

IZMJENE I DOPUNE DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE SEKTOR 5
Kumbor, Opština Herceg Novi

Nacrt plana

- Izmjene I dopune DSL Sektor 5 se rade na osnovu Odluke o izradi Izmjena i dopuna Državne studije lokacije Sektor 5, donesene od strane Vlade Crne Gore na sjednici 30.juna 2017.g., i Ugovora o izradi Izmjena I dopuna DSL Sektor 5, potpisanog između:

Naručioca: Ministarstvo održivog razvoja i turizma, i

Obrađivača: CAU - Centar za arhitekturu i urbanizam, Podgorica.

- Izmjene I dopune DSL Sektor 5 se rade po skraćenom postupku, i donose se za period do 2020.g.
- Najvećim dijelom predmetnog zahvata gazduje preduzeće Azmont Investments, d.o.o. Herceg Novi, koji posjeduje pravo dugoročnog zakupa lokacije kasarne "Orijski bataljon" Kumbor. U skladu sa smjenicama važeće DSL Sektor 5, na području kasarne je započeta izgradnja kompleksa *Porto Novi*.



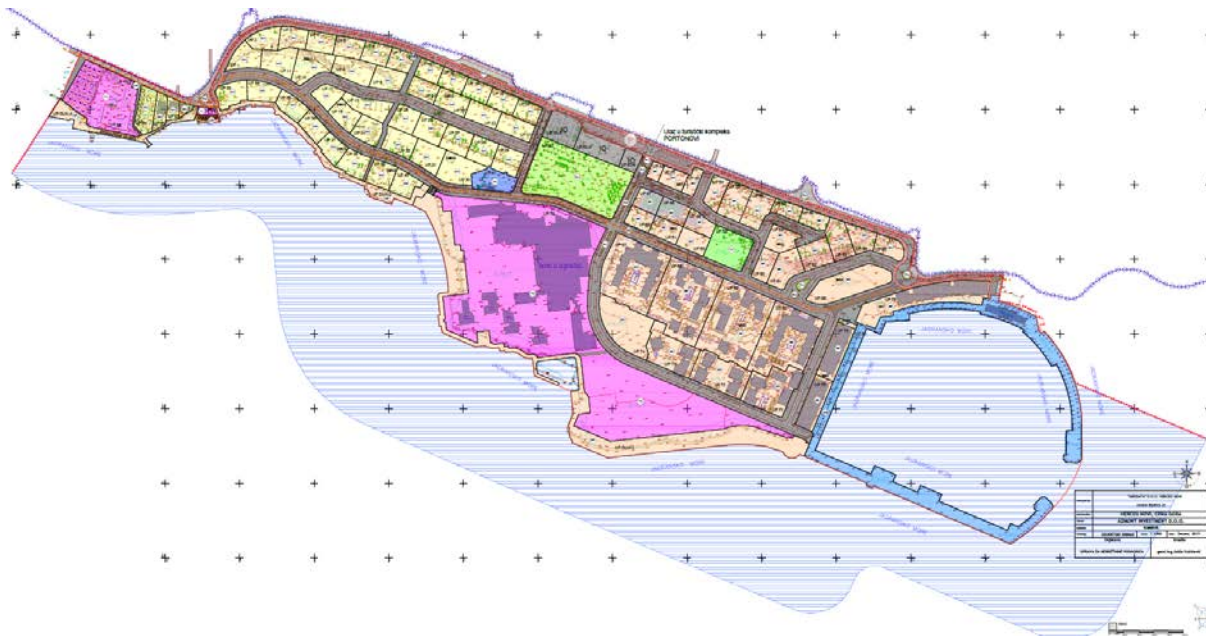
Porto Novi

- Proces izgradnje objekata se radi paralelno sa procesom izrade tehničke dokumentacije za naredne objekte, koji su planirani za gradnju. Kroz ove interaktivne procese ukazala se potreba za unaprjeđenjem infrastrukturnih rješenja, kao i rješavanjem nekih neusaglašenosti koje su evidentirane na samom terenu, zbog čega je Azmont investments d.o.o. podnio inicijativu za izradu Izmjena i dopuna DSL Sektor 5. Svoje zahtjeve za izmjenama planskog rješenja, Azmont investments je iskazao u vidu dostavljenog Masterplana. Inicijativu za izradu izmjena i dopuna DSL su podnijele i Carine d.o.o., čije parcele se nalaze u neposrednoj blizini Azmont investments d.o.o.
- Područje planskog dokumenta čini dio naselja Kumbor, priobalnog područja opštine Herceg Novi. Od centra Herceg Novog je udaljeno cca 6 km.
- Površina zahvata ID DSL na kopnu iznosi **29.33ha**.
Uključujući dio morskog akvatorijuma unutar marine I planiranog privezista, površina zahvata iznosi 36.59 ha, a uključujući i pripadajući dio morskog akvatorijuma 63.37 ha.
- Planski osnov za izradu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije Sektor 5 dat je u PPPPN za Morsko dobro.
- Prostor zahvata ID DSL Sektor 5 predstavlja dio glavnog potencijala za planiranje novih ekskluzivnih turističkih kapaciteta grada Herceg Novog.
Povoljnost prirodnih uslova, pogodna orijentacija, visoki bonitet započetih objekata, dobra saobraćajna povezanost I blizina aerodroma u Tivtu I Dubrovniku, čine preduslove za formiranjem savremenog, modernog I kvalitetnog kompleksa kombinovanih sadržaja, atraktivnog za boravak tokom cijele godine.

- Izgradnja ovako planiranog kompleksa podrazumijeva I sledeće :
