

PROJEKT PORTO MONTENEGRO U BOKI KOTORSKOJ

# Raskošna marina i usputna apartmanizacija

PRIPREMILA:  
Anđela Bogdan

**Milijarder Peter Munk dobio je negdašnje vojno brodogradilište za 3,26 milijuna eura u koncesiju na 99 godina, a obuhvaćena su 64 ha na moru i 24 ha na kopnenom dijelu, ali je bivšim radnicima isplatio još 15,5 milijuna te donirao 5 milijuna eura gradu Tivtu**

Crna Gora doživljava turistički preobražaj kroz investicije koje bi je trebale pretvoriti u poželjnu destinaciju. Suvremeni razvoj te gospodarske grane obilježava i ulaganje u posebne oblike ponude, među koje se svakako ubraja i nautički turizam. Uočeno je da se u posljednje vrijeme mnogi sve češće odlučuju za plovidbu radi zabave i rekreacije. Upravo su takve potrebe pokrenule cijelu turističku industriju, usko povezanu s plovilima i boravkom na vodi. Razvoj te privredne ponude znatno utječe na razvoj gospodarstva u cijelosti, ponajprije povoljnim ekonomskim učincima, za što je Crna Gora pravi primjer.

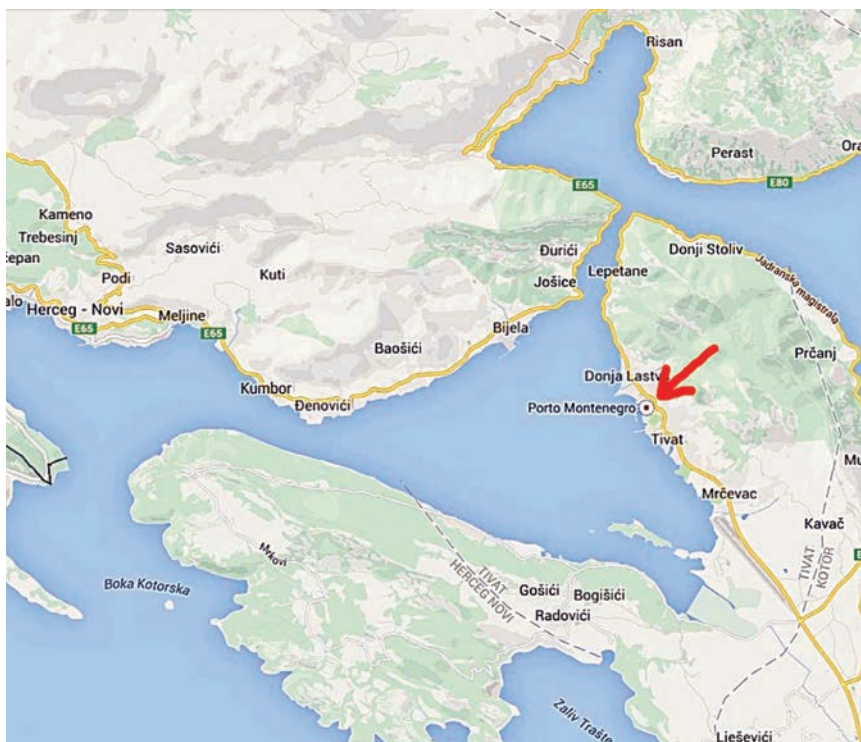
## Milijarderi u bivšem vojnom brodogradilištu

Porto Montenegro je projekt gradnje naselja oko marine i matične luke koja bi zadovoljila zahtjevne potrebe vlasnika jahti, gostiju i posade, s dodatnom infrastrukturom za najveće jahte. Projekt podrazumijeva gradnju marine sa 600 vezova za jahte svih veličina, od čega 130 vezova za jahte duže od 30 m, s pripadajućim sadržajima: središtem za održavanje i popravak, centrom za obuku posade, jaht-klubom, hotelom s pet zvjezdica, restoranima, barovima, galerijama, nautičkim muzejom, zelenim trgom, privatnom zdravstvenom ustanovom, sportskim i rekreativnim sadržajima, konferencijskom dvoranom i luksuznim stanovima. Cjelokupna investicija iznosi približno 600 milijuna eura. Ulaganjem u nautički turizam privlače se gosti koji su spremni potrošiti, a gradnja marine potiče osni-

vanje, odnosno napredak mnogih malih tvrtki koje trebaju osiguravati njezino besprijekorno funkcioniranje i nuditi popratne usluge.

