



Ministarstvo održivog razvoja i turizma Crne Gore  
LAMP (Projekat zemljišne administracije i upravljanja), The World Bank

# Priručnik

za planiranje i projektovanje površina za turizam u Crnoj Gori

maj 2015.



---

## SADRŽAJ

1	Uvod . . . . .	3
1.1	Zakonski okvir . . . . .	4
1.2	Preporuke . . . . .	6
2	Turizam – pojmovi i definicije . . . . .	8
3	Polazišta za planiranje površina za turizam . . . . .	9
3.1	Opšti propisi za planiranje površina turističke namjene . . . . .	9
3.2	Opšti kriterijumi za određivanje namjene površina . . . . .	10
3.3	Opšte i detaljne kategorije namjene površina . . . . .	10
3.4	Definisanje kapaciteta prostora za razvoj turizma . . . . .	12
3.5	Odnos prema prirodnom i kulturnom pejzažu i kulturnom naslijeđu – naslijeđene obaveze . . . . .	14
4	Planiranje površina za turizam . . . . .	18
4.1	Turistički sadržaji . . . . .	20
4.2	Struktura smještajnih kapaciteta . . . . .	22
5	Klasifikacija objekata u funkciji turizma . . . . .	25
5.1	Klasifikacija objekata za pružanje usluga smještaja . . . . .	25
5.2	Kategorizacija . . . . .	29
5.3	Specijalizacija . . . . .	30
6	Osnove projektovanja turističkih objekata – hoteli . . . . .	32
6.1	Analiza postojećeg stanja . . . . .	32
6.2	Analiza unutrašnjih funkcija – osnovne grupe prostorija . . . . .	33
6.3	Analiza smještajnog prostora . . . . .	35
6.3.1	Dimenzionisanje smještajnih jedinica . . . . .	35
6.3.2	Oprema smještajnih jedinica . . . . .	37
6.3.3	Prateći sadržaji . . . . .	41
6.4	Analiza ekonomsko – tehničkog dijela . . . . .	42
6.5	Analiza prostora za društvene aktivnosti . . . . .	46
6.6	Lica sa posebnim potrebama . . . . .	48
6.7	Parkiranje i garažiranje vozila . . . . .	48
6.8	Ostali uslovi . . . . .	48
7	Literatura . . . . .	48

---

---

# 1 Uvod

U cilju poboljšanja kvaliteta planiranja i boljeg razumijevanja i detaljnije razrade *Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta/kriterijumima namjene površina/ elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima*, Direktorat za planiranje prostora Ministarstva održivog razvoja i turizma je, u saradnji sa projektom Svjetske banke – *LAMP (Land Administration and Managment Project)*, formirao multidisciplinarne timove koji su radili na izradi edicije priručnika.

Klimatske promjene, razvoj novih principa, tehnologija i tehnika, ekološkog, prostornog i urbanističkog planiranja, arhitektonskog projektovanja, doveli su do preispitivanja dosadašnjih praksi i traže nove modele razvoja. Priručnici daju smjernice za planiranje stanovanja, turizma i javnih prostora, svim učesnicima u izradi i realizaciji planske dokumentacije, od stručnih lica koja učestvuju u procesu planiranja, do zaposlenih u lokalnim samoupravama i ostalih koji učestvuju u evaluaciji i realizaciji planova, kao i zainteresovanim građanima i stručnoj javnosti. Međutim, priručnici nijesu koncipirani sa namjerom da predložene tipologije, veličine, norme i primjeri postanu imperativ – ograničavajući propisi ili prinude - već dobronamjerne preporuke koje ostavljaju dovoljno mjesta za individualno opredjeljenje planera u razrješavanju složenih dilema koje stvarnost pred njih postavlja.

*Priručnik za planiranje i projektovanje površina za turizam u Crnoj Gori*, ima za cilj da, na određeni način, selektivno i sistematično, sublimira informacije vezane za planiranje i projektovanje površina turističke namjene, koje su sadržane u dosadašnjem materijalu – zakonima, pravilnicima, priručnicima i sl. Osnovna koncepcija priručnika je zasnovana na prepoznavanju površina namjene turizam, kao i ostalih relevantnih urbanističkih činilaca u postojećem Pravilniku i namjeri da se te informacije upotpune, prošire i tematski dodatno oblikuju, kako bi, još više, bile od pomoći svim akterima politike planiranja prostora. Složena problematika i ograničena forma materijala, uslovile su da budu izdvojene one informacije, tipologije, normativi i prateći ilustrativni materijal, koje su multidisciplinarni timovi izdvojili kao najznačajnije.

Imajući u vidu da je izrada ovog *Priručnika* tek jedan u nizu koraka ka postizanju cilja unaprijeđenja metodologije upravljanja prostorom i podizanja kvaliteta izrade prostorno planske dokumentacije, i svijesti o potrebi očuvanja prostora, otvorena forma ovog priručnika ostavlja mogućnost da se sistematičnost i korisnost prikupljenog i izloženog materijala kroz praksu provjeri, kako bi se korigovala i, prema potrebi, dopunila i poboljšala.

## 1.1 ZAKONSKI OKVIR

Sastavni dio reformi Crne Gore su i reforme u oblasti uređenja prostora i izgradnje objekata. Jedan od najznačajnijih ciljeva Države je i održivi ekonomski razvoj, što podrazumijeva obezbjeđenje normativnih uslova za stvaranje efikasnog sistema u oblasti uređenja prostora, koji je primjeren razvijenim zemljama. Ipak, donošenje i usvajanje legislative predstavlja početni uslov, ali ne i konačni cilj procesa reforme.

Prostor je najznačajniji resurs kojim Država raspolaže. Dosadašnje iskustvo u primjeni propisa iz oblasti uređenja prostora ukazuje da je došlo do podsticanja preduzetničke inicijative i ulaganja stranog kapitala, ali nijesu u potpunosti obezbijeđeni svi uslovi za efikasnije investiranje, a shodno tome, i kvalitetnu valorizaciju prostora.

Crna Gora je već uključena u evropske integracije i one su njeno glavno opredjeljenje. U tom cilju, neophodno je stvoriti uslove za primjenu normativa i standarda Evropske unije, što uslovljava i primjenu savremenih metoda pri izradi i sprovođenju planskih dokumenata i izgradnji objekata. Prije svega, to zahtijeva specijalizovanu i adekvatnu obučenosť ljudskih resursa, što u određenoj mjeri doprinosi eliminaciji biznis barijera. Takođe, stvara se optimalan državni ambijent za zaštitu prostora.

Kako prostorni razvoj predstavlja trajnu izmjenu prostora ljudskom djelatnošću može se reći da prostorom upravlja svako ko ga mijenja, pa uspostavljena pravila treba da važe za sve aktere tih procesa. Relevantan razlog za donošenje Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 51/08, 34/11, 35/13, 39/13) je usklađivanje sistema uređenja prostora i izgradnje objekata sa Ustavom Crne Gore, kao i neophodnost izmjena na koje je ukazala dosadašnja primjena propisa. Zakonom su pooštrene obaveze i odgovornosti svih subjekata koji učestvuju u procesu uređenja prostora, te su obezbijeđeni normativni uslovi za transparentnost procesa kroz permanentno učešće javnosti u toku svih postupaka i procedura koje su predmet ovog zakona. Važno je istaknuti, da je pri izradi i donošenju planskih dokumenata, sprovođenju istih, nadzoru i inspekcijskom nadzoru, ovim Zakonom definisana nadležnost Države i lokalne samouprave, što podrazumijeva ne samo podjelu prava i ovlašćenja, već i obaveza i odgovornosti.

Oblast uređenja prostora i izgradnje objekata bila je u pravnom sistemu Crne Gore regulisana Zakonom o planiranju i uređenju prostora („Službeni list RCG“, broj 28/05), Zakonom o građevinskom zemljištu („Službeni list RCG“, broj 55/00), Zakonom o izgradnji objekata („Službeni list RCG“, br. 55/00) i Zakonom o urbanističkoj i građevinskoj inspekciji („Službeni list RCG“, broj 56/92), kao i odgovarajućim podzakonskim aktima. Zakon o uređenju prostora i izgradnji objekata iz 2008. godine, podrazumijeva kodifikaciju legislative, čime se obezbjeđuje unutrašnja koherentnost propisa, preglednost i lakša operacionalizacija.

Zakon o uređenju prostora i izgradnji objekata je usaglašen sa evropskim pravom, odnosno direktivama Evropske unije, koje su relevantne za uređenje prostora, i to sa: Direktivom 2003/35/ES o postupku i

učešću javnosti u donošenju planskih dokumenata; Direktivom 2001/42/ES o procjeni uticaja nekih nacrti i planova na okolinu; Direktivom 2003/4 Evropskog parlamenta i Savjeta o javnoj dostupnosti informacija o životnoj sredini; Direktivom 2003/105 o kontroli rizika većih nesreća koje uključuju rizične supstance; Direktivom 85/337 o procjeni uticaja projekata na životnu sredinu; a djelimično je usaglašen sa Direktivom 89/106/EEC o usklađivanju zakonodavstva, administrativnih odredaba u vezi sa građevinskim proizvodima.

Vrste i sadržaj planskih dokumenata opredjeljuju nadležnost Države i lokalne samouprave, a čija podjela dovodi do decentralizacije oblasti uređenja prostora. Podjela i hijerarhija planskih dokumenata primjerena je domaćem i međunarodnom iskustvu i standardima i na efikasan način obezbjeđuje sprovođenje strategije prostornog razvoja od najširih do najužih prostornih jedinica. Planski dokumenti su definisani na način koji omogućava plansku provjeru diferenciranih prostora, kako po svojoj tematici i značenju, tako i po površini, odnosno zahvatu.

Planski dokumenti se, dakle, dijele na **državne planske dokumente** i **lokalne planske dokumente**.

**Državni planski dokumenti** su, shodno Zakonu: Prostorni plan Crne Gore, prostorni plan posebne namjene, detaljni prostorni plan i državna studija lokacije, pri čemu su urbanističko - tehnički uslovi za državne objekte od opšteg interesa sadržani u Prostornom planu Crne Gore.

**Prostorni plan Crne Gore** je strateški dokument i opšta osnova organizacije i uređenja prostora Crne Gore i njime se određuju državni ciljevi i mjere prostornog razvoja.

**Prostorni plan posebne namjene** se, shodno odredbama Zakona, izrađuje i donosi za teritoriju ili djelove teritorije jedne ili više lokalnih samouprava sa zajedničkim prirodnim, regionalnim ili drugim obilježjima koji su od posebnog značaja za Državu i koji zahtijevaju poseban režim uređenja i korišćenja (nacionalni park, morsko dobro, itd.).

**Detaljni prostorni plan** donosi se za područja na kojima treba da se izgrađuju objekti, koji su od interesa za Crnu Goru ili su od regionalnog značaja. Za područja koja se nalaze u zahvatu prostornog plana posebne namjene, a koja nijesu detaljno razrađena tim planom može se donijeti **državna studija lokacije**, kojom se određuju uslovi za izgradnju i izvođenje radova.

**Lokalni planski dokumenti** su: prostorno - urbanistički plan lokalne samouprave (PUP), detaljni urbanistički plan (DUP), urbanistički projekat i lokalna studija lokacije, pri čemu je donošenje PUP-a i DUP-a obavezno.

**Prostorno - urbanističkim planom** (PUP) određuju se ciljevi i mjere prostornog i urbanističkog razvoja lokalne samouprave, u skladu sa planiranim ekonomskim, socijalnim, ekološkim i kulturno - istorijskim razvojem, dok se **detaljnim urbanističkim planom** (DUP) određuju uslovi za izgradnju objekata u naseljima na području prostorno - urbanističkog

plana, na način koji obezbjeđuje sprovođenje tih planova. Za uža područja kojima predstoji značajnija i složenija izgradnja, odnosno koja predstavljaju posebno karakteristične cjeline može se donijeti **urbanistički projekat**, a **lokalna studija lokacije** može se donijeti za područja koja se nalaze u zahvatu prostorno - urbanističkog plana, a za koja nije predviđena izrada detaljnog urbanističkog plana i urbanističkog projekta.

Sadržina planskih dokumenata formulisana je Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata, a članom 29 dat je pravni osnov za bliže uređenje ovog pitanja. Dakle, odredbom člana 29 Zakona, definisano je da bliži sadržaj i formu planskog dokumenta, kriterijume namjene površina, posebno označavanje zona turizma, industrije, poljoprivrede, stambene izgradnje i sl., elemente urbanističke regulacije, jedinstvene grafičke simbole i ostali potreban sadržaj propisuje resorno Ministarstvo. S druge strane, članom 74 propisano je da Ministarstvo nadležno za poslove za koje se donosi tehnički propis, donosi tehničke propise, standarde, tehničke normative i norme kvaliteta u oblasti izgradnje objekata, a u skladu sa načelima evropskog zakonodavstva. Tehničkim propisima se razrađuju, odnosno propisuju uslovi za: stabilnost i trajnost objekta, aseizmičko projektovanje i građenje objekta, zaštitu zdravlja, zaštitu životne sredine i prostora, zaštitu od prirodnih i tehničko - tehnoloških nesreća, zaštitu od požara, itd.

Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, /kriterijumima namjene površina/ elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (u daljem tekstu Pravilnik) predstavlja iskorak u pravcu stvaranja uslova za dugoročnu politiku prostornog razvoja i to u smislu prostora kao temeljne vrijednosti Države. Jedan od glavnih ciljeva ovog propisa je stvaranje uslova za pokrivenost Države održivom i kvalitetnom planskom dokumentacijom, koja će poboljšati i unaprijediti stanje u prostoru, ali i kvalitet života stanovništva.

## 1.2 PREPORUKE

Poslednja decenija razvoja prostornog planiranja u Crnoj Gori, koju je karakterisala pojava uspona i padova, finansijskih bumova kao i kriza, najbolji je pokazatelj da osnovni cilj svih nadležnih ministarstava i ostalih nadležnih službi, treba da bude postizanje uravnoteženog i održivog razvoja Crne Gore.

Usljed ekonomskog rasta i sve većeg pritiska na prostor dolazi do velikog broja negativnih ekoloških uticaja, jedan od njih je i snažan pritisak na nerazvijena područja blizu gradova u cilju zadovoljenja rastuće potražnje za primarnim i sekundarnim smještajem. Praksa je pokazala da su namjene površina za turizam rjeđe planirane konceptualno, a češće po logici zauzimanja neizgrađenog prostora i preuzimanja lokacija određenih prethodno važećim prostornim planovima, uz obavezno usklađivanje sa novim zakonskim dokumentima. S tim u vezi, javljaju se u prostoru heterogene strukture turističkih namjena koje predstavljaju izolovane



planske turističke zone, ispunjavajući principe namjena ali često, nepoštujući obilježja i karakteristike tradicionalne arhitekture i prirodnog pejzaža. Masovni turizam negativno utiče na privlačnost područja sa lijepim pejzažima, kao što su planinska i primorska regija Crne Gore. S toga je neophodno masovni turizam usmjeriti ka gradskim sredinama, odnosno ka onim sredinama koje razvijenijom infrastrukturom i načinom života omogućavaju veći prihvata turista bez nanošenja štete prostoru. Elitni turizam treba razvijati na područjima koja omogućavaju najbolju valorizaciju a ne devastaciju prostora. Međusobni odnos između ova dva tipa (masovnog i elitnog) mora biti izbalansiran i definisan kroz plansku dokumentaciju, stručno potkrijepljen i obrazložen, a sve u cilju sprečavanja trajnih devastacija prostora i turističke ponude i degradacija vrijednosti samog prostora i pejzaža, ali i ekonomskog interesa zbog kojeg je proces širenja i započeo.

Veliki broj, često uzročno-posljedičnih, pitanja i nedoumica koji prate problematiku planiranja, projektovanja i opremanja prostora i objekata turističke namjene u Crnoj Gori, ukazuje na složenost ove teme i činjenicu da nije tako lako dati u potpunosti nova, univerzalna rješenja ili preporuke u formi priručnika.

