

DRŽAVNA STUDIJA LOKACIJE SEKTOR 32 / ROSE - DOBREČ

2009.

NARUČILAC: **MINISTARSTVO UREDJENJA PROSTORA
I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE CRNE GORE**

OBRAĐIVAČ: Centar za planiranje urbanog razvoja
MonteCEP Kotor

RADNI TIM:

Rukovodilac izrade plana – odgovorni planer:

Milan Popović, dipl. inž. arh. broj licence: 05-5295/05-3 (09/01/06)

Radni tim:

Zorana Milošević, dipl.inž.arh. broj licence: 1201-7125/1 (24/11/08)

Vuk Đurović, dipl.inž.arh. broj licence: 05-5295/05-2 (09/01/06)

Slobodanka Milošević, arh.

Katarina Pandurov, inž.mat.

ekonomska analiza:

mr Zoran Senić, dipl. ekonomista

saobraćaj:

Milan Pavićević, dipl. inž. saob. broj licence: 05-752/06-2 (14/03/06)

ozelenjavanje:

Jelena Franović, dipl. inž. pejz. arh. broj licence: 01-1872/07 (21/03/07)

hidrotehničke instalacije:

Svjetlana Lalić, dipl. inž. građ. broj licence: 01-10693/1 (18/01/08)

Bojana Gobović, dipl.inž.građ.

elektroenergetika:

Predrag Vukotić, dipl. inž. el. broj licence: 01-10683/1 (25/01/08)

telekomunikacije:

Zoran Beljkaš, dipl. inž. el. broj licence: 01-6809/1 (05/10/07)

saradnici:

Jovanka Markuc, arh. teh.

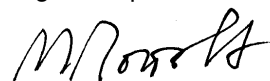
Vladana Stanojević, arh.teh.

strateška procjena uticaja:

mr Vasilije Bušković, dipl. biolog

mr Aleksandra Ivanović, dipl. biolog

odgovorni planer:



Milan Popović, dipl.inž.arh.

rukovodilac MonteCEP-a:



Saša Karajović, dipl.prostorni planer

direktor CEP-a:



Ljubina Stefanović Tasić, dipl.inž.arh.

Kotor, septembar 2009.

Republika Crna Gora
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
MINISTARSTVO ZAŠTITE ŽIVOTNE
SREDINE I UREĐENJA PROSTORA
Broj: 05-752/06-6
Podgorica, 14.03.2006. godine

Ministarstvo zaštite životne sredine i uređenja prostora, na zahtjev PJ „Monte Cep“, Kotor, dijela stranog društva, Centra za planiranje urbanog razvoja D.D. Beograd, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za izradu državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata, na osnovu člana 36,37 i 38 Zakona o planiranju i uređenju prostora („Službeni list RCG“, br. 28/05) i člana 196 stav 1 Zakona o opštem upravnom postupku („Službeni list RCG“, br. 60/03), donosi

RJEŠENJE

Utvrdjuje se da PJ „Monte Cep“, Kotor, kao dio stranog društva Centra za planiranje urbanog razvoja D.D. Beograd, ispunjava Zakonom propisane uslove za izdavanje licence za izradu državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata.

Po pravosnažnosti ovog rješenja podnosiocu zahtjeva će se od strane ovog ministarstva izdati licenca.

Obrazloženje

Uvidom u zahtjev broj 05-752/06 od 02.03.2006. godine, i priloženu dokumentaciju podnijetu od strane PJ „Monte Cep“, Kotor, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za izradu navedenih planskih dokumenata, na osnovu člana 37 Zakona o planiranju i uređenju prostora, utvrđeno je da:

- PJ „Monte Cep“, Kotor, kao dio stranog društva Centra za planiranje urbanog razvoja D.D. Beograd, posjeduje potvrdu o registraciji kod Centralnog registra Privrednog suda, u Podgorici, za obavljanje poslova prostornog planiranja, registarski broj 6-0000049/003,
- ima zaposlenog odgovornog planera, koji ispunjava Zakonom propisane uslove za rukovođenje izradom planskog dokumenta,
- ima zaposlena četiri planera (diplomiranog inženjera arhitekture, diplomiranog saobraćajnog inženjera, diplomiranog elektrotehničkog inženjera i diplomiranog građevinskog inženjera – odsjek za hidrotehniku, koji ispunjavaju zakonom propisane uslove za izradu planskog dokumenta.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Republike Crne Gore, u roku od 30 dana, od dana prijema rješenja.

POMOĆNIK MINISTRA
Maja Velimirović Petrović



Republika Crna Gora
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
MINISTARSTVO ZAŠTITE ŽIVOTNE
SREDINE I UREĐENJA PROSTORA
Broj: 05-5295/05-3
Podgorica, 09.01.2006. godine

Ministarstvo zaštite životne sredine i uređenja prostora, na zahtjev Milana Popovića, dipl.ing.arh., iz Beograda, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za odgovornog planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata), na osnovu člana 36,37,38 Zakona o planiranju i uređenju prostora („Službeni list RCG“, br. 28/05) i člana 196 tačka 1 Zakona o opštem upravnom postupku („Službeni list RCG“, br. 60/03), donosi

RJEŠENJE

Utvrđuje se da Milan Popović, dipl.ing.arh. iz Beograda, ispunjava Zakonom propisane uslove za izdavanje licence za odgovornog planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata).

Po pravosnažnosti ovog rješenja imenovanom će se od strane ovog ministarstva izdati licenca.

Obrazloženje

Uvidom u zahtjev broj 05-5295/05 od 21.11.2005. godine i priloženu dokumentaciju podnijetu od strane Milana Popovića, dipl.ing.arh., iz Beograda, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za odgovornog planera za izradu planskih dokumenata, na osnovu člana 37 Zakona o planiranju i uređenju prostora, utvrđeno je da imenovani:

- posjeduje visoku stručnu spremu-diplomirani inženjer arhitekture.
- ima više od pet godina radnog iskustva u struci,
- posjeduje odgovarajuće stručne rezultate ostvarene na izradi više planskih dokumenata.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Republike Crne Gore, u roku od 30 dana, od dana prijema rješenja.



ПОМОЋНИК МИНИСТРА
Maja Velimirović Petrović

SADRŽAJ PLANA

1. OPŠTI DIO

- 1.1. Pravni osnov
- 1.2. Povod i cilj izrade plana
- 1.3. Obuhvat i granice plana

2. POSTOJEĆE STANJE

- 2.1. Prirodne karakteristike
 - položaj i orijentacija
 - morfološke karakteristike
 - geološke karakteristike
 - hidrološke i hidrogeološke karakteristike
 - seizmičke karakteristike
 - klimatske karakteristike
 - maritimni uslovi
- 2.2. Karakteristike postojećeg stanja
- 2.3. Ocjena postojećeg stanja

3. STEČENE URBANISTIČKE OBAVEZE

- 3.1. Izvod iz planske dokumentacije
 - 3.1.1. Prostorni plan Crne Gore (2008)
 - 3.1.2. PPPPN Morskog dobra (2007)
 - 3.1.3. Ostala raspoloživa urbanistička dokumentacija
- 3.2. Analiza i ocjena kontaktnih zona

4. PLANSKO RJEŠENJE

- 4.1. Osnovna koncepcija rješenja
- 4.2. Prostorna organizacija
- 4.3. Procjena ekonomsko-demografskog uticaja

5. USLOVI ZA UREĐENJE PROSTORA

- 5.1. Namjena površina i objekata
- 5.2. Elementi regulacije i nivelacije
- 5.3. Uslovi za parcelaciju i preparcelaciju
- 5.4. Tretman postojećih objekata
- 5.5. Pravila za uređenje prostora i građenje objekata
 - 5.5.1. Pravila za uređenje prostora i građenje objekata turističke namjene
 - turistički centar
 - hoteli
 - rent a pull vile
 - kompleks vile zatvorenog tipa
 - turističko stanovanje - privatni smještaj
 - turistička izgradnja u zoni obale
 - sportsko-rekreativni sadržaji
 - 5.5.2. Pravila za uređenje prostora i građenje objekata javnih namjena
 - 5.5.3. Pravila za uređenje obala
 - pristanište
 - privezište
 - riva naselja Rose
 - uređene plaže - kupališta
 - male plaže
 - 5.5.4. Pravila za uređenje prostora za ostale objekte

- 5.6. Mjere zaštite kulturne baštine
- 5.7. Mjere zaštite životne sredine
- 5.8. Elementi iz Izvještaja o Strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu
- 5.9. Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda
- 5.10. Mjere za odbranu zemlje
- 5.11. Smjernice za etapnost realizacije
- 5.12. Uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica
- 5.13. Smjernice za racionalnu potrošnju energije
- 5.14. Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju
- 5.15. Uslovi za korišćenje prostora do privođenja namjeni
- 5.16. Smjernice za dalju razradu Plana

6. ANALITIČKI PODACI

Urbanistički pokazatelji po parcelama
 Urbanistički pokazatelji - slobodne površine
 Urbanistički pokazatelji - saobraćajne površine

7. INFRASTRUKTURA

- 7.1. Saobraćaj
- 7.2. Ozelenjavanje
- 7.3. Hidrotehnička infrastruktura
- 7.4. Elektroenergetska mreža
- 7.5. Telekomunikacije

8. 3D VIZUELIZACIJA

GRAFIČKI PRILOZI

01. Izvod iz PPPMD-a
02. Generalni koncept - Namjena površina
03. Generalni koncept - Infrastrukturni sistemi
04. Geodetska podloga sa granicom plana
05. Analiza postojećeg stanja
06. Detaljni plan namjene površina
07. Plan parcelacije i preparcelacije
08. Plan saobraćaja sa nivelacijom i regulacijom
09. Plan ozelenjavanja
10. Plan hidrotehničkih instalacija
11. Plan elektroenergetskog snabdijevanja
12. Plan telekomunikacionih instalacija

1. OPŠTI DIO

1.1. PRAVNI I PLANSKI OSNOV

Pravni osnov Državne studije lokacije je:

- ◆ Odluka o izradi Studije lokacije "Sektor 32", donesene od strane Vlade Crne Gore (decembar 2007);
- ◆ Zakon o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl. list RCG br. 51/08),

Planski osnov je:

- ◆ Prostorni plan područja posebne namjene Morskog dobra (2007).
- ◆ Programski zadatak za izradu Studije lokacije "Sektor 32" (novembar 2007)

1.2. POVOD I CILJ IZRADE PLANA

Prostornim planom područja posebne namjene za Morsko dobro, definisane su zone razvoja turističkih sadržaja za cjelokupnu teritoriju pod jurisdikcijom Morskog dobra. Usvajanjem navedenog prostornog plana stvorili su se uslovi za sukcesivnu razradu ovih zona kroz zakonom propisanu formu - Studija lokacije.

Cilj izrade Studije lokacije je sagledati stvarne potencijale i prirodne resurse lokacije, čime bi se definisali realni kapaciteti turističke namjene koja ne narušava sklad prirodnog okruženja.

Planom treba da se ponude rješenja kojima bi se izašlo u susret novim potrebama korišćenja prostora a uzimajući u obzir prirodne i ambijentalne vrijednosti i ograničenja.

1.3. OBUHVAT I GRANICE PLANA

Granica Državne studije lokacije u dijelu Sektora 32 je ujedno i granica područja Morskog dobra.

Sjeverna granica plana ide granicom katastarskih parcela 84, 1598 i 1601/2 KO Rose.

Istočna granica zahvata trasu bivšeg Vojnog puta do grupacije kuća u Gornjim Rosama; zatim ide starim austrougarskim putem do regulacije novoplanirane Saobraćajnice 5; zatim nastavlja starim austrougarskim putem do pješačke staze u Rosama (KP 58) od koje se odvaja i nastavlja granicama KP 1586/1, 1586/2, 10 i 9 do obalnog pojasa a zatim prati uzani obalni pojas do pristaništa, odakle se granicom KP 259 vraća do starog vojnog puta za Krašice i, uključujući ovaj put (u planiranoj regulaciji), nastavlja do prve serpentine puta za Rose; odavde se granica kreće gornjom ivicom puta za Rose, zatim starim austrougarskim putem za tvrđavu Oskoruša for, pa granicom parcele tvrđave (KP 1527) odakle se odvaja i ide granicom KP 1539 do puta za tvrđavu Oskoruša for i bivšu kasarnu VJ; istočna granica se dalje kreće navedenom saobraćajnicom (u planiranoj trasi) do parcele tvrđave Lazine for; zatim sjevernom granicom parcele tvrđave Lazine for (KP 1559) do slobodnog prostora odakle se ravnom linijom spušta do obale Jadranskog mora.

Južna i zapadna granica je u Jadranskom moru i zahvata prostor do središnje linije plovnog puta.

Površina kopnenog dijela plana je 66,91ha.

Precizna granica je data na grafičkom prilogu br.04 „Geodetska podloga sa granicom plana”. Koordinate granice Plana su date u grafičkom prilogu 08 „Plan parcelacije i preparcelacije”.

2. POSTOJEĆE STANJE

2.1. PRIRODNE KARAKTERISTIKE

POLOŽAJ I ORJENTACIJA

Predmetna zona plana odnosno sektor 32 (Rose – Dobreč) nalazi se na krajnjem vrhu poluostrva Luštica.

Luštica liči na planinski greben koji razdvaja basen Boke Kotorske od otvorenog mora. Uzdužnom tektonskom depresijom poluostrvo Luštica je podjeljeno na dva dijela - sjeveroistočni i jugoistočni koji su međusobno morfološki različiti. Dužina poluostrva je 10,5 km, a širina 6km od rta Remo, na otvorenom moru, do Petrovića u Donjim Krašićima.

Zona koja je predmet plana nalazi se na sjeverozapadnom dijelu poluostrva Luštice i zahvata prostor dvije uvale Rose i Malo Rose (po pravcu sjever-jug) i dio strme padine poluostrva, do uvale Dobreč.

Kako je teren razuđen, orijentacija pojedinih djelova je različita: sjeverozapadna, zapadna, jugozapadna i južna, s tim što je pretežno teren okrenut sjeverozapadu.

MORFOLOŠKE KARAKTERISTIKE

Reljef cjelokupnog prostora Luštice definisan je strmim terenima koji se od grebena spuštaju prema moru, s tim što je sjeverozapadna strana, na kojoj je i teren obuhvaćen ovim planom, nešto strmija, s prilično ujednačenim nagibom ka moru.

Nagib terena u uskom pojasu uz obalu kreće se do 15°, a u ostalom dijelu zahvata je i preko 15°.

U zahvatu plana (širine do 450 m) nadmorske visine se kreću od 0 do 140 m odnosno od nivoa mora do pozicije tvrđave Oskoruša for.

GEOLOŠKE KARAKTERISTIKE

Masivni vijenci Luštice pripadaju gornjokretacijiskim krečnjacima i dolomitima složenim u antiklinalnom položaju. Obala, duž otvorenog mora, je veoma razuđena nizom manjih i većih uvala i zaliva, ali i nepristupačna i strma, mada ne i mnogo visoka. Od rta Dobreč unutrašnja strana poluostrva Luštica je tek sa blagim krivinama, širokim uvalama tako da izgleda kao zasječena naglim potezom ili da se duž ove obale odvijaju permanentni procesi intenzivnog toka vode, slično riječnoj obali u kraškom terenu.

Konfiguracija terena na području gdje su Rose, takva je da obalu čini tek uski pojas, a kosa strmen obrasla makijom, uzdiže se neposredno iznad. Maritimni uslovi pogodovali su za luku, dok je kosina terena za dugo bila smetnja razvijanju gradnje u više zone od priobalja. Tek u poslednjim dekadama taj se problem savladava objektima sa stubovima ili usječenim u terenu.

HIDROLOŠKE I HIDROGEOLOŠKE KARAKTERISTIKE

Izrazito krečnjački prostor Luštice ima malo površinskih vodenih tokova. Pale i otekle kišne vode, erodirajući teren, formiraju jaruge na površini a dugim procesom karstifikacije spuštene su u podzemlje. Vode iz podzemlja izbijaju vrelima, što i jeste karakteristika kartsnog terena, međutim, to je tek mjestimična pojava tako da se može konstatovati da je naročito sjeveroistočni dio poluostrva Luštica iz klase aridnih predjela.

