

# DOKUMENTACIJA ZA ODLUČIVANJE O POTREBI IZRADE ELABORATA PROCJENE UTICAJA NA ŽIVOTNU SREDINU



Podgorica  
Januar 2024. godine

# SADRŽAJ

<b>1. OPŠTE INFORMACIJE .....</b>	<b>1</b>
1.1. Podaci o nosiocu Projekta.....	1
1.2. Glavni podaci o Projektu .....	1
<b>2. OPIS LOKACIJE .....</b>	<b>2</b>
2.1. Podaci o potrebnoj površini zemljišta .....	4
2.2. Relativna zastupljenost, dostupnost, kvalitet i regenerativni kapaciteti prirodnih resursa.....	7
2.2.1. Geološki sastav i tektonika terena.....	7
2.2.2. Reljef.....	8
2.2.3. Klimatske karakteristike .....	9
2.2.4. Hidrološke i hidrogeološke karakteristike .....	10
2.2.5. Seizmološke odlike.....	11
2.2.6. Pedološke karakteristike .....	13
2.2.7. Biodiverzitet .....	14
2.3. Apsorpcioni kapaciteti prirodne sredine.....	36
2.3.1. Površinske vode .....	39
2.3.2. Poljoprivredno zemljište.....	39
2.3.3. Šumske oblasti.....	39
2.3.4. Zaštićena i klasifikovana područja i područja obuhvaćena mrežom Natura 2000 ..	40
2.3.5. Naseljenost i koncentracija stanovništva .....	40
2.3.6. Predjeli i područja od istorijske, kulturne ili arheološke važnosti.....	40
<b>3. OPIS PROJEKTA.....</b>	<b>45</b>
3.1. Opis fizičkih karakteristika cjelokupnog projekta.....	45
3.2. Veličina i nacrt cjelokupnog projekta, planiranog proizvodnog procesa i tokova proizvodnje.....	47
3.3. Moguće kumuliranje sa efektima drugih postojećih i/ili odobrenih projekata .....	61
3.4. Korišćenje prirodnih resursa i energije, naročito tla, zemljišta, vode i biodiverziteta ..	62
3.5. Stvaranje otpada i tehnologija tretiranja otpada (prerada, reciklaža, odlaganje i slično) .....	62
3.6. Zagađivanje, štetno djelovanje i izazivanje neprijatnih mirisa, uključujući emisije u vazduh, ispuštanje u vodotoke, odlaganje na zemljište, buku, vibracije, toplotu, jonizujuća i nejonizujuća zračenja .....	63
3.7. Rizik od nastanka udesa i/ili velikih katastrofa, koje su relevantne za projekat, uključujući one koje su uzrokovane promjenom klime, u skladu sa naučnim saznanjima ..	65

3.8. Rizici za ljudsko zdravlje (zbog zagađenja vode ili zagađenja vazduha i drugo).....	65
<b>4. KARAKTERISTIKE MOGUĆEG UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU.....</b>	<b>66</b>
4.1. Veličina i prostorni obuhvat uticaja projekta.....	66
4.2. Priroda uticaja (nivo i koncentracija emisija zagađujućih materija u vazduhu, površinskim i podzemnim vodama, zemljištu, gubitak i oštećenje biljnih i životinjskih vrsta i njihovih staništa, gubitak zemljišta i drugo) .....	66
4.3. Prekogranična priroda uticaja .....	67
4.4. Jačina i složenost uticaja.....	67
4.5. Vjerovatnoća uticaja.....	67
4.6. Očekivani nastanak, trajanje, učestalosti i vjerovatnoća ponavljanja uticaja.....	67
4.7. Mogućnost efektivnog smanjivanja uticaja .....	67
4.8. Kumulativni uticaj sa uticajima drugih postojećih i/ili odobrenih projekata .....	67
<b>5. OPIS MOGUĆIH ZNAČAJNIH UTICAJA .....</b>	<b>68</b>
5.1. Uticaj na kvalitet vazduha .....	68
5.2. Uticaj na kvalitet voda.....	69
5.3. Uticaj na zemljište .....	70
5.4. Uticaj na lokalno stanovništvo .....	70
5.5. Uticaj na ekosisteme i geološku sredinu.....	71
5.6. Uticaj na zaštićena prirodna i kulturna dobra i njihovu okolinu .....	73
5.7. Uticaj na komunalnu infrastrukturu .....	73
5.8. Uticaj na karakteristike pejzaža .....	73
<b>6. MJERE ZA SPREČAVANJE, SMANJENJE ILI OTKLANJANJE ŠTETNIH UTICAJA .....</b>	<b>74</b>
6.1. Mjere predviđene zakonom i drugim propisima, normativima i standardima i rokovi za njihovo sprovođenje .....	74
6.2. Mjere koje se preduzimaju u slučaju udesa .....	76
6.3. Planovi i tehnička rješenja zaštite životne sredine (reciklaža, tretman i dispozicija otpadnih materija, rekultivacija, sanacija i drugo).....	77
6.4. Mjere koje mogu uticati na sprečavanje ili smanjenje štetnih uticaja na životnu sredinu .....	80
<b>7. IZVORI PODATAKA.....</b>	<b>88</b>
<b>PRILOZI .....</b>	<b>90</b>

# 1. OPŠTE INFORMACIJE

## 1.1. Podaci o nosiocu Projekta

**Nosilac Projekta:** Aušra d.o.o. - Herceg Novi  
**Odgovorno lice:** Siniša Ilić  
**Adresa:** ul. Njegoševa 162, Herceg Novi  
**PIB/matični broj:** 02640163  
**Kontakt telefon:** +381 (0) 64 1580846  
**e-mail:** [ilic.sinisa@yahoo.com](mailto:ilic.sinisa@yahoo.com)

## 1.2. Glavni podaci o Projektu

**Naziv Projekta:** Turističko naselje sa 5\* PARADIGMA  
**Lokacija:** 782/1, 782/2, 783 i 784 KO Zagora, Opština Kotor, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor, Opština Kotor  
**Adresa:** Zagora, Opština Kotor

## 2. OPIS LOKACIJE

Predmetna lokacija na kojoj je planirana izgradnja turističkog naselja sa 5\* „Paradigma“, nalazi se u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor. Prema karti Podjela Opštine na prostorno-funkcionalna područja, nalazi i pripada Južnom reonu, u zahvatu Planske cjeline (Zona 5), a u okviru Planske Jedinice Zagora.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine – Direktorat glavnog državnog arhitekta izdalo je Rješenje broj: 05-332/24-11985/4 od 10.01.2024.godine kojim je data saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističkog naselja sa 5\* PARADIGMA – Zagora.

U Osnovnim opredjeljenjima i planiranim rješenjima po planskim cjelinama i reonima u planu je navedeno sledeće:

### Planska cjelina – Zona 5:

- Ključna destinacija za razvoj turizma;
- Razvoj turističkih rizorta;
- Sport i rekreacija;
- Reafirmacija eko-kvaliteta područja i razvoja seoskog turizma;
- Razvoj poljoprivrede, podsticanje maslinarstva, vinogradarstva i stočarstva.

Prema Smjernicama za sprovođenje planskog dokumenta za prostor Južnog reona primjenjuju se planske postavke PUP-a Opštine Kotor.

Planom namjene površina, katastarske parcele broj: 782/1, 782/2, 783 i 784 KO Zagora, su namjenjene za turizam – turistička naselja (T2), odmaka 100 – 1000m, zona D2.

Planom su predložene lokacije sa turističkom namjenom, odnosno u okviru naselja je moguće realizovati objekte turizma i ugostiteljstva u skladu sa potrebama korisnika prostora.

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja Turističkog naselja 5\* „Paradigma“, nalazi se u Zagori, Opština Kotor (uvala Nerin, Zagora, Donji Grbalj), na katastarskim parcelama broj: 782/1, 782/2, 783 i 784 KO ZAGORA u obuhvatu PUP Opština Kotor., Opština Kotor. Ukupna površina parcela iznosi 11464m<sup>2</sup>.

Kolski pristup ostvaren je preko pristupne saobraćajnice koja je upisana u katastar kao pravo stvarne službenosti prolaza rješenjem broj 919-106-UPI-2668/23, Kotor, 04.09.2023.godine.

Zagora spada u naseljena područja. Do predmetne lokacije ne postoji prilazni kolski put, odnosno do lokacije vodi staza koja se odvaja sa lokalnog kolskog puta.

Kolski pristup ostvaren je preko pristupne saobraćajnice koja je upisana u katastar kao pravo stvarne službenosti prolaza rješenjem broj 919-106-UPI-2668/23, Kotor, 04.09.2023.godine.



**Slika 2-1. Lokalna saobraćajnica**



**Slika 2-2. Staza koja vodi do lokacije Projekta**

Katastarske parcele koje sačinjavaju predmetnu lokaciju predstavljaju neizgrađeni prostor obrastao u autohtono rastinje, pretežno makiju. Prostor na kome je planirana izgradnja ograničen je međom u suhozidu, a po izohipsama podijeljen je na

terasaste doće sa podzidima takođe u suhozidui. Sve pomenute međe u suhozidui su u relativno lošem stanju i uglavnom urušene. Takođe, i susjedne parcele su neizgrađene i zarasle autohtonim rastinjem.



**Slika 2.3.** Lokacija Projekta (sjeverozapadna strana, neposredna okolina, jugoistočna strana)

Sjeveroistočno od predmetne lokacije, na rastojanju od cca 1 km nalazi se selo Zagora.

U neposrednoj blizini lokacije se nalaze individualni stambeni objekti. Sjeverozapadno od predmetne lokacije, na vazdušnoj udaljenosti od cca 670 m nalazi se uvala Nerin.

U pravcu jugoistoka, na udaljenosti od cca 800m od predmetne lokacije nalazi se crkva Svetog Ilije.

Na predmetnoj lokaciji nema izgrađene vodovodne i kanalizacione infrastrukture. U blizini lokacije nalazi se niskonaponska mreža kojom se električna energija distribuira od postojeće DTS 10/0,4kV do krajnjih potrošača.

## 2.1. Podaci o potrebnoj površini zemljišta

Predmetna lokacija na kojoj je planirana izgradnja Turističkog naselja 5\* „Paradigma“, nalazi se na katastarskim parcelama broj: 782/1, 782/2, 783 i 784 KO Zagora, Opština Kotor, nalaze se u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor. Prema katastarskoj evidenciji Uprave za nekretnine u listu nepokretnosti 229-

prepis KO Zagora evidentirane su: katastarska parcela broj 782/1 kao građevinska parcela površine 7250m<sup>2</sup>; katastarska parcela broj 782/2 kao pašnjak 4. klase, površine 7m<sup>2</sup>; katastarska parcela broj 783 kao šume 4. klase, površine 2188m<sup>2</sup>. u listu nepokretnosti 230-prepis KO Zagora evidentirana je katastarska parcela broj 784 kao pašnjak 4. klase, površine 2019m<sup>2</sup>. ukupna površina katastarskih parcela iznosi 11464m<sup>2</sup>.

Urbanistički parametri za izgradnju planiranog turističkog naselja 5\* su prikazani u tabeli 2.1-1.

**Tabela 2.1-1.** Urbanistički parametri

Oznaka urbanističke parcele	Katastarska parcela broj: 782/1, 782/2, 783 i 784
Površina urbanističke parcele na kojoj se gradi	11464m <sup>2</sup>
Index zauzetosti (max)	<25%
Indeks izgrađenosti (max)	<30%
BRGP	<3439,2m <sup>2</sup>
Maksimalna spratnost objekta	P+1+Pk

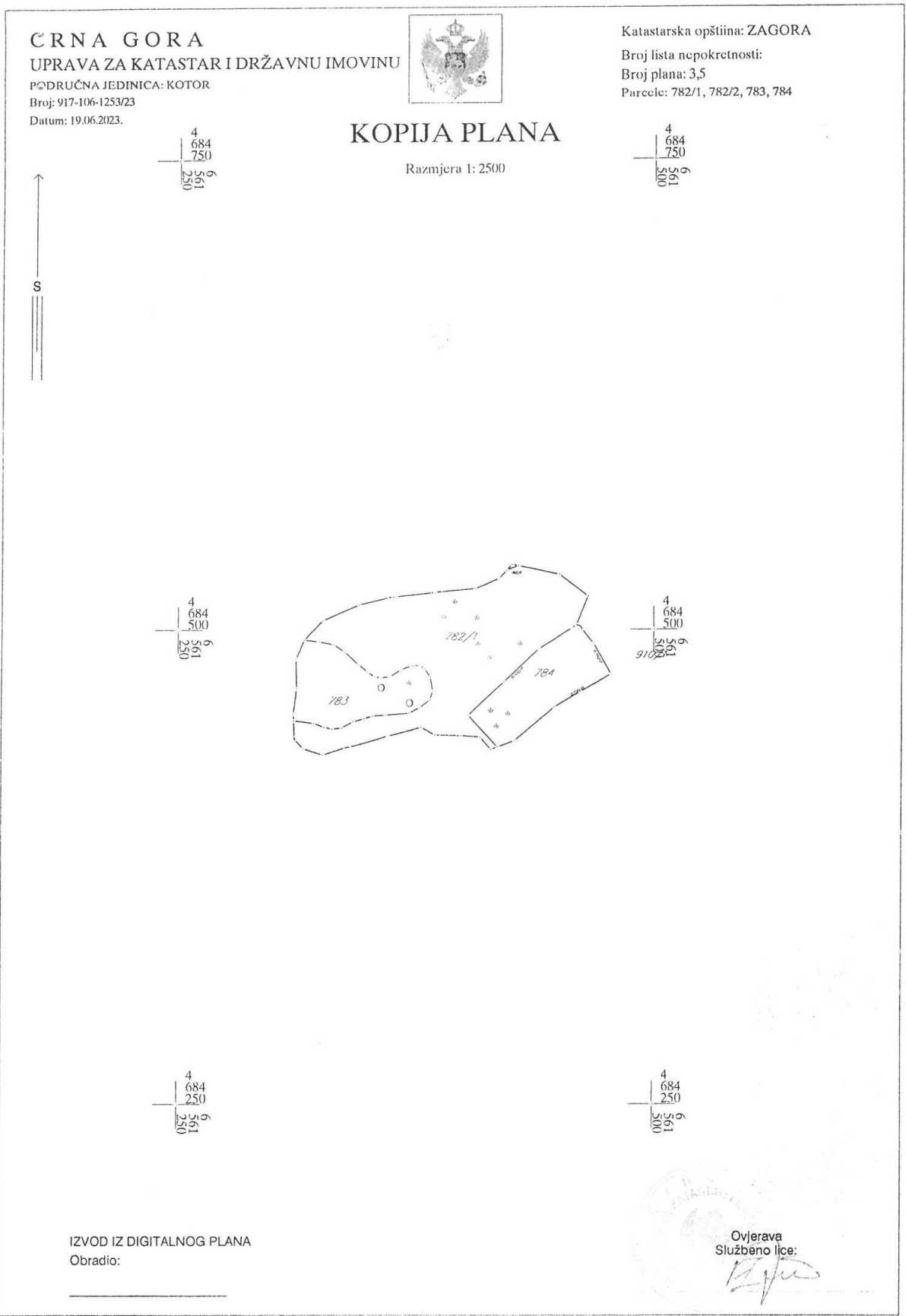
Struktura planiranog Turističkog naselja 5\* sadrži dvije funkcionalne cjeline:

- Cjelina centralnih funkcija (višenamjenski objekti), BRGP - max. 1662m<sup>2</sup>;
- Depadansi, ukupna BRGP max. 1.776 m<sup>2</sup>.

Ukupna bruto građevinska površina planiranog objekta iznosi 3483m<sup>2</sup>.

U toku izvođenja radova biće ograđena ukupna površina katastarskih parcela.

Površina koja će biti obuhvaćena kada projekat bude stavljen u funkciju će iznositi cca 2866m<sup>2</sup>.

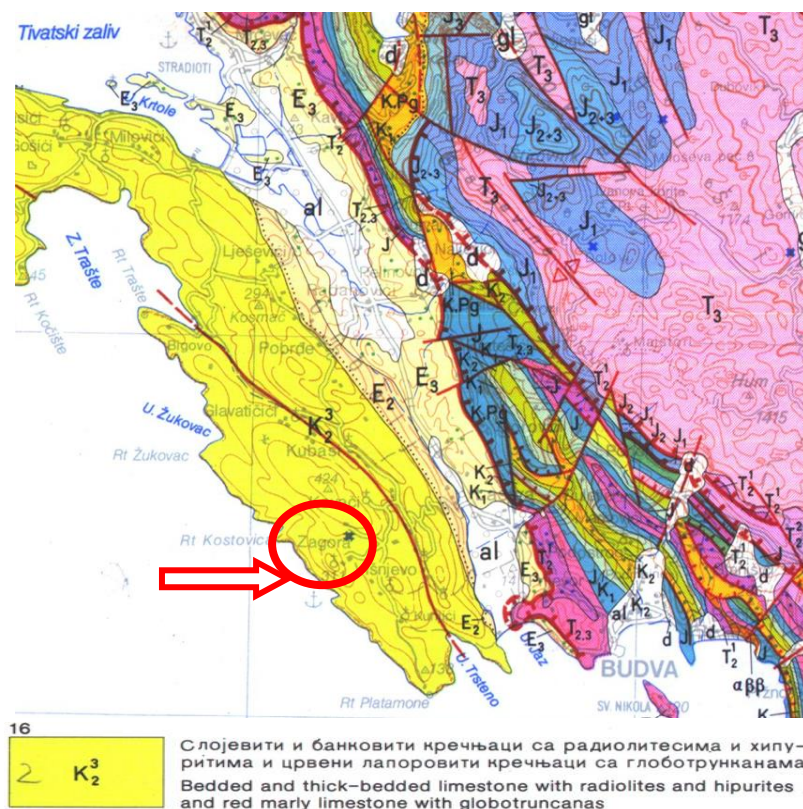


Slika 2.1-2. Kopija plana katastarskih parcela

## 2.2. Relativna zastupljenost, dostupnost, kvalitet i regenerativni kapaciteti prirodnih resursa

### 2.2.1. Geološki sastav i tektonika terena

Geološki sastav šireg područja predmetne lokacije je raznovrstan i može se posmatrati kroz tri osnovne zone: obalna, primorska i planinska zona. Prema rejonizaciji geoloških karakteristika, predmetna lokacija pripada obalnoj zoni u sklopu opštine Kotor.



#### 2.2.1-1. Geološka karta šire zone predmetne lokacije

Na osnovu analize Osnovne geološke karte listova "Kotor" i "Budva" 1:100 000 sa Tumačem (Zavod za geološka i geofizička istraživanja iz Beograda, 1962-1968. godina) i raznim geološkim kartama iz podloga za seizmičku mikrojeonizaciju urbanih područja Budve, Kotora i Tivta (Zavod za geološka istraživanja SRCG iz Titograda, "GEOINŽENJERING" Sarajevo, 1981. godina), područje same predmetne lokacije kao i njene šire okoline izgrađuju donjokredni sedimenti odnosno slojeviti i bankoviti krečnjaci.

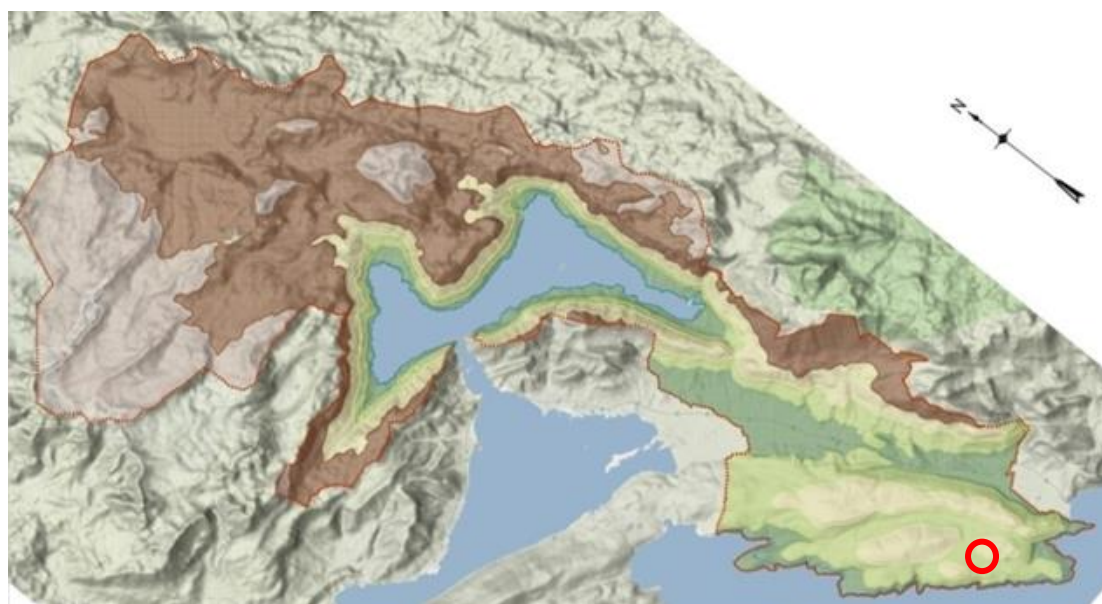
U tektonskom pogledu ovo područje pripada geotektonskoj jedinici Paraautohton (Jadransko-Jonska zona). Trasa navlake Budvansko-Barske zone ide od Jaza prema Grbaljskom polju, obodom polja iznad Lastve Grbaljske i dalje prema sjeverozapadu. Trasa navlake je raskinuta rasjedima na nekoliko mjesta. Generalna

orijentacija slojeva je prema sjeveru i sjeveroistoku, sa padnim uglovima od oko 20°, mada postoje brojna lokalna skretanja usled ubiranja i rasjedanja sedimenata. Na samoj lokaciji slojevi imaju dinarski pravac pružanja tj. padaju prema sjeveroistoku.

### 2.2.2. Reljef

Geografski prostor Crne Gore pripada jugoistočnim Dinaridima, koju karakteriše veom složena tektonska građa koja je uslovlila i stvaranje veoma interesantnih i složenih orografskih cjelina.

Predmetni prostor je sa juga i jugoistoka okrenut prema moru, dok mu sjevernu granicu predstavlja Mrčevo i Grbaljsko polje. Izgled terena je tipičan za kraški reljef, koji je karakterističan za lako rastvorljive karbonatne stijene trijaske, jurske i naročito kredne starosti, koje su korozionim procesima u dužem period karstifikovane.



#### 2.2.2-1. Prikaz reljefa sa položajem predmetne lokacije

*(prilagođeno na osnovu PUP Kotor, 2019)*

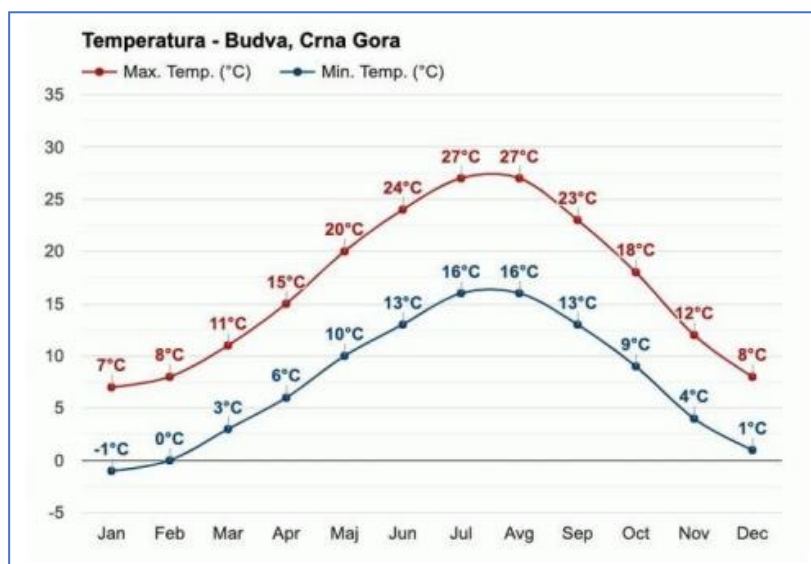
Osnovna karakteristika ovog reljefa je pojava brojnih vrtača, škrapa, skaršćenih depresija, kao i dobro razvijenih dolina između kojih su zaostali najčešće uski i oštri grebeni. Najvisočiji dio ovog područja je Velja Gora sa vrhom Gradišta (424 mnm). U hipsometrijskom pogledu cijeli prostor je smješten na terenim od 140 do 400 mnm.

### 2.2.3. Klimatske karakteristike

Klimatske karakteristike posmatranog područja uslovljene su njegovim geografskim položajem, nadmorskom visinom, reljefom, biljnim pokrivačem, blizinom Jadranskog mora i ljudskom aktivnosti.

Za klimatske prilike ovog kraja, pored uticaja mora, od posebnog je značaja i brdsko-planinsko zaleđe, što se odražava prije svega na temperaturu, padavine i vjetrove.

Kako na predmetnom prostoru nema klimatološke stanice, za prikaz klimatskih karakteristika će se prikazati podaci sa klimatološke stanice Budva. Prostor lokacije, pripada prostoru kojeg karakteriše mediteranska klima, koja je samo u višim djelovima planinskog zaleđa modifikovana pod uticajem planinske klima i javlja se onda kao nešto umjereno kontinentalna. Specifičnost ovog klimata su duga i topla ljeta i blage zime. Srednja godišnja temperatura vazduha iznosi 15,8°C.



**Slika 2.2.3-1. Amplituda kolebanja temperature vazduha**

(Izvor: [www.aladin.info/sr/crna-gora/budva-klima](http://www.aladin.info/sr/crna-gora/budva-klima))

Klima Budve i okoline ima sve odlike mediteranske klime sa blagim i kišnim zimama i toplim i relativno sušnim ljetima, dok su sniježne padavine veoma rijetke (Köppen klimatska klasifikacija – Csa klimat). Zaleđe kao brdovito-planinski kraj, obzirom na veću nadmorsku visinu i planinski reljef, odlikuje se oštrijom klimom i većom količinom padavina. Blizina mora i umjerena geografska širina čine klimu Budve i okoline umjerenom i prijatnom, u odnosu na više djelove Crne Gore. Budva leži na obali Jadranskog mora, na prosječnoj nadmorskoj visini od 102 m. Ovaj prostor ima četiri jasno razdvojena godišnja doba, gdje je ljeto toplo i suvo, a svoj vrhunac ostvaruje u avgustu mjesecu.

Srednje mjesečne temperature vazduha se kreću od 7°C u januaru do 27°C u julu. U toku ljetnjih mjeseci moguće su dosta visoke temperature (110 dana godišnje sa temperaturom vazduha preko 25°C, a 29 preko 30°C), dok zimi vrlo rijetko padnu

ispod 0°C. Visoke ljetnje temperature su posledica prisustva golih krečnjačkih stijena koje se zagrijavaju, dok visoko zaleđe štiti područje od hladnog vazduha.

U pogledu oblačnosti područje Budve i okoline spada u najvedrije područje obale sa prosječno 248 vedrih dana u godini. Srednja godišnja oblačnost za ovo područje iznosi 4,7/10 pokrivenosti neba oblacima. Najviše oblačnih dana ima u decembru, a najmanje u julu i avgustu, dok je učešće vedrih dana suprotno oblačnosti.

Broj prosječnih sati sijanja sunca godišnje iznosi 2304 a dnevni prosjek je 6,3 časova. Mjesec jul i avgust imaju najveće dnevno osunčanje od 10,7 sati, a novembar, decembar i januar 3 sata.

Godišnja suma padavina je relativno visoka i u prosjeku iznosi 1578 mm kiše (snijeg se može gotovo potpuno zanemariti). Veći dio padavina padne tokom jeseni i zime. U novembru 242 mm, a najmanje u julu i avgustu 26-35 mm. Budva godišnje ima 128 kišnih dana. U pogledu godišnje raspodjele padavina mogu se u osnovi izdvojiti dvije sezone: vlažna i sušna, jer u periodu IV-IX padne 28 % od godišnje sume, dok u periodu X-III padne svega 1,2 % godišnje sume.

Srednja godišnja vlažnost vazduha na Crnogorskom primorju se kreće od 68 - 70%.

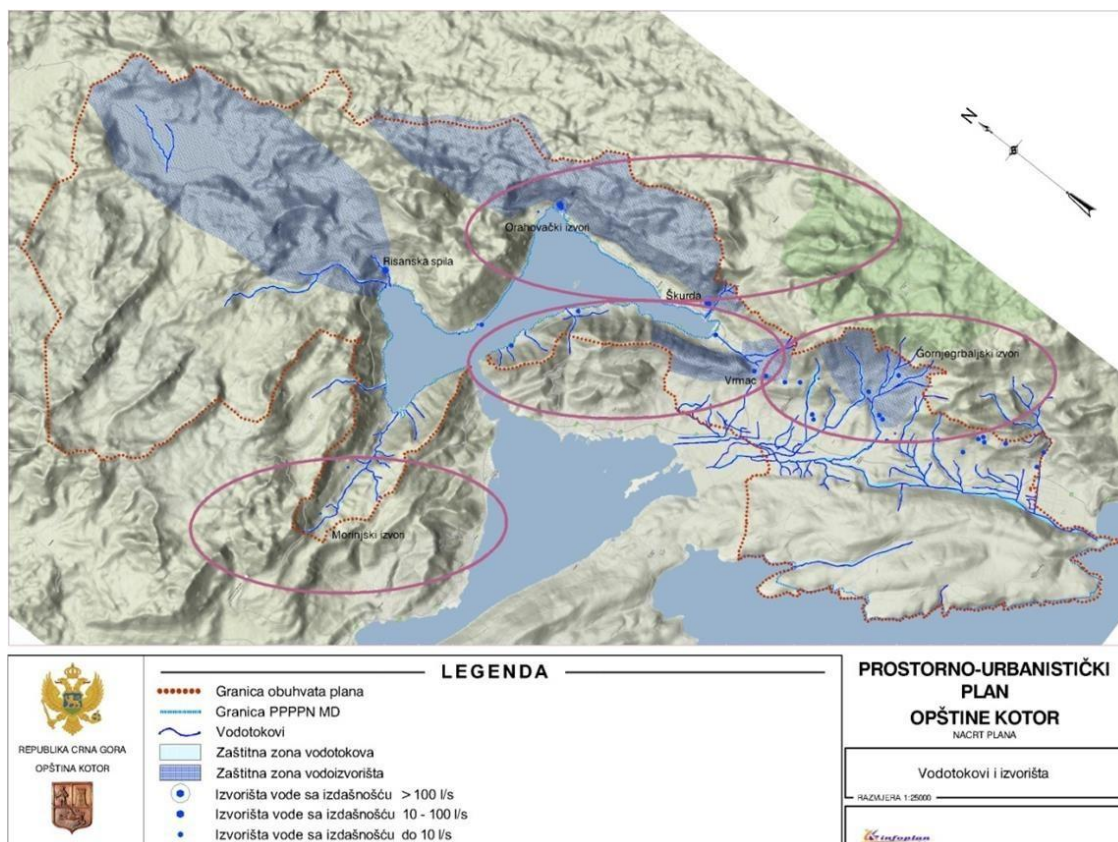
Najčešće duva južni vjetar (jugo) i sjeverni (bura) u zimskim mjesecima, dok je ljeti najčešći vjetar maestral koji donosi lijepo vrijeme. Pojava jakih vjetrova je u toku zimskih mjeseci dok se u ljetnjim mjesecima vrlo rijetko javljaju. Broj dana u godini sa vjetrom jačine preko 8 čvorova u sekundi je vrlo mali i to u zimskom periodu. Pedeset posto vremena godišnje u Budvi i okolini je mirno. Maestral duva sa jugozapada uglavnom od aprila do novembra, kada donosi osvježenje. Jugo je vjetar koji duva sa mora i donosi kišu, a najintenzivniji je na prelazu između jeseni i zime i zime i proljeća. Bura je hladan sjeverni vjetar koji duva uglavnom u zimskom periodu. Vrlo je jakog intenziteta i dostiže brzinu i do 80 km/h.

#### **2.2.4. Hidrološke i hidrogeološke karakteristike**

Geografski prostor predmetne lokacije pripada slivu Jadranskog mora, te spada među vodom najbogatija područja u svijetu. Karakteriše ga izrazito visoka količina padavina i nepovoljne sezonske oscilacije, tj. veliki resursni paradoks. Radi brzog oticanja vode kroz tlo (karstni tereni), bilans vode nije povoljan, pa se u ključnim periodima (turistička sezona, vegetacijski period) javlja deficit vode.

Ovaj prostor je bez stalnih površinskih vodotokova, koji se formiraju tek nakon velikih padavina. Zbog hispometrijskih karakteristika vodotoci su veoma kratki i bujični. U neposrednoj zoni predmetne lokacije nema takvih slučajeva. Jedini veći vodotok, takođe periodični, je Carevića potok, koji se nalazi jugozapadno od lokacije, i koji se uliva direktno u more.

Podzemne vode formiraju zbijene i razbijene izdani. U aluvijalnim sedimentima nalaze se zbijene izdani (Mrčevo polje) na dubini do 1 m. Razbijene izdani javljaju se u krečnjačkom terenu, a umjesto otvorenih tokova javljaju se škrape i vrtače.



**Slika 2.2.4-1. Pregledna karta vodoizvorišta i hidrografske mreže opštine Kotor**

(Izvor: PUP Kotor, 2019)

Kao što se vidi iz slike 2.2.4-1 prostor predmetne lokacije je bez površinskih vodotokova i bez stalnih izvora. Sjeverno od lokacije, nalaze se Grbaljski izvori, koji dreniraju krašku (karstnu) izdan Šišića odnosno krečnjake Koločuna i Goliša. Za potrebe Kotora kaptirani su izvori Gornji Ubao, Podskala, Ponikva i Maroš. Značajni su još izvori Simiš, Golubinka i Smokovac.

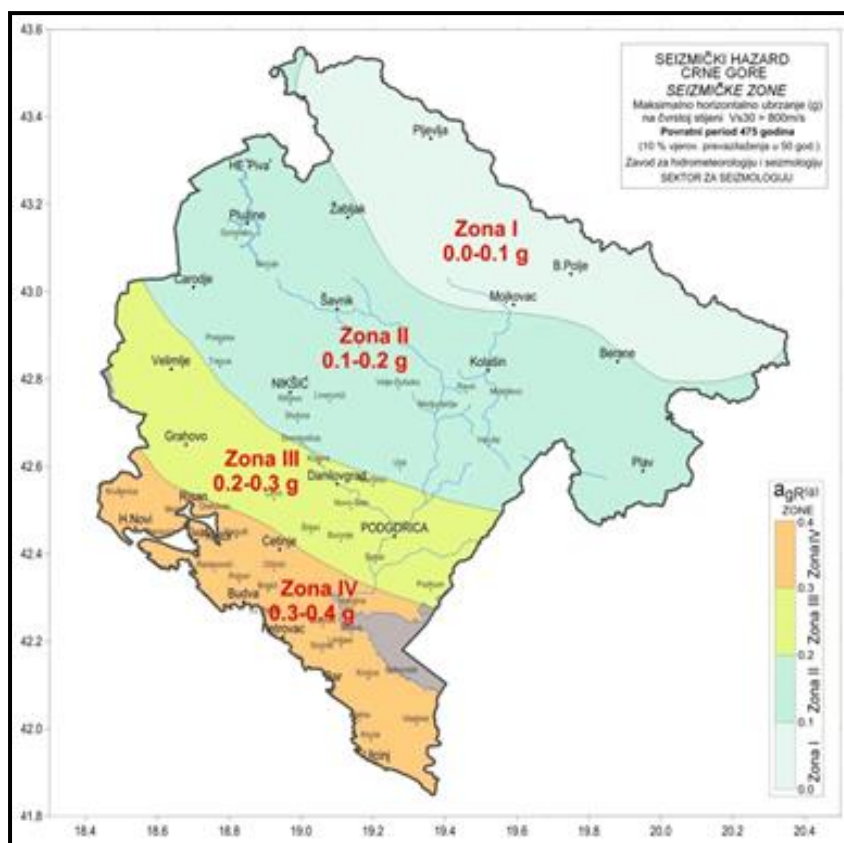
Izdan Šišića prazni se na kontaktu Cukali one sa antiklinorijumom Visokog krša. Najmanja izdašnost kaptiranih izvora iz kojih se ona prazni je 16,5 l/s vode. U hidrološkom maksimumu izdašnost izvora je preko 70 l/s vode. Pošto njihova visina omogućuje gravitacioni dovod do Kotora oni su značajni za vodosnabdijevanje u vansezoni. Sabirna površina izdana Šišića je na području krečnjaka, trijasa i jure.

## 2.2.5. Seizmološke odlike

Na osnovu arhivske građe, sa sigurnošću se može tvrditi da se seizmički procesi na prostoru Crne Gore i njenog neposrednog okruženja, odvijaju kontinuirano - kroz vrlo dugi geološki period, ali su okarakterisani različitim intenzitetom - uz povremeno događanje razornih i katastrofalnih zemljotresa. Ovakva manifestacija geodinamičkih procesa u ovom dijelu zapadnog Balkana, ukazuje na permanentnu zemljotresnu

opasnost kojoj je izložen ovaj region, kao dio veoma trusnog Mediteranskog područja. Opšte je poznata činjenica da se koncentracija napona u stijenama litosfere Dinarida, ostvaruje kroz kompleksan proces kretanja segmenata litosfere u zoni jadranske mikroploče, u smjeru poniranja subdukcijske ploče Apenina ka Tirenskom moru. S druge strane, snažni bočni pritisak stvara debeli sedimentni kompleks Jadrana, sa slojem kisjelih i bazaltnih stijena u njihovoj podini, opirući se horizontalnim deformacijama u regionu Jadrana, istovremeno izazivajući snažne tektonske reakcije u spoljašnjim i unutrašnjim Dinaridima i ostvarujući blago poniranje sjevernog ruba jadranske mikroploče ispod tog dijela zapadnog Balkana.

Kao rezultat ovakvih naprezanja, u stijenama spoljašnjih i unutrašnjih Dinarida, a time i na teritoriji Crne Gore, stvaraju se složeni tektonski procesi, praćeni brojnim slabijim, jačim i razornim zemljotresima. Sistemi normalnih i reversnih rasjednih struktura, gotovo redovno su orijentisani paralelno Dinaridima. Često se karakterišu regionalnim dimenzijama, sa relativno strmim padnim uglom ka kopnu.



**Slika 2.2.5-1. Seizmičke zone teritorije Crne Gore**

Na osnovu seizmičke mikrojeonizacije, predmetna zona za gradnju nalazi se u zonama u kojima su moguće pojave nestabilnosti u seizmičkim uslovima. Kod projektovanja gradnji na ovom terenu potrebno je prethodno izvršiti odgovarajuća geotehnička istraživanja, za određivanje stabilnosti terena i eventualnih sanacionih mjera.

Kartom seizmičke rejonizacije teritorije Crne Gore, koja sadrži parametar osnovnog stepena seizmičkog intenziteta, izraženi su osnovni prirodni seizmički potencijali prostora. Na karti se izdvaja nekoliko karakterističnih seizmogenih zona koje su se tokom istorije manifestovale na specifičan način: primorski region sa skadarskom depresijom, zatim Budvanska i Bokokotorska zona, koje se odlikuju vrlo visokim nivoom seizmičke aktivnosti, sa mogućim maksimalnim intenzitetom (u uslovima srednjeg tla) od devet stepeni MCS skale, itd.

**Tabela 2.2.5-1: Kategorizacija seizmičkih zona<sup>1</sup>**

(izvor: Glavatović B, 2014)

Seizmička zona	Interval ubrzanja
	(u djelovima gravitacionog ubrzanja Zemlje $g=9.81 \text{ m/s}^2$ )
Zona IV	0.31 - 0.40
Zona III	0.21 - 0.30
Zona II	0.11 - 0.20
Zona I	$\leq 0.10$

Kao što se može vidjeti na slici (slika 2.2.5-1) geografski prostor podmorja i priobalnog dijela Crne Gore, a samim tim i predmetna lokacija, posjeduju značajno viši seizmogeni potencijal i rizik u odnosu na sjeverni region. Gotovo cijelo područje opština Kotor i Budva se nalazi u zoni 9 stepeni Merkalijeve skale, a jedan manji dio u zoni 8 stepeni (za povratni period od 100 godina).

## 2.2.6. Pedološke karakteristike

Kao posledica vrlo složenog geološkog sastava, litološke osnove, klime i reljefa, u priobalnom pojasu kao i njegovom komplementarnom zaleđu (planinskom dijelu) formiralo se nekoliko tipova zemljišta, među kojima dominiraju: rendzine, antropogena tla, crvenice, smeđa tla na krečnjaku i flišu, crnice i antropogena tla.

Šire područje lokacije izgrađeno je prvenstveno od karstifikovanih krečnjaka i dolomita. Tokom burne geološke prošlosti ogoljeno je i izloženo jakim egzogenim uticajima. Na taj način nastaju bujice koje su ispirale i još uvijek ispiraju i odnose stari zemljišni pokrivač, koji je danas ostao samo sačuvan u pukotinama, džepovima i udubljenjima. Novije ogoljavanje hemijskom erozijom takođe je uticalo na zemljišni pokrivač, koji je nestao poniranjem, a djelimično se zadržao u pećinama. Ogoljeni krečnjaci i dolomiti veoma se sporo troše, a pod uticajem padavina, klime i

<sup>1</sup> Na izloženi način utvrđen je seizmički hazard za dva standardna povratna perioda vremena, saglasno pomenutim preporukama norme EN 1998-1 (Vučić i Glavatović, 2014) - 95 i 475 godina. Kao što je i očekivano, maksimalne vrijednosti seizmičkog hazarda, u vidu maksimalnih horizontalnih ubrzanja tla na čvrstom tlu (VS,30 800 m/s) u primorskom regionu (posebno u zoni Ulcinja) dostižu vrijednost od 4 m/s (40 % ubrzanja sile teže). U zoni Herceg Novi - Budva, te vrijednosti su znatno veće u odnosu na stanje hazarda na ranijim kartama, čime je, svakako adekvatnije izražena ukupna seizmička opasnost ovog dijela priobalja. Nivo seizmičkog hazarda se kontinualno smanjuje u pravcu sjevera - dostižući vrijednosti od 8 % od ubrzanja sile teže Zemlje - u zoni Bijelog Polja i Pljevalja. Međutim, imajući u vidu da hazard na teritoriji Crne Gore kontinualno raste od priobalja ka unutrašnjosti, izdvajanje zona sa konstantnim vrijednostima ubrzanja je nemoguće uz uslov ograničenog broja seizmičkih zona. Iz tih razloga, na teritoriji Crne Gore su izdvojene ukupno četiri zone (tabela 2) sa intervalima ubrzanja (očekivanog seizmičkog hazarda).

vegetacije, stvara se plitko, mlado, humusno tlo - crnica na krečnjaku (do 30 cm dubine). Ovo tlo zastupljeno je u dijelu istočne granice sa opštinom Budva.