Projekt podrazumijeva gradnju marine sa 600 vezova za jahte svih veličina, od čega 130 vezova za jahte duže od 30 m, sa svim mogućim pripadajućim sadržajima

Nautički je turizam u Crnoj Gori u usponu, između ostalog i zato što je država stvorila uvjete koji pogoduju stranim ulagačima. Crnogorska je skupština, primjerice, uz usvajanje povoljnih zakona o prihvatu jahti, donijela i zakon o smanjivanju poreza pri realizaciji velikih infrastrukturnih projekata. Vlada Crne Gore je 2006. kanadskom milijarderu Peteru Munku "prodala" bivše vojno brodogradilište Arsenal, na kojem se gradi Porto Montenegro, po cijeni od 3,26 milijuna eura. Munk je i njegova grupacija cijeli prostor marine Porto Montenegro dobila u koncesiju na 99 godina, a obuhvaćena su 64 ha na moru i 24 ha na kopnenom dijelu. Munk je za socijalni program radnicima Arsenala isplatio još 15,5 milijuna eura i dao 5 milijuna eura donacije gradu Tivtu. Učinio je to nakon što mu je država pret-



Zemljovid Boke kotorske s naznačenim položajem Porta Montenegra



Arsenal – negdašnje vojno brodogradilište na čijem se mjestu gradi Porto Montenegro

hodno dostavila povoljan administrativno-pravni i fiskalni okvir te usvojila odgovarajuće prostorno-plansko rješenje novoga nautičkog kompleksa.

Osim Petera Munka, u Porto Montenegro novac još ulažu lord Jacob Rothschild i njegov sin Nathan iz ugledne bankarske dinastije Rothschild, francuski magnat Bernard Arnault (osnivač holdinga *LVMH* i vlasnik luksuznih brendova kao što su *Louis Vuitton*, *Dior* ili *Dom Pérignon*), George Nicholson, predsjednik najvećega svjetskoga brodograditeljskog poduzeća *Camper & Nicholson*, te ruski oligarh Oleg Deripaska. Voditelj je cijelog projekta Gary Spencer koji je vodio gradnju *Emirates Palace* u Dubaiju, najluksuznijega i po mnogo čemu najneobičnijega hotela na svijetu, te u istoj zemlji jedinstvenoga umjetnog otoka *Palm Tree*.

Marina je dakle izgrađena u bokokotorskom zaljevu na mjestu gdje se nekada nalazilo vojno brodogradilište Arsenal u Tivtu. Na prostoru srednjovjekovnih ljetnikovaca i imanja u vlasništvu kotorskih plemićkih obitelji, ratna mornarica Austro-Ugarske Monarhije krajem je 19. stoljeća izgradila vojno-remontno brodogradilište, što je zapravo prvi pokušaj industrijalizacije na cijelom području Boke kotorske. Remontno je brodogradilište djelovalo više od stoljeća. U tom relativno dugom razdoblju izgrađeni su



Prikaz budućeg izgleda marine

brojni sadržaji industrijskog graditeljstva i prateća infrastruktura.

