

Strategija razvoja golfa u Crnoj Gori



Vodič za planiranje golf sadržaja

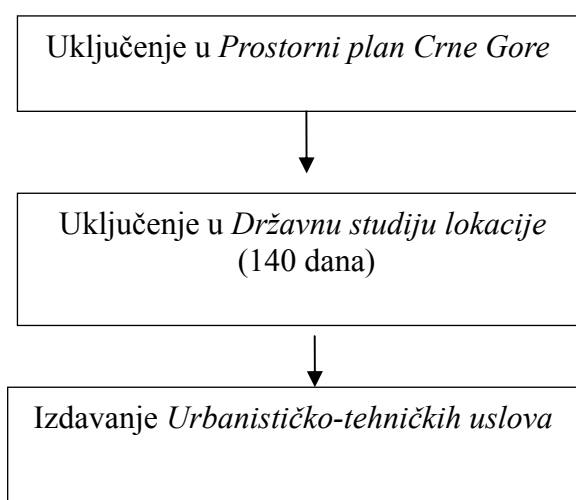


Sadržaj

	Stranica
1. Uvod	3
2. Proces planiranja	4
3. Pregled procedura i dokumentacije potrebne za proces planiranja u Crnoj Gori	5
4. Detalji Proces planiranja	11
4.1 Smjernice za izmjene i dopune u <i>Prostornom planu Crne Gore</i>	11
4.2 Procjena	11
4.3 Odobrenje Tima za razvojni projekat	12
4.4 Izrada <i>Državne studije lokacije</i>	13
4.5 Urbanističko Tehnički Uslovi	13
4.6 Dozvola za gradnju i nadzor	13
5. Kontrola i procjena zaštite životne sredine	14
5.1 Strateška procjena rizika po životnu sredinu	14
5.2 Procjena rizika po životnu sredinu	15
5.3 Procjena uticaja na životnu sredinu (PUS)	16
5.4 Relevantni zakoni o zaštiti životne sredine u Crnoj Gori	17
5.5 Određene opasnosti po životnu sredinu i kontrola istih	19
Dodaci	
Dodatak 1	
Predložene revizije relevantnih strategijskih planskih dokumenata i pravilnika	22
Dodatak 2	25
Vrste i osnovne definicije golf terena	
Dodatak 3	30
Kriterijumi procjene za golf terene	
Dodatak 4	34
Urbanističko-tehnički uslovi	

1.Uvod

Ovaj *Vodič za planiranje* je dio *Strategije razvoja golfa u Crnoj Gori*. Vodič sadrži relevantne podatke o golfu i kriterijume za planiranje i razvoj golf terena. Vodič bi trebalo da omogući zainteresovanim stranama da razumiju tok procesa i odobrenja koja su potrebna za uspješan razvoj golf terena. Nadležnost u oblasti razvoja golf terena obezbijedena je na nivou države kroz Ministarstvo održivog razvoja i turizma; predviđeno je da razvojni projekti za golf terene površine iznad 40ha budu označeni kao *Projekti od nacionalnog interesa*. Proces planiranja može se jednostavno opisati na sljedeći način:



Projekat od nacionalnog interesa

Vlada razmatra o mogućnosti usvajanja novog sistema označavanja ključnih razvojnih projekata kao *Projekata od nacionalnog interesa*, sa ciljem da se golf terenima sa pratećim sadržajima na površini od preko 40 ha posveti posebna pažnja i osigura da procesi planiranja budu pažljivo praćeni i sprovedeni prema prethodno opisanoj vremenskoj dinamici. Proces za izdavanje *Urbanističko-tehničkih uslova* je u cjelosti pod državnom kontrolom.

Projekat se može smatrati projektom od *nacionalnog interesa* ukoliko ispunjava predviđene kriterijume koji ga čine važnim. Takođe, projekat se može smatrati važnim ukoliko pruža značajan podsticaj ekonomiji kroz turističke prihode ili ako postoji potencijal za obnavljanje ili razvoj lokalnih područja unutar Crne Gore. Predlaže se da *Komisija* odgovorna za implementaciji *Strategije razvoja golfa* definiše kriterijume i bude ovlašćena za označavanje projekta *Projektom od nacionalnog interesa*.

Može se predvidjeti primjena posebnih mjera nadzora nad označenim projektima, kako bi se omogućilo njihovo brže projektovanje i brža i lakša izgradnja. Na primjer, proces može voditi

imenovano lice iz *Ministarstva održivog razvoja i turizma* koje će nadgledati napredak projekata od planiranja do izgradnje, i omogućiti dobijanje dozvola po ubrzanom postupku za početak izgradnje. Preporučuje se da se predvidi redovno izvještavanje Parlamenta o napredovanju *Projekata od nacionalnog interesa*.

2.Proces planiranja

Proces planiranja je usklađen *Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata* (“*Sl.List Crne Gore*”, br.51/08, od 22.08.2008) i *Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima* (“*Službeni list CG*” broj 24/10). Planskim dokumentom određuje se organizacija, korišćenje i namjena prostora, kao i mjere i smjernice za uređenje, zaštitu i unaprijeđenje prostora. U skladu sa zakonom, planski dokumenti moraju biti međusobno usklađeni, na način što se planski dokumenti užih teritorijalnih cjelina, u pogledu namjene prostora i koncepcije uređenja prostora, usklađuju sa planskim dokumentima širih teritorijalnih cjelina.

Prostorni plan Crne Gore i *Prostorni planovi posebne namjene* su već na snazi, tako da, ukoliko projekat golf terena nije u skladu sa *Prostornim planom Crne Gore*, relevantni djelovi *Prostornog Plana* moraju biti revidirani prije usvajanja detaljnijih planskih dokumenata, kako bi se omogućio razvoj golf terena.

Prostorni plan Crne Gore

Prostorni plan Crne Gore je strateški dokument i strateška osnova organizacije i uređenja prostora Crne Gore. Njime se određuju državni ciljevi i mjere prostornog razvoja, u skladu sa ukupnim ekonomskim, socijalnim, ekološkim i kulturno-istorijskim razvojem Crne Gore.

(ref. Član 20, *Zakon o uređenju prostora i izgradnji objekata* (“*Sl.List Crne Gore*”, br.51/08, od 22.08.2008)

Prostorni plan posebne namjene

Prostorni planovi posebne namjene izrađuju se i donose za teritoriju ili djelove teritorije jedne ili više lokalnih samouprava sa zajedničkim prirodnim, regionalnim ili drugim obilježjima koji su od posebnog značaja za Crnu Goru i koji zahtijevaju poseban režim uređenja i korišćenja.

(ref. Član 21, Zakon o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.List Crne Gore ", br.51/08, od 22.08.2008)

Golf projekti preko 40ha smatraju se za projekte od posebnog značaja za razvoj turizma u Crnoj Gori.

Državna studija lokacije

Državna studija lokacije biće usvojena za područja koja se nalaze u zahvatu prostornog plana posebne namjene, a koja nijesu detaljno razrađena tim planom.

(ref. Član 23, Zakon o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.List Crne Gore ", br.51/08, od 22.08.2008)

Očekuje se da ,uz predložene revizije *Prostornog plana Crne Gore*, neće biti potrebe za pripremu *Državne studije lokacije* za izgradnju golf terena i pratećih sadržaja.