Smeđe tlo na krečnjaku (od 30 cm do 60 cm dubine) nastaje na blažim oblicima reljefa, gdje je erozija slabije izražena, na temeljima sačuvanog starog zemljišnog pokrivača. Na ovim područjima dominira šumaska vegetacija. Na jake erozivne pojave utiču reljef, nepropusnost matičnog supstrata, padavine kao i sam čovjek svojim djelovanjem (antropogenizacijom), naročito poljoprivredom i krčenjem šuma (deforestacijom). Na takvoj podlozi nastaje slabo plodan silikatno-karbonatni sirozem i nešto plodnija karbonatna rendzina, koji ispiranjem karbonata postepeno prelaze u smeđa tla. Samo su terasasti, zaravljani djelovi i blage padine pogodne za poljoprivredu, jer su izloženi flišni djelovi podložni trošenju.

Ova tla su siromašna humusom u površinskom sloju, ispod kojeg je glinovitiji, crveni sloj, nastao od netopljivih ostataka krečnjačkih stijena. Dubine su oko 30 cm do 70 cm, a mogu biti i plići. Crvenice neujednačeno zadržavaju vlagu, a siromašne su kiseonikom i fosforom, što se u poljoprivredi nadoknađuje natapanjem i đubrenjem.

Rendzine su tla koja zauzimaju veće ili manje zaravni u brdsko-planinskim područjima. To su plodna tla, crnice, tamno-čokoladne boje sa djelovima masne ilovače. Ova tla razvijaju se na trošenim krečnjacima i dolomitima, na valovito - brežuljkastim terenima i imaju sitnozrnastu strukturu sa dosta humusa.

Na osnovu klasifikacije zemljišta, najkvalitetnije zemljište (poljoprivredno zemljište I i II kategorije) zastupljeno je u Grbaljskom i Tivatskom polju (duž Jadranske magistrale). Međutim, poljoprivredno zemljište je nekad imalo mnogo veću važnost u životu stanovnika opštine Kotor. O tome svjedoče brojni terasirani potezi kako u ruralnom, tako i u urbanom području Kotora. Na ovom području uzgajale su se pretežno masline, vinova loza, agrumi i rano povrće. Danas se obrađeno tlo svelo na male površine u okućnicama stambenih objekata. Nemogućnost očuvanja visokokvalitetnog poljoprivrednog zemljišta, prouzrokovano je atraktivnošću područja za gradnju, a obzirom da se već desetinama godina ne obrađuje, proces prenamjene poljoprivrednog u građevinsko zemljište, uveliko je uzeo maha.

## **2.2.7. Biodiverzitet**

### **Flora**

U Zagori i okolini zabilježeno je 195 biljnih taksona (Tabela 2.2.7.-1). U flori dominiraju mediteranski florni elementi, iza kojih se po broju vrsta nalaze submediteranski i biljke širokog rasprostranjenja. Dvanaest vrsta je zaštićeno nacionalnom legislativom i istovremeno se nalaze na CITES konvenciji o međunarodnom prometu ugroženih vrsta divlje flore i faune, od kojih 9 pripada porodici orhideja (*Orchidaceae*). Jedna vrsta se nalazi na Aneksu II Direktive o štaništima i predstavlja međunarodno značajno vrstu, dok su 5 vrsta balkanski endemi. Sve pomenute vrste su široko rasprostranjene u mediteranskom i submediteranskom dijelu Crne Gore, imaju brojne i stabilne populacije. Na predmetnom lokalitetu nisu zabilježene biljne vrste koje su u Crnoj Gori rijetke i

ugrožene zbog malobrojnih populacija. Svakako, potrebno je voditi računa da se tokom građevinskih radova uništavanje populacija navedenih vrsta svede na minimum. Navedene vrste još uvijek imaju brojne i stabilne populacije u Crnoj Gori, ali se one svake godine redukuju zbog brojnih infrastrukturnih projekata koji se realizuju u mediteranskom području (Caković i Karaman, 2024).

**Tabela 2.2.7.-1. Lista flore Zagore i bliže okoline (Caković i Karaman, 2024)**

R.B.	TAKSON	STATUS ZAŠTITE U CG <sup>2</sup>	NAPOMENA
1.	<i>Acanthus spinosus</i>		
2.	<i>Aegilops geniculata</i>		
3.	<i>Allium subhirsutum</i>		
4.	<i>Allium sphaerocephalon ssp.arvense</i>		
5.	<i>Anagallis arvensis</i>		
6.	<i>Anemone hortensis</i>		
7.	<i>Anthemis arvensis ssp.arvensis</i>		
8.	<i>Arbutus unedo</i>		
9.	<i>Arisarum vulgare</i>		
10.	<i>Asphodeline lutea</i>		
11.	<i>Asphodelus albus</i>		
12.	<i>Asplenium trichomanes</i>		
13.	<i>Asplenium ceterach</i>		
14.	<i>Atriplex patula</i>		
15.	<i>Avena barbata</i>		
16.	<i>Avena fatua</i>		
17.	<i>Avena sterilis</i>		
18.	<i>Ballota nigra</i>		
19.	<i>Bituminaria bituminosa</i>		
20.	<i>Bellis perenis</i>		

<sup>2</sup> Status zaštite u Crnoj Gori dat je u skladu sa Riješenjem o stavljanju pod zaštitu pojedinih biljnih i životinjskih vrsta (Riješenje objavljeno u Službenom listu RCG br. 76/06, Podgorica 2006.

21.	<i>Bellis sylvestris</i>		
22.	<i>Bidens bipinnata</i>		
23.	<i>Blackstonia perfoliata</i>		
24.	<i>Brachypodium retusum</i>		
25.	<i>Brachypodium sylvaticum</i>		
26.	<i>Briza maxima</i>		
27.	<i>Bromus hordaceus ssp. hordaceus</i>		
28.	<i>Calystegia sylvatica *</i>		
29.	<i>Campanula rapunculus</i>		
30.	<i>Campanula lingulata</i>		
31.	<i>Carex vulpina</i>		
32.	<i>Carduus pycnocephalus</i>		
33.	<i>Carduus nutans</i>		
34.	<i>Centaurium erythrea</i>		
35.	<i>Centaurium tenuiflorum</i>		
36.	<i>Centaurea glaberima</i>		
37.	<i>Centaurea jacea</i>		
38.	<i>Cerastium glomeratum</i>		
39.	<i>Cerastium ligusticum</i>		
40.	<i>Cerastium glutinosum</i>		
41.	<i>Ceratonia siliqua</i>		
42.	<i>Chaerophyllum coloratum</i>		Endem Balkanskog poluostrva
43.	<i>Chelianthes pteridioides</i>		
44.	<i>Cichorium intybus</i>		
45.	<i>Cistus creticus</i>		
46.	<i>Cistus salviifolius</i>		
47.	<i>Citrullus lanatus</i>		
48.	<i>Colchicum bivonae</i>		

## DOKUMENTACIJA ZA ODLUČIVANJE O POTREBI IZRADE ELABORATA PROCJENE UTICAJA NA ŽIVOTNU SREDINU

49.	<i>Colutea arborescens</i>		
50.	<i>Convolvulus arvensis</i>		
51.	<i>Convolvulus cantabrica</i>		
52.	<i>Conyza canadensis</i>		
53.	<i>Coronilla emeroides</i>		
54.	<i>Crocus dalmaticus</i>		Endem Balkanskog poluostrva
55.	<i>Crocus tommasinianus</i>		Subendem Balkanskog poluostrva
56.	<i>Crucianella latifolia</i>		
57.	<i>Cuscuta campestris</i>		
58.	<i>Cyclamen hederifolium</i>	+	
59.	<i>Cyclamen repandum</i>	+	
60.	<i>Cynodon dactylon</i>		
61.	<i>Dactylis glomerata ssp. hispanica</i>		
62.	<i>Dasypirum villosum</i>		
63.	<i>Delphinium peregrinum</i>		
64.	<i>Dittrichia graveolens</i>		
65.	<i>Dittrichia viscosa</i>		
66.	<i>Dorycnium hirsutum</i>		
67.	<i>Dorycnium herbaceum</i>		
68.	<i>Echium italicum</i>		
69.	<i>Eleusine indica</i>		
70.	<i>Elymus farctus</i>		
71.	<i>Erica arborea *</i>		
72.	<i>Erica manipuliflora</i>		
73.	<i>Erodium malacoides</i>		
74.	<i>Euphorbia chamaesyce</i>		
75.	<i>Euphorbia helioscopia</i>		

76.	<i>Euphorbia peplis</i>		
77.	<i>Euphorbia prostrata</i>		
78.	<i>Euphorbia spinosa</i>		
79.	<i>Frangula rupestris</i>		
80.	<i>Fumana ericoides</i>		
81.	<i>Geranium robertianum ssp. purpureum</i>		
82.	<i>Gladiolus illyricus</i>		ANEX II Direktive o staništima
83.	<i>Hippocrepis emerus ssp. emeroides</i>		
84.	<i>Herniaria glabra</i>		
85.	<i>Hyparrhenia hirta</i>		
86.	<i>Hypericum perforatum ssp. angustifolium</i>		
87.	<i>Iberis umbellate</i>		
88.	<i>Inula conyza</i>		
89.	<i>Juniperus oxycedrus</i>		
90.	<i>Juniperus phoenicea</i>		
91.	<i>Lagurus ovatus</i>		
92.	<i>Laurus nobilis</i>		
93.	<i>Lathyrus aphaca</i>		
94.	<i>Lathyrus sphaericus</i>		
95.	<i>Lens ervoides</i>		
96.	<i>Linaria genistifolia ssp. dalmatica</i>		
97.	<i>Linum nodiflorum</i>		
98.	<i>Linum tenuifolium</i>		
99.	<i>Leontodon tuberosus</i>		
100.	<i>Lonicera implexa</i>		
101.	<i>Lolium perenne</i>		
102.	<i>Malva sylvestris</i>		
103.	<i>Matthiola sinuata</i>		

## DOKUMENTACIJA ZA ODLUČIVANJE O POTREBI IZRADE ELABORATA PROCJENE UTICAJA NA ŽIVOTNU SREDINU

104.	<i>Medicago minima</i>		
105.	<i>Medicago polymorpha</i>		
106.	<i>Medicago rigidula</i>		
107.	<i>Melica ciliata</i>		
108.	<i>Melica minuta</i>		
109.	<i>Micromeria juliana</i>		
110.	<i>Minuartia hybrida</i>		
111.	<i>Myrtus communis</i>		
112.	<i>Narcissus serotinus</i>		
113.	<i>Nigella damascena</i>		
114.	<i>Odontites lutea</i>		
115.	<i>Olea europea</i>		
116.	<i>Ophrys scolopax ssp. cornuta</i>	+	
117.	<i>Ophrys sphegodes</i>	+	
118.	<i>Orchis coriophora</i>	+	
119.	<i>Orchis morio</i>	+	
120.	<i>Orchis pauciflora</i>	+	
121.	<i>Orchis quadripunctata</i>	+	
122.	<i>Orlaya grandiflora</i>		
123.	<i>Ornithogalum excapum</i>		
124.	<i>Orobanche gracilis</i>		
125.	<i>Oxalis corniculata</i>		
126.	<i>Paliurus spina christi</i>		
127.	<i>Pallenis spinosa</i>		
128.	<i>Paspalum dilatatum</i>		
129.	<i>Petrorhagia saxifraga</i>		
130.	<i>Phillyrea latifolia</i>		
131.	<i>Phleum pretense ssp. bertolonii</i>		

132.	<i>Phlomis fruticosa</i>		
133.	<i>Pinus halepensis</i>		
134.	<i>Pinus pinea</i>		
135.	<i>Pistacia lentiscus</i>		
136.	<i>Pistacia terebrinthus</i>		
137.	<i>Plantago allisima</i>		
138.	<i>Plantago coronopus</i>		
139.	<i>Polygala nicaeensis ssp. mediterranea</i>		
140.	<i>Polypodium cambricum</i>		
141.	<i>Potentilla hirta</i>		
142.	<i>Pteridium aquilinum</i>		
143.	<i>Punica granatum</i>		
144.	<i>Quercus ilex</i>		
145.	<i>Quercus pubescens</i>		
146.	<i>Ranunculus polyanthemus</i>		
147.	<i>Ranunculus bulbosus</i>		
148.	<i>Reichardia picroides</i>		
149.	<i>Rhamnus intermedia</i>		
150.	<i>Romulea bulbocodium</i>		
151.	<i>Rosa semprevirens</i>		
152.	<i>Rosmarinus officinalis</i>		
153.	<i>Rubia peregrina</i>		
154.	<i>Rumex conglomeratus</i>		
155.	<i>Salvia officinalis</i>		
156.	<i>Salvia verbenaca</i>		
157.	<i>Satureja calamintha</i>		
158.	<i>Satureja cuneifolia</i>		
159.	<i>Scilla autumnalis</i>		

## DOKUMENTACIJA ZA ODLUČIVANJE O POTREBI IZRADE ELABORATA PROCJENE UTICAJA NA ŽIVOTNU SREDINU

160.	<i>Securigera cretica</i>		
161.	<i>Securigera securidaca</i>		
162.	<i>Sedum acre</i>		
163.	<i>Serapias cordigera</i>	+	
164.	<i>Serapias lingua</i>	+	
165.	<i>Sidertis purpurea</i>		
166.	<i>Sidertis romana</i>		
167.	<i>Silene latifolia ssp. alba</i>		
168.	<i>Silene nocturna</i>		
169.	<i>Silene paradoxa</i>		
170.	<i>Senecio arvensis</i>		
171.	<i>Smilax aspera</i>		
172.	<i>Solanum nigrum</i>		
173.	<i>Sonchus oleraceus</i>		
174.	<i>Spiranthes spiralis</i>	+	
175.	<i>Sporobolus indicus</i>		
176.	<i>Sporobolus pungens</i>		
177.	<i>Stachys officinalis</i>		
178.	<i>Stipa bromoides</i>		
179.	<i>Tamus communis</i>		
180.	<i>Tanacetum cinerariifolium</i>		Endem Balkanskog poluostrva
181.	<i>Teucrium capitatum</i>		
182.	<i>Teucrium flavum</i>		
183.	<i>Tragopogon porrifolius</i>		
184.	<i>Trifolium angustifolium</i>		
185.	<i>Trifolium campestre</i>		
186.	<i>Trifolium resupinatum</i>		
187.	<i>Trifolium scabrum</i>		

188.	<i>Trifolium stellatum</i>		
189.	<i>Urospermum picroides</i>		
190.	<i>Viburnum tinus</i>		
191.	<i>Vicia hybrida</i>		
192.	<i>Vicia sativa</i>		
193.	<i>Vicia villosa</i>		
194.	<i>Vincetoxicum huteri</i>	+	Endem Balkanskog poluostrva
195.	<i>Vincetoxicum hirundinaria</i>		Endem Balkanskog poluostrva

**Vegetacija i staništa.** U Zagori i bližoj okolini kartirana su 5 tipa NATURA 2000 staništa i dva staništa koja se ne nalazi na Direktivi o staništima (Čaković i Karaman, 2024; Tabela 2.2.7.-2).

**Tabela 2.2.7.-2: Staništa Zagore i bliže okoline (Čaković i Karaman, 2024)**

Prisutna staništa	Reprezentativnost
5210 Makija sa mediteranskim klekama ( <i>Juniperus sp.</i> )	odlična, dobra, značajna
6220 Pseudostepe sa travama i jednogodišnjim biljkama klase <i>Thero-Brachypodietea</i>	dobra
62A0 Istočni submediteranski suvi travnjaci ( <i>Scorzoneretalia villosae</i> )	dobra, značajna
9340 Šume crnike ( <i>Quercus ilex</i> )	odlična, dobra, značajna
9540 Mediteranske šume primorskih borova	odlična
F5.213 Istočnomediteranska visoka makija	odlična, dobra, značajna
F6.331 Ilirska <i>Cistus incanus gariga</i>	dobra, značajna

Šumska vegetacija u mediteranu ima višestruki značaj. Šume su dio specifičnog pejzažnog mozaika u mediteranu, imaju važnu ulogu u zaštiti zemljišta od erozije i klizišta, kao i regulisanju vodnog režima područja, ublažavaju posledice klimatskih promjena i pozitivno uticu na mikroklimu područja na kome rastu. Nabrojane koristi od šuma važe na cijeloj teritoriji Crne Gore (i globalno), ali su posebno značajne u mediteranu, uzimajući u obzir suhu klimu, olujne vjetrove i pljuskovite padavine, deficit vode za piće. Značaj mediteranskih šuma u Crnoj Gori je dodatno veći ukoliko se uzmu u obzir veliki nagibi terena, porozna krečnjačka podloga i trusnost ovog područja (Čaković i Karaman, 2024).

Makija predstavlja prvi degradacioni stadijum mediteranske, tvrdolisne, zimzelene, šumske vegetacije. To je vječnozeleno sklerofilna vegetacija u kojoj dominiraju visoki žbunovi, dok se nisko drveće rijetko javlja. Značajnu ulogu u izgradnji makije imaju puzavice, što je rijedak slučaj za vegetacijske tipove naše klimatske zone. Usled dobro razvijenog sprata žbunja i u skladu sa tim nepovoljnim svjetlosnim režimom u

nižim spratovima, sprat zeljastih biljaka je slabo razvijen. Iako predstavlja degradacioni stadijum vegetacije, nastao kao rezultat antropogenog i zoogenog djelovanja, ima višestruki značaj. Štiti zemljište od erozije, obezbijeduje stanište i hranu za mnoge vrste životinja. Ovaj tip vegetacije ima i estetsko značenje i daje karakterističnu pejzažnu arhitekturu Mediteranu. Mnoge biljne vrste su aromatične, pa cijelom području daju specifičan miris i upotrebljavaju se u tradicionalnoj mediteranskoj kuhinji. Zbog svega navedenog, posljednjih godina u većini mediteranskih zemalja postoji trend zaštite i očuvanja makije, iako se ovaj tip staništa ne nalazi na zvaničnim evropskim listama zaštićenih staništa. Smatra se da je danas najvažniji ekosistem Mediterana. Nakon makije, daljom degradacijom nastaje gariga koja dalje pod antropogenim pritiskom prelazi u kamenjare. Dominantni elementi garige su niski žbunovi i polužbunovi visine do 1 m. Sprat žbunja je razrijeđen, što pruža dobre svjetlosne prilike za razvoj zeljastih biljaka. Među zeljastim biljkama dominiraju jednogodišnje vrste koje cvjetaju u proljeće, kada je vlažnost na staništu veća (Čaković i Karaman, 2024).

Na predmetnoj lokaciji, gdje je planirana izgradnja turističkog naselja, dominira makija značajne reprezentativnosti i gariga. Bilježe se male sastojine staništa 9340 Šume crnike (*Quercus ilex*) i 62A0 Istočni submediteranski suvi travnjaci dobre reprezentativnosti (B). U nastavku je dat pregled vegetacije/staništa na određenim koordinatama (tačkama), kojima su obuhvaćeni nabrojani tipovi staništa (Čaković i Karaman, 2024; Mapa 2.2.7.-1).



**Mapa 2.2.7.-1: Tačke na kojima su uzeti podaci o staništima i vegetaciji**

(Čaković i Karaman, 2024)

**Tačka 1:** Makija dobre reprezentativnosti, sa dominantnim spratom žbunja visine do 3 metra. Pokrovnost ovog sprata je oko 90 %, tako da su zbog loših svjetlosnih

prilika donji spratovi (nisko žbunje i zeljaste biljke) predstavljani samo pojedinačnim biljakama. Zabilježene su samo 2 jedinke hrasta crnike (*Quercus ilex*), oko 5 m visine. Uzimajući ovo u obzir sastojina ne pripada NATURA 2000 staništu 9340 Šume crnike (*Quercus ilex*), jer njemu pripadaju samo sastojine dobro očuvane makije u kojima je pokrovnost hrasta veća od 30 %. U spratu žbunja apsolutno dominira erika (*Erica arborea*) (3), uz koju se javljaju maginja (*Arbutus unedo*) (2), mirta (*Myrtus communis*) (2), mala smrdljika (*Pistacia lentiscus*), *Lonicera implexa* (Čaković i Karaman, 2024).



**Slika 2.2.7.-1: Makija dobre reprezentativnost (tačka 1) Foto: Marko Karaman**

**Tačka 2:** Gariga čiji je edifikator bušin (*Cistus incanus* ssp. *creticus*), zimzeleni žbunić visine do 1 m (foto 2). Pokrovnost sprata niskog žbunja je oko 60 %, dok se visoko žbunje samo mjestimično bilježi. Visoki žbunovi su dominantno elementi makije (*Erica arborea*, *Viburnum tinus*, *Arbutus unedo*, *Pistacia lentiscus*), uz koje se javljaju žukva (*Spartium junceum*) i šibika (*Coronilla emeroides*). Sprat zeljastih biljaka je floristički bogat, sa pokrovnosću od oko 80 %. Veliku pokrovnost u ovom spratu ima *Catapodium rigidum*. Zabilježeni su i elementi NATURA 2000 staništa 62A0 Istočni submediteranski suvi travnjaci (*Scorzoneretalia villosae*): *Thymus longicaulis*, *Bromus erectus*, *Teucrium capitatum*, *T. chamaedrys*. Evidentirane su i sledeće frekventne vrste: *Blackstonia perfoliata*, *Tunica saxifrage*, *Briza minima*, *Dorycnium germanicum*, *Dorycnium hirsutum*, *Linum tenuifolium*. Na ovom lokalitetu rastu ciklama (*Cyclamen hederifolium*, foto 3) i *Spiranthes spiralis*, zaštićene vrsta u flori Crne Gore (Čaković i Karaman, 2024).



**Slika 2.2.7.-2: Gariga u kojoj dominira bušin (*Cistus incanus* ssp. *creticus*) Foto: Danka Caković**

Na ovom lokalitetu, kao i u ostatku predmetne površine, evidentirano je krčenje vegetacije. Prema visini podmlatka, procjenjujemo da je uklanjanje biljnog pokrivača vršeno prije nekoliko godina (foto 4). Dimenzije suvih ostataka pokazuju da je prije sječe na ovom lokalitetu bilo i drveća (foto 5) (Caković i Karaman, 2024).



**Slika 2.2.7.-2: Ciklama (*Cyclamen hederifolium*), zaštićena vrsta u Crnoj Gori**



**Slika 2.2.7.-3: Osušeni biljni materijal, nastao sječom vegetacije, ostavljene na mjestu gdje je posječena**



**Slika 2.2.7.-4: Suvi ostatci posječenog drveća**

**Tačka 3:** U spratu žbunja apsolutno dominira maginja (*Arbutus unedo*), koja pokriva preko 50 % površine. Posječena makija se obnavlja i uz podmladak maginje javljaju se i ostale ranije navedene žbunaste vrste. Bilježi se i pomladak hrasta crnike. Sprat niskih žbunova ima pokrovnost oko 40 % i dominira bušin, dok zeljaste biljke pokrivaju oko 60 %. Podloga je skeletna, dodatno „isprana“ erozijom nakon uklanjanja biljnog pokrivača. Pored vrsta koje su navedene na ranijim tačkama, ovdje su zabilježene i: primorska kleka (*Juniperus phoenicea*), šparoga (*Asparagus acutifolius*), *Smilax aspera*, *Rubia peregrinam*, *Sedum acre*, *Hypericum perforatum*, *Malva sylvestris* (Čaković i Karaman, 2024).



**Slika 2.2.7.-5: Gusta sastojina podmlatka maginje**

**Tačka 4:** Mala sastojina NATURA 2000 staništa 9340 Šume crnike (*Quercus ilex*) dobre reprezentativnosti (B) (Foto 7). Iako stanište po nazivu pripada šumskoj vegetaciji, u njega se ubrajaju i žbunaste zajednice makija, u kojima je učešće crnike

veće od 30 %, obzirom da ove formacije predstavljaju polaznu osnovu za restauraciju šuma. Sprat drveća je na ovom lokalitetu monodominantan, građen od hrasta crnike koji ima pokrovnost oko 60 %. U spratu žbunja dominira maginja (3), iza koje slijede: *Juniperus phoenicea* (2), *Myrtus communis* (2), *Erica arborea* (2), *Pistacia lentiscus* (2), *Lonicera implexa* (1), *Rubia peregrina* (1). Sastojina jako slične strukture i florističkog sastava pozicionirana je na tački 7 (Foto 8). Sprat zeljastih biljaka je slabo razvijen. Ukupna površina staništa staništa 9340 Šume crnike (*Quercus ilex*) na predmetnoj površini je oko 1000 m<sup>2</sup>.

Prije 20tak godina su tvrdolisne mediteranske šume i dobro očuvane sastojine guste makije zauzimale znatne površine u Zagori i okolini (Luštica). Posljednjih godina površine pod navedenim tipom vegetacije su znatno redukovane zbog brojnih infrastrukturnih projekata. Potrebno je u što većoj mjeri zaštititi autentičnu, autohtonu vegetaciju, što podrazumjeva ostavljanje površina pod makijom i tvrdolisnom šumom i u okviru turističkih kompleksa, umjesto sadnje dekorativne flore (Caković i Karaman, 2024).



**Slika 2.2.7.-6:** 9340 Šume crnike (*Quercus ilex*) na tački 4 (Foto: Marko Karaman)



**Slika 2.2.7.-7:** 9340 Šume crnike (*Quercus ilex*) na tački 7 (Foto: Danka Caković)

**Tačka 5:** Mala sastojina NATURA 2000 staništa 62A0 Istočni submediteranski suvi travnjaci (*Scorzoneretalia villosae*) dobre reprezentativnosti (B). Stanište zauzima površinu od oko 500 m<sup>2</sup>. Mediteranski travnjaci nastaju kao krajnji stepen degradacije tvrdolisnih mediteranskih šuma. Razvijen je samo sprat zeljastih biljaka, uz mjestimično javljanje niskih žbunova. Zabilježene edifikatorske vrste: *Teucrium capitatum* (3), *Micromeria julijana* (2), *Bromus erectus* (2), *Tanacetum cinerarifolium* (2), *Trifolium incarnatum* (1), *Thymus longicaulis* (1). Od pratilica najfrekventnije se javljaju: *Cistus incanus* ssp. *creticus*, *Catapodium rigidum*, *Sedum hispanicum*, *Briza minima*, *Helianthemum nummularium*, *Trifolium stellatum*. Na terenima koji su realizovani za potrebe ovog izvještaja (realizovana u novembru, kada orhideje nisu u fenofazi cvjetanja) pronađena je jedna orhideja, *Spiranthes spiralis*, ali tokom ranijih terenskih istraživanja nalažene su još 3 vrste: *Serapias lingual*, *Serapias cordigera*, *Orchis coriophora* (Čaković i Karaman, 2024).



**Slika 2.2.7.-8:** Stanište 62A0 Istočni submediteranski suvi travnjaci (*Scorzoneretalia villosae*) na tački 5 (Foto: Danko Čaković)

**Tačka 6:** Dobro očuvana sastojina guste makije (Foto 10). Sprat visokog žbunja ima pokrovnost 100 %, uz dominaciju vrsta *Arbutus unedo*, *Erica arborea* i *Myrtus communis*. Frekventne su povijuše: *Rubia peregrine*, *Lonicera implexa*, *Smilax aspera*. Sprat niskog žbunja nije razvijen, dok sprat zeljastih biljaka ima malu pokrovnost (oko 15 %) (Čaković i Karaman, 2024).

**Zaključci.** U Zagori i okolini zabilježeno je 195 biljnih taksona. Dvanaest vrsta je zaštićeno nacionalnom legislativom i istovremeno se nalaze na CITES konvenciji o međunarodnom prometu ugroženih vrsta divlje flore i faune, od kojih 9 pripada porodici orhideja (*Orchidaceae*). Jedna vrsta se nalazi na Aneksu II Direktive o staništima i predstavlja međunarodno značajno vrstu, dok su 5 vrsta balkanski endemi. Sve pomenute vrste su široko rasprostranjene u mediteranskom i submediteranskom dijelu Crne Gore, imaju brojne i stabilne populacije. Na predmetnom lokalitetu nisu zabilježene biljne vrste koje su u Crnoj Gori rijetke i ugrožene zbog malobrojnih populacija (Čaković i Karaman, 2024).

U Zagori i bližoj okolini kartirana su 5 tipa NATURA 2000 staništa i dva staništa koja se ne nalazi na Direktivi o staništima: 5210 Makija sa mediteranskim klekama (*Juniperus* sp.), 6220 Pseudostepe sa travama i jednogodišnjim biljkama klase Thero-Brachypodietea, 62A0 Istočni submediteranski suvi travnjaci (*Scorzoneretalia villosae*), 9340 Šume crnike (*Quercus ilex*), 9540 F6.331 Ilirska *Cistus incanus* gariga Mediteranske šume primorskih borova, F5.213 Istočnomediteranska visoka makija. Na predmetnoj lokaciji, gdje je planirana izgradnja turističkog naselja, dominira makija značajne reprezentativnosti i gariga. Bilježe se male sastojine staništa 9340 Šume crnike (*Quercus ilex*) i 62A0 Istočni submediteranski suvi travnjaci dobre reprezentativnosti. Šume crnike se pružaju na oko 1000 m<sup>2</sup>, dok suvi travnjaci zauzimaju oko 500 m<sup>2</sup>. Prvo stanište je nekad u mediteranskom dijelu Crne Gore imalo široku distribuciju, ali su posljednjih decenija površine pod crnikinim šumama značajno redukovane zbog urbanizacije. Zbog toga je značajno sačuvati što veće površine pod prirodnom vegetacijom, čak i u okviru turističkog naselja. Istočni submediteranski suvi travnjaci imaju široku distribuciju i zauzimaju velike površine u submediteranu, dok se u mediteranu rjeđe bilježe (Čaković i Karaman, 2024).

## **FAUNA**

Područje istraživanja faune nalazi se u zoni makije, dakle grmlja i visokog žbunja, uglavnom zimzelenih, sa spratom prizemne flore tipične za mediteransku klimu. Ostaci nekadašnje šume hrasta su samo sporadični (Čaković i Karaman, 2024).

**Beskičmenjaci (Invertebrata).** Fauna beskičmenjaka, kao najbrojnijeg segmenta faune nekog područja, i po broju vrsta i po biomasi, nije sveobuhvatno istraživana na poluostrvu Luštica. Pojedine grupe beskičmenjaka su sporadično istraživane, uglavnom kao dio istraživanja šireg područja – Boke Kotorske ili crnogorskog primorja. Na osnovu sopstvenih istraživanja i literaturnih podataka izdvojili smo vrste insekata koje nastanjuju ili mogu nastanjivati region istraživanja, a koje su značajne po nekom od kriterijuma: zaštita domaćim zakonodavstvom, endemska vrsta, značajne su na međunarodnom nivou (Habitat Directive) ili se nalaze na IUCN Red Listi ugroženih vrsta (Čaković i Karaman, 2024).

**Tabela 2.2.7.-3: Vrste insekata koje nastanjuju ili mogu nastanjivati region istraživanja, a koje su značajne po nekom od kriterijuma (LC – Least concern; NT – Near threatened; VU – Vulnerable).**

	Latinski naziv	Domaći naziv	Nacionalni i međunarodni konzervacioni statusi
<b>LEPIDOPTERA</b>			
1	<i>Iphiclides podalirius</i> (Linnaeus, 1758)	Prugasto jedarce	LC (NT u CG); Zaštićena u CG
2	<i>Euphydryas aurinia</i> (Rottemburg, 1775)	Močvarni šarenac	LC; Anex II HD

3	<i>Euplagia quadripunctaria</i> (Poda, 1761)	Četvorotačkasta medvedica	Anex II HD
4	<i>Papilio alexanor</i> (Esper, 1800)	južni lastin repak	LC (EN u CG), Aneks II HD
5	<i>Zerynthia polyxena</i> (Denis & Schiffermüller, 1775)	Uskršnji leptir	LC (VU u CG); Aneks IV HD
<b>ORTHOPTERA</b>			
6	<i>Dinarippiger discoidalis</i> Fieber, 1853	Dinarski sedlasti skakavac	endem Balkana
7	<i>Barbitistes ocskayi</i> (Charpentier, 1850)	Zrikavac barbitist	endem Balkana
8	<i>Saga natoliae</i> Serville, 1839	saga	Zaštićena u CG
9	<i>Acrometopa macropoda</i> (Burmeister, 1838)	dugonogi akrometop	endem Balkana
10	<i>Mantis religiosa</i> Linnaeus, 1578	bogomoljka	
<b>COLEOPTERA</b>			
11	<i>Cerambyx cerdo</i> Linnaeus, 1758	Velika hrastova strižibuba	Anex II i IV
12	<i>Lucanus cervus</i> (Linnaeus, 1758)	jelenak	Anex II; Zaštićena u CG
13	<i>Oryctes nasicornis</i> (Linnaeus, 1758)	nosorožac	Zaštićena u CG
14	<i>Luciola novaki</i> Muller, 1946	Običan svitac	Zaštićena u CG; endemna vrsta istočne obale Jadrana.



**Slika 2.2.7.-9: *Mantis religiosa*, Zagora, Luštica (Caković i Karaman, 2024).**

**Reptilia.** Kao tipično mediteransko stanište, Luštica ima visok diverzitet gmizavaca – Reptilia. U tabeli su prikazane vrste koje su registrovane na Luštici ili se mogu očekivati, na osnovu dosadašnjih istraživanja okolnih područja (Čaković i Karaman, 2024).

**Tabela 2.2.7.-4: Vrste gmizavaca koje nastanjuju ili mogu nastanjivati područje istraživanja (Čaković i Karaman, 2024)**

	Latinski naziv	domaći naziv	Nacionalni i međunarodni konzervacioni statusi
1.	<i>Testudo hermanni</i> Gmelin, 1789	šumska kornjača	Annex II i IV, zaštićena u CG
2.	<i>Lacerta viridis</i> kompleks	Zelembač	Annex IV, zaštićena u CG
3.	<i>Dalmatolacerta oxycephala</i> (Duméril & Bibron, 1839)	Oštroglavi gušter	
4.	<i>Podarcis melisellensis</i> (Braun, 1877)	Kraški gušter	Annex IV, zaštićena u CG
5.	<i>Podarcis muralis</i> (Laurenti, 1768)	zidni gušter	
6.	<i>Hemidactylus turcicus</i> (Linnaeus, 1758)	kućni macaklin - tarantela	
7.	<i>Anguis fragilis</i> compl.	Slepić	zaštićena u CG
8.	<i>Pseudopus apodus</i> (Pallas, 1775)	Blavor	Annex IV, zaštićena u CG
9.	<i>Malpolon insignitus</i> (Saint-Hilaire, 1827)	mrki smuk	
10.	<i>Elaphe quatuorlineata</i> (Lacépède, 1789)	Četvoroprugasti smuk	Annex II i IV, zaštićena u CG
11.	<i>Zamenis situla</i> (Linnaeus, 1758)	leopardski smuk	Annex IV, zaštićena u CG
12.	<i>Natrix natrix</i> (Linnaeus, 1758)	Bjelouška	zaštićena u CG
13.	<i>Dolichophis caspius</i> (Gmelin, 1789)	Stepski smuk	Annex IV
14.	<i>Hierophis gemonensis</i> (Laurenti, 1768)	balkanski smuk	zaštićena u CG
15.	<i>Telescopus fallax</i> (Fleischmann, 1831)	mačija zmija	
16.	<i>Platyceps najadum</i> (Elchwald, 1831)	Šilac	
17.	<i>Vipera ammodytes</i> (Linnaeus, 1758)	Poskok	Annex IV

**Ptice.** Više stotina miliona ptica iz centralne i istočne Evrope svake godine migrira ka sjevernoj i centralnoj Africi preko Balkanskog poluostrva, preko Jadranskog i Sredozemnog mora. Ovo je Jadranski seobeni put ili Adriatic Flyway. Tokom svog puta, ptice traže usput mjesta za odmor, među kojima su u Crnoj Gori Orjen, Vrmac i

Tivatska solila. Sve tri lokacije nalaze se neposredno sjeverno od Luštice, tako da polusotrvo predstavlja mjesto preleta prilikom selidbe dalje prema jugu (Čaković i Karaman, 2024).

Na Vrmcu je registrovano 59 vrsta od kojih se 6 nalazi na Anesku I Ptičije direktive grlica (*Streptopelia turtur*), seoski djetlić (*Dendrocopos syriacus*), šumska ševa (*Lullula arborea*). Prema IUCN Red Listi grlica (*Streptopelia turtur*), od 2015. godine ima status VU (vulnerable) – ugrožena (Čaković i Karaman, 2024).

Među grabljivicama registrovane su kobac (*Accipiter nisus*), mišar (*Buteo buteo*), soko lastavičar (*Falco subbuteo*), vjetruška (*Falco tinnunculus*). Od porodice djetlića tu su veliki djetlić (*Dendrocopos major*), seoski (*Dendrocopos syriacus*), srednji (*Leipopicus medius*), mali (*Dryobates minor*) i zelena žuna (*Picus viridis*). Od lasti i čioipa tu su daurska lasta (*Hirundo daurica*), seoska lasta (*Hirundo rustica*), velika pištarka (*Tachymarpis melba*) i pištarka (*Apus apus*). Od pjevačica se javljaju vuga (*Oriolus oriolus*), šumska ševa (*Lullula arborea*), sivi voljić (*Hippolais pallida*), mediteranska grmuša (*Sylvia melanocephala*), mediteranska bjeloguza (*Oenanthe hispanica*), plavi droz (*Monticola solitarius*), brgljez kamenjar (*Sitta neumayer*), dugokljuni puzić (*Certhia brachydactyla*), itd (Čaković i Karaman, 2024).

Na Solilima je dosad zabilježeno ukupno 185 vrsta ptica, od čega su 43 na Aneksu I Ptičije direktive i time od velikog značaja za zaštitu i očuvanje. Pošto su Solila pretežno močvarno područje, takve vrste područje istraživanja na Luštici mogu koristiti samo za prelet prilikom seobe (Čaković i Karaman, 2024).

Tokom monitoringa 2023. godine registrovane su slijedeće vrste (Rezultati monitoringa ptica u posebnom rezervatu prirode "Tivatska solila".- CZIP, 2023.):

- *Accipiter nisus*,
- *Actitis hypoleucos*,
- *Alcedo atthis*,
- *Anas crecca*,
- *Anas platyrhynchos*,
- *Ardea alba*,
- *Ardea cinerea*,
- *Aythya ferina*,
- *Buteo buteo*,
- *Calidris alpina*,
- *Calidris canutus*,
- *Calidris pugnax*,
- *Cettia cetti*,
- *Charadrius dubius*,
- *Chroicocephalus ridibundus*,

- *Ciconia ciconia*,
- *Circus aeruginosus*,
- *Circus cyaneus*,
- *Columba palumbus*,
- *Corvus cornix*,
- *Egretta garzetta*,
- *Falco tinnunculus*,
- *Fulica atra*,
- *Lanius excubitor*,
- *Larus michahellis*,
- *Mareca penelope*,
- *Mareca strepera*,
- *Mergus serrator*,
- *Microcarbo pygmaeus*,
- *Numenius phaeopus*,
- *Phalacrocorax carbo*,
- *Plegadis falcinellus*,
- *Pluvialis apricaria*,
- *Pluvialis squatarola*,
- *Podiceps cristatus*,
- *Rallus aquaticus*,
- *Sturnus vulgaris*,
- *Tachybaptus ruficollis*,
- *Thalasseus sandvicensis*,
- *Tringa erythropus*,
- *Tringa glareola*,
- *Tringa nebularia*,
- *Tringa totanus*,
- *Vanellus vanellus*.

Za područje istraživanja treba imati naročito u vidu vrste koje koriste žbunje i nisku vegetaciju za gniježđenje, kao i vrste koje ovo područje koriste kao mjesto odmora u seobama i za lov. Ove vrste smo izdvojili u donjoj tabeli (Caković i Karaman, 2024).

**Tabela 2.2.7.-5: Vrste koje koriste žbunje i nisku vegetaciju za gniježđenje, kao i vrste koje područje istraživanja koriste kao mjesto odmora u seobama i za lov (Caković i Karaman, 2024)**

	Latinski naziv	Domaći naziv	Nacionalni i međunarodni konzervacioni statusi
1.	<i>Alectoris graeca</i>	jarebica kamenjarka	Aneks I , NT
2.	<i>Accipiter nisus</i>	kobac	Aneks I
3.	<i>Buteo buteo</i>	mišar	
4.	<i>Certhia brachydactyla</i>	dugokljuni puzić	
5.	<i>Cettia cetti</i>	Cetijeva pjevačica	
6.	<i>Circus cyaneus</i>	poljska eja	Aneks I
7.	<i>Circus macrourus</i>	stepska eja	Aneks I, NT
8.	<i>Dendrocopos syriacus</i>	seoski detlić	Aneks I
9.	<i>Falco tinnunculus</i>	vjetruška	
10.	<i>Hippolais pallida</i>	sivi voljić	
11.	<i>Lanius excubitor</i>	veliki svračak	
12.	<i>Lullula arborea</i>	šumska ševa	Aneks I
13.	<i>Monticola solitarius</i>	plavi droz	
14.	<i>Numenius arquata</i>	velika carska šljuka	Aneks I, NT
15.	<i>Oenanthe hispanica</i>	mediteranska bjeloguza	
16.	<i>Oriolus oriolus</i>	Zlatna vuga	
17.	<i>Pluvialis apricaria</i>	evropska zviždovka	Aneks I
18.	<i>Pluvialis squatarola</i>	velika zviždovka	Aneks I
19.	<i>Sitta neumayer</i>	brgljez kamenjar	

20.	<i>Streptopelia turtur</i>	grlica	Aneks I , <b>VU</b>
21.	<i>Sturnus vulgaris</i>	čvorak	Aneks I
22.	<i>Sylvia melanocephala</i>	mediteranska grmuša	

**Sisari.** Staništa koja čine područje istraživanja, za krupne sisare čine samo dio terena za lov ili povremen prolazak. Za pojedine sitne sisare je istraživano područje i mjesto na kome obrazuju svoja legla, odnosno mjesta na kojima provode čitav život (Čaković i Karaman, 2024).