U predmetnoj zoni površinske vode slivaju se bujičnim tokovima direktno do mora, dok su tzv. *žive vode* prisutne u vidu vrulja neznatnog toka u periodu suše (uz samu obalu) i kaptiranog izvora na plaži u Malim Rosama.

SEIZMIČKE KARAKTERISTIKE

Uvidom u elaborat GUP Herceg Novi koji se odnosi na »Pogodnost terena za urbanizaciju« može se zaključiti da predmetna zona pripada najvećim delom seizmičkoj zoni sa intenzitetom zemljotresa od IX stepeni MCS skale. U neposrednoj blizini lokacije nalaze se tereni gdje se očekuje parcijalna pojava dinamičke nestabilnosti lokalne geotehničke sredine, što je potrebno definisati detaljnim istraživanjima. Navedeni elementi treba da posluže kao ulazni podatak za dalju razradu, tehnička rješenja i projektovanje. Obzirom da se zona nalazi u području očekivanog ekvivalentnog ubrzanja tla visokog rizika ($EQA=0,17$ q za period do 50 god.), objekti moraju biti niski, razudjeni i bez pretjeranih lamelnih nizova.

KLIMATSKE KARAKTERISTIKE

(na osnovu mjerenja na meteorološkoj stanici Herceg Novi)

Maksimalna temperatura vazduha ima srednje mjesečne maksimalne vrijednosti u najtoplijim mjesecima (jul i avgust) oko 29°C , dok u najhladnijim (januar i februar), iznosi oko 13°C . Učestalost maksimalnih temperatura pokazuje da je koncentracija najviših dnevnih temperatura tokom avgusta.

Minimalna temperatura vazduha u zimskim mjesecima ima prosječnu vrijednost oko 5°C , dok u ljetnjim mjesecima ta vrijednost iznosi oko 20°C .

Srednje mjesečne temperature vazduha pokazuju veoma pravilan hod sa maksimumom tokom jula-avgusta i minimumom tokom januara-februara. Godišnje kolebanje u prosjeku iznosi oko 16°C . Ni u jednom mjesecu srednja temperatura nije ispod 8°C . Srednja mjesečna temperatura iznad 10°C počinje relativno rano, već u martu i završava se početkom decembra. Srednja mjesečna temperatura vazduha za Herceg Novi iznosi $15,8^{\circ}\text{C}$.

Ekstremne mjesečne temperature vazduha pokazuju znatno pomjeranje granica. Apsolutno najviše vrijednosti temperature tokom zimskog perioda su oko 18°C , a ekstremno najniže oko 0°C , dok u ljetnjem periodu ekstremno visoke temperature imaju vrijednost oko 34°C , a ekstremno najniže oko 16°C . Apsolutni maksimum javlja se u mjesecu avgustu $40,2^{\circ}\text{C}$, a minimum se javlja u mjesecu februaru $0,1^{\circ}\text{C}$.

Ljetnjih dana, kada najviša dnevna temperatura dostigne 25°C i više, na području Herceg Novog u prosjeku bude oko 104 godišnje, pri čemu je najveći broj ovih dana u julu i avgustu (oko 29 dana mjesečno).

Tropskih dana, kada najviša dnevna temperatura dostigne 30°C i više, na području Herceg Novog u prosjeku godišnje ima oko 28,6. Tropski dani su registrovani uglavnom u junu, julu, avgustu i septembru.

Mravnih dana, kada se najniža temperatura tokom 24 h spusti ispod 0°C , na na području Herceg Novog prosječno ima oko 4 godišnje, čija pojava karakteriše mjesec decembar, januar i februar, a u rijetkim slučajevima i mart.

(Napomena: Poznavajući linearnu korelaciju između nadmorske visine i podataka o rasporedu toplih i hladnih dana, mogu se dati i neke mikroklimatske odlike na poluostrvu. Uticaji mora čine da su temperature vazduha unekoliko drugačije nego na ostalom dijelu kopna Boke Kotorske.

Srednji datum kad se temperatura vazduha prvi put zimi spusti ispod 0°C može kasniti na Lušici za ostalim kopnom u Boki, čak i 15 dana).

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

Tokom zimskog perioda dnevni prosjek padavina iznosi prosječno 5-8 l/m², mada najveće dnevne količine mogu dostići vrijednosti preko 40 l/m². U ljetnjem periodu, dnevni prosjek padavina iznosi svega oko 1 l/m².

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

Srednja godišnja količina padavina za Herceg Novi iznosi 1188,8 l/m².

Ekstremne 24 h padavine za povratni period od 100 godina (procjenjene po modelu GUMBELA) za Primorje se mogu realizovati sa količinom od 234 l/m², a za Herceg Noviu 237,63 l/m².

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

Vrijednosti **srednje godišnje relativne vlažnosti vazduha** iznose za Herceg Novi 70,5 % (min 65,4 % u julu, max 72,7 % u oktobru i decembru).

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

Srednja godišnja oblačnost iznosi za Herceg Novi 4,40 (min 2,2 u julu i avgustu, max 5,6 u martu).

Prosječno godišnje Primorje ima oko 2455 časova **osunčavanja**, od kojih 931 čas u ljetnjim mjesecima (jun, jul i avgust), tj. oko 40% godišnjeg osunčavanja pripada jednoj četvrtini godine. Zimi osunčavanje je znatno smanjeno. Tokom januara Primorje ima svega oko 125 časova, što predstavlja 5% godišnje vrijednosti.

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

Srednja mjesečna vrijednost osunčavanja iznosi za Herceg Novi 201,25 (max 327,7 u julu).

MARITIMNI USLOVI

Mjerenja i osmatranja meteoroloških i klimatskih faktora vrše se već duži niz godina na meteorološkoj stanici Herceg Novi.

Hercegnovski zaliv po svojim hidrografsko – okeanografskim karakteristikama, bitno se razlikuje od Tivatskog i Kotorskog zaliva, zbog direktnog kontakta sa vodama otvorenog mora na spojnici Rt Oštra – Rt Mirište u širini od oko 3km.

Generalni tok kretanja vode - morske struje (novembar - februar), pokazuje veliku zavisnost o uticaju otvorenog mora, a posebno struja plime i oseke. Mjerenja izvršena u ljetnjem periodu pokazuju još složeniju dinamiku vodenih masa u Hercegnovskom zalivu.

Generalni tok struji od otvorenog mora duž obale Luštice, brzinom od 0,5 čvorova. U pridenom i dubinskom sloju struje imaju ulazni smjer sa srednjom brzinom 0,06 čv. (3cm/s). Struje izlaznog smjera na dubini od 10 m prisutne su za vrijeme oseke, dok su struje uaznog smjera na većim dubinama prisutne samo za vrijeme plime.

Morske mijene dnevno iznose 22 cm, dok amplitude viših, visokih, nižih i niskih voda iznose prosječno 27,9 cm, a maksimalna višegodišnja amplituda iznosi 106,5 cm.

Morska struja ulaskom u zaliv donosi čistu morsku vodu sa pučine na čitavu obalu Luštice. Osim toga, struje ljeti rashlađuju, a zimi zagrijavaju more u zalivu.

Srednja godišnja temperatura morske vode iznosi u zalivu 19,4°C, što je za 3,3 stepena više od prosječne godišnje temperature vazduha. Značajno je za dužinu kupališne sezone da srednja temperatura mora u površinskom sloju, 5-6 mjeseci u godini iznosi 20°C. U ljetnom periodu more se zagrijava čak do 27°C.

Salinitet u zalivu varira u zavisnosti od godišnjeg doba, a kreće se od 37,72 ‰ u julu do 21,82 ‰ u aprilu.

Providnost u zalivu, u junu dostiže 17m do 5,74m u novembru, dok na otvorenom moru iznosi 56m.

Sa stanovišta rješavanja problema stabilnosti obala, plaža i objekata u moru najznačajniji prirodni faktor su talasi. Nažalost, na stanici u Herceg Novom se ne vrše mjerenja karakteristika talasa već se vrše samo svakodnevna vizuelna osmatranja stanja površine mora i smjera kretanja talasa.

Poznato je da obala u Herceg Novom može biti direktno izložena dejstvu talasa velikih visina iz južnog i jugoistočnog pravca. Rezultati analize karakteristika talasa na otvorenom moru, u dubokoj vodi, ukazuju da se iz kritičnog sektora (južni -jugoistočni pravac) mogu javiti veoma veliki talasi, čije visine dostižu 6,0m. Međutim, složena konfiguracija ulaza u HercegNovski zaliv, kao i uticaj konfiguracije morskog dna pri propagaciji talasa ka obali, značajno mijenjaju karakteristike talasa u plitkoj vodi. Na promjene karakteristika talasa u plitkoj vodi najzanačajniji uticaj imaju pojave refrakcije i difrakcije talasa, kao i pojava oplićavnja.

Za utvrđivanje karakteristika vjetrova na području Herceg Novog raspolagalo se rezultatima merenja vjetrova na meteorološkoj stanici Herceg Novi u periodu od 1981. do 1995. godine. Na osnovu analize rezultata mjerenja karakteristika vjetrova utvrđeno je da maksimalna brzina vetra iz istočnog pravca iznosi 18 m/s. Potrebno je naglasiti da učestalost vjetrova iz istočnog pravca nije značajna - tek 3,7%. Brzine vjetrova iz sjevernog i sjeveroistočnog pravca (bura) su znatno veće - maksimalna brzina vjetrova iz sjeveroistočnog pravca dostiže vrijednost od 30 m/s, Učestalost vjetrova iz severoistočnog pravca je znatno veća i iznosi čak 30%.

2.2. KARAKTERISTIKE POSTOJEĆEG STANJA

Cjelokupna površina ovog plana, generalno gledano, sastoji se iz tri dijela: Teritorija uz naseljeno mjesto Rose (u planu nazvana Male Rose prema nazivu uvale); uzan priobalni pojas uz naselje Rose i velika nenaseljena površina južno od naselja Rosa. Ove tri cjeline su po svojim prirodnim, graditeljskim pa i istorijskim karakteristikama veoma različite, što cijelom zadatku, osmišljavanja ovog prostora daje notu kompleksnosti i dodatnog izazova.

Prostor Malih Rosa zahvata prirodni amfiteatar uz istoimenu uvalu, i dio zaleđa naselja Rose - do puta prema Krašićima (bivši Vojni put).

Prirodne karakteristike ovog prostora, prije svega, odlikuje bujna vegetacija i osobena mikroklima koja, očigledno, prija i biljkama i ljudima. Teren je strm i njegova konfiguracija je u prošlosti uslovlila razvoj Rosa na samom rtu Rose i linijski uz obalu.

Naseljska struktura je ovaj prostor takla tek sa nekoliko vikendica pa ga prije može sagledavati iz perspektive potencijala nego ocjene postojeće urbane strukture. Najkvalitetniji prostor sa aspekta razvoja turizma je sam amfiteatar uz uvalu Male Rose, zbog morfologije terena i blizine prirodne plaže koja je u sadašnjem stanju potpuno neiskorišćena, a predstavlja veliki potencijal za cijelo naselje. Prostor u zaleđu naselja Rose (južno od amfiteatra) je na veoma strmom terenu što ga čini prilično nedostupnim i nenastanjenim. Samo uz trase starih Austrougarskih kaldrmisanih puteva nalazi se četiri vikendice sa prelijepim pogledima ka uvali Rose.

Vlasnička struktura zemljišta je mahom privatna.

Priobalni pojas uz naselje Rose zahvata prirodnu plažu uz uvalu Male Rose i utvrđenu obalu u pojasu od mora do prvih regulacija kuća, i to cijelom dužinom naselja do pristana za turističke brodove i parkinga.

Prirodna plaža predstavlja veliki potencijal za cijele Rose i neosporna je potreba njenog uređenja i aktiviranja u turističku ponudu.

Utvrđena obala je po svom karakteru veoma heterogena, što je odlika mediteranskog načina života i organizacije prostora. Ovaj uzani dio kopna je i sama suština naselja, i predstavlja sponu između mora i naselja, mjesto gdje se odvija najveći dio života mediteranskog grada. Veliko je mnoštvo funkcija koje se preklapaju na ovom malom prostoru a neke od njih su: mjesto za šetnju i susrete, privezište za čamce, plaže i zabava, mjesto bogate turističke ponude - restorani, kafići, radnje i sl, tu se nalaze čak i jedan broj smještajnih kapaciteta, ronilački klub i na kraju i mala crkva. Ovo mnoštvo funkcija govori o finom urbanom balansu postignutom kroz dug vremenski period ali i o potrebi očuvanja ovog vrijednog urbanog kompleksiteta.

Kolski saobraćaj ne postoji u naselju već se završava parkingom kod pristana. Parking je kapaciteta od 27 parking mjesta što je nedovoljno i za sadašnje potrebe. Pristan za turističke brodiće je takođe malog kapaciteta i potrebno je njegovo proširenje.

Vlasnička struktura zemljišta je mješovita i postoji problem prekida javnog vlasništva na dijelu katastarskih parcela 67, 68 i 69, i ovaj problem može biti riješen kroz izradu Plana.

Cijeli prostor (Male Rose + priobalje) je nemoguće posmatrati nezavisno od naselja Rose, koje predstavlja biser spoja graditeljstva, istorije, prirode i mikroklimе. Naselje Rose odaje utisak nesporne ljepote i vrijednostim, ali veoma povredive i lako narušive i zato svaka urbana intervencija mora biti pažljivo i brižno osmišljena, a posebno je nepoželjna masovna izgradnja i veće narušavanje prirodnog i urbanog ambijenta.

I kao treća funkcionalna cjelina postojećeg stanja javlja se veliki nenaseljeni prostor južno od naselja Rose. U prirodnom ambijentu makije na veoma strmom terenu nalazi se nekoliko veoma interesantnih sadržaja kao što su austrougarske fortifikacije Kabala for, Oskoruša for i Lazine for - dijelovi integralne linije odbrane južne granice Austrougarske; kasarna bivše JNA i VJ Donji Klinci te kasarna i vojni tunel za smještaj podmornica na obali ispod tvrđave Kabala for.

Tvrđava Kabala for je podignuta 1897. godine, spratnosti je P+1 a na njenom sjevernom dijelu postoji i suterenski prostor. Tvrđava se nalazi u blizini poslednje serpantine puta za Rose na KP 1538, ulaz u zgradu je na istočnoj strani sa koje se nalazi i ulaz u ograđeno dvorište. Fasade su zidane pravilnim kamenim blokovima a prozorski otvori su pravougaoni ili u vidu puškarnica. Zgrada je već više decenija napuštena i unutrašnjost joj je u ruševnom stanju.

Na KP 1526 i 1527 KO Rose, nalazi se utvrđeni odbrambeni vojni kompleks pod nazivom *Oskoruša for*. Kompleks se nalazi na brdu na visini od 134m nadmorske visine, a dio je lanca odbrambenih punktova koje čine: tvrđava na rtu Oštro, tvrđava Mamula, Arza, Lazine i Kabala, koje su austrougarske vlasti podigle u drugoj polovini XIX vijeka.

Kompleks je ukopan ispod nivoa okolnog terena i čine ga centralna zgrada, odbrambeni šanac koji okružuje tvrđavu sa sve četiri strane i naplavna površina. Ispod dela glavne zgrade je bistijerna.

Površina tvrđave je cca 23900m², spratnost je Po+P+1 i završena je krovnom terasom na kojoj se nalaze položaji obalne artiljerije. Prostorna organizacija tvrđave je bila podjeljena po vertikalni, tako da je podrum bio namjenjen arsenalu i spremištu za municiju, u prizemlju su bile zaledničke prostorije kasarne: trpezarije, spavaonice i sl. i na spratu, tj. krovnoj terasi su organizovani položaji artiljerije, mitraljeska gnjezda i prostorije za smještaj posade. Kompleks je orjentisan dužom osom u pravcu sjeverozapad-jugoistok, a prilazi mu se sa sjeveroistočne strane uskom popločanom kamenom stazom.

Okolina kompleksa je zarasla u nisku, divlju vegetaciju, a u neposrednoj okolini se nalazi deponija smeća. Kompleks je višedecenijskog nekorišćenja zapušten i bez funkcije.