3.Pregled procedura i dokumentacije potrebne za proces planiranja u Crnoj Gori

Prostorni plan Crne Gore	Prostorni plan posebne namjene*	Državna studija lokacije	Urbanističko-tehnički uslovi
Politika korišćenja prostora i razvoj			
Osnove zaštite odbrambenih interesa zemlje			
Pretpostavke za izradu planskih dokumenata užih teritorijalnih cjelina			
Oblasti i modaliteti međunarodne saradnje			
Identifikacija područja od posebnog značaja za Crnu Goru			
Koncesiona područja			
Smjernice, standardi, faze i dinamika realizacije plana	Smjernice i mjere za realizaciju plana		
Osnove sprječavanja i zaštite od prirodnih i nesreća prouzrokovanih ljudskim faktorom	Osnove sprječavanja i zaštite od prirodnih i nesreća uzrokovanih ljudskim faktorom		
Smjernice za povećavanje energetske efikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije	Idejna rješenja za izgradnju, proizvodnju, prenos i distribuciju energije u skladu sa principima energetske efikasnosti i podsticajima za učešće u obnovljivim izvorima energije		Zahtjevi za energetske efikasnost

Prostorni plan Crne Gore	Prostorni plan posebne namjene	Državna studija lokacije	Urbanističko-tehnički uslovi
Osnovni sistemi infrastrukture i njihovo povezivanje sa sistemima infrastrukture u okruženju	Idejna rješenja za sisteme infrastrukture i njihovo povezivanje sa sistemima infrastrukture u okruženju. Zahtjevi, faze i dinamika uređenja infrastrukture	Trase infastrukturnih mreža i saobraćajnica i smjernice za izgradnju infrastrukturnih i komunalnih objekata	Mjesto, način i zahtjevi za povezivanje objekata sa električnom mrežom, vodosnabdijevanjem, kanalizacijom, padavinama i drugim infastrukturnim mrežama Kablovski distribicioni sistemi RTV programa
Ekonomsko-demografska analiza	Ekonomsko-demografska analiza	Ekonomsko-demografska analiza	
Ekonomsko-tržišna projekcija	Ekonomsko-tržišna projekcija	Ekonomsko-tržišna projekcija	
Osnove zaštite prirodnih i pejzažnih vrijednosti i kulturne baštine	Režim zaštite kulturne i prirodne baštine	Režim zaštite kulturne i prirodne baštine	
Smjernice za zaštitu životne sredine	Mjere zaštite životne sredine	Mjere zaštite životne sredine (Procjena rizika na životnu sredinu)	Smjernice i mjere zaštite životne sredine (Procjena uticaja na životnu sredinu)
Urbanističko tehnički uslovi i smjernice za izgradnju državnih objekata od opšteg interesa	Smjernice i urbanističko tehnički uslovi	Smjernice i urbanističko tehnički uslovi	
	Dokaz o usklađenosti sa Prostornim Planom Crne Gore	Dokaz o usklađenosti sa Prostornim Planom Crne	Potvrda o namjeni površina

		Gore	
	Procjena trenutnog statusa prostornog uređenja		
	Identifikacija i idejna rješenja za zaštitne (buffer) zone		
Prostorni plan Crne Gore	Prostorni plan posebne namjene	Državna studija lokacije	Urbanističko Tehnički Uslovi
	Topografsko-katastarski planove koji prikazuju granice plana za površinu za koju će plan biti usvojen	Topografsko-katastarski planovi sa granicama obuhvata	Plan lokacije sa granicama obuhvata i odnosom sa susjednim parcelama gdje se izvode radovi I namjena susjednog prostora
	Mjere zaštite prirodnih pejzaža		
	Identifikacija regiona, zona, lokacija i objekata od opšteg interesa		
		Smjernice urbanističkog i arhitektonskog oblikovanja prostora	
		Građevinske i regulacione linije	Diagram linija golf terena i regulaciona linija
		Nivelaciona i regulaciona rješenja i uslovi za povezivanje na saobraćajnice	Plan nivelacije, procjene iskopa i ispune terena i uslovi stabilizacije terena
		Pejzaž i mjere zaštite pejzaža	Uslovi za lokalno vanjsko uređenje
			Geodetsko-katastarske podloge
			Maksimalno dozvoljen kapacitet golf terena (broj rupa, dužina, vrsta, kategorija i glavni tehnološki segmenti objekta sa

			osnovnim karakteristikama objekta i prostorni raspored terena)
			Vrsta trave i usklađivanje (agronomija)
			Orijentacija građevine(sjeverna tačka)
Prostorni plan Crne Gore	Prostorni plan posebne namjene	Državna studija lokacije	Urbanističko Tehnički Uslovi
			Meteorološki podaci
			Podaci o izdrživosti sloja zemlje i nivou podzemnih voda i dubini površinskog sloja zemlje
			Parametri za seizmičko projektovanje, kao i drugi uslovi za smanjenje uticaja i zaštitu od zemljotresa
			Uslovi za parkiranje vozila
			Mjesto i način priključenja objekta na gradsku saobraćajnicu ili javni put
			Uslovi za zaštitu od prirodnih i tehničko-tehnoloških nesreća (npr. pesticidi)
			Uslovi za projektovanje objekata upisanih u registar kulturnih dobara Crne Gore
			Uslovi za objekte koji mogu trajno, povremeno ili privremeno uticati na promjene u vodnom režimu odnosno, vodne uslove
			Uslovi za objekte koji mogu uticati na bezbjednost vazdušnog saobraćaja

			Potrebe za geološkim, hidrološkim, geodetskim i drugim ispitivanjima
			Uslovi za faznu izgradnju golf terena kako bi se omogućila njihova izgradnja

*Priprema *Prostornog plana posebne namjene* biće potrebna ukoliko *Prostorni plan Crne Gore* ne bude revidiran u skladu sa preporukama

Vidjeti Dodatak 4 za napomene o uslovima za *Urbanističko-tehničke uslove* za golf terene

4. Detaljni proces planiranja

Strategija razvoja golfa u Crnoj Gori identifikovala je 15 lokacija koje će biti uključene u *Prostorni plan Crne Gore* i spremne za dalji razvoj kroz proces planiranja. Investitori i izvođači golf lokacije će morati ispratiti korake i pripremiti dokumenta neophodna za dobijanje potpune dozvole za planiranje. Investitor može biti država, Opština, lokalni ili inostrani investitori.

U skladu sa gore navedenom tabelom, proces je razrađen na sljedeći način:

4.1. Smjernice za izmjene i dopune u Prostornom planu Crne Gore

Razvojni projekti za golf treba da budu odobreni u *Prostornom planu Crne Gore* kako bi se pristupilo sljedećoj fazi planiranja. Trenutno je Prostornim planom dozvoljeno 10 lokacija za golf od po 150ha duž obale Crne Gore, ali *Strategija razvoja golfa u Crnoj Gori* identifikuje i predlaže druge lokacija za razvoj golfa na teritoriji cijele Crne Gore. Dodatak 1 prikazuje predložene promjene u Prostornom Planu koje bi omogućile uključenje ovih područja, kao i područja koja bi bila identifikovana u budućnosti. Ovim promjenama bio bi dozvoljen razvoj golf terena ukoliko su ispunjeni kriterijumi planiranja navedeni u prethodnoj tabeli . Ukoliko predložene izmjene budu donesene, revizija Prostornog Plana u cilju uključanja novih golf terena koji nisu identifikovani u inicijalnoj *Strategiji* neće zahtijevati reviziju *Prostornog plana Crne Gore* ili *Prostornog plana posebne namjene*.