Po kazivanju lokalnog stanovništva, divlji zec je gotovo istrebljen (kao i jarebica kamenjarka), a divlja svinja je sve brojnija, uglavnom zbog slabog gazdovanja od strane lokalnog lovačkog društva (Čaković i Karaman, 2024).

**Tabela 2.2.7.-6: Vrste sisara koje nastanjuju ili mogu nastanjivati istraživano područje (Čaković i Karaman, 2024)**

Latinski naziv	Domaći naziv	Napomena
<i>Crociodura leucodon</i>	poljska rovčica	rezident
<i>Glis glis</i>	puh	rezident
<i>Rattus rattus</i>	obični pacov	rezident
<i>Rattus norvegicus</i>	smeđi pacov	rezident
<i>Lepus europaeus</i>	zec	rezident
<i>Martes foina</i>	kuna bjelica	rezident
<i>Meles meles</i>	jazavac	moгуće prisustvo
<i>Microtus sp.</i>	voluharice	rezident
<i>Sorex minutus</i>	mala rovčica	rezident
<i>Microtus arvalis</i>	poljska voluharica	rezident
<i>Microtus subterraneus</i>	podzemna voluharica	rezident
<i>Mus domesticus</i>	domaći miš	rezident
<i>Erinaceus concolor</i>	bjelogrudi jež	rezident
<i>Vulpes vulpes</i>	lisica	U prolazu
<i>Canis lupus</i>	vuk	U prolazu
<i>Canis aureus</i>	čagalj	U prolazu

<i>Sus scrofa</i>	divlja svinja	U prolazu
-------------------	---------------	-----------

Slijepi miševi su samo uočeni u preletu (Čaković i Karaman, 2024).

**Zaključci.** Poluostrvo Luštica je jedan od rijetkih područja duž crnogorskog primorja na kojem je u kontinuitetu očuvana makija. I područje istraživanja je trenutno okruženo širokom zonom očuvane makije, sa malo urbanizovanih parcela i probijenih puteva (Čaković i Karaman, 2024).

Prenamjena područja istraživanja neće negativno uticati na faunu u smislu da će dovesti do nestanka pojedinih vrsta ili populacija. Jedinke će migrirati na susjedna područja sličnih ekoloških karakteristika. Ali, ukoliko se nastavi prenamjena i okolnih područja, neminovno će doći do značajnog gubitka prirodnih staništa, što vodi izolovanju populacija, smanjenju brojnosti jedinki u njima i na kraju do izumiranja (Čaković i Karaman, 2024).

Negativni uticaj na faunu ogledaće se, ne samo uništenjem autohtonih staništa na samom lokalitetu, već i fragmentacijom autohtonih staništa okolne zone zbog izgradnje prilaznih puteva i uspostavljanja prateće infrastrukture (postavljanje vodovoda, strujnih i telekomunikacijskih kablova). Negativan uticaj će se ispoljiti i kroz uznemiravanje usled povećanog nivoa buke duž kopnenih saobraćajnica (Čaković i Karaman, 2024).

Zato je prilikom prenamjene zemljišta potrebno voditi računa da se što manja površina makije degradira u garig ili u urbane parcele. Neophodno je planirano vršiti dalju urbanizaciju tako da se ostavljaju veze u vidu koridora između preostalih površina pod makijom, kako životinjske populacije ne bi bile izlovane, a time i sklone propadanju (Čaković i Karaman, 2024).

### 2.3. Apsorpcioni kapaciteti prirodne sredine

Kapacitet životne sredine predstavlja sposobnost životne sredine da prihvati određenu količinu zagađujućih materija po jedinici vremena i prostora tako da ne nastupi nepovratna šteta u životnoj sredini.

Prostor u okruženju lokacije je slabo do umjereno izgrađen. Svaka nova izgradnja ovog prostora potencijalno utiče na smanjenje apsorpcionog kapaciteta prirodne sredine. Promjene koje se dešavaju, evidentno su posledica ljudskih aktivnosti.

U okruženju lokacije je izgrađen manji broj objekata namijenjenih stanovanju.

Šire okruženje projektne lokacije je uglavnom zadržalo karakteristike autentičnog prirodnog pejzaža.

#### Apsorpcioni kapacitet - zdravlje stanovništva i kvalitet življenja

Ne očekuje se da će izgradnja ovog projekta prouzrokovati značajnije uznemiravanje lokalnog stanovništva.

Kapacitet prirodne sredine u pogledu zdravlja stanovništva je dovoljan da prihvati ovakav projekat. Dakle, u načelu, ovaj projekat ne bi trebalo da ima negativan uticaj po zdravlje i kvalitet života stanovništva.

#### Apsorpcioni kapacitet - zagađivači vazduha

Aerozagađenje usled izvođenja projekta (emitovani gasovi i prašina) nije takvog obima da značajnije ugroze kvalitet vazduha. Tokom funkcionisanja projekta neće biti emisije zagađivača u vazduh.

Prema Uredbi o uspostavljanju mreže mjernih mjesta za praćenje kvaliteta vazduha u Crnoj Gori ("Sl.list CG", br. 44/10 i 13/11), ovaj prostor se nalazi u Južnoj zoni kvaliteta vazduha.

### **Apsorpcioni kapacitet - hidrološke i hidrogeološke osobine**

Na projektnom području nema zaštićenih vodnih tijela niti izvora vodosnabdijevanja (zone sanitarne zaštite). Ovaj prostor karakteriše odsustvo površinskih vodotokova, osim periodičnih, koji nastaju usled obilnih padavina.

Kapacitet sredine u pogledu hidroloških i hidrogeoloških svojstava, zahvaljujući prvenstveno geološkoj građi i orografskim karakteristikama terena, je dovoljan da prihvati ovakav projekat.

Projekat neće pruzrokovati značajniju potrošnju vode, a sve otpadne vode se odvede u odgovarajuće kanizacione mreže. Dakle, kapacitet sredine koji se odnosi na korišćenje vode neće biti ograničavajući faktor.

### **Apsorpcioni kapacitet - biodiverzitet**

Povoljne klimatske prilike su uslovile nastanak i razvoj veoma zanimljivog biljnog i životinjskog svijeta. Veoma bujna i raznovrsna vegetacija, kao poseban ukras ovog područja, čini svojevrsan spoj autohtonih i alohtonih vrsta i predstavlja gradivni dio pejzažno - ambijentalnih vrijednosti ovog dijela priobalnog područja.

**U blizini lokacije projekta se ne nalaze močvarna područja, područja obuhvaćena mrežom Natura 2000, predjeli i područja oprirodne važnosti.**

Kako je već napomenuto, **ekološka mreža NATURA2000 nije rađena na ovom području.** U skladu sa informacijama o postojećem stanju biodiverziteta za projektni opseg (Čaković i Karaman, 2024) u bližem okruženju je kartirano 5 tipova N2000 habitata, kao i dva staništa koja se ne nalaze na Direktivi o staništima.

*Tabela 2.3-1. Staništa Zagore i bliže okoline (Čaković i Karaman, 2024)*

<b>Prisutna staništa</b>	<b>Reprezentativnost</b>
5210 Makija sa mediteranskim klekama ( <i>Juniperus sp.</i> )	odlična, dobra, značajna
6220 Pseudostepe sa travama i jednogodišnjim biljkama klase <i>Thero-Brachypodietea</i>	dobra
62A0 Istočni submediteranski suvi travnjaci ( <i>Scorzoneretalia villosae</i> )	dobra, značajna
9340 Šume crnike ( <i>Quercus ilex</i> )	odlična, dobra, značajna
9540 Mediteranske šume primorskih borova	odlična
F5.213 Istočnomediteranska visoka makija	odlična, dobra, značajna
F6.331 Ilirska <i>Cistus incanus</i> gariga	dobra, značajna

Na predmetnoj lokaciji, gdje je planirana izgradnja turističkog naselja, dominira makija značajne reprezentativnosti i gariga. Bilježe se male sastojine staništa 9340 Šume crnike (*Quercus ilex*) i 62A0 Istočni submediteranski suvi travnjaci dobre reprezentativnosti (B).

Ova staništa su široko rasprostranjena u Crnoj Gori, te ovim projektom ne mogu biti ugrožena, u smislu značajnog smanjenja njihovih površina.

Utjecaji na biodiverzitet su najznačajniji u fazi izgradnje. Tehnički gledano, u fazi izgradnje se moraju izvesti sljedeće aktivnosti: čišćenje lokacije, zemljani radovi, odlaganje građevinskog materijala tokom izvođenja, kretanje mehanizacije i sl., što može dovesti do zagađenja vazduha i zemljišta, i/ili ugrožavanja bukom. Sve pomenute aktivnosti će izvršiti određeni negativan uticaj na biodiverzitet. Karakter ovog uticaja je ireverzibilan u znatnoj mjeri i direktan, sa aspekta inteziteta umjeren, vremenski ograničen na period trajanja građevinskih aktivnosti i lokalan. Utjecaji na biodiverzitet u fazi funkcionalnosti objekta će biti sa aspekta inteziteta daleko manji i lokalan.

Treba navesti da već sada postoji negativan uticaj na mnoge osjetljive segmente biodiverziteta šireg područja. Apsorpcione karakteristike ovog lokaliteta su relativno dobri i treba ih racionalno koristiti. Kapacitet sredine će se osnažiti pridržavanjem tj. sprovođenjem preventivnih, restriktivnih i obligatornih mjera tokom faze izgradnje i završnih radova, kao i sprovođenjem različitih monitoringa, koji će olakšati identifikaciju svih aspekata životne sredine.

#### **Apsorpcioni kapacitet - pejzaž**

Poseban spoj pejzaža i arhitekture će biti izmijenjen u manjoj mjeri izvođenjem projekta. Procjenjujemo da projektna i šira lokacija imaju kapacitet da prihvate pejzažne promjene, te uvođenje novog antropogenog elementa u okruženje.

#### **Apsorpcioni kapacitet - buka i vibracije**

Pravilnikom o graničnim vrijednostima i Rješenjem o akustičnim zonama je propisan dnevni, večernji i noćni nivo buke. Utjecaji buke su ograničeni na fazu izgradnje, te će nakon izgradnje biti manje značajni.

Kapacitet prirodne sredine u pogledu vibracija neće biti ugrožen.

Funkcionisanje projekta neće promijeniti kapacitet sredine sa stanovišta buke i vibracija.

#### **Apsorpcioni kapacitet - svjetlost**

S obzirom da su izvođački radovi vremenski ograničeni, te da će se sprovoditi u dnevnim uslovima, ne očekuje da svjetlosni kapacitet prirodne sredine bude ugrožen.

Životinje (naročito insekte) privlači svjetlost i ovdje može doći do poremećaja ukoliko se izvor svjetlosti nađe u toku večeri ili noći na projektom prostoru. Ovi poremećaji u njihovom ponašanju se mogu umanjiti upotrebom posebnog osvjetljenja (neonskog), koje ne privlači insekte u mjeri u kojoj je to slučaj sa "normalnom" bijelom svjetlošću. Ako se koriste specijalne svjetiljke, uticaj je skoro neutralan.

#### **Apsorpcioni kapacitet - tlo**

Kapacitet prirodne sredine u pogledu tla je dovoljan da prihvati ovakav projekat.

Javiće se negativan uticaj na tlo usled njegovog zauzimanja. Takođe i građevinske mašine mogu da zagađuju tlo u incidentnim situacijama.

### 2.3.1. Površinske vode

Sa hidrološkog aspekta širi prostor predmetne lokacije ne posjeduje značajnije površinske vodotokove, niti stalne izvore slatke vode. Na širem prostoru lokacije nalazi se nekoliko malih površinskih tokova tj jaruga, koje su obrasle niskim rastinjem, ali koje zbog svojih hipsometrijskih karakteristika, pri obilnim padavinama, predstavljaju mjesta sa kojih otiče voda i oni imaju bujični karakter. Južni obod lokacije se naslanja na Jadransko more.

### 2.3.2. Poljoprivredno zemljište

Uz dodatne mjere stabilizacije postojećeg zemljišta (formiranje podzida na potrebnim odstojanjima), kao i uz neophodne mjere poboljšavanja mehaničkog i hemijskog sastava zemljišta, predložene su površine za formiranje vinograda. Osim primarne proizvodnje groždja i vina, ovakav vid poljoprivrede mogao bi biti značajani sa stanovišta agroturizma.

Neposredna blizina planiranih turističkih sadržaja dodatni je element za realizaciju ovih ciljeva, uz mogućnost planiranja smještajnih kapaciteta i uslužnih djelatnosti na okolnim parcelama sa namjenom T1.

Formiranjem podzida (suvozd kao tradicionalni element pejzaža) od lokalnog kamena, kao i upotreba autohtonih biljnih vrsta, autohtonih sorti vinove loze, omogućit će se ne samo najprihvatljivije rješenje sa stanovišta ekološke opravdanosti, već će se na taj način podržati lokalno prepoznatljiv pejzaž- kulturni pejzaž, kao kategorija koja je u savremenom turizmu izuzetno cijenjena. Pristupni dio parcele može imati reprezentativan karakter, kao i djelovi uz pristupni i ulazni dio u objekat. Parterno uređenje treba da bude usklađeno stilski i materijalizacijom sa okolnim pejzažom (prirodni materijali- kamen, drvo, šljunak, pijesak i sl.), sa upotrebom autohtonih i alotohtonih odomaćenih vrsta (*Q. ilex*, *O. europaea*, *C. sempervirens*, *P. maritimum*, *P. pinea*, *Punica granatum*, *Ficus carica*, *Laurus nobilis*, *Phlomis sp.*, *Lavandula sp.*, *Salvia sp.*) karakterističnih za ovaj predio. Dio reprezentativnog parternog uređenja može biti i vodeni element (vodeno ogledalo i sl).

**U skladu sa UTU navodi se da su planom Namjene površina za predmetne parcele broj 782/1, 782/2, 783 i 784 KO Zagora klasifikovane u površine za turizam-turistička naselja (T2). Dakle, unutar projektnog opsega nema poljoprivrednih površina.**

### 2.3.3. Šumske oblasti

Šumska vegetacija u mediteranu ima višestruki značaj. Šume su dio specifičnog pejzažnog mozaika u mediteranu, imaju važnu ulogu u zaštiti zemljišta od erozije i klizišta, kao i regulisanju vodnog režima područja, ublažavaju posledice klimatskih promjena i pozitivno uticu na mikroklimu područja na kome rastu. Nabrojane koristi od šuma važe na cijeloj teritoriji Crne Gore (i globalno), ali su posebno značajne u mediteranu, uzimajući u obzir suhu klimu, olujne vjetrove i pljuskovite padavine, deficit vode za piće. Značaj mediteranskih šuma u Crnoj Gori je dodatno veći ukoliko se uzmu u obzir veliki nagibi terena, porozna krečnjačka podloga i trusnost ovog područja opseg (Čaković i Karaman, 2024).

Unutar projektnog opsega se bilježe male sastojine šume crnike (*Quercus ilex*). Šume crnike se pružaju na cca 1000 m<sup>2</sup> (Caković i Karaman, 2024).

### 2.3.4. Zaštićena i klasifikovana područja i područja obuhvaćena mrežom Natura 2000

U skladu sa informacijama dostupnim na bioportalu CGis (link: <http://www.prirodainfo.me/>) na širem području opštine Kotor je registrovana 5 zaštićenih područja, različitih kategorija i IUCN stepena zaštite. Lokaliteti su prikazani u tabeli 2.3.4.-1.

Tabela 2.3.4.-1. Zaštićena prirodna dobra na području opštine Kotor

Naziv zaštićenog područja	Vrsta zaštićenog područja	IUCN kategorija
Sastojina lovora i oleandera iznad vrela Sopot kod Risna	Spomenik prirode	III
Hrast medunac ( <i>Quercus pubescens</i> ), skupina stabala - Kotor, kod crkve Sv. Petke	Spomenik prirode	III
Hrast medunac ( <i>Quercus pubescens</i> ) - Kotor, Donji Orahovac	Spomenik prirode	III
Nacionalni park 'Lovćen'	Nacionalni park	II
Park prirode 'Platamuni'	Park prirode	V

Na lokaciji projekta i u njoj blizini nema zaštićenih područja.

### 2.3.5. Naseljenost i koncentracija stanovništva

Zagora je naselje koje pripada Opštini Kotor. Zagoru čine grupacije starih kamenih kuća raspoređenih duž kružnog puta, dok se unutar tog prstena nalaze parcele obradivog zemljišta.

Prema popisu stanovništva iz 2023.godine u Opštini Kotor živi 21916 stanovnika. U naselju Zagora, prema istom popisu, živi 86 stanovnika.

### 2.3.6. Predjeli i područja od istorijske, kulturne ili arheološke važnosti

Prirodno i kulturno-istorijsko područje Kotora nalazi se u Bokokotorskom zalivu na Crnogorskom dijelu obale Jadranskog mora. Prostor koji čini kopneni i morski dio ima površinu od 12000 ha. Zaštićeno područje obuhvata najbolje očuvani dio Bokokotorskog zaliva koje pokriva njegov unutrašnji, jugoistočni dio i predstavlja površinu od 12000 ha sa prostorom koji čine dva međusobno povezana zaliva, Kotorski i Risanski, okruženi planinama koje se dižu do visine od približno 1500 m. Zaštićeno područje povezano je sa preostalim dijelom zaliva uskim moreuzom (Tjesnac Verige) koji formira glavnu vizuelnu osu jedinstvenog prostora Boke Kotorske.

Prirodno i kulturno-istorijsko područje Kotora, upisano je na Listu svjetske baštine UNESCO, 1979. godine, jer posjeduje izuzetnu univerzalnu vrijednost koja je sadržana u kvalitetu njegove arhitekture, uspješno ostvarenom jedinstvu gradova i naselja sa prirodnim okruženjem, u jedinstvenom svjedočanstvu uloge koju je područje imalo u širenju mediteranske kulture na područje Balkana, te značaja i kvaliteta umjetnosti i zanatsva, čitave geo-kulturne zone, koji svedoče o jedinstvenom izrazu nastalom sjedinjavanjem istočne i zapadne kulture.

Izuzetna univerzalna vrijednost zaštićenog područja potiče od kvaliteta arhitekture istorijskih gradova i naselja palata i manastirskih kompleksa i njihove harmonične integracije sa

kultivisanim terasatim predjelom na obodima visokih kamenih planina. Područje predstavlja jedinstveno svjedočanstvo o izuzetnoj važnoj ulozi koju je vjekovima imalo u širenju mediteranskih kutura na Balkanu.

Područje predstavlja specifični kulturni pejzaž sa horizontalnom strukturom naselja, vertikalnim profilom planinskih obronaka i važnim vizuelnim perspektivama. Poseban značaj ima vizuelna osa koja povezuje Perast preko Veriga, sa Tivatskim arhipelagom, odnosno, osa koja povezuje četiri zaliva Boke Kotorske (Kotorski, Risanski, Tivatski i Hercegnovski).<sup>3</sup>

Sva kulturna dobra Zagore su arhitektonska, sakralnog karaktera. Od pet postojećih crkava u selu, kulturno istorijski su valorizovane<sup>4</sup>, odnosno zakonom zaštićene sve osim velike crkve sv. Ilije, ali i ona uživa značajan stepen zaštite jer se nalazi u neposrednoj okolini istoimene, stare crkve.

**Crkva sv. Ilije (stara)** je zaštićena Rješenjem br. 68/4 od 26. 01. 1989. godine i kategorisana kao kulturno dobro Crne Gore od lokalnog značaja.

Crkva sv. Ilije (stara) potiče s kraja XVII i početka XVIII vijeka. Nalazi se na lokaciji Sutilija, po kojoj je dobila ime. Uz stariju crkvu podignuta je nova i veća, istog patrona, 1865. godine. Nedaleko od crkava je izgrađena i manja kamena, spratna zgrada namijenjena stanovanju sveštenika. Lokacija kulturnog dobra je istaknuta, na uzvišenju sa dobrim pogledom na bližu i dalju okolinu.



**Slika 2.3.6-1.** Crkva sv. Ilije (stara) i Svetog Ilije (nova)

<sup>3</sup> Studija zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor, Kotor, april 2015. godine, Uprava za zaštitu kulturnih dobara, Područna jedinica Kotor

<sup>4</sup> Predlozi Elaborata revalorizacije nepokretnih kulturnih dobara iz 2014., Dokumentacija Uprave za zaštitu kulturnih dobara, Cetinje

**Crkva sv. Teodora** je zaštićena Rješenjem br.67/4 od 26. 01. 1989. godine i kategorisana kao kulturno dobro Crne Gore od lokalnog značaja. Zbog fizičke blizine crkve sv. Ilije i crkve sv. Teodora predložena zaštićena okolina je jedinstvena cjelina za obje pomenute crkve.

Crkva je locirana u blizini Sutulije, obnovljena je 1851., na temeljima starijeg objekta. U ograđenoj crkvenoj porti su vrlo stari nadgrobnici. Po lokalnom predanju tu je bio manastir proroka Amosa. Pričalo se da je u temeljima manastira nekada bio zdenac. Godinu prije gradnje crkve u podzemnoj skrivnici nađen je "krčak zlatnog novca što je odmah prodano, ...". Jedan sačuvani novčić toga nalaza na aversu ima Hristov lik i natpis IC-HC dok revrs nije čitljiv i saglediv zbog oštećenja. Tada je nađen pečat parohije zagorske koji ima natpis sv.Teodora i čuva se u crkvi sv.Ilije, svjedoči istraživač s početka prošlog vijeka.

U zemljotresu 1979. godine je oštećena ali je nakon toga adekvatno sanirana, 1996. godine.



Slika 2.3.6-2. Crkva Svetog Teodora u Zagori

**Crkva sv. Vasilija Velikog** je zaštićena Rješenjem br. 69/4 od 26. 01. 1989. godine i kategorisana kao kulturno dobro Crne Gore od lokalnog značaja. Moguće je da crkva potiče iz XVII vijeka. Prema jednoj arhivaliji izgrađena je kao privatna kapela kakve su podizane na reprezentativnim imanjima, uz kuće za stanovanje. Prema drugom dokumentu, građena je sa izraženim fortifikacionim elementima što govori o njezinoj obrambenoj namjeni. Crkva

je mala i bez zvonika i oltarske apside pa je ličila na manju seosku kuću. Izgorjela je u požaru 1880. godine<sup>5</sup>. Obnovljena je vijek kasnije, 1984. godine.



**Slika 2.3.6-3.** Crkve Svetog Vasilija u Zagori

**Crkva sv. Jovana** je zaštićena Rješenjem br. 533/4 od 7. 11. 1990. godine i kategorisana kao kulturno dobro Crne Gore od lokalnog značaja. Crkva sv. Jovana je mala i sa pripratom, obnovljena je 1873. godine, na temeljima starije crkve.

---

<sup>5</sup> Savo Nakićenović, Boka – antropogeografska studija, Beograd 1913, str. 552-553



**Slika 2.3.6-4.** Crkva Svetog Jovana u Zagori

Na zahvatu i u okolini zahvata planskog dokumenta nijesu evidentirana dobra sa potencijalnim kulturnim vrijednostima u postojećim Studijama zaštite kulturne baštine i dobara, osim evidencije tumula u arheološkom rekognosciranju Grblja.

Analizom lokacije i njenog neposrednog okruženja, konstatovano je da u zoni planirane gradnje, kao i u kontakt zoni nema evidentiranih materijalnih i nematerijalnih kulturnih dobara, kao ni dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima. U širem okruženju lokacije nalaze se kulturna i potencijalna kulturna dobra, ali je lokacija izvan zona od značaja za izuzetnu univerzalnu vrijednost.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> Pojedinačna procjena uticaja izgradnje Turističkog naselja "Paradigma", Zagora na izuzetne univerzalne vrijednosti dobra Svjetske baštine (HIA), Uprava za zaštitu kulturnih dobara, Cetinje, februar 2024.godine

### 3. OPIS PROJEKTA

#### 3.1. Opis fizičkih karakteristika cjelokupnog projekta

U skladu sa Urbanističko tehničkim uslovima broj: 08-332/23-3068/11 od 19.6.2024.godine koje je izdalo Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine urađeno je Idejno rješenje za izgradnju Turističkog naselja 5\* „Paradigma“.

Predmetna lokacija na kojoj je planirana izgradnja turističkog naselja sa 5\* „Paradigma“, nalazi se u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor. Prema karti Podjela Opštine na prostorno-funkcionalna područja, nalazi i pripada Južnom reonu, u zahvatu Planske cjeline (Zona 5), a u okviru Planske Jedinice Zagora.

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja Turističkog naselja 5\* „Paradigma“, nalazi se u Zagori, Opština Kotor (uvala Nerin, Zagora, Donji Grbalj), na katastarskim parcelama broj: 782/1, 782/2, 783 i 784 KO ZAGORA u obuhvatu PUP Opština Kotor., Opština Kotor. Ukupna površina parcela iznosi 11464m<sup>2</sup>.

Zagora spada u naseljena područja. Kolski pristup ostvaren je preko pristupne saobraćajnice koja je upisana u katastar kao pravo stvarne službenosti prolaza rješenjem broj 919-106-UPI-2668/23, Kotor, 04.09.2023.godine.

Do predmetne lokacije ne postoji prilazni kolski put, odnosno do lokacije vodi staza koja se odvaja sa lokalnog kolskog puta. Kolski pristup ostvaren je preko pristupne saobraćajnice koja je upisana u katastar kao pravo stvarne službenosti prolaza rješenjem broj 919-106-UPI-2668/23, Kotor, 04.09.2023.godine.

Poštujući urbanističke uslove i kriterijume kategorizacije, struktura naselja mora da sadrži dvije funkcionalne cjeline:

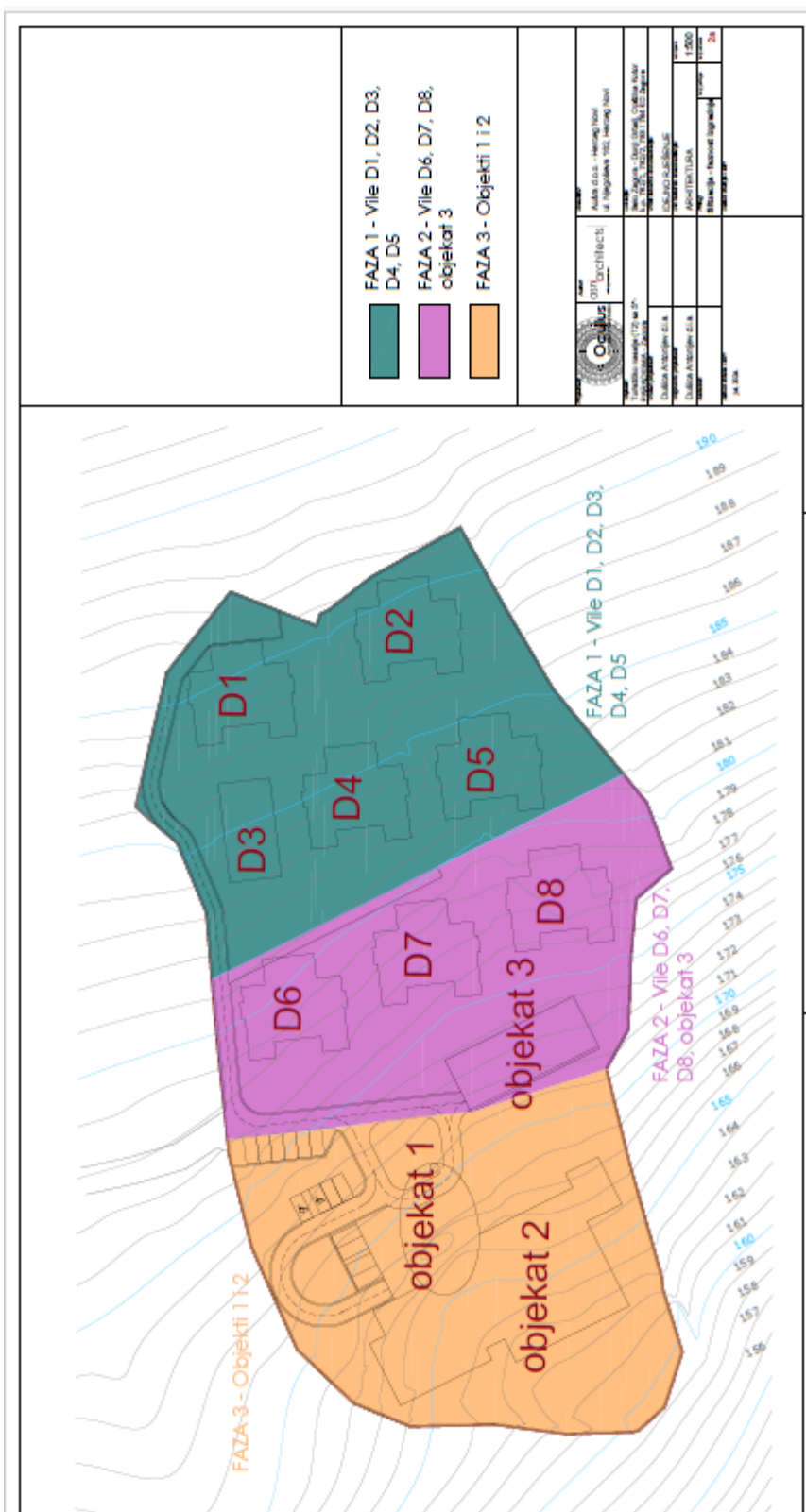
- Cjelina centralnih funkcija ( višenamjenski objekti ) :
  - Broj ležajeva - 30, 15 smeštajnih jedinica (15 dvokrevetnih soba od kojih jedna za osobe sa posebnim potrebama)
  - BRGP - max. 1662 m<sup>2</sup> BRGP
- Depadansi :
  - Broj zasebnih depadansa – 8 vila
  - Broj ležajeva - 60, 7 vila sa po 4 smeštajne jedinice i 1 vila sa 2 smeštajne jedinice (dvokrevetne sobe )
  - Ukuno BRGP - max. 1.776 m<sup>2</sup>

Urbanistička koncepcija razvijena je na sledećim postavkama:

U dispoziciji Turističkog naselja 5\* formirano je nekoliko distinktivnih urbanističkih ambijenata:

- Objekat 1 - Ulazna zona, lobi, administrativno prateći sadržaji, SPA zona
- Objekat 2 – apartmani, restoran, tehničke prostorije i ostave

- Objekat 3 - sobe sa parkingom
- DEPENDANSI- VILE D1-D8
- Obodna zona zelenila u direktnom dodiru sa tlom



Slika 3.1-1. Situacija – faznost izgradnje

Unutrašnje komunikacije (saobraćajnice, pešačke staze) planirane su tako da zajedno sa javnim saobraćajnicama obezbijede poštovanje protivpožarnih propisa, kao i da jasno razdvoje zonu sa vilama od Cjeline centralnih funkcija.

Unutrašnje granice između pripadajućih dvorišta „unutrašnjih parcela“ rešava se zelenilom, naglašenim kaskadama uz minimalno korišćenje kamenih podzida. Kamene zidove se koriste samo u cilju postizanja veće intimnosti prostora, a ne kao granica posjeda.

Spoljne granice ukupnog prostora su otvorene, odnosno samo naglašene kroz projekat ozelenjavanja. Pristupne saobraćajnice su kontrolisane kako bi se onemogućio direktan pristup vozila bez kontrole (automatizovane rampe ili potapajući stubići).



Slika 3.1-1. 3D model Turističkog naselja 5\* "Paradigma"

### 3.2. Veličina i nacrt cjelokupnog projekta, planiranog proizvodnog procesa i tokova proizvodnje

Lokacija obuhvaćena ovim projektom nalazi se na teritoriji katastarske opštine Zagora, opština Kotor.

#### POSTOJEĆE STANJE

##### Izgrađenost lokacije

Na predmetnoj lokaciji, prema katastarskoj evidenciji Uprave za nekretnine u listu nepokretnosti 229 i 230 evidentirane su sledeće katastarske parcele u katastarskoj opštini Zagora:

Broj parcele	Površina parcele	Namjena
782/1	7250 m <sup>2</sup>	Građevinska parcela
782/2	7 m <sup>2</sup>	Pašnjak 4. klase
783	2188 m <sup>2</sup>	Šuma 4. klase
784	2019 m <sup>2</sup>	Pašnjak 4. klase

**Ukupna površina parcela iznosi 11464m<sup>2</sup>.**

Dosadašnja namena predmetnog prostora bile su antropogene terase.

Teren je blago kontinualno nagnut u pravcu severo-istok (kota 192,50) ka jugo-zapadu (kota 159,50).

### **Postojeće zelenilo**

U okviru lokacije evidentirane su grupacije niskog rastinja.

### **Namena parcele prema PUP Opštine Kotor**

Planom namene površina kat.parcele broj 782/1,782/2, 783 i 784 KO Zagora su u površinama za turizam - turistička naselja (T2), odmaka 100-1000m, zona D2.

Na ovim površinama se mogu planirati isključivo kompleksi i objekti za smeštaj turista sa pratećim sadržajima.

Parcele pripadaju zoni D2 u koju spadaju turističke zone u područjima od posebnog prirodnog značaja koje se štite planskim merama- za odmak od 100-1000m: turističke zone unutar područja od posebnog značaja sa manjim indeksom izgrađenosti.

### **Građevinske linije**

Građevinske linije - bočna i zadnja određene su PUP-om Kotora na 3m od ivice jedinice građevinskog zemljišta - lokacije. Prednja građevinska linija (s obzirom da nema postojećih susednih objekata) definiše se na 3m od linije jedinice građevinskog zemljišta.

Podzemna građevinska linija (bočna i zadnja) mogu se postavljati do ivice vlasničke parcele ali ne smeju narušiti stabilnost postojećih objekata. Prema javnoj površini, podzemna građevinska linija može se naći na regulacionoj liniji.

### **Vertikalni gabarit**

Vertikalni gabarit objekta definiše se kroz dva parametra - spratnost objekta i maksimalna visina objekta. Spratnost objekta definisana je kao P+1+Pk(Ps), odnosno 2 etaže+ povučena etaža ili potkrovlje.

Maksimalna dozvoljena visina venca je 10m a ukupna visina kod objekata sa ravnim krovom je 11.50m do krajnje gornje atike ravnog krova.

## Uslovi i mjere zaštite nepokretnih kulturnih dobara i njihove zaštićene okoline

Za potrebe pribavljanja uslova urađena je Procena uticaja izgradnje turističkog naselja na izuzetne vrednosti dobra svetske baštine zasnovanu na ICOMOS smernicama. (HIA- Heritage Impact Assessment)

Sastavni deo UTU je *Rešenje o konzervatorskim uslovima za izgradnju objekata turističkog naselja na lokaciji koju čine katastarske parcele 782/1,782/2,783 i 784 KO Zagora, u zahvatu PUP-a Opštine Kotor, broj UP/I-05-616/2023-11 od 20.04.2024.godine.*

## OPIS PROJEKTOVANOG OBJEKTA

### Koncept

Sunce i talasi Mediterana su oblikovali život i navike ljudi dugo i uporno. Stvorena su stara naselja i gradovi kojima se danas divimo kao neponovljivim kulisama života. Umetnost življenja na Mediteranu se ogleda u istančanom odnosu javnog i privatnog. Javni život je sveprisutan i svojom intenzivnošću poput podnevnog sunca ne dozvoljava da se čovek sakrije. Pjace, pjacete i ulični „pidžuni“ su scena na kojoj svi znaju sve: i ko, i dje, i s kim ... Uprkos tome ljudi su naučili kako da urone u intimu doma a da ne preseku vezu sa životnom promenadom. Iza nenametljivih paravana unutrašnjih dvorišta i pritvorenih škura na prozorima jedno oko je uvijek na ulici ili na pučini odakle dolaze lađe noseći dobro i zlo.

Život se prilagodio odnosu svetlosti i senke. Sunce je život, a senka spas od života. Naš je izbor koliko duboko ćemo ući u senku.

Stvaranje novog mediteranskog naselja mora biti uslovljeno poštovanjem tradicionalnog načina života. Koristeći se novim tehnologijama i iskonskim materijalima Mediterana potrebno je stvoriti novi prostor. Taj novi prostor ne sme da podražava prošlost već da je poštuje, uživajući u sadašnjosti. Taj proces podrazumeva nalaženje fine mere između otvorene scene i introvertnost unutrašnjeg prostora kuće sa diskretnim prefinjenim vizurama prema okruženju. Panoramske vizure ( danas tako moderne ) primerenije su javnoj sceni. Iz doma je „bezbednije“ diviti se moru kroz odškrinute škure ili sakriven u sijenci ispod kamenog volta.

U tabeli 3.2-1. prikazani su urbanistički parametri i kapaciteti – usklađenost sa planskim osnovom.

**Tabela 3.2-1.** Urbanistički parametri i kapaciteti – usklađenost sa planskim osnovom

	PUP Opština Kotor	Projektovano			
Površina parcele [m <sup>2</sup> ]		11464 m <sup>2</sup>			
Pod objektom [m <sup>2</sup> ]	2866 m <sup>2</sup>	FAZA 1 907,06 m <sup>2</sup>	Vila 01	190,12	<b>2853,87 m<sup>2</sup></b>
			Vila 02	190,12	
			Vila 03	146,58	
			Vila 04	190,12	
			Vila 05	190,12	
		FAZA 2 784,70 m <sup>2</sup>	Vila 06	190,12	
		Vila 07	190,12		

			Vila 08	190,12			
			Objekat 3	214,34			
		FAZA 3 1162,11 m <sup>2</sup>	Objekat 1	468,88			
			Objekat 2	693,23			
BGPR [m <sup>2</sup> ]	3439,20 m <sup>2</sup>	FAZA 1 907,06 m <sup>2</sup>	Vila 01	190,12	3438,49 m <sup>2</sup>		
			Vila 02	190,12			
			Vila 03	146,58			
			Vila 04	190,12			
			Vila 05	190,12			
		FAZA 2 784,70 m <sup>2</sup>	Vila 06	190,12			
			Vila 07	190,12			
			Vila 08	190,12			
		FAZA 3 1162,11 m <sup>2</sup>	Objekat 3	214,34			
			Objekat 1	468,88			
			Objekat 2	693,23			
		Indeks zauzetosti	25%	<b>24,79%</b>			
		Indeks izgrađenosti	0,3	<b>0,299</b>			
Ukupne zelene površine	Min. 60% / 6878 m <sup>2</sup>	<b>80,35% / 9211,96 m<sup>2</sup></b>					

### Urbanistička koncepcija

Pristupni put parceli je centralno pozicioniran, što parcelu deli na dva dela: zapadni deo namenjen centralnim funkcijama turističkog naselja i hotel, dok je istočni deo rezervisan za dependanse - vile sa sopstvenim bazenom.

U dispoziciji Turističkog naselja 5\* formirano je nekoliko distinktivnih urbanističkih ambijenata.

Urbanistička koncepcija razvijena je na sledećim postavkama:

- Objekat 1 - Ulazna zona, lobi, administrativno prateći sadržaji, SPA zona
- Objekat 2 - apartmani, restoran, tehničke prostorije i ostave
- Objekat 3 - sobe sa parkingom
- Dependansi - Vile D1-D8
- Obodna zona zelenila u direktnom dodiru sa tlom

**Naselje je projektovano kao turističko naselje kategorije 5 zvezdica (5\*).**

### FAZNOST

**Planirano je izvođenje objekata po fazama i to:**

- **FAZA 1** o Vila D1 - tip 01
- o Vila D2 - tip 01
- o Vila D3 - tip 02
- o Vila D4 - tip 01
- o Vila D5 - tip 01

- **FAZA 2** o Vila D6 - tip 01

- o Vila D7 - tip 01

- o Vila D8 - tip 01

- o Objekat 3

- **FAZA 3** o Objekat 1

- o Objekat 2

### Oblikovanje

S obzirom na veliki nagib terena i okruženje, centralne funkcije (Objekat 1, 2) projektovane su u kaskadama - formirane su terase kao zeleni krovovi koje evociraju na antropogene terase karakteristične za područje Grblja.

Izabranom materijalizacijom (kameni zidovi), zajedno sa zelenim krovovima, stablima maslina i formiranjem terasa objekti se stapaju sa okruženjem stvarajući specifičan ambijent za ovo područje.