Na KP 1559 KO Rose, nalazi se fortifikaciona cjelina pod imenom *Lazine for*. Podignuta je 1897. godine.

Zgrada je izdužene pravougaone osnove, orjentisana dužom stranom u pravcu istok-zapad. Struktura, veličina, materijalizacija i organizacija tvrđave je ista kao kod Oskoruša for, s tim što je završni ravni krov sa topovskim i mitraljeskim položajima potpuno razrušen. Naime u artiljerijskim dejstvima tokom I svetskog rata istočno krilo zgrade je bilo pogođeno a kasnijim intervencijama krov je u cjelini porušen.

Utvrđenje Lazine for je već dugo napušteno i bez funkcije. Sa južne strane utvrđenja se nalazi skupina veoma kvalitetnog zelenila koje bi trebalo, na neki način, očuvati i uključiti u novo rješenje.

Sve tri navedene tvrđave se ne nalaze na spisku zaštićenih spomenika kulture, ali su svakako veoma vrijedni primjerci kvalitetne vojne arhitekture sa kraja predprošlog vijeka i treba ih zaštititi i kroz adekvatan konzervatorski tretman uključiti u turističku ponudu.

Bivša kasarna VJ Mali Klinci se nalazi na KP 1546 KO Rose, i nema nikakvih arhitektonskih niti istorijskih vrijednosti, međutim, položaj na kojem se nalazi, jugozapadno od tvrđave Lazine for, pruža jedan od najljepših pogleda i predstavlja suštinsku vrijednost ove lokacije. Mala zaravan na inače strmom terenu se prosto nameće za neke veoma atraktivne turističke sadržaje. Stara kasarna je uskim strmim putem povezana sa manjim pristanom na obali.

Na otprilike sredini obale, zapadno od tvrđave Kabala for, nalazi se podmornički tunel sa manjom kasarnom i betoniranim pristanom za brodove. Tunel je služio za smještaj podmornica, dugačak je 150m a širok oko 4,5m. Ova građevina je započeta još u vrijeme Austrougarske monarhije, izgradnju je nastavila Kraljevina Jugoslavija da bi konačno bio završen u vrijeme SFRJ 70-ih godina prošlog vijeka. Spletom hodnika i prostorija tunel je povezan sa dvorištem tvrđave Kabala for. I ovaj vojni sadržaj zbog svoje specifičnosti i atraktivnosti može se uspješno i maštovito uključiti u turističku ponudu.

2.3. OCJENA POSTOJEĆEG STANJA

Kao ocjenu podobnosti ovog prostora za razvoj turizma treba napomenuti da prirodne nepovoljnosti terena (strma konfiguracija terena, divlja i neprohodna makija) nepovoljno utiču na sam graditeljski proces, međutim, neobično lijepi pogledi i lepota surovog i divljeg ambijenta prirode afirmišu ovaj prostor za razvoj veoma elitnog turizma.

Graditeljsko nasljeđe, a tu se pre svega misli na ambijentalnu cjelinu Rose i austrougarsku vojno-inženjersku arhitekturu, po svojoj atraktivnost, položaju i sprezi sa okolnom prirodom, predstavlja okosnicu buduće turističke izgradnje i identiteta nove turističke ponude.

Sprega specifičnog prirodnog ambijenta, istorije i kulture, veoma je dobro polazište za razvoj turizma na teritoriji plana.

3. STEČENE URBANISTIČKE OBAVEZE

3.1. IZVOD IZ PLANSKE DOKUMENTACIJE

Za potrebe izrade ovog plana izvršena je analiza Prostornog plana Crne Gore i Prostornog plana područja posebne namjene za Morsko dobro, koji su poslužili kao planski okvir za predložena rješenja.

3.1.1. PROSTORNI PLAN CRNE GORE (2008)

Prvi prostorni plan Republike Crne Gore je usvojen 1986. godine, a u dva navrata, 1991. i 1997. rađene su izmjene i dopune. I novim Prostornim planom Crne Gore (2008) su definisana tri regiona – Južni, Središnji i Sjeverni region.

Južni region čine razvojne zone zaliv Boke Kotorske, centralno primorje i južno primorje. Relativno gusto naseljen, ovaj region ima privredu zasnovanu na tercijarnim djelatnostima, koja je obezbjeđivala najviši DP *per capita* u Republici, najvišu stopu naseljenosti i najveći životni standard. Većina aktivnosti distribuirana je linearno duž obale, a u kontinuirano formiranim naseljima, urbani centri snažnije se ne ističu.

Razvojne zone definisane su na bazi dosadašnjih trendova i obrazaca razvoja, a posebno na bazi lokalnih potencijala i ograničavajućih faktora. Za svaku zonu iskazani su vodeći prioriteti razvoja, ograničenja, konflikata, izazova okruženja, pragova i preduslova za razvoj. Problematika i komponente razvoja, koje su uobičajene za sva područja razvoja, kao na primjer: stanovanje, društvena i komunalna infrastruktura, usluge, redovna zaštita sredine, itd. nijesu predmet razmatranja izuzimajući one slučajeve gdje baš te komponente igraju vodeću strategijsku ulogu u globalnom procesu razvoja.

Razvojne zone Južnog regiona su: BOKA KOTORSKA, BUDVANSKO - PETROVAČKO PRIMORJE i BARSKO - ULCINJSKO PRIMORJE.

Razvojna zona BOKA KOTORSKA, homogena sa geografskog, ambijentalnog i kulturno-istorijskog stanovišta, obuhvata podzone **Herceg Novi**, Kotor i Tivat.

Podzona HERCEG NOVI

Sa područjima specifične problematike obuhvata: Njivice, Igalo i Sutorinsko polje (A), Herceg Novi (B), Zelenika—Bijela (C), **priobalje na otvorenom moru, poluostrvo Luštica (D)**, planinsko zaleđe (E).

Resursi i potencijali: Izgrađeni kapaciteti zdravstvenog centra i kompleks plodnog poljoprivrednog zemljišta, tehnički građevinski kamen (A); atraktivan gradski ambijent sa starim istorijskim jezgrom, spomenik prirode Savinska Dubrava, izgrađeni bolničko – medicinski rehabilitacioni kompleks Meljine (B); slikoviti niz malih naselja duž obale, i izgrađeni kapaciteti brodogradilišta (C), **slikoviti ambijenti luštičkih sela sa neizgrađenim prostorima za razvoj turizma visoke kategorije sa pratećim sadržajima (pjeskovite plaže i kamenite obale), tradicionalne poljoprivredne proizvodnje mediteranskog tipa, fortifikacijski objekti na Arzi i Lastavici, oslobođeni kompleksi koji se više ne koriste u vojne svrhe (D)**, tradicionalni ambijenti sela hercegnovskog zaleđa sa zastupljenom poljoprivredom (E).

Prioriteti razvoja: Funkcija turizma sa zdravstvenom komponentom i intenzivna poljoprivreda (A); funkcije kulturnog i uslužnog centra i cjelogodišnji turizam, zdravstveno rehabilitacioni turizam i funkcije bolničkomedicinskog centra (B); proizvodne funkcije u vezi sa brodogradilištem, proizvodnim zanatstvom i stanovanjem, nautičkim turizmom i turističkim kapacitetima u naseljenim mjestima duž rivijere (C), **turizam visoke kategorije i specijalizovana poljoprivreda (D i E)**.

Ograničenja: U Njivicama, Igalu i Sutorinskom polju (A): strogo ograničiti bilo kakve industrijske funkcije i ograničiti dalju ekspanziju turizma; ograničiti sve programe razvoja (uključujući stanovanje) u zoni zdravstvenog centra; u Sutorini, sprovoditi samo programe koji su strogo povezani sa obrađivanjem zemljišta i korišćenjem u sportsko-rekreativne svrhe, bez izgradnje objekata za stanovanje.

U Herceg Novom (B): ograničiti lociranje novih industrijskih postrojenja; izmjestiti postojeće aktivnosti industrijskog karaktera u područje E; ograničiti dalje povećanje gustine stambenom i turističkom izgradnjom. Na potezu Zelenika – Bijela (C): ograničiti razvoj luke Zelenika na djelatnosti koje ne ugrožavaju elemente životne sredine i u istom smislu ograničiti dalji razvoj brodogradilišta u Bijeloj.

Na poluostrvu Luštica (D): voditi računa i ograničiti izgradnju objekata i infrastrukture koji mogli ugroziti visoku vrijednost prirodnog i kulturnog pejzaža.

Ograničiti izgradnju objekata i infrastrukture koji bi ugrozili funkciju bolničko-medicinskog centra „Meljine“ (B);

Konflikti: U čitavoj podzoni postoji konflikt između izgrađenosti i nivoa koncentracije raznih funkcija, s jedne, i visokog seizmičkog hazarda, s druge strane, kao i konflikt između ograničenog prostora i potreba za ekspanzijom i modernizacijom saobraćajnog sistema (uključujući kontinuiranu pješačku komunikaciju od Igalu do Zelenike ugroženu sadržajima kupališta).

U Igalu i Sutorinskom polju prisutni su: konflikti između izuzetne privlačnosti područja za intenzivan, multifunkcionalan razvoj i zahtjeva zdravstvenog centra; konflikt između arhitektonskih ambicija i vrijednosti prirodnog pejzaža i konflikt interesa i prioriteta između zdravstvenog i ostalih vidova turizma.

U Herceg Novom sagledani su: konflikt između već postojeće gustine izgrađenosti i očekivanja turista, u pogledu ambijentalnih vrijednosti i vrijednosti pejzaža; turistički smještajni kapaciteti i stambena izgradnja, nasuprot kapacitetu plaža; konflikt između trendova daljeg rasta i postojećeg ograničenja prostora; razni konflikti u svakodnevnom djelovanju prioritarnih funkcija, prouzrokovani preizgrađenošću na pojedinim lokalitetima.

U podzoni Zelenika i Bijela prepoznati su: konflikt luke Zelenika sa naseljskom, saobraćajnom i turističkom infrastrukturom, kao i zaštitom životne sredine; konflikti između već razvijenih funkcija brodogradilišta, zaštite životne sredine i turizma; konflikt između pejzaža i ambijenta Boke i razvoja industrije na obalnoj liniji i konflikt širokih razmjera između opštih potreba za zaštitom jedinstvenih kvaliteta sredine i štetnih industrija.

Pragovi: U čitavoj podzoni, nedostatak zemljišta za razvoj i potreba da se dio planirane stambene izgradnje locira na nižim padinama brda, zahtijevaće suštinsko prestrukturiranje sistema komunalne infrastrukture. **Najkritičniji funkcionalni prag je vodosnabdijevanje, kao i neadekvatna putna mreža, uključujući tranzitnu saobraćajnu liniju - Jadransku magistralu. Dok se ne riješe saobraćajni problemi, treba razmotriti opravdanost realizacije svih važnijih projekata.**

Zahtjevi okruženja: Puna zaštita lokalne mikroklimе, do čije promjene može doći zbog veće gustine izgradnje, i promjene prostornih karakteristika Sutorinskog polja i zaštita lokalne sredine od zagađivanja vazduha i buke (A); zaštita i revitalizacija Starog grada i drugih kulturnih i arhitektonskih obilježja (B); zaštita od buke i zagađivanja od djelatnosti brodogradilišta i luke, kao i kontrola odlaganja otpadnih materija (C); sanacija pejzaža – kamenolomi Podi i Đurići (E); formiranje nacionalnog parka Orjen uz odgovarajuću saradnju sa susjednim opštinama i državama; zaštita morske vode od zagađivanja (A, B i C).

Kontrola seizmičkog rizika, tehničkih akcidenata i elementarnih nepogoda zahtijeva ispunjenje određenih uslova: Poboljšanje pristupačnosti, organizovanje otvorenih prostora i izolacionih pojaseva, evakuisanje opasnih aktivnosti i skladišta zapaljivih materijala i eksploziva iz područja, **ograničavanje izgradnje novih objekata — bez istovremenog stvaranja susjednih otvorenih površina; projektovanje objekata i zgrada u skladu sa zahtjevima jednostavnosti i otpornosti na zemljotrese;** izradu planova pripremljenosti za slučaj zemljotresa i uspostavljanje sistema i mehanizma pripremljenosti, što je, s obzirom na povredljivost urbanog sistema cijele Boke Kotorske, posebno važno.

Preduslov: Definisanje zona pod specijalnom zaštitom u zoni mineralnih izvora i blata (A); formiranje posebnog tijela koje će imati ovlašćenja da kontroliše razvojne aktivnosti i mjere zaštite.

3.1.2. PROSTORNI PLAN PODRUČJA POSEBNE NAMJENE MORSKOG DOBRA (2007)

Prostorni plan za područje posebne namjene Morskog dobra primjenjuje se adekvatnom razradom na nižim nivoima ili direktnom primjenom odredbi ovog plana.

Za svaki od 68 sektora Morskog dobra je dat:

- pregled osnovnih namjena prostora sa smjernicama i napomenama,
- smjernice za tipove kupališta
- smjernice zaštite i smjernice za sprovođenje ovog plana.

U zoni Morskog dobra prikazani su i zaštićeni prostori i pojedinačni objekti prirode i kulture i njihov status.

Zona BOKA KOTORSKA

Opština Herceg Novi

Luštica

broj sektora: 32	Rose – Dobreč
osnovne namjene	hotelsko-turistički kompleks Male Rose ronilački centar izgrađena obala sa pristaništem hotelski kompleksi Kabala For i na platou neizgrađena obala (stjene i makija)
smjernice za kupališta	javna - djelimično uređena kupališta hotelska uređena kupališta (na mjestima blizu novih turističkih kompleksa)
smjernice za zaštitu	očuvanje autentičnog pejzaža, pažljiv odnos prema postojećoj vegetaciji i njeno uklapanje u rješenja turističkih kompleksa ambijentalna cjelina Rosa, sa prethodnom zaštitom podvodni arheološki lokalitet Malo Rose
smjernice za sprovođenje	važeći DUP i studije lokacije za nove turističke komplekse uslovi PPPPNMD za kupališta i šetališta (direktno sprovođenje)

Ukoliko je zona morskog dobra sastavni dio naseljske strukture ili funkcionalnog zaledja kupališta, za nju je potrebna dalja razrada (studija lokacije), s tim da bi ona trebalo da ima i provjeru namjena i infrastrukturnih sistema u odnosu na kontaktnu zonu. Time bi se postiglo integralno upravljanje priobalnim prostorom.

Na području predmetnog sektora u zoni morskog dobra su predviđene slijedeće namjene:

Turistički objekti i kompleksi

Turistički kompleksi obuhvataju dijelove Morskog dobra koji pored smještajnih kapaciteta imaju i pripadajuće kupališne i rekreativne sadržaje, zelenilo i interne komunikacije.

Kod planiranja turističkih sadržaja koristi se normativ od 60 m² slobodnog i zelenog prostora po ležaju u objektima sa 3*, 80 m² u objektu sa 4* i 100 m² u objektima sa 5*. U ovaj prostor ulaze i kupališta.

Gradnju, osim na zatečenim gradskim lokacijama maksimalno povući od mora, a taj prostor treba adekvatno pejzažno urediti sa minimum intervencija.

Sportski i rekreativni objekti

Sportski i rekreativni objekti nalaze se kako u sklopu naselja tako i turističkih kompleksa, gdje uglavnom predstavljaju prateće sadržaje.

Naseljska struktura

Naseljska struktura podrazumijeva veće zahvate Morskog dobra na kopnu koji pored izgradjene obale pokrivaju i površine za stambene, turističke privredne i javne sadržaje, te razne oblike urbanog zelenila.

Urbano izgradjena obala

Urbano izgradjeni vid obale predstavlja urbano uredjenu i izgradjenu obalu, bez obzira na karakter i funkciju naselja, odnosno bez obzira da li je riječ o stalno nastanjenom naselju ili povremeno nastanjenom - turističkom.

Dio takve obale čine uređena gradska kupališta kao i šetalište uz more (lungo mare).

Lučko-operativna obala

Lučko-operativni vid izgradjene obale podrazumijeva izgradjenu lučko-operativnu infrastrukturu za pružanje jednostavnih (mandrača, pristaništa i privezišta) - do usluga najvišeg nivoa (marine i luke).