Međutim, od posebnog je značaja upravo sublimacija bitnih informacija iz postojeće zakonske i prateće regulative, koja je nastajala u posljednjih deset godina i ukazivanje na nove, značajne aspekte ove problematike, ukoliko ranije nisu bili razmatrani, kako bi se dobila cjelovitija slika u njenom planiranju i time pomoglo svim akterima planske politike u boljem razumijevanju, planiranju i realizaciji turističkih namjena na prostoru Crne Gore.





# TURIZAM – POJMOVI I DEFINICIJE

Tri su osnovna pojma vezana za djelatnost turizma: *turizam, turista* i *putnik*.

Najobuhvatniju i najviše korišćenu definiciju turizma dali su švajcarski autori W. Hunziker i K. Krapf, i ona glasi:

*“Turizam je skup odnosa i pojava koje proizlaze iz putovanja i boravka posjetitelja nekog mjesta, ako se tim boravkom ne zasniva stalno prebivalište i ako sa takvim boravkom nije povezana nikakva njihova privredna/poslovna djelatnost.”*

**Turista** je privremeni posjetilac koji je napustio mjesto stalnog boravka i boravi u turističkom mjestu najmanje 24 sata ili ostvari najmanje jedno noćenje, ali ne duže od jedne godine bez prekida, radi odmora, zabave, razonode, sporta i rekreacije, kulture, ekologije, obavljanja poslovnih komunikacija, učestvovanja na amaterskim sportskim takmičenjima i kulturnim i umjetničkim manifestacijama amaterskog karaktera, kao i radi putovanja brodom, odnosno drugim plovilima.

**Putnik** je lice koje kupuje ili je saglasno da kupi turistički paket aranžman ili drugu turističku uslugu, kao i lice za čiji račun ili u čije ime se pribavlja turistička usluga ili bilo koje lice na koje se prenese pravo korišćenja turističkog paketa aranžmana ili usluge.

Ovako postavljeni osnovni pojmovi turizma definisali su ovu djelatnost kao jednu od osnovnih ekonomskih grana koju je Država Crna Gora prepoznala kao stratešku mogućnost sopstvenog razvoja i prosperiteta. S tim u vezi je i zakonsko definisanje osnovnih načela, a sa ciljem postizanja održivog razvoja turizma (optimalna upotreba prirodnih resursa, obezbjeđenje zaštite prirodne i kulturne baštine, očuvanje biodiverziteta i ekoloških procesa, poštovanje socio – kulturnih autentičnosti zajednice, itd.).

Turizam ne postoji kao samostalna, nezavisna privredna djelatnost već ga čini skup djelatnosti. Ekonomski gledano turistički sektor može da se definiše kao skup onih privrednih i trgovinskih djelatnosti koje proizvode robe i usluge namijenjene za strane i domaće turiste, stoga turistička privreda uključuje: prevoz putnika, putničke agencije, tur-operatore, usluge za smještaj i ishranu, odmor i zabavu, proizvođače, vladine organizacije za regulisanje i nadzor turističke privrede, itd. Osnovu turizma kao privredne djelatnosti sačinjavaju: infrastruktura (saobraćajna i komunalna), ugostiteljstvo, trgovina na malo, putničke (turističke) agencije, zanatstvo.





# POLAZIŠTA ZA PLANIRANJE POVRŠINA ZA TURIZAM

## 3.1 OPŠTI PROPISI ZA PLANIRANJE POVRŠINA TURISTIČKE NAMJENE

Propisi za planiranje površina turističke namjene definisani su prvenstveno kroz Zakone, pravilnike i priručnike koje su izdavala relevantna ministarstva i to, prije svega:

- Zakon o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list Crne Gore”, br. 51/08, 40/10, 47/11, 39/13);
- Zakon o turizmu („Sl. list Crne Gore”, br. 61/10, 40/11, 53/11);
- Pravilnik o vrstama minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list Crne Gore” br. 63/11, 47/12);
- Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta/ kriterijumima namjene površina/ elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (2010. god.);
- Strategija razvoja turizma Crne Gore do 2020 godine (2008. god);
- Program razvoja planinskog turizma u Crnoj Gori (2005. god.);
- Priručnik za „Wellness” kapacitete hotela (2004. god.);
- Priručnik za standardizaciju turističkog smještaja u Crnoj Gori (2004. god);
- Master plan za turizam (2001 god.).
- Pravilnik o kategorizaciji turističkih mjesta (2004. god).

Takođe, oktobra 2007. godine, Skupština je ratifikovala Konvenciju o zaštiti morske sredine i priobalnog područja Sredozemlja (Barse-lonska konvencija) i četiri prateća protokola, novembra 2011. Protokol o integralnom upravljanju priobalnim područjima Sredozemlja je 21. 01. 2008. godine u Madridu potpisala većina mediteranskih država. Pored ostalih mjera za zaštitu obale i prirode, Protokol o integralnom upravljanju priobalnim područjima Sredozemlja predviđa zabranu izgradnje na udaljenosti 100 m od obale, za sve nove projekte za koje se priprema prostorno planska dokumentacija, uz mogućnost izuzetaka u određenim slučajevima, uključujući i realizaciju projekata od javnog interesa.

## 3.2 OPŠTI KRITERIJUMI ZA ODREĐIVANJE NAMJENE POVRŠINA

Opšti kriterijumi za određivanje namjene površina u planskim dokumentima, pa time i površina za turizam, obuhvataju:

- prirodne i antropogene uslove;
- kriterijume i uslove zaštite prirode i graditeljske baštine;
- kriterijume i uslove zaštite ambijentalnih vrijednosti;
- kriterijume i uslove zaštite životne sredine;
- kriterijume i uslove zaštite šumskog i poljoprivrednog zemljišta;
- izgrađenost prostora i komunalnu opremljenost;
- tipologiju izgrađene i planirane građevinske strukture;
- kriterijume racionalnog korišćenja prostora;
- područja sa spontanim prirodnim procesima (poplave, erozije, klizišta, zemljotresi i sl.);
- koridore infrastrukture;
- limitirajuće kriterijume (inkompatibilnost sa drugim funkcijama, nepogodnost prostornog smještaja određene funkcije, nepovoljnost uticaja pojedinih funkcija na prostorne odlike);
- zahtjeve okruženja i ostale preduslove.

## 3.3 OPŠTE I DETALJNE KATEGORIJE NAMJENE POVRŠINA

Planskim dokumentima utvrđuju se **opšte i detaljne kategorije** namjena površina, kao i posebni režimi korišćenja. (*Pravilnik*, član 33)

**Opšte kategorije namjene površina** su: površine naselja, poljoprivredne površine, šumske površine, vodene površine, ostale prirodne površine, površine tehničke infrastrukture, površine za posebne namjene i specijalne režime korišćenja. Ove kategorije se primjenjuju u planskim dokumentima čiji se segmenti rade u razmjeri 1:100 000, 1:50 000, 1:25 000, 1:10 000. (*Pravilnik*, član 34)

U okviru opšte kategorije namjene površina, **površine turističke namjene** nisu izdvojene kao posebna kategorija, već su najčešće dio površina naselja, ili, ako se radi o specijalizovanim turističkim sadržajima, mogu biti dio neke druge kategorije površina. Nije obavezno da planovi većeg nivoa sadrže definisane (detaljno razrađene) površine namjenjene turizmu. Kod posebnih slučajeva, to je urađeno kao naznaka mogućeg razvoja, pri čemu često dolazi do problema tumačenja ovakvih površina,

jer planeri ne daju objašnjenje koliko je obavezujuća naznačena fizička granica u ovim planovima većeg ranga, rađenim u razmjeri 1:100 000, 1:50 000, 1:25 000, 1:10 000.

**Detaljne kategorije namjene površina** primjenjuju u planskim dokumentima čiji se segmenti rade u razmjeri 1 : 5 000, 1 : 2 500, odnosno, u planovima detaljne razrade koji se rade u razmjeri 1 : 1 000 i 1 : 500. (*Pravilnik*, član 42) U okviru detaljnih kategorija namjene prostora definisane su **površine za turizam**.

U *Pravilniku*, u poglavlju IV Namjene površina, članom 45 regulisane su **površine za turizam**, odnosno navedeni su sadržaji koji se mogu planirati na ovim površinama. Odredbom ovog člana **se zabranjuje planiranje sadržaja povremene ili stalne stambene namjene, na površinama namijenjenim za turizam**.

U poglavlju V, istog *Pravilnika*, definisani su Kriterijumi za određivanje namjena površina, čl. 80-86 propisuju vrste turističkih sadržaja, planiranje turističke namjene, struktura smještajnih kapaciteta, planiranje kampova i luka nautičkog turizma, izdvojena zemljišta sportske namjene i golf igrališta.

**Izdvojeno građevinsko zemljište**, koje je utvrđeno prostornim planom područja posebne namjene ili prostorno-urbanističkim planom područja posebne namjene ili prostorno-urbanističkim planom lokalne samouprave, čini prostorna cjelina izvan izgrađenih područja postojećih naselja.

Na izdvojenom građevinskom zemljištu planskim dokumentom se može odrediti veći broj prostornih cjelina jedinstvenog urbanističkog koncepta, tako da svaka cjelina ima:

- površinu do 15 ha;
- osiguran pripadajući broj parkirališnih mjesta i pristup na javnu saobraćajnicu.

Planskim dokumentom treba ograničiti međusobno povezivanje izdvojenih građevinskih zemljišta. Osim toga, ne treba ih planirati na površinama sa vrijednim šumama i kvalitetnim poljoprivrednim površinama, seoskim naseljima, ambijentalnim cjelinama ili predjelima od posebnog značaja. (*Pravilnik*, član 78)

Površine turizma i sporta, utvrđene planovima, na kojima su djelimično ili u cjelini izgrađeni planirani kapaciteti, treba prioritarno kvalitativno restrukturirati i dograđivati.

U planskom dokumentu mogu se odrediti nova **izdvojena građevinska zemljišta turističke namjene izvan urbanih naselja** samo ako su postojeća, utvrđena planovima, izgrađena 80% i više od svoje planirane površine. (*Pravilnik*, član 79)

## 3.4 DEFINISANJE KAPACITETA PROSTORA ZA RAZVOJ TURIZMA

U svrhu podsticanja održivog razvoja u sektoru turizma Svjetska turistička organizacija (UNWTO) je dala sljedeće smjernice:

- Optimalno korišćenje resursa životne sredine, koji je ključni element turističkog razvoja, očuvanje najvažnijih ekoloških procesa, prirodnog nasljeđa i biodiverziteta;
- Poštovanje društvene i kulturne autentičnosti sela/katuna, očuvanje njihovog nasljeđa, tradicionalnih vrijednosti, kulture stanovanja i življenja, što doprinosi razumijevanju i toleranciji među različitim kulturama;
- Obezbjedenje realnog dugoročnog privrednog razvoja, koji će donijeti društvenu i ekonomsku korist ravnomjerno raspodijelenu svim uključenim stranama, uključujući stalno zaposlenje i mogućnost za stvaranje prihoda, kao i mogućnost da stanovništvo koristi društvene usluge (bolnice, centre za obuku itd.), a sve u cilju smanjenja siromaštva;
- Održavanje visokog nivoa zadovoljenja potreba turista, kao i pružanje sadržajnog iskustva turistima, podizanje nivoa njihove svijesti u vezi sa pitanjima održivosti i stvaranje navika među njima koje su u skladu sa principima održivosti.

Osnovno polazište za definisanje kapaciteta, odnosno potreba za razvoj turističke djelatnosti je predstavljanje postojećeg stanja u Crnoj Gori na osnovu zvaničnih podataka nacionalne statističke kuće MONSTAT –a. Takođe, treba uzeti u obzir i mnogobrojna strateška dokumenta (Strategija razvoja turizma u Crnoj Gori do 2020.godine, 53/11) koja su rađena u cilju analiziranja i predviđanja stvarnih i mogućih kapaciteta u određenom vremenskom periodu.



Tabela 1: Kapaciteti smještaja na teritoriji CG, (izvor: Strategija razvoja turizma u Crnoj Gori do 2020.godine )

	2008					2013					2020				
	Primor- je	Cen- tralni region	Pla- ninski region	Ukupan broj kreveta	Učešće	Primor- je	Cen- tralni region	Pla- ninski region	Ukupan broj kreveta	Učešće	Primor- je	Cen- tralni region	Planin- ski region	Ukupan broj ležajeva	Učešće
Hotelski kreveti	34.000	2.150	2.300	40.000		27.825	2.940	2.631	33.396		100.000	10.000	15.000	125.000	
5 zvjezdica (*****)	2.50%	0%	0%	900	2.25%	3.0%	1.9%	0%	909	2.72%	15%	25%	10%	19,000	15.20%
4 zvjezdice (****)	17.10%	12.8%	26.3%	7400	18.50%	30.5%	46.1%	34.2%	10.771	32.25%	35	35	35	43,750	35.00%
3 zvjezdice (***)	17.20%	14.1%	22.4%	7450	18.63%	22.0%	23.5%	23.8%	7.446	22.29%	35	25	35	42,750	34.20%
2 zvjezdice (**)	55.8%	1%	41.1%	21,550	53.88%	34.0%	26.3%	36.8%	11.225	33.61%	10	10	15	17,250	13.80%
1 zvjezdica (*)	7.4%	0%	10.2%	2,700	6.75%	10.2%	2.1%	5.0%	3.045	9.11%	5	5	5	2,250	1.80%

Napomena: Procjene obuhvataju sve vrste hotela, condo, itd.

Napomena: Procjene predstavljaju da će brojna hotelska preduzeća nižih kategorija biti transformisana u više

### 3.5 ODNOS PREMA PRIRODNOM I KULTURNOM PEJZAŽU I KULTURNOM NASLIJEĐU – NASLIJEĐENE OBAVEZE

Zaštita prirodnog i kulturnog pejzaža, u ograničenom prostornom okviru bogatom takvim sadržajima kao što je Crna Gora, predstavlja prioritet prilikom definisanja kapaciteta, kriterijuma i polazišta za planiranje površina turističke namjene. Postojanje vrijednih kulturno istorijskih i prirodnih pejzaža ne bi trebalo da predstavlja barijeru za turističke sadržaje ali, takođe, ne smije biti ni zanemareno u procesu planiranja, i mora se tretirati kao dodatni kriterijum valorizacije lokacija.

U Crnoj Gori su prepoznatljive **tri osnovne oblasti – regiona**, koje su odlikuju specifičnim geomorfološkim, prirodnim, kao i određenim kulturološkim karakteristikama:

- I - Primorje (**Južni region**);
- II - Karstna oblast sa Zetsko-Bjelopavličkom ravnicom (**Centralni region**);
- III - Oblast visokih planina i riječnih dolina (**Sjeverni region**).

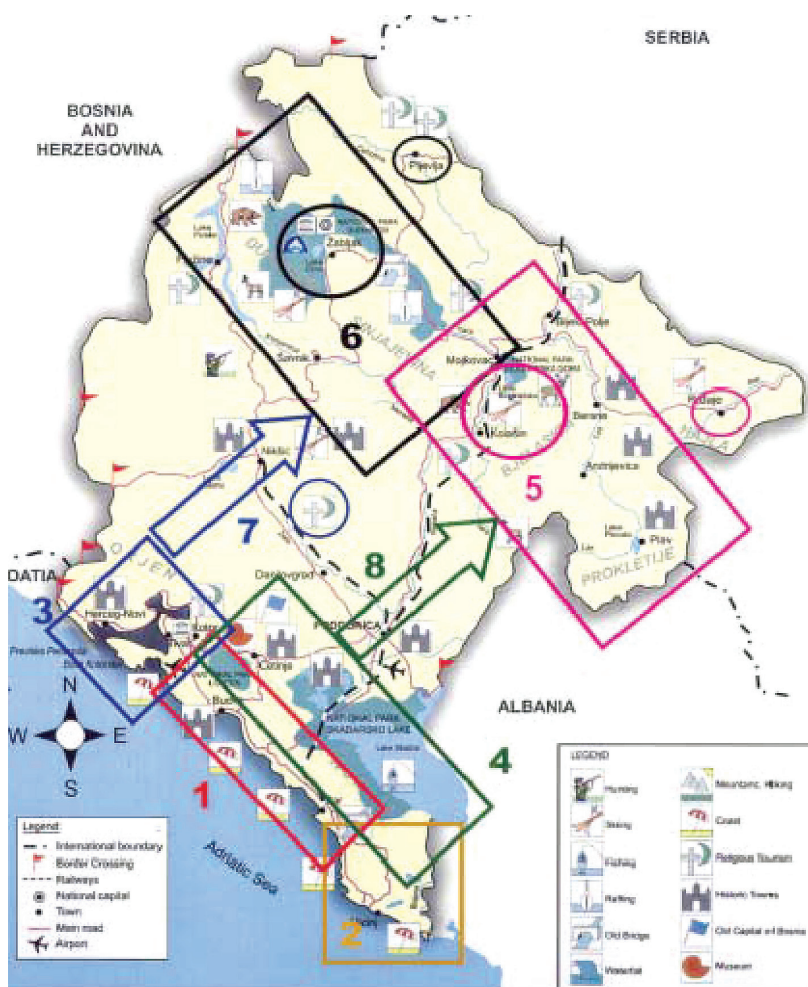
Centralni region ima karakter tranzitnog područja i njega čine opštine Nikšić, Danilovgrad i Podgorica.