### Zelenilo

Na parceli razlikujemo 3 vrste ozelenjavanja:

1. Zelenilo u direktnom kontaktu sa tlom
2. Zeleni krovovi - ekstezivni zeleni krov
3. Parking na raster pločama sa travom

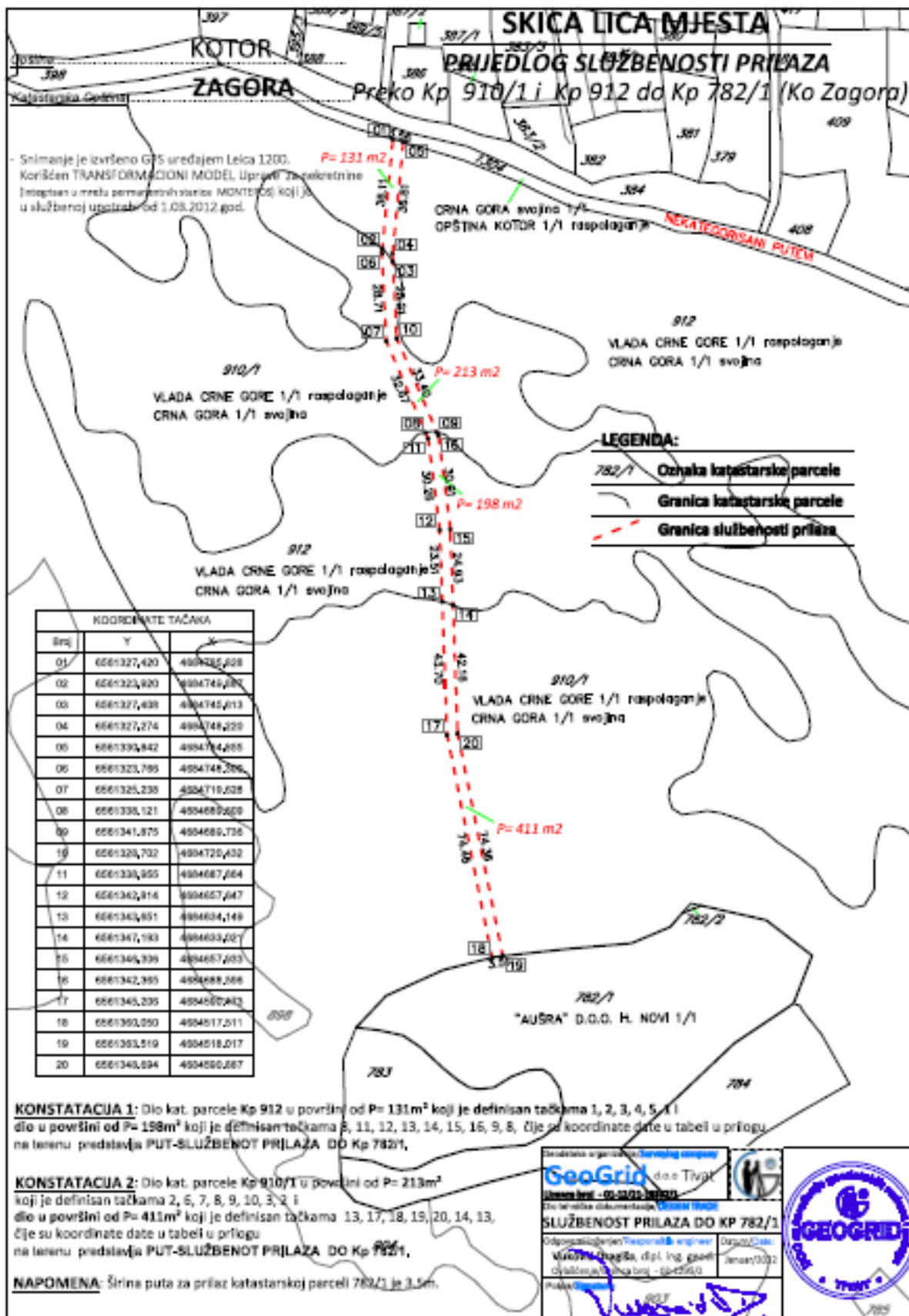
**Tabela 3.2-2.** Prikaz vrsta ozelenjavanja i njihovih površina

Vrsta zelenila	Površina [m <sup>2</sup> ]
U direktnom kontaktu sa tlom	6.052,97
Zeleni krovovi	3.158,99
Raster ploče	197,84
<b>Ukupno</b>	<b>9.409,80</b>

### Saobraćaj i parking

Kolski pristup

Kolski pristup ostvaren je preko pristupne saobraćajnice koja je upisana u katastar kao pravo stvarne službenosti prolaza rješenjem broj 919-106-UPI-2668/23, Kotor, 04.09.2023.godine.



Slika 3.2-1. Put službenog prilaza do k.p. 782/1 (Izvor: Elaborat službenosti prolaza)

Kretanje vozila na parceli je pažljivo planirano kako bi se efikasno podržali različiti aspekti funkcionalnosti naselja.

- Minivan za dovođenje putnika do recepcije:

Minivan će prevoziti putnike do recepcije, gde će ih dočekati osoblje naselja i pružiti im potrebne informacije i elektro vozilo na korišćenje po kompleksu.

- Elektrovozila za interni transport po kompleksu:

Unutar kompleksa će se koristiti elektrovozila radi smanjenja ekološkog uticaja i olakšanja kretanja gostiju. Elektrovozila će biti dostupna za prevoz gostiju do njihovih smeštajnih jedinica, kao i za snabdevanje različitih delova naselja potrebnim resursima.

- Snabdevanje hotela vozilima sa rampom do prizemlja objekta 2 i suterena objekta 1:

Vozila za snabdevanje će koristiti posebnu rampu za pristup ekonomskoj i službenoj ulaznoj zoni hotela. Ova organizacija omogućava siguran i brz pristup potrebnim zalihama i uslugama za hotel, obezbeđujući da operacije teku bez ometanja gostiju. Prilaz je sakriven nadstrešnicom koja zaklanja poglede sa ulaznog dijela kompleksa.

Prema saobraćajnim uslovima za turistička naselja i hotele predviđa se 7 parking mesta na 1000 m<sup>2</sup> hotela. BRGP iznosi 3431,16 m<sup>2</sup> što znači da je potrebno 24 parking mesta, od toga 5% za osobe sa posebnim potrebama što je 2 parking mesta.

( $3431\text{m}^2/1000=3.431$  //  $3.431 \times 7 = 24$  parking mesta)

Obezbeđeno u okviru parcele: 24 parking mesta, od toga 2 parking mesta za osobe sa posebnim potrebama.

Sva parking mesta su na raster pločama sa travom. Najveća parking površina od 9 vozila je pod zelenim ekstezivnim krovom.

U objektu 3, predviđeno je 3 brza punjača za elektro vozila.

#### **Planirani sadržaji Turističkog naselja 5\***

Turističko naselje se sastoji od:

- Centralne funkcije - Objekta 1, 2 i 3
- Depandanasi- 8 vila - 7 vila x tip 01 i 1 vila x tip 02 (D1-D8)

#### **Nivelacija**

Nivelaciono rešenje je uslovljeno niveletama obodnih saobraćajnica, kotama terena i arhitektonskim konceptom.

S obzirom da je teren blago kontinualno nagnut u pravcu severo-istok, kota 192.50, ka jugozapadu (kota 159.50) objekti su kaskadno projektovani.

#### **FAZA 1**

Faza 1 sastoji se od tipskih vila:

- Vila D1 - tip 01
- Vila D2 - tip 01
- Vila D3 - tip 02
- Vila D4 - tip 01
- Vila D5 - tip 01

Uronjene u prirodne konture pejzaža, vile se neprimetno integrišu u svoje okruženje, stvarajući terasaste nivoe koji se blago spuštaju niz padinu.

Vile su strateški pozicionirane tako da svaka ima odličan pogled na more, što se postiže utapanjem u teren i smicanjem vila po visini, tako da krov vile ispred ne bude viši od nivoa prizemlja vile iza. Ulaz u vile nije naglašen, već je pristup pored bazena, na zapadnoj strani.

Strukturno, svaka vila se sastoji iz više delova – centralni deo sa javnim funkcijama vile nalazi se u sredini, dok mu se sa obe strane dodaju kubusi sa spavaćim sobama. Kubusi spavaćih soba su denivelisani u odnosu na centralni deo stvarajući dinamičan dizajn. Sve prostorije su orjentisane na zapad, ka moru. S obzirom da je vila ukopana, atrijum koji se formira odmah do dnevne sobe pruža još jedan izvor svetla kada je južna strana previše topla.

Ulazeći sa zapadne strane, dolazi se u centralni javni prostor kuće koji se sastoji od dnevne sobe. Spavaće sobe se nalaze sa obe strane dnevnog boravka, denivelisane (na - 1.8m i na +1.2m), nudeći privatnost i mir. Na spratu, sobe su strateški pozicionirane na terasasti način, delimično ukopane kako bi se harmonično uklopile sa pejzažom, a istovremeno pružaju pogled na more.

Postoji 2 tipa vila. Tip 01 sadrži po četiri smeštajne jedinice, tj. četiri dvokrevetne spavaće sobe sa kupatilom, nivoa 5\*. Tip 02 sadrži dve smeštajne jedinice.

Vile su oblikovane svedeno, poštujući nasleđe lokaliteta i koristeći lokalno dostupne materijale – kamen i drvo. S obzirom na zapadnu orijentaciju i klimatske uslove, na otvorima svih prostorija projektivane su drvene žaluzine.

Krovovi su ravni, ozelenjeni niskim rastinjem sa lokacije.

### **Horizontalna regulacija**

Objekti su postavljeni u zonu građenja definisanu PUP-om Opštine Kotor.

### **Visinska regulacija**

**Vila D1 – Su+P** - apsolutna kota prizemlja je 187.80 m, kota slemena 192.37 m

**Vila D2 – Su+P** - apsolutna kota prizemlja je 188.20 m, kota slemena 192.77 m

**Vila D3 – Su+P** - apsolutna kota prizemlja je 181.60 m, kota slemena 185.40 m

**Vila D4 – Su+P** - apsolutna kota prizemlja je 183.00 m, kota slemena 187.57 m

**Vila D5 – Su+P** - apsolutna kota prizemlja je 183.40 m, kota slemena 187.97 m

## **MATERIJALIZACIJA**

### **Spoljna obrada**

Završne obrade fasade:

- Fasada oblaže se lokalnim lomljenim kamenom, na potkonstrukciji sa odgovarajućim izolacionim slojevima ili malteriše „grubo“.

- Kontaktna fasada RAL 1024

Orijentacija ka zapadu maksimizuje izloženost prirodnom svetlu, a izbegava južno sunce, i nudi panoramski pogled na more.

- Fasadna stolarija od aluminijum profila sa drvenim škurama u svemu prema termičkom proračunu.

- Ograde terasa su od gvozdениh profila.

### **Krovovi**

Krovovi projektovani su kao ravni krovovi sa slivnicima i olučnim vertikalama vodjenim skriveno.

Završna obrada krova je kombinacija krovne membrane i zelenog ekstenzivnog krova.

Debljina nadsloja substrata je 10cm.

### **Unutrašnja obrada**

Podovi

Obrada podova i zidova je od materijala visokog kvaliteta i estetskih vrednosti.

U svim prostorima predviđeno je postavljanje kvalitetnih podnih i zidnih obloga- drveni masivni parket ili kamene ploče u zavisnosti od namene prostorija.

Pod u ulaznim zonama, hol, hodnici, stepenište su ploče od prirodnog kamena, postavljene u cementnom malteru, sa protivkliznim faktorom. Gazišta stepenica obradjena su sa protivkliznim žljebom i zaobljenom završnom ivicom.

Obrada zidova i plafona

U zavisnosti od namene plafoni su spuštene gips-kartonski plafoni ili kombinacija gipsa i prirodnog drveta.

Zidovi se malterišu produžnim ili gipsanim malterom, maks. debljine 3cm, gletuju se u tri ruke, kao priprema za akrilne boje.

Zidovi i plafoni od gips-kartonskih ploča se bandažiraju, gletuju u dve ruke i boje akrilnim bojama.

Zidovi u toaletima se oblažu se kamenim pločama u kombinaciji sa bojom. U kuhinji i sporednim prostorijama na zidu je keramika i boja.

Stepeništa

Stepeništa su betonska, obložena kamenom, ograda je od gvozdrenih profila.

## **FAZA 2**

Faza 2 sastoji se od:

- Vila D6 - tip 01
- Vila D7 - tip 01
- Vila D8 - tip 01
- Objekat 3

## **Vile D6, D7, D8**

Uronjene u prirodne konture pejzaža, vile se neprimetno integrišu u svoje okruženje, stvarajući terasaste nivoe koji se blago spuštaju niz padinu. Orijehtacija ka zapadu maksimizuje izloženost prirodnom svetlu, a izbegava južno sunce, i nudi panoramski pogled na more.

Vile su strateški pozicionirane tako da svaka ima odličan pogled na more, što se postiže utapanjem u teren i smicanjem vila po visini, tako da krov vile ispred ne bude viši od nivoa prizemlja vile iza. Ulaz u vile nije naglašen, već je pristup pored bazena, na zapadnoj strani. Strukturno, svaka vila se sastoji iz više delova – centralni deo sa javnim funkcijama vile nalazi se u sredini, dok mu se sa obe strane dodaju kubusi sa spavaćim sobama. Kubusi spavaćih soba su denivelisani u odnosu na centralni deo stvarajući dinamičan dizajn.

Sve prostorije su orjentisane na zapad, ka moru. S obzirom da je vila ukopana, atrijum koji se formira odmah do dnevne sobe pruža još jedan izvor svetla kada je južna strana previše topla.

Ulazeći sa zapadne strane, dolazi se u centralni javni prostor kuće koji se sastoji od dnevne sobe. Spavaće sobe se nalaze sa obe strane dnevnog boravka, denivelisane (na -1.8m i na +1.2m), nudeći privatnost i mir. Na spratu, sobe su strateški pozicionirane na terasasti način, delimično ukopane kako bi se harmonično uklopile sa pejzažom, a istovremeno pružaju pogled na more.

Tip 01 sadrži po četiri smeštajne jedinice, tj. četiri dvokrevetne spavaće sobe sa kupatilom, nivoa 5\*.

Vile su oblikovane svedeno, poštujući nasleđe lokaliteta i koristeći lokalno dostupne materijale – kamen i drvo. S obzirom na zapadnu orijentaciju i klimatske uslove, na otvorima svih prostorija projektivane su drvene žaluzine.

Krovovi su ravni, ozelenjeni niskim rastinjem sa lokacije.

## **Horizontalna regulacija**

Objekti su postavljeni u zonu građenja definisanu PUP-om Opštine Kotor.

## **Visinska regulacija**

**Vila D6 – Su+P** - apsolutna kota prizemlja je 177.80 m, kota slemena 182.37 m

**Vila D7 – Su+P** - apsolutna kota prizemlja je 177.80 m, kota slemena 182.37 m

**Vila D8 – Su+P** - apsolutna kota prizemlja je 177.80 m, kota slemena 182.37 m

### **Objekat 3**

Glavne funkcije u ovom objektu su parking i sobe. Parking je smešten u prizemlju objekta i do njega se dolazi direktno sa glavne interne saobraćajnice. Na nivou ispod parkinga (suteran) su smeštajne jedinice - 6 dvokrevetnih soba. U podrumu objekta su tehnička prostorija i ostave za plažni inventar i materijal. Pristup sobama je preko predbašti koje se formiraju niskim kamenim zidovima od 60cm uz zelenilo i rastinje. Pristup tehničkim prostorijama u podrumu je preko sporednog otvorenog stepeništa koje se nalazi uz objekat.

### **Horizontalna regulacija**

Objekti su postavljeni u zonu građenja definisanu PUP-om Opštine Kotor.

### **Visinska regulacija**

**Objekat 3 – Po+Su+P** - Apsolutna kota prizemlja je 173.59m, kota venca 176.25 m

### **MATERIJALIZACIJA**

#### **Spoljna obrada**

Završne obrade fasade:

- Fasada oblaže se lokalnim lomljenim kamenom, na potkonstrukciji sa odgovarajućim

izolacionim slojevima ili malteriše „grubo“.

- Kontaktna fasada RAL 1024

- Fasadna stolarija od aluminijum profila sa drvenim škurama u

svemu prema termičkom proračunu.

- Ograde terasa su od gvozdениh profila.

#### **Krovovi**

Krovovi projektovani su kao ravni krovovi sa slivnicima i olučnim vertikalama vodjenim skriveno.

Završna obrada krova je kombinacija krovne membrane i zelenog ekstenzivnog krova.

Debljina nadsloja substrata je 10cm.

#### **Unutrašnja obrada**

Podovi

Obrada podova i zidova je od materijala visokog kvaliteta i estetskih vrednosti.

U svim prostorima predviđeno je postavljanje kvalitetnih podnih i zidnih obloga- drveni masivni parket ili kamene ploče u zavisnosti od namene prostorija.

Pod u ulaznim zonama, hol, hodnici, stepenište su ploče od prirodnog kamena, postavljene u cementnom malteru, sa protivkliznim faktorom. Gazišta stepenica obradjena su sa protivkliznim žljebom i zaobljenom završnom ivicom.

Obrada zidova i plafona

U zavisnosti od namene plafoni su spuštени gips-kartonski plafoni ili kombinacija gipsa i prirodnog drveta.

Zidovi se malterišu produžnim ili gipsanim malterom, maks. debljine 3cm, gletuju se u tri ruke, kao priprema za akrilne boje.

Zidovi i plafoni od gips-kartonskih ploča se bandažiraju, gletuju u dve ruke i boje akrilnim bojama.

Zidovi u toaletima se oblažu se kamenim pločama u kombinaciji sa bojom. U kuhinji i sporednim prostorijama na zidu je keramika i boja.

Stepeništa

Stepeništa su betonska, obložena kamenom, ograda je od gvozdениh profila.

**FAZA 3**

Faza 3 sastoji se od:

- Objekat 1
- Objekat 2

Uklopljen u prirodne oblike pejzaža, hotel se neprimetno integriše u svoje okruženje, formirajući terasaste nivoe koji se postepeno spuštaju niz padinu.

Hotel je pažljivo pozicioniran tako da svaka jedinica ima privilegovan pogled na more, organizovan je sa naglaskom na integraciju sa terenom i različitim visinskim nivoima.

Ulaz u hotel je naglašen modernom nadstrešnicom koja prekriva stakleni, prozračni kubus koji služi kao recepcija. Ovaj kubus je jedina struktura koja se izdiže iznad terena na pristupnoj ravni. Njegova prozračnost dodaje utisku male izgrađenosti na parceli.

**Objekat 1**

U Objektu 1 projektovane su sledeće funkcionalne celine.

**Prizemlje**

Glavni ulaz u objekat je u nastavku puta koji dolazi do parcele. Projektovan je kao lagani kubus od stakla i naznačen je tankom nadstrešnicom od kortena sa zelenim krovom. Ulazna zona omogućava gostu da odmah po ulasku sagleda more koje zatvara horizont. Na ovoj etaži je zona sa recepcijom i administrativnim delom u pozadini, lobi i vertikalne komunikacije.

**Suteren**

Namena ove zone je relaksacija i rekreacija. Na ovom nivou projektovana je SPA zona i wellness koja ima direktan pristup na nivo sa otvorenim bazenom. Spa zona ima veliki lobi koji preko bazena gleda na more. Spa zona se sastoji od: 2 sobe za masažu, 2 saune, turskog kupatila, potapajuće kade, tuševa, svlačionica, fitnes sale i toaleta.

**Objekat 2**

**Objekat 2 je dilatiran objekat** u odnosu na objekat 1.

**Prizemlje**

Sadržaj je restoranska sala sa 50 mesta unutra i 30 mesta na terasi. Takođe, na ovom nivou je kuhinja, mini lobi i veza sa ekonomskim delom – natkrivenim i skrivenim prostorom za odlaganje smeća.

Deo krova je ekstezivni zeleni krov, a deo je terasa restorana.

**Suteren 1**

Na ovom nivou nalazi se 9 dvokrevetnih soba koji se sastoje od spavaće sobe, kupatila, degažmana i terase. Jedan od apartamana je prilagođen za osobe sa posebnim potrebama.

Ostavljena je mogućnost da se u organizacionom smislu sobe spoje.

**Suteren 2**

Na ovom nivou nalaze se tehničke prostorije i ostave.

**Horizontalna regulacija**

Objekti su postavljeni u zonu građenja definisanu PUP-om Opštine Kotor.

**Visinska regulacija**

Planirana spratnost izgradnje definisana je u skladu sa zadatim zonama građenja i to:

**1. Objekat 1- 2Po+Su+P**

Apsolutna kota prizemlja je 174.50m, kota venca 178.70 m

**2. Objekat 2 – Po+Su+P**

Apsolutna kota prizemlja je 170.08m, kota venca 174.95 m

## **MATERIJALIZACIJA**

**Planira se korišćenje autohtonih materijala – pretežno lomljeni kamen sa lokaliteta i drvo.**

### **Objekti 1 i 2**

#### **Spoljna obrada**

Završne obrade fasade:

- Fasada oblaže se lokalnim lomljenim kamenom, na potkonstrukciji sa odgovarajućim

izolacionim slojevima ili malteriše „grubo“.

- Fasadna stolarija od aluminijskih profila

- Ograde terasa su od kaljenog stakla, ili od gvozdениh profila.

- Perde od drvenih letvi

- Recepcija ima dodatni deo od kortena

#### **Krovovi**

Krovovi projektovani su kao ravni krovovi sa slivnicima i olučnim vertikalama vodjenim skriveno.

Završna obrada krova je kombinacija krovne membrane i zelenog ekstenzivnog krova.

Debljina nadsloja substrata je 10cm.

#### **Unutrašnja obrada**

##### **Podovi**

Obrada podova i zidova je od materijala visokog kvaliteta i estetskih vrednosti.

U svim prostorima predviđeno je postavljanje kvalitetnih podnih i zidnih obloga- drveni masivni parket ili kamene ploče u zavisnosti od namene prostorija.

Pod u ulaznim zonama, hol, hodnici, stepenište, restoran, sanitarni čvor i terase su ploče od prirodnog kamena, postavljene u cementnom malteru, sa protivkliznim faktorom. Gazišta stepenica obradjena su sa protivkliznim žljebom i zaobljenom završnom ivicom. U garaži pod je fibrobeton sa zaštitnim premazom, u kuhinji, tehničkim i pomoćnim prostorima na podu su keramičke pločice.

##### **Obrada zidova i plafona**

U zavisnosti od namene plafoni su spuštени gips-kartonski plafoni ili kombinacija gipsa i prirodnog drveta. Tehničkom prostorijama, plafoni se gletuju i boje polu-disperzivnom bojom.

Zidovi se malterišu produžnim ili gipsanim malterom, maks. debljine 3cm, gletuju se u tri ruke, kao priprema za akrilne boje.

Zidovi i plafoni od gips-kartonskih ploča se bandažiraju, gletuju u dve ruke i boje akrilnim bojama.

Zidovi u toaletima se oblažu se kamenim pločama u kombinaciji sa bojom. U kuhinji. sporednim prostorijama na zidu je keramika i boja. U tehničkim prostorijama zidovi se dersuju i boje.

##### **Stepeništa**

Stepeništa su betonska, obložena kamenom, ograda je od gvozdениh profila.

## **ENERGETSKA EFIKASNOST**

### **Prikupljanje atmosferskih voda**

Svaki dependans- vila projektovan je sa rezervoarom za skupljanje kišnice koja će se prečišćavati i koristiti kao tehnička voda. S obzirom da veličina ovih rezervoara tj. količina skupljene kišnice premašuje potrebe pojedinačne vile može se u daljoj razradi predvideti povezivanje rezervoara i snabdevanje centralnog objekta ovom tehničkom vodom.

### Reciklaža otpadnih voda

Voda iz tuševa, lavaboa i sudopera se skuplja u pojedinačne kontejnere, prečišćava i koristi kao tehnička voda. Kanalizacija se sabira i sprovodi do zbirne septičke jame za prečišćavanje. Voda za zalivanje obezbeđuje se reciklažom otpadnih voda.

### Uslovi za priključenje na infrastrukturu

#### Vodovod i kanalizacija

Za sada nema uslova za priključenje objekta na gradski vodovodni sistem. Priključenje planiranog objekta moći će se izvršiti nakon izgradnje vodovodnog i kanalizacionog sistema na predmetnom području, njegovog tehničkog prijema i predaje na upravljanje i održavanje komunalnom društvu Vodovod i kanalizacija.

Sistem otpadnih voda mora se rešavati individualno. Voditi računa da se vodonepropusna septička jama projektuje tako da se instalacije mogu prilagoditi priključku kada kanalizacioni sistem bude izgrađen.

Kanalizacioni sistem je separatan - sistemi fekalne i atmosferske vode su potpuno odvojeni.

#### Odlaganje komunalnog otpada

Površine za obradu, sanaciju i skladištenje otpada su površine namijenjene tretiranju i odlaganju otpada. Planirano skladištenje otpada je na koti 170.08, u suterenu objekta 1. Planira se razdvajanje otpada prema vrsti, kako bi se moglo reciklirati. Predviđene kante za otpad se nalaze iza objekta, kod ekonomskog pristupa objektu.



a)



b)



c)



d)

Slika 3.2-2. (a, b, c i d) dat je 3D prikaz objekata Turističkog naselja 5\* "Paradigma"

### 3.3. Moguće kumuliranje sa efektima drugih postojećih i/ili odobrenih projekata<sup>7</sup>

Posmatrajući proces urbanizacije, često se isti poistovjećuje sa velikim investicijama na tom relativno malom prostoru. Činjenica je da su predmetni zahvati zbog svoje veličine i značaja takvi da zavrjeđuju pažnju stručne i svake druge javnosti, pa su aktivnosti na njihovom sprovođenju pažljivije promatrani od strane svih nadležnih državnih institucija. Upravo zbog svoje veličine i značaja takvi projekti mogu imati i zadovoljavajući stručni i javni tretman i stručnu posvećenost.

Sa druge strane, u velikom broju slučajeva drastičnim i dramatičnim pritiscima na prostor i nepovratnim negativnim uticajima na izuzetne univerzalne vrijednosti područja, pa time i njegove atribute, doprinose zahvati manjeg obima, ali izuzetno velike učestalosti, tako da zbog njihove učestalosti posljedice na prostor imaju kumulativni uticaj, pa se tako izuzetno negativno odražavaju na cjelokupno područje. Upravo takvi manji zahvati, na koje se najčešće ne obraća adekvatna stručna pažnja ili pažnja javnosti, s obzirom na to da zbog nivoa investicije nemaju adekvatan stručni angažman niti interes javnosti, najčešće prolaze neprimijećeni, dok se nakon određenog vremena (nekoliko mjeseci ili godina) kumulativne posljedice takvih brojnih zahvata primjećuju sa devastirajućim učinkom na prostor.

<sup>7</sup> Pojedinačna procjena uticaja izgradnje Turističkog naselja "Paradigma", Zagora na izuzetne univerzalne vrijednosti dobra Svjetske baštine (HIA), Uprava za zaštitu kulturnih dobara, Cetinje, februar 2024.godine

Drugi problem na cijelom području je neadekvatna infrastrukturna opremljenost, kao i zasićenost turističkim posjetama, koje u načelu kratkoročno, ali intenzivno opterećuju infrastrukturne, prostorne i društvene resurse.

Planirani zahvat je prilagođen karakteru mjesta, gdje se ne identifikuju materijalni uticaji na zaštićena kulturna dobra u neposrednoj blizini, a koja manifestuju attribute izuzetnih univerzalnih vrijednosti. U pogledu zaštite arheoloških lokaliteta, imajući u vidu da u okviru predmetnog zahvata nema evidentiranih lokaliteta, te udaljenost zaštićenih i evidentiranih lokaliteta, prepoznat je potencijalni negativni uticaj, na potencijalne nove nalaze. U tom smislu, intervencija je minimalno materijalno invanzivna u odnosu na pomenute attribute.

Analiziranim konačnim Idejnim rješenjem planiranih struktura smanjuju se identifikovani uticaji na percepciju pejzaža, kao i na fizičku strukturu pejzaža. Planirana struktura osigurala je smanjivanje prvobitno identifikovanih negativnih uticaja na attribute izuzetnih univerzalnih vrijednosti Područja Kotora, kao i attribute uže lokacije, te je osigurala integraciju u zatečene pejzažne vrijednosti, a svojom dispozicijom i volumenom ne utiče na značajno povećanje negativnog kumulativnog efekta.

### **3.4. Korišćenje prirodnih resursa i energije, naročito tla, zemljišta, vode i biodiverziteta**

Za potrebe predmetnog projekta koristiće se električna energija u skladu sa uslovima dobijenim od Crnogorskog elektrodistributivnog sistema.

Obzirom da na predmetnoj lokaciji ne postoji vodovodna infrastruktura nema uslova za priključenje objekta na gradski vodovodni sistem. Priključenje planiranog objekta moći će se izvršiti tek nakon izgradnje vodovodnog i kanizacionog sistema na predmetnom području, njegovog tehničkog prijema i predaje na upravljanje i održavanje komunalnom društvu Vodovod i kanalizacija.

Svaki depandans - vila projektovan je sa rezervoarom za skupljanje kišnice koja će se prečišćavati i koristiti kao tehnička voda.

### **3.5. Stvaranje otpada i tehnologija tretiranja otpada (prerada, reciklaža, odlaganje i slično)**

**Otpad**, se javlja u fazi izgradnje i eksploatacije objekta.

Građevinski otpad koji se javlja u fazi izgradnje objekata će se predavati ovlašćenom sakupljaču građevinskog otpada u skladu sa Pravilnikom o postupanju sa građevinskim otpadom, načinu i postupku prerade građevinskog otpada, uslovima i načinu odlaganja cement azbestnog otpada ("Sl.list CG" broj 50/12). Građevinski otpad će se privremeno skladištiti odvojeno po vrstama građevinskog otpada u skladu sa Katalogom otpada i odvojeno od drugog otpada, na način kojim se ne zagađuje životna sredina. Odlaganje građevinskog otpada koji se privremeno ne skladišti na gradilištu ili u objektu u kojem se izvode građevinski radovi može se vršiti u kontejnere postavljene na gradilištu, uz gradilište ili uz objekat na kojem se izvode građevinski radovi. Građevinski otpad može se privremeno skladištiti na gradilištu do završetka građevinskih radova, a najduže jednu godinu. Investitor je u obavezi da sa organom lokalne uprave Opštine Herceg Novi sklopi Ugovor u kom će biti definisane lokacije na kojim će se privremeno, ne duže od godinu

dana, odlagati otpad koji nastaje u toku izgradnje. Sav otpad koji nastaje u toku izvođenja radova Investitor je obavezan da transportuje do mjesta njegovog odlaganja u skladu sa Ugovorom sa organom lokalne uprave Opštine Herceg Novi. Rješenja moraju biti u skladu sa Zakonom o upravljanju otpadom („Sl. list CG“, br. 34/2024).

Glavni otpad koji nastaje tokom funkcionisanja objekta je komunalni otpad

Sav komunalni otpad tokom funkcionisanja objekta će se odlagati u kontejnere, u skladu sa “Zakonom o upravljanju otpadom” („Sl.list CG“, br. 34/2024). Kontejnere će redovno prazniti nadležno preduzeće.

### **3.6. Zagađivanje, štetno djelovanje i izazivanje neprijatnih mirisa, uključujući emisije u vazduh, ispuštanje u vodotoke, odlaganje na zemljište, buku, vibracije, toplotu, jonizujuća i nejonizujuća zračenja**

#### **Ispuštanje gasova**

Ispuštanje gasova na lokaciji nastaje usljed rada mehanizacije u toku iskopa temelja objekta, uslijed odvoza iskopa i građevinskog otpada, kao i dovoza potrebnog građevinskog materijala. Imajući u vidu da se radovi izvode u ograničenom vremenskom periodu, odnosno da su privremenog karaktera, isti neće bitno uticati na zagađenje životne strdine. U toku funkcionisanja objekta na lokaciji gasovi mogu nastati uslijed kretanja vozila do objekta i od objekta, kao posledica rada motora na unutrašnje sagorijevanje. Izduvni gasovi se u osnovi sastoje od azotovih i ugljenikovih oksida. Pošto je vožnja motornih vozila kartkog vremenskog perioda to je i količina produkata sagorijevanja mala, tako da do većih zagađenja vazduha u okolini objekta neće doći. Zatim, u toku funkcionisanja objekta na lokaciji gasovi mogu nastati i uslijed rada dizel agregata. Količina gasova po ovom osnovu nije velika imajući u vidu da će dizel agregat raditi samo u slučaju nestanka električne energije, što je rijedak slučaj jer se radi o primorskoj sredini.

#### **Otpadne vode**

Na predmetnoj lokaciji, kao ni u njenoj blizini, nema izgrađenog gradskog sistema za odvođenje fekalnih voda. Projektom izgradnje hotelskog naselja kategorije 5\* projektovana je izgradnja kanalizacione mreže separacionog tipa. Projektovano je sakupljanje otpadnih voda na lokaciji, njihovo kanalisanje i prečišćavanje u skladu sa Pravilnikom o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda, („Sl. list CG“, 56/19).

Svaki depandans - vila projektovan je sa rezervoarom za skupljanje kišnice koja će se prečišćavati i koristiti kao tehnička voda. S obzirom da veličina ovih rezervoara tj. količina skupljene kišnice premašuje potrebe pojedinačne vile može se u daljoj razradi predvideti povezivanje rezervoara i snabdevanje centralnog objekta ovom tehničkom vodom.

Voda iz tuševa, lavaboa i sudopera se skuplja u pojedinačne kontejnere, prečišćava i koristi kao tehnička voda. Kanalizacija se sabira i sprovodi do zbirne septičke jame za prečišćavanje. Voda za zalivanje obezbeđuje se reciklažom otpadnih voda.

## Buka

Buka koja će se javiti na gradilištu u toku izgradnje predmetnog objekta nastaje usljed rada mašina, transportnih sredstava i drugih alata, i ista je privremenog karakteraja sa najvećim stepenom prisutnosti na samoj lokaciji izvođenja. Intezitet buke takođe zavisi od broja mašina i prevoznih sredstava koje će biti angažovane na izgradnji objekta. Vrijednosti zvučne snage izvora ( $L_w$ ), za osnovne građevinske mašine koje će biti angažovane na izgradnji objekta prikazane su u tabeli 3.6-1.

**Tabela 3.6-1.** Vrijednosti zvične snage izvora ( $L_w$ ) za osnovne građevinske mašine koje će biti angažovane na izgradnji objekta

Vrsta opreme	$L_w$ dB(A)
Bager	100
Utovarivač	95
Kamion (kiper)	95
Mikser	95
Pumpa za beton	85
Vibrator za beton	85
Valjak	90

U toku eksploatacije objekata buka se javlja od rada vozila koja dolaze i odlaze do objekta. Uticaj sa stanovišta buke koju razvijaju prevozna sredstva nije značajan.

## Vibracije

Vibracija, u toku izgradnje objekata, nastaju uslijed rada građevinske mehanizacije. U tabeli 3.6-2. date su udaljenosti na kojoj se vibracije mogu registrovati na osnovu određene vrste građevinske aktivnosti. Vrijednosti su zasnovane na terenskim mjerenjima i informacijama iz literature, a preuzete su iz Izvještaja o strateškoj procjeni uticaja, koja je rađena za Državni prostorni plan.

**Tabela 3.6-2.** Razdaljine na kojima mogu biti registrovane vibracije od strane građevinske mehanizacije

Građevinske aktivnosti	Razdaljine na kojima mogu biti registrovane vibracije (m)
Iskopavanje	10 – 15
Kompaktiranje	10 – 15
Teška vozila	5 – 10

Imajući u vidu da na navedenoj razdaljini od lokacije nema objekata to je mala vjerovatnoća da vibracije, prouzrokovane izgradnjom objekata do stambenih objekata budu registrovane. U fazi eksploatacije objekta vibracije neće biti prisutne.

## Toplota i zračenje

Toplota i zračenje u fazi izgradnje i funkcionisanja objekta neće biti prisutni.

### **3.7. Rizik od nastanka udesa i/ili velikih katastrofa, koje su relevantne za projekat, uključujući one koje su uzrokovane promjenom klime, u skladu sa naučnim saznanjima**

S obzirom na tipologiju planiranog zahvata, akcidentne situacije su malo vjerovatne. Ipak, tokom izgradnje, moguće je da dođe do akcidentnih situacija uslijed kvara na mehanizaciji i mogućeg izlivanja nafte ili njenih derivata na tlo, te posebnu pažnju treba voditi prilikom kontrole mehanizacije tokom izgradnje.

Tokom funkcionisanja moguće je da dođe do požara što bi moglo dovesti do zagađenja vazduha.

Da bi se izbjegle akcidentne situacije, neophodno je pridržavati se svih važećih zakonskih propisa iz oblasti zaštite i spašavanja, mjera zaštite i sigurnosti na radu i redovno održavati mehanizaciju i plovila.

Ukoliko ipak dođe do akcidenta, neophodno je preduzeti sve moguće mjere i ukoliko je moguće ukloniti uzrok akcidenta u skladu sa planom za hitne intervencije, te obavjestiti nadležne institucije.

### **3.8. Rizici za ljudsko zdravlje (zbog zagađenja vode ili zagađenja vazduha i drugo)**

Imajući u vidu prirodu predmetnog Projekta, može se zaključiti da Projekat nema uticaja na ljudsko zdravlje ni u jednoj fazi Projekta, izvođenju radova i funkcionisanju Projekta.

## 4. KARAKTERISTIKE MOGUĆEG UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU

### 4.1. Veličina i prostorni obuhvat uticaja projekta

U skladu sa Urbanističko tehničkim uslovima broj: 08-332/23-3068/11 od 19.6.2024.godine koje je izdalo Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine urađeno je Idejno rješenje za izgradnju Turističkog naselja 5\* „Paradigma“.

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja Turističkog naselja 5\* „Paradigma“, nalazi se u Zagori, Opština Kotor (uvala Nerin, Zagora, Donji Grbalj), na katastarskim parcelama broj: 782/1, 782/2, 783 i 784 KO ZAGORA u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor, Opština Kotor. Ukupna površina parcela iznosi 11464m<sup>2</sup>.

Struktura planiranog Turističkog naselja 5\* sadrži dvije funkcionalne cjeline:

- Cjelina centralnih funkcija (višenamjenski objekti), BRGP - max. 1662m<sup>2</sup>;
- Depadansi, ukupna BRGP max. 1.776 m<sup>2</sup>.

Ukupna bruto građevinska površina planiranog objekta iznosi 3483m<sup>2</sup>.

U toku izvođenja radova biće ograđena ukupna površina katastarskih parcela.

Površina koja će biti obuhvaćena kada projekat bude stavljen u funkciju će iznositi cca 2866m<sup>2</sup>.

Površina zelenila u direktnom kontaktu sa tlom iznosi 6.052,97 m<sup>2</sup>.

### 4.2. Priroda uticaja (nivo i koncentracija emisija zagađujućih materija u vazduhu, površinskim i podzemnim vodama, zemljištu, gubitak i oštećenje biljnih i životinjskih vrsta i njihovih staništa, gubitak zemljišta i drugo)

Svrha definisanja mogućih uticaja projekta na životnu sredinu i njihove karakteristike mogu se svesti na više kategorija uticaja i to: mogući uticaj neadekvatnog odlaganja materijala iz iskopa, mogući uticaj buke, emisije i imisije prašine tokom procesa izgradnje planiranog objekta, neadekvatan tretman komunalnog i ambalažnog otpada, kao i mogući uticaj neadekvatnog tretmana otpadnih voda.

Planirani projekat prostorno zahvata teren koji je male gustine stanovanja.

U toku izvođenja projekta usljed rada angažovane mehanizacije doći će do emisije izduvnih gasova u vazduh. U fazi izvođenja radova pojaviće se i materijal iz iskopa.

Postoji mogućnost pojave izlivanja ulja ili goriva usljed neispravnosti angažovane mehanizacije.

U toku funkcionisanja projekta negativni uticaji se mogu javiti usljed neadekvatnog odlaganja komunalnog i ambalažnog otpada.

Predmetni projekat ima uporište u planskoj dokumentaciji pri čemu je zemljište opredjeljeno za turizam.

Ukoliko projekat funkcioniše u skladu sa propisima i normativima koji se odnose na prirodu djelatnosti projekta onda nema bojazni da bi projekat mogao imati značajniji uticaj na okolinu.

Emisija buke i vibracija nije takvog nivoa da bi moglo doći do uticaja na zdravlje stanovništva. U toku izvođenja projekta doći će do uklanjanja zemljišnog pokrivača i zeljaste vegetacije koja se sada nalazi na predmetnoj lokaciji. Površina predmetne lokacije u ekološkom smislu ne predstavlja prostor koji bi za životinjski svijet bio od velikog značaja. Naime, očekuje se da se životinjske vrste koje nastanjuju predmetnu lokaciju pomjeriti i pronaći nova odgovarajuća staništa u neposrednom okruženju. Odnosno planirani zahvat neće dovesti do opadanja brojnosti ovih organizama.

#### **4.3. Prekogranična priroda uticaja**

Iz podataka saopštenih u Poglavljima 2. i 3. ove dokumentacije, konstatujemo da neće biti prekograničnih uticaja.

#### **4.4. Jačina i složenost uticaja**

Jačina uticaja projekta je ograničena na lokaciju projekta i njenu neposrednu okolinu, kao i vizuelni uticaji. Složenost mogućeg uticaja nije relevantna.

#### **4.5. Vjerovatnoća uticaja**

Shodno veličini i kapacitetima projekta, može se konstatovati da su uticaji na segmente životne sredine, osim uticaja koje će pretpjeti zemljište usled prenamjene, malo vjerovatni.

#### **4.6. Očekivani nastanak, trajanje, učestalosti i vjerovatnoća ponavljanja uticaja**

S obzirom na vrstu projekta, nema vjerovatnoće ponavljanja uticaja.

#### **4.7. Mogućnost efektivnog smanjivanja uticaja**

Primjenjujući tehničke mjere zaštite tokom izvođenja i funkcionisanja projekta, spriječiće se negativni uticaji na okruženje.

#### **4.8. Kumulativni uticaj sa uticajima drugih postojećih i/ili odobrenih projekata**

Analiziranim konačnim Idejnim rješenjem planiranih struktura smanjuju se identifikovani uticaji na percepciju pejzaža, kao i na fizičku strukturu pejzaža. Planirana struktura osigurala je smanjivanje prvobitno identifikovanih negativnih uticaja na attribute izuzetnih univerzalnih vrijednosti Područja Kotora, kao i attribute uže lokacije, te je osigurala integraciju u zatečene pejzažne vrijednosti, a svojom dispozicijom i volumenom ne utiče na značajno povećanje negativnog kumulativnog efekta.

S obzirom na vrstu projekta, može se govoriti o nastavku kumulativnih uticaja koji bi nastali usled nekontrolisane izgradnje u okruženju lokacije.