Mornaričko-tehnički zavod *Sava Kovachević* u Tivtu razvio se iz pomorskog arsenala za austrougarsku ratnu flotu, osnovanog 1889. i arsenala mornarice Kraljevine Jugoslavije. Tijekom obilaska Jadrana 1886. godine, austrougarska je mornarica uočila stratešku važnost Tivta, posebno za gradnju pomorskog arsenala, pa je mornarica 1888. počela otkupljivati zemljište. Tivatska je općina 1889. radi razvoja grada odlučila

Komandi ratne mornarice za gradnju arsenala besplatno ustupiti zemljište između rtova Seljanovo i Pakovo, a mještani su trebali imati prednost pri zapošljavanju. Pomorski je arsenal u Tivtu bio jedna od najznačajnijih mornaričkih institucija na našoj obali, posebno što je bio smješten pokraj graničnog područja. Svojim je značenjem za negdašnju Austro-Ugarsku, a poslije za Jugoslaviju i cijelo jadransko područje, zaslužio posebnu pozornost jer je znatno nadilazio lokalne uvjete.



Sadašnji najčešći izgled marine

### Novi primorski grad

Projekt Porto Montenegro odnosi se zapravo na podizanje cijeloga novoga primorskog grada s naznakama tradicionalnog graditeljstva, ali sa svim nužnim suvremenim sadržajima. U njemu je osiguran smještaj za 5220 stanovnika i gostiju. Zračna luka je od marine udaljena samo sedam kilometara, a prirodna je prednost marine (osim što je smještena u zaštićenom zaljevu Boke kotorske) što se nalazi na pola puta između Atene i Venecije, dovoljno blizu bezbrojnim jadranskim otocima, ali i Egejskom moru. U prvoj fazi projekta Porto Montenegro, u koju je uloženo 150 milijuna eura, izgrađen je središnji dio marine s 250 vezova, hotel kapaciteta 300 ležaja i oko 10.000 m<sup>2</sup> raznih turističkih, stambenih i ostalih građevina.

Prednost je marine što se nalazi na pola puta između Atene i Venecije i dovoljno je blizu bezbrojnim jadranskim otocima, ali i otocima u Egejskom moru

Na početku prve faze projekta u marini je stalno radilo 2160 radnika, a poslije i dvostruko više. Aktualna marina u Tivtu sa svoje je jugoistočne strane namijenjena isključivo megajahtama, a na njezinom produženom dijelu izgrađeno je još

37 vezova za brodove te kategorije, kao i 23 veza za nešto manje jahte. Druga je faza gradnje marine tijekom izvođenja i planiranja investicijskog programa podijeljena u dva dijela: sekcija "A" i sekcija "B". Ukupno je u prvoj i drugoj fazi izgrađeno 458 vezova. Planirana je vrijednost investicije u drugoj fazi 27,45 milijuna eura. Radovi su sekcije "A" započeli su u prosincu 2013., a završeni u listopadu 2014. Ukupna bruto izgrađena površina novih molova iznosi 14.492 m. Radovi u sekciji "B", odnosno izgradnja stambeno-poslovnog kompleksa *Ksenija* trajati će do ljeta 2015.



Pogled iz zraka na buduću marinu sa svim vezovima

U natječaju za izgradnju druge faze pobijedila je crnogorska građevinska tvrtka *Yu Briv* koja je proširila postojeće i izgradila nove molove, prema idejnom rješenju tvrtke *Marina Projects* iz Velike Britanije. Zabijanje pilota (zaštitnih kolona) izvedeno je uz pomoć specijalno osposobljenih ronilaca Pomorskog odreda Mornarice Vojske Crne Gore, zbog mogućnosti da se u slojevima mulja na morskom dnu nalaze neeksplozirana sredstva zaostala iz rata. Piloti, odnosno čelične cijevi promjera od 50 do 80 centimetara, dugi od 20 do 40 metara zabijeni su u morsko dno udarnim čekićem, a nakon toga u njih je postavljen armaturni koš. Poslije betoniranja čelične su cijevi uklonjene i u zemlji su ostali samo betonski piloti.