Karta regiona Crne Gore (izvor - Arhitektonski atlas Crne Gore)

Pored toga, na osnovu Strategije razvoja turizma do 2020. godine, Crna Gora, kao turistička destinacija, može se podijeliti na **šest klastera** i **dva pojasa povezivanja**:

1. **Budva – Bar** – plažni turizam;
2. **Ulcinj** - plažni turizam i turizam u prirodi - Velika plaža, Ada Bojana i Valdanos;
3. **Boka Kotoraska**;
4. **Skadarsko jezero – Cetinje**;
5. **Bjelasica i Komovi - Prokletije – Plav, Rožaje**;
6. **Durmitor – Sinjajevina - Žabljak – Plužine – Šavnik**;
7. Pojas povezivanja **Primorje – Durmitor**;
8. Pojas povezivanja **Primorje - Bjelasica i Komovi**.

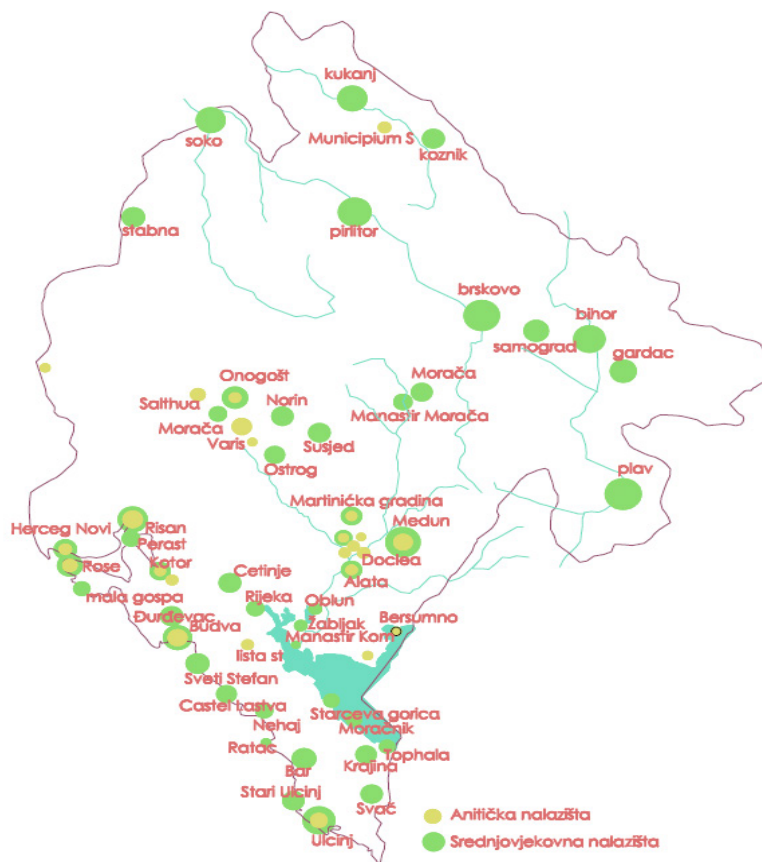


Šest turističkih klastera (izvor - Strategija razvoja turizma u Crnoj Gori do 2020. godine)

Ovakav prostorni **zoning** Crne Gore, u okviru **tri regiona i šest glavnih klastera za razvoj turizma**, daje mogućnost za lakše i kvalitetnije prepoznavanje pravih lokacija za razvoj turizma.

Posmatrajući na ovakav način prostor kao osnovu za razvoj određene privredne grane, neophodno je osvrnuti se na postojanje takozvane **turističke geografije** koja istražuje polazišta, odredišta i trajanja turističkih kretanja i boravka, odnosno, uzroke i posljedice turizma u prostoru.

**Turistička geografija** kao grana antropogeografije, proučava putovanja i turizam kao razvojnu industriju, te socijalnu i kulturnu aktivnost, a pokriva široki raspon zanimanja uključujući: uticaj turizma na okolinu, geografske principe turizma i održivu ekonomiju, dajući odgovore o turističkoj industriji i menadžmentu, sociologiji turizma i lokacijama turizma. Posebno se bavi uticajima i izmjenama turistički privlačnih krajeva, odnosno **turističkim pejzažom**. Odnos turističke djelatnosti i prirode, te turističkih djelatnosti prema ostalim djelatnostima, u središtu je zanimanja pri istraživanjima usmjerenim na prostorno planiranje, a posebno uređenje i zaštitu životne sredine.

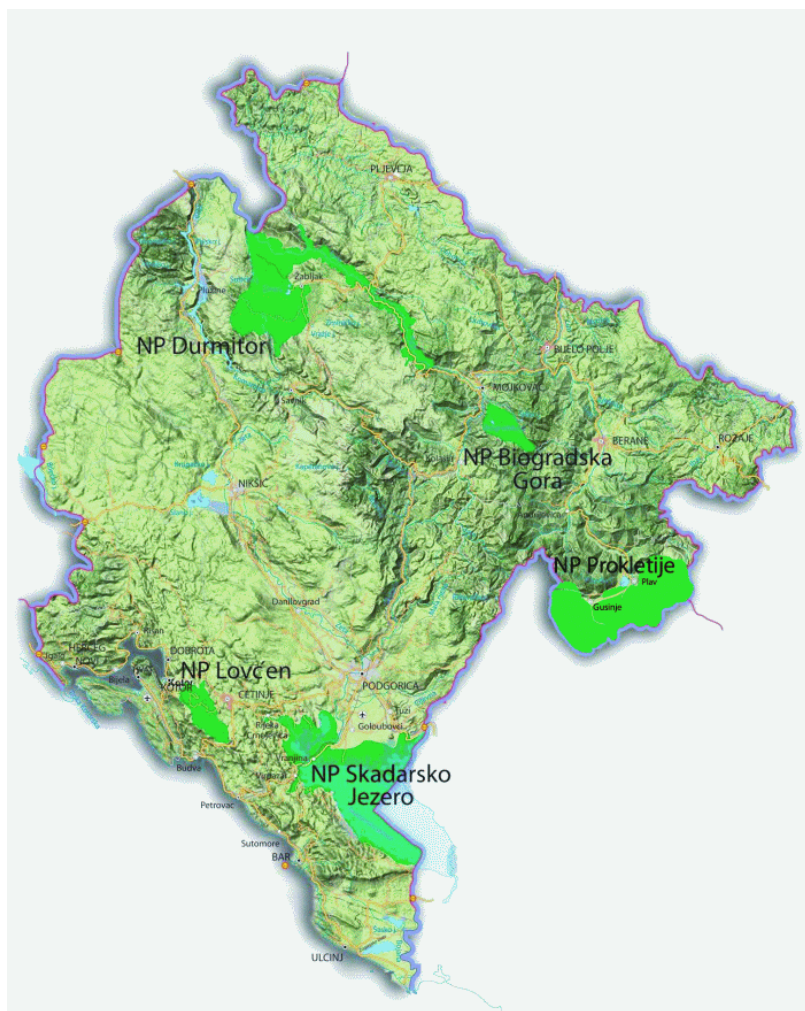


Karta antičkih i srednjovjekovnih gradova na teritoriji Crne Gore

Kada su **turističke lokacije** u pitanju, a u skladu sa zoningom Crne Gore, dolazi se do zaključka da Crna Gora, mora valorizovati one lokacije po kojima je najpoznatija, a na osnovu kulturno-geografskog pristupa kao i auto-identitetskog pejzaža.

Analiza turističkih lokacija podrazumijeva i evaluaciju istih, kako bi se dobila upravo mjesta sa najvećim potencijalom a najmanjom potrebom za velikim intervencijama u prostoru. U turističkom smislu lokacije na kojima je prepoznat istorijski kontinuitet (istorijski gradovi i objekti, arheološki parkovi i sl.), nude veći potencijal za privlačenje turista.

*Preklapanjem karata sa naznačenim kulturno – istorijskim obilježjima sa kartom Nacionalnih parkova Crne Gore, dobile bi se najpogodnije lokacije i mjesta za razvoj turističke privrede u Crnoj Gori.*



*Nacionalni parkovi na teritoriji Crne Gore - Durmitor, Biogradska gora, Prokletije, Skadarsko jezero i Lovćen*



# 4

## PLANIRANJE POVRŠINA ZA TURIZAM

**Površine za turizam** definišu površine koje su planskim dokumentom namijenjene prvenstveno za razvoj turizma. Na ovim površinama mogu se planirati kompleksi i objekti (*Pravilnik, član 45*):

### **1. za smještaj turista:**

- hoteli (**T1**);
- turistička naselja (**T2**);
- moteli, organizovani i privremeni kampovi, planinarski i lovački domovi – kuće, omladinski hosteli, odmarališta (**T3**).

### **2. za pružanje usluga ishrane i pića;**

Na ovim površinama (T1, T2, T3,), izuzetno od pretežne namjene i kompatibilno toj namjeni, mogu se planirati:

- objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti, sporta i rekreacije;
- luke nautičkog turizma - marine, privezišta, sidrišta ... (**NT**), objekti i mreže infrastrukture;
- parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih, gostiju i posjetilaca);
- stanice za snabdijevanje motornih vozila gorivom (pumpne stanice) uz uslov dobijanja posebnih uslova, u skladu sa zakonom.

*Na ovim površinama ne mogu se planirati sadržaji povremene ili stalne stambene namjene (apartmani, turističko stanovanje i sl.). (Pravilnik, član 45)*

**Planiranje turističke namjene** je omogućeno na građevinskom zemljištu koje se nalazi u naseljima ili izvan urbanih naselja. (*Pravilnik, član 81*)

**Građevinsko zemljište turističke namjene u okviru naselja** može se planirati ako se uvažavaju sljedeće smjernice:

- namjena površina unutar naselja;
- udio površina turističke namjene u ukupnoj površini građevinskog zemljišta;
- vrsta urbanističko - arhitektonske tipologije zgrada;
- udaljenost od obalne linije;
- primjeren prostorni kontekst u odnosu na naselje i prostor njegovog širenja;
- kapacitet lokacije;
- usklađenost sa drugim namjenama;
- kapacitet komunalne infrastrukture;
- saobraćajna dostupnost;
- zaštita ambijentalnih i graditeljskih vrijednosti;
- zaštita okruženja;
- mogućnosti rekreacije i zabave i dr.

**Građevinsko zemljište turističke namjene izvan urbanih naselja** može se planirati na prostorima manje prirodne i ambijentalne vrijednosti na način da:

- smještajni objekti i prateći sadržaji (otvoreni sportski, rekreacioni, ugostiteljski, uslužni, zabavni i sl.) budu planirani sa mjerama poboljšanja komunalne infrastrukture i zaštite životne sredine, više kategorije u odnosu na položaj, veličinu, a posebno visinu, u skladu sa okruženjem;
- smještajni objekti budu organizovani kao hotel ili turističko naselje koje je oblikovanjem skladno s izvornim urbanim i arhitektonskim obilježjima;
- vrsta i kapacitet pratećih sadržaja i javnih površina budu određeni srazmjerno svakoj fazi građenja smještajnih objekata;
- gustina korišćenja prostora iznosi najviše 120 kreveta/ha;
- indeks zauzetosti pojedinačne urbanističke parcele nije veći od 0,2, a indeks izgrađenosti nije veći od 0,8;
- najmanje 40% površine svake parcele treba da bude uređeno ili prirodno zelenilo;



- nove smještajne jedinice i prateći sadržaji moraju biti izgrađeni najmanje 100 m od obalne linije, shodno propisu o integralnom upravljanju obalnim područjima Mediterana;
- odvođenje otpadnih voda bude riješeno zatvorenim kanalizacionim sistemom sa prečišćavanjem.

## 4.1 TURISTIČKI SADRŽAJI

U planovima širih teritorijalnih cjelina određuju se kapaciteti, struktura i distribucija turističkih sadržaja za uže prostorne jedinice.

Planirani turistički sadržaji iskazuju se sljedećim pokazateljima:

- broj smještajnih jedinica ("ključeva") i/ili broj ležaja;
- struktura postojećih evidentiranih i planiranih turističkih smještajnih kapaciteta (hotel, vila, turističko naselje i dr.);
- prostorni pokazatelji (indeks izgrađenosti, indeks iskorišćenosti, gustina u broju ležaja po hektaru, neizgrađena površina, prirodan teren i dr.).

**Broj postelja po smještajnoj jedinici** obračunava se na sljedeći način, i to:

- smještajna jedinica u hotelima obuhvata 2 ležaja;
- smještajna jedinica u turističkom naselju obuhvata 3 ležaja;
- smještajna jedinica u vilama obuhvata 6 ležaja.

**Prosječna bruto razvijena građevinska površina po jednom ležaju u hotelima (T1)** je:

- 100 m<sup>2</sup> u objektima sa 5 zvjezdica,
- 80 m<sup>2</sup> u objektima sa 4 zvjezdice,
- 60 m<sup>2</sup> u objektima sa 3 zvjezdice.

**Prosječna bruto razvijena građevinska površina po jednom ležaju u turističkim naseljima (T2)** je:

- 80 m<sup>2</sup> u objektima sa 5 zvjezdica,
- 60 m<sup>2</sup> u objektima sa 4 zvjezdice,
- 40 m<sup>2</sup> u objektima sa 3 zvjezdice.

Tabela 2. Prosječna bruto razvijena građevinska površina po jednom ležaju:

Kategorija hotela	Prosječna bruto razvijena građevinska površina (BRGP)	
	(T1) Hotel	(T2) Turističko naselje
5 zvjezdica	100 m <sup>2</sup> /ležaj	80 m <sup>2</sup> /ležaj
4 zvjezdice	80 m <sup>2</sup> /ležaj	60 m <sup>2</sup> /ležaj
3 zvjezdice	60 m <sup>2</sup> /ležaj	40 m <sup>2</sup> /ležaj

**Pripadajuća zelena, odnosno, slobodna površina**, u novoformiranim turističkim područjima izvan urbanih naselja, po jednom ležaju je:

- 100 m<sup>2</sup> u objektima sa 5 zvjezdica,
- 80 m<sup>2</sup> u objektima sa 4 zvjezdice,
- 60 m<sup>2</sup> u objektima sa 3 zvjezdice.

Tabela 3. Pripadajuća zelena, odnosno, slobodna površina po jednom ležaju, u novoformiranim turističkim područjima izvan urbanih naselja:

Kategorija hotela	Pripadajuća zelena tj.slobodna površina, m <sup>2</sup> / ležaju
5 zvjezdica	100 m <sup>2</sup> /ležaj
4 zvjezdice	80 m <sup>2</sup> /ležaj
3 zvjezdice	60 m <sup>2</sup> /ležaj

Vez, u **lukama nautičkog turizma**, za plovilo standardne dužine 12 m, je ekvivalent jedne smještajne jedinice od 3 ležaja. (*Pravilnik*, član 80)

## 4.2 STRUKTURA SMJEŠTAJNIH KAPACITETA

U *hotelima (T1)* udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 70% u osnovnom objektu hotela, a najviše 30% u "vilama" ili depadansima. Ukupna planirana površina prostora za osnovne objekte hotela je najmanje 70%, a ukupna planirana površina za depadanse ili "vile" je najviše 30%.