## 5. OPIS MOGUĆIH ZNAČAJNIH UTICAJA

### 5.1. Uticaj na kvalitet vazduha

#### a) U toku izvođenja radova

Uticaji na kvalitet vazduha u toku izvođenja radova nastaju kao posljedica prisustva građevinskih mašina, primjene različitih tehnologija i organizacije izvođenja radova. Negativne posljedice se javljaju kao rezultat iskopa određene količine materijala, njegovog transporta i ugrađivanja.

Prilikom izgradnje do narušavanja kvaliteta vazduha može doći usljed:

- uticaja izduvnih gasova iz građevinske mehanizacije (bager, utvarivač, kamion) koja će biti angažovana na izgradnji objekta,
- uticaja lebdećih čestica (prašina) koje nasataju usljed iskopa i
- usljed transporta iskopa prilikom prolaska kamiona i mehanizacije.

Imajući u vidu da se radi o privremenim poslovima, količina izduvnih gasova zavisice prvenstveno od dinamike radova, odnosno od tipa i brojnosti mehanizacije koja će biti angažovani na izgradnji objekta, kao i od vremena korišćenja. Iz navedenih razloga tačnu količinu izduvnih gasova je teško odrediti, već se samo može izvršiti procjena na bazi poznatih modela, koji za ulazne podatke koriste snagu uređaja, prosječnu potrošnju goriva i prosječno vrijeme rada mašina na dan.

Vrsta opreme	Snaga motora [kW]	Emisije gasova i čvrstih čestica (g/s) od angažovane mehanizacije			
		CO	CH	NO <sub>x</sub>	PM10
Bager	170	0,0708	0,0217	0,0944	0,00094
Utovarivač	169	0,0704	0,0216	0,0939	0,000938
Kamion	187	0,0779	0,0239	0,1039	0,001039

Kvantifikacija ovih uticaja zavisice prvenstveno od dinamike radova, odnosno brojnosti mehanizacije koji će biti angažovani na izgradnji objekta, kao i od vremena njenog korišćenja.

Procjena je da se najveći negativan uticaj na kvalitet vazduha javlja u situaciji kada su mašine u toku rada sa najvećom snagom skoncentrisane blizu jedna druge, a to je za vrijeme kopanja temelja objekata.

#### b) U toku funkcionisanja

Prilikom eksploatacije objekta do narušavanja kvaliteta vazduha može doći samo uslijed uticaja izduvnih gasova iz vozila koja dolaze ili odlaze na lokaciju. Imajući u vidu kapacitet objekta, odnosno broj vozila koja će dolaziti ili odlaziti, količine zagađujućih materija po ovom osnovu ne mogu izazvati veći negativan uticaj na kvalitet vazduha na ovom području.

#### c) U slučaju akcidenta

Akcidentna situacija koja može imati uticaj na kvalitet vazduha, kada je u pitanju predmetna lokacija, slučaj da dođe do požara. Usljed pojave požara na predmetnoj lokaciji javljaju se

produkti sagorjevanja koji mogu imati toksični uticaj na vazduh u životnoj sredini. Do požara na lokaciji može da dođe usljed: nekontrolisane upotrebe otvorenog plamena, neispravnosti, preopterećenja i neadekvatnog održavanja električnih instalacija. Kao posljedica nastanka požara obrazuje se dim kao vidljiva komponenta produkata sagorijevanja, koju čini mutna aerosolna mješavina čvrstih, tečnih i gasovitih produkata sagorijevanja. U toku požara u gasovitim produktima razlaganja prate se i normiraju nedostatak (deficit) kiseonika O<sub>2</sub>, sadržaj ugljen-dioksida CO<sub>2</sub> i sadržaj ugljen-monoksida CO. Kvalitet vazduha umnogome zavisi od meteoroloških parametara i klimatskih karakteristika. Ovo znači da će i kvalitet vazduha biti različit u različitim godišnjim dobima i pri različitim vremenskim prilikama.

## **5.2. Uticaj na kvalitet voda**

### ***a) U toku izvođenja radova***

Shodno karakteristikama zemljišta na lokaciji, tehnologiji izvođenja radova, organizaciji gradilišta koja predviđa kontrolisano lagerovanje građevinskog materijala i njegovo sukcesivno dopremanje i pravovremeno odvoženje na građevinsku deponiju, može se zaključiti da u toku izvođenja radova neće doći do narušavanja kvaliteta voda na predmetnoj lokaciji.

Uticaj se može javiti usled nestručnog rukovanja građevinskim mašinama kao i usled neogovornog rukovanja otpadom tokom faze izgradnje.

### ***b) U toku funkcionisanja projekta***

U toku funkcionisanja Projekta stvaraće se sanitarno fekalne otpadne vode i atmosfere vode. U cilju zaštite vode kao jednog od najvažnijih segmenata životne sredine, Nosioca projekta će realizovati aktivnosti koje će mogući uticaj predmetnog Projekta biti eliminisani ili svedeni na najmanju moguću mjeru.

Svaki depondans - vila projektovan je sa rezervoarom za skupljanje kišnice koja će se prečišćavati i koristiti kao tehnička voda. S obzirom da veličina ovih rezervoara tj. količina skupljene kišnice premašuje potrebe pojedinačne vile predviđa se povezivanje rezervoara i snabdevanje centralnog objekta ovom tehničkom vodom.

Voda iz tuševa, lavaboja i sudopera se skuplja u pojedinačne kontejnere, prečišćava i koristi kao tehnička voda. Kanalizacija se sabira i sprovodi do zbirne nepropusne septičke jame za prečišćavanje.

Za sada nema uslova za priključenje objekta na gradski vodovodni sistem. Priključenje planiranog objekta moći će se izvršiti nakon izgradnje vodovodnog i kanizacionog sistema na predmetnom području, njegovog tehničkog prijema i predaje na upravljanje i održavanje komunalnom društvu Vodovod i kanalizacija.

Sistem otpadnih voda mora se rešavati individualno. Voditi računa da se vodonepropusna septička jama projektuje tako da se instalacije mogu prilagoditi priključku kada kanizacioni sistem bude izgrađen.

Kanizacioni sistem je separatan - sistemi fekalne i atmosfere vode su potpuno odvojeni.

**a) U slučaju akcidentnih situacija**

Ukoliko dođe do akcidentnih situacija u fazi funkcionisanja objekta, obaveza Nosioca projekta je da odmah obustavi rad i da se primijene sve adekvatne mjere i izvrši analiza kvaliteta vode, i tek onda se nastavi sa radom.

**5.3. Uticaj na zemljište****a) U toku izvođenja radova**

Osnovni fizički elementi kroz koje se ogleda uticaj izvođenja i funkcionisanja projekta na zemljište samog lokaliteta na kome se izvode radovi je promjena topografije i trajna zauzetost zemljišta. Kod predmetnog planskog rješenja doći će do lokalne promjene topografije, odnosno doći će do trajne zauzetosti prostora realizacijom Projekta.

U toku izvođenja radova očekivano je da na kvalitet zemljišta može uticati neadekvatan tretman otpadnog građevinskog materijala (njegovo skladištenje van propisanog mjesta), kao i drugih vrsta otpada koji nastaju realizacijom samog projekta, komunalni i građevinski otpad. Ovdje je važno naglasiti i uticaj eventualnog neadekvatnog tretiranja otpadnih ulja, maziva i goriva.

**a) U toku funkcionisanja**

U toku funkcionisanja projekta, jedini uticaj na zemljište može imati neadekvatno odlaganje otpada. Obzirom, da će planirani objekat imati adekvatan broj posuda/kontejnera za odlaganje otpada, ovaj uticaj je sveden na najmanju moguću mjeru.

**b) U slučaju akcidenta**

U toku izvođenja radova, akcidentna situacija može se javiti usljed prosipanja goriva, ulja i maziva na lokaciji koje je posledica rada mehanizacije koja će biti angažovana na realizaciji projekta. Na ovaj način može biti ugrožen kvalitet zemljišta na lokaciji.

**5.4. Uticaj na lokalno stanovništvo****a) U toku izvođenja radova**

Obzirom da se lokacija projekta nalazi u području koje je male gustine naseljenosti, skoro pa nenaseljeno, u toku izvođenja radova ne očekuje se uticaj na lokalno stanovništvo, izazvan radom građevinskih mašina, koje utiču na kvalitet vazduha u zoni izvođenja radova i na buku.

**b) U toku funkcionisanja**

Moguće promjene u broju i strukturi stanovništva u toku funkcionisanja projekta se prvenstveno ogleda u povećanom broju korisnika usluga, kao i u broju zaposlenih, koji će biti zaposleni na predmetnoj lokaciji. Pošto se radi o turističkom naselju doći će do određenog povećanja fluktuacije korisnika prostora, što se posebno može očekivati u periodu turističke sezone. Navedeno može imati pozitivan uticaj na razvoj turizma, odnosno povećanje prihoda.

**c) U slučaju akcidenta**

Akcidentne situacije, ne mogu imati uticaj na lokalno stanovništvo jer lokacija Projekta i bliže okruženje nisu naseljeni.

### 5.5. Uticaj na ekosisteme i geološku sredinu

U skladu sa planiranim aktivnostima, zavisno od faze realizacije projektnih zadataka, kao i generisanih podataka o stanju biodiverziteta i staništa, očekivani negativni uticaji, prijetnje i pritisci se mogu manifestovati u vidu:

- zauzimanja, gubitka i fragmentacije staništa;
- uticaja na populacije;
- fizičko-hemijskog zagađenja;
- otpada; i
- ekoloških akcidenata.

Negativni uticaji, pritisci i prijetnje se utoliko mogu ispoljiti, ukoliko se ne budu strogo poštovale ekološke mjere prilikom realizacije projektnih aktivnosti za potrebe izgradnje turističkog naselja. Potencijalni uticaji su prikazani u sledećoj tabeli.

**Tabela 5.5.-1. Uticaji na ekosistem**

UTICAJI, PRIJETNJE I PRITISCI	OPIS/KOMENTAR
1. ZAUZIMANJE, GUBITAK I FRAGMENTACIJA STANIŠTA	<p><b>Uništavanje staništa.</b> Građevinske aktivnosti mogu dovesti do fragmentacije prirodnih staništa, smanjujući prostor dostupan za divlje vrste i prekidajući prirodne koridore za migraciju i razmnožavanje. Takođe, direktno uništavanje staništa može ugroziti vrste koje su specifično prilagođene lokalnim uslovima, smanjujući njihovu populaciju i raznolikost.</p> <p>Uticaj tokom izvođenja građevinskih radova, očekuje se u toku mehaničkog uklanjanja biljnog pokrivača u zoni objekta, uključujući gubitak/zauzimanje određene površine prekrivene vegetacijom. Uklanjanje zemljišnog pokrivača imaće negativan uticaj i na faunu lokacije, u prvom redu gmizavce i ptice.</p>
	<p><b>Gubitak N2000 habitata.</b> Unutar projektnog opsega su opisani N2000 habitati. U Zagori i bližoj okolini kartirana su 5 tipa NATURA 2000 staništa i dva staništa koja se ne nalazi na Direktivi o staništima: 5210 Makija sa mediteranskim klekama (<i>Juniperus sp.</i>), 6220 Pseudostepe sa travama i jednogodišnjim biljkama klase <i>Thero-Brachypodietea</i>, 62A0 Istočni submediteranski suvi travnjaci (<i>Scorzoneretalia villosae</i>), 9340 Šume crnike (<i>Quercus ilex</i>), 9540 F6.331 Ilirska <i>Cistus incanus</i> gariga, Mediteranske šume primorskih borova, F5.213 Istočnomediteranska visoka makija. Na predmetnoj lokaciji, gdje je planirana izgradnja turističkog naselja, dominira makija značajne reprezentativnosti i gariga.</p>
2. UTICAJ NA POPULACIJU	<p><b>Uznemiravanje faune.</b> Projektne aktivnosti mogu uzrokovati povećan nivo buke i svjetlosnog zagađenja, što može ometati životinje, naročito one koje su aktivne noću. Prisutnost većeg</p>

	broja ljudi može ometati prirodne obrasce ponašanja životinja kao što su ishrana, parenje i migracija, što može imati negativne posljedice na njihovu populaciju.
	<b>Antropogeni stres.</b> Povećani antropogeni pritisak može smanjiti otpornost lokalne faune i flore na promjene u okruženju, čineći ekosistem manje stabilnim i sposobnim da se nosi sa promjenama.
	<b>Turistički pritisak.</b> Povećani broj turista može dodatno opteretiti ekosistem, smanjujući kvalitet staništa i povećavajući pritisak na lokalne resurse. Prekomjerna posjećenost može narušiti ekološku ravnotežu i dovesti do degradacije staništa.
	<b>Stradanje jedinki.</b> Stradanje jedinki može biti indukovano višestrukim aktivnostima, upotrebom mehanizacije ili kretanjem vozila. Uglavnom herpetofaune i sitnih sisara. Uticaj je kratkoročan, privremen i lokalizovan.
	<b>Slučajna introdukcija invazivnih vrsta</b> – neadekvatnim održavanjem mehanizacije. Projektnim aktivnostima može doći do nenamjernog unosa invazivnih vrsta koje mogu ugroziti lokalnu floru i faunu, 'takmičeći' se za resurse ili prenoseći bolesti, što može ozbiljno narušiti prirodnu ravnotežu u ekosistemu.
<b>3. FIZIČKO-HEMIJSKO ZAGAĐENJE</b>	<b>Zagađenje tla.</b> Nedovoljno kontrolisano korišćenje hemikalija kao što su pesticidi (herbicidi, fungicidi itd) može rezultirati zagađenjem zemljišta. Izlivanje i dreniranje hemikalija i bioloških materija.  Neadekvatno upravljanje otpadom i otpadnim vodama.
	<b>Pesticidi.</b> Neselektivna, neplanska i neprovjerena upotreba pesticida, koji mogu sadržati teške metale. Kao i upotreba zabranjenih hemikalija poput PCB, DDT-a i slično.  Strogo je zabranjeno ukljanjanje "neželjene" vegetacije upotrebom herbicida ili prekrivanjem zemlje šljunkom kako bi se olakšao rad objekta. U prvom slučaju dolazi do zagađivanja zemljišta i podzemnih voda, a u drugom može doći do unošenja alohtonih vrsta. Najpoželjnije bi bilo da se vrši košenje.
	<b>Buka i vibracije</b> - Prilikom izvođenja radova (u fazi izgradnje) doći će do pojave buke i vibracija te uslijed toga do učestalog uznemiravanja životinja koje će u najvećem broju u tom periodu izbjegavati uža područja na kojima se izvode građevinski i sličnog karaktera radovi.
	<b>Vještačko osvjetljenje.</b> Upotreba neadekvatne i ekološki neprihvatljive rasvjete, koje remeti aktivnosti nokturalnih životinja.
<b>4. OTPAD</b>	<b>Neadekvatno upravljanje otpadom različitih kategorija</b> - opasan, neopasan i inertni, i njegovo privremeno generisanje na predmetnoj lokaciji.

<b>5. EKOLOŠKI AKCIDENTI</b>	<p><b>Požari</b> - mogu nastati na lokacijama gdje u upotrebi imamo zapaljive materije (tečnosti, gasove, tvrde materijale - drvo, papir, tkanine), kao i otpad.</p> <p>Projektne aktivnosti mogu povećati rizik od požara, što može uništiti vegetaciju i ugroziti životinjske vrste.</p>
------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Pravilnom organizacijom gradilišta, uz primjenu neophodnih mjera zaštite i poštovanje nacionalnih propisa kojim se reguliše oblast upravljanja otpadom, svi potencijalno nepovoljni uticaji, prvenstveno vezani za neadekvatno zbrinjavanje komunalnog, građevinskog i drugog otpada, uključujući nehotično curenje ulja i maziva na tlo biće svedeni na najmanju moguću mjeru.

Nakon završetka izgradnje turističkog naselja, projektom je predviđeno pored ostalog i pejzažno uređenje terena na slobodnim površinama sa vrstama koje su karakteristične za ovo podneblje, ali i vrstama koje su kultivari i uobičajene vrste uređenih površina predmetnog područja. Ovo će doprinijeti stvaranju funkcionalnog, estetski skladnog ambijenta i potrebnih uslova za ugodan boravak korisnika objekta.

### **Uticaj na geološku sredinu**

U toku izvođenja projekta neće doći do većih gubitaka i oštećenja geoloških, paleontoloških i geomorfoloških osobina predmetne lokacije, kao i njene šire okoline.

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

Na lokaciji projekta i u njoj blizini nema zaštićenih prirodnih područja.

### **5.7. Uticaj na komunalnu infrastrukturu**

Predmetni objekat neće imati uticaj na komunalnu infrastrukturu jer na lokaciji Projekta ne postoji izgrađena komunalna infrastruktura. Nakon stvaranja uslova za priključenje Projekta na komunalnu infrastrukturu doći će do njegovog uticaja koji se ogleda u povećanju potrošnje vode i struje, kao i protoka saobraćaja i količine otpada.

### **5.8. Uticaj na karakteristike pejzaža**

Idejnim rješenjem planiranih struktura smanjuju se identifikovani uticaji na percepciju pejzaža, kao i na fizičku strukturu pejzaža. Planirana struktura osigurala je smanjivanje prvobitno identifikovanih negativnih uticaja na attribute izuzetnih univerzalnih vrijednosti Područja Kotor, kao i attribute uže lokacije, te je osigurala integraciju u zatečene pejzažne vrijednosti, a svojom dispozicijom i volumenom ne utiče na značajno povećanje negativnog kumulativnog efekta.

U tom smislu, ukupni uticaj planirane strukture na attribute izuzetnih univerzalnih vrijednosti Područja Kotor, ocijenjen je kao srednji/mali.

## **6. MJERE ZA SPREČAVANJE, SMANJENJE ILI OTKLANJANJE ŠTETNIH UTICAJA**

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

Mjere zaštite životne sredine predviđene tehničkom dokumentacijom proizilaze iz zakonskih zahtjeva koje je neophodno ispoštovati pri izgradnji objekta:

- Izvođač radova je obavezan da uradi poseban elaborat o uređenju gradilišta i rada na gradilištu sa naznačenim mjerama zaštite na radu po važećim propisima i standardima.
- Prije početka izvođenja radova, izvođač je obavezan da se upozna sa geološkim i hidrogeološkim karakteristikama terena.
- U cilju ispunjenja potrebne stabilnosti i funkcionalnosti konstrukcije, ista treba biti izabrana prema propisima za ovakvu vrstu objekta.
- Neophodno je izvršiti pravilan izbor kompletne opreme, prema tehnološkim zahtjevima, uz neophodno priloženu atestnu dokumentaciju.
- Dimenzionisanje instalacija vodovoda i kanalizacije izvršiti na osnovu hidrauličkog proračuna uz primjenu važećih tehničkih normativa i standarda.
- Nakon izgradnje vodovodne i kanalizacione mreže potrebno je izvršiti hidrauličko ispitivanje mreže prema uputstvima iz projekta.
- Izbor elektroopreme i instalacija prema spoljnim uslovima - uticajima izvršiti prema standardu, tj. neophodno ih je obezbijediti odgovarajućom mehaničkom zaštitom od prašine i vlage.
- Nakon završetka građevinskih radova neophodno je urediti korišćeni prostor, shodno projektu uređenja terena.
- Planom ozelenjavanja predvidjeti pravilan izbor biljnih vrsta, otpornih na aerozagađivanje. Formiranje zelenih površina na kompleksu objekta je u funkciji zaštite životne sredine i hortikulture dekoracije.

Mjere zaštite životne sredine u toku izgradnje objekta obuhvataju sve mjere koje je neophodno preduzeti za dovođenje kvantitativnih negativnih uticaja na dozvoljene granice kao i preduzimanje mjera kako bi se određeni uticaji sveli na minimum:

- Prije početka radova gradilište mora biti obezbijedeno od neovlašćenog pristupa i prolaza svih lica, osim radnika angažovanih na izvođenju radova, nadzornih organa, radnika koji vrše inspekcijski nadzor i predstavnika investitora.

- Izvođač radova je obavezan da uradi poseban elaborat o uređenju gradilišta i rada na gradilištu sa naznačenim mjerama zaštite na radu po važećim propisima i standardima.
- Izvođač radova je dužan organizovati postavljanje gradilišta tako da njegovi privremeni objekti, postrojenja, oprema itd. ne utiču na treću stranu.
- Tokom izvođenja radova održavati mehanizaciju: građevinske mašine i vozila u ispravnom stanju, sa ciljem maksimalnog smanjenja buke, kao i eliminisanja mogućnosti curenja nafte, naftnih derivata i mašinskog ulja.
- Sve građevinske mašine i prevozna sredstva moraju biti opremljena protivpožarnim aparatima, a brzina saobraćaja na gradilištu mora se ograničiti na 10 km/h, a i manje ako se to zahtjeva.
- Izvođač radova je obavezan da izvrši pravilan izbor građevinskih mašina sa emisijom buke i vibracijama, koje ne prelaze dozvoljene vrijednosti u životnoj sredini pri radu.
- Ukoliko se u toku izvođenja radova naiđe na prirodno dobro za koje se pretpostavlja da ima svojstva prirodnog spomenika, geološko-paleontološkog ili mineraloškopetro-grafskog porijekla, obavijestiti Zavod za zaštitu spomenika Crne Gore i preduzeti sve mjere obezbjeđenja prirodnog dobra, do dolaska ovlašćenog lica.
- Određenu količinu zemlje iz iskopa koristiti za nivelaciju terena u krugu gradilišta, a višak transportovati na lokaciju koju određuje nadležni organ lokalne samouprave, ako ne postoji registrovana deponija za građevinski otpad.
- Materijal od iskopa pri transportu treba da bude pokriven.
- Redovno prati točkove na vozilima koja napuštaju lokaciju, kao i ulice kojima se vrši transport iskopa.
- U cilju sprovođenja kvalitetnog upravljanja građevinskim otpadom obaveza je Investitora da izradi plan upravljanja otpadom shodno Zakonu o upravljanju otpadom ("Sl.list CG" br. 34/2024).
- Obezbijediti dovoljan broj mobilnih kontejnera, za prikupljanje čvrstog komunalnog otpada sa lokacije gradilišta i obezbijediti odnošenje i deponovanje prikupljenog komunalnog otpada u dogovoru sa nadležnom komunalnom službom grada.
- Na gradilištu objekta treba obezbijediti sanitarni čvor u vidu montažnog PVC tipskog higijenskog toaleta i locirati ga na mjestima dovoljno udaljenom od ostalih objekata.
- Izvršiti revitalizaciju zemljišta, tj. sanaciju oko objekta poslije završenih radova, što podrazumjeva uklanjanje predmeta i materijala sa površina korišćenih za potrebe gradilišta odvoženjem na odabranu deponiju.

- U slučaju prekida izvođenja radova, iz bilo kog razloga, potrebno je obezbijediti gradilište do ponovnog početka rada. Izvođenje radova na gradilištu može započeti pošto se uvrđi da su preduzete sve neophodne, potrebne mjere zaštite i definisan način realizacije mjera.

## **6.2. Mjere koje se preduzimaju u slučaju udesa**

### **Mjere zaštite od požara**

Imajući u vidu namjenu i lokaciju Projeta, zaključuje se da do požara može doći samo kod nekontrolisanog paljenja vatre.

Radi zaštite od požara potrebno je:

- omogućiti nesmetan pristup vatrogasnim jedinicama do lokacije.
- definisati zaduženja i odgovornost u slučaju udesa,
- definisati način i vrstu prenosa informacija o udesu između odgovornih nadležnih državnih interventnih službi (MUP-a, hitne, vatrogasne, itd).

### **Mjere zaštite od prosipanja goriva i ulja**

Mjere zaštite životne sredine u toku akcidenta - prosipanja goriva i ulja pri realizaciji Projekta, 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.
- Zabranjeno je dopunjavanje gorivom i uljem na lokaciji, kao i opravka istih.
- U koliko dođe do prosipanja goriva i ulja iz mehanizacije u toku izgradnje objekta neophodno je zagađeno zemljište skinuti, skladištiti ga u zatvorena burad, u zaštićenom prostoru lokacije, shodno Zakon o upravljanju otpadom ("Sl. list CG" br. 34/2024) i zamijeniti novim slojem. Burad sa kontaminiranim zemljištem predati ovlaštenom sakupljaču.

### **Rizik od neadekvatnih mjera zaštite**

Loše propisane i izvedene mjere zaštite takođe mogu dovesti do određenih nepoželjnih posljedica. Da bi se ovi slučajevi izbjegli neophodno je pratiti stanje životne sredine, odrediti mjere održavanja planiranih rješenja, predvidjeti alternative koje treba sprovesti ukoliko se izvedene mjere pokažu neefikasne.

### **Rizik od prirodnih katastrofa**

Na stabilnost objekta veliki negativan uticaj može imati jak zemljotres, čija se pojava, snaga i posljedice koje mogu nastati ne mogu predvidjeti. Stoga se pri projektovanju i izgradnji objekata mora pridržavati propisa o temeljenju, uz uvažavanje mikroseizmičkih parametara.

### **Mjere koje će se preduzeti u slučaju udesa ili velikih nesreća**

Procjena opasnosti odnosno rizika od incidenta, akcidenta ili udesa i opasnosti od zagađivanja životne sredine obuhvata identifikovanje mogućih opasnosti, utvrđivanje mehanizama njihovog nastanka i razvoja i sagledavanje mogućih posledica.

Pripreme za mogući incident, akcident ili udes obuhvataju mjere zaštite pri prostornom planiranju, projektovanju, izgradnji, procesu rada, deponovanju i čuvanju otpadnih materija, kontroli korišćenja i održavanja, kao i druge mjere koje se preduzimaju pri obavljanju opasnih aktivnosti, a kojima se sprečava odnosno smanjuje vjerovatnoća nastanka akcidentnih situacija i mogućih posledica.

Otklanjanje posljedica akcidenta obuhvata skup mjera i postupaka kojima se prati postakcidentna situacija, obnavlja degradirana životna sredina i otklanja opasnost od ponovnog nastanka takve situacije.

U slučaju izlivanja ulja iz mehanizacije prilikom realizacije i eksploatacije projekta, pod uticajem atmosferskih padavina dolazi do zagađenja zemljišta. U tom slučaju potrebno je preduzeti hitne mjere sanacije terena na način da se zauključano zemljište sakupi i privremeno odloži u nepropusne sudove i dalje se preda firmama koje imaju dozvolu nadležnog organa za sakupljanje otpada.

### **Druge mjere koje mogu uticati na sprečavanje, smanjenje ili neutralisanje štetnih uticaja na životnu sredinu**

Nosilac projekta je obavezan da u fazi dalje eksploatacije zadrži karakteristike koje su bile prezentovane u fazi projektovanja, u domenu parametara koji su bili mjerodavni za analize izvršene u ovoj dokumentaciji.

Takođe eventualno povećanje obima ove djelatnosti na predmetnoj lokaciji ne može se izvršiti prije nego što se odgovarajućim analizama dokaže da takve izmjene neće imati negativnih uticaja na životnu sredinu.

Nosilac projekta mora da posjeduje kompletnu dokumentaciju o izvedenom stanju, ateste za opremu, kao i izvještaje o ispitivanjima.

Nosilac projekta mora da posjeduje Pravilnik o radu u kome je definisan postupak za slučaj opisanih mogućih akcidenata, način obuke zaposlenih i zaduženja u takvim situacijama.

## **6.3. Planovi i tehnička rješenja zaštite životne sredine (reciklaža, tretman i dispozicija otpadnih materija, rekultivacija, sanacija i drugo)**

### **Predviđene mjere – vode.**

Ne očekuju se negativni uticaji na vode izvođenjem projekta.

Praksa dobrog održavanja kompleksa mora biti nametnuta od strane Nosioca projekta i primijenjena od strane izvođača radova.

Na gradilištu se predviđa korišćenje sanitarnog čvora. Objekat će biti priključen na vodovodnu infastrukturu mrežu.

#### **Predviđene mjere – vazduh.**

Realizacija projekta ima ograničen uticaj na kvalitet vazduha koji je prisutan samo u toku realizacije predmetnog projekta u ograničenom obimu. U cilju redukovanja prašine, za vrijeme vjetra i sušnog perioda redovno kvasiti materijal od iskopa.

#### **Predviđene mjere – buka.**

Da bi se minimizirao uticaj buke tokom izvođenja radova, izvršiće se izbor građevinske opreme sa dobrim akustičnim karakteristikama.

#### **Predviđene mjere – zemljište.**

Vršiće se stalna kontrola eventualnog curenja ulja i goriva iz mašina koje rade na ovom projektu.

Građevinski otpad će se predavati ovlašćenom operateru otpada. Sav komunalni otpad koji se generiše se sakuplja u kontejnerima i redovno odvozi na gradsku deponiju.

#### **Predviđene mjere – lokalno stanovništvo.**

Izvođenje radova treba sprovoditi u dnevnim časovima.

#### **Predviđene mjere – rekultivacija.**

Pejzažno uređenje slobodnih površina uskladiti sa karakterom prostora, kako ekološkim tako i ambijentalnim, kroz očuvanje i unaprijeđenje dominantnih strukturnih elemenata prostora/lokacije i upotrebu autohtonih bilnih vrsta i materijala. U skladu sa smjernicama iz SPU, autohtone vrste koje se predlažu su: *Myrtus communis*, *Arbutus unedo*, *Juniperus oxycedrus*, *Juniperus phoenicea*, *Quercus ilex*, *Rosa canina*, *Fraxinus ornus*, *Laurus nobilis*, *Ostrya carpinifolia*, *Olea europaea*, *Quercus pubescens*, *Paliurus aculeatus*, *Ceratonia siliqua*, *Carpinus orientalis*, *Acer campestre*, *Acer monspessulanum*, *Nerium oleander*, *Ulmus carpinifolia*, *Celtis australis*, *Tamarix africana*, *Crataegus monogyna*, *Spartium junceum*, *Viburnum tinus*, *Colutea arborescens*, *Rosa sempervirens*, *Rosa canina*, i dr.

Elemente postojeće makije sačuvati na način što će isti biti tokom izgradnje adekvatno izvađeni i nakon završetka presađeni i inkorporani u novonastalo stanje projektnog područja.

#### **Predviđene mjere – zaštita na radu.**

Zakonom o zaštiti i zdravlju na radu („Sl. list CG”, br. 84/24), propisana je obaveza izrade normativa i uputstava za zaštitu na radu pri izvođenju svih radova koji mogu imati rizik po život i zdravlje radnika.

Tokom izgradnje mogući uticaj na građevinske radnike se izražava kroz fizičku opasnost. Za radnike na lokaciji i posjetioce biće pripremljena procjena rizika i plan zaštite na radu. Procjena rizika i plan zaštite na radu obuhvataju bezbjednosna pravila koje se moraju sprovoditi na lokaciji, obuku, izdavanje i korišćenje ličnih zaštitnih sredstava, oznake za opasnost, obezbjeđenje mokrog čvora i čistih prostorija za jelo i piće.

Prije izgradnje objekata je potrebno izraditi Projekat uređenja gradilišta kojim će se definisati neophodni sadržaji za izvođenje ovog projekta.

Pri radu na izgradnji objekta moraju se strogo primjenjivati odredbe Pravilnika o tehničkim normativima za ovu vrstu posla i mjerama zaštite na radu.

Opšta mjere zaštite odnosi se na pridržavanje posebnih mjera zaštite na radu sa primjenjenim vrstama građevinske operative.

Rukovaoci građevinskih mašina moraju biti lica sa odgovarajućom kvalifikacijom, i pri radu se moraju pridržavati uputstva za rukovanje građevinskim mašinama.

Prije početka radova na utovaru mora se raskrčiti radni prostor mašine radi zaštite hodnih uređaja od oštećenja.

U vozilima se mora nalaziti aparat za gašenje požara.

Pregled građevinskih mašina vrše sami rukovaoci na početku rada i nedostatke u smislu tehničke neispravnosti upisuju u knjigu pregleda i obaveštavaju neposredno rukovodioca. Neispravna građevinska mašina ne smije se koristiti dok se ne otklone uočeni nedostaci. Rukovalac građevinske mašine mora biti snabdjeven svim zaštitnim sredstvima.

Obavezna je upotreba LZO, LZS i SZR. Na radnim mjestima gdje su radnici izloženi opasnostima, a ne postoji mogućnost sprovođenja tehničkih mjera zaštite, radnicima se moraju staviti na raspolaganje lična zaštitna sredstva i to: zaštitno odijelo, zaštitne cipele, zaštitne kožne rukavice, zaštitni opasač, zaštitni šlem, zaštitne naočari za rad na autogenom aparatu, pojasi sa zakivkama, zaštitna pasta za ruke.

Precizniji opis ličnih zaštitnih sredstava će se definisati Elaboratom zaštite na radu, a sve mjere moraju biti usaglašene sa Pravilnikom o mjerama zaštite i zdravlja na radu od rizika izloženosti buci („Sl. list CG“, br. 037/16), Pravilnikom o mjerama zaštite i zdravlja na radu od rizika izloženosti vibracijama („Sl. list CG“, br. 24/16), Pravilnikom o mjerama zaštite i zdravlja na radu od rizika izloženosti hemijskim materijama („Sl. list CG“, br. 81/16, 30/17, 040/18, 77/21), Pravilnikom o mjerama zaštite i zdravlja na radu od rizika izloženosti kancerogenim ili mutagenim materijama („Sl. list CG“, br. 60/16, 11/17, 43/18, 20/19, 21/20).

### **Predviđenje mjere – upravljanje otpadom.**

Građevinski otpad se mora tretirati (prerada građevinskog otpada) u skladu sa Zakonom o upravljanju otpadom („Sl. list CG, br. 34/24) i Pravilnikom o bližem sadržaju i načinu sačinjavanja plana upravljanja otpadom proizvođača otpada („Sl. list Crne Gore“, br. 05/13).

Prema ovom Pravilniku, građevinski otpad se skladišti odvojeno po vrstama građevinskog otpada i odvojeno od drugog otpada na način da se na zagađuje životna sredina.

Građevinski otpad koji će nastati usled radova se mora predavati na dalje upravljanje ovlašćenim operaterima otpada. Opasni otpad koji može nastati usled realizacije projekta će se sakupljati u nepropusnim posudama i predavati ovlašćenim operaterima otpada. Sav komunalni otpad koji se generiše se sakuplja u kontejnerima i redovno odvozi na gradsku deponiju.

Potrebno je upravljati dokumentacijom iz oblasti upravljanja otpadom u skladu sa Zakonom o upravljanju otpadom (Sl. list CG, br. 34/24) i pratećim podzakonskim aktima.

#### **6.4. Mjere koje mogu uticati na sprečavanje ili smanjenje štetnih uticaja na životnu sredinu**

U cilju eliminisanja odnosno smanjenja uticaja izvođenja radova na pojedine segmente životne sredine neophodno je sprovesti mjere za ublažavanje uticaja.

##### **Mjere zaštite vazduha**

U cilju zaštite kvaliteta vazduha preporučuju se sljedeće mjere:

- ✓ U toku izvođenja radova u sušnom periodu kvasiti i prskati manipulativne površine.
- ✓ Prilagođavanje brzine vozila prilikom kretanja po saobraćajnicama u skladu sa saobraćajnim znakovima.

##### **Mjere zaštite od otpadnih voda**

Kvalitet otpadnih voda koje se stvaraju u toku funkcionisanja Projekta mora odgovarati kvalitetu otpadnih voda koji je definisan Pravilnikom o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda, („Sl. list CG“, 56/19).

Kao što je već rečeno, svaki dependans - vila projektovan je sa rezervoarom za skupljanje kišnice koja će se prečišćavati i koristiti kao tehnička voda. S obzirom da veličina ovih rezervoara tj. količina skupljene kišnice premašuje potrebe pojedinačne vile može se u daljoj razradi predvidjeti povezivanje rezervoara i snabdjevanje centralnog objekta ovom tehničkom vodom. Voda iz tuševa, lavaboa i sudopera se skuplja u pojedinačne kontejnere, prečišćava i koristi kao tehnička voda. Kanalizacija se sabira i sprovodi do zbirne septičke jame za prečišćavanje. Voda za zalivanje obezbeđuje se reciklažom otpadnih voda.

Kanalizacioni sistem je separatan - sistemi fekalne i atmosferske vode su potpuno odvojeni.

##### **Upravljanje otpadom**

U cilju sprovođenja kvalitetnog upravljanja građevinskim otpadom obaveza je Nosioca projekta je da izradi plan upravljanja otpadom shodno Zakonu o upravljanju otpadom („Sl. list CG“ br. 34/24).

Upravljanje otpadom sprovodi se na način kojim se ne stvara negativan uticaj na životnu sredinu i zdravlje ljudi, a naročito:

- na vodu, vazduh, zemljište, biljke i životinje;
- u pogledu buke i mirisa;

- na područja od posebnog interesa (zaštićena prirodna i kulturna dobra).

Otpad se klasifikuje po:

- grupama i podgrupama, u skladu sa porijeklom otpada;
- vrstama, u zavisnosti od opasnih svojstava.

Otpad se razvrstava u grupe i podgrupe u zavisnosti od djelatnosti u okviru koje je proizveden, odnosno od načina nastanka. Vrste otpada, u zavisnosti od opasnih svojstava, su opasni i neopasni otpad, a u pogledu odlaganja i inertni otpad. Klasifikacija otpada, katalog otpada, postupci obrade otpada, odnosno prerade i odstranjivanja utvrđuju se propisom organa državne uprave nadležnog za poslove životne sredine - Ministarstvo. U katalogu otpada pod tačkom 17 spada Građevinski otpad i otpad nastao rušenjem (uključujući i iskopanu zemlju sa kontaminiranih lokacija) sa šiframa.

Nosioca projekta izgradnje, rekonstrukcije i uklanjanja objekta čija je zapremina zajedno sa zemljanim iskopom veća od 2 000 m<sup>3</sup> dužan je da sačini plan upravljanja građevinskim otpadom/.

Ekološko uređenje gradilišta:

Neophodno je preduzeti sledeće mjere zaštite životne sredine tokom izvođenja radova na objektu:

- uspostaviti adekvatnu organizaciju izvođenja radova,
- koristiti savremeniju mehanizaciju i održavati mašinski park u ispravnom stanju,
- zabranjeno je vršiti dopunu vozila gorivom i uljem na lokaciji,
- kontrolisati podizanje prašine na gradilištu,
- uspostaviti adekvatno upravljanje otpadom nastalim tokom izvođenja radova,
- konsolidovati zemljište (biološki i mehanički) na kome su obavljani građevinski radovi,
- redovno uklanjati otpad sa gradilišta uz formiranje potrebne dokumentacije.

Dobar izbor lokacije, sadržaja i organizacije gradilišta jedan su od prvih koraka koji mogu smanjiti ili u potpunosti ukloniti mnoge neželjene pojave prilikom izvođenja radova, kako sa aspekta želja i mogućnosti izvođača, tako i sa aspekta zaštite životne sredine.

Potreba za ekološkim uređenjem gradilišta javila se iz činjenice da se nakon završetka radova i početka eksploatacije objekta često ova mjesta ostavljaju neuređena, tj. ne vrši se njihovo vraćanje u prvobitno stanje pa ona ostaju ne samo veoma ružne tačke u putnom pojasu, već postaju i mjesta za nastanak stihijskih deponija.

Na predmetnoj lokaciji izvođač će takođe izvršiti sve aktivnosti u smislu pravilnog lociranja objekta kontejnerskog tipa:

- kontejnera za tehničko osoblje,
- kontejnera za radnike,
- kontejnera za skladištenje materijala i alata,
- kao i parking prostora za mehanizaciju i vozila.

Mnoge pojave koje se dešavaju na predmetnoj lokaciji kao što su npr. odlaganje otpadnog i drugog materijala, različiti incidentni slučajevi i sl. mogu biti ne samo lokalnog karaktera, već mogu imati posledice na okolnu životnu sredinu. Da bi se navedeni i drugi događaji izbjegli neophodno je da se vodi računa o ekološkom uređenju gradilišta.

Površine za obradu, sanaciju i skladištenje otpada su površine namijenjene tretiranju i odlaganju otpada. Planirano skladištenje otpada je u suterenu objekta 1. Planira se razdvajanje otpada prema vrsti, kako bi se moglo reciklirati. Predviđene kante za otpad se nalaze iza objekta, kod ekonomskog pristupa objektu.

### **Mjere zaštite od buke**

Uticaj realizacije projekta na nivo buke je privremenog i ograničenog karaktera. Sve aktivnosti tokom izvođenja radova moraju biti u skladu sa Zakonom o zaštiti od buke u životnoj sredini ("Sl. list Crne Gore", br. 28/11, 28/12, 01/14, 002/18) i Pravilnikom o graničnim vrijednostima buke u životnoj sredini, načinu utvrđivanja indikatora buke i akustičkih zona i metodama ocjenjivanja štetnih efekata buke ("Sl. list CG", broj 60/11, 094/21).

Tokom realizacije projekta neophodno je pridržavati se mjera koje se odnose na:

- ✓ izbor i upotrebu niskobučnih ("tihih") mašina, uređaja, sredstava za rad i transport, t.j. primjenu najbolje dostupnih tehnika koje su tehnički i ekonomski isplative;
- ✓ upotrebu mašina, transportnih sredstava i druge oprema koja mora biti usklađena sa propisanim tehničkim standardima koji se odnose na granični nivo buke, a podaci o zvučnoj snazi koju emituju moraju biti označeni na opremi u skladu sa posebnim propisima kao i smjernicama i normama Evropske unije;
- ✓ razmatranje potrebe postavljanja privremenih barijera ili zaštita od buke u slučaju radova u blizini osjetljivih lokacija (npr. kuće...);
- ✓ sprovođenje radova na gradilištu tokom dana, t.j. između 7. i 19. sati imajući u vidu blizinu stambenih objekata; i
- ✓ izbjegavanje noćnog rada.

Procjenjuje se da će u toku funkcionisanja Projekta u okolini nivo buke biti u dozvoljenim granicama. Radnici na radnim mjestima koja mogu biti ugrožena moraju koristiti lična sredstva zaštite od buke.

U toku eksploatacije do pojave buke doći će pri dolasku i odlasku kamiona sa lokacije.