Tvrtka *Yu Briv* završila je izgradnju nove operativne obale Porto Montenegro u tzv. "2A" fazi njezina širenja. Negdašnji mol 3 dug 155 metara produžen je dogradnjom novog dijela (dimenzija 203 x 19 m), a kraju tog produžetka izvedena je trafostanica. Bočno su dograđena još dva mola – južni (dimenzija 259,1 x 12 m) i sjeverni lukobran (dimenzija 83,3 x 16,2 m). Na njemu je nedavno izgrađena nova benzinska postaja za opskrbu jahti gorivom, a u tom je dijelu marine Porto Montenegro dobio mogućnost prihvata na vez jahti dugačkih i do 150 metara, što trenutno može ponuditi samo nekoliko marina u svijetu.



Pobijanje pilota za ugradnju velikih betonskih blokova

Specijalizirana plovila u akvatoriju sjeverno od tog mola prema uvali Seljanovo, trenutačno postavljaju velike utege za privezivanje jahti u tom dijelu Porto Montenegro. Ukupno se postavlja po pet velikih betonskih utega čija težina varira između 75, 90 i 110 tona. Radnici najprije na dno moraju postavljati kalupe u koje se onda s površine, preko crpki i cijevi ulijeva brzovezujući beton, pa se blokovi-sidra izlijevaju na unaprijed određeno mjesto. Rok je za završetak svih radova 15. lipnja 2015., a građevinari imaju zadatak da u tom roku u morsko dno ugrade 192 velika betonska pilota na koja će se oslanjati nova obala od predgotovljenih betonskih elemenata, svaki težine od gotovo 100 tona. Ukupno će se ugraditi 6815 m pilota, 9500 m<sup>3</sup> betona i 1000 t armature.

### Vodoopskrba i odvodnja

Naselje Porto Montenegro, u odnosu na broj stanovnika i jahti u marini, te zahtjevanu sigurnost u količinama i pritiscima vode, nije se moglo opskrbljivati iz vodovodnog sustava grada Tivta. Kao konačno, sigurno i pouzdano rješenje projekta vodoopskrbe naselja bila je predviđena vodoopskrba iz Regionalnoga vodovodnog sustava Crnogorskog primorja, koji su financirale Svjetska banka i EBRD (Europska banka za obnovu i razvoj).



Pogled prema moru s terase luksuznog hotela

Da bi se provjerila opravdanost planiranih tehničkih rješenja i izbjegle veće pogreške u investicijskim zahvatima vezanim za vodoopskrbu, bilo je važno utvrditi buduće potrebe količina vode. Kao polazni podatak za određivanje potrošnje vode, razmatrane su potrošnje vode po stanovniku na dan iz Vodoprivredne osnove Crne Gore i GUP-a Tivta. Imajući u vidu da se od vremena usvajanja Vodoprivredne osnove težilo smanjivanju dnevne potrošnje vode po stanovniku, a kako je u Porto Montenegro planirana gradnja hotela visoke kategorije, pri dimenzioniranju su uzete sljedeće pretpostavke o

potrošnji vode: stanovništvo u apartmanima 350 l/stan/dan; turisti u hotelima 700 l/stan/dan; zaposlenici 70 l/stan/dan. Budući da se radi o novoizgrađenoj vodovodnoj mreži, gubitci su procijenjeni na 15 %.

Infrastruktura u marini uključuje i preuzimanje i tretman otpadnih voda i ulja s jahti, a sve će otpadne vode gravitirati prema budućem kolektoru tivatskoga kanalizacijskog sustava

Infrastruktura u marini u Tivtu uključuje i pogon za preuzimanje i tretman otpadnih voda i ulja s jahti, nešto što u