4.2 Procjena

Golf investitori će morati da pripreme različita dokumenta za odobrenje u skladu sa gore navedenom tabelom i u skladu sa *Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima* ("Službeni list CG" broj 24/10). Da bi se omogućilo upravljanje rizikom, odnosno, da bi investitor bio u prilici da kontroliše nivo troškova i rizika, bilo bi potrebno je podijeliti proces odobrenja na faze. Investitor bi trebalo da pripremi inicijalnu prezentaciju predloženog projekta za *Ministarstvo održivog razvoja i turizma* koja bi sadržavala sljedeće:

1. Idejna rješenja, uključujući izjavu o vrsti predloženog golf terena i predloženi razvoj na toj lokaciji (Vidjeti Dodatak 2 za definicije):
 - a. Teren za šampionat /međunarodni

- b. Teren pune veličine
 - c. Standardni teren
 - d. Alternativni teren
 - e. Centar za učenje
2. Ekonomsko-tržišne projekcije uključujući budžetsku projekciju troškova i biznis plan
 3. Granice zahvata predloženog projekta

Sa svoje strane, organ koji je nadležni za odobravanje treba da potvrdi postojanje zainteresovanosti ili odbije prijedlog u skladu sa zakonom, uzimajući u obzir sljedeće:

1. Mišljenje o tome da li je prijedlog usaglašen sa *Prostornim planom Crne Gore*
2. Procjenu ekonomsko-tržišnih projekcija kako bi se utvrdilo da li rezultiraju procijenjenim troškovima razvoja infrastrukture i profitom neophodnim za izvodljivost izgradnje
3. Mišljenje o tome da li je idejno rješenje održivo korišćenjem sljedećih kriterijuma:
 - a. Nagib zemljišta u okviru površina golf terena gdje se aktivno igra može biti uspješno stepenovan u stabilne nivoe i nagibe između 3 i 10%
 - b. Površina predloženog golf terena je veća od uslova datih u Dodatku 2
 - c. Pejzaž se može preurediti i zasaditi željenom travom, drvećem, prirodnim ili pejzažnim biljem, mogu se dodati i zidovi ili vodene površine.

Kada je preliminarna procjena uspješno završena, Ministarstvo održivog razvoja i turizma će izdati mišljenje o prihvatanju kako bi investitor mogao da nastavi proces.

4.3 Odobrenje Tima za razvojni projekat

Kada investitor dobije odobrenje, od *Ministarstva održivog razvoja i turizma* se očekuje da odobri njihov projekat i tim za razvojni projekat .

Kako bi se uspješno završilo podnošenje dokumentacije, investitoru će trebati sljedeća stručna lica u projektnom timu:

- Kvalifikovani arhitekt za golf terene
- Urbanistički Planer iz Crne Gore sa licencom
- Lokalni inženjeri građevine (uključujući hidrologe i geotehničke specijaliste)
- Advokati
- Mehadžer projekta za golf teren
- Specijalisti za zaštitu životne sredine (u zavisnosti od uslova lokacije)

4.4 Izrada Državne studije lokacije

Nakon odobrenja, investitor će se obratiti *Ministarstvu održivog razvoja i turizma* za odobrenje *Državne Studije Lokacije*. *Državna Studija Lokacije* dalje treba pružiti detaljne prijedloge za golf teren u skladu s članom 23. *Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata* ("Službeni list Crne Gore", br.51/08, od 22.08.2008) kako je prikazano u gornjoj tabeli.

Od investitora i projektanata golf terena se u ovoj fazi očekuje da pripreme *Procjenu rizika životne sredine* kao što je detaljno prikazano u dijelu o Kontrolu i procjeni životne sredine u nastavku.

4.5 Urbanističko-tehnički uslovi

Kada DSL i Procjena rizika za životnu sredinu budu odobrene, završna faza procesa planiranja je izdavanje Urbanističko-tehničkih uslova koji su relevantni za predloženu lokaciju. Urbanističko-tehnički uslovi moraju biti usklađeni sa *Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata* ("Službeni List Crne Gore", br.51/08, od 22.08.2008) i sadrže izjavu o uslovima za dobijanje građevinske dozvole, kako slijedi:

- *Urbanističko-tehničke uslove* izdaje država ili lokalna samouprava, zavisno od veličine golf terena, na temelju analize dokumentacije koja je podneta od strane projektnog tima. Pogledati tabelu gore o zahtjevima u pogledu *Urbanističko-tehničkih uslova* za golf terene i Dodatak 4 za više informacija.
- Nakon izdavanja *Urbanističko-tehničkih uslova*, investitor/graditelj može završiti projekat u skladu sa uslovima i podnijeti zahtjev za građevinsku dozvolu poslije podnošenja cjelokupne dokumentacije detaljnog projekta.
- Odobravanje detaljnih projekata od strane *Komisije za planiranje* će za rezultat imati izdavanja građevinske dozvole.

4.6 Dozvola za izgradnju i nadzor

U skladu sa gore navedenim zakonima i sa zahtjevima iz ovog dokumenta, investitor će dostaviti sve potrebne informacije na odobravanje prije početka izgradnje. Tokom faze

izgradnje, Ministarstvo će provjeravati ostvarivanje standarda zaštite životne sredine, i planova odobrenih u okviru detaljnog projekta kako bi obezbijedilo da isti budu ispoštovani i preduzelo neophodne izvršne radnje u slučaju kršenja. Kao i u slučaju izgradnje objekata, za golf teren će biti neophodna upotrebna dozvola da bi mogao biti otvoren i korišćen. Rad golf terena biće praćen korišćenjem standarda postavljenih u Procjeni uticaja na životnu sredinu.

5. Kontrola i procjena zaštite životne sredine

Nacionalna strategija održivog razvoja Crne Gore pruža okvir za razvitak kontrole i procjene životne sredine. Nacionalna Strategija Održivog Razvoja je element *Mediterranske Strategije Održivog Razvoja* (MSOR) (Mediterranean Strategy for Sustainable Development), koja se temelji na preporukama *Odbora za održivi razvoj Ujedinjenih Nacija* (Committee for Sustainable Development of the United Nations) i koja pokušava pridonijeti očuvanju ravnoteže između globalnog očuvanja i globalnog razvoja. *Vizija održivog razvoja Crne Gore* je dokument koji ima za cilj da propiše NSOR, a temelji se na globalno prihvaćenim načelima održivog razvoja.

Razvoj golf terena treba naročito uzeti u obzir zaštitu sredine zbog rizika po sredinu usljed izgradnje na tako velikim područjima zemlje (do 100ha), te naknadne potencijalne rizike za stanovništvo i sredinu. Procjenu i kontrolu sredine treba sprovoditi u fazama, u skladu s prihvaćenim lokalnim i međunarodnim smjernicama:

1. *Strateška Procjena uticaja na životnu sredinu cijelokupne Strategije razvoja golfa u Crnoj Gori*
2. Procjena rizika na lokacijama.
3. *Procjena uticaja na životnu sredinu lokacija* (PUS) (*Location Environmental Impact Assessments*)
4. Implementacija dobijenih preporuka za ekološki održiv razvoj i upravljanje golf terenima.

5.1. Strateška procjena životne sredine

Strateška procjena životne sredine (SPS) (*Strategic Environmental Assessment*) je sistem uključivanja pitanja životne sredine u politiku, planove i programe. Taj sistem se ponekad naziva i Strateška procjena uticaja na životnu sredinu. Strateška Procjena Sredine se treba

odnositi na bilo koju novu strategiju kako bi uspjela utvrditi i procijeniti sva potencijalna djelovanja na životnu sredinu, te utvrditi sva moguća alternativna rješenja za smanjenje negativnih i maksimiziranje pozitivnih učinaka.

Protokol o Strateškoj procjeni životne sredine potpisala je *Evropska Ekonomska Komisija Ujedinjenih Nacija* (*United Nations Economic Commission for Europe*) 2003. godine, a isti je usvojen 11. jula 2010. To je sada sastavni dio politike Evropske Unije, i zahtijeva od svojih članica procjenu ekoloških posljedica svojih službenih nacрта planova i programa. *Protokol* predlaže opsežnije učestvovanje javnosti u donošenju odluka Vlade u brojnim razvojnim sektorima. Pored razmatranja tipičnih ekoloških učinaka planova i programa, *Protokol* naročito naglašava razmatranje ljudskog zdravlja. Informacije koje su do sada navedene u *Strategiji razvoja golfa u Crnoj Gori* mogu se smatrati jednim elementom *Strateške Procjene Sredine*, a koristi se kao osnova za dalja savjetovanja.

