

**PROSTORNI PLAN PODRUČJA POSEBNE NAMJENE ZA MORSKO DOBRO**  
*generalni koncept Kalardovo*

**PROSTORNI PLAN PODRUČJA POSEBNE NAMJENE  
ZA MORSKO DOBRO**

# **Generalni koncept Kalardova**

naručioci:

Ministarstvo za ekonomski razvoj Crne Gore  
Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom Crne Gore

obradjivač elaborata:



***MonteCEP – Centar za planiranje urbanog razvoja, Kotor***

direktor:

Ljubina Stefanović –Tasić, dipl.ing.arh.

radni tim:

Saša Karajović, dipl. prostorni planer  
Dragana Čenić, dipl. ing. arhitekture  
Jelena Franović, dipl. ing. pejzažne arhitekture  
Milan Pavićević, dipl. ing. saobraćaja

konsultant:

prof. dr Sava Petković, dipl. ing. gradjevine

Kotor, 2007.

**PROSTORNI PLAN PODRUČJA POSEBNE NAMJENE ZA MORSKO DOBRO**  
*generalni koncept Kalardovo*

sadržaj:

<b>1. UVODNA RAZMATRANJA</b>	<b>3</b>
<i>pravni osnov</i>	
<i>metodološki pristup</i>	
<i>područje i granice zahvata</i>	
<b>2. POSTOJEĆE STANJE</b>	<b>4</b>
<i>položaj i okruženje</i>	
<i>prirodne karakteristike</i>	
<b>3. OPREDJELJENJA IZ NACRTA PROSTORNOG PLANA</b>	<b>6</b>
<i>nautički turizam</i>	
<i>sport i rekreacija</i>	
<i>smjernice</i>	
<b>4. OPREDJELJENJA IZ REGIONALNOG MASTER PLANA TURIZMA</b>	<b>8</b>
<b>5. PROGRAMSKI DIO</b>	<b>10</b>
<b>6. GRAFIČKI DIO</b>	<b>12</b>
<i>1) Obuhvat plana</i>	
<i>2) Izvod iz Prostornog plana Morsko dobro</i>	
<i>3) Zoning plan</i>	

# **PROSTORNI PLAN PODRUČJA POSEBNE NAMJENE ZA MORSKO DOBRO** *generalni koncept Kalardovo*

## **1. UVODNA RAZMATRANJA**

### ***pravni osnov***

Osnov za detaljnu razradu pojedinih u zona u okviru Prostornog plana područja posebne namjene za Morsko dobro Crne Gore zasniva se na slijedećim dokumentima:

- Zakon o planiranju i uređenju prostora (Sl. list RCG 16/95 i 28/05);
- Zaključak Vlade Republike Crne Gore sa sjednice održane 11. januara 2002. godine o Izmjenama i dopunama projektnog zadatka za izradu Prostornog plana područja posebne namjene za Morsko dobro Crne Gore u dijelu detaljne razrade za sedam zona (lokaliteta);
- Nacrt i predlog Prostornog plana područja posebne namjene za Morsko dobro sa kojim se istovremeno u daljem postupku izrade i donošenja tog dokumenta pripremala i detaljna razrada.

### ***metodološki pristup***

Prostorni plan područja posebne namjene za Morsko dobro Crne Gore (u daljem tekstu: PP MD) je dokument kroz koji će dugoročno biti određena strategija razvoja, način korišćenja prostora i mjere zaštite postojećih vrijednosti na području Morskog dobra. Bez obzira na jedinstven osnovni značaj ukupne teritorije Morskog dobra, postoje djelovi područja čija vrijednost i značaj za budući razvoj iziskuju veću pažnju u razmatranju, zbog čega se za sedam zona pristupilo detaljnoj razradi, od kojih je jedna za zonu Kalardova.

Detaljna razrada zona u zahvatu PPMD ima elemente generalnog i regulacionog (detaljnog) plana.

Generalnim konceptom se razrađuju zone većeg zahvata sa različitom namjenom prostora, definišu osnovni parametri zaštite i izgradnje podzona sa okvirnim prostornim kapacitetima, definiše primarna tehnička infrastruktura i veze sa kontaktnim zonama.

Razrada na nivou regulacionog-detaljnog plana obrađuje pojedinačne lokacije i djelove zona na kojima se predviđa intezivnija izgradnja i uređenje prostora, definiše osnovne namjene prostora i krajnje dozvoljeni obim izgradnje.