Pristaništa su izgradjeni djelovi obale koja obezbjeđuje uslove za vez plovila i obavljanje jednostavnih lučkih operacija (ukrcaj i iskrcaj putnika ili manjih količina pakovanog tereta).

Pristaništa su nekada služila za pristajanje brodova linijskog saobraćaja, a sada najčešće za izletničke ture i prihvatanje nautičkih plovila.

Komercijalna privezišta su posebno izgrađeni i uređeni obalni prostori za privez plovila, uz turističke komplekse i sadržaje.

Kupališta

Kupališta su sva pogodna mjesta, bilo da su prirodna (šljunkovita, pjeskovita, kamenita, stjenovita) ili vještačka (izgrađeni prostori na i pored obale) na kojima se može rekreativno kupati i sunčati.

Kupalište može imati više kupališnih jedinica, organizovanih u zavisnosti od namjene, a svaka je ponaosob opremljena kao cjelina.

Po namjeni kupališta se dijele na sljedeće kategorije: javna, hotelska i specijalna.

Javno kupalište je ono koje mogu koristiti svi pod jednakim uslovima. Može biti gradsko ili izletničko (van naselja) i potpuno ili djelimično uredjeno.

Gradsko kupalište je frontalni dio naseljene zone i njegov kontakt sa morem. Pored kupališnog karaktera može da ima i funkciju zabave, sporta, rekreacije, javnih manifestacija itd.

Hotelsko kupalište, predstavlja sastavni dio turističkog (hotelsko-smještajnog) kompleksa. Ono je dimenzionisano prema njegovom kapacitetu, jer je pristup gostima van hotela uglavnom ograničen. To su uredjena kupališta po najvišim standardima, male gustine i velikog komfora. Kupalište može biti produženi lobi hotela i na njemu mogu biti organizovani bazeni, sportski i rekreativni sadržaji sa animatorskom službom i ugostiteljskim uslugama.

Kod kapacitiranja kupališta koristi se normativ od 4 do 8 m² po kupalištu, a kod hotelskih i ekskluzivnih i više.

Po stepenu uredjenosti kupališta se dijele na: uredjena, djelimično uredjena i prirodna – zaštićena.

Uredjena kupališta su ona koja u potpunosti ispunjavaju organizaciono-tehničke, infrastrukturne, higijenske, i bezbjedonosne uslove, shodno važećim propisima.

Djelimično uredjena kupališta su ona koja u potpunosti ispunjavaju organizacione i higijenske uslove, a djelimično infrastrukturne i bezbjedonosne uslove.

Prirodna – zaštićena kupališta su ona koja imaju posebne prirodne vrijednosti ili su zaštićena kao prirodna dobra.

Neizgrađena obala

Neizgrađena obala uglavnom podrazumijeva visoku, klifovsku obalu, mahom ogoljelu ili stjenovitu, nepristupačnu i nepogodnu za gradnju. Na određenim lokacijama ta neizgrađenost je posljedica vojno-strateškog značaja tog dijela obale.

Na pojedinim dijelovima ovakve obale, ukoliko to nije zabranjeno, moguće je uz minimalne intervencije formirati pristupne staze i kupališta za turističke komplekse koji se nalaze u zaledju.

Vegetacija na slabim tlima

Vegetacija na slabim tlima podrazumijeva: makiju, razne sekundarne degradirane šikare, antropogene trnjike, stalno-zelene garige i listopadne šibljake.

Šire odrednice koje se odnose na prostor RosaPretvaranje vojnih objekata u turističke zone

Prodaja vojnog zemljišta na primorju obezbijediće potencijal za nove turističke zone unutar priobalja. Tu je moguće pored smještajnih kapaciteta predvidjeti i ostale prateće komercijalne, sportsko-rekreativne, nautičke sadržaje, a u skladu sa odredbama ovog plana, uslovima i ograničenjima zaštite i kapaciteta konkretnog prostora.

Dodatne lokacije mogu da budu razmotrene kao prioritet turističkog razvoja, ukoliko tokom narednog perioda se pokaže da nisu više neophodne sa specijalnom namjenom. Tu je moguće pored smještajnih kapaciteta predvidjeti i ostale prateće komercijalne, sportsko-rekreativne, nautičke sadržaje, a u skladu sa odredbama ovog plana, uslovima i ograničenjima zaštite i kapaciteta konkretnog prostora.

Sport i rekreacija

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

Rose su prepoznate kao **centar za sportsko ronjenje**.

Za rekreativno bavljenje sportovima i rekreacijom planirani su između sljedeći sportovi: šetnja duž obale, pješčka staza uz obalu; vožnje biciklima, rolerima duž staze uz obalu; jedrenje amatersko; plivanje i kupanje na svim plažama ...

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

Lokalni pomorski saobraćaj

Razvoj male obalne plovidbe svakako mora predstavljati značajan segment razvoja morskog brodarstva. Pri tome se u njenom razvoju mora voditi računa o nivou njene komplementarnosti sa pojedinim osnovnim djelatnostima, prije svega turizmom, robnim prometom i razvojem ribarstva. Planirani dinamičan razvoj ovih djelatnosti nesumnjivo će zahtijevati i razvoj male obalne plovidbe i kabotaže u skladu sa budućim tržišnim potrebama. To znači da je idući u susret ovim potrebama neophodno planirati adekvatan prostor na kopnu i na vodi, a u cilju njegovog efikasnog korišćenja, gradnje i remonta.

Potrebno je posebno posvetiti pažnju na stvaranju prostornih mogućnosti za odvijanje lokalnog putničkog saobraćaja (sa prilagođavanjem i popravkom postojećih i izgradnjom novih pristaništa lokalnog značaja).

Kulturna baština kopna

Morsko dobro zahvata i dijelove *urbanih i ambijentalnih cjelina, medju koje spada i naselje Rose*.

Veći broj spomenika graditeljskog nasljeđa, bez obzira na njihov status (da li su registrovani ili ne), zadržao je svoje primarne funkcije, bilo da su sakralnog ili profanog karaktera.

Među spomenicima graditeljstva jedino su **fortifikacioni objekti** u potpunosti izgubili svoju primarnu funkciju.

Oživljavanjem napuštenih spomenika ili nedovoljno iskorišćenih cjelina, otvaraju se brojne mogućnosti za njihovo uključivanje u neki od vidova razvoja (mala privreda, ugostiteljstvo, izletnički turizam, zanatstvo, maslinarstvo i sl.).

U postupku revitalizacije graditeljske baštine polazište čine postojeće građevine sa svojom izvornom namjenom. Sve one koje svoje izvorne sadržaje ne mogu revitalizovati (kao npr. **inženjersko-vojne građevine na Luštici**), potrebno je prenamijeniti i uspostaviti novu - savremenu funkciju pri čemu je potrebno voditi računa o raspoloživom kapacitetu i mogućnosti njihove adaptabilnosti uz minimalne intervencije.

U turističku ponudu kroz program razvoja svakako treba uključiti i određene podmorske lokalitete, kako se to odavno primjenjuje u svijetu. Jedan od evidentiranih 27 arheoloških lokaliteta u podmorju je i Malo Rose (amforište).

Zaštita flore i vegetacije

Tvrđolisna žbunasta vegetacija - makija predstavljena je sa više zajednica koje su uglavnom degradirane i nalaze se u stadijumu garige ili pak kamenitih mediteranskih kamenjara.

Tvrđolisna vječno zelena žbunasta mediteranska vegetacija je najrasprostranjenija na primorskim stranama okrenutim moru od Petrovca do Bara, zatim **na poluostrvu Luštica**, ostrvu Sv. Nikola i drugim manjim lokalitetima. Ovi ekosistemi su pod velikim antropogenim uticajem i što se tiče sječe, požara kao i uticaja od strane koza i nekontrolisanog sakupljanja ljekovitih i aromatičnih biljaka. Odlikuju se velikim diverzitetom flore i u programu zaštite i kao antierozioni sistemi a i zbog drugih karaktera moraju imati mnogo veći značaj. Na degradirane ekosisteme makije nadovezuje se pseudomakija koja praktično od obale mora ide od 300-400 m visine.

Sastojine lovora (*Laurus nobilis*) koje su u manjoj ili većoj mjeri rasprostranjene padinama primorskih planina a fragmentarno i duž obale pogotovo od Budvije do Petrovca kao i **na poluostrvu Luštica**. Ovi ekosistemi su pod intenzivnim antropogenim uticajem zbog berbe lovora za potrebe farmaceutske i prehrambene industrije.

Luštica je lokalitet sa najbolje očuvanom makijom na Primorju – zato u okviru buduće turističke izgradnje treba očuvati najljepše sastojine makije u obliku rekreativo-parkovskog prostora ili zelenih tampon zona.

3.1.3. OSTALA, RASPOLOŽIVA URBANISTIČKA DOKUMENTACIJA

Od ostale, raspoložive, urbanističke dokumentacije, veoma dragocjen materijal je DUP Rosa, usvojen 1999 i Prostorni plan opštine Herceg Novi, koji je usvojen 2009. a značajan je po tome što tretira prostor u neposrednom kontaktu ovog plana.

DUP Rose

DUP Rose je zasnovan je na činjenicama: da je osnovna i najperspektivnija djelatnost na ovom području - turizam; da je svjetska turistička potražnja sve više okrenuta ekološkim uslovima boravka turista i da je povezanost Rosa sa Herceg Novim od vitalne važnosti za mjesto.

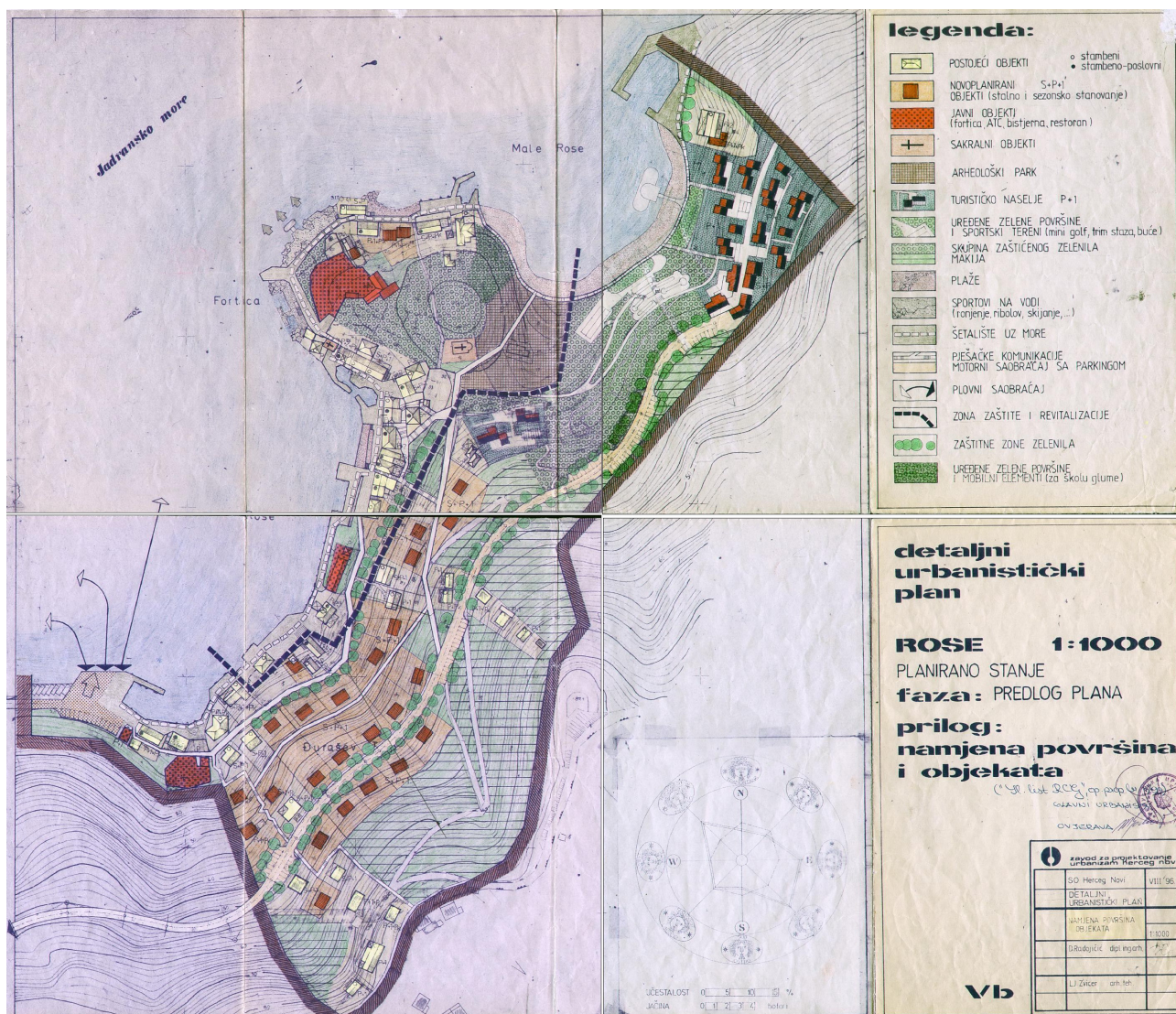
Rješenje DUP-a se zasniva na umjerenom razvojnom planu koji se veoma pažljivo odnosi prema tradicionalnim vrijednostima naselja. Od novih sadržaja, planom je predviđeno uvođenje nove saobraćajnice od pristupnog puta do prirodnog amfiteatra uz uvalu Male Rose. Na dijelu Malih Rosa predviđena je izgradnja Turističkog naselja - ambijentalnog tipa. Ovim planom se takođe afirmiše uređenje većeg kupališta u uvali Male Rose kao i jedan umjereni broj nove vikend gradnje uz trasu nove saobraćajnice.

DUP-om je veoma detaljno obrađen aspekt zaštite priobalnog dijela naselja sa postojećim objektima starijeg porijekla i veće arhitektonske vrijednosti.

Plan posebno insistira na očuvanju specifičnog prirodnog ambijenta Rosa i u tom pogledu na velikom dijelu površine plana zadržava i afirmiše prirodno zelenilo.

Intenzivnija veza sa Herceg Novim zahtjeva veće kapacitete pristaništa što se ovim DUP-om i predložilo, međutim opredjeljenje ka boljoj saobraćajnoj povezanosti je, generalno ostalo na nivou dobrih želja, jer čak nije ni konstatovan, sada već hroničan problem, nedostatka mjesta za parkiranje.