5.2 Procjena rizika po životnu sredinu

Procjena rizika po životnu sredinu je pažljivo ispitivanje svih opasnosti koje bi mogle nanijeti štetu ljudima ili sredini u svrhu procjene mjera koje su potrebne za uklanjanje ili smanjenje tih opasnosti. Preliminarne i osnovne procjene rizika preduzete su za sva strategijom preporučena područja, a očekuje se da će investitori / projektanti dalje detaljnije obraditi gdje su identifikovani propusti ili određena pitanja.

Procjene rizika trebaju uključivati sljedeće korake:

1. Identifikacija i opis opasnosti (npr. pesticidi koji mogu uticati na zdravlje ljudi i životinja, gubitak staništa biljaka i životinja)
2. Identifikacija i opis ko ili šta bi moglo biti povrijeđeni, i na koji način
3. Procjena rizika i potrebnih mjera
4. Evidentiranje rezultata i kako ih sprovesti
5. Pregledanje i ažuriranje procjena po potrebi

Takva procjena rizika treba biti upotrijebljena za dalje upotpunjavanje saznanja neophodnih za razvojni plan. Nakon što projektant podnese svoju procjenu rizika i ona bude prihvaćena od strane odgovarajućih regulatornih organa (npr. organ nadležan za planiranje ili *Agencije za zaštitu životne sredine*), procjenu rizika treba dalje razvijati u procjenu uticaja na životnu

sredinu u skladu sa *Zakonom o Procjeni uticaja na životnu sredinu* i prihvaćenom modernom praksom.

5.3 Procjena uticaja na životnu sredinu (PUS)

Procjena uticaja na životnu sredinu (Environmental Impact Assessment) dalje razvija *Procjenu rizika po životnu sredinu* kako bi se odredili i kvantificirali mogući uticaji-pozitivni ili negativni-koje predloženi projekat može imati na sredinu. Ona bi trebala uključivati prirodne, socijalne i ekonomske aspekte, specifičnu detaljnu procjenu, procjenu i izvještavanje o lokaciji, pitanja identifikovanih u procjeni rizika.

Svrha procjene je da investitor uzme u razmatranje uticaje na životnu sredinu prilikom donošenja odluka o tome da li da nastavi sa projektom. Međunarodno Udruženje za procjenu uticaja (*The International Association for Impact Assessment*) definiše procjenu uticaja na životnu sredinu kao "proces identifikacije, predviđanje, procjenu i smanjenje biofizičkih, društvenih, i drugih relevantnih učinaka razvojnih prijedloga prije donošenja glavnih odluka i obavezivanja."

Od investitora se u Crnoj Gori očekuje da sprovedu procjenu uticaja na životnu sredinu za nove projekte u skladu sa najboljom praksom, Evropskim smjernicama i u skladu sa *Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu* („Sl.List RCG“ br.80/05) i *Zakonom o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu* („Sl.List RCG“ br.80/05). Nakon *procjene uticaja na životnu sredinu*, načelo predostrožnosti i načelo „zagađivač plaća“ treba primijeniti za sprečavanje, ograničenje ili uvođenje obaveze objektivne odgovornosti ili osiguranje za projekat u pogledu moguće štete. *Procjene uticaja na životnu sredinu* su ponekad kontroverzne.

Evropska Unija je uspostavila kombinaciju obaveznih i diskrecionih postupaka za procjenu uticaja na životnu sredinu. *Direktiva Evropske Unije* (85/337/EEC) za *Procjenu uticaja na životnu sredinu (Environmental Impact Assessments)* prvi put je predstavljena 1985. i bila je izmijenjena u 1997. godini. Direktiva je ponovo izmijenjena 2003., nakon EU potpisivanja *Arhuške konvencije* 1998.g. U 2001.g. Direktiva je dodatno izmijenjena i dopunjena *Direktivom Strateške procjene sredine (SPS) (Strategic Environmental Assessment)* (2001/42/EC), koja je sada na snazi. Prema *Direktivi EU*, PUS treba da sadrži određene informacije kako bi bila u skladu sa istom :

1. Opisu projekta
2. Alternativama koje su uzete u razmatranje
3. Opisu životne sredine
4. Opisu značajnih uticaja na životnu sredinu
5. Ublažavanju, ako je neophodno
6. Skraćnu verziju za javno prikazivanje
7. Obrazovne programe koje treba implementirati

Ishod *Procjene uticaja na životnu sredinu* treba sadržati konkretne i mjerljive preporuke za ublažavanje posljedica razvoja i načine upravljanja i poboljšanja sredine. Investitor / projektant će odabrati specifičnu metodu koja će se koristiti za Procjenu uticaja na životnu sredinu zavisno od lokacije i potencijalnih uticaja na životnu sredinu, ali Ministarstvu održivog razvoja i turizma mora biti omogućeno komentarisanje, odobravanje ili odbijanje odabrane metode.

Kako bi se omogućila pravilna procjena i regulacija projekata razvoja golfa, biće potrebno sprovesti niz edukativnih programa kako bi Ministarstvo održivog razvoja i turizma i organi planiranja edukovali i informisali i dobili potrebnu ekspertizu i alate za Procjene rizika i Procjene uticaja na životnu sredinu i kako na najbolji način ublažiti ili izbjegli identifikovane opasnosti.

5.4. Relevantni Zakoni o zaštiti životne sredine u Crnoj Gori

Sljedeći generalni ciljevi kada je u pitanju zaštita životne sredine, dalje su definisani *Zakonom o procjenu uticaja na životnu sredinu („Sl.List RCG“ br.80/05)* i *Zakonom o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl.list Crne Gore „, broj80/05):*

- Zaštita zdravlja ljudi kroz očuvanje:
 - prirodne cjeline
 - raznolikosti i kvaliteta ekosistema
 - flore i faune
 - prirodne, pejzaža i prostorne vrijednosti
 - kulturnog nasleđa i spomenika kulture
- Obezbjediavanje uslova za održivo upravljanje prirodom

- Identifikacija i smanjenje negativnih uticaja na životnu sredinu, kao i primjena procjena uticaja na životnu sredinu kod novih projektovanja
- Promovisanje regenerisanja i eliminacije prijetnji i rizika po životnu sredinu;
- Integracija državne politike o zaštiti sredine i međunarodnih politika
- Kooperacija i doprinos pronalaženju rješenja koji se tiču problema regionalne i globalne zaštite sredine
- Očuvanje specijalnih prirodnih vrijednosti u skladu sa smjernicama datim u Procjeni uticaja na zaštitu životne sredine

U nastavku su odredbe o zaštiti životne sredine koje su od naročitog značaja za sve razvoje golf terena i sadržaja:

Emisije

Pravilnik o emisiji zagađujućih materija u vazduh ("Sl.list RCG", br. 025/01-3).

Zagađenost

Pravilnik o dozvoljenim količinama opasnih i štetnih materijala i metoda za istraživanje ("Službeni List Republike Crne Gore", br. 18/97).

Voda za piće

Zakon o vodama - Zaštita i planiranje pitke vode putem kontrolisanja uslova vodosnabdijevanja unutar zone golf terena i zone razvoja. ("Sl. list Republike Crne Gore ", br. 16/95).

Otpadne vode

Kontrola sakupljanja, ispuštanja i eventualnog tretmana otpadnih voda u skladu sa *Pravilnikom o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju*. Pravilnik uključuje postupak ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalan broj ispitivanja i potrebni sadržaj izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda. („Sl. list Republike Crne Gore“, 45/08 i 9/10).

Buka

Pravilnik o graničnim vrijednostima nivoa buke u životnoj sredini („Sl. list Republike Crne

Gore“, br. 75/06).

Otpad

Zakonom o upravljanju otpadom („Sl. list Republike Crne Gore“, br. 80/05 i „Sl. list CG“, br. 73/08).