Imajući u vidu da predmetna lokacija u pogledu akustičkog zoniranja pripada zoni mješovite namjene, granična vrijednost buke u životnoj sredine, tj. najveća dozvoljena vrijednost buke na predmetnoj lokaciji, u skladu sa Pravilnikom o graničnim vrijednostima buke u životnoj sredini, načinu utvrđivanja indikatora buke i akustičkih zona i metodama ocjenjivanja štetnih

efekata buke ("Sl. list CG", broj 60/11, 094/21) iznosi 60dB (A),  $L_{day}$  60,  $L_{evening}$  60, dok je indikator  $L_{night}$  50.

### **Mjere zaštite zemljišta**

Pravilno upravljanje otpadom eliminiše mogućnost zagađenja zemljišta. Komunalni otpad na lokaciji projekta od zaposlenih i turista odlagaće se u kontejnere odakle će se transportovati komunalnim vozilima na mjesto njegovog deponovanja. Tretman komunalnog otpada podliježe Zakonu o upravljanju otpadom.

U toku izvođenja radova stvara se čvrsti otpad odnosno građevinski otpad, koji će se u toku i nakon završetka realizacije projekta ukloniti sa lokacije u skladu sa propisima.

Sav materijal u toku i nakon izvođenja radova Investitor je obavezan da transportuje do mjesta njegovog odlaganja prema dogovoru sa organom lokalne uprave Opštine Kotor.

Rješenja moraju biti u skladu sa Zakonom o upravljanju otpadom („Sl. list CG", br. 34/2024).

### **Mjere za zaštitu biodiverziteta, prirodnih i kulturnih dobara**

Faza izgradnje podrazumijeva mjere na koje se mora obratiti pažnja kako bi se uticaji na floru i faunu posmatranog prostora minimizovali. Potrebno je:

- Organizovati gradilište tako da se smanji svaki mogući negativan uticaj (izlivanje goriva, nafte, hidrauličnog ulja, nesavjesno i nestručno korištenje planiranih deponija, razbacivanje materijala, različitog otpada);
- Pripremne i građevinske radove izvoditi na način da se što manje naruši prirodna morfologije staništa i očuva autohtona flora i vegetacija; i
- Neophodno je pažljivo krčiti vegetacijski pokrivač.

Primjena mjera restrikcije, prevencije, eliminacije i amortizacije se bazira na principu dobre prakse, koja se ogleda kroz osmišljavanje adekvatnih mjera i planiranje aktivnosti, kao i putem aktivnog djelovanja tj. njihove pažljive i principijelne primjene i konstantnog unapređivanja tehnoloških procesa i praćenja zakonske regulative.

Predlog mjera restrikcije, prevencije, eliminacije i amortizacije je usklađen sa mjerama koje su definisane kroz legislativu:

- Zakon o zaštiti prirode;
- Zakon o životnoj sredini;
- Zakon o upravljanju otpadom i dr.

Takođe, pored mjera definisanih nacionalnom legislativom, potrebno je pridržavati se i usklađivati sa međunarodnim ugovorima i konvencijama sa aspekta zaštite životne sredine.

Apropos, svi aspekti projekta moraju biti usklađeni sa lokalnim, regionalnim, nacionalnim i međunarodnim zakonima o zaštiti životne sredine. Prije početka radova, potrebno je dobiti sve neophodne dozvole i omogućiti redovne inspekcije kako bi se osiguralo da se svi standardi zaštite životne sredine poštuju.

Unutar projektnog opsega su opisani N2000 habitati. U Zagori i bližoj okolini kartirana su 5 tipa NATURA 2000 staništa i dva staništa koja se ne nalazi na Direktivi o staništima: 5210 Makija sa mediteranskim klekama (*Juniperus sp.*), 6220 Pseudostepe sa travama i jednogodišnjim biljkama klase *Thero-Brachypodietea*, 62A0 Istočni submediteranski suvi travnjaci (*Scorzoneretalia villosae*), 9340 Šume crnike (*Quercus ilex*), 9540 F6.331 Ilirska *Cistus incanus* gariga, Mediteranske šume primorskih borova, F5.213 Istočnomediteranska visoka makija. Na predmetnoj lokaciji, gdje je planirana izgradnja turističkog naselja, dominira makija značajne reprezentativnosti i gariga.

**U skladu sa N2000 ciljevima, određene aktivnosti su zabranjene:** namjerno ubijanje ugroženih vrsta u divljini; namjerno uznemiravanje vrsta u vrijeme razmnožavanja, podizanja mladih, hibernacije i migracije; namjerno uništavanje jaja iz divljine; oštećivanje ili uništavanje lokaliteta za razmnožavanje; neselektivne metode uznemiravanja i uništavanja biljnih i životinjskih vrsta itd. Takođe, projekat implementacije ekološke mreže Natura 2000 ne znači potpunu zabranu svih aktivnosti u zaštićenim ili potencijalno zaštićenim područjima, već Natura počiva na principima održivog razvoja, očuvanja biološke raznovrsnosti uz održive ekonomske aktivnosti i doprinosi razvoju države.

#### **Dodatne mjere zaštite flore:**

- Planski odabir lokacije gradilišta. Potrebno je osigurati, kroz pažljivo biranje lokacije za gradilište, da uništavanje vegetacije bude maksimalno moguće minimalizovano tokom građevinskih radova. Prostor za realizaciju projekta mora se ograničiti u okviru situacionog plana projekta. Ograničiti kretanje mehanizacije na jasno određen prostor - put i gradilište;
- Izbjegavanje čišćenja i krčenja vegetacije na padinama i izvan zaštitnih područja građevinske zone. Smanjenje udaljenosti i širine pristupnih staza, planiranje staza sa malim uticajem do pristupa obali i odvajanje mjesta gradnje od susjednih prirodnih područja;
- Zabranjena je introdukcija invazivnih vrsta. Nakon završetka radova, važno je obići teren i identifikovati potencijalno invazivne vrste koje nijesu prirodne za to stanište te poduzeti mjere za njihovo zaustavljanje prije nego se prošire.
- Kako su neophodni radovi koji obuhvataju čišćenje, isto je potrebno izvoditi ručno ili pomoću mašina bez upotrebe pesticida. Uklanjanja biljnog pokrivača i vegetacije duž projektnog područja izvršiti pažljivo, ograničavajući se samo na širinu Projektnog područja radi smanjenja stepena moguće fragmentacije i/ili degradacije staništa, u cilju očuvanja i životinjskih staništa i vrsta i ne narušavajući ekosistem u cjeline.
- Zabranjeno je branje, sakupljanje, uništavanje, sječa, držanje i promet zaštićenih vrsta biljaka;
- Pejzažno uređenje slobodnih površina uskladiti sa karakterom prostora, kako ekološkim tako i ambijentalnim, kroz očuvanje i unaprijeđenje dominantnih strukturnih elemenata prostora/lokacije i upotrebu autohtonih bilnih vrsta i materijala. U skladu sa smjernicama iz SPU, autohtone vrste koje se predlažu su: *Quercus ilex*,

*Fraxinus ornus, Laurus nobilis, Ostrya carpinifolia, Olea europaea, Quercus pubescens, Paliurus aculeatus, Ceratonia siliqua, Carpinus orientalis, Acer campestre, Acer monspessulanum, Nerium oleander, Ulmus carpinifolia, Celtis australis, Tamarix africana, Arbutus unedo, Crataegus monogyna, Spartium junceum, Juniperus oxycedrus, Juniperus phoenicea, Viburnum tinus, Colutea arborescens, Myrtus communis, Rosa sempervirens, Rosa canina, i dr.*

- Elemente postojeće makije sačuvati na način što će isti biti tokom izgradnje adekvatno izvađeni i nakon završetka presađeni i inkorporirani u novonastalo stanje projektnog područja.

#### **Dodatne mjere zaštite faune:**

- Planski odabir lokacije gradilišta. Potrebno je osigurati, kroz pažljivo biranje lokacije za gradilište, da remećenje životinja bude maksimalno moguće minimalizovano tokom građevinskih radova. Prostor za realizaciju projekta mora se ograničiti u okviru situacionog plana projekta. Ograničiti kretanje mehanizacije na jasno određen prostor - put i gradilište.
- Kako su neophodni radovi koji obuhvataju čišćenje, isto je potrebno izvoditi ručno ili pomoću mašina bez upotrebe pesticida. Uklanjanja biljnog pokrivača i vegetacije duž projektnog područja izvršiti pažljivo, ograničavajući se samo na širinu Projektnog područja radi smanjenja stepena moguće fragmentacije i/ili degradacije staništa, u cilju očuvanja i životinjskih staništa i vrsta i ne narušavajući ekosistem u cjeline.
- Tokom radova ukloniti samo neophodnu vegetaciju, jer je neophodna za opstanak brojnih životinja (zeljasta vegetacija je izvor hrane i sklonište sitnijim životinjama, naročito insketima, dok su žbunaste i drvenaste biljke stanište brojnim pticama). Osim toga, ravnjanje terena i sabijanja zemljišta može uticati na smanjenje mjesta za hibernaciju vodozemaca i gmizavaca, kao i na smanjenje brojnosti plijena (različiti terestrični beskičmenjaci).
- Kompenzacija staništa - ukoliko postoje uslovi, na rubnim djelovima projektnog područja izgraditi/postaviti manje objekte za potrebe dnevnog mirovanja zaštićenih vrsta, tj. slijepih miševa i ptica. Uz postavljanje tabli upozorenja, da se radi o objektima koji služe isključivo kao dnevna skloništa za slijepu miševu/pticu.
- Uklanjanje i sječu drvenaste vegetacije, žbunja i drveća, sprovoditi van perioda gniježdenja, kako bi se zaštitila ornitofauna unutar Projektnog područja. Potrebno je obezbjediti, naročito u toku reproduktivnog perioda određenih vrsta ptica, što manje uznemiravanje vrsta koje gravitiraju na ovom području u skladu sa važećim propisima (Pravilnik o dozvoljenim graničnim vrijednostima nivoa buke u životnoj sredini, Sl. list CG, br. 75/06). Takođe, tokom faze izgradnje, a u cilju manjeg uticaja buke na faunu prostora (uznemiravanja životinja), potrebno je stalno tehničko održavanje i kontrola mehanizacije. Prilikom izvođenja radova (u svim fazama) doći će do pojave buke i vibracija te uslijed toga do učestalog uznemiravanja životinja koje će u najvećem broju u tom periodu izbjegavati uža područja na kojima se izvode

građevinski i sl. karaktera radovi. Radove izvoditi van perioda gniježdenja, tokom dana (nikako u noćnim časovima).

- Za opstanak određenih vrsta invertebrata (*Insecta*) veoma su značajna trula stabla, panjevi i drvena masa (debla, piljevina i sl.) - posebno sa aspekta reprodukcije, razvoja larvi i ishrane (ksilofagija i sl). Ukoliko je izvodljivo i ukoliko prilikom inspekcije staništa budu registrovana ovakva stabla, panjevi ili generalno posječena drvena masa, preporučuje se da se na tim lokacijama ne formiraju gradilišta.
- Stradanje životinja - Pojačanom prisutnošću ljudi i mehanizacije tokom izvođenja radova, povećaće se mogućnost stradanja životinja, uglavnom herpetofaune i sitnih sisara. Izvršiti inspekciju kompletnog staništa, kako bi se izmjestile jedinke vrsti koje mogu stradati pojačanom aktivnošću mehanizacije. Kao što je već navedeno, ograničiti kretanje mehanizacije na jasno određen prostor - put i gradilište.

#### **Dodatne mjere zaštite ekosistema:**

- Posječena drvena masa unutar Projektnog područja, u cilju sprečavanja pojave požara, mora biti uklonjena. Zbog toga Nosilac projekta mora ostvariti saradnju sa Nadležnim organom. Kompletan suvišni materijal, kao i biorazgradivi otpad koji neće biti upotrijebljen tokom građenja, potrebno je sistematski odvoziti i deponovati na za to predviđenim lokacijama. Na ovaj način se eliminiše mogućnost pojave ekološkog akcidenta - požara, koji može dovesti do uništavanja habitata.
- Zabranjeno je paljenje bilo kojeg materijala na gradilištima.
- Prilikom osvjetljavanja objekta i okoline koristiti rasvjetu koja ima manju UV emisiju (ekološki prihvatljiva rasvjeta) da bi se izbjegla dezorijentacija i privlačenje noćnih insekata iz okolnih područja.
- Zabranjeno je neadekvatno upravljanje otpadom različitih kategorija - opasan, neopasan i inertni, i njegovo privremeno generisanje na predmetnoj lokaciji. Generisanjem različitih vrsti otpada, koji imaju zapaljivo svojstvo, može dovesti do pojave požarišta.
- Curenje hemikalija - Tokom rada građevinske mehanizacije u fazi izgradnje može doći do izlivanja ili curenja opasnih materija (gorivo, ulja i dr.), što može imati negativan uticaj na zemljište i organizme. Usled aktivne upotrebe mehanizacije može doći do pojave kvarova i curenja tečnosti (goriva, maziva, ulja itd). Potrebno je stalno tehničko održavanje i kontrola mehanizacije.
- Ukoliko se prilikom kopanja podloge, otvori prolaz u novootkriveni speleološki objekat, obavijestiti stručnjake (biospeleologe), koji bi ispitali dužinu speleološkog objekta i faunu u njemu, za šta je potrebno 24h.
- Edukovati izvođače radova u fazi pripreme i realizacije građevinskih aktivnosti, kao zaposlene na održavanju objekta u fazi funkcionalnosti o važnosti primjene mjera zaštite ekosistema.

- Uspostaviti sistem praćenja slučajnog remećenja i uništavanja biljnih i životinjskih vrsta u saradnji sa nadležnim institucijama.

Investitor se obavezuje da imenuje i angažuje stručno/a lice/a (biologe, ekologe, inž. zaštite životne sredine i sl.) koja će biti zadužena za proces praćenja sprovođenja preporučenih mjera i koja će biti kontakt osobe za potrebe komunikacije sa nadležnim institucijama (npr u slučaju nekog ekološkog akcidenta).

## 7. IZVORI PODATAKA

“OCULUS Architecture Studio” d.o.o. Budva, 2024: Idejno rješenje – Turističko naselje sa 5\* PARADIGMA - Zagora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, 2024: Pojedinačna procjena uticaja izgradnje Turističkog naselja “Paradigma”, Zagora na izuzetne univerzalne vrijednosti dobra Svjetske baštine (HIA), , Cetinje

Caković, D. i Karaman, M., 2024: Postojeće stanje biodiverziteta – zagora. Podgorica.

Caković, D. i Milošević, D., 2013: Studija biodiverziteta i zaštite prirode obalnog područja Crne Gore. Program integralnog upravljanja obalnog područja Crne Gore (CAMP CG). Podgorica.

Petrović, D et all., 2019: Katalog tipova staništa Crne Gore značajnih za Evropsku uniju. Podgorica, Banja Luka.

Pulević, V., 2005: Građa za vaskularnu floru Crne Gore - Dopuna “Conspectus Florae Montenegrinae” J. Rohlenae, Republički zavod za zaštitu prirode Crne Gore, Podgorica. Posebna izdanja, knjiga 2.

Vuksanović, S., 2016: Rasprostranjenje, horološka struktura i centri diverziteta balkanske endemične flore u Crnoj Gori. Doktorska disertacija. Univerzitet u Beogradu, Biološki fakultet.

- Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl.list RCG“ br. 75/18).
- Zakon o životnoj sredini („Sl. list CG“ br. 52/16).
- Zakon o zaštiti vazduha („Sl. list Crne Gore“, br 25/10, 43/15).
- Zakon o vodama (“Sl. list RCG”, br. 27/07, i „Službeni list CG” br. 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18);
- Zakon o upravljanju otpadom („Sl.list Crne Gore“, br. 34/24).
- Zakon o zaštiti prirode („Sl. list Crne Gore,“ br. 54/16).
- Zakon o prevozu opasnih materija („Sl. list Crne Gore“, br. 33/14,13/18).
- Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list Crne Gore“, br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19).
- Zakon o zaštiti od buke u životnoj sredini („Sl. list Crne Gore“, br. 28/11, 01/14).
- Zakon o komunalnim djelatnostima („Sl. list RCG“, br. 55/16, 74/16).
- Zakon o zaštiti i zdravlju na radu („Sl. list CG” br. 34/14)
- Pravilnik o bližem sadržaju dokumentacije koja se podnosi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata („Sl.list CG „br. 19/19).
- Pravilnik o kvalitetu i sanitarno tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda („Sl.list CG“ br.56/19).

- Uredba o načinu i uslovima skladištenja otpada („Sl. list RCG“, br. 33/13 i 65/15).
- Pravilnik o graničnim vrijednostima buke u životnoj sredini, načinu utvrđivanja indikatora buke i akustičnih zona i metodama ocjenjivanja štetnih efekata buke („Sl. list Crne Gore“, br. 60/11).
- Pravilnik o klasifikaciji i katalogu otpada („Sl. list RCG“, br. 59/13 i 83/16). 51

## PRILOZI



Crna Gora  
Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV proleterske brigade broj 19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
tel: +382 20 446 200  
fax: +382 20 446 215

Broj: 05-332/24-11985/4  
Podgorica, 10.01.2025. godine

„AUŠRA“ DOO HERCEG NOVI

**HERCEG NOVI**  
Ul.Njegoševa 162, poslovni centar DMIP

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

**MINISTAR**

Slaven Radunović



Saglasna:

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA  
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Broj: 05-332/24-11985/4  
Podgorica, 10.01.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i člana 88 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), kao i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca „Aušra“ d.o.o. Herceg Novi, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „OCULUS Architecture Studio“ d.o.o. Budva, za izgradnju turističkog naselja sa 5\* Paradigma – Zagora (fazna izgradnja) na UP16, Zona K, koju čine kat.parcele br.782/1, 782/2, 783 i 784 KO Zagora, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi broj 95/20), Opština Kotor, donosi

## RJEŠENJE

**Daje se saglasnost** podnosiocu zahtjeva „Aušra“ d.o.o. Herceg Novi, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „OCULUS Architecture Studio“ d.o.o. Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 25.12.2024. godine u 07:46:32 CET, za izgradnju turističkog naselja sa 5\* PARADIGMA – Zagora (fazna izgradnja) na UP16, Zona K, koju čine kat.parcele br.782/1, 782/2, 783 i 784 KO Zagora, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br.95/20), Opština Kotor, ukupne bruto razvijene građevinske površine 3 431,16m<sup>2</sup> (planom zadato 3 439,20m<sup>2</sup>); indeksa izgrađenosti 0,299 (planom zadato 0,30); površine pod objektom 2 842,47m<sup>2</sup> (planom zadato 2 866m<sup>2</sup>); indeksa zauzetosti 24,79% (planom zadato 25%); spratnosti Su+P, Po+Su+P, 2Po+Su+P, 2Su+P (planom zadato 2 etaže+Pk(Ps)) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, visina objekta i odnos prema građevničkoj liniji).

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/24-11985/1 od 12.09.2024.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratila se „Aušra“ d.o.o. Herceg Novi, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „OCULUS Architecture Studio“ d.o.o. Budva, za izgradnju turističkog naselja sa 5\* Paradigma – Zagora (fazna izgradnja) na UP16, Zona K, koju čine kat.parcele br.782/1, 782/2, 783 i 784 KO Zagora, Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi broj 95/20), Opština Kotor.

Članom 87 stav 4 tačke 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), utvrđena su ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da: 1) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa: smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i

stav 3 ovog zakona; i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji); 2) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat u odnosu na program iz člana 116 ovog zakona, koji je usklađen sa državnim smjernicama razvoja arhitekture; 3) izrađuje projektni zadatak za urbanistički projekat; 4) daje saglasnost na urbanistički projekat; 5) daje saglasnost na Program privremenih objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije; 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

Članom 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2. istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke. Članom 75 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/23-3068/11 izdate 19.06.2024. godine od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine;, Rješenje o konzervatorskim uslovima br. UP/I-05-616/2023-11 od 20.aprila 2024.godine, Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Direktorat glavnog državnog arhitekta razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sljedećih razloga:

Direktorat glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Shodno Planskom dokumentu predmetna lokacija se nalazi u okviru površina za turizam-turistička naselja (T2), domaka 100-1000m, zona D2. Pod terminom turizam se podrazumijevaju objekti turizma i ugostiteljstva. Na ovim površinama se mogu planirati isključivo kompleksi i objekti za smještaj turista sa pratećim sadržajima. Parcele pripadaju zoni D2 u koju spadaju turističke zone u područjima od posebnog prirodnog značaja koje se štite planskim mjerama - za odmak od 100-1000m: turističke zone unutar područja od posebnog značaja sa manjim indeksom izgrađenosti.

Dozvoljena spratnost objekta se definiše kao zbir nadzemnih etaža. Za spratnost P+1+Pk, maksimalna visina novih objekata je dvije etaže + potkrovlje (Pk) ili povučena etaža (Ps). Objekat može imati više podrumskih etaža. Ukoliko je namjena podruma garažirane, tehničke prostorije, servisne prostorije i pomoćne prostorije – ostave, njegova površina ne ulazi u obračun BRGP-a.

Građevinske linije su definisane na način da su zadnja i bočne građevinske linije na udaljenosti od 3m od ivice jedinice građevinskog zemljišta – lokacije. Prednja građevinska linija, ukoliko nema postojećih ususjednih objekata, je 3m udaljena od linije jedinice građevinskog zemljišta. Podzemna građevinska linija ka javnoj površini može se naći na

regulacionoj liniji. Na ostalom dijelu (bočne i zadnje građevinske linije) mogu se postavljati do ivice vlasničke parcele ali ne smiju narušiti stabilnost susjednih objekata.

Planom se utvrđuje mogućnost fazne gradnje na parcelama predviđenim za gradnju.

Uvidom u dostavljenu dopunu idejnog rješenja arhitektonskog projekta, projektovano od strane "OCULUS Architecture Studio" d.o.o. Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 25.12.2024. godine u 07:46:32 CET, za izgradnju turističkog naselja sa 5\* PARADIGMA – Zagora na katastarskim parcelama br. 782/1, 782/2, 783 I 784 KO Zagora, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br.95/20), Opština Kotor, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja turističkog naselja sa 5\*, ukupne bruto razvijene građevinske površine 3 431,16m<sup>2</sup> (planom zadato 3 439,20m<sup>2</sup>); indeksa izgrađenosti 0,299 (planom zadato 0,30); površine pod objektom 2 842,47m<sup>2</sup> (planom zadato 2 866m<sup>2</sup>); indeksa zauzetosti 24,79% (planom zadato 25%); spratnosti Su+P, Po+Su+P, 2Po+Su+P, 2Su+P (planom zadato 2etaže+Pk(Ps)). Objekat je propisno udaljen od granica susjednih urbanističkih parcela shodno smjernicama iz planskog dokumenta, koje se odnose na građevinsku liniju.

U dispoziciji kompleksa formirano je nekoliko distinktivnih urbanističkih ambijenata. Urbanistička koncepcija razvijena je na sledećim postavkama:

- Objekat 1 - Ulazna zona, lobi, administrativno prateći sadržaji, SPA zona
- Objekat 2 - apartmani, restoran, tehničke prostorije i ostave
- Objekat 3 - sobe sa parkingom
- Depandansi - Vile D1-D8
- Obodna zona zelenila u direktnom dodiru sa tlom

**Naselje je projektovano kao turističko naselje kategorije 5 zvjezdica (5\*).**

Idejnim rješenjem je predviđena fazna izgradnja i to:

• **FAZA 1**

- o Vila D1 - tip 01
- o Vila D2 - tip 01
- o Vila D3 - tip 02
- o Vila D4 - tip 01
- o Vila D5 - tip 01

• **FAZA 2**

- o Vila D6 - tip 01
- o Vila D7 - tip 01
- o Vila D8 - tip 01
- o Objekat 3

• **FAZA 3**

- o Objekat 1
- o Objekat 2

**Shodno navedenom, a uvidom u dopunjeno idejno rješenje konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim, odnosno sa zadatom građevinskom linijom i osnovnim urbanističkim parametrima.**

Smjernicama za oblikovanje prostora i materijalizaciju iz Planskog dokumenta definisano je sljedeće:

Oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa strukturama neposrednog okruženja, u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine. Prilikom oblikovanja objekata treba voditi računa o jedinstvenosti proporcije i forme, prilagođenosti forme objekata topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala i vegetacije, odnosno treba uvažiti načela: jedinstva, ambijentalizacije i kontekstualnosti prostora.

Materijalizacija objekata treba da poštuje ambijentalna svojstva područja, kroz upotrebu kako autohtonih elemenata tako i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja.

Materijalizacija objekata treba da poštuje ambijentalna svojstva područja, kroz upotrebu kako autohtonih elemenata tako i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja.

Uvidom u dostavljenu dopunu idejnog rješenja utvrđeno je da je kompleks svojom formom i dispozicijom u svemu poštuje zatečene ambijentalne karakteristike područja.

Planirane vile se integrišu u svoje okruženje, stvarajući terasaste nivoe koji se blago spuštaju niz padinu. Orijentacija ka zapadu maksimizuje izloženost prirodnom svjetlu, a izbjegava južno sunce i omogućava panoramski pogled na more. Vile su strateški pozicionirane tako da svaka ima vizure ka moru, što se postiže utapanjem u teren i smicanjem vila po visini, tako da krov vile ispred ne bude viši od nivoa prizemlja vile iza. Kubusi spavaćih soba su denivelisani u odnosu na centralni dio stvarajući dinamičan dizajn. Vile su oblikovane svedeno, poštujući naslijeđe lokaliteta i koristeći lokalno dostupne materijale – kamen i drvo. S obzirom na zapadnu orijentaciju i klimatske uslove, na otvorima svih prostorija projektivane su drvene žaluzine.

Uklopljeni u prirodne oblike pejzaža objekti, predviđeni u fazi 3, se integrišu u okruženje, formirajući terasaste nivoe koji se postepeno spuštaju niz padinu. Objekat 2 je pozicioniran tako da svaka jedinica ima privilegovan pogled na more, organizovan je sa naglaskom na integraciju sa terenom i različitim visinskim nivoima. Ulaz u objekat 1 je naglašen modernom nadstrešnicom koja prekriva stakleni, prozračni kubus, u funkciji recepcije. Ovaj kubus je jedina struktura koja se izdiže iznad terena na pristupnoj ravni. Njegova prozračnost dodaje utisku male izgrađenosti na parceli.

Završna fasadna obloga objekata je predviđena od lokalnog lomljenog kamena, na potkonstrukciji sa odgovarajućim izolacionim slojevima ili malteriše "grubo". Kontaktna fasada je u RAL 1024 boji. Fasadna stolarija je predviđena od aluminijum profila sa drvenim škurama. Ograde terasa su od gvozdениh profila. Na objektima 1 i 2 ograde terasa su planirane od kaljenog stakla, ili od gvozdениh profila. Perde su od drvenih letvi. Na objektu recepcije, predviđa se i primjena kortena.

Planirana stepeništa se oblažu kamenom. Ograda je od gvozdениh profila.

Krovovi su projektovani kao ravni krovovi sa slivnicima i olučnim vertikalama vođenim skriveno. Završna obrada krova je kombinacija krovne membrane i zelenog ekstenzivnog krova.

**Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.**

Kolski prilaz predmetnoj lokaciji, to jest objektima je omogućen sa saobraćajnice označene kao kat.parc. 1304 – upisana u LN 524 KO Zagora (nekategorisani putevi), pa preko kat.parc. 912 i 910/1, za koje vlasnik ima upisano pravo službenosti prolaza do kat.parc. 782/1, 782/2, 783 i 784 KO Zagora.

Uvidom u List nepokretnosti br.229 KO Zagora - prepis, na zvaničnom sajtu Uprave za nekretnine dana 09.01.2025.godine utvrđeno je da su kat.parcele broj 782/1, 782/2 i 783 u svojini „AUŠRA“ DOO Herceg Novi u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti br.230 KO Zagora - prepis, na zvaničnom sajtu Uprave za nekretnine dana 09.01.2025.godine utvrđeno je da je kat.parcela broj 784 u svojini „AUŠRA“ DOO Herceg Novi u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „AUŠRA“ DOO Herceg Novi, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane „OCULUS Architecture Studio“ d.o.o. Budva, ovjereno elektronskim potpisom dana 25.12.2024.godine u 07:46:32, za izgradnju turističkog naselja sa 5\* Paradigma – Zagora UP16, Zona K, koju čine kat.parcele br.782/1, 782/2, 783 i 784 KO Zagora, u zahvatu Pup – a, Opština Kotor („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi broj 095/20), Opština Kotor, u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekata, kao i osnovnih urbanističkih parametara (bruto razvijena građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta, odnos prema građevinskoj liniji i kolski prilaz objektu).

Saglasno izloženom, s primjenom citiranih zakonskih propisa, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

**UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI:** Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA  
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

**Mirjana Đurišić**





Crna Gora  
Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
Tel: +382 20 446 200  
Tel: +382 20 446 339

Broj : 08-332/23-3068/11

Podgorica, 19.06.2024. godine

„AUŠRA” DOO

HERCEG NOVI  
Njegoševa 162

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 08-332/23-3068/11 od 19.06.2024. g. za građenje novih objekata turističkog naselja (T2) na lokaciji kat.parcela broj 782/1,782/2,783 i 784 KO Zagora u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor (Sl.list Crne Gore – br.095/20) Opština Kotor.




MINISTAR  
Janko Odović

Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- U spise predmeta
- Direkciji za inspekcijski nadzor
- a/a

## URBANISTIČKO- TEHNIČKI USLOVI

1.	<b>Broj: 08-332/23-3068/11 Podgorica, 19.06.2024. godine</b>	 Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
2.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22, 04/23) i podnijetog zahtjeva <b>"AUŠRA" doo iz Herceg Novog</b> , izdaje:	
3.	<b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</b>	
4.	za građenje novih objekata turističkog naselja (T2) na lokaciji kat.parcela broj 782/1,782/2,783 i 784 KO Zagora u zahvatu <b>Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor (Sl.list Crne Gore – br.095/20) Opština Kotor.</b>	
5.	<b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b>	<b>"AUŠRA" doo iz Herceg Novog</b>
6.	<b>POSTOJEĆE STANJE</b> Predmetna lokacija, kat.parcele broj 782/1,782/2,783 i 784 KO Zagora nalaze se u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor. Prema katastarskoj evidenciji Uprave za nekretnine u listu nepokretnosti 229-prepis KO Zagora od 19.06.2024.godine evidentirane su: kat.parcela br.782/1 kao građevinska parcela, površine 7250m <sup>2</sup> ; kat.parcela br.782/2 kao pašnjak 4.klase, površine 7m <sup>2</sup> ; kat.parcela br.783 kao šume 4.klase, površine 2188m <sup>2</sup> . U listu nepokretnosti 230-prepis KO Zagora evidentirana je kat.parcela br.784 kao pašnjak 4.klase površine 2019m <sup>2</sup> .	
7.	<b>PLANIRANO STANJE</b>	
7.1.	<b>Namjena parcele odnosno lokacije</b> Prema karti Podjela Opštine na prostorno-funkcionalna područja, katastarska parcela broj 108/5 KO Zagora nalazi se u <b>Južnom reonu, u zahvatu Planske cjeline (Zona 5), a u okviru Planske Jedinice Zagora.</b> U Osnovnim opredjeljenjima i planiranim rješenjima po planskim cjelinama i reonima u planu je navedeno sljedeće:  <b>Planska cjelina – Zona 5</b> - Ključna destinacija za razvoj turizma; - Razvoj turističkih rizorta; - Sport i rekreacija; - Reafirmacija eko-kvaliteta područja i razvoja seoskog turizma - Razvoj poljoprivrede, podsticanje maslinarstva, vinogradarstva i stočarstva	

Prema Smjernicama za sprovođenje planskog dokumenta za prostor Južnog reona primjenjuju se planske postavke PUP-a.

U grafičkom prilogu 08b3 Plan područja Kotora-mjere zaštite predmetna lokacija je planirana u okviru površina za turizam, sa mjerama II- zona izuzetnih prirodnih vrijednosti, za koju su propisane sljedeće mjere:

- Očuvati izuzetne prirodne vrijednosti prostora - Izraditi procjenu prirodnih vrijednosti područja u skladu sa Zakonom o zaštiti prirode - U ovim zonama ne smije se planirati nova gradnja. - Modalitete očuvanja i korištenja prostora planirati kroz podsticaj i razvoj selektivnih vidova turizma i edukaciju. - Uređenje vidikovaca, pješačkih staza i mjesta za odmor vršiti uz minimalne graditeljske zahvate, poštujući prirodne vrijednosti i odlike terena.

Uporedni prikaz planskih površina i bilansa između PPNOP i PUP Kotor po reonima južni reon

PLANSKA JEDINICA		UPOREDNI BILANSKI POVRŠINA			
41. Južni region-ZAGORA		PLANIRANO PPN OP		PLANIRANO PUP	
R.br.	NAMJENA	Površina (ha)	Učešće u cjelini %	Površina (ha)	Učešće u cjelini %
1	Naselja	40.66	7.76	43.9	8.37
2	Površina za turizam	17.00	3.24	22.9	4.37
3	Površine za industriju i proizvodnju	0.00	0.00	0.00	0.00
4	Šport i rekreacija	15.50	2.98	6.73	1.28
5	Poljoprivredne obradive površine	0.00	0.00	0.00	0.00
6	Druge poljoprivredne površine	71.43	13.63	78.56	14.99
7	Šume	11.08	2.11	11.08	2.11
8	Ostale prirodne površine	368.52	70.30	361.02	68.87
	Ukupno	524.19	100.00	524.19	100.00

Planom Namjene površina kat.parcele broj 782/1,782/2,783 i 784 KO Zagora su u površinama za turizam-turistička naselja (T2), odmaka 100-1000m, zona D2.

Površine za turizam

Planom su predložene lokacije sa turističkom namjenom, odnosno u okviru naselja moguće je realizovati objekte turizma i ugostiteljstva u skladu sa potrebama korisnika prostora. Van naseljskih struktura moguće je realizovati turizam u skladu sa smjernicama ovog plana.

Zona od 100 - 1000m, rezervisana je kao zona turizma i označava pojas širine 900m.

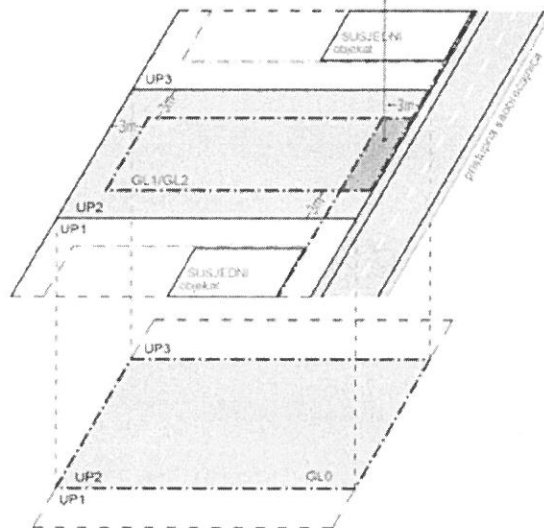
Na ovim površinama se izvan postojećih naselja mogu planirati isključivo kompleksi i objekti za smještaj turista sa pratećim sadržajima, a u skladu sa iskazanim smjernicama po osnovnim namjenama. U ovom pojasu je moguće realizovati već započete investicione projekte i definisati nove turističke zone prema definisanim kriterijumima. Za definisanje turističkih površina treba poštovati indikatore prema tipu turističke zone, koji su definisani planom. Prethodno se on odnosi na već potpisane državne ugovore odnosno sporazume o zakupu i izgradnji potpisane od strane Vlade Crne Gore odnosno ratifikovane od strane Skupštine Crne Gore, koji se ne preispituju na osnovu prethodnih kriterijuma.

D2. Turističke zone unutar područja od posebnog prirodnog značaja U ovu grupu svrstavaju se turističke zone u područjima od posebnog prirodnog značaja koje se štite planskim mjerama u daljoj detaljnoj planskoj dokumentaciji i/ili koji se nalaze na istaknutim položajima u terenu: • Malo izgrađene turističke zone (izgrađene do 10%), • Turističke zone koje nastaju prenamjenom vojnih zona, a nadzemno su izgrađeni manje od 10%, • Turističke zone koje nastaju prenamjenom područja eksploatacije mineralnih sirovina (kamenolomi i sl.) iskorišćene površine zahvata do 10% (eksploatacije). a) Odmak od 0 -100 -Turističke zone unutar područja od posebnog prirodnog značaja b) Odmak od 100 -1000 -Turističke zone unutar područja od posebnog prirodnog značaja

	<p>sa manjim indeksom izgrađenosti c) Odmak od + 1000 -Turističke zone unutar područja od posebnog prirodnog značaja sa manjim indeksom zauzetosti i izgrađenosti.</p> <p><b>Pravila i urbanističko – tehnički uslovi PUP-a i GUR – a</b>  <b>Urbanističko Tehnički Uslovi za gradnju izdaju se direktno iz ovog planskog dokumenta. Uprava za zaštitu kulturnih dobara, prije izdavanja urbanističko tehničkih uslova, izjašnjava se o potrebi sprovođenja postupka Pojedinačne procjene uticaja na baštinu u skladu sa Zakonom o zaštiti prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora.</b></p> <p><u>Pravila i urbanističko tehnički uslovi (UTU-i) za gradnju turističkih objekata</u>  U PUP-u i GUR-u Kotora prikazane su lokacije sa namjenom turizam. Plan je razvrstao ove turističke lokacije i zone u skladu sa parametrima iskazanim u tabeli “Urbanistički pokazatelji”. Pod terminom turizam se podrazumjevaju objekti turizma i ugostiteljstva. Kao relevantni parametri korišćeni su indikatori za turizam iz PPPNOP-a kao plana višeg reda.. Odnosno navedeni parametri razmatrani su analizom lokacije, položaja /relevantna mjera zaštite, obalni odmak, cezure/ kao i mogućeg uticaja na strukturu i predio naselja u kome se nalazi ili će se graditi. Pored navedenih lokacija moguće je realizovati namjenu turizam i u drugim namjenama u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta. Etaže ispod kote prizemlja namijenjene smještanju neophodne infrastrukture, servisnih i pomoćnih prostorija ili garažiranju, tretiraju se kao suterenski i podrumski prostori, i ne ulaze u proračun indeksa izgrađenosti.</p> <p><u>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :</u>  Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine objekta (“Sl.list CG” br.060/18),  Pravilnik o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije (Sl. list Crne Gore, broj 044/18).  Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list Crne Gore br.36/2018).</p>
7.2.	<p><b>Pravila parcelacije</b></p>
	<p><u>Uslovi parcelacije i regulacije</u>  U skladu sa Prostorno urbanističkim planom Opštine Kotor (PUP Kotor), određene su namjene i uslovi sa iskazanim pravilima i urbanističkim parametrima za izgradnju objekata.  Lokacija predstavlja jedinicu građevinskog zemljišta (dio ili djelovi parcela (katastarska ili urbanistička), blok, zona).  Lokacija za gradnju može biti: - dio ili djelovi jedne ili više katastarskih parcela, jedna ili više katastarskih parcela, dio ili djelovi jedne ili više urbanističkih parcela, jedna ili više urbanističkih parcela, odnosno sve moguće varijante kombinovanja navedenih katastarskih i/ili urbanističkih parcela.  Uslovi parcelacije i preparcelacije odnose se na formiranje parcele, a koja su zastupljena kroz dva osnovna principa definisanja urbanističkih parcela i to:  1. kada urbanistička parcela nastaje od postojeće katastarske parcele i  2. kada urbanistička parcela nastaje od više cijelih i/ili djelova katastarskih parcela.</p> <p>Urbanistička parcela mora imati površinu i oblik koji omogućava izgradnju i korišćenje parcele i objekta saglasno planskom dokumentu, standardima i normativima. Ovim planom predviđa se minimalna veličina parcele za gradnju u naseljima od 350m<sup>2</sup>, a za dvojne objekte 600m<sup>2</sup>. Van naselja minimalna veličina parcele za gradnju je 600m<sup>2</sup></p> <p><u>Pravila parcelacije i regulacije</u>  Pravila parcelacije su elementi definisani PUP-om Kotor za određivanje veličine, oblika i površine parcele na kojoj je moguće graditi objekat; Osnovne elemente parcelacije čine elementi urbanističke regulacije.</p>

	<p>Elementi urbanističke regulacije, koji se utvrđuju u skladu za karakterom parcele su:  1) oblik i veličina parcele; 2) namjena parcele; 3) regulaciona linija; 4) građevinska linija;  5) vertikalni gabarit; 6) horizontalni gabariti; 7) uslovi za arhitektonsko oblikovanje i izgradnju objekata; 8) uslovi za energetska efikasnost objekata; 9) uslovi za priključak na komunalnu i saobraćajnu infrastrukturu.</p> <p>Članom 13 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Službeni list Crne Gore„ 044/18), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.</p> <p>Radi usklađivanja katastarskih parcela sa preduslovima i pravilima parcelacije definisanih PUP-om Kotora, izrađuje se elaborat parcelacije. Nakon definisanja i određivanja konačne lokacije /izdavanje UTU-a / pristupa se izradi Elaborata parcelacije. Elaboratom parcelacije utvrđuje se lokacija - jedinica građevinskog zemljišta.</p> <p><u>Predmetna lokacija za gradnju sastoji se od kat.parcela br.782/1,782/2,783 i 784 KO Zagora čija ukupna površina iznosi 11 464m<sup>2</sup>.</u></p> <p>Lokacija se nalazi u odmaku 100+1000, van cenzure,namjene turizam.</p> <p>Urbanistički indeksi za turističke zone unutar područja od posebnog prirodnog značaja ( Južni Region - KO Visnjevo, KO Krimovica, KO Zagora, KO Glavaticici i KO Ljesevici) sa manjim indeksom zauzetosti I izgrađenost su:  Indeks zauzetosti &lt;0,25...  Indeks izgrađenosti &lt;0,3..  -maksimalna spratnost - P+1+Pk  Procenat ozelenjenosti na nivou parcele je &gt;60%</p>
7.3.	<p><b>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</b></p>
	<p><b>Regulaciona linija</b>  Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene; Rastojanje između dvije regulacione linije definiše profil saobraćajno infrastrukturnog koridora i/ili trase.</p> <p><b>Građevinska linija</b>  Građevinska linija je linija na (GL 1), iznad (GL 2) i ispod površine zemlje i vode (GL 0), koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat/te, čineći na taj način zonu gradnje.</p> <p>Odnosno, građevinska linija je linija na kojoj se može ili do koje se može graditi jedan ili više objekata.</p> <p>Građevinska linija koja je orijentisana prema javnoj površini mora biti prikazana grafički sa numeričkim podacima i opisana u Elaboratu parcelacije.</p> <p>PUP Kotora utvrđuje zadnju i bočne građevinske linije na 3m od ivice jedinice građevinskog zemljišta – lokacije.</p> <p>Do ivice parcela može se graditi samo uz saglasnost susjeda. Prednja građevinska linija se utvrđuje u skladu sa susjednim postojećim objektima ukoliko ih ima. Ukoliko nema postojećih susjednih objekata prednja građevinska linija je 3m udaljena od linije jedinice građevinskog zemljišta.</p>

PREDNJA građevinska linija je definisana u odnosu na POSTOJEĆE susjedne objekte



Podzemna građevinska linija (GL 0) predstavlja liniju do koje je moguće graditi podzemne djelove objekta (podzemne etaže). Iste mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekta u nivou prizemlja, odnosno podzemna građevinska linija ka javnoj površini može se naći na regulacionoj liniji (ili u izuzetnim slučajevima prolaziti ispod infrastrukturnih objekata koje čine javne površine (ulice, trgovi, parkovske površine....), spajajući lokacije u jednu jedinicu građevinskog zemljišta.