U *turističkim naseljima (T2)* udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 30% u osnovnom objektu, a najviše 70% u "vilama" ili depadansima. Ukupna površina prostora planirana za osnovne objekte hotela je najmanje 50%, a ukupna planirana površina za depadanse ili "vile" je najviše 50%.

Tabela 4. Površina smještajnih kapaciteta i ukupna planirana površina prostora

	Površina smještajnih kapaciteta		Ukupna planirana površina prostora	
	u osnovnom objektu	u vilama ili depadansima	za osnovni objekat	za vile ili depadanse
<b>Hoteli (T1)</b>	min 70%	max 30%	min 70%	max 30%
<b>Turistička naselja (T2)</b>	min 30%	max 70%	min 50%	max 50%

*Prilikom detaljne razrade planskog dokumenta višeg ranga, ne može se izvršiti prenamjena površine hotela (T1) u turistička naselja (T2), ali se može izvršiti prenamjena turističkih naselja (T2) u hotele (T1). (Pravilnik, član 82)*

### Planiranje kampova (Pravilnik, član 83)

**Kamp, odnosno, auto-kamp (T3)** se planira na izdvojenom građevinskom zemljištu (izvan naselja) i na građevinskom zemljištu unutar naselja, na površinama ugostiteljsko-turističke namjene, veličine do 15 ha uz poštovanje zatečene prirodne vegetacije, prirodnih dijelova obale i drugih vrijednosti prostora.

U sklopu kampova javni zeleni prostori i sportsko-rekreacioni sadržaji treba da pokrivaju minimum 30% ukupne površine.

Smještajne jedinice ne mogu se čvrsto povezivati s tlom, a prateći sanitarni i drugi sadržaji moraju biti izgrađeni najmanje 100 m od obalne linije.

U kampovima se ne mogu planirati i graditi smještajne zgrade (vile, bungalovi, paviljoni i sl.).

##### **Planiranje luka nautičkog turizma** (*Pravilnik, član 84*)

**Luke nautičkog turizma** (NT) treba prvenstveno planirati uz i na prostorima gradskog zemljišta i naseljima gradskog karaktera sa već izgrađenom lukom ili bivšim vojnim postrojenjem, sa površinom akvatorija od najviše 10 ha.

U sklopu luka nautičkog turizma mogu se planirati sadržaji ugostiteljske, trgovačke, uslužne i sportsko-rekreacijske namjene.

Broj vezova jednog ili više privezišta uz turističku zonu u neposrednom zaleđu iznosi najviše 20% ukupnog broja smještajnih jedinica, ali ne više od 50 vezova.

Izgradnju luka nautičkog turizma treba prvenstveno predvidjeti na izrazito degradiranim dijelovima obale, a na ostalim djelovima treba spriječiti veće promjene konfiguracije nasipanjem i otkopavanjem obale.

##### **Golf igrališta** (*Pravilnik, član 86*)

**Golf igralište** je jedinstvena funkcionalna i prostorna cjelina, površine od minimum 50 ha, a sastoji se od sljedećih cjelina, odnosno objekata:

- teren za igranje golfa sa 9, 18 ili više rupa sa pripadajućom infrastrukturom;
- klupska kuća, parkirališta, servisne zgrade, **ugostiteljsko-turistički objekti (hoteli i vile)** namijenjeni smještaju u sklopu golf igrališta, ukoliko su predviđeni planskim dokumentima, te ostali preteći sadržaji.

Ugostiteljsko-turistički objekti i ostali preteći sadržaji u sklopu golf igrališta ne mogu se planirati u pojasu manjem od 100 m od obalne linije mora, jezera ili rijeke.

Unutar golf igrališta, pojas od najmanje 25% treba da bude obezbijeđen kao javno zelenilo.

**Preporuka planerima:**

Prilikom izrade planova detaljne kategorije namjena, koji se rade u 1 : 5 000, 1 : 2 500, a koji sadrže turističku namjenu, obavezna je izrada checking liste tj. **kontrolne tabele**.

**Kontrolna tabela 1 –****Turistička namjena na nivou cjelokupne teritorije plana**

Ukupna BRGP turističke namjene u planu	Ukupan broj ključeva u planu	Ukupni broj kreveta u planu	Pripadajuća površina po krevetu na nivou plana	Površina plana	Indeks izgrađenosti na nivou plana	Indeks zauzetosti na nivou plana

**Kontrolna tabela 2 –****Za svaku urbanističku parcelu ponaosob za namjenu turizam**

BRGP /ukupna površina objekta/	BRGP /za svaki fizičko odvojeni dio/	Broj ležajeva i broj ključeva	Površina po krevetu /pripadajuća BRGP – u m <sup>2</sup> /	Indeks izgrađenosti	Indeks zauzetosti	Spratnost objekata	Mogući tip hotela	Kategorizacija	Specijalizacija Hotela/turističkog naselja





# KLASIFIKACIJA OBJEKATA U FUNKCIJI TURIZMA

## 5.1 KLASIFIKACIJA OBJEKATA ZA PRUŽANJE USLUGA SMJEŠTAJA

Prema *Pravilniku o vrstama, minimalnim - tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata*, članom 2 definisane su vrste ugostiteljskih objekata.

Ugostiteljski objekti se prema vrsti i načinu pružanja ugostiteljskih usluga razvrstavaju na dva tipa objekata:

**ugostiteljski objekti za pružanje usluge smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića.**

**Primarni ugostiteljski objekti** za pružanje usluge smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića razvrstavaju se u sljedeće grupe:

- Hotel & resort **(T1)**;
- Wild beauty resort **(T2)**;
- Grupa hoteli **(T1)** (hotel, mali hotel, boutique hotel, hotel garni, aparthotel, condo hotel, hostel, pansion i motel);
- Turističko naselje **(T2)** ;
- Etno selo **(T2)** ;
- Eko lodge **(T2)** ;
- Vila **(T1)** .

**Komplementarni ugostiteljski objekti** za pružanje usluge smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića su:

- kuća za iznajmljivanje, turistički apartman i soba za iznajmljivanje **(T3)**;
- gostionica **(T3)**;
- planinarski dom **(T3)**;
- odmaralište **(T3)**;
- kamp **(T3)** i sl.

Kako hoteli predstavljaju jednu grupu raznovrsnih objekata po oblikovanju i funkciji za njih je određena posebna tabela (tabela 3).

Tabela 5. Primarni i komplementarni ugostiteljski objekti

Ugostiteljski objekti	tipovi	kapaciteti	kategorija	lokacija	sadržaji
Primarni ugostiteljski objekti	Hotel&resort		Kategoriše se od 1 do 5 zvjezdica	Atraktivna	Obuhvata i druge sadržaje: sport i rekreacija, zabava, šoping, konferencije, i sl. (wellness/spa, golf, zimski, kongresni, zdravstveni, beach resort i sl.)
	Wild beauty resort	od 30 do 250 smještajnih jedinica	Kategoriše se od 3 do 5 zvjezdica	Lociran neposredno izvan granica zaštićenih zona ili relativno netaknutih prirodnih lokacija.	Objekti za prodaju hrane, pića i suvenira (proizvodi lokalnog stanovništva), nacionalni restorani i drugi sadržaji.
	Grupa hoteli *	minimum 7 smještajnih jedinica	Kategoriše se od 1 do 5 zvjezdica		Recepcija i hol hotela, restoran sa kuhinjom, smještajni dio. Može imati dependans kao samostalnu građevinsku cjelinu.
	Turističko naselje	minimum 50 smještajnih jedinica	Kategoriše se od 1 do 4 zvjezdica		Obuhvata više odvojenih funkcionalnih građevinskih jedinica, restoran, moraju se obezbijediti sportski tereni i drugi vidovi rekreacije...
	Etno selo	minimum 7 smještajnih jedinica	Nepodliježe kategorizaciji	Smješten u seoskom ambijentu	Čine ga kuće izgrađene u tradicionalnom i autentičnom stilu
	Eko lodge	od 7 do 50 smještajnih jedinica	Ne podliježe kategorizaciji	Smješten u zoni nacionalnog parka ili u njegovoj neposrednoj blizini	Dizajniran i konstruisan da bude ekološki održiv
	vila		Kategoriše semimum 5 zvjezdica		Luksuzna kuća, iznajmljuje se kao jedna jedinica, sa kompletnim ugostiteljskim sadržajem i poslugom



Ugostiteljski objekti	tipovi	kapaciteti	kategorija	lokacija	sadržaji
Komplementarni ugostiteljski objekti	Kuća za iznajmljivanje, turistički apartman i soba za iznajmljivanje		Kategoriše se od 1 do 4 zvjezdica		Autonomna zgrada koja se izdaje sa sopstvenim dvorištem,
	gostionica	minimum 3 sobe ili 6 kreveta	Kategoriše se od 1 do 3 zvjezdica		Restoran dominantna komponenta
	Planinarski dom	Sobe sa više od 3 kreveta	Ne podliježe kategorizaciji		Recepcija, zajednička trpezarija sa kuhinjom, zajednički toaleti i kupatila
	odmaralište	Najmanje 3 sobe ili 6 kreveta	Ne podliježe kategorizaciji		Recepcija, kuhinja sa restoranom, zajednički toaleti i kupatila. Samo za penzionere, zaposleni, članovi porodica, članovi sportskih, omladinskih, dječijih i drugih organizacija
	Kamp i sl.		Podliježe kategorizaciji		

Tabela 6. Vrste hotela

tip	vrsta	kapacitet	kategorija	lokacija	sadržaji
Grupa hoteli*	hotel	Minimum 7 smještajnih jedinica	od 1 do 5 zvjezdica		Recepcija i hol hotela, restoran sa kuhinjom, smještajni dio. Može imati dependans kao samostalnu građevinsku cjelinu.
	Mali hotel	Do 25 soba	od 1 do 5 zvjezdica		Isto kao i kod hotela
	Boutique hotel	Do 50 smještajnih jedinica	od 3 do 5 zvjezdica	Na atraktivnoj lokaciji sa posebnim akcentom na privatnost gostiju	Posebno dizajniran i stilizovan
	Hotel garni	Minimum 7 smještajnih jedinica	od 1 do 4 zvjezdica		Isto kao i kod hotela
	Apart hotel	Najmanje 7 potpuno opremljenih i namještenih apartmana	od 1 do 4 zvjezdica		Recepcija i hol, apartmane ili „studio“apartmane, može imati i restoran sa kuhinjom, ukoliko ima samo „Suite“ i „junior“ apartmane, mora imati kuhinju sa restoranom
	Condohotel	Minimum 7 smještajnih jedinica	Najmanje 4 zvjezdice		Smještajne jedinice u svojini više subjekata koje mogu biti predmet prodaje. Smještajne jedinice moraju biti u komercijalnoj funkciji najmanje 10 mjeseci u toku kalendarske godine
	Hostel	Minimum 7 smještajnih jedinica			Recepcija, kuhinja sa trpezarijom za samostalno pripremanje obroka, sobe sa više od tri kreveta i zajedničkim toaletima i kupatilima.
	Pansion	Minimum 7 smještajnih jedinica	od 1 do 3 zvjezdica		Recepcija, trpezarija i kuhinja, zajednički sanitarni čvor
	Motel	Minimum 7 smještajnih jedinica	od 1 do 3 zvjezdica	Na važnim saobraćajnicama	Besplatan parking prostor, recepcija, restoran

## 5.2 KATEGORIZACIJA

Postupak određivanja kategorije ugostiteljskih objekata, podliježu procesu kategorizacije, na osnovu utvrđenih kriterijuma i standarda za kategorizaciju. Kategorije objekata se označavaju sa određenim brojem zvjezdica. (*Pravilnik o vrstama, minimalnim - tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata*, član 108)

Tabela 7. Kategorizacija ugostiteljskih objekata za pružanje usluge smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića

kategorija	uslovi
5 zvjezdica (*****)	Smještajni kapaciteti – izuzetnih karakteristika, sa više od 10% apartmana u odnosu na ukupan broj soba, visok nivo komfora, usluga i ambijenta, mnoštvo opštih i personalizovanih sadržaja i sl. Lift za goste i za personal, 24-satni servis
4 zvjezdice (****)	Smještajne jedinice sa visokim nivoom komfora i usluge. Broj apartmana ne može biti manji od 10% u odnosu na ukupan broj soba. Kvalitetna kuhinja i dodatni sadržaji
3 zvjezdice (***)	Standardni nivo komfora i usluga
2 zvjezdice (**)	Smještajni kapacitet sa odgovarajućim nivoom komfora i osnovnim uslugama
1 zvjezdica (*)	Minimalne standarde

Takođe je urađena i posebna kategorizacija za kuće za iznajmljivanje, turističke apartmane i sobe za iznajmljivanje – (*Pravilnik o vrstama, minimalnim - tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata*, član 114)

### 5.3 SPECIJALIZACIJA

Razvrstanim i kategorisanim ugostiteljskim objektima koji raspolazu posebnim sadržajima i opremom u skladu sa posebnim zahtjevima gostiju, može se dodijeliti specijalizacija. Specijalizacija može obuhvatiti samo: hotel & resort, hotel, mali hotel, hotel garni, apart hotel, condo hotel i turističko naselje, kategorije od najmanje tri zvjezdice, s tim da se za svaki objekat koji ispunjava uslove za specijalizaciju, može dodijeliti samo po jedna specijalizacija.

Hotel sa najmanje četiri zvjezdice, kapaciteta od najmanje 100 smještajnih jedinica može, uz naziv hotela koristiti i oznaku „Grand”, samo ako posjeduje recepciju, hol i stepeništa, značajno većih dimenzija od dimenzija propisanih ovim pravilnikom.

U zavisnosoti od sadržaja, opreme i vrsta usluge, odnosno posebnih zahtjeva gostiju, ugostiteljskim objektima se posebnim standardima mogu utvrditi sljedeći tipovi specijalizacije:

**1) poslovni ugostiteljski objekat** je objekat u kojem se pružaju usluge poslovnim ljudima uključujući sobe opremljene radnim stolom i pratećim priključcima za biznis komunikaciju, potpuno opremljene biznis centre sa profesionalnim osobljem, posebno opremljene prostorije manjeg kapaciteta za održavanje seminara, telekomunikacione usluge, poslovnu biblioteku, obezbijedene prevodilačke usluge i slično;

**2) kongresni ugostiteljski objekat** je objekat u kojem se pružaju posebne usluge za kongrese i sajmove, uključujući posebnu opremu, spremišta za opremu, izložbene prostore, prevodilačke usluge, potpuno opremljeni press centri i slično;

**3) unikatni ugostiteljski objekat** je jedinstveni ugostiteljski objekat zbog specifičnih/unikatnih karakteristika, strukture zgrade ili grupe zgrada i koji se nalazi na lokacijama sa jedinstvenom panoramom, u istorijskim objektima i slično;

**4) Wellness & Spa ugostiteljski objekat** je objekat u kojem se pružaju posebne usluge za podizanje nivoa kondicije i opšteg zdravlja, uključujući kozmetičke centre, banjske kapacitete, fitnes centre, terapijske tretmane, saune, solarijume, zagrijane bazene, masaže i slično;

**5) zdravstveni ugostiteljski objekat** je objekat u kojem se pružaju usluge tretmana za liječenje i rekonvalescenciju, prirodno ozdravljenje i preventivnu medicinu, uključujući klasične i medicinske tretmane sa lokalnim metodama liječenja, vodenom terapijom, kineziterapijom, elektroterapijom, gimnastikom i drugim metodama liječenja;

**6) porodični ugostiteljski objekat** je objekat u kojem se pružaju posebne usluge za porodice, uključujući aktivnosti i sadržaje za djecu pod nadzorom, igraonice, usluge čuvanja djece, posebne menije, programe animacije za djecu i slično;

**7) istorijski ugostiteljski objekat** je objekat lociran u istorijskim zgradama, koje su upisane u registar spomenika kulture ili hoteli koji su označeni kao značajni objekti od strane lokalnih ili međunarodnih udruženja za očuvanje istorijskih spomenika;

**8) Golf ugostiteljski objekat** je objekat koji se nalazi u neposrednoj blizini golf terena sa 18 rupa sertifikovanim od strane Udruženja profesionalnih igrača golfa (PGA), sa mogućnošću korišćenja vozila i manjim, koji ima klub sa restoranom i barom, svlačionice i tuševe, specijalizovanu prodavnicu za golf opremu, centar za obuku, golf profesionalce sa sertifikatom PGA-a, usluge prevoza do golf terena i slično;

**9) Tenis ugostiteljski objekat** je objekat je koji se nalazi u neposrednoj blizini teniskih kompleksa, koji obuhvataju teniske terene sa raznim podlogama, osvjetljenjem, specijalizovane prodavnice sa mogućnošću iznajmljivanja teniske opreme, intenzivne kurseve tenisa, teniske profesionalce sa sertifikatom Udruženja profesionalnih tenisera (PTA), svlačionice, tuševe i slično;

**10) Casino ugostiteljski objekat** je objekat je koji pored usluga smještaja i usluga pripremanja i usluživanja hrane i pića gostima pruža i usluge kazina i drugih igara na sreću;

**11) Zimski centar** predstavlja ugostiteljski objekat koji je lociran u planinskim centrima, opremljen sadržajima za sportske i druge aktivnosti na snijegu;

**12) Eco ugostiteljski objekat** je objekat sa posebnim naglaskom na ekologiji i očuvanju prirode, sa ekološkim programima i programima korišćenja alternativnih vidova energije koji podrazumijevaju mjere za adekvatno tretiranje čvrstog otpada, maksimalno koriste materijale koji se mogu reciklirati i slično.