5.5 Određene opasnosti po životnu sredinu i kontrola

Izveštaj 3, Strategije razvoja golfa u Crnoj Gori naglašava specifične opasnosti koje treba uzeti u obzir pri procjeni rizika i procesu procjene uticaja razvoja golfa na životnu sredinu, a Vladine organizacije, planeri, investitori i projektanti moraju pokazati da su uzeli u obzir sljedeće smjernice:

Faza planiranja

1. Uska saradnja s lokalnim grupama u zajednici i regulatornim / rukovodećim organima tokom cijelog razvojnog procesa
2. Analiza lokacije s obzirom na prilagođenost uslovima životne sredine
3. Prijegled prijedloga za obezbjeđenje izvršavanja svih regulatornih zakona i smjernica
4. Graditelji i savjetnici moraju imati dovoljno dokazane stručnosti i iskustva
5. Sve mape trebaju biti urađene u poznatoj razmjeri a orto-vazdušne fotografije i mape kontura su potrebne u svim fazama planiranja i projektovanja

Faza projektovanja

1. Identifikacija upravljanja i metode za upravljanje postojećim ekosistemima
2. Nastavak saradnje s predstavnicima zajednice, ekološkim grupama i regulatornim agencijama
3. Korištenje domaćeg i / ili odomaćenog rastinja i odobrenog izbora trava koje su najbolje prilagođene lokalnim uslovima okoline
4. Zadovoljavajući dizajn za navodnjavanje, odvod i zadržavanje vode kako bi se obezbijedilo učinkovito korištenje vode i zaštita kvaliteta vode
5. Strategija ponovnog korištenja vode za navodnjavanje
6. Tampon zone ili druge mjere zaštite
7. Metode za održivo održavanje neophodno je uključiti u projektne odluke
8. Pokazati poboljšanja kako bi se oživjela prijašnja degradirana područja i stvoriti i / ili sačuvati područja habitata koja poboljšavaju ekosistem područja

Faza izgradnje

1. Osigurati korištenje kvalifikovanog izvođača radova sa iskustvom u izgradnji golf terena
2. Minimizirati gubitak površinskog tla i obezbijediti odgovarajuću solidifikaciju ispodpovršinskog tla, kao i obezbijediti da objekti budu izgrađeni na dobro projektovanom i stabilnom zemljištu (podlozi)
3. Zaštita vodnih resursa
4. Minimizirati dugoročni poremećaj biljnog i životinjskog svijeta, biljnih vrsta i navedenih ekoloških resursa

Faza održavanja

1. Prijedlozi za održavanje završenih golf terena u skladu sa najboljom praksom menadžmenta („best management practice“ B.M.P.)
2. Korištenje najbolje prakse menadžmenta za zaštitu i ishranu biljaka
3. Korištenje principa integrisanog menadžmenta biljaka („integrated plant management“ IPM)
4. Redovno praćenje ispitivanja i vođenje evidencije kako bi se osiguralo da kriterijumi navedeni u Procjeni uticaja na životnu sredinu nisu prekršeni,
5. Nastavak procjene rizika i revizije PUO da se spriječi ili obeshrabri ponavljanje kršenja pravila.
6. Održiva upotreba vode. Trebalo bi voditi zapisnik o upotrebi vode u periodu do deset godina
7. Urađena procjena i korištenje lokalnog, naturalizovanog ili specijalnog tolerantnog na sušu biljnog materijala tamo gdje je to praktično
8. Planirano navodnjavanje i / ili program sistema kontrole navodnjavanja su profesionalno projektovani i provjereni s vremena na vrijeme
9. Minimizirati isparavanje i redukovati mogućnosti za izbijanje bolesti u skladu sa B.M.P.
10. Upotreba otpadnih voda kod sistema za navodnjavanje koristi se tamo gdje je to praktično i samo kad je bezbjedno za javno zdravlje
11. Upravljanje otpadom u skladu sa B.M.P. (najboljim menadžment praksama) je definisano i sprovodi se
12. Upravljanje živim svijetom u skladu sa B.M.P. je definisano i sprovodi se
13. Stvaranje i upravljanje staništima živog svijeta koje pomažu suzbijanje štetočina ili utiču na poboljšanje životne sredine

14. Držanje pod kontrolom uz pomoć neškodljivih sredstava onih vrsta koje nanose štetu golf terenima, gdje je to praktično
15. Održavanje i podrška postojećih ekosistema
16. Sprovođenje periodičnih edukativnih programa sa školama i stanovništvom

Rad golf terena

1. Sprovesti politike zaštite životne sredine koje bi odražavale procjene uticaja na sredinu i predlagale rješenja
2. Održavati tekuće evidencije i mjerenja životn sredine u skladu sa dogovorenim standardima
3. Usvojiti programe za recikliranje, ponovnu upotrebu i smanjenja otpada.
4. Stalna edukacija osoblja, golf igrača i lokalnog stanovništva

Dodatak 1

Predložene revizije relevantnih strateških planskih dokumenata i pravilnika

Predložene revizije *Prostornog plana Crne Gore* i drugih relevantnih planova treba uraditi kao izmjene i dopune po strateškoj procjeni predložene strategije, ili kao dio sljedeće veće izmjene, ako strateška procjena ne bude preduzeta u okviru neophodnih vremenskih rokova.

1. Sugestije za revizije *Prostornog plana Crne Gore* radi uključivanja golf sadržaja

Nakon usvajanja *Strategije razvoja golfa u Crnoj Gori*, potrebno je uraditi reviziju

Prostornog plana Crne Gore do 2020. godine i izmjenu tačke koja se odnosi na golf terene.

Predloženi specifični elementi koje treba promijeniti u *Prostornom planu Crne Gore* su:

2.4.3.1. Primorski region

2.4.3.1-2 Golf tereni

Potrebno je izbrisati navedeni broj golf terena a tekst kompletne podtačke treba izbrisati a dodati sljedeći tekst:

"Golf je priznati moderni sport i golf tereni su priznati kao nezaobilazan element dopune turističke ponude u Crnoj Gori. Planiran je veći broj golf sadržaja u različitim područjima, počevši od centara za učenje koji obuhvataju male površine, do terena za šampionate za takmičenja, koji zauzimaju veće površine. Svi tereni opremljeni su odgovarajućim razvojnim sadržajima u funkciji igre i održavanja terena.

Izgradnja golf terena moguća je širom čitave Crne Gore, ali planirani objekti su trenutno usaglašeni sa *Strategijom razvoja golfa u Crnoj Gori*. Ukoliko se pojavi dodatni interes za novim lokacijama, njihovo planiranje i implementacija projekata je moguća, ali samo ukoliko ispunjavaju kriterijume utvrđene *Strategijom razvoja golfa u Crnoj Gori*. “

2. Smjernice za izmjenu usvojenih državnih strategija

Nakon usvajanja *Strategije razvoja golfa u Crnoj Gori*, i nakon izmjena i dopuna *Prostornog plana Crne Gore do 2020. godine* u dijelu koji se odnosi na golf terene, treba pristupiti izmjeni sljedećih dokumenata :

Strategija razvoja turizma u Crnoj Gori do 2020. godine

Tačka 1.2.3. Turistički razvoj u odnosu na projektovane strateške ciljeve, stav 6.

"U Tivtu se planira i izgradnja prvog golf terena u Crnoj Gori", izbrisati riječi „prvog“

Na stranici 52.i 53. Podnaslov "Golf turizam" kompletno izbaciti i ubaciti novi tekst koji glasi:

"Ministarstvo održivog razvoja i turizma je naručilo dokument - Strategija razvoja golfa u Crnoj Gori čiji cilj je da učini golf dostupnim svim građanima Crne Gore i tako omogući da Crna Gora postane golf destinacija svjetske klase, koja će privlačiti turiste tokom čitave godine. Planiranje i izgradnja golf terena je moguće na prostoru čitave Crne Gore, ali u skladu sa Strategijom razvoja golfa u Crnoj Gori. Ukoliko se kroz određeni vremenski period pojavi interesovanje za novim lokacijama, moguće je njihovo planiranje i sprovođenje, pod uslovom da se zadovolje kriterijumi koji su definisani u Strategiji razvoja golfa u Crnoj Gori
“.