Na ostalom dijelu (bočne i zadnje građ. linije) mogu se postavljati do ivice vlasničke parcele ali ne smiju narušiti stabilnost susjednih objekata.

Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu.

Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni djelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju, kao ni minimalna definisana odstojanja od bočnih i zadnjih ivica parcele.

Pri izračunavanju urbanističkih parametara, na urbanističkim parcelama, etaže koje služe za obezbjeđivanje potrebnog broja parking mjesta (garažiranje), tehničke prostorije, servisne prostorije, prostori komunalno infrastrukturnog opremanja, promenade, arkade, pasarele i pasaži, pjacete koji omogućavaju komunikaciju unutar kompleksa ne ulaze u ukupni BRGP kompleksa.

### Vertikalni gabarit

Vertikalni gabarit se definiše i za nadzemne i za podzemne etaže objekta. Nadzemne etaže mogu biti prizemlje, spratovi i potkrovlje, a podzemne mogu biti podrum.

Podrum (Po) je u potpunosti ukopani dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Objekat može imati više podrumskih etaža. Ukoliko je namjena podruma garažiranje, tehničke prostorije, servisne prostorije i pomoćne prostorije - ostave, njegova površina ne ulazi u obračun BRGP-a.

Prizemlje (P) je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena, tj. prva etaža iznad suterena ili podruma. Ukoliko se u prizemlju objekta ili u njegovom dijelu planira garaža i tehničke prostorije one ne ulaze u obračun BRGP-a.

Sprat je (1 do N) svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/ krova.

Potkrovlje (Pk) može biti završna etaža. Najniža svijetla visina potkrovlja ne može biti veća od 1.40 m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i sprata poklapaju.

Završna etaža može biti i Povučena etaža (Ps), maksimalna 80% površine etaže ispod.

U tabelama Urbanistički pokazatelji gdje je naznačena spratnost sa Pk, znači da se može koristiti i Ps.

## Vertikalni gabarit objekta planskim dokumentom se određuje kroz dva parametra

Prvi parametar definiše spratnost objekta - kao zbir nadzemnih etaža

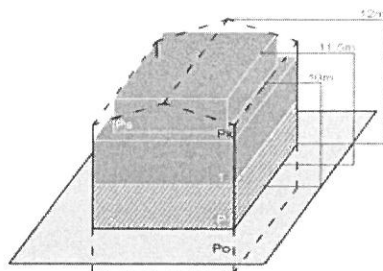
Drugi parametar predstavlja maksimalno dozvoljenu visinu objekta.

Za spratnost P+1+Pk, maksimalna visina novih objekata je dvije etaže + potkrovlje ili povučena etaža bez obzira da li su to npr. suteran + 1 etaže ili prizemlje + 1 etaže.

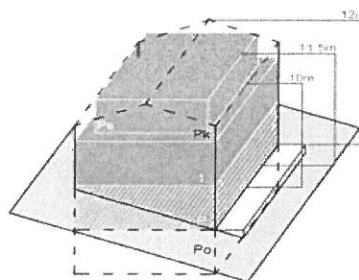
Za spratnost P+1+PK maksimalna visina do vijenca iznosi 10,0 metara a do sljemena objekta sa kosim krovom 12,00 metara, dok je kod objekata sa ravnim krovom maksimalna visina 11,50 metara do krajnje gornje kote atike ravnog krova. Mjerenje se vrši od najniže kote okolnog uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do maksimalne kote objekta prema gore navedenom.

P+1+Pk

Objekat na ravnom terenu  
Ps - max. 80% etaže ispod

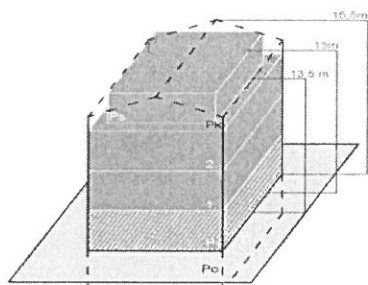


Objekat na terenu nagiba do 35°  
Ps - max. 80% etaže ispod

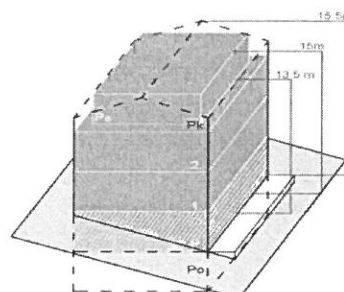


P+2+Pk

Objekat na ravnom terenu  
Ps - max. 80% etaže ispod



Objekat na terenu nagiba do 35°  
Ps - max. 80% etaže ispod



## Visina etaže

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih koda međуетažnih konstrukcija iznosi:

- za stambene podzemne etaže - garaže i tehničke prostorije do 3.0 m;
- za hotelske podzemne etaže - garaže i tehničke prostorije do 3.5 m;
- za stambene i hotelske smještajne etaže do 3.5 m;
- za poslovne i hotelske javne etaže do 4.5 m;
- za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5 m.

Spratne visine mogu biti veće od navedenih visina u skladu sa specijalnom namjenom objekta ili primjena posebnih propisa, s tim što visina objekta ne može biti veća od najveće dozvoljene visine propisane u metrima i definisane ovim planom i urbanističko - tehničkim uslovima.

Uz definisanu etažnost do ukupne visine objekata, no ne i preko njegove maksimalne visine u metrima, moguća je organizacija prostora u poluetažama, gdje se iste na visinama s međusobnom visinskom razlikom gotovih podova manjom od 3,0 metara ne smatraju pojedinačnim etažama.

## Horizontalni gabariti

Kota najnižeg zaravnatog terena uz objekat može biti formirana na visini najviše 1,0 m iznad kote prirodnog terena, a svi podzidi koji se formiraju uz objekat trebaju biti rješeni

tako da se prilikom uređenja građevinske parcele, kada se radi o pridržavanju padina ili savladavanju visinskih razlika terena grade kao kameni zid ili se oblažu kamenom. Visina zida može biti do 1,0 m. Iznimno, ako to zahtijevaju terenski uslovi, a nema opasnosti od narušavanja prirodnog izgleda ambijenta može se podzid izvesti kaskadno s horizontalnim pomakom od najmanje 2,0 m i visinom pojedine kaskade do 2,0 m. Prostori između kaskada se ozelenjavaju visokim zelenilom u minimalno 80% površine izmknute kaskade.

### OPŠTI USLOVI ZA IZGRADNJU NOVIH OBJEKATA

- Da bi se omogućila izgradnja novih objekata i uređenje terena, prije realizacije definisane ovom Studijom lokacije, potrebno je izvršiti raščišćavanje i nivelaciju terena i komunalno opremanje zemljišta, u skladu sa datim uslovima;
- prilikom izgradnje novih objekata u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba;
- izgradnji objekata mora da prethodi detaljno geomehničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehničkim ispitivanjima tla;
- konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom;
- izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemne vode;
- prilikom dalje projektantske razrade, posebnu pažnju obratiti na arhitektonsko oblikovanje, s obzirom da treba da predstavlja jedinstven i prepoznatljiv prostor, prožet različitim namjenama i funkcijama;
- likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora svojim izrazom da doprinosi opštoj slici i doživljaju ekskluzivnog primorskog mjesta, svojom reprezentativnošću i kvalitetom obrade i izrade;
- uzimajući u obzir specifičnost područja u pogledu obilnih padavina (kiše) koja u urbanim jezgrima, zbog prisutnog aerozagađenja može imati negativne uticaje, a isto tako i velikih vrućina za vrijeme ljeta, treba koristiti postojeće materijale;
- nije dozvoljeno ograđivanje parcela, već se intimnost postiže dispozicijom objekata u okviru parcele kojom se stvara unutrašnji zajednički prostor, ili zelenilom;
- do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore može se graditi na dijelu parcele, ako nedostajući dio parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu uamnje za nedostajući dio parcele;
- građevinsko konstruktivne sisteme neophodno je prilagoditi na način da se mogu projektovati i izvesti intezivni zeleni krovovi koji podrazumijevaju sadnju drveća i veću pokrivenost krova zelenim površinama, a kroz izradu i reviziju projektne dokumentacije provjeriti usklađenost sa navedeni uslovima u planu, kako u pogledu stepena ozelenjenosti unutar parcele, tako i dubine supstrata i korišćenih vrsta za ozelenjavanje;

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :

- Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 44/18, 43/19).
- Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore“, br. 60/18).
- Pravilnik o izmjenama Pravilnika o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu ("Službeni list Crne Gore", br. 113/23 od 15.12.2023), u kojima je naznačen njihov dan stupanja na snagu.

8.	<p><b>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</b></p>
	<p><b>Seizmičke i seizmotektonske karakteristike</b></p> <p>Na osnovu broja i intenziteta zemljotresa u široj zoni Opštine Kotor kao i ukupne seizmičnosti šireg regiona, može se zaključiti da se obuhvat PUP-a Kotora nalazi u zoni vrlo intenzivne seizmičke aktivnosti, koja je dominantno vezana za bliska žarišta sa visokim seizmogenim potencijalom, kao što su zone Herceg-Novog, Budva-Brajići, Bar i Ulcinj. Takođe napomijemo da se veliki zemljotres dogodio 1979.god. sa magnitudom 7.0 jedinica Rihterove skale koji je izazvao katastrofalna razaranja sa intenzitetom od IX stepeni Merkalijeve skale na cijelom Crnogorskom primorju, na dužini od preko 100 km. Evidentan je negativan uticaj ovog zemljotresa na razvoj opštine do današnjeg dana.</p> <p>Na osnovu sadržaja Karte seizmičke reonizacije Crne Gore, prostor koji obuhvata PUP Kotor-a je lociran u zoni IX stepena MCS skale<sup>1</sup>. Na osnovu sadržaja "Privremene seizmološke karte za Crnu Goru" taj prostor je takođe pozicioniran u zoni IX stepena seizmičkog intenziteta. Ova karta je osnovna prateća podloga važećim Tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima na teritoriji Crne Gore i izražava očekivani maksimalni intenzitet zemljotresa u povratnom periodu vremena od 500 godina, sa vjerovatnoćom neprevazilaženja događaja u okviru 50 godina eksploatacije od 63.2 %, što je približno ekvivalentno povratnom periodu vremena od 475 godina za slučaj 10 % vjerovatnoće prevazilaženja događaja u okviru 50 godina eksploatacije objekata).</p> <p>Mjere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju planiranja, projektovanje i izvođenje objekata i građevinskih radova u skladu sa standardima MEST EN 1998-1 i nacionalnim standardom MEST EN 1998-1/NA.</p> <p>Tehničkom dokumentacijom predvidjeti <b>mjere zaštite od požara</b> shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11 i 54/16, 146/21 i 3/23) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Službeni list RCG“, br.8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima („Službeni list CG“, br.26/10 i 48/15).</p> <p>Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zakonom o zaštiti vazduha („Sl. list CG“, br. 25/10, 40/11, 43/15);</li> <li>- Zakonom o zaštiti od buke u životnoj sredini („Sl. list CG“, br. 28/11, 28/12, 01/14, 02/18);</li> <li>- Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG“, br. 64/11, 39/16);</li> </ul> <p>-Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati:</p> <p>Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Sl. list SFRJ“, br. 30/91);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platee za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Sl. list SFRJ“, br. 8/95);</li> <li>- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Sl. list SFRJ“, br. 7/84);</li> </ul> <p>Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.</p>

	<p><b>Mjere zaštite na radu</b>  Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14 i 044/18),</p>
9.	<p><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</b></p>
	<p><b>Zaštita vazduha</b>  Analizom postojećeg stanja segmenata životne sredine ustanovljeno je da lokalno zagađenje u najvećoj mjeri potiče od saobraćaja. On je najdinamičniji u ljetnjoj sezoni i nepovoljni efekti se mogu osjetiti na malom prostoru uz frekventne saobraćajnice i u gradskim jezgrima. Ipak je prisustvo zagađivača ispod zakonom propisanih normi, odnosno vazduh u Kotoru je dobrog kvaliteta, sa izuzetkom kotorske Rive i to samo u špicu turističke sezone. Kako bi se kontinuirano pratila slika stanja i kvaliteta vazduha na području opštine potrebno je uspostaviti sistem mjernih stanica za praćenje kvaliteta vazduha, kao i bazu podataka o praćenju kvaliteta i to kao dio integrisanog sistema praćenja stanja i kvaliteta svih segmenata životne sredine.</p> <p><b>Zaštita i unapređenje zemljišta</b>  Na području opštine Kotor, Ministarstvo za zaštitu životne sredine je sprovelo program ispitivanja štetnih materija na lokacijama koje su najviše izložene zagađivanju. Analizirano je zemljište na 10 lokacija, čiji rezultati pokazuju da je zagađenost zemljišta u granicama dozvoljenog, izuzev prostora pored manjih komunalnih deponija i u blizini najprometnijih saobraćajnica.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Planom su predviđena rješenja kojim je sprečeno zauzimanje plodnih zemljišta za širenje gradskih naselja, izgradnju stambenih i turističkih kompleksa;</li> <li>- Planom su predviđena rješenja kojim je se ograničava zauzimanje i uništavanje plodnih zemljišta majdanima kamena i sl.;</li> <li>- Predviđene su mjere za sprečavanje vodne erozije zemljišta na velikim prostorima, a naročito na području gdje je visok nivo padavina, veliki nagibi i erodibilna podloga.</li> </ul> <p><b>Zaštita voda</b>  U većem dijelu godine (8-9 mjeseci) lokalna izvorišta na području Opštine su dovoljne izdašnosti i dobrog kvaliteta vode za piće. Međutim, stanje infrastrukturnih objekata i uređaja za vodosnabdijevanje, koji su najvećim dijelom izgrađeni prije 30-40 godina, je, uglavnom, nezadovoljavajuće, što prouzrokuje gubitak velikih količina vode u sistemima.</p> <p>Pored toga, u Kotoru, već nekoliko decenija, postoji prirodni fenomen, povlačenja izvorišta Škurda, što prouzrokuje ulivanje morske vode u sistem za vodosnabdijevanje. Ova pojava je u zimskom periodu kratkotrajna, ali je posebno izražena u ljetnjem periodu, naročito kod dužih sušnih perioda, kada prouzrokuje velike probleme stanovništvu i ukupnoj komunalnoj infrastrukturi. Priključivanjem kotorskog vodovodnog sistema na izgrađeni sistem Regionalnog vodovoda za crnogorsko primorje, avgusta 2010. godine, stvoreni su uslovi za obezbjeđenje nedostajućih količina vode dobrog kvaliteta, u kritičnom ljetnjem periodu.</p> <p>U cilju osiguranja kvalitetne i sanitarno ispravne vode za piće, na svim lokalnim izvorištima ugrađena je adekvatna oprema za kontrolisano hlorisanje, a formirane su i sanitarne zone, što će uz planiranu obnovu i sanaciju sistema vodosnabdijevanja, omogućiti lokalnom stanovništvu, posjetiocima i turistima redovno snabdjevanje vodom dobrog kvaliteta.</p> <p><b>Zaštita od buke</b>  Ispitivanja zagađenja bukom u Crnoj Gori vrše se u kontinuitetu od 2004. godine, ali u Informaciji o stanju životne sredine nema podataka o zagađenju bukom na konkretnim lokacijama u opštini Kotor. Međutim, evidentno je, tokom ljetnje sezone u posljednjih</p>

	<p>nekoliko godina, da je nivo buke ispred ugostiteljskih objekata i na plažama, u skoro svim primorskim opštinama, prelazio maksimalno dozvoljene granice.</p> <p><b>Zaštita i očuvanje kvaliteta mora</b></p> <p>Posebno osjetljiv segment životne sredine na teritoriji opštine Kotor je kvalitet mora. Kako se, cijeneći samu konfiguraciju terena opštine, sav intenzitet urbanizacije i privrednih aktivnosti koncentrisao u uskoj priobalnoj zoni, time je i more recipijent svih dešavanja, a posebno zagađenja. U nastavku su date mjere zaštite i očuvanja kvaliteta mora. Imajući u vidu faktore ranjivosti morskog akvatorija i kriterijume održivog urbanog razvoja, planiranim rješenjima se smanjuje pritisak na obalno područje i morski akvatorijum i uvode rješenja koja će na dalji rok doprinijeti očuvanju kvaliteta mora. U tom smislu predviđena su odgovarajuća rješenja u domenu namjene površina, izgradnje, saobraćaja, i infrastrukturne opremljenosti.</p> <p>Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.75/18) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu.</p> <p><b>Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-2414/2 od 19.06.2023.godine</b></p>
10.	<b>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</b>
	<p>Planom se definiše obaveza povećanja sistema zelenih površina unutar urbanih područja (GUR), odnosno naselja (PUP), a zabranjuje njihovo smanjivanje, u smjeru: formiranja homogenog sistema zelenila; podizanja novih zelenih površina po određenim principima i u planiranim odnosima prema namjeni; održavanja, očuvanja i saniranja (rekonstrukcija, regeneracija i obnova postojeće vegetacije) postojećih zelenih površina.</p> <p>Zelenilo hotela i turističkih naselja treba da bude organizovano tako da gostima omogući pasivan odmor, šetnju i mogućnost rekreacije. Za dobijanje odgovarajućih kategorija, turistički objekti moraju da ispune uslove koji podrazumjevaju odgovarajuću površinu i kvalitet zelenih površina. Za planiranje turističkih naselja, pored smještajnih kapaciteta, uzimaju se u obzir i prateći rekreativni sadržaji, zelenilo i interne komunikacije. Na urbanističkim parcelama gdje postoji mogućnost formiranja podzemnih etaža, većih od gabarita objekata, predvidjeti krovno zelenilo Intenzivnog tipa, za koji se mora obezbijediti dovoljna dubina supstrata za sadnju visokog drveća i to u nivou kote terena.</p> <p>Prema urbanističkim pokazateljima procenat ozelenjenosti na nivou parcele je &gt;60%</p> <p>Minimalni procenat ozelenjenosti na nivou parcele je:</p>

	Kategorija zelenila	minimalni procenat ozelenjenosti na nivou parcele
	Zelenilo stambenih objekata i blokova	25 - 30%
	Zelenilo individualnih stambenih objekata	40%
	Zelenilo administrativnih objekata	20%
	Zelenilo poslovnih objekata	20%
	Zelenilo vjerskih objekata	25-30%
	Sportsko rekreativne površine	35-50%
	Zelenilo objekata prosvjete (škole, vrtići)	30-40% (uz uvažavanje normativa uređenih posebnim propisima)
	Zelenilo objekata zdravstva (doma zdravlja i drugih zdravstvenih ustanova)	30-40%
	Zelenilo za turizam (hoteli)	30-40%
	Zelenilo turističkih naselja	30-40%
	Zelenilo oko objekata nautičkog turizma	10%
11.	<b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</b>	
	<p>Ovim planskim dokumentom obezbeđuje se zaštita kulturnih dobara i njihove okoline kao integralnog dijela savremenog, društvenog, ekonomskog i urbanog razvoja na način kojim se poštuje njihov integritet i status (kulturno dobro od međunarodnog značaja), i dosljedno sprovode režim i mjere zaštite koji su propisani Zakonom o zaštiti kulturnih dobara i Zakon o zaštiti prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora a takođe u skladu sa dokumentima koji su donešeni za ovaj prostor.</p> <p>Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti Upravu- za zaštitu spomenika kulture kako bi se preduzele mjere za njihovu zaštitu u skladu sa članom 87 i članom 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl. list Crne Gore", br. 49/10 od 13.08.2010).</p> <p><b>Rješenje o konzervatorskim uslovima za izgradnju objekata turističkog naselja na lokaciji koju čine kat.parc. 782/1,782/2,783 i 784 KO Zagora, u zahvatu PUP-a Opštine Kotor, broj UP/I-05-616/2023-11 od 20.04.2024.g.</b></p>	
12.	<b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b>	
	<p>Neophodno je obezbjediti prilaze svim javnim objektima i površinama u nivou, bez upotrebe stepenika. Visinske razlike između trotoara i kolovoza, i drugih denivelisanih dijelova parcele i planiranog objekta savladavati izgradnjom rampi poželjnog nagiba do 5%, maksimum 8,5%, a čija najmanja dozvoljena neto širina ne smije biti manja od 1,30 m, čime se omogućuje nasmetano kretanje invalidskim kolicima.</p> <p>Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list CG“, broj 48/13 i 44/15).</p>	
13.	<b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b>	

14.	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</b>
	<b>Akt Agencije za civilno vazduhoplovstvo Crne Gore broj 02/1-348/23-1250/2 od 04.07.2023.g.</b>
15.	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</b>
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18). <b>Rješenje kojim se utvrđuju vodni uslovi br.1604-319/23-1445 od 21.06.2023.g. izdato od Sekretarijata za razvoj preduzetništva, komunalne poslove I saobraćaj opštine Kotor</b>
16.	<b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b>
	Planom se utvrđuje mogućnost fazne izgradnje na parcelama predviđenim za gradnju.
17.	<b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>
17.1.	<b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b>
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: <ul style="list-style-type: none"> <li>•Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje)</li> <li>•Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta</li> <li>•Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja</li> <li>•Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV</li> </ul>
17.2.	<b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</b>
	Priključenje na mrežu komunalne infrastrukture vrši se prema postojećim, odnosno planiranim tehničkim mogućnostima mreže, a na osnovu propisa i uslova javnih preduzeća.  <b>Akt Projektno-tehničkih uslova „Vodovod i kanalizacija Kotor“ d.o.o. Broj: 3197/1 od 23.06.2023. godine.</b>
17.3.	<b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b>
	Na lokacijama za gradnju mora se obezbijediti kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. (jedan od preduslova) Izuzetno, u starim gradskim (urbanim) i ambijentalnim (ruralnim) jezgrima može se obezbijediti samo pješački pristup. Prema uslovima nadležnog organa. Predmetna lokacija graniči se sa kat.parc.br.694 KO Risan I upisana u Listu nepokretnosti 939-prepis kao javni putevi, kat.parc.br.788 KO Risan I upisana u LN 939-prepis kao javni putevi , nosilac prava Crna Gora svojina, opština Kotor raspolaganje I sa kat.parc.br.696/5 KO Risan I upisan u LN 766-prepis kao nekategorisani putevi.  <b>Rješenje o utvrđivanju opštih saobraćajno tehničkih uslova izdato od Sekretarijata za razvoj preduzetništva komunalne poslove I saobraćaj opštine Kotor broj 1606-341/24-1431 od 10.06.2024.godine</b>
17.4.	<b>Ostali infrastrukturni uslovi</b>
	<b>Telekomunikaciona mreža</b> Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati:

- Zakon o elektronskim komunikacijama ("SI list CG", br.40/13)
- Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("SI list CG", br.33/14)
- Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata ("SI list CG", br.41/15)
- Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.59/15)
- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.52/14)

Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:

- sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije [http:// www.ekip.me/regulativa/](http://www.ekip.me/regulativa/);
- sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me> kao i
- adresu web portala <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp> preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.

#### **Uslovi za odlaganje komunalnog otpada**

Površine za obradu, sanaciju i skladištenje otpada (upravljanje otpadom) su površine namijenjene tretiranju i odlaganju otpada. Na ovim površinama mogu se planirati objekti u funkciji upravljanja otpadom, u skladu sa posebnim propisima. Na površinama skladištenja otpada potrebno je planirati rekultivaciju i sanaciju terena, u skladu sa primijenjenom tehnologijom i zahtjevima zaštite životne sredine. Na lokaciji u neposrednoj blizini zatvorene sanitarne deponije Lovanja (KO Kavač), nalazi se reciklažno dvorište i transfer stanica za komunalni otpad, kao i jedina kompostana u Crnoj Gori za kompostiranje zelenog otpada. Ovim sadržajima upravlja "Komunalno Kotor" d.o.o.

Opština Kotor treba da ima dvije lokacije za skladištenje neopasnog građevinskog i kabastog otpada. Predložene lokacije su u zapadnom reonu – Gornje Ledenice i u južnom reonu - odnosno za vanzalivski dio lokaciju na nekom od majdana u Nalježićima.

18.	<b>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</b>
	<p><b>Geološka građa</b></p> <p>Područje Opštine Kotor odlikuje se veoma složenom geološkom građom i tektonskim sklopom. Zaliv Boke Kotorske je reljefno najsloženiji dio crnogorskog primorja. Smatra se da je složeni oblik zaliva nastao najverovatnije denudacijom i fluvijalnom erozijom na flišu u doba miocena i pliocena. Strme obale zaliva izgrađene su od krečnjaka, dok su blago nagnute obale (Škaljari, Risan, Morinj, kao i Grbaljsko i Mrčevo polje) izgrađene od fliša. Generalno gledano, u građi tla učestvuju karbonatni sedimenti gornje krede (mastiht) i foraminiferski krečnjaci gornjeg eocena, flišni sedimenti srednjeg i gornjeg eocena i sedimenti srednjeg miocena.</p> <p><b>Stabilnost terena, inženjersko-geološki procesi i pojave</b></p> <p>Ovi procesi se aktiviraju kao posljedice djelovanja egzogenih procesa u različitim litostratigrafskim i strukturnim jedinicama. Na ovom području je uočen čitav niz takvih</p>

procesa koji dovode do promjena na površini i pod površinom terena. Uzročnici su različite egzogene sile, a u prvom redu, površinska i podzemna voda. Ti procesi su: krunjenje, odronjavanje, spiranje, stvaranje jaruga i vododerina, klizanje i likvifikacija. Erozija je egzodinamički proces koji predstavlja mehaničko razaranje i hemijsko otapanje razorenog materijala sa površine ili u plićem podzemlju. Erozija se dijeli na regionalnu ili pluvijalnu, riječnu ili fluvijalnu, marinsku eroziju, glacijalnu ili eroziju ledom i snijegom i eolsku ili eroziju vjetrom.

Generalno gledano, na teritoriji opštine su definisane zone umjerene i jake erozije, kao i zone plavljenja. Zone umjerene erozije zastupljene su u planinskom zaleđu: u području Krivošija i Ledenica i Gornjeg Grblja, a zone jake erozije u brdskom zaljeđu Risna i Morinja i u manjem obimu u brdskom pojasu Grbaljskog polja. Ovdje se uglavnom radi o fluvijalnoj i eolskoj eroziji. Područje podložno plavljenju je jedina veća ravnica opštine – Grbaljsko i Mrčevo polje, koja je ujedno ispresjecana brojnim povremenim i stalnim vodotokovima.

#### **Hidrološke karakteristike**

Hidrogeološke karakteristike terena uslovljene su relativno složenom geološkom građom i tektonskim odnosima u terenima opštine Kotor. Generalno, dominantno obilježje ovog terena je izostanak velikih površinskih tokova. Rezultat je to značajne rasprostranjenosti izrazito karstifikovanih karbonatnih sedimenata na području opštine Kotor. To su tereni gdje padavine direktno poniru u podzemlje, pa i pored velikih padavina na širem prostoru opštine Kotor nema markatnih vodotoka. Smjer toka podzemne vode u ovim sedimentima uslovljen je odnosom vodopropusnih karbonatnih stijena, te vodonepropusnih klastičnih stijena-prije svega flišnih sedimenata, kao i uticajem mora kao erozionog bazisa. Na teritoriji Kotora iz kraških izdani (akfifera) dreniraju se najveće količine kraških voda Crnogorskog primorja. To je rezultat, kao što je već navedeno, velikih padavina u prostranim slivovima, kao i razvijeni sistem kraških pukotina i kaverni u karbonatnim stijenama. Pri tome treba navesti da se slivovi značajnih hidrogeoloških pojava na teritoriji opštine Kotor nalaze dobrim dijelom i na teritorijama drugih opština (Cetinje, Nikšić..).

Do sada izvedena opsežna geološka i hidrogeološka istraživanja rezultirala su saznanjima o kretanju podzemni voda u ovom području. Takođe je utvrđeno da u sušnom period godine, pri niskim pijezometarskim pritiscima u vodonosniku morska voda potiskuje slatku i prodire u kopno, miješaju se i podzemna voda postaje bočatna (zaslanjena).

Na području Budvansko-barske zone javlja se niz povremenih i stalnih izvora na kontaktima propusnih i nepropusnih stijena u priobalnom području. Karakteristika Kotorskog i Risanskog zaliva su podvodni izvori („vrulje”), od kojih su najznačajniji Sopot kod Risna i Gurdić kod zidina Starog Kotora. Uz njih od značajnih hidrogeoloških pojava treba napomenuti vrela: Škurde u Kotoru, Ljute kod Orahovca, Risansku spilju i Morinjske izvore.

#### **Površinske vode**

Crnogorsko primorje generalno, pa i prostor opštine Kotor, reljefno predstavlja uzan prostor siromašan površinskim vodama – tekućim i stajaćim . Osnovni razlog nedostatka većih vodotoka je značajna rasprostranjenosti izrazito karstifikovanih karbonatnih sedimenata na ovom području. To su tereni gdje padavine direktno poniru u geološki medij, pa i pored velikih padavina na širem prostoru opštine Kotor nema markatnih vodotoka. Riječna mreža je prilagođena konfiguraciji terena, kao i režimu padavina. Tokovi su kratki i po pravilu bujični, sa većim vodama tokom kišne sezone, a sa deficitom vode u ljetnoj sezoni. Uglavnom, sva riječna korita u toku ljeta presuše. Kvantitativnih praćenje promjena režima površinskih tokova u području Crnogorskog primorja ima veoma malo, a na prostoru Kotora ih praktično nije ni bilo. Najznačajniji tokovi su Škurda kod Kotora i Spila kod Risna. Osim ovih tokova javlja se relativno veliki broj bujičnih vodotoka na teritoriji opštine, što kao posljedicu ima ugroženost okoline od plavljenja i erozije. Neki od ovih tokova su regulisani, uglavnom u dijelu koji prolazi kroz urbano tkivo (donji tok).

### **Vodotoci koji mogu biti uzrok poplava**

Područje Kotora može biti ugroženo od bujičnih tokova, od kojih su neki relativno kratki i ulivaju se neposredno u more, a plave relativno uzane doline. Pored toga ovo područje je ugroženo i od podzemnih voda koje, pogotovo pod usporom plime ugrožavaju teren i do kote 7 mm. Često, tokom obilnih padavina, u samom Kotoru, dolazi do plavljenja. Katorska Riva, Trg od oružja, Gurdić, kao i još par lokacija u Starom gradu, poplavljene su kao posljedica obilnih padavina, naglog porasta količina ističućih podzemnih voda na potezu Gurdić-Škurda, kao i podizanja nivoa mora. Ova vrsta specifičnih poplava može biti izražen problem u budućnosti, uslijed predviđeneih scenarija klimatskih promjena. Zbog specifičnih uslova ove urbane sredine, nema tehničkih mogućnosti da se problem riješi sprječavanjem dotoka voda, već se mora tražiti način da se vode brže odvede sa površina koje plave.

### **Bujični kanali**

U Katorskoj opštini ima dosta bujičnih kanala koji moraju biti kontinuirano i kvalitetno održavani i zaštićeni. Možemo ih podijeliti na one iznad magistralnog puta i na bujične potoke ispod magistralnog puta.

### **Pedološke karakteristike**

Kao posljedica vrlo složenog geološkog sastava, litološke osnove, klime i reljefa, u priobalnom pojasu i njegovom planinskom zaljeđu formiralo se nekoliko tipova zemljišta, među kojima dominiraju: rendzine, antropogena tla, crvenice, smeđa tla na vapnencu i flišu, crnice i antropogena tla.

Brdsko-planinsko područje izgrađeno je od karstificiranih vapnenaca i dolomita. Ogoljeno je u geološkoj prošlosti uslijed otapanja debelih naslaga leda. Na taj način nastale bujice ispirale su i odnosile stari zemljišni pokrivač, koji je ostao sačuvan samo u pukotinama, džepovima i udubljenjima. Novije ogoljavanje kraškom erozijom takođe je uticalo na zemljišni pokrivač, koji je nestao poniranjem, a djelimično se zadržao u pećinama.

### **Pogodnost za urbanizaciju**

Karta pogodnosti terena za urbanizaciju predstavlja završni dokument elaborata seizmičke reonizacije. Glavni kriterijumi za formiranje stepena pogodnosti zone za urbanizaciju bili su:

- Nagib terena;
- Dubina do maksimalnog nivoa podzemne vode;
- Stabilnost terena;
- Nosivost terena;
- Seizmičnost.

Prije izrade tehničke dokumentacije shodno Zakonu o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 42/94, 26/07 i "Sl.list CG", br. 28/11) i Pravilniku o sadržaju projekta geoloških istraživanja ("Sl.list CG", br. 68/23) izraditi:

- Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla i
- Elaborat o inženjersko-geološkim karakteristikama tla.

19.	<b>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</b>	
	/	
20.	<b>ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</b>	
	Oznaka urbanističke parcele	<b>kat.parcela br.782/1,782/2,783 i 784 KO Zagora</b>
	Površina urbanističke parcele na kojoj se gradi	11 464m <sup>2</sup>
	Indeks zauzetosti (max)	<25%

Indeks izgrađenosti (max)	<30%
BRGP	<3439,2 m <sup>2</sup>
Maksimalna spratnost objekata	P+1+Pk

**Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila**

Kod svih novoplaniranih objekata, potrebe za parkiranjem vozila neophodno je rješavati isključivo na pripadajućim parcelama, saglasno namjeni objekata, a u skladu sa normativima iz Pravilnika o bližem sadržaju planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.

Broj parking mjesta mora da zadovolji potrebe za parkiranjem korisnika, saglasno normativima

Stanovanje (na 1000 m<sup>2</sup>) 11 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 13pm);

Proizvodnja (na 1000 m<sup>2</sup>) 14 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 5pm, maksimalno 18pm);

Fakulteti (na 1000 m<sup>2</sup>) 21 parking mjesto (lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 26pm);

Poslovanje (na 1000 m<sup>2</sup>) 21 parking mjesto (lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 29pm);

Trgovina (na 1000 m<sup>2</sup>) 43 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 29pm, maksimalno 57pm);

Hoteli (na 1000 m<sup>2</sup>) 7 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 5pm, maksimalno 14pm); Restorani (na 1000 m<sup>2</sup>) 86 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 25pm, maksimalno 143pm);

Sportske dvorane, stadioni (na 100 posjetilaca) 18 parking mjesta.

Najmanje 5% parking mjesta treba namijeniti licima sa posebnim potrebama (u skladu sa važećim Pravilnikom).

**Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja**

Oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa strukturama neposrednog okruženja, u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine. Prilikom oblikovanja objekata treba voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti formi objekata topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala i vegetacije, odnosno treba uvažiti načela: jedinstva, ambijentalizacije i kontekstualnosti prostora.

Materijalizacija objekata treba da poštuje ambijentalna svojstva područja, kroz upotrebu kako autohtonih elemenata tako i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja.

Materijalizacija objekata treba da poštuje ambijentalna svojstva područja, kroz upotrebu kako autohtonih elemenata tako i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja.

Imajući u vidu gore navedeno za urbana naselja se utvrđuje mogućnost gradnje svih arhitektonskih stilova (voditi računa o međusobnom uklapanju arhitektonskih stilova), dok se za ruralna naselja utvrđuje obaveznost primjene tradicionalne / vernikularne arhitekture ruralnog naselja i to minimum za pročelje ("prednja/glavna fasada") planiranih objekata.

## Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

### Energetska efikasnost

Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu niskoenergetskih zgrada, unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprijeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na priobalnom području. S obzirom da se oko 40% energije troši u zgradama, EU je uvela propise kako bi se osiguralo smanjenje ove potrošnje. Ključni dokument je Direktiva o energetskim karakteristikama zgrada 2002/91/EC (EPBD) prema kojoj sve države EU treba da poboljšaju svoje propise koje se odnose na zgrade, primjene minimalne zahtjeve u pogledu energetske efikasnosti za sve nove objekte/zgrade, kao i za postojeće zgrade čije je renoviranje u toku. Nova verzija Direktive (010/31/EU EPBD), usvojena u maju 2010. g., pojačava energetske zahtjeve Direktive iz 2002. g. Pri izgradnji novih objekata potrebno je da se bar 20% potrebne energije obezbijedi iz alternativnih izvora energije, pri čemu treba voditi računa o ambijentalnim i pejzažnim karakteristikama okruženja budućih objekata. Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje, te implementacijom mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema. Energetska efikasnost je prepoznata kao ekonomičan i brz način za povećanje sigurnosti snabdijevanja energijom i za smanjenje emisija gasova staklene bašte odgovornih za klimatske promjene. Energetski efikasnija privreda ima pozitivan uticaj na ekonomski rast i otvaranje novih radnih mesta. Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine, će stvoriti preduslove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim i povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata.

### Obnovljivi izvori energije

U najvećoj mjeri treba koristiti obnovljive izvore energije – sunčevo zračenje, vode, vazduha i dr. Kada su u pitanju obnovljivi izvori energije, posebno treba naglasiti potencijal korišćenja energije direktnog sunčevog zračenja. Cjelokupno Crnogorsko primorje a samim tim i prostor opštine Kotor spada u red područja sa vrlo povoljnim parametrima sunčevog zračenja sa prosječnom godišnjom insolacijom od 1350 kWh/kWp.

Solarne sisteme treba maksimalno primjenjivati na pozicijama koje imaju slabu upotrebnu vrijednost (krovovi, kosi tereni, mjesta za odlaganje otpada i dr.) uzimajući u obzir uticaj sjenke od susjednih objekata. Prilikom projektovanja solarnih sistema, neophodno je voditi računa o uticaju na ambijentalnu i pejzažnu sliku okruženja kako se ne bi narušila autentičnost prostora. Solarni sistemi moraju biti zaštićeni od unutrašnjih i spoljašnjih kvarova. S obzirom da prostor Boke Kotorske karakteriše veliki broj dana sa grmljavinom, neophodno je predvidjeti odgovarajuću zaštitu sistema od atmosferskih pražnjenja u skladu sa pravilnicima koji uređuju ovu oblast. Klimatski uslovi i nezasjenjenost prostora Plana omogućuju korišćenje sunčeve energije – za grijanje i osvjetljavanje prostora, grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponski paneli). U ukupnom energetskom bilansu objekata, vrlo važnu ulogu igraju toplotni efekti sunčevog zračenja.

**Za poboljšanje energetske efikasnosti neophodno je koristiti direktno sunčevo zračenje kao neiscrpan izvor energije i to na sljedeće načine:**

- Pasivno: za grijanje i osvjetljenje prostora;
- Aktivno: sistem kolektora za pripremu tople vode; fotonaponske ćelije za proizvodnju električne energije.

Pri projektovanju i izgradnji objekata voditi računa o:

- Orijentaciji objekta, pri čemu staklene površine treba koncentrisati na južnoj fasadi, dok prozore na sjevernoj fasadi treba maksimalno smanjiti da se ograniče toplotni gubici;

- Pravilnom dimenzionisanju i izgradnji konzola koje predstavljaju barijeru i sprečavaju prodor sunčevih zraka ljeti (kada je Sunce visoko) čime se vrši redukcija potreba za dodatnim hlađenjem prostorije i podiže energetska efikasnost objekta.
- Primjeni električnih roletni i zavjesa koje sprečavaju prodor toplote unutar prostorija u ljetnjim mjesecima
- Nagibu krovnih površina koji treba da je prilagođen za postavljanje kolektora;
- Položaju objekata u odnosu na zasjenčenost, izloženost dominantnim vjetrovima;
- Oblikovanju objekata prilagođavanjem za korišćenje sunčeve energije i dr.
- Tehnologiji izrade fotonaponskih sistema
- Podkonstruktivnim elementima za instalaciju fotonaponskih sistema, antikorozivnoj zaštiti, normalnom i dodatnom opterećenju na osnovnu konstrukciju objekta

Fotonaponske elemente koristiti na svim mjestima gdje je njihova primjena uobičajena i opravdana, a za značajniju proizvodnju električne energije pomoću ovih sistema, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara. Koristiti "daylight" sisteme koji koriste optička sredstva da bi podstakli refleksiju, lomljenje svjetlosnih zraka, ili za aktivni ili pasivni prihvata svjetla.

#### **Fotonaponski sistemi**

Primjena fotonaponskih sistema omogućava racionalno korišćenje neiscrpnog resursa

- Sunčeve energije. Fotonaponske sisteme je potrebno dimenzionisati u skladu sa prostornim mogućnostima kao i energetskim potrebama objekta na čijem krovu se vrši instalacija. U svim slučajevima, potrebno je razmotriti ekonomsku i funkcionalnu opravdanost korišćenja sistema za skladištenje energije. U slučaju montaže fotonaponskog sistema na zemlji a sve u skladu sa odredbama Zakonom o energetici, neophodno je voditi računa da zemljište ima slabu upotrebnu vrijednost - neobrađivo zemljište, kosi tereni, mjesta odlaganja šljake ili nekog drugog otpada, močvare što je u skladu sa principima održivog razvoja.