Ovim elaboratom obrađuje se generalni koncept zone Kalardova.

### ***područje i granice zahvata***

Ovaj elaborat je razmatrao prostor na kopnu i akvatorijumu uvale Kalardovo, koji je ovičen lokalnim putem koji ide pored aerodromskog kompleksa prema Ostrvu cvijeća. Ovako definisan prostor ima površinu od 14,5 ha na kopnu.

# PROSTORNI PLAN PODRUČJA POSEBNE NAMJENE ZA MORSKO DOBRO *generalni koncept Kalardovo*

## 2. POSTOJEĆE STANJE

### ***položaj i okruženje***

Uvala Kalardovo se nalazi na kraju Tivatskog zaliva pored aerodroma Tivat. Uvala je poznata i po pjeskovitoj plaži površine 4.200 m<sup>2</sup>.

U neposrednoj okolini Kalardova su uvale Kukoljina i Bradišta, kao i nekad poznate turističke destinacije - Ostrvo Cvijeća i ostrvo Sveti Marko.

Ostrvo Cvijeća je relativno malo ostrvo, dužine oko 300 m i širine 200 m. Samo ime govori da se radi o ostrvu s bujnom mediteranskom vegetacijom. Glavna plaža se prostire kružno, prateći konturu ostrva. Površina plaže iznosi 1.200 m<sup>2</sup>. Na ostrvu ima i nekoliko manjih pješčanih plaža. Nekadašnji turistički objekti su sada namjenjeni smještaju izbjeglica.

Ostrvo Sveti Marko je dobilo ime po istoimenoj crkvi Sv. Marko. Na ostrvu se nekada nalazilo turističko naselje zatvorenog tipa (u lancu "Club Mediteranee" iz Pariza) sa kućicama koje su građene u tahićanskom stilu i koje su danas zapuštene. Ostrvo je poznato po uređenoj plaži dužine 1.000 m, i prosečne širine od 15 m. Priobalje ostrva, obraslo maslinom i subtropskim rastinjem, dostupno je kupaćima koji ovdje dolaze čamcima.

U bližem okruženju predmetne lokacije nalaze se kategorisani i evidentirani spomenici kulture:

- Prevlaka sa ostacima manastira sv. Mihaila (ostaci manastira, koga su zasnovali Benediktinci, da bi u XIII vijeku postao sjedište Zetske episkopije, nešto kasnije mitropolije, nalaze se na najvišoj tački poluostrva; na osnovu nalaza na drugim mjestima poluostrva, posebno u blizini same obale, može se zaključiti da je Prevlaka bila naseljena već u vrijeme rimske dominacije - ostaci građevina i fragmenti mozaičkih podova); Prevlaka je registrovano kao spomenik kulture II kategorije.
- Crkva Gospe od Otoka (XVII vijek) evidentirana kao spomenik kulture

### ***Prilog:***

#### ***Klimatske karakteristike područja***

***Maksimalna temperatura vazduha*** ima srednje mjesečne maksimalne vrijednosti u najtoplijim mjesecima (jul i avgust) oko 30°C, dok u najhladnijim (januar i februar), iznosi od 12 do 13°C. Učestalost maksimalnih temperatura pokazuje da je koncentracija najviših dnevnih temperatura tokom avgusta.

***Minimalna temperatura vazduha*** u zimskim mjesecima ima prosječnu vrijednost oko 2°C, dok u ljetnjim mjesecima ta vrijednost iznosi oko 17°C.

***Srednje mjesečne temperature vazduha*** pokazuju veoma pravilan hod sa maksimumom tokom jula-avgusta i minimumom tokom januara-februara. Godišnje kolebanje u prosjeku iznosi oko 16°C. Ni u jednom mjesecu srednja temperatura nije ispod 2°C. Srednja mjesečna temperatura iznad 10°C počinje tek u maju i završava se početkom novembra. Srednja mjesečna temperatura vazduha za Tivat iznosi 14,7°C.

***Ekstremne mjesečne temperature vazduha*** pokazuju znatno pomjeranje granica. Apsolutno najviše vrijednosti temperature tokom zimskog perioda su oko 17°C, a ekstremno najniže oko -3°C, dok u

## **PROSTORNI PLAN PODRUČJA POSEBNE NAMJENE ZA MORSKO DOBRO** *generalni koncept Kalardovo*

ljetnjem periodu ekstremno visoke temperature imaju vrijednost oko 34°C, a ekstremno najniže oko 12°C.