# OSNOVE PROJEKTOVANJA TURISTIČKIH OBJEKATA – HOTELI

Svaki dio procesa projektovanja predstavlja stvaralačko umijeće, kojim treba uspješno prevazići niz složenih zahtjeva koji se postavljaju pred projektanta (investitor, zakonodavni okviri, lokacija, funkcija, konstrukcija, infrastruktura, itd.). Kod procesa realizacije objekta – od investicije i projektovanja, do izgradnje i eksploatacije, ekonomičnost bi trebala da bude jedan od najosnovnijih i najvažnijih zahtjeva.

## 6.1 ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

Kada se govori o projektovanju objekata, prve i osnovne informacije se dobijaju od investitora i iz urbanističko – tehničkih uslova, u pogledu same lokacije, veličine kao i funkcije objekta. Nakon uvodnih informacija projektant se oslanja na opštu teorijsku analizu procesa projektovanja objekata. Prvi korak ovog procesa predstavlja uvid u prostorni plan (prostorni ili detaljne regulacije) koji definiše sve osnovne parametre (prostorne, geomorfološke, klimatske, urbanističke, infrastrukturne, itd.), zatim, odlazak na lice mjesta i provjera postojećeg stanja i kao rezultat toga - analiza lokacije. Analiza lokacije obuhvata analizu makrolokacije i analizu mikrolokacije.

Analiza makrolokacije prvenstveno obuhvata analizu prirodnih uslova i životne sredine, kako ne bi došlo do ekološkog disbalansa (analiza predjela), zatim lociranje objekta u zavisnosti od potreba smještajnih kapaciteta definisanih prostornim, odnosno, detaljnim planom.

Analiza mikrolokacije podrazumjeva analizu infrastrukture (saobraćajne, vodovodne, itd.) u cilju pozicioniranja samog objekta i njegovih funkcionalnih cjelina, kako bi se obezbijedilo adekvatno priključenje na infrastrukturnu mrežu ili, po potrebi, kreirala nova. Od posebnog je značaja, uklapanje objekta ili objekata u formiranu urbanu matricu gradskog prostora, odnosno pejzaža, ako se radi o vanurbanim sredinama.

## 6.2 ANALIZA UNUTRAŠNJIH FUNKCIJA – OSNOVNE GRUPE PROSTORIJA

Hotelski objekti se sastoje od tri osnovne grupe prostorija: *smještajni dio, društveni dio i ekonomsko – tehnički dio*, koji su funkcionalno povezani i čine jednu cjelinu. Svi hoteli, bez obzira o kojim kapacitetima se radi, koje su kategorije, kakvog tipa i koje specijalizacije, treba da sadrže ove tri funkcionalno-prostorne grupacije.

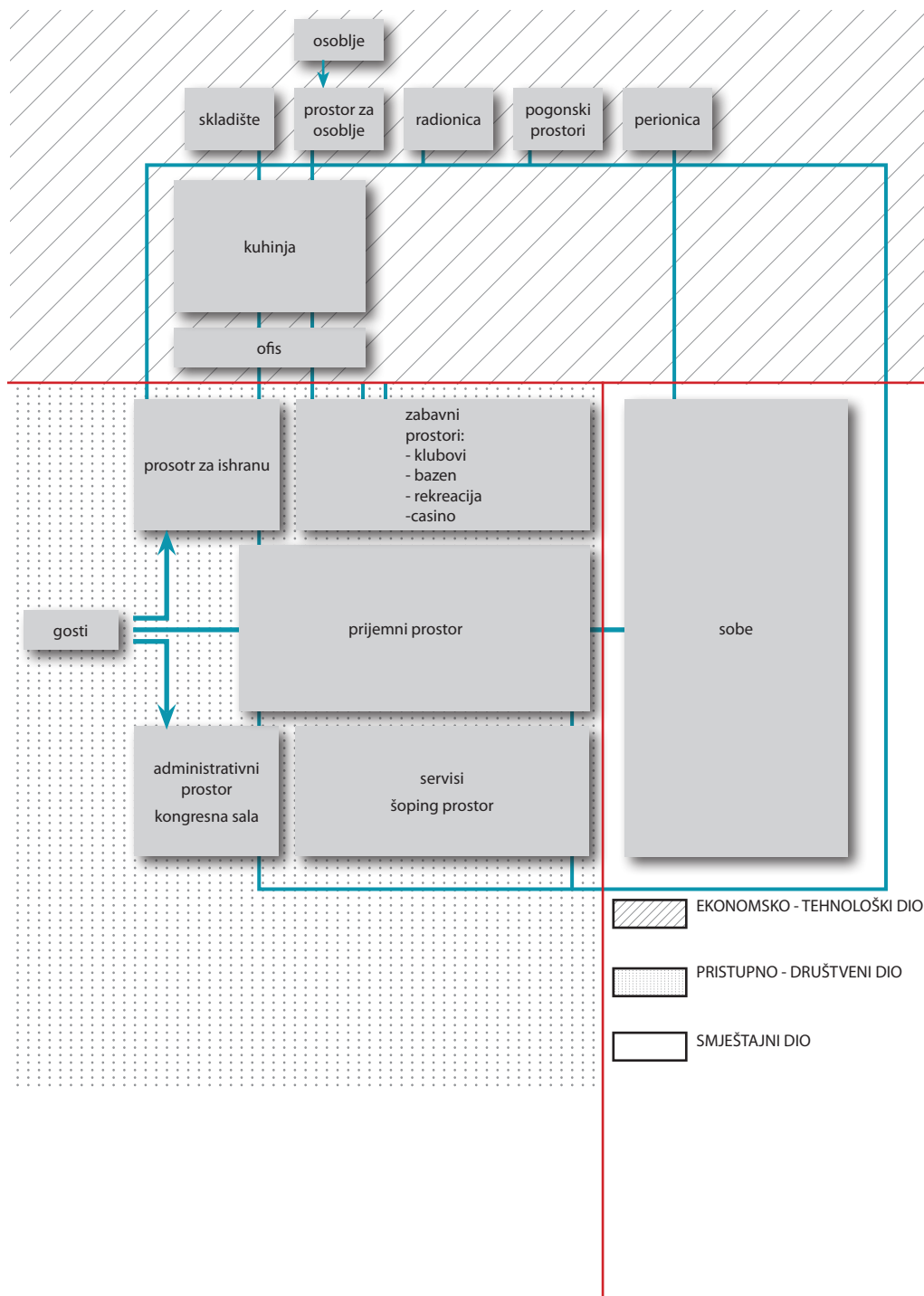
Prema posebnim uslovima za ugostiteljske objekte za pružanje usluga smještaja i usluga pripremanja i usluživanja hrane i pića objekat se sastoji od:

- prostorije za prijem gostiju (repcija i hol),
- horizontalnih i vertikalnih komunikacija (stepenište, hodnici i liftovi),
- smještajnih jedinica (sobe i apartmani) i
- restorana sa kuhinjom.

Postoji više načina grupisanja hotelskih sadržaja (prostorija) prema stepenu složenosti. Metodološki se mogu izdvojiti:

- grupisanje po horizontali;
- grupisanje po vertikali;
- grupisanje po gabaritu;
- slobodno grupisanje.





Organizaciona šema hotelskih sadržaja

### 6.3 ANALIZA SMJEŠTAJNOG PROSTORA

**Smještajni dio** obično zahvata 45 -70% ukupne površine hotela, zbog čega je kompaktnost smještajnog dijela važan faktor. Smještajni dio treba da je funkcionalno određen i jasan, i njegovo projektovanje pokrivaju sledeći aspekti:

- grupisanje,
- orijentacija,
- tišina,
- jasne i pregledne komunikacije,
- humanost i privlačnost,
- ostali tehnički zahtjevi.

Prema *Pravilniku o vrstama, minimalno tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata* (član 23.) definisane su vrste smještajnih jedinica, i to:

- soba,
- apartman,
- „studio“apartman,
- „suite“ apartman i
- „junior“ apartman.

Ugostiteljski objekti za pružanje usluge smještaja mogu uključivati jednu ili sve vrste smještajnih jedinica, ukoliko nije drugačije propisano pravilnikom za određenu vrstu objekta.

#### 6.3.1 Dimenzionisanje smještajnih jedinica

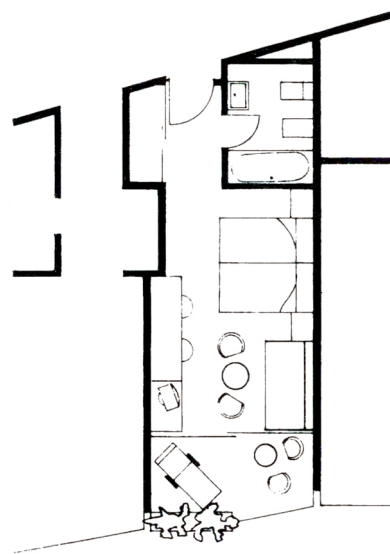
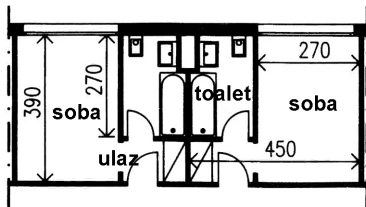
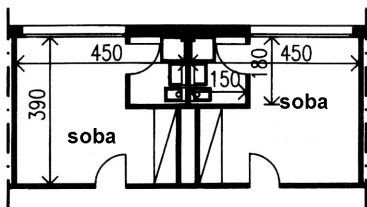
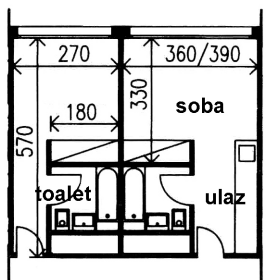
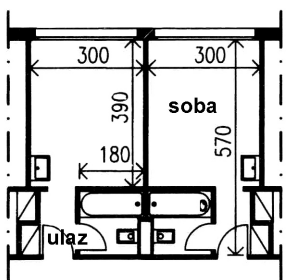
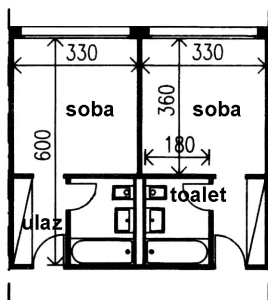
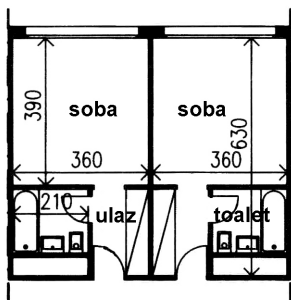
**Soba**, kao smještajna jedinica, predstavlja osnovnu ćeliju smještajnog dijela. Prostor sobe može se prema funkciji podijeliti na nekoliko manjih zona: zone za spavanje, dnevni boravak, hodnik i sanitarni čvor, dok kod apartmana postoji i zona opremljene kuhinje sa prostorom za objedovanje.

Pod veličinom sobe podrazumjeva se prostor kojeg čine predsoblje i prostor određen za spavanje, bez balkona. (*Pravilnik*, član 81) Takođe, jednom smještajnom jedinicom smatraju se sve prostorije i prostori unutar smještajne jedinice u koju se ulazi kroz jedna – glavna ulazna vrata.

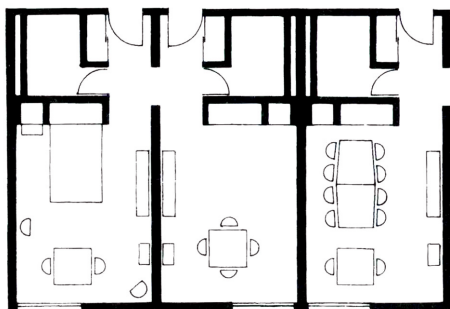
Broj smještajnih jedinica u potkrovlju ugostiteljskog objekta ne smije prelaziti 10% od ukupnog broja smještajnih jedinica u objektu.

Pravilno dimenzionisanje prostora smještajnih jedinica je najznačajniji dio procesa projektovanja objekata ove namjene, jer predstavlja osnovni funkcionalno-oblikovni elemenat prostora.

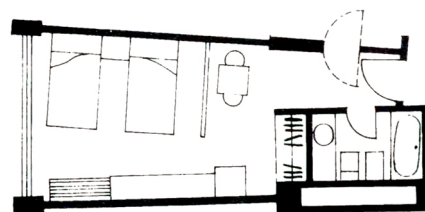
Širina standardne hotelske sobe se kreće od 270 do 400 cm, a dubina sobe zavisi od broja ležaja, prateće opreme i sadržaja, kao i prostora terase, ukoliko je ima. Spajanjem dvije osnovne smještajne jedinice/ sobe dobija se „suite“ apartman (prostor jedne smještajne jedinice postaje dnevni boravak).



*Dimenzionisanje prostora hotelske sobe*



*Spajanjem dvije hotelske sobe dobija se „suite“ apartman*



*Modifikacije hotelske sobe: dijagonalni hodnik i postizanje adekvatnih vizura (hotel Hrvatska, Cavtat, SFRJ-gore; zakrivljeni hodnik-trapezoidni oblik sobe (Othon Palace Hotel, Belo Horizonte, Brazil)*

### 6.3.2 Oprema smještajnih jedinica

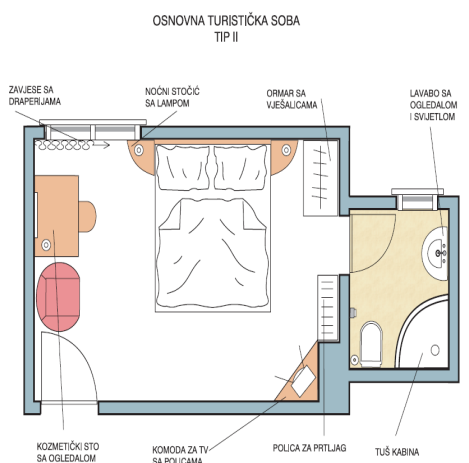
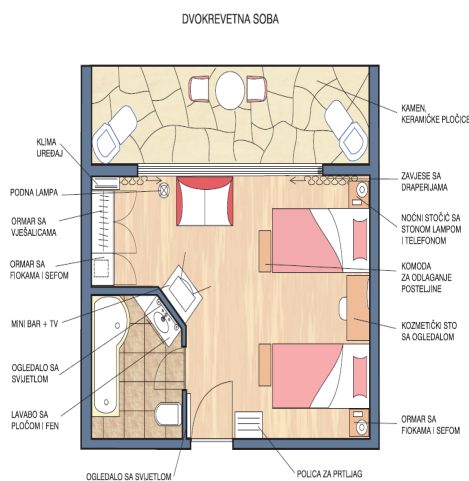
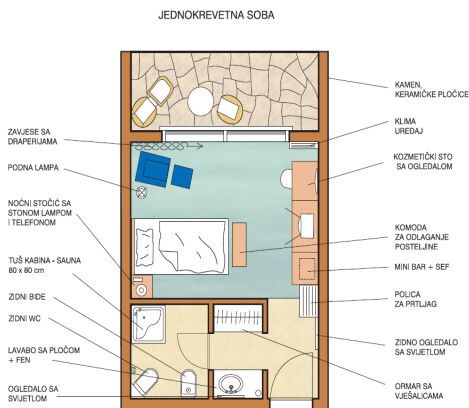
Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata takođe definiše neophodnu opremu za pojedine vrste smještajnih jedinica.