#### **Savremene tehnologije - Solarni krovovi**

Veoma dobra mogućnost kada je u pitanju razvoj energetike opštine Kotor i šire, je ideja kompanije Tesla, da je efikasnije je da sami krovovi budu prekriveni novim solarnim pločicama umjesto da se na postojeće krovove stavljaju dodatni solarni paneli. Solarne pločice mogu imati i elemente za grijanje poput onih za grijanje stakala automobila, za topljenje snijega s krovova, kao i za stvaranje i skladištenje energije.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).

#### **DOSTAVLJENO:**

- Podnosiocu zahtjeva
- Direkciji za inspekcijski nadzor
- U spise predmeta
- a/a
- 

**OBRADIVAČI  
TEHNIČKIH USLOVA:**

**URBANISTIČKO-**

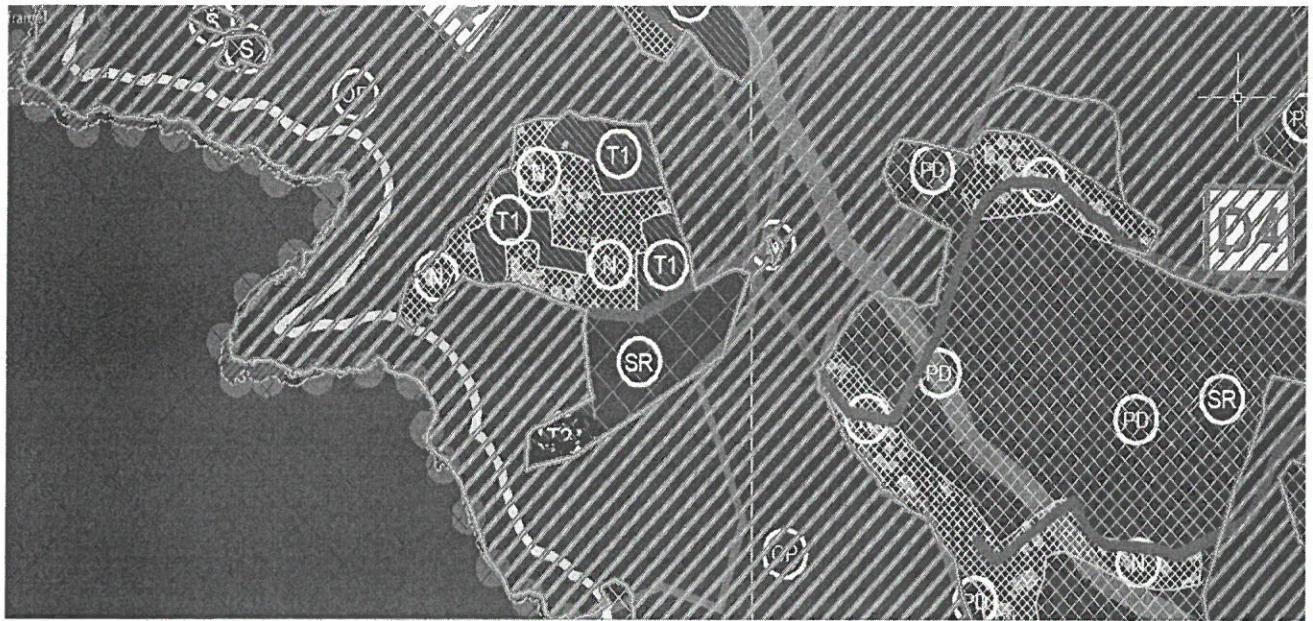
**Branka Nikić  
Nataša Đuknić**

**MINISTAR**

**Janko Odović**

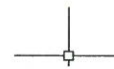


	<b>PRILOZI</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grafički prilozi iz planskog dokumenta</li> <li>- Kopija plana</li> </ul>	<p>Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-2414/2 od 19.06.2023.godine;  Rješenje o konzervatorskim uslovima broj UP/I-05-616/2023-11 od 20.04.2024.g.;</p> <p>Akt Agencije za civilno vazduhoplovstvo Crne Gore broj 02/1-348/23-1250/2 od 04.07.2023.g.;</p> <p>Rješenje kojim se utvrđuju vodni uslovi br.1604-319/23-1445 od 21.06.2023.g. izdato od Sekretarijata za razvoj preduzetništva, komunalne poslove I saobraćaj opštine Kotor;</p> <p>Akt Projektno-tehničkih uslova „Vodovod i kanalizacija Kotor“ d.o.o. Broj: 3197/1 od 23.06.2023. godine;</p> <p>Rješenje o utvrđivanju opštih saobraćajno tehničkih uslova izdato od Sekretarijata za razvoj preduzetništva komunalne poslove I saobraćaj opštine Kotor broj 1606-341/24-1431 od 10.06.2024.godine</p>

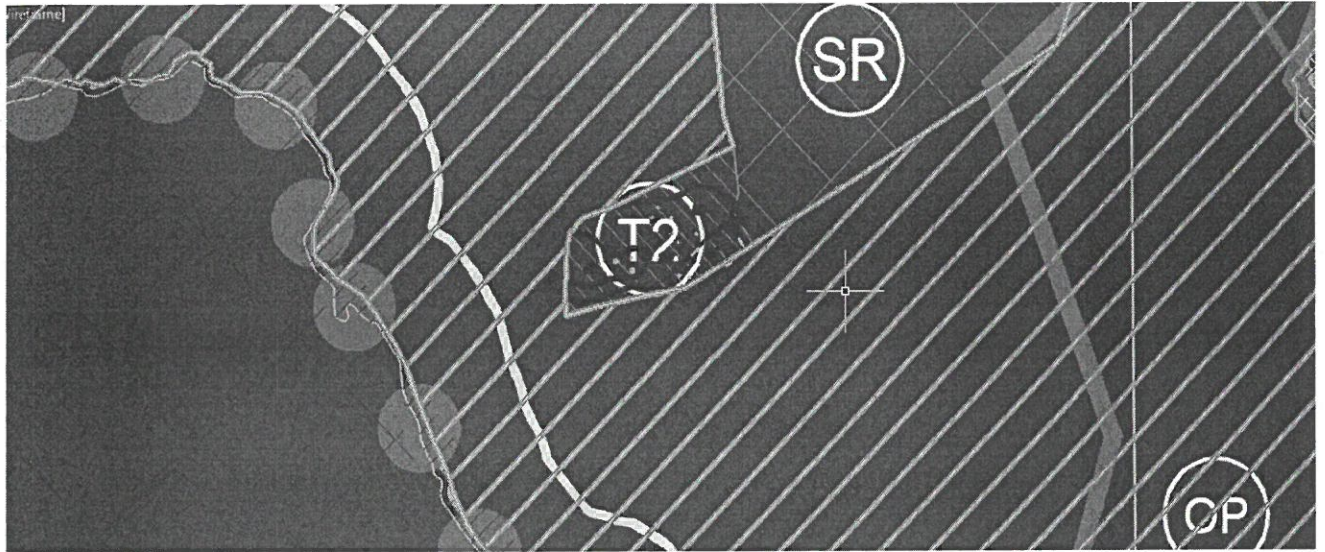


## LEGENDA

- DRŽAVNA GRANICA
- GRANICA OPŠTINE KOTOR
- GRANICA OBUHVATA PUP-a
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- GRANICA NACIONALNOG PARKA LOVCEN
- OBALNA LINIJA
- NASELJA
- POVRŠINE ZA TURIZAM / VRSTE TURISTICKIH OBJEKATA:
  - T1 HOTELI
  - T2 TURISTIČKA NASELJA
  - T3 ODMARALIŠTA I KAMPOVI
  - T4 ETNO SELA
  - U UGOSTITELJSTVO
- POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
- POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA
- PD PÖLJOPRIVREDNE OBRADIVE POVRŠINE
- PS DRUGE POLJOPRIVREDNE POVRŠINE
- S ŠUME
- ZP ZAŠTIĆENA PODRUČJA
- POVRŠINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU



Naručilac:	ODRŽIVAČ:
VLADA CRNE GORE	MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE IV Pratećenske brigade 19, 81000 Podgorica, Crna Gora.
Rukovodilac izrade plana-odgovorni planer: „SLOG“ br. 82/18 Odluka broj: 07-6021 Cav.Dott.Arch. Mladen Krekić	PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR
Dio planske dokumentacije: URBANIZAM	
Prilog: PLAN NAMJENE POVRŠINA	1. Izl. list CG-1, br. 95/2020 od 17.09.2020. Odluka o donošenju: br. 07-4312 od 13.08.2020. Razmjera: 1:25000 Broj priloga: 07a

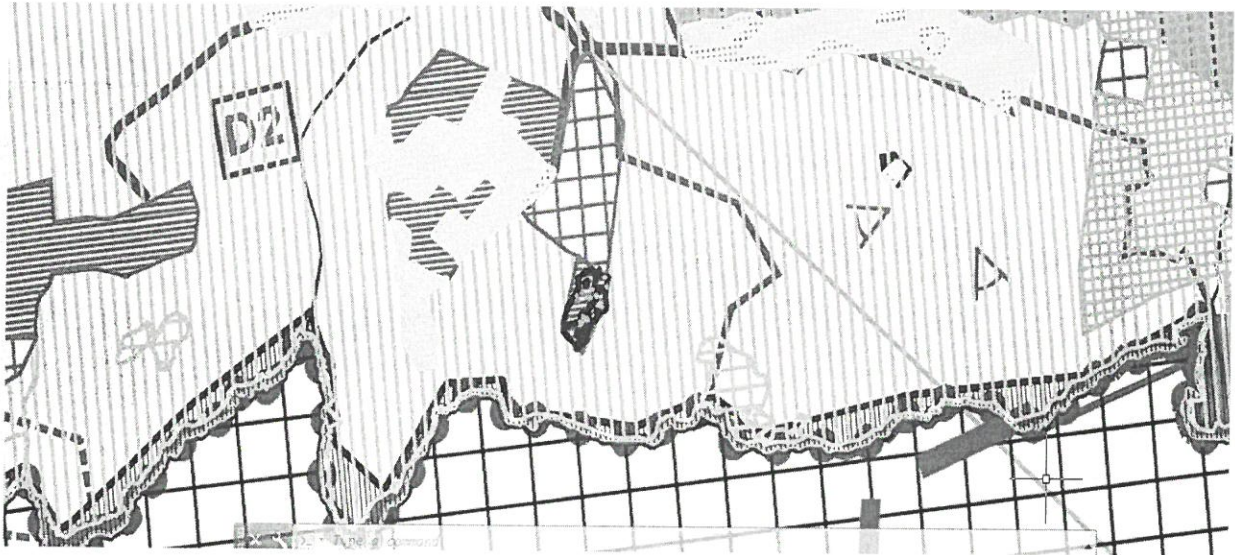


## LEGENDA

- DRŽAVNA GRANICA
- GRANICA OPŠTINE KOTOR
- GRANICA OBUHVATA PUP-a
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- GRANICA NACIONALNOG PARKA LOVCEN
- OBALNA LINIJA
- Ⓜ NASELJA
- POVRŠINE ZA TURIZAM / VRSTE TURISTIČKIH OBJEKATA:
  - Ⓜ HOTELU
  - Ⓜ TURISTIČKA NASELJA
  - Ⓜ ODMARALIŠTA I KAMPOVI
  - Ⓜ ETNO SELA
  - Ⓜ UGOSTITELISTVO
- POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
- POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA
- POLYOPRIVREDNE OBRADIVE POVRŠINE
- DRUGE POLJOPRIVREDNE POVRŠINE
- Ⓜ SUME
- Ⓜ ZASTIČENA PODRUČJA
- POVRŠINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU

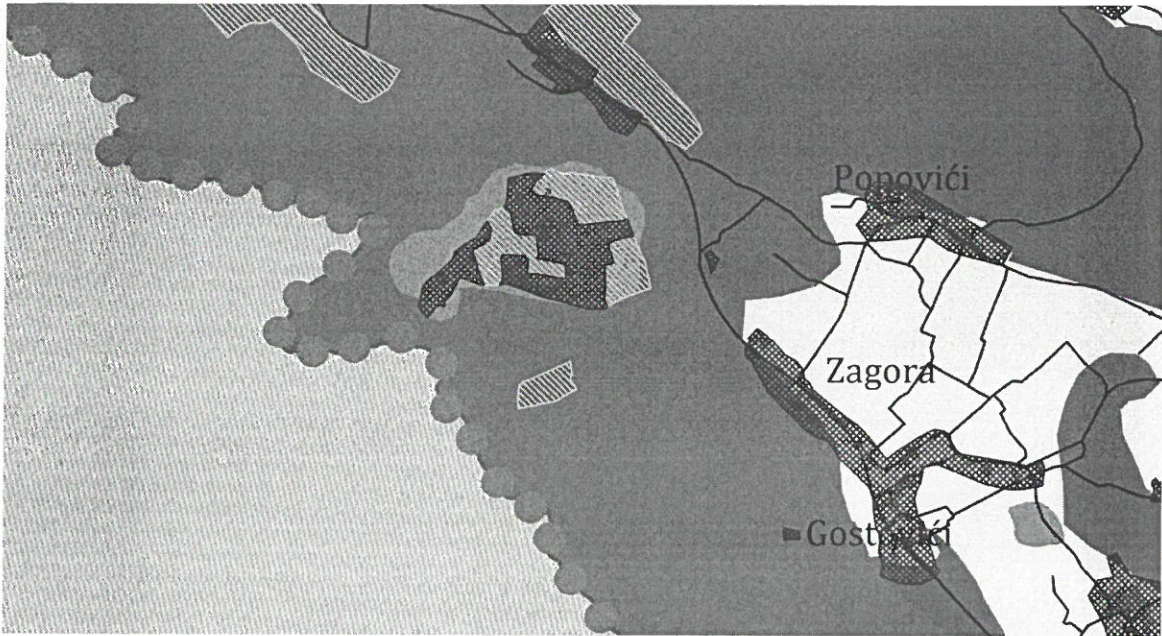
Naručilac:	Obrađivač:
VLADA CRNE GORE	MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE IV Praljevske brigade 39, 81000 Podgorica, Crna Gora
Rukovodilac izrade planirano-odgovorni planer: „SLUG“ br. 82/18 Odluka broj: 07-6031 Cev.Dok.Arch. Mladen Krakić	PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR
Cilj planske dokumentacije: URBANIZAM	
Prilog: PLAN NAMJENE POVRŠINA	Sl. list CG, br. 95/2020 od 17.09.2020. Odluka o donošenju: br. 07/2020 od 13.09.2020. Razmjera: 1:25000 Broj priloga: 07a





Naručilac:  VLADA CRNE GORE	Obrađivač:  MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE IV Proleterske brigade 19, 81000 Podgorica, Crna Gora
Rukovodilac izrade plana-odgovorni planer: „SLOG“ br. 82/18 Odluka broj: 07-6081 Čov. Dott.Arch. Mladen Krekić	PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR
Dio planske dokumentacije:  URBANIZAM	
Prilog:  PLAN PREDJELA	„Sl. list CG“, br. 95/2020 od 17.09.2020. Odluka o donošenju: br. 07-4012 od 13.08.2020.  Mjerila: 1:25000 Broj priloga: 07c





Mladen Krekić  
 Digitally signed  
 by Mladen Krekić  
 Date: 2020.10.08  
 10:53:43 +02'00'



## PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR



 <b>VLADA CRNE GORE</b>	<b>MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA          I TURIZMA CRNE GORE</b> <small>U Prilozima: Strana 10, 11 i 12, Prilozak 1, 2 i 3</small>
<small>Republički zavod za planiranje prostora</small> <small>„St. CG“ br. 82/18 Odluka iz 07. 6. 2018.</small> <b>Čov. DoR. Arch. Mladen Krekić</b>	<b>PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN          OPŠTINE KOTOR</b>
<small>Drž. glava crkve, dok. urbanističkog</small> <b>URBANIZAM</b>	
<small>Prilog: Područje: Grbulj, Kavač, Mirac - mjere zaštite - prekop sa planiranim građevinskim površinama</small>	<small>St. 442/07, 04. 05. 2022, 04. 17. 09. 2022, Odluka o dopunjenju: St. 07/4012/06, 13. 09. 2020.</small> Skala: <b>1:25000</b> Broj: <b>08b3</b>

### LEGENDA

- GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
- POVRŠINE ZA TURIZAM
- POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
- POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA
- POVRŠINE ZA GROBLJA
- POVRŠINE ZA OBRADU, SANAGLU I SKLADIŠTENJE OTPADA
- POVRŠINE I OBJEKTI OSTALE INFRASTRUKTURE
- KONCESIONA PODRUČJA
- LEŽIŠTA MINERALNIH SIROVINA I POVRŠINE EKSPLOATACIONIH POLJA
- POSTOJEĆA FIZIČKA STRUKTURA

### MJERE - LEGENDA

- Mjere I - autentične ruralne cjeline i obradiva imanja sa očuvanom originalnom parcelacijom
  - Mjere II - zona izuzetnih prirodnih vrijednosti
  - Mjere III - prirodni pejzaž
  - Mjere IV - Savremena urbanizacija ruralnih cjelina
  - Mjere V - Privredno uslužna zona
  - Mjere VI - Majdani za eksploataciju kamena
  - Mjere VII - Mogućnost novogradnji
- Granica Opštine Kotor  
 Prirodno i kulturno-istorijsko područje Kotora (Svjetska baština)  
 Zaštićena okolina Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora (Bafer zona)



CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: KOTOR

Broj: 917-106-1253/23

Datum: 19.06.2023.



Katastarska opština: ZAGORA

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 3,5

Parcelle: 782/1, 782/2, 783, 784

# KOPIJA PLANA

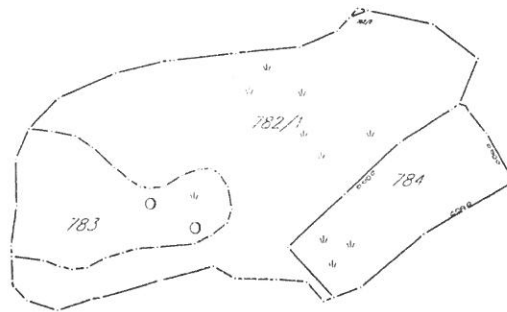
Razmjera 1: 2500

4  
684  
750  
6  
561  
250

4  
684  
750  
6  
561  
500



4  
684  
500  
6  
561  
250



4  
684  
500  
6  
561  
910

4  
684  
250  
6  
561  
250

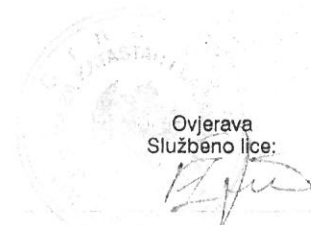
4  
684  
250  
6  
561  
500

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

\_\_\_\_\_

Ovjerava  
Službeno lice:





Crna Gora  
Uprava za zaštitu kulturnih dobara  
Područna jedinica Kotor

Adresa: Palata Drago 336 Stari Grad,  
85330 Kotor, Crna Gora  
tel: +382 32 325 833  
e-mail: spomenici@t-com.me

Priloga	24. 05. 2024	
Opis		
Broj	08-332/23-3068/9	
Znak		

Br: UP/I-05-616/2023-11

20. april 2024.godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po zahtjevu Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, br. 08-332/23-3068/6 od 14.06.2023. godine, za izdavanje konzervatorskih uslova za izradu tehničke dokumentacije za građenje objekata turističkog naselja na lokaciji koju čine kat. parc. 782/1, 782/2, 783 i 784 KO Zagora, u zahvatu PUP-a Opštine Kotor, saglasno članu 102 stav 2 i čl. 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19), te čl. 18 i čl. 46 stav 2 Zakona o upravnom postupku („Sl.list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi:

### RJEŠENJE

**o konzervatorskim uslovima za izgradnju objekata turističkog naselja na lokaciji koju čine kat. parc. 782/1, 782/2, 783 i 784 KO Zagora, u zahvatu PUP-a Opštine Kotor**

#### I

1. U skladu sa Zakonom o zaštiti Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, prilikom izrade projekta pridržavati se mjera propisanih „Procjenom uticaja na baštinu“;
2. Funkcionalno rješenje objekata razraditi bez promjene spoljnjeg izgleda prezentovanog i razmatranog u Procjeni uticaja na baštinu;
3. Materijalizaciju predvidjeti tako da konačan izgled kompleksa ne odudara od 3D prikaza istog iz navedene Procjene uticaja na baštinu;
4. Izraditi parterno uređenje u skladu sa mjerama smanjenja negativnosti iz Procjene uticaja na baštinu.

#### II

Shodno Zakonu o zaštiti Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora ("Službeni list Crne Gore", br. 056/13 od 06.12.2013, 013/18 od 28.02.2018, 067/19 od 11.12.2019), Član 18a, stav 14: Pojedinačna procjena se primjenjuje u cjelosti, te je shodno navedenom neophodno ispoštovati sve mjere za ublažavanje uticaja, koje su predviđene Pojedinačnom procjenom uticaja promjene stanja u prostoru planirane izgradnje turističkog naselja na lokaciji koju čine kat. parc. 782/1, 782/2, 783 i 784 KO Zagora, u zahvatu PUP-a Opštine Kotor, na baštinu Prirodno i kulturno - istorijskog područja Kotora, broj UP/I-05-616/2023-9 od 15.04.2024. godine.

### III

Sadržaj Konzervatorskog projekta je potrebno uskladiti sa Pravilnikom o bližem sadržaju konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na kulturnom dobru.

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove koju osniva Vlada ili pravnog lica koje ima odgovarajuću konzervatorsku licencu potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara.

Ukoliko je za sprovođenje konzervatorskih mjera na nepokretnom kulturnom dobru potrebna prijava građenja, odnosno građevinska dozvola primjenjuju se i propisi o planiranju prostora i izgradnji objekata.

### O b r a z l o ž e n j e

Uprava za zaštitu kulturnih dobara - Područna jedinica Kotor je, postupajući po zahtjevu Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, br. 08-332/23-3068/6 od 14.06.2023. godine, za izdavanje konzervatorskih uslova za izradu tehničke dokumentacije za građenje objekata turističkog naselja na lokaciji koju čine kat. parc. 782/1, 782/2, 783 i 784 KO Zagora, u zahvatu PUP-a Opštine Kotor, nakon uvida u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju utvrdila sljedeće:

Predmetna lokacija se nalazi u zapadnom dijelu katastarske opštine Zagora, i predstavlja integralni dio zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a. **Lokacija se nalazi u zoni izuzetnih prirodnih vrijednosti.**

Mišljenjem Uprave br. UP/I-05-616/2023-2 od 06.09.2023.godine propisana je izrada **Pojedinačne procjene uticaja izgradnje objekata turizma na lokaciji koju čine kat.parc. 782/1, 782/2, 783 i 784 KO Zagora, na kulturnu baštinu (HIA).**

Pojedinačnu Procjenu uticaja na baštinu (Heritage Impact Assessment - HIA) izgradnje objekata turizma na lokaciji koju čine kat. parc. 782/1, 782/2, 783 i 784 KO Zagora, na baštinu Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora izradio je stručni tim, obrazovan od strane Uprave, na zahtjev investitora. Ista je dostavljena Upravi 15.04.2024.godine i zavedena pod brojem UP/I-05-616/2023-9.

Uprava za zaštitu kulturnih dobara je Rješenjem broj UP/I-05-616/2023 -10 od 23.04.2024. godine, donijela predmetnu Pojedinačnu procjenu, shodno članu 18a stav 13 Zakona o zaštiti Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora ("Službeni list Crne Gore", br. 056/13 od 06.12.2013, 013/18 od 28.02.2018, 067/19 od 11.12.2019), dok je stavom 14 istog člana Zakona propisano da se *Pojedinačna procjena primjenjuje u cjelosti.*

U procesu gore navedenog sprovedenog postupka donešene su mjere za ublažavanje svih negativnih uticaja, kao i mjere kojima se ublažavaju uticaji na prirodnu i kulturnu baštinu.

Uzimajući u obzir navedeno, a radi očuvanja i unapređenja ambijentalnih vrijednosti prostora koji čini integralni dio Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora,

- upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a, izdaju se predmetni konzervatorski uslovi.

Sadržaj Konzervatorskog projekta je preciziran Pravilnikom o bližem sadržaju konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na kulturnom dobru ("Sl.list Crne Gore" br. 61/18).

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove koju osniva Vlada (član 122 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, "Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19) ili pravnog lica koje ima odgovarajuću konzervatorsku licencu (član 106 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, "Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19), potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara, a shodno članu 103 stav 7 Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

Shodno izloženom, riješeno je kao u izreci.

**UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI:** Protiv ovog rješenja ima se pravo žalbe Ministarstvu kulture i medija, u roku od 15 dana od dana prijema istog, a podnosi se preko ove Uprave.

**Obradila:**

MSc Aleksandra Džaković, arh.



Balša Perović  
v. d. Direktor

Dostavljeno: - podnosiocu zahtjeva;  
- u spise.



Pisarnica Ministarstva prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine  
Primijeno: 13. 06. 2024

Org. jed.	Jed. klas. znak	Prilozak	Prilozi	Vrijednost
08	332/23	-	3068/10	

Crna Gora  
Opština Kotor  
Sekretarijat za razvoj preduzetništva komunalne  
poslove i saobraćaj

Stari grad 317  
85330 Kotor, Crna Gora  
tel. +382(0)32 325 865  
fax. +382(0)32 325 865  
privreda@kotor.me  
www.kotor.me

UP/I Br: 1606-341/24-1431

Kotor, 10.06.2024.godine

Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor na osnovu člana 8. Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima ("Sl. list CG- opštinski propisi" br. 14/10, 003/15, 039/17, 029/20), čl. 13. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Sl. list CG"- opštinski propisi 060/22) i PUP-a Opštine Kotor („Sl. list CG“, broj 95/20), a rješavajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, IV proleterske brigade broj 19, Podgorica, donosi:

## RJEŠENJE

Utvrđuju se **OPŠTI SAOBRAĆAJNO TEHNIČKI USLOVI** za izradu tehničke dokumentacije za građenje novih objekata turističkog naselja (T2), na lokaciji koju čine kat. parc. 782/1, 782/2, 783 i 784 KO Zagora u zahvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl. list CG“ br 95/20), koji glase:

1. Svaka UP mora da ima kolski ulaz/izlaz na javnu saobraćajnu površinu;
2. Kolske ulaze/izlaze planirati iz saobraćajnice nižeg ranga;
3. Kolske ulaze/izlaze udaljiti maksimalno u odnosu na raskrnicu, pozicije pješačkih prelaza, stajališta javnog prevoza i drugih objekata koji mogu uticati na bezbjednost saobraćaja;
4. Trouglove preglednosti na mjestu priključka definisati u odnosu na rang saobraćajnice i dozvoljene brzine kretanja vozila;
5. Kolske ulaze/izlaze planirati tako da zadovoljavaju uslove prohodnosti za sva putnička vozila i mjerodavna vozila (ako je kolski ulaz u šemi turističkih autobusa, dostavnih vozila i sl.);
6. Radijuse skretanja pri ulasku/izlasku dimenzionisati prema propisanim normativima za putnička vozila ili mjerodavna vozila (turističke autobuse, dostavna vozila itd.);
7. Širinu pristupnog puta planirati u zavisnosti namjene parcele/a, planiranog sadržaja, očekivanog intenziteta kolskog i pješačkog saobraćaja i mjerodavnog vozila;
8. Broj parking mjesta mora da zadovolji potrebe za parkiranjem korisnika, saglasno normativima. Normativi su, saglasno Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, kao i stepenu motorizacije u Kotoru, sljedeći:
  - Stanovanje (na 1000 m<sup>2</sup>) 11 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 8pm, mak. 13pm);
  - Proizvodnja (na 1000 m<sup>2</sup>) 14 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 5pm, mak. 18pm);
  - Fakulteti (na 1000 m<sup>2</sup>) 21 parking mjesto (lokalni uslovi: min. 8pm, mak. 26pm);
  - Poslovanje (na 1000 m<sup>2</sup>) 21 parking mjesto (lokalni uslovi: min. 8pm, mak. 29pm);
  - Trgovina (na 1000 m<sup>2</sup>) 43 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 29pm, mak. 57pm);
  - Hoteli (na 1000 m<sup>2</sup>) 7 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 5pm, mak. 14pm);
  - Restorani (na 1000 m<sup>2</sup>) 86 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 25pm, mak. 143pm);

- Sportske dvorane, stadioni (na 100 posjetilaca) 18 parking mjesta.

Najmanje 5% parking mjesta treba namijeniti licima sa posebnim potrebama (u skladu sa važećim Pravilnikom).

9. Parking mjesta u zavisnosti od ugla parkiranja ( $30^{\circ}$ ,  $45^{\circ}$ ,  $60^{\circ}$ ,  $90^{\circ}$ ) i bočnih smetnji, dimenzionisati prema važećim normativima;
10. Vertikalnu i horizontalnu signalizaciju na mjestu priključka UP na saobraćajnicu uraditi u zavisnosti od namjene parcele/a, planiranog sadržaja i očekivanog intenziteta kolskog i pješačkog saobraćaja;
11. Za svaku UP potrebno je uraditi saobraćajno tehničku dokumentaciju priključka na javnu saobraćajnicu (grafički prikazati mjesto i način priključka) i projekat vertikalne i horizontalne signalizacije;
12. Saobraćajno tehničku dokumentaciju priključka i parkinga, uraditi saglasno standardima, normativima, preporukama i propisima koji važe u ovoj oblasti;
13. Prije početka izgradnje objekata planirati prostor, od regulacione linije prema unutrašnjosti parcele, za pranje ili uklanjanje blata sa točkova i šasije vozila kako se ne bi prilikom uključanja nanosilo po asfaltu.

### Obrazloženje

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, IV proleTERSKE brigade broj 19, Podgorica obratilo se ovom Sekretarijatu Zahtjevom broj UP/I Br: 16-341/24-1431 od 07.06.2024. godine kojim se traži da se izdaju saobraćajno tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za građenje novih objekata turističkog naselja (T2), na lokaciji koju čine kat. parc. 782/1, 782/2, 783 i 784 KO Zagora u zahvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl. list CG“ br 95/20).

Uz zahtjev su priloženi Urbanističko tehnički uslovi Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, broj 084-332/23-3068/9 od 03.06.2024. godine.

Na osnovu gore navedenog i citiranih zakonskih propisa riješeno je kao u dispozivu.

**UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI:** Protiv ovog Rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru Opštine Kotor sa taksom od 3,00 eura na žiro račun 530-9226777-87 LAT. Žalba se predaje preko ovog organa u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Taksa za ovo rješenje shodno Odluci o lokalnim administrativnim taksama, naplaćena je.

Ovlašćeno službeno lice



Dostavljeno:

1. Naslovu
2. Sekretarijatu 16
3. Arhivi



Crna Gora  
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI  
Broj: 03-D-2414/Z

Pisarnica Ministarstvo ekologije, prostornog  
planiranja i urbanizma

Primljeno: 28.06.2023.				
Org. jed.	Jed. k.zs. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
084-332		23-3068		5

Podgorica, 26.06.2023.godine

**MINISTARSTVO EKOLOGIJA, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA**

Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova

Podgorica

Ul. IV Proleterske brigade br.19

**VEZA:** 03-D-2414/1 od 19.06.2023.godine

**PREDMET:** Odgovor na zahtjev u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova

Povodom vašeg zahtjeva, broj 084-332/23-3068/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za građenje novih objekta turističkog naselja, na lokaciji kat. Parcela broj 782/1, 782/2 i 784 KO Zagora u zahvatu prostornourbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore“, broj 095/20), Opština Kotor, obavještavamo vas sledeće:

Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore“, br. 20/07, „Službeni list Crne Gore“, br. 47/13, 53/14 i 37/18), utvrđen je spisak projekata za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu i projekata za koje se može zahtijevati procjena uticaja.

Uvidom u spisak projekata utvrđeno je da je u Listi 2. navedene Uredbe predviđeno da se za „Vikend naselja, turistička naselja i hotelski kompleksi van urbanih sredina, kao i njihovi prateći sadržaji“ 14.Turizam i rekreacija, sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

Obzirom da se u konkretnom slučaju radi o izgradnji turističkog naselja, **to je neophodno da shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“, broj 75/18), sprovede postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod Agencije za zaštitu životne sredine.**



dr Milan Gazdić  
DIREKTOR



AGENCIJA ZA ZAŠTITU  
ŽIVOTNE SREDINE  
CRNE GORE

IV Proleterske 19  
81000 Podgorica, Crne Gora  
tel.: +382 20 446 500  
email: epamontenegro@gmail.com  
www.epa.org.me



CRNA GORA  
AGENCIJA ZA CIVILNO VAZDUHOPLOVSTVO

Broj: 02/1-348/23-1250/2  
Podgorica, 04-07-2023

Pisarnica Ministarstvo ekologije, prostornog  
planiranja i urbanizma

Primljeno: 10.07.2023.				
Org. jed.	Jed. kas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
08-332		23-3068		F

**MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA**  
**Direktorat za planiranje prostora i informacione sisteme**  
**Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova**

**Gospođa Branka Nikić, ovlašćeno službeno lice**

**Predmet: Posebni urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekta na kat. parcelama br. 782/1, 782/2, 783 i 784 KO Zagora, u zahvatu PUP-a Opštine Kotor**

**Veza: Vaš dopis broj 084-332/23-3068/7 od 14.06.2023. godine**

Poštovana gospođo Nikić,

U vezi sa Vašim dopisom, broj 084-332/23-3068/7 od 14.06.2023. godine (zavedenim u Agenciji za civilno vazduhoplovstvo pod brojem 02/1-348/23-1250/1 od 23.06.2023. godine), po pitanju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova za potrebe izgradnje objekata turističkog naselja na kat. parcelama br. 782/1, 782/2, 783 i 784 KO Zagora, u zahvatu PUP-a Opštine Kotor, obavještavamo Vas da se navedena lokacija nalazi van zone zaštitnih površina za Aerodrom Tivat, te s tim u vezi, iz domena vazdušnog saobraćaja **nije potrebno** definisati uslove koji bi bili sastavni dio konačnih UT uslova za predmetne parcele.

S poštovanjem,

Dostavljeno:

- Naslovu;
- a/a.

Direktor  
Zoran Maksimović





## “VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR” d.o.o.

poštanski fak 56, Škaljari bb, Kotor, Crna Gora  
tel/fax: (032) 325 214 (032) 325 353 (032) 323 071

e-mail: vodovod.kotor@t-com.me web: vodovodkotor.com

Žiro-računi: 510-179-85 (CKB) 520-14700-13 (HIB) 535-5260-13 (Prva banka)

PIB: 02013312 PDV: 92/31-00535-5

Broj: 3197/1

Kotor: 23. 06. 2023

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova broj: 084-332/23-3068/1 od 10.04.2023. godine, (zavedenih u ovom Društvu pod brojem 3106 od 19.06.2023. godine) izdatih od strane Direkcije za izdavanje Urbanističko tehničkih uslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta turističkog naselja na lokaciji koju čini kat. parcele 782/1, 782/2, 783 i 784 KO Zagora, u zahvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl.list CG“, broj 95/20), izdaju se:

### PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

#### VODOVOD

Za sada nema uslova za priključenje objekta na gradski vodovodni sistem. Priključenje postojećih i planiranih objekata (te i predmetnog objekta) moći će se izvršiti nakon izgradnje vodovodnog sistema na predmetnom području, njegovog tehničkog prijema i predaje na upravljanje i održavanje ovom Društvu.

Da bi objekat mogao biti priključen na vodovodni sistem kada sistem bude izgrađen, kao i da bi troškovi bili manji, preporučuje se da se projektom predvidi sledeće:

1. Za vodovodni priključak potrebno je da objekat ima glavni vodomjer sa dva ventila smješten u šahtu sa laganim metalnim poklopcem na granici parcele gdje priključna cijev sa javne površine prelazi na privatnu parcelu.
2. Ukoliko objekat ima više stambenih i/ili poslovnih jedinica, za svaku jedinicu postaviti poseban vodomjer na pristupačnom mjestu (kao npr. strujomjeri). Ukoliko postoji hidrantska mreža, za nju predvidjeti poseban vodomjer u šahtu sa glavnim vodomjerom. Prilikom ugradnje svih vodomjera ne koristiti “kugla ventile”.
3. Glavni projekat ViK-a koji se dostavlja na saglasnost ovom Preduzeću mora da sadrži detaljnu izometrijsku šemu sa jasno definisanim pozicijama svih vodomjera i prečnicima cijevi, kao i detalj vodomjernog šahta.
4. Na priključku, posle vodomjera, potrebno je ugraditi zaštitu od povratnog toka vode (nepovratni ventil).

#### KANALIZACIJA

5. Na ovom području za sada ne postoji javni kanalizacioni sistem pa se problem otpadnih voda mora rješavati individualno. Tom prilikom voditi računa da se vodonepropusna septička jama ili bio prečištač moraju isključiti iz upotrebe prilikom priključenja na javni kanalizacioni sistem pa instalacije prilagoditi tako da se priključenje može izvesti što jednostavnije kada kanalizacioni sistem bude izgrađen.
6. Kanalizacioni sistem Kotora građen je kao separatan sistem, što znači da su sistemi fekalne i atmosfenske kanalizacije potpuno odvojeni i da je zabranjeno kombinovano priključenje između njih.



## “VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR” d.o.o.

poštanski fah 56, Škaljari bb, Kotor, Crna Gora  
tel/fax: (032) 325 214 (032) 325 353 (032) 323 071

e-mail: vodovod.kotor@t-com.me web: vodovodkotor.com

Žiro-računi: 510-179-85 (CKB) 520-14700-13 (HB) 535-5260-13 (Prva banka)

PIB: 02013312 PDV: 92/31-00535-5

7. Ukoliko se u objektu predviđaju garaže, servisi, restorani, praone i drugi prostori koji ispuštaju vode sa sadržajem ulja, masti, benzina i slično za slučaj budućeg priključenja na planirani javni kanalizacioni sistem, predvidjeti ugradnju taložnika i separatora masti.

### OPŠTE

1. Ukoliko se na parceli nalaze instalacije vodovoda i kanalizacije, troškovi njihovog izmještanja padaju na teret investitora. Projekat izmještanja je potrebno dostaviti ovom Društvu na saglasnost prije početka izvođenja radova.
2. Zaštitna zona distributivnog cjevovoda je širine po 2m sa obje strane mjereno od ose cjevovoda. To znači da se nikakvi objekti, niti građevinski radovi ne smiju izvoditi unutar zaštitnih zona. U slučaju oštećenja cjevovoda prilikom izvođenja radova, troškovi popravke padaju na teret investitora.
3. Ukoliko priključni cjevovod prelazi preko susjedne parcele, obaveza investitora/vlasnika objekta je pribavljanje ovjerene saglasnosti vlasnika te parcele.
4. Projektne tehnički uslovi važe 12 mjeseci od dana izdavanja istih.

*Napomena: Pored navedenih tehničkih uslova, da bi objekat mogao biti priključen na vodovodni i kanalizacioni sistem, potrebno je da se za isti dostavi građevinska dozvola/prijava gradnje i da su izmirene obaveze prema ovom Duštvu.*

Šef službe za razvoj,  
projektovanje i investicije

Dragić Velemir



Izvršni Direktor

Marković Đuro



Crna Gora  
Opština Kotor  
Sekretarijat za razvoj preduzetništva komunalne  
poslove i saobraćaj

Stari grad 317  
85330 Kotor, Crna  
Gora  
tel. +382(0)32 325 865  
fax. +382(0)32 325  
865  
privreda@kotor.me  
[www.kotor.me](http://www.kotor.me)

Br: 1604-319/23-1445

Kotor, 21.06.2023.godine

Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor, na osnovu čl. 114, 115 i 117. Zakona o vodama ("Službeni list Republike Crne Gore", br. 027/07, "Službeni list Crne Gore", br. 073/10, 032/11, 047/11, 048/15, 052/16, 055/16, 002/17, 080/17, 084/18) i čl. 13. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 046/19), rješavajući po zahtjevu Ministarstva ekologije i prostornog planiranja i urbanizma, Direktorata za planiranje prostora i informacione sisteme u ime **Aušra DOO** za gradnju objekta na kat par **782/1,782/2,783,784 K.O.Zagora**, donosi:

#### RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za izgradnju objekata na kat par **782/1,782/2,783,784 K.O.Zagora** koji glase:

Uraditi projekat kanalizacije tako da zadovoljava uslove iz čl. 3,4,5 Pravilnika o kvalitetu otpadnih voda i načinu njihovog ispuštana u javnu kanalizaciju ili prirodni recipijent ("Sl. list RCG" br. 45/08,9/10,26/12,52/12 i 59/13). Na ovom lokalitetu postoji kanizacioni sistem.

#### Obrazloženje

**Direktorat za planiranje prostora i informacione sisteme**, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod **UP/I br. 1604-319/23-1445** od 19.06.2023. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za izgradnju objekta na kat par **782/1,782/2,783,784 K.O.Zagora** sa ispunjenim uslovima iz dispozitiva rešenja.

Uz zahtjev je priložen nacrt UT uslova **Ministarstva ekologije i prostornog planiranja i urbanizma, Direktorata za planiranje prostora i informacione sisteme** u ime **Aušra DOO** **UP/I 084-332/23-3068/4** od 14.06.2023. godine.

Na osnovu iznijetog i citiranih zakonskih propisa riješeno je kao u dispozitivu.

**UPUTSTVO O PRAVNJ ZAŠTITI:** Protiv ovog rješenja dozvoljena je žalba Glavnom administratoru Opštine Kotor u roku od 15 dana, sa dokazom o uplaćenju administrativnoj taksi u iznosu od 5,00 eura na žiro račun br. 530-9226777-87.

Žalba se podnosi neposredno ili preko ovog organa

DOSTAVLJENO:

1. INVESTITORU
2. Vodnoj knizi
3. Arhivi



OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Budislav Vasić