Apsolutni maksimum javlja se u mjesecu avgustu 39,5°C, a minimum se javlja u februaru -8,2°C.

**Ljetnjih dana**, kada najviša dnevna temperatura dostigne 25°C i više, na području Tivta u prosjeku bude oko 113 godišnje, pri čemu je najveći broj ovih dana u julu i avgustu (oko 29 dana mjesečno).

**Tropskih dana**, kada najviša dnevna temperatura dostigne 30°C i više, na području Tivta u prosjeku godišnje ima oko 37,3. Tropski dani su registrovani uglavnom u junu, julu, avgustu i septembru.

**Mraznih dana**, kada se najniža temperatura tokom 24 h spusti ispod 0°C, na na području Herceg Novog prosječno ima oko 28 godišnje, čija pojava karakteriše mjesece decembar, januar i februar, a u rijetkim slučajevima i mart.

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

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

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

**Srednja godišnja količina padavina** za Tivat iznosi 1429,2 l/m<sup>2</sup>.

**Ekstremne 24 h padavine** za povratni period od 100 godina (procjenjene po modelu GUMBELA) za Primorje se mogu realizovati sa količinom od 234 l/m<sup>2</sup>, a za Tivat 214,07 l/m<sup>2</sup>.

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

Vrijednosti **srednje godišnje relativne vlažnosti vazduha** iznose za Tivat 70,5 % (min 62 % u julu, max 75,6 % u oktobru).

Povećane vrijednosti oblačnosti su karakteristika zimskog dijela godine, nasuprot ljetnjem periodu kada su ove vrijednosti male. Na Primorju je tokom godine u prosjeku 4,2 desetine (42%) neba pokriveno oblacima. Oblačnost u ljetnjem periodu je manja u odnosu na prosječnu godišnju za oko 40 %.

**Srednja godišnja oblačnost** iznosi za Tivat 3,84 (min 1,8 u julu, max 5,0 u februaru i martu).

Prosječno godišnje Primorje ima oko 2455 časova **osunčavanja**, od kojih 931 čas u ljetnjim mjesecima (jun, jul i avgust), tj. oko 40% godišnjeg osunčavanja pripada jednoj četvrtini godine.

Zimi osunčavanje je znatno smanjeno. Tokom januara Primorje ima svega oko 125 časova, što predstavlja 5% godišnje vrijednosti.

Dnevno, tokom čitave godine Primorje ima u prosjeku oko 7 časova sijanja sunca, sa dnevnim oscilacijama od +/- 3,5 časova.

**Srednja mjesečna vrijednost osunčavanja** iznosi za Herceg Novi 201,25 (max 327,7 u julu). Ova vrijednost se ne utvrđuje na meteorološkoj stanici Tivat.

**Vjetar**, kao elemenat klime, na pojedinim stanicama (za period 1981-1995) pokazuje različite vrijednosti rasporeda učestanosti pravaca i brzine, kao i pojave tišina.

**Čestinu pojave** za Primorje u cjelini karakterišu, kao dominantni, vjetrovi iz pravca sjeveroistoka i jugozapada, dok se na pojedinim stanicama zapažaju određene specifičnosti. Za Tivat su to: jugoistok (8,74 %), zapad-jugozapad (7,9 %), istok-jugoistok i jug (po 6,4 %).

Za čitavo Primorje **maksimalne brzine** imaju vjetrovi iz sjevernog i južnog kvadranta, čije prosječne brzine pokazuju veoma ustaljene vrijednosti (ne prelaze 5 m/s). Za Budvu najveću srednju brzinu ima pravac sjeveroistok (4,2 m/s, sa čestinom 4,5 %), a maksimalnu brzinu isto sjeveroistok (27,5 m/s).

**Ekstremni godišnji udari vjetra** na Primorju imaju prosječnu brzinu od 33 m/s (120 km/h).

# **PROSTORNI PLAN PODRUČJA POSEBNE NAMJENE ZA MORSKO DOBRO** *generalni koncept Kalardovo*

## **Meteorološke karakteristike mora**

Određene karakteristike mora, sa meteorološkog aspekta, prati RHMZ, preko parametara koji obuhvataju temperaturu mora, korelaciju-vezu između temperature vazduha i mora, smjer kretanja talasa i stanje površine mora.