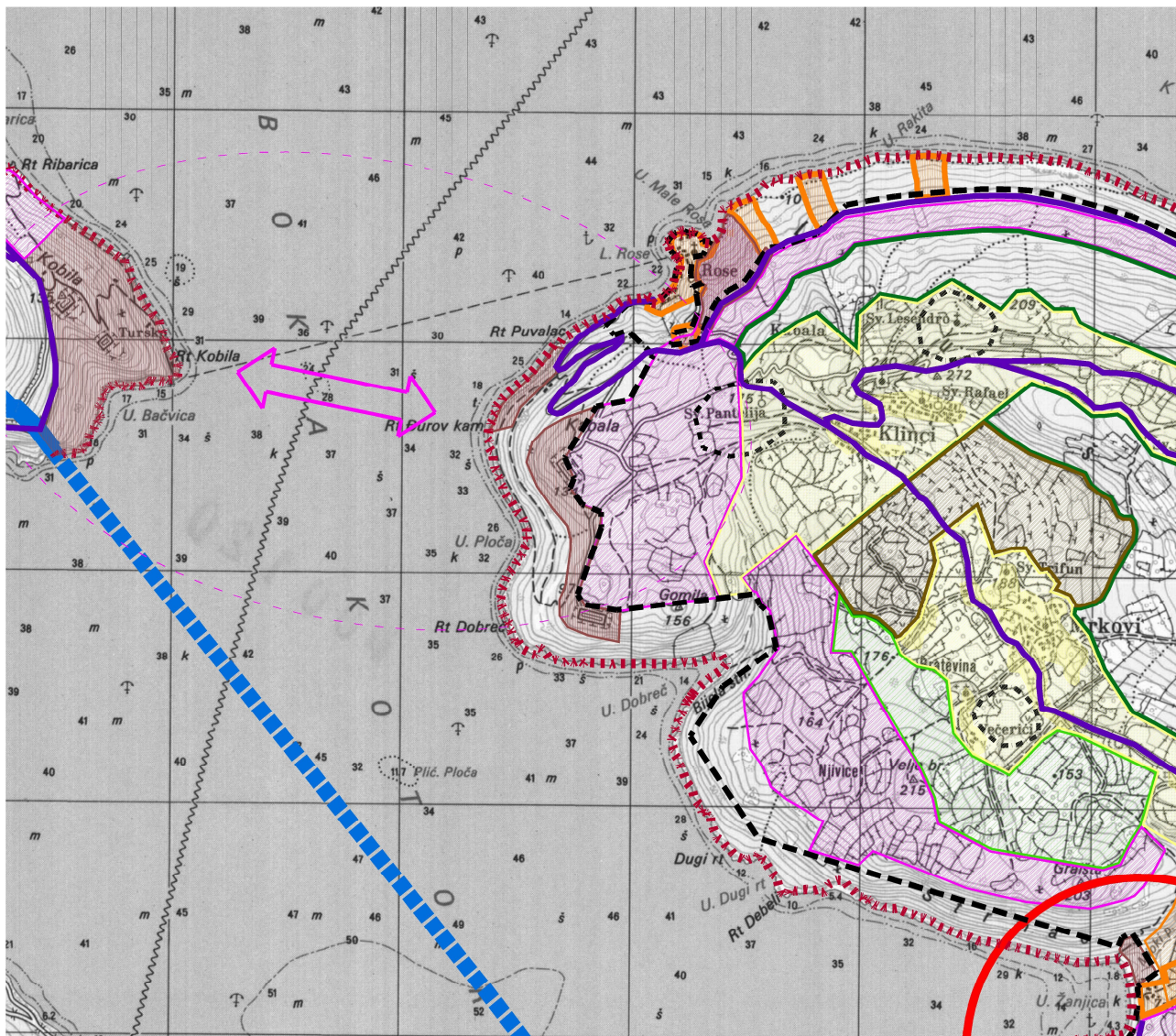
Posmatrajući ovaj plan kao važan element u analizi kontaktnih područja smatramo da su njegova osnovna opredjeljenja i dalje aktuelna a odmjerjen razvojni potencijal važan imput za dalje osmišljavanje ovog prostora.



Prostorni plan opštine Herceg Novi (2009)

Prema Prostornom planu opštine Herceg Novi, cijelo istočno zaleđe Sektora 32, predviđeno je za "Proširene turističke zone", međutim konfiguracija terena, okrenuta na suprotnu stranu od mora, čini ovaj prostor manje atraktivnim i, na neki način, zavisnim od razvoja turističkih sadržaja u Sektoru 32.

U cilju bolje povezanosti Luštice sa hercegnovskom stranom (preko Hercegnovskog zaliva), ovim planom je predviđena pomorska veza Rt Kobila-Rt Đurov kam.



3.2. ANALIZA I OCJENA KONTAKTNIH ZONA

Sektor 32 Morskog dobra se nalazi krajnjem istočnom dijelu poluotrova Luštica. Ovaj prostor se najvećim svojim dijelom nalazi u prirodnom okruženju mora i makije.

Teren je strm i oštar ali je karakteristično da je cijelom površinom plana eksponiran prema moru, što ga kvalifikuje za razvoj elitnog turizma.

Dominantno naselje na široj teritoriji je Rose, mjesto sa specifičnim duhom i bogatom historijom.

Na izuzetnom geografskom položaju, naseljenom još u II vijeku, mjesto Rose je kroz sve vreme postojanja bilo pogodno i privlačno za izviđanje i kontrolu ulaza u Bokokotorski zaliv. Smatra se da je naselje Rose imalo svoju urbanu strukturu i prije IX veka. Ime Rose se prvi put spominje u dokumentima iz 1346. godine. Za vrijeme Mletačke republike naselje je urbano prošireno sa tvrđavom i postalo važno strateško mjesto u kojem se nalazila pomorska baza i carina. U periodu austrougarske vladavine Porto Rose postaje važna luka sa carinom, karantinom i lučkom kapetanijom. U to vreme stanovništvo iz luštičkih sela doseljava se na obalu te se mjesto izgrađuje i dobija konačnu fizionomiju, koja je u glavnom sačuvana do današnjih dana. Na početku vijeka mjesto ima 18 kuća i 33 stanovnika. Danas naselje Rose je skoro u potpunosti okrenuto turizmu.

Za razvoj turizma na prostoru sektora 32 veoma povoljno utiče blizina naselja Rose, koje će i u budućnosti ostati urbani centar cijelog područja. Turistički sadržaji, planirani na teritoriji plana, povoljno utiču na razvoj i značaj Rosa u širem okruženju, i može se reći da je kontakt naselja Rose i planiranih turističkih sadržaja obostrano koristan.

Grad Herceg Novi je administrativni, privredni i kulturni centar šireg prostora, pa je stvaranje bolje povezanosti predmetnog područja sa Herceg Novim važna odrednica plana.

Što se tiče neposrednog kontaktnog područja uz istočnu granicu plana, očekuju se povoljni uticaji od planiranih turističkih sadržaja, uz realnu mogućnost aktiviranja zaleđa, prije svega u domenu, dodatnih turističkih namjena.

4. RJEŠENJE PLANA

4.1. OSNOVNA KONCEPCIJA RJEŠENJA

Prostor Sektora 32 je i u postojećem stanju prilično heterogen, sa različitim prirodnim, urbanim i turističkim karakteristikama, i zbog toga se može govoriti o tri različite koncepcije, u zavisnosti od dijela plana, koji moraju u krajnjem ishodu, na nivou cijelog plana, da rezultiraju cjelovitom, homogenom urbanom i turističkom slikom.

Osnovna koncepcija rješenja prostora Malih Rosa sa zahtjevnom konfiguracijom terena i neposrednom blizinom naselja Rose pokreće dvije osnovne teme:

- Odnos prema naselju Rose;
- Problem kapacitiranja prostora u skladu sa njegovim karakteristikama i mogućnostima.

Iako ova Studija lokacije ne tretira samo naselje Rose već samo jedan njegov periferni dio, moraju se sagledavati cjelokupne potrebe naselja kao integralnog urbanog tkiva.

Problematika rasta specifičnog i osjetljivog urbanog miljea kao što su Rose je već prošla kroz društvenu provjeru usvajanjem DUP-a Rose, sa vizijom umjerenog razvojnog potencijala.

Priobalje Rosa je prostor koji na nivou ovog plana ima dvije misije:

- Stvaranje pravnih uslova za obezbeđivanje kontinuiteta javnosti korišćenja ovog prostora
- Zadržavanje specifičnog duha (*genius loci*) priobalja Rosa

Prostor priobalja mora biti javan i za to je potrebno stvoriti uslove koristeći metode parcelacije i preparcelacije.

Zadržavanje specifičnog duha rive Rosa ne znači njenu konzervaciju već pažljiv odnos u rješavanju novonastalih potreba. Važeći DUP Rosa je i u ovom pogledu dragocjen materijal.

Razvoj turizma na terenu južno od naselja Rose, u potpunosti neurbanizovanom, sa zahtjevnom konfiguracijom terena i nepristupačnom obalom ali, s druge strane, sa, bezmalo, netaknutom prirodom, specifične ljepote, fantastičnim pogledima i čistim morem, spletom austrougarskih utvrđenja, pokreće tri osnovne teme:

- Odnos prema prirodnom okruženju;
- Odnos prema graditeljskom nasljeđu.
- Problem kapacitiranja prostora u skladu sa njegovim karakteristikama i mogućnostima.

Jasno je da su prirodne, ambijentalne vrijednosti terena "adut" budućeg razvoja turizma i da se na njih mora obratiti posebna pažnja. Sve intervencije u prostoru moraju prolaziti kroz filter uklapanja u prirodni ambijent, a tu se prije svega misli na svođenje kolske saobraćajne mreže na neophodni nivo, i maksimalno korišćenje već postojećih saobraćajnih koridora. Graditeljske intervencije u prostoru moraju biti osmišljene tako da ne povređuju prirodu već se uklapaju u nju i dopunjuju je. U krajnjim bilansima površina morala bi da dominira namjena - prirodno zelenilo.

Veza prirode, istorije i visokog turizma je dobra i na ovome mjestu se lako može postići. Austrougarske tvrdave moraju biti veoma prisutne i u oblikovnom i u idiološkom smislu i zbog toga ovaj plan mora odrediti realne uslove očuvanja vojnih objekata kroz njihovu namjensku transformaciju u turističke objekte.

Po pitanju određivanja optimalnih kapaciteta turističkih sadržaja, s jedne strane postoje zahtjevi najvećih korisnika zemljišta, a sa druge strane stvarne, preispitane i prostudirane mogućnosti koje nudi prirodni kontekst. U svakom slučaju Plan treba, da odredi maksimalne kapacitete. Maksimalni, limitirani ali fleksibilni, kapaciteti i mogućnost etapne izgradnje će, kroz vrijeme izgradnje i eksploatacije, dati odgovor koji su to optimalni kapaciteti lokacije.

Specifičnost turističke izgradnje koja mora biti reprezentativna, uzbudljiva, neobična i maštovita nalaže Planu da prema prostoru zauzme veoma fleksibilan stav, ostavljajući mogućnosti daljeg kreativnog rada u procesu projektovanja. Plan ovakvog tipa mora dati "viziju" razvoja prostora i jasne limite preko kojih se ne može preći.

4.2. PROSTORNA ORGANIZACIJA

Teritorija Studije lokacije za Sektor 32, sadrži šest prostorno-urbanističkih-turističkih zona koji su detaljno razrađene i to:

1. Malo Rose
2. Rose priobalje
3. Turističko naselje Kabala for
4. Turistički centar Oskoruša for
5. Turističko naselje Luštica
6. Hotel Lazine for

Prostorno i funkcionalno, Turistički centar i Turističko naselje Luštica, kao i Hotel Lazine for pripadaju istoj cjelini ali je zbog različitog vlasništva (parcele Lazine for i Oskoruša for su već u privatnom vlasništvu, dok je ostalo zemljište u postupku prodaje) u formalnom smislu podeljeno.

1. Malo Rose

Prostor koji se u ovom planu dobio radni naziv Malo Rose, zahvata prirodni amfiteatar uz uvalu Male Rose i zaleđe naselja Rose u visini do Saobraćajnice 2, tj. bivšeg Vojnog puta do Krašića.

Cijeli prostor je razrešavan imajući u vidu važeći DUP Rose iz 1999. godine i nacrtu UP Male Rose, koji je jasno iskazao potrebe novog vlasnika zemljišta.

Najveći dio prostora - prirodni amfiteatar zauzima kompleks Vile zatvorenog tipa, za čije potrebe je izrađen navedeni Urbanistički projekat. Ova specifična turistička namjena podrazumijeva veoma luksuzan kompleks namjenjen VIP gostima. Kompleks se sastoji iz glavne vile i ostalih objekata u funkciji (3 manje vile, trpezarija, ekonomski dio sa apartmanima za osoblje). Inače cijeli kompleks je objedinjen u jednu urbanističku parcelu.

Saobraćajni pristup kompleksu je sa bivšeg Vojnog puta.

Ostali dio cjeline Male Rose - zaleđe naselja Rose je riješen po principima datim u DUP-u Rose, trasiranjem nove saobraćajnice od druge serpentine puta za Rose do granice parcele kompleksa Vile zatvorenog tipa, uz koju su sa istočne strane postavljeni objekti turističkog stanovanja - privatni smještaj, a sa zapadne strane navedene saobraćajnice novi hotel predviđen važećim DUP-om. Nova saobraćajnica se završava okretnicom i parkingom za potrebe novog Hotela i grupacije objekata.

Obim gradnje u zoni Male Rose ne premašuje obim koji je predvidio važeći DUP.

2. Rose Priobalje

Ova cjelina zahvata uzan obalni pojas od sjeverne granice plana do pristana za turističke brodove.

Intervencije na postojećoj rivi su minimalne i odnose se na proširenje pristaništa i redizajn linije obale uz KP 67, 68 i 69 KO Rose, kako bi se omogućila javnost korišćenja rive u potpunom kontinuitetu.

Na samoj rivi nalaze se tri urbanističke parcele 2.4, 2.5 i 2.6 namjene Uređena plaža - kupalište sa postojećim sadržajima (privatni smještaj, restoran i sl). Na parceli 2.6 je lociran novi sadržaj - Ronilački centar u objektu spartnosti S+P.

Plaže na ovim urbanističkim parcelama sadrže sve propisane elemente za plažu urbanog tipa.

Priobalje same uvale Male Rose je ovim planom predviđeno za namjenu Uređena plaža - kupalište, tipa klasične plaže sa šljunkom i šetalištem u zaleđu. Plaža i šetalište su planirane kao javne površine i mogu se smatrati proširenjem prostora namjenjenog kupanju za cijelo naselje Rose. Očekuje se da ova plaža preuzme veliki dio kupaca kako bi se rasteretila sama riva.

Značajno povećanje kupališnih kapaciteta se predviđa i na prostoru južno od Rosa, na urbanističkoj parceli 2.8.

Ovim planom je takođe predviđeno i značajnije povećanje broja parking mjesta na pozicijama prilaza u grad i uz novoplaniranu plažu.

3. Turističko naselje Kabala for

Turističko naselje Kabala for je locirano na mjestu austrougarske tvrđave Kabala for i podmorničkog tunela, koji u cijeloj dužini pripada ovom kompleksu. Teren je na pojedinim delovima veoma strm što najčešće uslovljava kaskadnu gradnju.

Budući da je smješteno uz samu obalu, ovo naselje pruža klasičnu turističku uslugu vezanu za more. Predviđena kategorija turističkih sadržaja je najviša - 5 zvjezdica.

Turističko naselje Kabala for se sastoji iz sledećih turističkih sadržaja:

- Centralni hotel
- Hotel 2
- Grupacija rent-a-pull vila
- Ugostiteljski sadržaji
- Sportsko-rekreativni sadržaji

U obalnom dijelu predviđeno je:

- Privezište za jedrilice i čamce
- Dvije uređene plaže

Centralni hotel se nalazi na dvije urbanističke parcele presječene novom Saobraćajnicom 6, koja je ujedno i glavni kolski pristup hotelu. Predviđena je restauracija i adaptacija tvrđave Kabala for i njeno uključivanje u terasastu kompoziciju centralnog hotela. Na platou oko starog utvrđenja je predviđena izgradnja terase - vidikovca sa otvorenim bazenom.

Podmornički tunel, izgrađen 70-ih godina prošlog vijeka, namjenjen je sadržajima wellness centra i zatvorenih bazena a liftovima je povezan sa centralnim hotelom.

Centralni hotel je sa depadansom povezan u podzemnoj etaži ispod Saobraćajnice 6.

Centralni hotel je složene konfiguracije i spratnosti od P+1 do P+4 u zavisnosti od terena. Arhitektura - kombinacija tradicionalnih i modernih oblika sa dominantnim horizontalama.

Hotel 2 je lociran sjeverno od centralnog hotela u dva trakta na veoma strmom terenu koji uslovljava spratnost (P+3 i P+4) i kaskadnu izgradnju.

U podzemnoj etaži predviđena je izgradnja garaže sa pristupom sa Saobraćajnice 1 (put za Rose).

Rent-a-pull vile se nalaze sa južne strane centralnog hotela uz glavnu saobraćajnicu kompleksa (Saob.6). Kompleks sadrži ukupno 17 vila ekskluzivnog karaktera. Vile su organizovane u dva niva sa velikim terasama, bazenom i saunom.

Potrebni kapaciteti za parkiranje (2 PM po vili) se ostvaruju u sklopu vile ili na parceli uz ulicu.

Na najnižem platou naselja uz podmornički tunel su postavljeni sadržaji ugostiteljskog tipa - restorani.