 - očuvanje I unapredjenje zelenih površina;
 - formiranje javnih prostora I šetališta Lungo Mare;
 - urbano opremanje ukupnog prostora.
- Odabrani model prostorne organizacije Izmjena i dopuna DSL zasnovan je na podršci, u smislu očuvanja osnovnih konceptijskih postavki i prostorne organizacije, rješenja datih u PPPN za Morsko dobro, i u važećim ID DSL Sektor 5 iz 2014.g.
Prostor zahvata ID DSL je podijeljen na kompleks Porto Novi, i ostali dio prostora.
- Planom je, u odnosu na rješenje iz 2014.g., predložena korekcija obalne linije u kompleksu Porto Novi. Nova obalna linija je definisana na osnovu dostavljene *Studije izvodljivosti čišćenja morskog dna iskopavanjem i nasipanje materijala u cilju formiranja plaža*.
- Kompleks **Porto Novi** je planiran kao kompleks kombinovanih sadržaja, u okviru koga se izdvajaju 4 funkcionalne cjeline:
 1. Zona ekskluzivnog stanovanja male gustine – luksuzne vile uz obalu i zaledju;
 2. Zona mješovite namjene – objekti sa stambenim I turističkim apartmanima, poslovnim i komercijalnim sadržajima;
 3. Zona turističkog naselja T2, kategorije 4*– smještajni kapaciteti sa pratećim sadržajima I jedriličarskim klubom;
 4. Zona luke nautičkog turizma – Marina kapaciteta 250 vezova, za plovila dužine 8-70m, sa pratećim sadržajima.

U okviru navedenih funkcionalnih cjelina definisane su površine za javne namjene:

- Zelene površine javne namjene, drvoredi uz saobraćajnice;
- Lokacija crkve Sv. Nedjelja;
- Mreža pješačkih saobraćajnica i prolaza;
- Šetalište Lungo Mare;
- Djelimično uredjena kupališta;
- Manje privezište za potrebe korisnika vila u okviru kompleksa, kapaciteta 15 vezova;
- Prostor namijenjen prezentaciji zatečenih spomeničkih I memorijalnih obilježja sakupljenih u krugu bivše kasarne.



- Planskim rješenjem je u okviru kompleksa definisan koridor saobraćajne i tehničke infrastrukture. Koridor obuhvata kolske i kolsko pješačke saobraćajnice, trotoare, drvorede i zelenilo uz saobraćajnice, instalacije hidrotehnike, jake i slabe struje, termotehnike i gasovod.
- Na dijelu zahvata van kompleksa Porto Novi je predviđena dogradnja kapaciteta stanovanja male gustine i izgradnja novog turističkog objekta – hotela kategorije 4*. Površine za javnu namjenu na ovom prostoru obuhvataju sledeće sadržaje:
 - Nastavak šetališta Lungo Mare;
 - Pješački prolazi sa javne saobraćajnice do obale Mora;
 - Uredjenje postojeće plaže, sa turističkim objektom na urbanističkoj parceli u zaleđu;
 - Djelimično uredjeno kupalište.
- Na prostoru zahvata su planirane sledeće izgrađene I neizgrađene površine:

