9
Datum izrade:	M.P.	Datum revizije:	M.P.revizije
April, 2025			