#### Soba

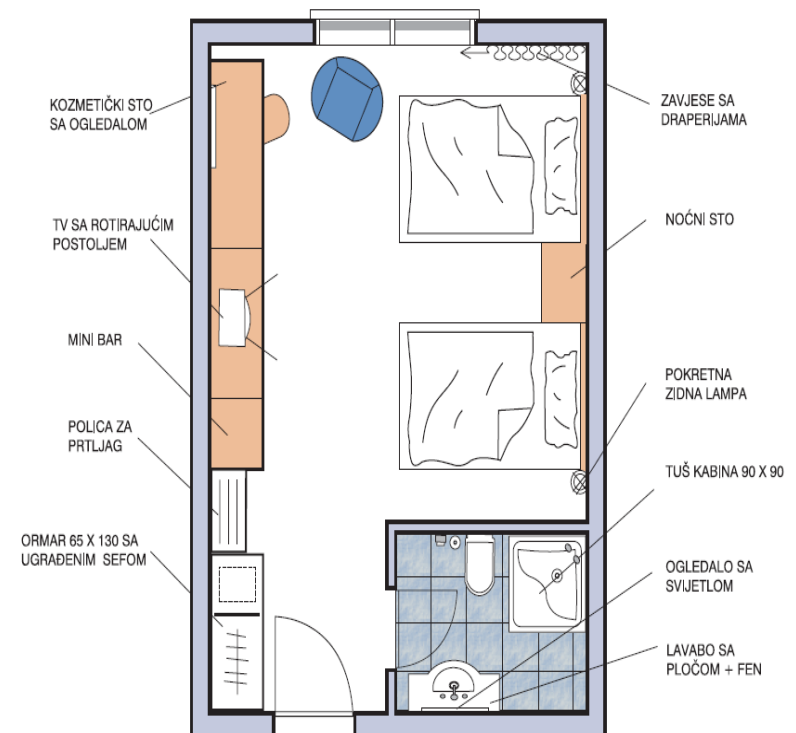
Prostorije: predsoblje, dio za spavanje i kupatilo.

Standardna oprema:

- hotelski krevet sa uzglavljem i nefiksiranim madracem, noćni stočić sa lampom, fotelja (po pravilu jedna fotelja po krevetu) sa podnom lampom, klub sto, toaletni sto sa ogledalom, lampe, stolice, korpa za otpatke, ormar, zidno ogledalo, čiviluk i police za prtljag, u skladu sa kategorijom hotela.



OSNOVNA TURISTIČKA SOBA TIP I



Neophodna oprema za hotelsku sobu sa dva kreveta (Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata)

Tipovi hotelskih soba sa neophodnom opremom (Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata)

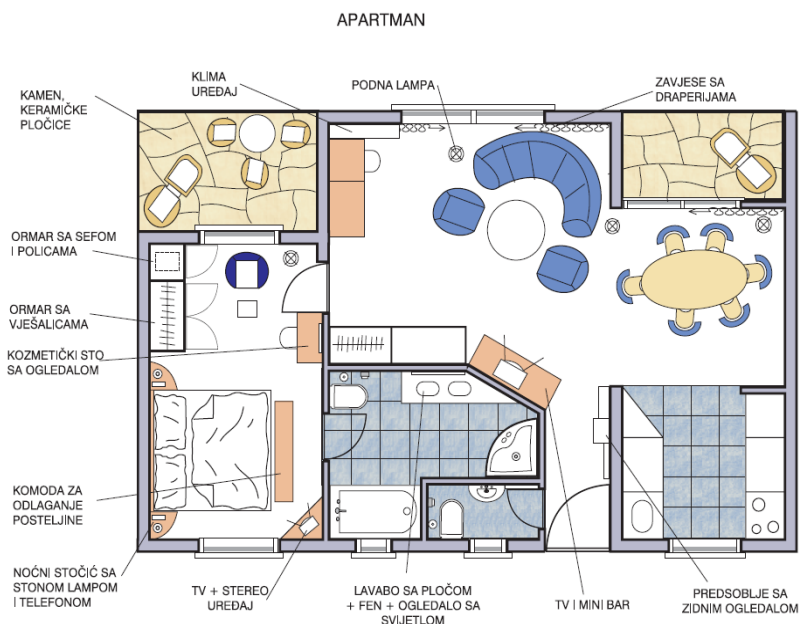
## Apartman

Prostorije: predsoblje, kombinovana prostorija za dnevni boravak i objedovanje, opremljena kuhinja, spavaća soba (ili sobe) i kupatilo (ili kupatila), kao i WC-a u skladu sa kategorijom hotela.

Standardna oprema:

- spavaća soba: hotelski krevet sa uzglavljem i nefiksiranim madracem, noćni stočić sa lampom, toaletni sto sa ogledalom, lampom, stolice i korpa za otpatke, ormar, zidno ogledalo i police za prtljag;

- prostorija za dnevni boravak i objedovanje: dnevna garnitura (kauč i/ili 2 fotelje), sto, podne lampe, opremljena kuhinja i sto za objedovanje sa stolicama.



*Neophodna oprema apartmana sa jednom spavaćom sobom (Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata)*

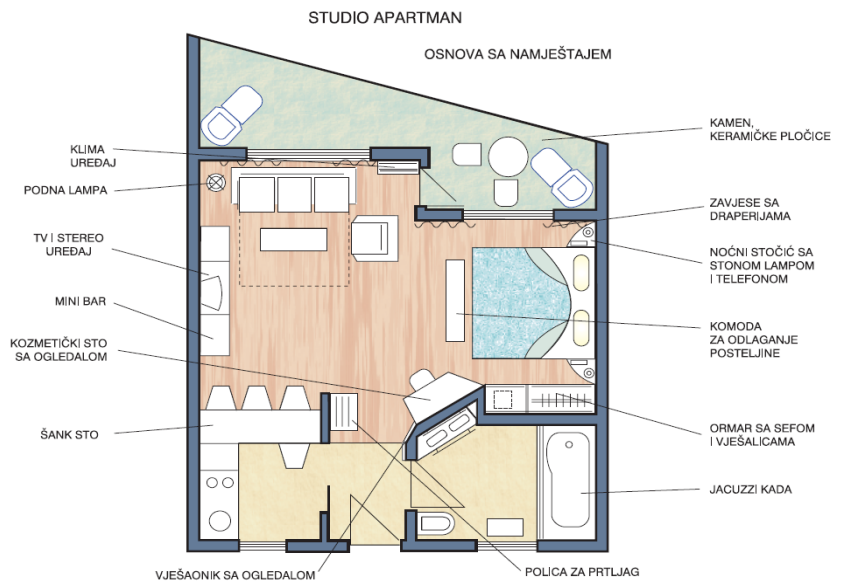
### „Studio” apartman

Prostorije: predsoblje, kombinovana prostorija za dnevni boravak i spavanje sa kupatilom, opremljena kuhinja sa prostorom za objedovanje, kao i WC, u skladu sa kategorijom hotela.

Standardna oprema:

- spavaći dio sobe: hotelski krevet sa uzglavljem i nefiksiranim madracem, noćni stočić sa lampom, toaletni sto sa ogledalom, lampom, stolicom i korpom za otpatke, ormar, zidno ogledalo, čiviluk i polica za prtljag;

- prostor za dnevni boravak: dnevna garnitura (kauč i/ili 2 fotelje), sto, podna lampa, opremljena kuhinja i sto za objedovanje sa stolicama.



*Neophodna oprema studio apartmana (Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata)*

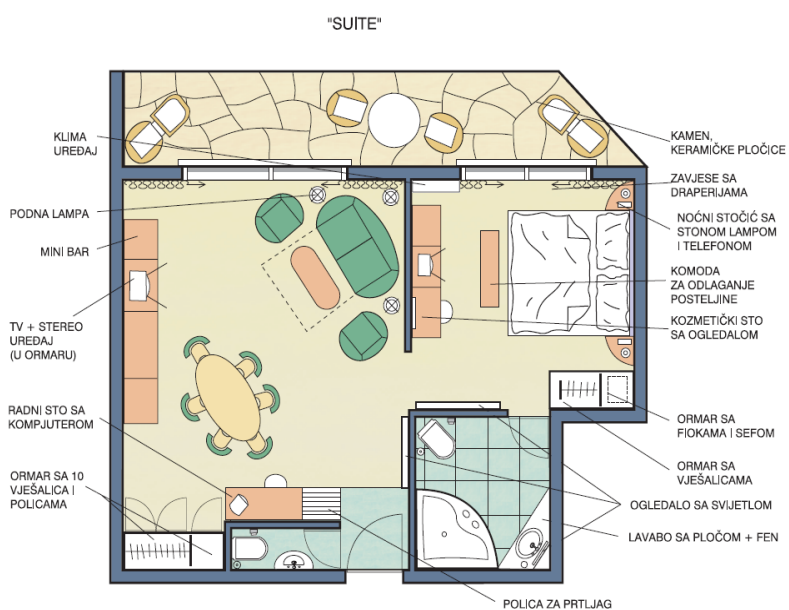
### Hotelski apartman „suite“

Prostorije: predsoblje, prostorija za dnevni boravak, soba (ili sobe) za spavanje i kupatilo (ili kupatila), kao i WC, u skladu sa kategorijom hotela.

Standardna oprema:

- spavaća soba: hotelski krevet sa uzglavljem i nefiksiranim madracem, noćni stočić sa lampom, toaletni sto sa ogledalom, lampom, stolicom i korpom za otpatke, ormar, zidno ogledalo, čiviluk i polica za prtljag;

- prostorija za dnevni boravak: dnevna garnitura (kauč i/ili 2 fotelje), sto, podna lampa i sto za objedovanje sa stolicama.



Neophodna oprema „suite“ apartmana (Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata)

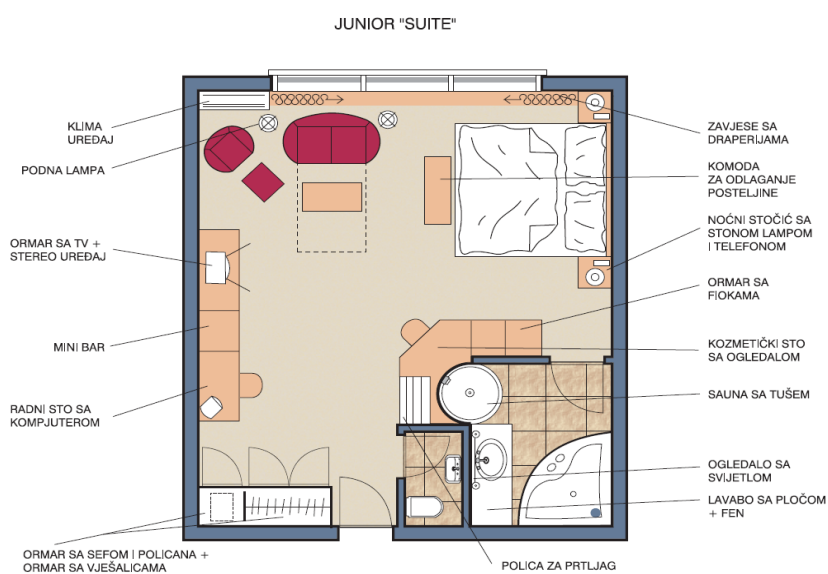
### Apartman „junior“

Prostorije: predsoblje, kombinovana prostorija za dnevni boravak i za spavanje sa kupatilom, kao i WC, u skladu sa kategorijom hotela.

Standardna oprema:

- spavaći dio sobe: hotelski krevet sa uzglavljem i nefiksiranim madracem, noćni stočić sa lampom, toaletni sto sa ogledalom, lampom, stolicom i korpom za otpatke, ormar, zidno ogledalo, čiviluk i polica za prtljag;

- prostor za dnevni boravak: dnevna garnitura (kauč i/ili 2 fotelje), sto, podna lampa i sto za objedovanje sa stolicama.



*Neophodna oprema „junior“ apartmana (Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata)*



### 6.3.3 Prateći sadržaji

**Sanitarne prostorije.** Objekti u kojima neke (ili sve sobe) nemaju kupatila, moraju imati odgovarajući broj zajedničkih toaleta i tuš kabina, odnosno, na svakih 10 kreveta predvidjeti jednu toaletnu grupu (odvojeni toaleti za žene i muškarce) i jedno zajedničko kupatilo (odvojeno za žene i muškarce).

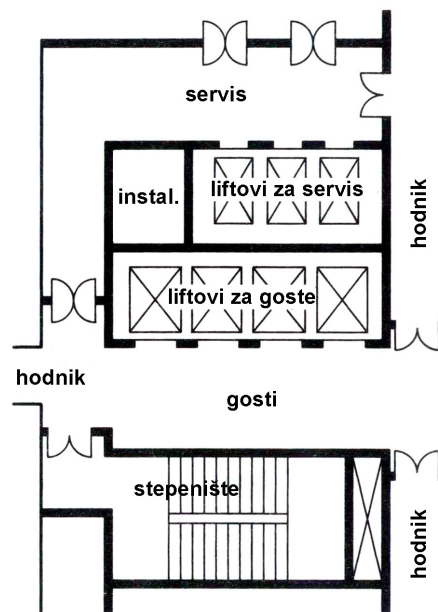
U objektima sa 4 i 5 zvjezdica, po pravilu, svaka spavaća soba u sastavu apartmana treba da ima i zasebno kupatilo.

**Liftovi.** Broj liftova je definisan prema kapacitetu objekta:

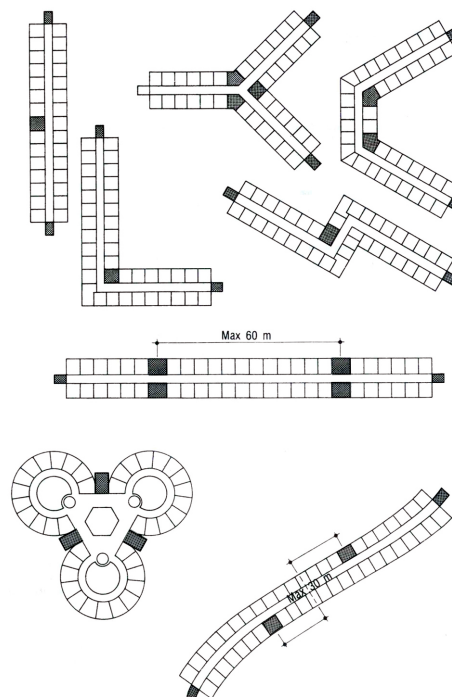
- do 50 soba, najmanje jedan lift;
- od 50 do 100 soba, najmanje dva lifta;
- od 100 do 150 soba, najmanje tri lifta i
- od 150 do 250 i više soba najmanje četiri lifta.

Kod objekata koji imaju više od dva sprata mora se obezbijediti i servisni lift.