Srednja godišnja temperatura mora uz Crnogorsko primorje je 17,9°C, sa srednjom godišnjom oscilacijom vrijednosti od 1,7°C. Najhladniji period godine januar-mart ima srednju temperaturu oko 12°C, dok je srednja godišnja minimalna temperatura 15,5°C. U najtoplijem periodu jun-avgust srednja maksimalna temperatura je 23°C, dok je srednja godišnja maksimalna 20,1°C. Godišnja amplituda temperatura iznosi oko 12°C, dok je relativno godišnje kolebanje oko 70% srednje godišnje temperature.

Kako se ove vrijednosti ne mjere u Tivtu, najmjerodavniji su podaci sa stanice Herceg Novi.

**Srednja godišnja temperatura mora** iznose 17,4°C.

**Srednje mjesečne vrijednosti** sa temperaturom višom od 20,1°C na svim stanicama su u periodu jun-septembar, pri čemu se najviša srednja vrijednost javlja u avgustu od 24,1°C

**Srednje dnevne temperature mora** pokazuju veoma stabilne vrijednosti. Na čitavom Primorju 20 % dana godišnje ima temperaturu ispod 16,5°C; 50 % dana ispod 17,9°C; 90 % dana ispod 20,1°C; dok u svega 10 % dana temperatura prelazi 20,1°C. (40 % dana imaju temperaturu između 17,9°C i 20,1°C) Temperatura mora u 14 h imaju stabilnu i pravilnu raspodjelu vrijednosti tokom godine, bez izraženih oscilacija i sa veoma suženim i preciznim intervalima za domen normalnih, vanrednih i opasnih vrijednosti temperature mora. Opseg normalnih (najučestalijih) vrijednosti se kreće oko +/- 1-3°C srednje vrijednosti.

Srednja mjesečna vrijednost na stanici Herceg Novi iznosi 17,9°C, Srednje mjesečne vrijednosti sa temperaturom višom od 20,1°C javljaju se u periodu jun-septembar (max 26,7°C u avgustu).

**Smjer kretanja talasa** na Crnogorskom primorju definisan je na osnovu registrovane učestanosti na pojedinim stanicama, uz izdvajanje pojava kada je more bez talasa (tiho). Iz raspoloživih podataka, more bez talasa registrovano je na stanici Herceg Novi u trajanju 59,1 % Izraženu učestanost kretanja talasa na stanici Herceg Novi ima južni smjer (17,7 %).

**Stanje površine mora** opisano je koristeći međunarodnu gradaciju od 0 do 9. Gradacija mirno glatko more (0) zastupljena je u Herceg Novom (36,4 %), mirno naborano (1) javlja se u Herceg Novom (27,8 %); mirno talasići (2) javlja se u Herceg Novom (24,9 %). Učestanost ostalih stanja površine mora (4-7) je znatno manje izražena, dok su ekstremne situacije, kada je more vrlo jako uzburkano (8) i izvanredno jako uzburkano (9) veoma rijedak slučaj.

## **3. OPREDJELJENJA PROSTORNOG PLANA «MORSKO DOBRO»**

### ***Sport i rekreacija***

Na Primorju postoje izgrađeni sportsko rekreacioni kapaciteti koji, uz dodatna ulaganja, modernizaciju i proširenja, te usmjerenje na sportski menadžment, mogu biti izvanredna komplemenarna djelatnost ekoturizmu.

Prema predloženoj koncepciji uređenja priobalja i planerskim uslovima sportova predložen je program sportskih sadržaja i lokaliteta, koji treba da zadovolji zahtjeve posjetilaca za sportskim aktivnostima (aktivno i rekreativno bavljenje sportom i rekreacijom te avanturističko bavljenje rekreacijom sportom).

## **PROSTORNI PLAN PODRUČJA POSEBNE NAMJENE ZA MORSKO DOBRO** *generalni koncept Kalardovo*

Rekreativno bavljenje sportovima je predviđeno za masovne posjete i zato je planirano uz svaku plažu, ili hotelski kompleks srazmjerno planiranim kapacitetima i broju stanovnika susjednog mjesta.

Kao najjači izletnički punkt u zalivu predviđa se Kalardovo, a na otvorenom moru ostrvo Sveti Nikola, preko puta Budve, sa nizom kupališnih jedinica.