Prostorni plan područja posebne namjene za morsko dobro

u kome se golf pominje na stranici 92:

u tački 2.3. *Projekcije djelatnosti na području Primorja*, podtačka 2.3.1. *Turizam i komplementarne djelatnosti*, naslov "Tereni za golf", potrebno je čitav pasus izbrisati i ubaciti tekst koji glasi:

"Buduće lokacije za golf terene određene su Strategijom razvoja golfa u Crnoj Gori. Ukoliko se kroz određeni vremenski period pojavi interesovanje za novim lokacijama, moguće je njihovo planiranje i sprovođenje, pod uslovom da se zadovolje kriterijumi koji su definisani u Strategiji razvoja golfa u Crnoj Gori."

Zatim, naslov *"Sport i rekreacija"*, pasus 5, stav 9., tekst se briše, a novi glasi:

- *golf* (vidjeti lokacije predložene u *Strategiji razvoja golfa u Crnoj Gori*).

Velika Plaža – Master Plan

Preporučuje se izmjena plana da se pozicionira golf teren dužinom plaže.

Prostorni plan posebne namjene za Bjelasicu i Komove

Ovaj plan već uključuje predloženi golf teren, i nisu potrebne izmjene i dopune.

Prostorni plan posebne namjene za Durmitor

Nisu potrebne promjene jer je predloženi golf teren izvan oblasti koja je obuhvaćena Planom.

PUP

Preporučuju se promjene po potrebi onda kada *Strategija* bude odobrena.

Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (“Službeni list CG” broj 24/10))

Preporučuje se da se urade sljedeće izmjene *Pravilnika*:

Član 86

Potrebno je izmijeniti tekst u Članu 86 tako da glasi:

Golf tereni su jedinstvene i funkcionalne površine. Površina potrebnog zemljišta zavisiće od vrste predloženog sadržaja. Minimalna površina za centar za vježbanje je 2 ha a međunarodni šampionski teren može pokriti površinu od 100ha ili više u zavisnosti od tla. Golf tereni sadržaće sledeće:

- *Golf teren ili centar za učenje. Golf tereni mogu biti bilo koje veličine ali su obično sa 6, 9, 12, 18, 27 ili 36 rupa i biće im potrebna kompletna prateća infrastruktura.*
- *Klupsku kuću, parking prostore i uslužne zgrade,*
- *ugostiteljske/ turističke objekte (hotele i vile) za smještaj u okviru golf terena ukoliko budu definisani u okviru planskih dokumenata*

Izgradnja objekata nije dozvoljena u pojasu od 100 m od obale, jezera ili rijeke. Razvoj golf terena ne smije dovesti do zagađenja pijaće vode.

Površina od najmanje 25% od površine golf terena, u okviru golf terena ili identifikovana u lokalnom prostoru, treba biti rezervisana za javne zelene površine

DODATAK 2

Vrste i osnovne definicije golf terena

Važno je da investitor definiše vrstu potrebnog golf terena tako da je njegova održivost i odnos sa drugim terenima mogu biti ocijenjeni kako bi se obezbijedila uravnotežena struktura za golf u Crnoj Gori. Svaki teren će imati različite zahtjeve u pogledu prostora za parkiranje, prilaznih puteva, komunalne infrastrukture i dodatnih objekata.

<u>Cijena</u>	<u>Vrsta golf terena</u>	<u>Ciljne grupe</u>	<u>Potrebno zemljište</u> *1ha=10.000m ²	<u>Ciljani „par“</u>
1X*	Alternativni teren Jednostavan dizajn. Ravan teren. Minimalno održavanje. 6-18 rupa	Lokalni golf igrači i početnici.	2 do 20ha	18+
3-5X	Standardni teren Više opasnosti. Dobro održavanje. 18 rupa.	Regionalni i lokalni golf igrači	20 do 50ha	68+
5-10X	Teren pune veličine Sofisticirani dizajn, bolje održavanje. 18 rupa + centar za obučavanje.	Bolji golf igrači i turisti koji igraju golf.	40 do 60ha	70
10X i više	Međunarodni/ Šampionski teren svjetskog nivoa Potreban najbolji način održavanja. 18 rupa i centar za obučavanje.	Bogati turisti koji igraju golf. Šampionsko izvođenje.	80ha +	72+

Napomena: osnovni troškovi izgradnje za teren (X) prikazani u gornjoj tabeli će takođe biti pod uticajem geografskih i klimatskih uslova

Alternativni teren

Alternativni tereni mogu imati 6, 9, 12 ili 18 rupa u zavisnosti od lokacije, tržišta, budžeta za

investiranje i raspoloživog zemljišta.

Alternativni tereni se mogu uklopiti u parcelu površine i do 15 hektara i za cijenu od samo €100,000, ukoliko su topografija i zemljište pogodni, i ako postoji prilaz vodovodnoj infrastrukturi. Ovi tereni neće biti takvog kvaliteta da bi se na njima mogli održavati široko priznati šampionati ali će približiti ljudima golf i predstaviti zabavu lokalnom stanovništvu i posjetiocima. Međutim, treba naglasiti da su kvalitet dizajna koji čini terene bezbjednim, način na koji se koristi lokacija i okolna oblast suštinski za uspjeh ovih terena.

Prostorni uslovi za alternativni teren su:

- ukupna površina terena je minimalno 15 ha;
- upotreba prirodnog terena;
- veličina terena sa 6, 9, 12 ili 18 rupa;
- neophodna je izgradnja klupske kuće i servisnih objekata;
- potencijal za izgradnju turističkog ili stambenog smještaja je ograničena i
- parking i površine za održavanje su minimalni.

Standardni teren

Glavni kriterijum za predlaganje većeg investiranja u golf u određenoj oblasti je taj da bi regija trebalo da posjeduje najbolje šanse da privuče značajan broj golf igrača (od 100 do 200 golf igrača dnevno na golf teren sa 18 rupa). U ovom slučaju, zahvaljujući prihodima od igrača, izvodljivo je planirati veće investiranje u ovu vrstu golf terena sa “par“-om do 68 za 18 rupa.

Dobar dizajn je važan da obezbijedi sigurnost igrača i korisnika susjednih nepokretnosti, održivost životne sredine u, i izvan terena. Na primjer, dizajner bi trebalo da predvidi udaljenost po centralnoj osi između golf rupa, najmanje 70-80 metara i idealno 70 metara između površine za slijetanje loptice i granične linije ili linije izgradnje. Iz ovih razloga, ovi tereni zahtijevaju 60-70 hektara korisnog zemljišta.

Takvi standardni golf tereni trebalo bi da se nalaze blizu velikih naseljenih oblasti, koje karakteriše razvijen turizam. Cijena jedne igre trebalo bi da bude ekvivalentna iznosu dvije do tri (2-3) prosječne zarade po satu u ovoj oblasti. Ova vrsta terena će privući manje ozbiljne golf turiste, tako da je njegovo glavno tržište - stanovništvo ili učestali posjetioci.

Najčešće se uz standardni golf teren planira turistički smještaj, kao bitan element finansijske

isplativosti zahvata.

Prostorni pokazatelji za standardni teren su:

- ukupna površina terena je od 20-50 ha; (sa 9 odnosno 18 rupa)
- površina terena za igru je minimalno 50 ha korisnog zemljišta za par 68 golf teren
- potrebne građevine uz teren su klupska kuća i objekti koji pružaju usluge;
- izgradnju turističkog i stambenog smještaja treba planirati u okruženju golf terena,
- obavezno je parkiralište.