Uz centralni hotel sa južne strane nalazi se urbanistička parcela namijenjena sportu i rekreaciji. Tačan program sportskih sadržaja nije određen i o njemu slobodno može odlučiti investitor. Kao preporuka ovog plana je formiranje manjeg teniskog kluba sa dva kaskadno postavljena terena i zgradom klupskih prostorija (restoran, svlačionice, ofis i sl.)

Priobalni dio prije svega podrazumjeva veliko privezište orijentacionog kapaciteta: 8 jahti dužine do 24m, 32 jahte dužine do 16m, 28 brodica dužine do 9m.

Kapaciteti ovog privezišta (zajedno sa kapacitetima u Rosama) su dovoljni za potrebe na cijeloj teritoriji plana.

Uz privezište sa bočnih strana je predviđena izgradnja uređenih kupališta opremljenih bazenima, otvorenim barovima, sportskim sadržajima i sl.

4. Turistički centar Oskoruša for

Adaptacijom postojeće tvrđave Oskoruša for predviđa se formiranje jednog jakog turističkog punkta koji bi sadržavao veoma širok spektar turističke ponude. Ta ponuda može biti: trgovina, usluge, kultura, spa i wellness sadržaji, kockarnice, disko klubovi, bazeni, bioskopi, sportski sadržaji itd. ali bez smještajnih kapaciteta.

Adaptacija tvrđave podrazumjeva maksimalno očuvanje izvorne vojne arhitekture i organizacije prostora uz potrebno prilagođavanje novoj namjeni. Nije dozvoljeno nadzidiivanje objekta jer bi to narušilo njegovu autentičnost. Uz istočni ugao objekta predviđa se formiranje platoa-vidikovca u dva nivoa, gdje donji nivo može biti povezan sa prizemljem tvrđave i na taj način činiti prostorno funkcionalnu cjelinu.

Do Turističkog centra kolski se prilazi kratkom Saobraćajnicom 9 sa glavnog puta za Rose, što ovu lokaciju čini saobraćajno veoma dostupnom. Na platou u zaleđu tvrđave je predviđen veliki parking sa oko 150 PM, a sa platoa-vidikovca previđena je uspinjača-lift do novoformirane plaže na obali, sa međustanicom na Saobraćajnici 4.

U funkcionalnom smislu, Turistički centar Oskoruša for je žiža društvenog života plana. Dobra saobraćajna povezanost, bogata ponuda sadržaja, nesvakidašnje vizure i atraktivna veza sa plažom treba da ovom Turističkom centru daju širi značaj od lokalnog centra.

U oblikovnom smislu, Turistički centar mora odisati istorijom i aktivnim odnosom prema bivšoj funkciji zgrade iako se ovim planom ne predviđa striktna konzervacija objekta. Spoj istorije i novih turističkih sadržaja je neobično važan za ovu lokaciju i mora činiti sam njegov duh.

5. Turističko naselje Luštica

Turističko naselje Luštica je postavljeno radijalno oko Turističkog centra kao glavne sadržajne i prostorne dominante plana i zapadno od tvrđave Lazine for na obroncima rta Dobreč, potpuno okrenuto ka moru.

Turističko naselje je kompleks koji se sastoji iz: Centralnog hotela, grupacije Rent-a-pull vila, sportsko-rekreativnog kompleksa i specijalne parkovske površine u funkciji turizma.

Položaj Turističkog naselja na strmom, nepristupačnom terenu, okruženom divljim rastinjem - makijom, na visini od 30 do 90 m iznad mora, govori o specifičnom turističkom karakteru ovog naselja, koji je pre vezan

za uživanje u divljoj prirodi, tišini i nesvakidašnjim pogledima nego u neposrednoj vezi sa morem. Ovakav karakter jasno usmerava turističke sadržaje ka veoma luksuznim i zahtevnim.

Centralni hotel je lociran na prostoru bivše kasarne VJ, na mjestu povoljne konfiguracije terena za izgradnju i izvanrednih vizura ka rtu Oštra, ostrvu Mamula i ulazu u Bokokotorski zaliv.

Grupacije Rent-a-pull vila sa sadržajima su locirane uz saobraćajnice 4, 8 i 8a, uvek okrenute ka moru i na mjestima sa kojih se pružaju izuzetne vizure.

Predviđena je izgradnja 49 vila (maksimalne BRGP vile je 600m²) i 6 objekata pratećih sadržaja, koji mogu biti: restorani, klubovi, spa i wellness centri, zabavni centri, country club, tehničke baze i sl.

Vile su predviđene kao veoma luksuzni objekti, kaskadno poredani po terenu u tri nivoa, sa velikim terasama, bazenima, saunama i ostalom luksuznom opremom. Vile se ne ograđuju, uklopljene su u okolni prirodni ambijent kako bi što više utonule u zelenilo.

Potrebni kapaciteti za parkiranje (2 PM po vili) se ostvaruju u sklopu vile ili na parceli uz ulicu.

Uz Saobraćajnicu 3 i 7, smještene su dvije veće zone namjenjene sportu i rekreaciji. Tačan program sportskih sadržaja nije određen i o njemu slobodno može odlučiti investitor. Veliki prostor i ne tako strma konfiguracija terena, daju mogućnosti smještaja terena za tenis, odbojku, košarku, rukomet, mali fudbal i sl. Uz sportske sadržaje dozvoljena je izgradnja pratećih sadržaja (klupske prostorije, restoran, svlačionice, pomoćne prostorije i sl.)

Ispod kružne raskrsnice koja razgranava saobraćaj ka vitalnim djelovima turističkog naselja, na prirodnom amfiteatru, lociran je prostor namjenjen parkovskom sadržaju specijalnog programskog tipa. U ovom prostoru nije predviđena gradnja objekata. Uređenje parka se ostavlja mašti investitora i treba da spoji prirodne vrijednosti lokacije sa novoplaniranim sadržajima. Mogući sadržaji su: arboretum, viseći vrtovi, ukomponovani rekreativni sadržaji u prirodno zelenilo – npr. free climbing i sl.

6. Hotel Lazine for

Hotel Lazine for se nalazi na mjestu istoimene tvrđave a nastaje konzervacijom, adaptacijom i dogradnjom postojeće tvrđave.

Sadašnje stanje tvrđave u kojem je gornja, masivna, betonska ploča potpuno razrušena, ne daje realne mogućnosti za povratak izgleda ove tvrđave u izvorno stanje. Da bi se ostvarila ikakva transformacija ovog prostora, potrebno je dati mu razvojni impuls. To ne znači da se odustaje od zaštite graditeljskog nasleđa, naprotiv, zamišljeni koncept novog hotela je fuzija savremenog arhitektonskog izraza i istorijske datosti.

Predviđena dogradnja se sastoji iz visokog prizemlja i dva sprata.

Visoko prizemlje dogradnje predviđeno je da većim dijelom bude otvoreno sa terasama, ulaznim partijama i djelimičnim rekonstrukcijama srušenih topovskih položaja. Zatvoreni dio prizemlja sadrži ulazni hol i recepciju.

Na dva sprata dogradnje su smještajni kapaciteti, postojeće etaže tvrđave se adaptiraju za potrebe zajedničkih prostora i tehnologije hotela.

Plato južno od hotela sadrži vrijednu grupaciju zelenila koju treba maksimalno uključiti u parterno rješenje okoline hotela. Takođe je primjetan veoma interesantan spoj mediteranskog rastinja i arhitekture (agave koje rastu iz zidina utvrđenja), i ove pojave se mogu veoma kvalitetno iskoristiti u kreiranju krajnjeg arhitektonskog izraza hotela.

U pravcu uvala Dobreč (susjedni sektor 33), moguće je organizovati pješačku i trim stazu do platoa za odmor na mjestu kućišta zatečenih vojnih objekata, uz postavljanje pokretnih elemenata (klupe, parterne svjetiljke, suncobrane i dr), sa tim da se ovim sadržajima, ne mijenja pretežna namjena prostora kao zelene površine (makija).

Kolski pristup Hotelu je sa Saobraćajnice 7, a u zaleđu hotela se nalazi parking prostor.

Pored navedenih prostorno-urbanističkih-turističkih sadržaja bitan element plana je i rješenje priobalnog prostora prije svega u zoni od naselja Rose do krajnje južne granice plana.

Rješenje se zasniva na kontinuitetu pješačke staze uz more - kroz prirodni ambijent, koja spaja različite obalne sadržaje kao što su: uređena kupališta - plaže, privezište i male poluuređene plaže.

Ovo šetalište nije striktno definisano Planom (parcelom), već je zamišljeno kao organski dio prirodne obale, nastalo sa što manjim intervencijama u okolnoj prirodi.

Male plaže su djelimično uređene i namjenjene su onima koji vole intimnije i mirnije ambijente.

Okosnica saobraćajnog rješenja je Put za Rose, od kojeg se po potrebi odvajaju ogranci ka planiranim turističkim sadržajima. Uglavnom su korišćene postojeće trase saobraćajnica i jedine potpuno nove saobraćajnice su Saobraćajnica 5 i Saobraćajnica 4.

4.3. PROCJENA EKONOMSKO-DEMOGRAFSKOG UTICAJA

Za potrebe Studije lokacije „Rose” uradjena je posebna ekonomsko-demografska procjena, čiji su posebni ciljevi bili:

- Opisati ekonomsko-demografsko okruženje za predloženu izgradnju u regionalnom i lokalnom kontekstu;
- Dati rezime ključnih ekonomsko-demografskih i socijalnih pitanja i uticaja koji proističu iz različitih scenarija izgradnje;
- Utvrditi potencijalna ograničenja za predloženu izgradnju, potencijalna osjetljiva socio-ekonomska pitanja i prilike koje se ukazuju, kao što je očuvanje i/ili unapređenje zaštićenih lokacija;
- Utvrditi ekonomsko-finansijske implikacije i društvenu korisnost potencijala koji proizilaze iz predmetne Studije lokacije.

Izveštaj se zasniva na javno dostupnim (u mnogim elementima ograničenim) informacijama i drugoj dokumentaciji za koju se pretpostavlja da je bila tačna u vrijeme izrade Izvještaja.

Određivanje lokacije

Demografsko-ekonomski kontekst

Područje Opštine Herceg Novi kao dio Boke Kotorske kome administrativno pripada naselje Rose, pripada jugoistočnom dijelu jadranskog primorja nalazi se između 18°25' - i 18°42' istočne geografske dužine i 42°32' sjeverne geografske širine. Sjevero-istočni dio područja oivičen je masivom Orjen (1895 m/mm), dok se prema zapadu graniči sa Konavlima. Južni dio područja pripada Topljanskom i hercegnovskom zalivu i dijelu tivatskog zaliva, uključujući poluostrvo Luštica (568 m/mm). Preko Bokokotorskih vrata (širine 1,6 morskih milja), izlazi se na otvoreno more pored rta «Oštra».

Opština Herceg Novi ima dvadeset i sedam naselja organizovanih u dvadeset mjesnih zajednica. Bez obzira na to što mjesne zajednice danas nisu društveni činioci nekadašnjeg značaja, podjela na mjesne zajednice je praktične prirode jer se tako održava kontinuitet sa prethodnim Prostornim planom.

Većina stanovništva živi u gradu - oko 50% (Igalo, Herceg Novi, Topla, Savina) a od vangradskih mjesnih zajednica najbrojnije su Bijela i Zelenika sa oko 17% stanovništva opštine, dok je 17% stanovništva naseljeno duž rivijere (Kumbor-Kamenari) a preostalih 16% stanovništva su naseljeni u prigradskim (Podi, Sutorina) i seoskim naseljima

Opština Herceg Novi ima 33.034 stanovnika, koji su većim dijelom srpske nacionalnosti (52,88%), zatim crnogorske (28,60%), hrvatske (2,41%), a neizjašnjenih ima 8,31%. Glavni jezik u ovoj regiji je crnogorski/srpski. Preovlađujuća vjeroispovijest u Herceg Novom je pravoslavna (84,11%); slijede procenti katoličkih vjernika (4,34%), muslimana (1,63) i dr.

Stanovništvo hercegnovskog područja do 60-tih godina prošlog vijeka se sporo povećavalo. Tradicionalno zbog ograničenih mogućnosti egzistencije i privređivanja iseljavalo se u prosperitetnija i ekonomski razvijenija područja bivše Jugoslavije. Među nerazvijenim privrednim aktivnostima dominirala je poljoprivreda a turizam bio u povoju, što se odnosi i na sekundarne i tercijalne djelatnosti. Nakon 60-tih godina promjenom strukture privređivanja i pokretanja ekonomskog nepoljorivrednog razvoja, priraštaj stanovništva se povećava kako uticajem prirodne tako i mehaničke komponente. Priliv stanovništva u područje Herceg Novog postaje konstanta što pozitivno i podsticajno djeluje na njegov razvoj i prosperitet.

Tokom osme i devete decenije u područje se doseljavalo godišnje između 400 i 500 lica. Ubrzanje porasta stanovništva započeto nakon 60-tih godina, intenzivirano je u periodu od 1971. do 1981. godine. Intenzitetu porasta posebno je doprinio priliv stanovništva koji je i relativno bio veći od prirodnog priraštaja. To pokazuje da je Herceg Novi posjedovao jaku privlačnu snagu, zbog pogodnih klimatskih uslova i zbog ekonomskog i društvenog prosperiteta. Tendencija ubrzanog porasta stanovništva u sledećoj deceniji i dalje se zadržava i stabilizuje.

Fizičko širenje urbanog pojasa započeto je nakon 60-te godine. Tokom sledećih 30 godina stanovništvo Opštine se skoro udvostručilo, a u urbanom pojasu utrostručilo. To se naravno ispoljilo kroz prostorne promjene i reperkusije.

Stagnacija broja stanovnika karakteristična je za periurbani pojas - neposrednu kontakt zonu, a radikalno opadanje u ruralnom zaleđu gdje su neka sela, odnosno zaseoci svedeni na topografski pojam bez žitelja. Mlado stanovništvo je napustilo ruralno područje u zaleđu. Sadašnje stanovništvo zaleđa živi u staračkim domaćinstvima čiji se broj vremenom smanjuje. Zaleđe Opštine stvarno doživljava demografsku eroziju.

Posmatranjem rasta broja stanovnika u Herceg Novom od 1948. pa do 2003. godine, posebno u periodu od 1981. do 2003. koji je najbliži popisno obrađen period zapažaju se pravilnosti uobičajene za savremene sredine - rast broja stanovnika se smanjuje i stabilizuje, rast broja domaćinstava se smanjuje i stabilizuje, a prosječna veličina domaćinstava se smanjuje.

Ukupan broj stanovnika na **području Luštica** iznosi 338, ali ljeti tu prosječno svakodnevno bude do nekoliko hiljada ljudi, uglavnom turista i rođaka iz okruženja i inostranstva.

Područje Luštica većinski naseljavaju Srbi (52,37%), Crnogorci (31,95) i neizjašnjeni (9,17%). Glavni jezik na Lušticama je crnogorski/srpski a preovladjujuća vjeroispovjest je pravoslavna (85%).

Na izuzetnom geografskom položaju, naseljenom još u II vijeku, mjesto Rose je kroz čitavo vrijeme svoga postojanja bilo pogodno i privlačno za izviđanja i kontrolu ulaza u Bokokotorski zaliv.

U uvali Male Rose nalazi se srednjevjekovni lokalitet gdje je nakon ispitivanja konstatovana arhitektura jedne crkvene građevine i nekoliko kompleksa zidova profane arhitekture.

Rose se dalje spominje u dokumentima, 1346. godine gdje se prvi put piše sadašnji naziv Rose.

Za vrijeme Mletačke republike naselje je urbano prošireno sa tvrđavom i postalo važno strateško mjesto u kojem se nalazila pomorska baza i carina. Iz mletačkog perioda je i mala crkva Gospe koju je izgradio mletački vojskovođa A. Alberti 1783 god. Za crkvu sv. Trojice se ne zna kada je izgrađena.

U periodu austrougarske vladavine Porto Rose postaje važna luka sa carinom, karantinom i lučkom kapetanijom. U to vrijeme stanovništvo iz luštičkih sela doseljava se na obalu, te se mjesto izgrađuje i dobija konačnu fizionomiju, koja je uglavnom sačuvana do sadašnjih dana. Na početku vijeka mjesto ima 18 kuća i 33 stanovnika.