### ***Smjernice***

Utvrđena podjela na ključne zone na nivou Republike, bila je osnova za dalje zoniranje prostora Crnogorskog primorja, a uvažavajući pri tom i sve specifičnosti jedinica lokalne samouprave.

Tako je na osnovu prostornih karakteristika, utvrđenih potencijala i ograničenja, razvojnih pravaca, definisane mreže naselja i centara, predložena podjela prostora na manje jedinice (koje imaju dužinu po nekoliko kilometara), u kojoj završni, a pri tom i bazični nivo, predstavlja prostor Morskog dobra kako na kopnu tako i u akvatoriju.

Ovako koncipirane zone i sektori predstavljaju značajne instrumente za sprovođenje plana odnosno razradu sa šireg, republičkog i regionalnog na lokalni nivo.

Prilikom izrada ovih preporuka u najvećoj mjeri su poštovani postojeći planovi, odnosno njihova rješenja ukoliko nisu bila u suprotnosti sa osnovnim postavkama ovog plana, usvojenim preporukama za održivo korišćenje prostora, zaštitu biodiverziteta i predjela. Na taj način se postiže njihova fleksibilnost, sprovodivost i olakšano praćenje svih predloženih rješenja datih važećim planovima, brojnim studijama i istraživanjima, zvanično usvojenim strategijama, tako da se ove kratke preporuke mogu smatrati sublimatom svih korišćenih izvora.

U PP MD date su sledeće smjernice za sektor 25:

#### **Kalardovo - Ostrvo cvijeća - Brdišta**

- plaža i izletnički (sportsko-rekreativni) punkt Kalardovo sa akva-parkom
- makija i poljoprivredno zemljište uz zonu aerodroma
- naseljska struktura Kulina (stanovanje, groblje)
- turistički kompleksi Ostrvo cvijeća (Prevlaka) i uvala Brdišta
- javno - uređeno kupalište (Kalardovo)
- hotelska - uređena kupališta (Ostrvo cvijeća i Brdišta)
- arheološko nalazište na Prevlaci - ostaci manastira i crkve (I i II kategorija)
- očuvanje autentičnog pejzaža, pažljiv odnos prema postojećoj vegetaciji i njeno uklapanje u rješenja turističkih kompleksa
- ograničenja zbog zaštićene zone Solila i bezbjedonosnih uslova aerodroma

#### **4. OPREDJELJENJA REGIONALNOG MASTER PLANA TURIZMA**

Dugoročno, izgradnja Aerodroma Podgorica kao centralnog aerodroma Crne Gore i izgradnja Tunela Sozina mogli bi otvoriti Tivtu jedan sasvim novi i mnogo obećavajući razvojni potencijal. Time se nudi opcija zatvaranja Aerodroma Tivat i drugačijeg korišćenja toga prostora, dok bi Čilipi – Dubrovnik ostao kao drugi aerodrom u Primorju. Time, što bi se za dalji razvoj turizma mogao koristiti aerodrom susjedne oblasti, otvorila bi se za Tivat izvanredna perspektiva čime bi se privreda znatno bolje razvila i stvorilo više radnih mjesta nego što to Tivat može danas sa svojim aerodromom.

Izvanrednu razvojnu šansu nudi i eventualna prenamjena vojne luke koje se nalazi usred grada. Ta oblast dijeli grad kao neki graničnik čime bi bilo onemogućeno pravljenje jedinstvene obalne promenade odnosno razvoj gradske obale u smislu korišćenja u turističke svrhe.

Osim toga, industrijska zona je u suprotnosti prema turističkoj orijentaciji Boke Kotorske.

Vojska je najavila da je spremna da se povuče sa više lokacija. Predavanjem mornaričke luke ta oblast bi doživjela novi razvoj u turističkom smislu i u pogledu planiranja grada. Postojećim zgradama koje su atraktivne u arhitektonskom i estetskom pogledu bila bi promijenjena namjena.

Oblast nove marine bi time postala drugi centar grada. Pored razvoja u tačku susretanja urbanog turističkog dešavanja (kafići i restorani, ulično pozorište, šoping, ples i krčme, tumaranje, pansioni) biće moguće i podizanje modernog i dobro pristupačnog stambenog dijela sa centralnim položajem.

Ovim razvojem unutrašnjeg dijela grada ostaju slobodne površine izvan naselja kao prirodni ambijent ili za optimalan turistički razvoj.