Golf teren pune veličine

Kada golf tržište postoji ili je planirano, ili od strane domaćeg stanovništva ili od strane posjetilaca, izvodljivo je izgraditi golf terene u punoj veličini sa "par"-om od najmanje 70 do 72 za 18 rupa, a idealno bi bilo par 71. Minimalna površina za odgovarajuću veličinu golf terena trebalo bi da iznosi najmanje 60 hektara upotrebljivog zemljišta, a poželjno je da iznosi 80 hektara.

Kao što je naznačeno, veličina golf terena će privući pažnju turista i privući mnogo ozbiljnije golf turiste, ukoliko su golf tereni dobro dizajnirani i održavani, naročito ako posjeduju druge kvalitete, poput odličnog pogleda, istorijskog i kulturnog značaja i lakog prilaza.

Prostorni pokazatelji za punu veličinu terena su:

- ukupna površina terena je 60-70 ha;
- sadrži 18 polja ukupne dužine 6.500 m;
- klupska kuća i objekti za pružanje usluga;
- površina prirodnog terena je oko 60 – 70 ha, zavisno od padine lokacije i ostalih karakteristika prirodnog okruženja;
- potrebna je izgradnja turističkog i stambenog smještaja;
- parkiralište za najmanje 100 vozila,

Međunarodni tj. teren za šampionat

Na vrhu hijerarhije golf terena su oni koji se nalaze na posebnim lokacijama i/ili je u njihovu izgradnju dosta investirano. Takvi golf tereni nude vrhunske panorame, uslove za igru i usluge na svjetskom nivou. Za ovu vrstu objekta "u sezoni" cijena po korisniku za rundu mogla bi biti 200 € ili više.

Pogled bi trebalo da bude spektakularan, na nivou svetske klase, golf tereni da imaju "par" od 72, preko 6.600 metara dužine. Ovakva igrališta trebalo bi da mogu da budu domaćini velikog nacionalnog ili svjetskog golf šampionata. Za ovaj objekat je potrebno od 80 do 100 hektara korisne površine zemljišta.

Preporuka je da su u startu dva takva golf terena izvodljiva, a treba da budu lako dostupni inostranim i imućnim turistima koji odaberu Crnu Goru, prije svega kao golf destinaciju. U praksi, to znači da je potrebno da tereni budu udaljeni pola sata vožnje od turističkih destinacija na obali, da budu na raspolaganju tokom cijele godine, da imaju pogled na obalu i odlične pomoćne sadržaje.

Prostorni pokazatelji za teren za šampionat su:

- ukupna površina terena je oko 80-100 ha;
- par 72;
- klupska kuća i objekti za pružanje usluga;
- potrebno je uređeno parkiralište za 150 vozila, sa mogućnošću za dodatnim prostorom za privremeni parking tokom turnira
- područje za posmatrače i uslužni objekti
- potrebno je predvidjeti hotel visoke kategorije i stambene objekte visokog kvaliteta u blizini lokacije.

Centri za učenje

Koncept centra za učenje će se mijenjati u skladu sa zahtjevima i raspoloživim finansijskim sredstvima. Osnovni sadržaj može da se sastoji od 2m² tepiha vještačke trave i 3x7m² mreže za golf loptice. Ovaj sadržaj bi omogućio jednoj osobi da vježba zamah i udaranje lopte.

Sa druge strane, može postojati *Međunarodna golf akademija* koja bi se sastojala od centra za učenje, površine na kojoj su postavljene golf rupe do trave na otvorenom prostoru i igre kratkog dometa - udaraca do 50m, i golf rupa. Ovaj sadržaj može zauzeti do 20 hektara zemlje.

Oba tipa centara za podučavanje bi dozvolila ljudima da uče osnovni golf zamah i da igrači različitog stepena obučenosti usavrše svoju igru. Takođe, na ovaj način će se povećati interes za golf među stanovništvom. Moguće je planiranje centara za učenje u sklopu sportskih i drugih rekreacionih sadržaja, zatim u parkovima, uz hotele, trgovačke centre, itd. Ovakva igrališta mogu biti dopuna turističke ponude i ona mogu stvoriti mogućnost za turistički i

stambeni razvoj na tom području.

DODATAK 3

Kriterijumi za Procjenu golf terena

Golf sadržaji trebaju ispunjavati sljedeće kriterijume:

- Dokumentacija prostornog planiranja – Prilikom odabira lokacije treba uzeti u razmatranje državne i opštinske urbanističke planove.
- Priuštivost – čak i građanin sa najskromnijim primanjima treba imati mogućnost da uživa u golfu.
- Održivost – kako bi se osiguralo da svaki novi razvoj pažljivo koristi današnje resurse a u isto vrijeme ih čuvao za buduće generacije, analiza područja će detaljno razmotriti plan održivosti za Crnu Goru i ići u skladu sa preporukama
- Zaštita životne sredine – naglasak će biti na zaštitu životne sredine, brinući se o tome da se pri razvoju golf terena pričinu minimalna šteta flori i fauni, da se povećaju postojeće prirodne atrakcije i uz obezbijedenost da se golf tereni održavaju na održiv način sa posebnim akcentom na upravljanje korištenja vode, đubriva, pesticide i izvora energije. Strategija će detaljno razmotriti plan zaštite životne sredine za Crnu Goru i pratiti preporuke iznesene u ovom izvještaju, kao i savjet Agencije za zaštitu životne sredine.
- Profitabilnost – kombinovani prihod od golfa treba premašiti ulaganje koje je bilo potrebno za njegovu izgradnju.
- Edukacija- golf sadržaji trebaju biti pogodni za učenje igranja golfa, životnih vještina, poslonu obuku i edukaciju o zaštiti životne sredine.
- Dobra prolaznost na tržištu – kvalitet golf sadržaja i odgovarajućeg turizma treba biti vrijedan lokalnog, regionalnog i međunarodnog prepoznavanja.
- Raznolikost – uradiće se procjena područja kako bi se vidjelo na koji način ona odražavaju mnoge aspekte crnogorskih pejzaža, kulture i istorije.
- Ljepota – svaki golf teren treba imati značajan vizulni uticaj i biti jedinstveni I prepoznatljivi po ljepoti prirode.
- Pristupačnost - golf sadržaji trebaju biti uključiva, mjesta dobrodošlice koja su pristupačna turistima i lokalnom stanovništvu.
- Komplementarnost- do golf razvoja treba doći na područjima koja su komplementna postojećim regionalnim planovima

- Kulturološka analiza- Kulturalna individualnost svakog regiona će isto tako biti uzeta u razmatranje kako bi se osiguralo da su sadržaji primjereni lokalnom stanovništvu, da unaprijeđuju lokalnu kulturu i komplementarni planovima za kulturalni i turistički razvoj. Kao dio strateškog razvoja, svaki region će biti procijenjen po pitanju kulturalnog potencijala a rezultati ove analize će biti uzeti u razmatranje prilikom odabira specifičnih lokacija za golf sadržaje.
- Vremenski i geološki uslovi – Crnogorska mikro klima biće ocjenjena kako bi dala najbolje šanse za uspjeh sadržaja. Crnogorski vremenski obrasci variraju od tipično mediteranske klime na obali, do polualpskih uslova na sjeveru zemlje. Ti klimatski uslovi imaju uticaja na vrstu sadržaja i na dužinu trajanja tokom godine kada će biti moguće koristiti golf sadržaje i to će vjerovatno uticati na popularnost tog sadržaja i finansijsku održivost. Snijeg u regijama na višoj nadmorskoj visini, prekomjerna količina padavina tokom zime i uslovi polusuše ljeti imaće uticaja na izbor sadržaja, njegovog položaja, uticaja na sredinu, održivost, trošak početnog razvoja i troškova održavanja terena.
- Veličina – Veličina terena će varirati zavisno od vrste objekta koji je predviđen. Golf teren pune veličine, šampionske dužine zahtijevaobi oko 80 hektara upotrebljivih za golf, dok centri za učenje mogu biti sagrađeni na dva hektara zemljišta.
- Oblik - Što su manje ispupčene ili izražene granične linije, lakše je uklopiti golf sadržaje
- Nagib - Idealan nagib je između 3% i 10%; 3% je minimum da se isuši voda sa površine i 10% je blizu granice za ugodno hodaње. Padine između i oko golf rupa mogu biti ili ravnije ili strmije. Pomjeranje zemlje može ublažiti probleme nagiba ali to može biti skupo i može remetiti pejzaž.
- Sigurnost – Loptice golfa u letu mogu prouzrokovati štetu tako da mudro urađen plan terena pokušava da prostorno odvoji područja za igranje golfa jedna od drugih, kao i od ostalih područja sa drugačijom upotrebom. Ne postoje međunarodni standardi sigurnosti za distance na koje bi područja trebala biti odvojena, ali generalno, jedna rupa u golfu zahtijeva 130 metara širok koridor, dvije rupe mogu dijeliti 240 metara širok koridor, i područje za padanje između dvije rupe treba biti odvojeno najmanje za 75 – 80 metara. Ostale elemente koje treba uzeti u obzir, kao što su vjetar, topografija, vegetacija, nadmorska visina, i granične linije mogu dovesti do toga da ove stavke variraju.