Objekti i pozicioniranje

Kao ocjenu podobnosti ovog prostora za razvoj turizma treba napomenuti da prirodne nepovoljnosti terena (strma konfiguracija terena, divlja i neprohodna makija) nepovoljno utiču na sam graditeljski proces, međutim, neobično lijepi pogledi i ljepota surovog i divljeg ambijenta prirode afirmišu ovaj prostor za razvoj veoma elitnog turizma. Graditeljsko nasljeđe, a tu se prije svega misli na ambijentalnu cjelinu Rose i austrougarsku vojno-inženjersku arhitekturu, po svojoj atraktivnosti, položaju i sprezi sa okolnom prirodom, predstavlja okosnicu buduće turističke izgradnje i identiteta nove turističke ponude.

Sprega specifičnog prirodnog ambijenta, istorije i kulture, veoma je dobro polazište za razvoj turizma na teritoriji plana.

Prvobitno naselje, koncipirano kao tipično primorsko mjesto, sa kućama zbijernim oko rive, okrenutim jugozapadu, smješteno je u dijelu uvale Rose, zaštićenom od bure i juga. Sa sjeverne strane naselja, između dvije uvale uzdiže se brežuljak na kojem je tvrđava Fortica i crkva Sv. Trojice, do kojih se dolazi uskim stepenastim ulicama između kuća. Duž čitave uvale Rose pravcem sjever-jug, pruža se riva, koja na južnom dijelu završava mulom (pristaništem).

Ovaj stari dio današnjeg naselja Rose, skoro je u potpunosti zadržao prvobitnu strukturu i mediteransku fizionomiju, što je valjan motiv i jak razlog da se kao cjelina revitalizuje i zaštiti.

Žalosno je, da naselje tako visokih arhitektonsko-urbanističkih i ambijentalnih vrijednosti nije poslužilo kao uzor pri izgradnji objekata u naše vrijeme. Poslije zemljotresa je stihijski počela intenzivna izgradnja vikend kuća jer nije postojala potrebna planska dokumentacija, a nadležni opštinski organi ne samo što nisu spriječili navedene aktivnosti već su i proipustili priliku da „u hodu“ otklone negativnosti, kanališu i usmjeravaju gradnju kako bi se što manje narušile prirodne i graditeljske vrijednosti ambijenta.

Tako su napravljena dva prodora od obale do gornjeg puta po strmoj padini iznad Rosa, objekata neprilagođenih mediteranskom ambijentu.

Vlasnička struktura zemljišta u Rosama je mješovita, dominantno privatna. Postoji problem prekida javnog vlasništva na dijelu katastarskih parcela 67, 68 i 69, i ovaj problem može biti riješen kroz izradu Plana.

Jedina značajna soabračajnica u okviru prostora plana je opštinski put do Rosa, cijelom dužinom asfaltiran širine u rasponu od 4,0-5,0 m. Sem puta za Gornje Rose koji je lokalnog karaktera, ostali su ostaci pristupnih puteva ili nekadašnjim vojnim objektima ili zapuštenim utvrdama iz doba Austro-Ugarske. Svi su pod tucanikom i širine približno 3,5 - 4,0 m. Kroz samo naselje Rose ne vodi nijedan kolski put već su u funkciji isključivo pješacke komunikacije. Put koji vodi do Rosa završava se na ulasku u Rose na platou pristaništa koji služi i kao okretnica. Evidentan je nedostatak parking mjesta, naročito tokom turističke sezone. Pristanište u Rosama spada u kategoriju manjih pristana, dužine 25 m koji je ujedno i zaštitni lukobran za lučicu u kojoj može da se veže par manjih brodica.

Lokalne i javne percepcije lokacije

Percepcije u javnosti o tome šta bi predložene lokacije mogle doprinijeti regiji prilično su entuzijastične i optimistične. Lokalno stanovništvo, posebno mala privreda, već se brine da gube svoj glavni izvor prihoda od turizma. Stoga se domaće stanovništvo nada da bi izgradnja mogla promijeniti aktuelni ekonomski pad.

Glavna korist od izgradnje objekata i izvođenja aktivnosti planiranih Studijom lokacije je što će na lokalnom nivou pospješiti razvoj slabije razvijenijih djelova Opštine Herceg Novi u kojima je smanjen broj turista/posjetilaca, u odnosu na one djelove Opštine u kojima turisti tradicionalno borave s obzirom na već izgradjenu turističku infrastrukturu. Turizam je prioritetni pravac razvoja Opštine Herceg Novi i ovaj projekat treba da dovede do poboljšanja stanja turističkih kapaciteta i infrastrukture u području u kome se bude realizovao.

Zainteresovane strane (stakeholders)

Na dan 17.06.2008. godine u opštini Herceg Novi, a slično je i na Lušici, bilo je 3,2 hiljada registrovanih stranih turista, a neregistrovanih, procjenjuje se, kao i ranijih godina ima još toliko. Najviše je turista je iz Srbije i Bosne i Hercegovine odnosno Republike Srpske.

Stranci sa zapada i uglavnom iz Rusije borave u hotelima, naročito u Institutu Igalo koji ima ugovorene boravke većih grupa, posebno iz Norveške i Holandije. Crnogorskih gostiju u gradu i na rivijeri je 1,34 hiljade. Predstavnici turističke organizacije u Herceg Novom tvrde da je ova sezona bolja od prošlogodišnje, koja je, u petnaestogodišnjem periodu, bila rekordna po broju gostiju.

Prema statističkim podacima koje je dostavila Turistička organizacija Herceg Novog, u toj opštini se na dan 17.06.2008. godine odmaralo 19.849 gostiju što je za 1,1 % više u odnosu na isti period prošle godine. Od ukupnog broja prijavljenih gostiju, boravilo je 18.313 stranaca i 1.536 domaćih turista, Posjete opštinske TO u cilju marketinga i promocije, kako bi se privukli turisti iz susjednih i država bivše Jugoslavije, rezultirale su novim turistima. Mada se Herceg Novi i Luštica nalaze na deset sati vožnje od Beograda, mnoge srbijanske porodice su prešle taj put zbog dužeg vikenda na plaži. Većina turista u ovoj kategoriji su iz Srbije.

Većina postojećih lokalnih prodavnica, ugostiteljskih objekata, i motela na Luštici usmjereni su na tržište tzv. "masovnog turizma". Ima veliki broj soba za iznajmljivanje, malih kafića, mjesta za prodaju sladoleda, kioska, internet kafea, picerija, prodavnica opreme za plažu i odjeće i restorana brze hrane. I Herceg Novi i Luštica nude koncesije za različita turistička tržišta, od onih višeg nivoa, čistih, sa lepezom opcija za ishranu i restorana, kompletnim kupatilom i tušem, igralištem za djecu, toboganima i drugima oblicima zabave, do onih najosnovnijih, sa suncobranima, ležaljka i spoljnjim toaletom.

Na Rosama se organizuju kursevi i iznajmljuje oprema za ronjenje, daske za jedrenje, zmajevi i katamarani. Tu su obezbijeđeni i grupni i individualni časovi iz ovih sportova.. Smatra se da su uslovi za ronjenje medju najboljim u bližem i daljem okruženju.

Društvene stavke za razmatranje u vezi sa projektom

Mijenjanje društvene/etničke strukture zajednice zbog projekta

Ovo je turistička regija čiji se socijalni i etnički sastav u znatnoj mjeri mijenja u toku špica sezone. Ova regija je u prošlosti već iskusila i visoke nivoe turističke potražnje. Međutim, predloženih novih dodatnih 1000-2000 turista će dodatno opteretiti kapacitet za prijem ukoliko se izgradnja ne bude realizovala paralelno sa izgradnjom infrastrukture.. Pošto bi dvostruko više ljudi bilo potrebno za opsluživanje, broj stanovnika ove regije bi vjerovatno morao da se bitno uveća.

Ovaj projekat ne bi morao da ima ključni uticaj na strukturu zajednice i socijalnu koheziju ukoliko nova, dodatna radna mjesta preuzmu Srbi i Crnogorci. Pošto je projekat lociran u većinski srpskoj i crnogorskoj oblasti, pak, etnički sastav bi se mogao promijeniti ako bi se doselili pripadnici drugih naroda iz drugih dijelova zemlje ili stranci. Takođe, dolazak radnika iz zemalja u okruženju koji rade na građevinama, mogli bi nacionalnu i religioznu strukturu postojeće zajednice u ovom području kratkoročno promijeniti.

Najdublje promjene će se vjerovatno pokazati u toku faze gradnje, sa dolaskom većih timova radnika odjednom. Međutim, ti timovi vjerovatno neće ostati i ne bi morali da imaju trajnog uticaja. Pošto lokalno stanovništvo nije stalno zaposleno i/ili nije zaposleno u punom kapacitetu, glavno osjetljivo pitanje bi bilo ukoliko projekat dovede strane radnike a da prvo ne da prednost i obuku lokalnom stanovništvu (posebno mladima), naročito u toku implementacije projekta.

Ekonomska ograničenja i faktori u vezi projekta

Međunarodno i lokalno finansijsko tržište

Važna stavka za ukupni uticaj projekta na razvoj na lokalnom i nacionalnom nivou biće stepen u kome su špekulacije već uzrokovala da vrijednost lokalne imovine premaši realnu tržišnu, kao i stvarnu prodajnu cijenu. Ukoliko je tako, neki lokalni investitori bi se u krajnjem moglo desiti da im se smanji vrijednost obezbjeđenja za kredit.

Domaći i strani bankari već primjećuju da bi se neke od domaćih poslovnih banaka mogle suočiti sa nedostatkom i/ili krizom likvidnosti u sektoru nekretnina i predviđaju dalje preuzimanje nekretnina. Dok će se od graditelja na predmetnom području očekivati da prikupe i/ili ojačaju sva neophodna finansijska sredstva, za ostale aspekte od suštinskog značaja za ukupni uspjeh projekta vjerovatno će biti potrebni zajmovi od većih komercijalnih zajmoprimaca.

Analiza tržišta

Iako se područje Luštica i Rosa suočavaju tokom 2008. godine sa smanjenjem broja turista od 10% do 20%, ova lokacija i dalje privlači porodice i turiste koji traže ovakav ambijent. I pored prirodnih resursa, aktualna lokacija ne nudi prednosti u smislu upravljanja kulturnim i prirodnim resursima, u poređenju sa drugim lokacijama duž ovog dijela jadranske obale. Kao plaža, suočena je sa sve većom konkurencijom ostalih plaža. Takođe, do Luštica se ne može doći direktno avionom ili željeznicom. Trenutno, ona privlači prvenstveno one koji dolaze autom i, manje, brodovima.

Smatra se da jedinstvenu prednost područja Luštica predstavljaju njeni prirodni resursi i graditeljsko nasljeđe. Međutim, njenim prirodnim resursima je potrebno upravljati. Plaža i pristanište su se pokazali privlačnim i za turiste iz zemalja bivše Jugoslavije, koji žele pristup plaži za koju nije potrebna viza. Aktivnosti opštine na marketingu grada i plaže u Srbiji, Bosni i Hercegovini i drugdje u Evropi privlače niži ka srednjem segmentu, porodično tržište.

Druga jedinstvena prednost, koja je samo djelimično razvijena, su odlični uslovi za ronjenje, pecanje (posebno "big game"), nautiku, jedrenje na dasci, vožnje zmajeva i jedriličarstvo. Razvijanje daljih kurseva i bolja opremljenost moglo bi privući i porodice i zaljubljenike u sport. Uz to, izgradnja marine i pristaništa privući će jedriličare koji putuju duž Jadrana, s obzirom na nedovoljan broj sidrišta između Hrvatske i Grčke.

Svjetski savjet za turizam i putovanja predviđa porast turizma u Crnoj Gori po stopi od 8% godišnje u narednih osam godina. Regionalni master plan Boke Kotorske predviđa razvoj visokog turizma uz prateće sadržaje. Za zonu Luštica, a tim i zone koju zahvata Sektor 32 Rose Dobreč, prioriteti razvoja su izgradnja turističkih objekata.

Ekonomski troškovi i održivost

Održivost projekta zavisiće od postojanja solidnog finansiranja za svu suštinsku infrastrukturu u cilju podrške izgradnji. Među glavne troškove za infrastrukturu spada povećano vodosnabdijevanje, odvod otpadnih voda i uklanjanje čvrstog otpada, energija, saobraćaj električna energija i telekomunikacije. Ova infrastruktura će se morati unaprijediti da bi odgovorila na nove zahtjeve. Uz to, treba razviti sekundarne usluge i infrastrukturu, uključujući poboljšanje i/ili unapređenje ambulantnih i hitnih zdravstvenih službi, policije, vatrogasne službe, objekata za trgovinu i snabdijevanja hranom. Postojeće uslužne djelatnosti takođe bi se morale unaprijediti kako bi se poboljšao kvalitet i dostupnost usluga.

Projekat će postaviti nove zahtjeve i javnim i opštinskim službama i upravi. Trenutno je jedno preduzeće nadležno za skupljanje smeća, vodosnabdijevanje i održavanje zelenih površina. Poluostrvo Luštica kao i samo naselje Rose nisu pokrivene vodovodnom mrežom. Vodosnabdijevanje se rješava individualno, odnosno u okviru svakog objekta posebno.

U okviru domaćinstava izgrađeni su tradicionalni rezervoari obično u kamenu za skladištenje kišne vode (popularno zvane „bistjerne“). U novije vrijeme grade se rezervoari većeg kapaciteta preko 5m³ od nepropusnog armiranog betona ili od poliestera kapaciteta do 5m², koji se snabdjevaju kamionima sa cisternama za vodu.

Na područje same Luštica iz vodovodnog sistema Herceg Novog podmorskim cjevovodom je dovedena voda do rezervoara Pristan od 1000m³, smještenog na sjevernom dijelu Poluostrva Luštica. Dakle velikim svojim dijelom, uključujući i područje Rosa-Luštica nije pokrivena gradskim vodovodnim sistemom. Opštinski zvaničnici uviđaju da bi za predloženi objekat bilo potrebno da se vodosnabdijevanje eksponencijalno uveća. Postoji predlog da bi moglo biti korisno podijeliti usluge na više preduzeća. Uz to, sa postojećom električnom mrežom u Luštica struja nestaje 10-15 puta svakog ljeta, što će takođe morati da se poboljša.

Sve ove promjene podrazumijevaju veće troškove opštinskog/javnog sektora.

Uslovi u pogledu ljudskih resursa

Stopa nezaposlenosti u opštini Herceg Novi manja je nego u ostalim crnogorskim opštinama i iznosi 5,1 odsto, što je ispod prosjeka i Evropske unije (EU) od 7,5 odsto. Međutim, ta procjena ne obuhvata rad na crno, sezonsku i povremenu zaposlenost. Lokalni turistički radnici primjećuju da u toku glavne sezone postoji puna zaposlenost i nedostatak radne snage za potrebe sektora usluga.

Da bi lokalno stanovništvo imalo koristi od predložene izgradnje, biće potrebna znatna obuka iz oblasti hotelskih i turističkih usluga. Iako ne mali broj mladih ljudi stiče univerzitetnu diplomu - većini nedostaje iskustvo u menadžmentu i administraciji da bi iskoristili nove prilike koje traže veći nivo vještina. Takođe, nedostaje dovoljno poznavanje engleskog i drugih stranih jezika. Predložena izgradnja neće donijeti značajnu korist lokalnom stanovništvu ukoliko im se ne omogući obuka iz oblasti jezika, upravljanja hotelima i usluga. Lokalno stanovništvo ipak posjeduje jednu prednost u odnosu na uporediva turistička mjesta u regionu – jaku ugostiteljsku tradiciju i orijentisanost na klijente.

Opštinski budžet i izdaci, prihodi od poreza i reinvestiranje u opštinsku infrastrukturu

Odlukom o Budžetu Opštine Herceg Nnovi za 2008. godinu utvrđuju se primanja i izdaci u ukupnom iznosu od 26.290.000,00 €.