"Vodeni vrt" u hotelu Regent

područje grada Tivta. Sustav se sastoji od kolektora koji se pruža od Donje Lastve do Solila, gdje se priključuje na kanalizacijski sustav Kotor Trašte, odakle se otpadne vode podmorskim ispustom odvođe u zaljev Trašte, izvan bokokotorskog zaljeva. Na kolektor se izravno priključuju mreže naselja koja se visinski nalaze iznad kolektora, preko crpnih stanica Donja Lastva, Seljanovo, Kalimanj, Račica i Gradiošnica koja su visinski ispod kolektora. Prema glavnom projektu za otpadne vode Crnogorskog primorja na području Trašte, planirana je gradnja uređaja za pročišćavanje do 2018. godine. Razvoj Porto Montenegro pridonijet će povećanju stanovništva, pa je nužno mnogo detaljnije razraditi potrebu gradnje zajedničkog uređaja za pročišćavanje Kotora i Tivta.

Dosadašnje spoznaje i raspoloživi podaci o stanju prirodnih uvjeta na lokaciji marine pokazuju da su osnovni elementi njezinih prirodnih potencijala (more, zrak, zemljište i ekosustav) u određenoj mjeri očuvani, iako su tijekom dugogodišnjeg rada Arsenala (MRTZ Sava Kovačević) pretrpjeli znatne pritiske. Narušena je biološka raznolikost, a zagađen je i velik dio prirodnih potencijala. Takvo je stanje bilo posljedica lošeg lociranja građevina i nekontroliranog obavljanja tehnoloških procesa koji su bili veoma agresivni za prirodne potencijale. Dugotrajno zagađivanje štetnim i opasnim materijama iz

različitih tehnoloških procesa u najvećoj mjeri utjecalo na promjenu kvalitete zemljišta i morske vode. Na temelju procjene i analize utjecaja projekta Porto Montenegro na životnu sredinu i zapažanja navedenih u studiji, lokacija će projekta, kako se tvrdi, ipak utjecati na životnu sredinu, i zbog gradnje novih sadržaja i zbog aktivnosti u marini, pa bi se trebala osigurati odgovarajuća rješenja za negativne utjecaje na životnu sredinu do prihvatljive razine. Jedno je od rješenja program monitoringa koji uključuje praćenje kvalitete mora u marini i zoni njezina utjecaja i kvalitete zemljišta na reprezentativnim lokacijama i prema izvještaju

koji je pripremljen prema analizi uzoraka uzetih prije početka gradnje te kvaliteti zraka na mjernim mjestima i otpadnih voda na odgovarajućim točkama, te biološkoj raznolikosti i drugim elementima. Sve smo navedeno uglavnom crpili iz projektne dokumentacije i studije utjecaja na okoliš, ali nigdje nismo pronašli podatak koji je inače svima poznat, da u cijelom bokokotorskom "fjordu" nema ni jednog uređaja za pročišćavanje i da se otpadna voda izravno izljuje u more i to unutar najljepšega jadranskog zaljeva, kako mu često tepaju. Iako su podaci nerijetko "frizirani", u zaljevu postoje četiri crne točke i one se nalaze u Herceg-Novom, Luci Kotor, luci Tivat i u Porto Montenegro. To je posebno tragično za Kotor koji je pod zaštitom UNESCO-a. Nigdje nije navedeno što se sada događa s otpadnim vodama iz marine i s jahti dok se kanalizacijski sustav još gradi. Stanje će se vjerojatno znatno popraviti kada bude završen zajednički kanalizacijski sustav Kotora i Tivta s uređajem za pročišćavanje, ali je završetak koji je najavljen za 2018. prilično neuvjerljiv jer je već nekoliko puta odgađan i prema prvim planovima odavno je trebao biti završen.