**Servisne prostorije.** Na svakih 15 soba ili na svaki dependans, mora postojati prostorija/prostor za smještaj pribora i sredstava za održavanje higijene, kao i prostorija za odlaganje korišćene posteljine, sredstava za čišćenje, kolica i usisivača. Prostorije za presvlačenje osoblja moraju da sadrže ormare, toalete i tuš kabine. (*Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata, član 88*)



Liftovsko jezgro sa stepeništem i zonom servisa



Pozicija stepeništa u dispoziciji smještajnih jedinica i međusobna rastojanja

## 6.4 ANALIZA EKONOMSKO – TEHNIČKOG DIJELA

Hotelski objekat svojim ekonomsko – tehničkim dijelom obezbjeđuje osnovne usluge kao i pravilno funkcionisanje cjelokupnog objekta. Projektovanje ovog dijela smatra se najsloženijim jer je potrebno zadovoljiti više tehnoloških i tehničkih zahtjeva.

Osnovni sadržaj ovog dijela su: kuhinja, čistoća, prostorije za osoblje sa upravom, održavanje, pogonski dio i mogući podzemni ulaz u garažu.

Površina i sadržaj ovog dijela zavise od kategorije i kapaciteta hotela. Položaj ekonomsko – tehničkog bloka treba da bude takav da se može nesmetano odgovoriti funkcionalnim zahtjevima ostalih djelova turističkog objekta. Pravci kretanja robe i osoblja treba da su logično regulisani, na takav način da se vrše najkraćim putem i bez teškoća.

Prostorije ugostiteljskog objekta u kojem se priprema i uslužuje hrana podijeljene su u četiri kategorije i to:

- kuhinjski blok (kuhinja sa pratećim sadržajima),
- pomoćne prostorije,
- tehničke prostorije i
- posebni ulazi za dopremanje i prijem namirnica, kao i otprijevanje otpada (ekonomski ulaz).

*(Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata, član 59)*

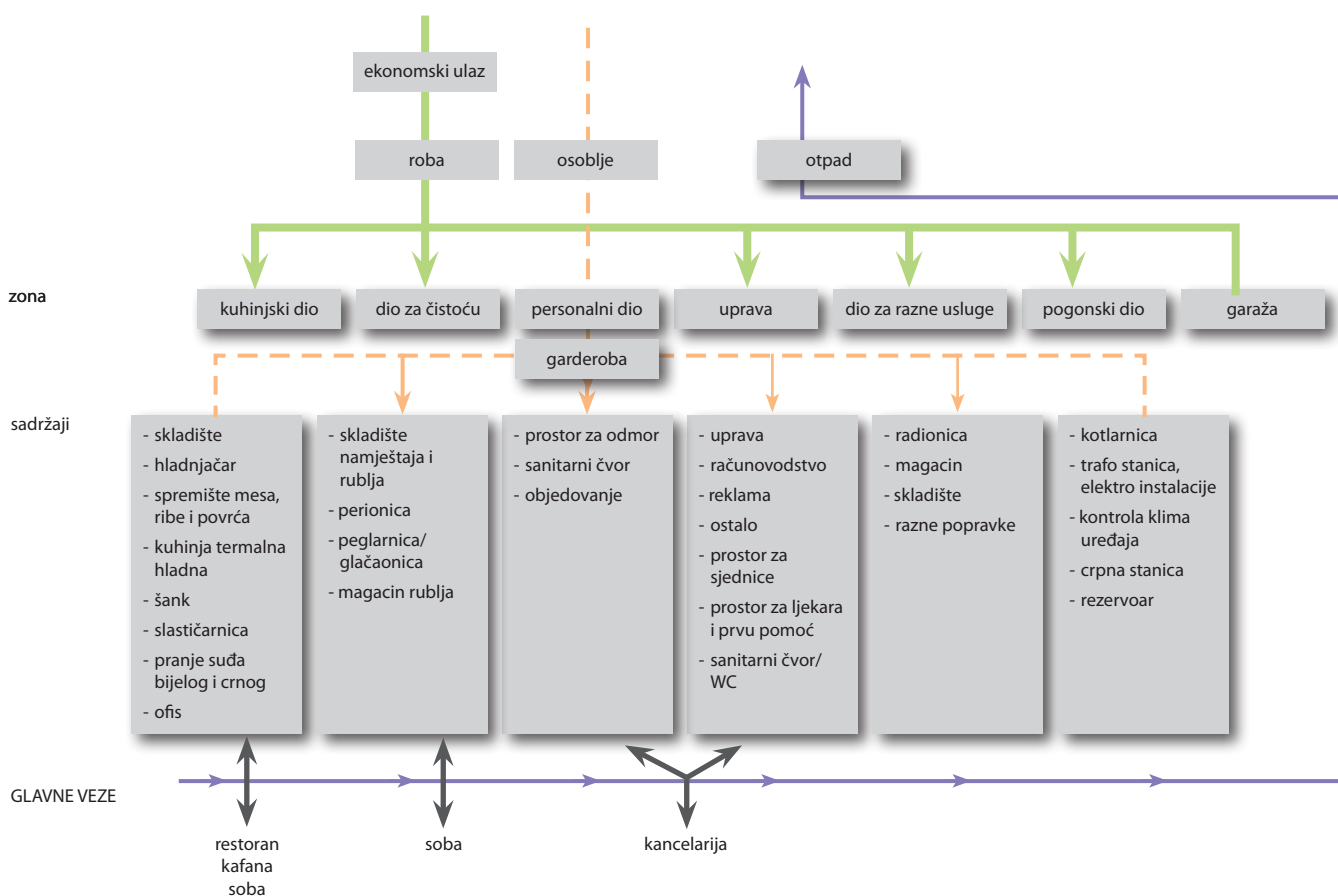
**Prostor za pripremu hrane – kuhinjski blok**, predstavlja tehnološki najkompleksniji segment hotela. Kada je u pitanju odnos između položaja kuhinje i položaja ostalih djelova, onda bi konkretni zahtjevi bili sledeći:

- kuhinjski dio treba da se nalazi uz restoran na istom nivou;
- mora imati neposrednu vezu sa magacinima za skladištenje mesa, ribe, povrća i voća, kao i pratećim hladnjacima i sl.;
- obaveznom ventilacijom izvršiti klimatizaciju kuhinje zbog neugodnih mirisa (obezbijediti minimalno 20 puta izmjenu vazduha u jednom satu);
- kuhinjski blok mora imati direktnu vezu sa prostorom za radnike, kako bi se nakon prelaska sanitarnog dijela sa garderobom ostvario direktan pristup;
- konobari ne smiju da imaju pristup kuhinji, već hranu preuzimaju preko ofisa.

Funkcionalno-tehnološki zahtjevi podrazumjevaju sljedeće:

- termalna kuhinja je centralni dio, odnosno takozvana glavna kuhinja, a jela se preko servisa/ofisa direktno distribuiraju;
- pravci raznošenja hrane i kretanja osoblja treba da budu pravilno regulisani, bez ukrštanja i sa jasno odvojenom linijom kretanja čistih od nečistih materijala;
- osnovne linije kretanja su: linija kretanja hrane (istovar – prijemni pult – magacin – hladnjače/spremišta – kuhinja – ofis – restoran); linija toplih i hladnih jela; linija raznošenja čistog i prljavog posuđa; linija raznošenja pića i kafe; linija iznošenja otpadaka; linija kretanja osoblja;
- ulazak osoblja i distribucija hrane je po toplom podu, dok je čitava kuhinja po mokrom podu.

Opremljen i profesionalno dizajniran kuhinjski blok, mora biti najmanje površine 35 – 50% od ukupne površine koju čine restoran i kuhinja. (*Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata, član 63*)



Organizaciona šema ekonomsko-tehničkog dijela

**Kuhinja (kuhinjski blok)** treba da ima :

- 1) 25% prostora za prijem i odlaganje hrane;
- 2) 15% prostora za pripremu „hladnih“ jela;
- 3) 20% prostora za pripremu kuvanja, „toplih“ jela i pečenja;
- 4) 15% prostora za slobodno kretanje osoblja;
- 5) 10% prostora za pranje i odlaganje otpada i
- 6) 15% prostora za zaposlene u kuhinji.

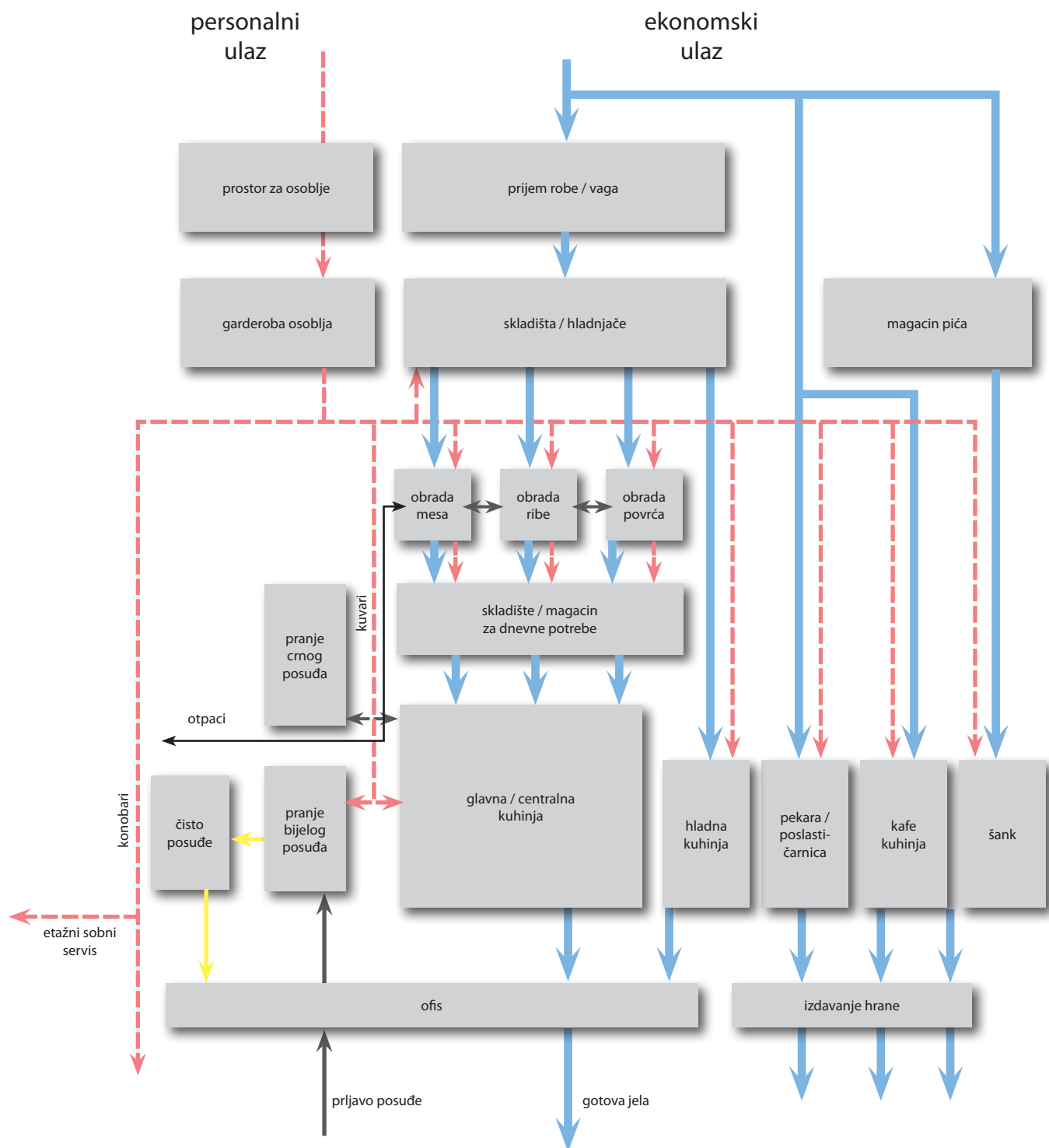
**Odnos površine kuhinje i restorana** izražen je u sljedećim procentima:

- 1) kuhinja i banket sala sa svečanim menijem - 50% : 50%;
- 2) kuhinja i restoran sa punim menijem - 35% : 65%;
- 3) kuhinja i restoran sa standardnim menijem - 30% : 70% i
- 4) kuhinja i restoran sa ograničenom ponudom (pečenjara i slično) - 20% : 80%.

Prostorije kuhinjskog bloka definisane su kategorijom objekta, a u zavisnosti od vrste jela koja se pripremaju, kuhinjski blok mora imati prostorije/boksove, odnosno odvojene prostore za:

- 1) čišćenje i prethodnu obradu namirnica (odvojeni prostori za povrće i voće, za meso i za ribu);
- 2) doradu, termičku i završnu obradu namirnica prema utvrđenim normativima i recepturama (topla kuhinja);
- 3) pripremu hladnih predjela, hladnih jela i salata (hladna kuhinja);
- 4) pripremu slatkih jela, poslastica i peciva (pekarsko-poslastičarska radionica);
- 5) pranje posuđa - odvojene perionice za pranje restoranskog posuđa (posuđe i pribor za jelo) i kuhinjskog posuđa (posuđa i pribora za pripremanje jela);
- 6) čuvanje namirnica za dnevne potrebe kuhinje (dnevni magacin).

*(Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata, član 64)*



Organizaciona šema kuhinje sa pratećim sadržajima

## 6.5 ANALIZA PROSTORA ZA DRUŠTVENE AKTIVNOSTI

Društveni dio hotela čine prostori u kojima se gosti bave društvenim aktivnostima. Ovaj dio predstavlja najvitalniji i najatraktivniji dio hotela. Osnovni prostori za društvene aktivnosti mogu se podijeliti na:

- prijemni prostor – lobi;
- šoping prostor;
- prostor za konzumiranje hrane i pića;
- prostor za zabavu;
- poslovno – administrativni prostor, uz mogućnost pružanja usluga održavanja seminara, konferencija kongresa i sl.

### Prijemni prostor (repcija i hol)

Glavni ulaz je najčešće pozicioniran na način da ima direktan pristup sa najfrekventnije saobraćajnice ili trga. Mora biti jasno definisan, uočljiv i atraktivan.

Prostorija za prijem gostiju (repcija i hol) u ugostiteljskom objektu treba da ima površinu najmanje:

- 9 m<sup>2</sup>, uvećanu za po 0,5 m<sup>2</sup> po sobi za svaku narednu sobu, za objekte kategorije jedne i dvije zvjezdice i kapaciteta do 25 soba;
- 15 m<sup>2</sup>, uvećanu za 0,5 m<sup>2</sup> za svaku narednu sobu, za objekte kategorije tri zvjezdice i kapaciteta do 25 soba;
- 30 m<sup>2</sup>, uvećanu za 0,6 m<sup>2</sup> za svaku narednu sobu, za objekte kategorije četiri zvjezdice i kapaciteta do 25 soba i
- 30 m<sup>2</sup>, uvećanu za 0,8 m<sup>2</sup> za svaku narednu sobu, za objekte kategorije pet zvjezdica i kapaciteta do 25 soba.

**Hol** je prostor namijenjen prijemu i dočeku gostiju, kao društveni salon, sa manjim barovima ili prodavnicama. Treba da ima dovoljno sjedećih mjesta u skladu sa kapacitetom objekta, kako bi gost po ulasku mogao da se udobno smjesti i sačeka prijem na repciji, kao i toalet za goste (za muškarce i za žene) koji vizuelno mora biti odvojen od ulaznog hola, ali lako dostupan.

Položaj repcije mora biti smješten tako da je direktno vidljiva za gosta čim stupi u hol, kao i da bude u vezi sa prostorom za upravu. Osoblju repcije treba omogućiti nesmetan vidik prema ulazu u prijemni hol kao i prema vertikalnim komunikacijama (stepeništu i liftovima).

Iz hola/lobija, gostima treba omogućiti lak pristup smještajnom i ostalim društvenim dijelovima. Za regulisanje kretanja je najbolje koristiti piktograme, naročito ako su dizajnerski obrađeni.

### Administracija

U sklopu prijemnog dijela treba da se nalazi i prostor za upravu, koji čine kancelarijski prostori, direktno uz recepciju.