| | |
|---|-------------------------|
| Kompleks PORTONovi | |
| SMG - stanovanje male gustine | 46563.73 m ² |
| MN - mješovita namjena | 75377.28 m ² |
| VO - vjerski objekti | 1489.57 m ² |
| T2 Turizam – turističko naselje | 51923.12 m ² |
| IO - Objekti tehničke infrastrukture | 4272.32 m ² |
| HS - Marina | 15254.00 m ² |
| DUK - Djelimično uredjeno kupalište | 16784.61 m ² |
| PUJ - Površine javne namjene | 9757.73 m ² |
| PUO - Površine ograničene namjene | 2531.22 m ² |
| Koridor saobraćajne i tehničke infrastrukture | 54605.44 m ² |
| Pješačke površine | 1391.82 m ² |
| Ostali dio zahvata Plana | |
| SMG - stanovanje male gustine | 2857.88 m ² |
| T1 Turizam – hotel | 6653.37 m ² |
| TU Turizam - ugostiteljstvo | 263.55 m ² |
| DUK - Djelimično uredjeno kupalište | 1980.21 m ² |
| DS - Saobraćajna infrastruktura | 1350.00 m ² |
| Pjesacke površine | 581.57 m ² |

- Urbanistički pokazatelji ostvarenih kapaciteta u okviru zone zahvata Plana:

| | |
|--------------------------------|---------------------|
| ➤ ukupan broj UP | - 89 |
| ➤ površina pod objektom | - 67.529 m2 |
| ➤ BGP | - 161.773 m2 |

| | |
|---|----------------------|
| ➤ broj smj. SMG | - 45 |
| ➤ broj smj. MN (3 kor./smj.) | - 424 |
| ➤ ukupan broj smještajnih jedinica | - 469 |
| ➤ broj stanovnika SMG | - 375 |
| ➤ broj stanovnika MN (35 m2/kor.) | - 1.320 |
| ➤ ukupan broj stanovnika | - 1.695 |
| ➤ broj ležaja T1 | - 100 |
| ➤ broj ležaja T2 | - 420 |
| ➤ ukupan broj turističkih ležaja | - 520 |
| ➤ broj zaposlenih | - 930 |
| ➤ ukupan broj korisnika | - 3.145 |
| ➤ indeksi zauzetosti/izgrađenosti | - 0.23/0.55 |
| ➤ gustina naseljenosti u zahvatu Plana | - 107 kor./ha |

- Predviđene su sledeće mjere zaštite prostora:
 - Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda;
 - Mjere zaštite od požara i eksplozija;
 - Mjere za upravljanje čvrstim komunalnim otpadom;
 - Zaštita kulturnih dobara;
 - Mjere zaštite životne sredine;
 - Smjernice za racionalnu potrošnju energije.
- Planom je predviđen završetak izgradnje mreže započetih instalacija saobraćajne i elektroenergetske infrastrukture, elektronskih komunikacija, hidrotehničke i termotehničke infrastrukture, kao i pejzažno uređenje cijelog prostora.
- Sa ekonomskog aspekta, plan je prihvatljiv za realizaciju.
 U sagledavanju prihvatljivosti treba uzeti u obzir društveni aspekt investicije i opšte društvene koristi kako opštine Herceg Novi, tako i naselja u zahvatu, kroz stvaranje novih radnih mjesta, podsticaja i mogućnosti aktiviranja lokalnog stanovništva na razvijanju cijelog niza pratećih uslužnih djelatnosti što je jedan od osnovnih motiva prihvatanja planiranog projekta.

| Direktni prihodi | Iznos | % |
|---|----------------------|--------|
| Jednokratni prihodi: | | |
| Prihodi od naknada za građevinsko zemljište | 16,275,450.00 | 37.61 |
| Prihod od zemljišta -fiksni zakup | 11,119,426.65 | 25.70 |
| Prihodi od poreza na dodatu vrijednost od prodaje stanova (godišnje za period 5 godina) | 6,700,000.00 | 15.48 |
| Prihodi koji se ostvaruju svake godine: | | |
| Prihodi od poreza na dodatu vrijednost | 5,390,101.89 | 12.46 |
| Prihodi od poreza na lična primanja | 903,960.00 | 2.09 |
| Prihodi od poreza na neto dobit | 2,883,611.74 | 6.66 |
| | | |
| UKUPNI PRIHODI: | 43,272,550.28 | 100.00 |

Realizacija ovog projekta zahtjeva upošljavanje oko 930 stalnih radnika. Najveći dio građevinskog materijala, kao i robe i usluga za rad turističkog kompleksa će se nabavljati iz lokalnih izvora. Osim toga, društveni doprinos investicije moguće je iskazati kroz koristi za državu, prvenstveno kroz poreze, zakupe i takse.