Funkcija luke će biti sačuvana u izmijenjenom obliku i razvila bi se u najveću marinu zemlje sa svim sporednim preduzećima, sa školom jedrenja, ronjenja i izletničkim saobraćajem. Luka se može napraviti kao mjesto privlačnosti i kao atraktivan doživljaj sa muzejskim brodovima, akvarijumom ili amfiteatrom pod otvorenim nebom.

Regionalnim Master planom Boke Kotorske predviđeno je deset Model prostora koji služe kao podsticaj za razvoj buduće dugoročne vizije i korišćenja prostora.

Sa akcentom na turistički razvoj prostornog potencijala dalje se obrađuju aspekti razvoja grada i očuvanja prirodnog ambijenta i u tom smislu koncept aerodroma i njemu susjednih površina predviđa sledeće sadržaje:

- Oblast oko Tivatskog zaliva, polaziće od Župe do Solila, smatraće se jedinstvenom ambijentalnom cjelinom. Rasporedom korišćenja površina koji se dopunjuje optimalno će se razviti potencijal ovoga prostora. U dijelu Župe počinje polje prenamjene današnjeg korišćenja i postaje mjesto za četiri hotela sa ukupno 1.800 kreveta. U nastavku prema jugoistoku slijedi površina za proširenje grada u pretežno stambene svrhe. Graničeće se sa ovim, počinje oblast aerodroma.



## **PROSTORNI PLAN PODRUČJA POSEBNE NAMJENE ZA MORSKO DOBRO** *generalni koncept Kalardovo*

- Oblast aerodroma se dalje dijeli na više zona koje su razdvojene zelenilom. To omogućava postupnu realizaciju i organizovanje različitih oblika korišćenja koji jedno drugome ne smetaju. Time se dalje sprečava da duž magistrale nastane naselje dugo više kilometara. Ovdje se može naseliti park zanatstva, tehnologije i uslužnih djelatnosti. Na južnom kraju ove oblasti nastaje površina od ca. 27 ha kao park za rekreaciju. Sva preduzeća će imati koristi od dobrih saobraćajnih veza i odličnog položaja.

- Park za rekreaciju dopunjava turističku ponudu u oblasti koja je do sada u čitavom obalnom regionu nije postojala. Zbog centralnog položaja i dobrih saobraćajnih veza time će se animirati široka potencijalna oblast. Dolazak iz Dubrovačke regije, sa južne crnogorske obale i iz unutrašnjosti zemlje iziskuje samo par sati. U dugoročnom konceptu razvoja biće po mogućstvu uvezani i drugi projekti za rekreaciju kako bi se kroz nastale efekte sinergije ostvarila velika prednost. Mogući projekti su npr. žičara do Lovćena.

- Na poljoprivrednom zemljištu koje se ne koristi, preko puta zgrade sadašnjeg aerodroma, nastaje golf-kompleks velikih dimenzija. I golf kompleks će imati koristi od povoljnog položaja i blizine gore pomenutog parka. Na sjevernom kraju sadašnjeg gradskog puta nastaje oblast za manje smještajne kapacitete (manji hoteli i privatni pansioni).