### Raskošni sadržaji

Investitor projekta Peter Munk sklopio je ugovor s jednim od najpoznatijih svjetskih lanaca hotela *Four seasons* koji je u



Pogled iz zraka na budući stambeni kompleks Ksenija



Detalj gradilišta

Porto Montenegro izgradio hotel s pet zvjezdica u koji je uloženo 50 milijuna eura. Gradnjom takvih luksuznih sadržaja, tivatska marina izravno konkurira Monacu, Cannesu, Nici i ostalim središtima na Sredozemlju. Hotel *Regent* ima 150 soba sa 300 kreveta i 85 apartmana, a otvoren je u kolovozu 2014. Smješten je na obali, a projektirao ga je biro *Reardon Smith Architects* iz Londona. Krov je boje terakote, inspiriran Venecijom i palačama širom zaljeva, a svjedoči i o vjekovnom utjecaju Venecije na tim prostorima. Središnji hodnik s pogledom na more i okolne planine vodi u mirni "vodeni vrt" koji je kamenom stazom povezan sa "privatnim otokom" namijenjenim za večere i posebne prigode. Prema projektu Tina Zervudachija, u prizemlju su kafići, restoran, tzv. *cigar lounge* i *library bar*.

Porto Montenegro se trenutačno sastoji od pet završenih stambenih zgrada: *Teta*, *Ozana*, *Zeta*, *Milena* i *Tara*, s ukupno 128 stambenih jedinica. Nova će vila *Ksenija* biti završena u ljeto 2015. Zgrada koju je projektirao londonski studio *Reardon Smith Architects* i tvrtka *MHZ* iz Pariza imat će 48 kvalitetnih stanova (površine od 71 do 287 m<sup>2</sup>) s vlastitom terasom i uređenim okruženjem, privatnim bazenom i teretanom za stanare te središnjim dvorištem s kafićima i trgovinama.

Kompleks *Ksenija* projektiran je tako da maksimalno koristi pogled na more, istodobno zadržavajući izvornost lokalne graditeljske tradicije uz visoku razinu privatnosti. Uz najbolju poziciju u Porto Montenegro, ta građevina ima jugozapadnu orijentaciju i izravan kontakt s obalom. U zgradu je uloženo 21 milijun eura, a gradi ju austrijsko građevinsko poduzeće *Strabag*. Nalazi se na jugoistočnom kraju kompleksa Porto Montenegro, u kontakt zoni s tivatskom gradskom rivom Pine. Jedna će od posebnosti *Ksenije* biti i to što će se u sklopu zgrade izgraditi toranj sa satom, po ugledu na slična rje-

šenja u starim primorskim mjestima. Toranj će obilježiti ulazak u cijeli kompleks Porto Montenegro iz pravca Pina.

Prodajom stanova u zgradi *Ksenija*, Porto Montenegro je privukao i kupce s Dalekog istoka. Naime, za luksuzne stanove, osim ruskih i britanskih tajkuna, zanimanje pokazuju i bogataši iz zemalja Perzijskog zaljeva, Tajvana i Kine. Porto Montenegro je napravio i korak dalje u projektiranju novih stambeno-poslovnih zgrada koje će se poslije graditi i to na dijelu kompleksa sjeverno od hotela *Regent*. Osvježeni međunarodni arhitektonsko-projektantski tim predložio je neka nova rješenja u odnosu na šest dosad izgrađenih zgrada, ali će i nove građevine zadržati obilježja mediteranskoga graditeljstva. Od Ministarstva održivog razvoja i turizma zatraženo je izdavanje urbanističko-tehničkih uvjeta za izgradnju triju zgrada na urbanističkim parcelama koje su najbliže hotelu *Regent*.

Boravak u naselju i marini Porto Montenegro zabavan je i opuštajući, uz mnoštvo sadržaja, restorana, trgovina i modnih brendova. Događaji poput *24 sata elegancije*, *James Bond zabave* u povodu predstavljanja luksuznog *Mishara* nakita, likovne izložbe *Od futurizma do suvremene umjetnosti*, prezentacija prve prestižne *Mercedes Benz* jahte *Silver Arrows Marine*, koncerti, modne i umjetničke predstave samo su neki od povoda da Porto Montenegro bude mjesto okupljanja članova europske jahtaške zajednice i mnogobrojnih turista.



Pogled iz zraka na jugoistočni dio marine namijenjen megajahtama