### Banket i konferencijske sale

Banket i konferencijske sale, sastoje se od posebnog hola, odvojenog spoljašnjeg ulaza, posebne opreme (oprema za prevođenje, projekcije, pokretne i plesne podije, skladišta i terase na otvorenom), toaleta, garderobe i hodnika koji je povezan sa ostalim dijelovima.

Kongresni dio je uvijek postavljen samostalno, ima svoj ulaz ali ima i dobru komunikaciju sa jezgrom hotela. Takođe, treba da ima multifunkcionalne karakteristike, tj. mogućnost pretvaranja prostora u prostor za bankete, svečanosti i sl.

### Prostorije za usluživanje

Svi dijelovi hotela koji za cilj imaju usluživanje hrane i pića, spadaju u prostorije za usluživanje, tako da se ovdje ubrajaju: restoran, kafana, sala za doručak, sala za banket, taverna, nacionalni restorani i prostor za raznovrsne specijalitete hotela.

Funkcionalni zahtjevi:

- laka pristupačnost restorana iz svih soba ili iz prijemnog hola;
- orijentacija restorana ka prijatnom pejzažu;
- prostor restorana mora biti fleksibilan, jer broj gostiju nije stalan, predvidjeti mogućnost prilagođavanja prostora sezoni;
- ostvariti fizičku vezu sa spoljnim prostorom u vidu terase, vrta;
- direktna veza sa kuhinjskim dijelom, i to u istom nivou.

U svim hotelima, u kojima se nude glavni obroci (ručak, večera) treba da bude obezbijedena prostorija za usluživanje (restoran sala).

Garni hotel mora imati prostoriju za usluživanje doručka (doručkovaonica, aperitiv bar i slično).

### Restoran sala

Veličina restoran-sale (broj sjedećih mjesta i površina) zavisi od kapaciteta, vrste i kategorije objekta:

- 1) broj sjedećih mjesta restoran sale izražen je u procentima u odnosu na kategoriju ugostiteljskog objekta, odnosno u ugostiteljskom objektu iz grupe "hoteli" za kategoriju:
  - jedna zvjezdica, potrebno je obezbjediti najmanje 20% sjedećih mjesta u odnosu na broj kreveta, a u pansionima najmanje 50% sjedećih mjesta u odnosu na broj kreveta;
  - dvije zvjezdice, potrebno je obezbjediti najmanje 30% sjedećih mjesta u odnosu na broj kreveta, a u pansionima broj sjedećih mjesta treba da odgovara broju kreveta;
  - tri zvjezdice, potrebno je obezbjediti najmanje 50% sjedećih mjesta u odnosu na broj kreveta, a u pansionima broj sjedećih mjesta treba da odgovara broju kreveta;
  - četiri zvjezdice, potrebno je obezbjediti najmanje 60% sjedećih mjesta u odnosu na broj kreveta i
  - pet zvjezdica, potrebno je obezbjediti najmanje 80% sjedećih mjesta u odnosu na broj kreveta;
- 2) površina restoran-sale u ugostiteljskom objektu iz grupe "hoteli" za kategorije:
  - jedna zvjezdica, iznosi najmanje 1 m<sup>2</sup> po stolici;
  - dvije zvjezdice, iznosi najmanje 1,20 m<sup>2</sup> po stolici;
  - tri i četiri zvjezdice, iznosi najmanje 1,50 m<sup>2</sup> po stolici i
  - pet zvjezdica, iznosi najmanje 1,80 m<sup>2</sup> po stolici.

### Prostori za zabavu

U ovu grupu prostorija spadaju bazen, spa i wellness centri, noćni klubovi, diskoteke, kockarnice, rekreativno – sportski sadržaji i sl.

Idealna veličina *spoljašnjeg – otvorenog bazena* je:

- za objekte do 350 ležaja, najmanje 105 m<sup>2</sup>, odnosno dimenzija 15 m x 7 m i dubine najmanje 1,40 m,
- za objekte sa više od 350 ležaja, veličina bazena je 0,30 m<sup>2</sup> po ležaju.

Idealna veličina *unutrašnjeg – zatvorenog bazena* je 0,30 m<sup>2</sup> po ležaju ili najmanje 40 m<sup>2</sup>, u zavisnosti od toga koja dobijena vrijednost je veća. Minimalna veličina bazena za djecu treba da bude 5 m<sup>2</sup>, sa dubinom od 0,50 m.



Kompleks bazena sastoji se od bazena, bazena za djecu, bazena za vodenu masažu i slično, dok se za dodatni ugođaj gostiju, mogu instalirati i vještački vodopadi.

### Wellness i SPA

Pozicija wellness i SPA sadržaja u hotelima se nadovezuje na prostore unutrašnjih i otvorenih bazena, a može se pojaviti i samostalno, bez pratećeg bazenskog prostora.

Površine ovih sadržaja nisu precizno definisane i mogu da se kreću od 100-200m<sup>2</sup> do 1200m<sup>2</sup>, ili čak i više, za velike hotele. Površina zavisi od raznovrsnosti sadržaja, a neki od njih su:

kozmetički tretmani; kozmetičko-medicinski tretmani - razne vrste masaža (tradicionalna, relax, masaža kamenjem, algama, i sl.); balneoterapija (saune, kade, tuševi); prostori za vodene tretmane (ozonski bazen, bazen sa suprotnim strujama, razne vrste tuševa i sl.); aroma terapije; slane sobe, itd.

Važan dio wellness i spa centara su instalacije i prateće prostorije (toaleti, svlačionice, prostorije za osoblje i sl.)

Prilikom projektovanja wellness centara u hotelima koristiti *Priručnik za „Wellness“ kapacitete hotela (Ministarstvo turizma Crne Gore, 2004.)*.

## 6.6 LICA SA POSEBNIM POTREBAMA

Objekti ugostiteljske i turističke namjene, kao objekti javnog karaktera, su u obavezi da sadrže elemente pristupačnosti za lica sa posebnim potrebama, posebno, za savladavanje visinskih razlika (npr. dopušteni nagib rampe do uključivo 1:20, tj. 5%, i sl.).

Kod pojedinih objekata turističke namjene, naročito hotela, od značaja su i uslovi za posebne sadržaje (npr. ulazak lica sa posebnim potrebama u vodu na plaži i na bazenu, i sl.).

Prilikom projektovanja prostora za lica sa posebnim potrebama u ugostiteljskim objektima i hotelima koristiti *Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom (Ministarstvo uređenja prostora i zaštite životne sredine, 2013.)*

## 6.6 PARKIRANJE I GARAŽIRANJE VOZILA

Normativ za parkiranje za ugostiteljske objekte i hotele je sledeći:

**Hoteli - na 1000 m<sup>2</sup> ..... 10 pm (5 – 20 pm)**

**Restorani - na 1000 m<sup>2</sup> ..... 120 pm (40 – 200 pm)**

Minimalno parking mesto, kod upravnog parkiranja, za putničko vozilo je širine 2.30 m i dužine 4.80 m na otvorenom, a kod garaža dubina parking mesta je minimum 5.00, a parking mesto koje sa jedne podužne strane ima stub, zid ili drugi vertikalni građevinski elemenat, ogradu ili opremu proširuje se za 0.30 do 0.60 m, zavisno od oblika i položaja građevinskog elementa.

Minimalna širina komunikacije za pristup do parking mesta pod uglom 90° je 5.5m.

Kod kosog parkiranja pod uglom 30/45/60° dubina parking mesta (upravno na kolovoz) je 4.30/5.00/5.30 m, širina kolovoza prilazne saobraćajnice 2.80/3.00/4.70 m a širina parking mesta 2.30m.

*Jedno garažno mesto zauzima od 25 – 30m<sup>2</sup> površine garaže.*

Rampe za pristup do parkirališta i garaža u podzemnim ili nadzemnim objektima kapaciteta do 1500m<sup>2</sup> imaju maksimalne podužne padove:

- pokrivene prave rampe – 18%;
- otvorene prave rampe – 15%;
- pokrivene kružne rampe – 15%,
- otkrivene kružne rampe – 12%;
- parkirališta do 4 vozila – 20%.

Najveći nagib rampi za pristup parkiralištima u podzemnim ili nadzemnim parkiralištima ili garažama kapaciteta iznad 40 vozila iznose:

- otvorene prave rampe – 12%;
- kružne rampe – 12%;
- pokrivene prave rampe – 15%.

Najmanja širina prave rampe iznosi 3.75m (kolovoz 2.75 + 2x0.5 obostrani trotoari) za jednosmjernu pravu rampu a 4.70m (3.70+2x0.5) za jednosmjernu kružnu rampu.

Minimalna širina dvosmjerne prave rampe iznosi 6.50m (2x2.75+2x0.50), a za kružne iznosi 8.10m (3.70+3.40+2x0.50).

Minimalni radijus osovine kružnih rampi iznosi 6.00m.

*Obavezno voditi računa o ozelenjavanju otvorenog parking prostora – drvoredima i zelenim površinama. Prilikom formiranja drvoreda na parkirizima potrebno je obezbijediti na dva upravna parking mjesta po jedno drvo, a kod podužnog (paralelnog) parkiranja na jedno parking mjesto po jedno drvo.*

Najmanje 5% od ukupnog broja parking mjesta mora biti namijenjeno licima smanjene pokretljivosti.

Normative za parkiranje koji se oslanjaju na saobraćajne studije, potrebno je definisati planovima višeg reda za svaku jedinicu lokalne samouprave.

*(Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta/kriterijumima namjene površina/elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, član 114.)*

## 6.8 OSTALI USLOVI

Sve vrste ugostiteljskih objekata, koje su definisane *Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata*, moraju ispunjavati minimalno – tehničke uslove (opšte uslove), koji se naročito odnose na:

- isticanje oznake vrste i kategorije objekta;
- uređenje prostora i eksterijera;
- nesmetano kretanje i boravak gostiju i zaposlenog osoblja;
- snadbijevanje vodom za piće;
- otpadne vode i čvrst otpad;
- snadbijevanje električnom energijom;
- telefonski priključak;
- protiv-požarnu zaštitu;
- uniforme i prostorije za zaposleno osoblje;
- zaštitu od buke;
- prostorije i opremu;
- druge uslove od značaja za pružanje ugostiteljskih usluga.

### Visine prostorija

Građevinski gabariti za ugostiteljske objekte treba da su tako projektovani da predviđaju minimalnu visinu enterijera, sa neophodnim prostorom za prolaz osoblja, instalacija i cjevovoda, ukoliko nije drugačije propisano odgovarajućim pravilnicima.

**Minimalna unutrašnja visina prostorija** u ugostiteljskom objektu (visina od poda do tavanice) iznosi:

- sve javne prostorije - 3.00 m;
- spavaće sobe i kancelarije - 2.50 m;
- hodnici spavaćih soba - 2.25 m;
- prizemne uslužne prostorije - 4.00 m;
- kuhinja - 3.00 m;
- parking u podzemnim garažama - 2.20 m.

Visina unutrašnjih prostorija u kućama, apartmanima i privatnim sobama za izdavanje turistima ne smije biti niža od 2,30 m.

Prostorije ugostiteljskog objekta u zgradama koje su registrovane kao kulturno-istorijski spomenici i u ambijentalnim cjelinama, kao i ugostiteljski objekti na vodi mogu imati nižu visinu od propisane, s tim da unutrašnja visina tih prostorija ne može biti niža od 2,30 m, pod uslovom da sobe imaju dobru ventilaciju. (*Pravilnik o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata, član 41*)

## Zakoni /Pravilnici:

1. *Zakon o uređenju prostora i izgradnji objekata*, ("Službeni list RCG", br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13), Ministarstvo uređenja prostora i zaštite životne sredine, Podgorica: 2013.
2. *Zakon o turizmu* („Sl. List CG“, br. 61/10, 40/11), 2011.
3. *Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata* („Službeni list Crne Gore“ br. 63/11, 47/12), 2012.
4. *Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta/kriterijumima namjene površina/ elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima* (2010. god.);
5. *Pravilnik o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata* („Sl. listu RCG“, br. 33/2007), 2007.
6. *Pravilnik o kategorizaciji turističkih mjesta* („Sl. listu RCG“, br. 24/04)
7. *Program razvoja planinskog turizma u Crnoj Gori* (2005 god.);
8. *Priručnik za „Wellness“ kapacitete hotela* (2004. god.);
9. *Priručnik za standardizaciju turističkog smještaja u Crnoj Gori* (Ministarstvo turizma, 2004. god);
10. *Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom*, („Službeni list Crne Gore, broj 48/2013), Podgorica: 2013.

## Ostala relevantna literatura:

1. *Edilizia turistica e alberghiera*, Quaderni del Manuale progettazione edilizia, Milano: Hoepli, 2007.
2. *ECO Lodge koncept u Crnoj Gori*, Ministarstvo za ekonomski razvoj, Ministarstvo turizma i zaštite životne sredine, GTZ, 2007.
3. Fang, B. Z. *Izgradnja turističkih objekata u Jugoslaviji*, Beograd: Časopis „Izgradnja“,1983.

4. Jović, G. S. *Prostorno planiranje u turizmu*, Niš: Prirodno matematički fakultet, 2010.
5. *Master plan Velika Plaža, Ulcinj*, DEG, 2003.
6. *Nacionalna strategija održivog razvoja Crne Gore*, Ministarstvo turizma i zaštite životne sredine, 2007.
7. Piha, Branislav. *Planiranje turizma i svakodnevne rekreacije u samoupravnom društvu*, Beograd: Privredno finansijski vodič, 1982.
8. *Priručnik za smještajne objekte „Divlja ljepota“*, Ministarstvo turizma, GTZ, 2009.
9. *Prostorni plan Crne Gore do 2020 god.*, Ministarstvo za ekonomski razvoj Crne Gore, Podgorica: 2008.
10. *Savremeni izraz tradicionalnih kuća u Crnoj Gori*, Ministarstvo za ekonomski razvoj, Ministarstvo turizma i zaštite životne sredine, GTZ, 2007.
11. *Standardi za planiranje ugostiteljsko – turističkih zona* (Horwath i Horwath Consulting Zagreb d.o.o.), Urbing d.o.o, Zagreb, 2009.god.
12. *Strategija razvoja turizma u Crnoj Gori do 2020. godine*, Ministarstvo turizma i zaštite životne sredine, 2008.
13. *Opšte UNWTO smjernice za procjenu i upravljanje graničnim kapacitetom nosivosti područja*, Ministarstvo turizma,
14. Vuksanović, D.; Popović, S. *Arhitektonski atlas Crne Gore*, Podgorica: Ministarstvo turizma i zaštite životne sredine, GTZ, 2008.

#### Izvori grafičkih priloga:

1. *Edilizia turistica e alberghiera*, Quaderni del Manuale progettazione edilizia, Milano: Hoepli, 2007.
2. *Pravilnik o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata* („Sl. listu RCG“, br. 33/2007), 2007.
3. *Strategija razvoja turizma u Crnoj Gori do 2020. godine*, Ministarstvo turizma i zaštite životne sredine, 2008.
4. Vuksanović, D.; Popović, S. *Arhitektonski atlas Crne Gore*, Podgorica: Ministarstvo turizma i zaštite životne sredine, GTZ, 2008.

## **Stručni tim:**

Sanja Lješковиć Mitrović, Msc pejzažne arhitekture, rukovodilac izrade Priručnika

Dr Slavica Stamatović Vučković, dipl. ing. arh.  
Biljana Gligorić, dipl. ing. arh.

Nevena Daković, dipl. ing. arh.  
Igor Vujačić, dipl. ing. arh.  
Ina Boljević, dipl. ing. arh.

## **LAMP projekat:**

Nikola Petrović – Koordinator LAMP projekta  
Sonja Laković – Menadžer LAMP projekta  
Nikola Jovović – Monitoring i evaluacija

## **Posebna zahvalnost:**

Angelo D' Urso – konsultat Svjetske banke

Fotografije za naslovnu stranu preuzete sa:  
[www.montenegro.travel](http://www.montenegro.travel)  
Arhiva PG Biro

Podgorica, Maj 2015.