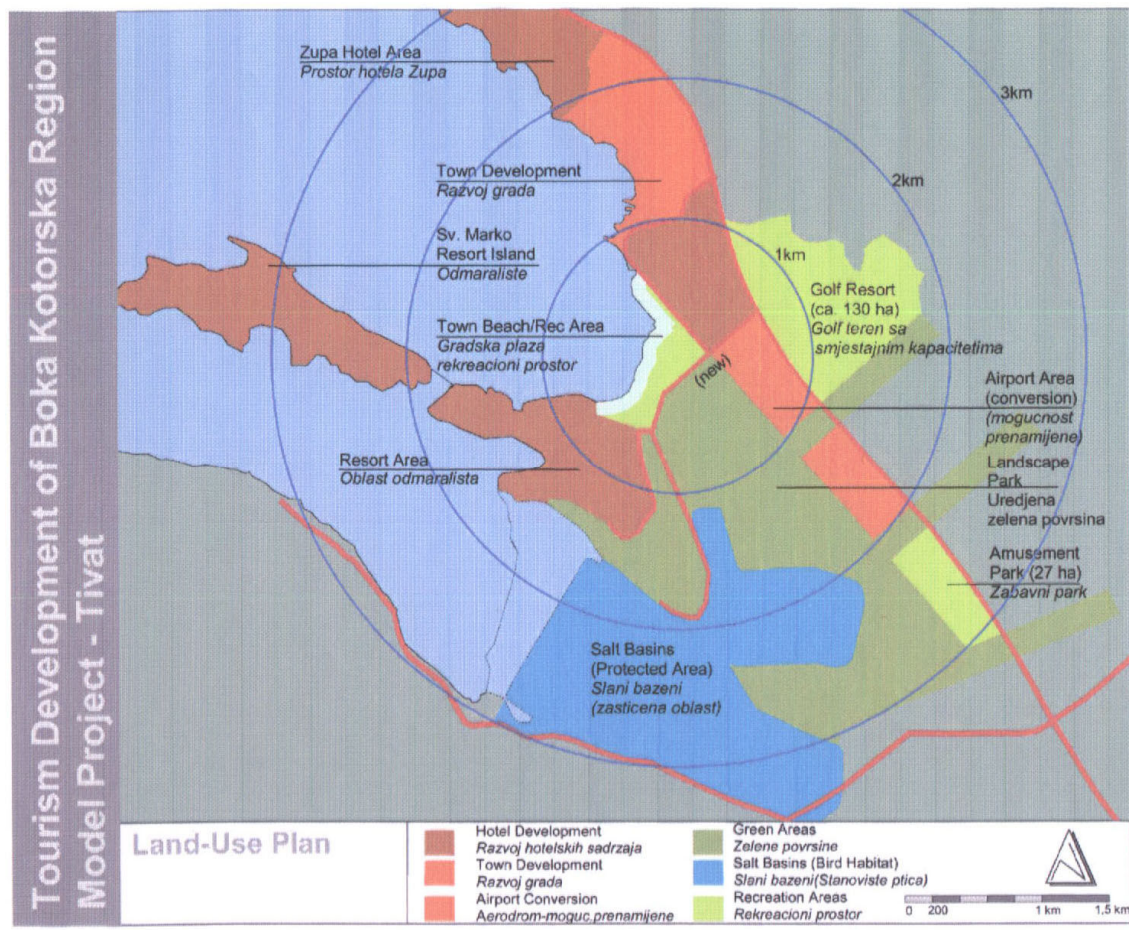
- Ostrvo Sveti Marko, koje je nekad na međunarodnom planu bilo poznato kao Club Med će se reaktivirati i opet koristiti kao vrlo kvalitetan klub hotel (najmanje 4 zvjezdice). Ostrvo Cvijeća Poluostrvo, koje se nalazi ispred njega, a koje sada koristi vojska, biće pretvoreno u vrlo kvalitetan kompleks. Novi most će povezivati ostrvo sa poluostrvom.

- U prelomnom dijelu zaliva, između gore pomenutog poluostrva i oblasti za male hotele planira se javni park sa plažama i livadama. Pored mjesta za parkiranje napraviće se i sanitarni uređaji i jednostavna kulinarska ponuda. Do ovog parka na obali kao i kompleksa iza njega dolaziće se novim putem.

- Solana južno od poluostrva će se zadržati i uklopiti u predloženi ambijentalni koncept. Ovaj prostor, koji je vrlo važan za ptice, biće određen kao oblast zaštite ptica. On je predviđen kao sistem puteva i vidikovca kako bi se učinio dostupnim za posjetioce. Na ivici Solane biće podignut centralna park i informaciona zgrada sa parking prostorom. Ovdje će se posjetioci moći informisati i po želji priključiti grupama sa vodičem.

- Između Solane, parka na obali i oblasti prenamijenjenog aerodroma nalaziće se slobodan prostor. Biće to park sa putevima za pješake i bicikliste, a pored djelova koji su potpuno prepušteni prirodnom načinu rasta biće i insceniranih pejzažnih elemenata. Time će zajedno sa parkom na obali i građanima Tivta i stanovnicima Boke Kotorske biti na raspolaganju veliki prirodni ambijent kao prostor za odmor i rekreaciju.

## PROSTORNI PLAN PODRUČJA POSEBNE NAMJENE ZA MORSKO DOBRO *generalni koncept Kalardovo*



### 5. PROGRAMSKI DIO

Prostornim planom područja posebne namjene za Morsko dobro Crne Gore lokacija Kalardovo predviđena je za formiranje sportsko-rekreativnog kompleksa. Do predloga takve namjene došlo se uzimajući u obzir prije svega blizina aerodroma, prirodne karakteristike lokacije priobalja i akvatorijuma.