- Prilaz – Golf sadržaji trebaju biti lako dostupni drumom i u idealnom slučaju biti na autobuskoj ruti kako bi bili dostupni što većem broju lokalnog stanovništva u što većoj mjeri. Infrastrukturu treba razvijati kako bi se izašlo na kraj sa povećanjem saobraćaja uzrokovanim prisustvom sadržaja. Smatra se da je maksimalni kapacitet golf terena pune veličine 300 igrača golfa na 10 sati dnevno. Maksimalni kapacitet da bi mogao biti 120 do 140 igrača u istom trenutku. Obično bi to značilo da bi broj automobila bio oko 120, uključujući i parking za osoblje golf terena, ili oko pola hektara parkirališta. Prilaz za početnu fazu izgradnje golf sadržaja i, kasnije, prilaz za isporuke moraju se takođe uzeti u obzir.
- Infrastruktura i komunalne usluge – S obzirom na veličinu golf sadržaja, njegovih različitih upotreba i pretpostavljenog broja korištenja na dan, očigledno je da će biti potrebni infrastruktura i komunalne usluge. Ovo bi mogao biti bitan kriterijum za odabir terena ako bi troškovi za obezbjeđivanje ove infrastrukture bili previsoki. Veličina centra za održavanje variraće od projekta do projekta , ali će biti proporcionalne veličine.
- Zemljište i kamenje – idealni tereni za golf terene imaju mnogo produktivnog površinskog zemljišta, sa malo ili nimalo kamenja, i dobro su isušeni. Siromašno zemljište, kamenje i slaba isušenost mogu dramatično povećati troškove razvoja.
- Voda za navodnjavanje – kvantitet i kvalitet vode koja se koristi za navodnjavanje golf terena je jako bitna, isto kao i dostupnost i pouzdanost izvora za vrijeme perioda suše. Treba pažljivo razmotriti uticaj vodosnabdijevanja golf terena kako bi se spriječile bilo kakve negativne posljedice na sredinu i uticaj na gradski vodovod. Pod uslovom da postoje regularne kontrole zaštite sredine, golf tereni mogu koristiti otpadne vode za navodnjavanje.
- Pitanja zaštite sredine – pitanja koja se tiču sredine uključuju izbjegavanje nanošenja štete rijetkim i/ili ugroženim vrstama, zaštitu funkcionalne vrijednosti prirodnih područja, zaštita slabih oblika zemljišta, održavanje podzemnih voda, uticaj đubriva i pesticida, i regulikao i druge posebne ili regulisane zona posebno na koje se odnose objavljene državne smjernice. Uz pravilnu analizu sredine, golf tereni takođe mogu pružiti odličan način uspostavljanja ili obnove prethodno degradiranih područja (kao što su npr. fabrike, kamenolomi, rudnici i površine za ispunu)
- Vegetacija – tip, zdravlje, starost, stanje, raznolikost, gustina i zahtijevano ophođenje prema vegetaciji može uticati na odabir terena.

- Istorijski i kulturalni značaj – istorija, upotrebe i trenutna društvena vrijednost parcela može ograničiti izgradnju i aktivnosti golf sadržaja, te stoga predstavlja faktor pri odabiru.
- Pogledi – vizuelni kvaliteti golf terena i njegovog okruženja su jako bitni ako sadržaj želi privući turiste koji će igrati golf, ako se želi ostvariti nacionalna i internacionalna priznatnost i rang, i ako se žele dobiti najbolje ocjene.
- Moguća problematična područja pri izgradnji i funkcionisanju – Pošto postoji svega nekoliko golf terena koji su idealni ili skoro idealni, kako bi se utvrdilo koja područja su najbolja potrebno je uraditi objektivnu procjenu svakog od gore navedenih kriterijuma, koristeći odgovarajuće mjerilo ili sistem bodovanja. Nakon odabira područja za preliminarno planiranje, biće potrebna detaljnija analiza.

DODATAK 4

Urbanističko-tehnički uslovi

Za izdavanje *Urbanističko Tehničkih Uslova*, prostorni planer treba uz detaljni projekat zatražiti sljedeće informacije:

1. situacioni plan i plan lokacije u proporciji sa minimalno dvije konturne linije; linije od jednog metra su poželjne a konture od pola metra su idealne naročito na ravnim površinama
2. Biznis plan kako bi se pokazalo da će projekat biti profitabilan i održiv. Investitor će naročito trebati da pokaže da postoji dovoljno razvojnih površina oko golf terena kako bi se obezbijedilo finansiranje izgradnje i održavanja terena za vrijeme trajanja projekta.
3. crtež sa prikazom centralne linije rupa
4. regulacija padavina i njihovo sakupljanje na konturnim mapama
5. planovi za čišćenje i krčenje šuma
6. nivelacioni planovi i planovi za drenažu na proporcionalnim konturnim mapama
7. Irrigacioni planovi
8. planovi za sadnju i pejzažno uređenje
9. projektovanje buffer zona za zaštitu golf terena i okruženja
10. projekat infrastrukture i povezivanja sa drugim mrežama
11. plan iskopa i nasipanja sa prikazom minimalnog pomjeranja zemlje
12. plan stabilizacije terena projektovan od strane lokalnog ovlašćenog inženjera i primjereno ovjeren
13. projekti koji prikazuju alternativnu namjenu kao što je džogiranje i biciklizam
14. Procjene rizika po životnu sredinu
15. Procjene uticaja na životnu sredinu
16. Plan koji prikazuje rastojanje između centralnih linija golf rupa i pozicije dometa spuštanja golf loptice
17. Podnijeti repere za procjenu kontrolnih mjera:
 - a. Erozija terena
 - b. Površine sa osjetljivom životnom sredinom
 - c. Očuvanje vode i njenog kvaliteta
 - d. Krčenje šuma
 - e. Kontrola štetočina
 - f. Kvalitet vazduha

- g. Kvalitet površinskog sloja zemlje
 - h. Praćenje upotrebe pesticida
18. plan menadžmenta travnjaka bi trebalo da bude pripremljen u idejnom projektu sa navođenjem konkretnih proizvoda koji će biti korišteni
 19. predlozi o neprestanim pregovorima sa lokalnim vlastima i stanovništvom i periodični program edukacije o aspektima životne sredine golf terina
 20. Plan odabira pesticida koji bi prikazao upotrebu pesticida s niskim aktivnim i nisko rastvorivim sastojcima
 21. Program integrisane zaštite bilja od biljnih bolesti (I.P.M.) koji sadrži detaljnu informaciju o, kao i načine i vrijeme kada će biti implementiran