U neposrednoj blizini su planirani: marina u Bonićima, turistički kompleks Župa sa privezištem, naseljske strukture u zoni Kukoljina, kao i zaštićena zona Solila. U uvalama Solila i Kalardovo je zbog prirodnih pogodnosti i neizgradjenosti prostora na obali predviđen uzgoj marikultura.

Na ovoj lokaciji, u zaledju kupališta je moguće formirati i zabavni akva-park, koji će dodatno obogatiti ponudu Tivta. Vodeni park je zamišljen kao javni, tj. otvoren i za širi krug posjetilaca.

Elemente programa vodenog parka izabrati u skladu sa raspoloživim prostorom. Prirodnu morfologiju terena maksimalno iskoristiti za prostornu organizaciju sadržaja parka. Park podijeliti na podcjeline za različite profile i uzraste korisnika.

## **PROSTORNI PLAN PODRUČJA POSEBNE NAMJENE ZA MORSKO DOBRO** *generalni koncept Kalardovo*

U parku planirati sve prateće sadržaje i elemente opremanja koji unapređuju funkcionisanje, atraktivnost i finansijski uspjeh.

Obezbijediti neophodne prostorne i zvučne izolacije posredstvom zelenila.

Neophodno je obezbijediti parkiranje za motorizovane korisnike vodenog parka.

Preporuka je da bazeni budu punjeni slanom vodom-bilo djelimično desaliniziranom morskom, bilo slatkom vodom koja se salinizacionim sistemom za prečišćavanje održava u čistom i bezbjednom stanju bez pojave algi. Korišćenjem morske vode bilo bi riješeno pitanje ravnomjernog specifičnog vodosnabdijevanja za potrebe vodenog parka.

Postrojenjima i objektima za infrastrukturno opremanje, vodosnabdijevanje i kontrolu kvaliteta vode treba obezbijediti istovremeno i lak pristup i zaštitu od velikog protoka svakodnevnih korisnika i posjetioca parka.

Gradnja na području akva-parka mora biti u skladu sa ograničenjima zbog blizine aerodroma.

Za dio lokaliteta treba primjeniti sledeće normative za uređena kupališta:

- u prvoj zoni plaže, strogo je zabranjeno da postoji bilo kakav objekat izgrađen od tvrdog materijala;

- na dijelu plaže dozvoljavaju se samo pokretni sadržaji, suncobrani, ležaljke, sportski rekviziti, šatori i eventualno montažni objekti;

- u drugoj zoni nalaze se sanitarni čvorovi - njihov broj izračunava se prema broju kupaća, na svakih 400 kupaća projektuje se jedan sanitarni čvor; voda za piće sa tušem je locirana na svakih 200 m;

- obavezan je sistem cjelodnevnog uklanjanja smeća, bilo korpama ili na neki drugi način, sa centralnim odvoženjem na propisanu deponiju;

- na plaži su obavezne posmatračnice sa spasiocima, na svakih 200 m;

- sa vodene strane obavezna je ogradna mreža bovama, koja ima funkciju zaštite kupaća na udaljenosti od 150 m od obale;

- plaža treba da ima svoju pontu za pristajanje plovila, zatim prostor za uskladištenje čamaca, sandolina, daski za jedrenje, ronilačke opreme, padobrana, vodenih skutera i ostalih rekvizita za sportove na vodi.

U zaleđu plaže potrebno je izgraditi raznovrsne sportske i rekreativne sadržaje i ozeleniti prostor, a potrebno je obezbijediti i adekvatan parking prostor.

U dijelu akvatorijuma ispod aerodromske piste bi se omogućio uzgoj marikultura, uz poštovanje svih normativa i propisanih ograničenja vezanih za ovu djelatnost.

Sve navedene aktivnosti moraju biti detaljno proučene i definisane procjenom uticaja na okolinu, kojom bi se definisale i mjere za njihovo sprečavanje.

**PROSTORNI PLAN PODRUČJA POSEBNE NAMJENE ZA MORSKO DOBRO**  
*generalni koncept Kalardovo*

**GRAFIČKI PRILOZI**

- 1) *Obuhvat plana*
- 2) *Izvod iz Prostornog plana Morsko dobro*
- 3) *Zoning plan - Sportsko-rekreativni kompleks Kalardovo*