Pojedine namjene	10.545.930,00
Kapitalni izdaci	15.344.070,00
Stalna rezerva	200.000,00
Tekuća rezerva	200.000,00
Otplata pozajmica i kredita	-

Primanja Budžeta se obezbeđuju iz:

- sopstvenih prihoda	14.262.542,00
- prodaje imovine	2.000.000,00
- zajedničkih prihoda	3.250.000,00
- dotacija države	20.000,00
- pozajmica i kredita	4.000.000,00
- prenetih sredstava	2.757.458,00
iz prošle godine	

Projektovani budžetski izdaci raspoređeni su u 10 kategorija:

- Bruto plate (2.339.680 eura);
- Ostala lična primanja (459.200 eura);
- Rashodi za materijal i usluge (2.406.050 eura);
- Tekuće održavanje (2.784.000 eura)
- Transferi institucijama, pojedincima, nevladinom i javnom sektoru (1.824.000 eura);
- Kapitalni izdaci (15.344.070);
- Pozajmice i krediti
- Otplata obaveza iz prethodnih godina (767.000 eura);
- Tekuća budžetska rezerva (130.000 eura);
- Stalna budžetska rezerva (200.000 eura);

Projekcija izdataka ukazuje da će najveći izdataka predstavljati komunalne i lokalne investicije. Međutim, obim ovih investicija ni približno ne odražava potrebe projektovane investicije.

Ekonomsko-finansijske implikacije projekta

Očekuje se da će predložena izgradnja pružiti znatan doprinos razvoju Crne Gore na lokalnom i državnom nivou i BDP-u, tako što će ubrzati domaće i strane direktne investicije. Na lokalnom nivou se očekuje da predložena izgradnja poveća zaposlenost i zaradu i poboljša ukupnu socijalno-ekonomsku dobrobit. Da bi se pomoglo ostvarenje ovih ciljeva, u nastavku su date neke konkretne društveno-ekonomske stavke za predmetni projekat:

- Što je prije moguće razviti lokalne privatne i opštinske ljudske resurse za upravljanje ovom vrstom turističkih objekata i kasnije preuzimanje radnih mjesta. Prema tome, postoji potreba da se poboljša lokalna obuka i znanje engleskog i drugih stranih jezika i stvore prilike za razvijanje, administrativno vođenje i menadžment hotelsko/turističko/ugostiteljske djelatnosti.
- Razviti i implementirati strategiju upravljanja opštinskim i regionalnim razvojem i investiranja, kako bi se prihodilo od zakupa i građevinskih taksi i poreza reinvestirali u dugoročne, održive ekonomske i socijalne projekte, da bi se osigurao regionalni rast i razvoj.
- Povećati kapacitet opštine za upravljanje i korišćenje prednosti nove izgradnje. Obezbijediti obuku lokalnih zvaničnika iz oblasti menadžmenta i administrativnog upravljanja i zaposliti nove, mlade diplomce iz regiona koji posjeduju odgovarajuća znanja.
- Razviti jedinstvenu prednost područja Luštica i Rosa, kao što je ronjenje, "big game", jedrenje na dasci ili voženje zmajeva, te razvijanje Rosa kao ronilačko-nautičkog centra i resursa. Odlučiti o konačnom izgledu pristaništa što je prije moguće, kako bi se lokacija uvrstila na mapu jedriličara. Takođe, podstaći dalju obuku iz jedriličarstva, jedrenja na dasci i vožnje zmajeva.
- S obzirom da postoji mnogo različitih lokalnih zainteresovanih strana, osnovati strukturu za upravljanje/konsultovanje koja bi bila lokalno smještena, a pružila bi platformu za dijalog, sugestije i inpute za izgradnju ovog područja. Takva struktura bi mogla da uključi predstavnike gradskog kulturnog udruženja, lokalnih NVO, lokalne male privrede, investitora iz dijaspe, poljoprivrednih proizvođača i vlasnika koncesija i predstavnike zajednica Luštica i Herceg Novog.

Simulacija ukupnog investicionog zahvata u privredne objekte i direktne i indirektne koristi od projekta, po nosiocima

Polazeći od tržišnih zahtjeva i mogućnosti valorizacije hotelskih jedinica i pratećih sadržaja urbanističkim planom je pretpostavljena investiciona ideja **izgradnje turističkih sadržaja, turističkog naselja, hotelskih sadržaja, wellness i sportskih sadržaja u funkciji turizma te uređenje pristaništa**. Investicioni projekat koji se sugerše uključuje:

1. Valorizaciju zemljišta ukupne površine 263.636 m²,
2. Izgradnju turističkih objekata sa pratećim sadržajima ukupne BRGP 119.083 m² sa 728 smještajne jedinice i 1737 kreveta, kategorije četiri i pet zvjezdica.
3. Eksploataciju izgrađenih hotelskih i pratećih sadržaja

Vjerovatni ciljani tržišni segmenti Hotela i pratećih sadržaja

KRITERIJUMI SEGMENTACIJE TRŽIŠTA		Očekivane godišnje promjene tržišnog udjela			
Po zemljama porijekla	Razlog	2010	2011	2012	2013
Lokalno i tržište Srbije i Republike Srpske	Još uvijek prirodni gosti, ali cijena smještaja raste	40 %	35 %	30 %	30 %
Istočnoevropsko tržište	Takve platežne moći da i sada čine dobar procentualni udio	40 %	45 %	45 %	45 %
Zapadnoevropsko tržište	Ipak dobra pozicija na Mediteranu sa tendencijom unapredjenja tražnje	15 %	15 %	20 %	20 %
Ostali		5 %	5 %	5 %	5 %
Ukupno		100 %	100 %	100 %	100 %

Po kategorijama gostiju	Razlog	2010	2011	2012	2013
Rehabilitanti	Srednje platežne moći	10%	10%	5%	5%
Sportisti	Atraktivni sportski sadržaji	0%	10%	15%	22%
Porodice	Visoki standardi kompletnog ugodjaja za cijelu porodicu	20%	20%	20%	22%
Poslovni ljudi i individualci	Posebni programi	5%	5%	5%	8%
Organizovane grupe preko turoperatora	Najorganizovaniji vid dovođenja turista	65%	54%	54%	42%
Ostali			1%	1%	1%
Ukupno		100%	100%	100%	100%

PROCIJENJENA INDIKATIVNO-APROKSIMATIVNA PREDRAČUNSKA INVESTICIONA VRIJEDNOST SVIH PRIVREDNIH PROJEKATA

Ukupna ulaganja svih Investitora po osnovu predmetne izgradnje Hotela sa pratećim sadržajima procijenjena je na iznos od **269.608.941 €**.

Scenarij je urađen pod sljedećim pretpostavkama:

- Vrijednost zemljišta – 250 €/m² (u površinu zemljišta nije uključena površina na potoju „Rose priobalje“ i turistički centar „Oskoruša for“),
- Komunalni doprinos – 200 €/m² (prosječno na nivou svih zona),
- Troškovi projektno-tehničke dokumentacije - 25 €/m²,
- Troškovi revizije – paušalno,
- Troškovi nadzora – 1,5 % od investicione vrijednosti izgradnje,
- Troškovi izgradnje hotela sa pratećim sadržajima – 1.200 €/m²,
- Ulaganja u infrastrukturu i uređenje terena – prema standardima u građevinarstvu,
- Ulaganja u nabavku opreme – prema iskustvenim parametrima,
- Pretpostavlja se simultana izgradnja cjelokupnog kompleksa i učešće kreditnih sredstava u iznosu od 50.000.000 € sa 3 godine „grace“ perioda (u kome se kamate pripisuju glavnom dugu), kamatnom stopom od 7% i periodom otplate od 15 godina (nakon isteka „grace“ perioda).
- Neto korisna površina privrednih turističkih objekata bila bi reda 100.000 m²

Imajući prethodno u vidu, tabela ukupnih investicionih ulaganja dobija sledeći oblik:

r.b.	Struktura ulaganja	Iznos ulaganja	% kolona 3/uk. Ulaganja
1	2	3	4
1	Procijenjena vrijednost zemljišta sa vrijednošću poreza na prenos apsolutnih prava	58,457,750	21.68%
2	Komunalni doprinos	21,926,000	8.13%
3	Projektno-tehnička dokumentacija	2,740,750	1.02%
4	Revizija građev. projekata, ekološki elaborat, razne dozvole i saglasnosti	300,000	0.11%
5	Nadzor	1,800,000	0.67%
6	Izgradnja Hotela sa sekundarnom infrastrukturom	120,000,000	44.51%
7	Ulaganja u uređenje terena, stepeništa, promenada i hortikulture	900,000	0.33%
8	Ulaganja u nabavku opreme za Hotel i depadanse	18,000,000	6.68%
9	Ostala ulaganja i nekontrolisani faktor	1,000,000	0.37%
	UKUPNO	225,124,500	83.50%
10	Kamata	44,484,441	16.50%
	SVEUKUPNA VRIJEDNOST INVESTICIONIH ULAGANJA	<u>269.608.941</u>	100,00 %

PROJEKTOVANI PRIHODI I FINANSIJSKI REZULTATI PRIVATNIH INVESTITORA

U narednoj tabeli dat je pregled projektovanih prihoda i rashoda po osnovu eksploatacije svih turističkih objekata sa pratećim sadržajima (condo, wellnes, restorani, caffe bar, ronilački centar, pristanište, diskoteka.....). Obračun je napravljen imajući u vidu dati kapacitet, aktuelne cijene izdavanja soba u hotelima sa 4 i 5 zvjezdice, prihode po osnovu vanpansionske potrošnje, kao i uobičajene hotelske standarde u pogledu troškova („benchmarking“).

Planiranje finansijskog toka projekta bazira se na predviđanjima broja noćenja u pojedinim periodima kalendarske godine a na bazi planiranih kapaciteta Hotela.

Hoteli mogu ostvariti skoro 100%-nu popunjenost u glavnoj sezoni, dok se za podsezona i predsezona računa sa popunjenošću od oko 35-50%. U ostalim djelovima godine, hoteli mogu ostvariti zadovoljavajuću popunjenost samo uz izuzetno dobar marketing i promociju i jake ugovore sa stranim turističkim agencijama, kako bi se fiksni troškovi održavanja hotela u jesenjim u zimskim mjesecima mogli pokriti.

Popunjenost od 40-50 % na godišnjem nivou, za hotel koji radi 365 dana u godini predstavlja realan target u narednom 5-godišnjem periodu, s tim što bi se plan korišćenja kapaciteta dalje razvijao u pravcu podizanja iskorišćenosti.

Kada su u pitanju cijene polupansiona, na kojima se zasniva finansijski plan, računalo se sa činjenicom da se na crnogorskom primorju ne može postići cijena koja se u ovom trenutku postiže u Grčkoj, Italiji, Španiji ili na drugim relevantnim destinacijama na Mediteranu. Računalo se, međutim, sa tim da će sa vremenom Crna Gora postati prihvaćenija destinacija u evropskim okvirima i da će biti u mogućnosti da privuče goste bolje platežne moći, odnosno da će vremenom cijene ići na više.

Cijena polupansiona (EUR)					
	I godina	II godina	III godina	IV godina	V godina
Prodaja soba					
Jul i Avgust	85	90	95	100	110
Jun i Septembar	55	60	65	70	75
Maj i oktobar	40	45	50	55	60
Ostali mjeseci	30	35	40	45	45

Ukupan prihod po osnovu rada restorana, kafeterija, plažnih restorana, loby bar-a i noćnih klubova izračunat je na osnovu iskustvenih parametara hotela u okruženju i planskih orijentacija:

Ostali prihodi se uglavnom odnose na: ronilački centar, privezište, sportski sadržaji, »wellnes centar«, »aqua park«, izdavanje ležaljki, suncobrana, pedalina i dr. na plaži.

Nisu analizirani individualni elementi svih pojedinačnih operativnih i drugih troškova već su primijenjeni uobičajeni turistički troškovni standardi ili "benchmarks" i to kao ukupni procenat na pojedinu prihodnu kategoriju za svaki pojedinačni turistički sadržaj.

DRUŠTVENA KORISNOST PROJEKTA I PRIHODI DRŽAVE

Državni direktni prihodi iz ovog projekta uključuju:

1. prihode od komunalnog doprinosa (jednokratni prihod),
2. prihodi od poreza na dodatu vrijednost (generišu se svake godine),
3. prihoda od poreza na neto dobit (generišu se svake godine),
4. prihodi od poreza na lična primanja (generišu se svake godine),
5. prihodi od poreza na nepokretnost (generišu se svake godine).

Pored prethodnog, direktni efektni se očekuju i na zaposlenost. Pretpostavka iz našeg obračuna je da bi izgradnja hotelskog kompleksa trebala da angažuje zaposlenost reda 400 radnika. Ovaj broj bi trebalo uvećati za broj zaposlenih koje angažuju ostale prateće djelatnosti koje će se formirati kao rezultat formiranih privrednih sadržaja.

Pored direktnih efekata postoji čitav niz posrednih ekonomskih i drugih činioca koji će se pozitivno odraziti na BDP zemlje.

Nabrojanim direktnim efektima treba dodati indirektne efekte, tj. efekte koji se ispoljavaju kroz uticaj gradjevinarstva na razvoj drugih sa njim povezanih djelatnosti. Računa se, naime, da oko 136 drugih djelatnosti direktno zavisi od nivoa aktivnosti gradjevinarstva. Da bi stekli uvid u dimenzije ovog multiplikativnog efekta, odnosno uvid u veličinu tržišta koje kreira gradjevinarstvo, podsjetimo se da je ukupna bruto vrijednost koju stvara gradjevinarstvo oko 3 do 4 puta veća od dodate vrijednosti koju stvara gradjevinarstvo. Tržište koje kreira gradjevinarstvo za druge djelatnosti u Crnoj Gori je u 2007. godini bilo reda veličina od oko 400 do 600 miliona Eura. Indirektni efekti ispoljiće se i kroz veći broj turista koji će posjećivati Herceg Novi, Lušticu i okolna naselja i na toj osnovi veći priliv od turizma i veću zaposlenost pratećih djelatnosti u gradu i Republici.

Prihodi od komunalnog doprinosa:

Prema odgovarajućem članu Odluke Opštine Herceg Novi o naknadi za uređivanje gradjevinskog zemljišta (N), „prosječni troškovi uređenja gradjevinskog zemljišta utvrđuju se u iznosu od 120,00 eura po 1 m² korisne površine objekta Naknada za uređenje gradjevinskog zemljišta određuje se na način što se utvrđeni iznos prosječnih troškova uređenja gradjevinskog zemljišta koriguje korektivnim faktorom zone, korektivnim faktorom namjena i korektivnim faktorom veličine objekta, odnosno:

$$N = Pt \times Kz \times Kn \times Kv$$

Imajući u vidu zoning opštine Herceg Novi, stepen postojeće infrastrukturne opremljenosti i planirana ulaganja u ove sadržaje a koje padaju na teret Investitora, u obračun ovih rashoda se ušlo sa sljedećim troškovima:

Naknada prosječno na nivou zone (turistički sadržaj) 200,00 €

Na taj način, imajući u vidu prethodne obračune investicionih ulaganja u izgradnju hotelskih kapaciteta i pratećih turističkih sadržaja, država može, po osnovu pune valorizacije prostora koji je zahvaćen ovom Studijom lokacije, očekivati ukupan prihod, po ovom osnovu, u iznosu od:

UKUPNO: 21.926.000

Prihodi od poreza na dodatu vrijednost:

Prihod od poreza na dodatu vrijednost po osnovu hotelske djelatnosti (pod pretpostavkom da je riječ o godini potpune izgradjenosti svih hotelskih sadržaja kao i pretpostavljenog korišćenja kapaciteta):

Struktura	PDV na sobe	PDV na ostale sadržaje
Prihodi od PDV-a		
Prihodi u I godini	13.007.320	5.574.566
Ukupan PDV u I godini		1.858.189
Stope PDV-a	7%	17%
Plaćeni (ulazni) PDV		
Ulazni PDV za nabavke kao % u odnosu na troškove		598.391
Neto PDV koji ide Državi		1.259.798

Prihodi od poreza na neto dobit:

Prihodi od poreza na neto dobit u I godini za hotelsku i prateću turističku djelatnost	581.574
Ukupno:	581.574

Prihodi od poreza na lična primanja:

Zaposleni	Broj zaposlenih	Prosječna plata na mjesečnom nivou	Bruto plate na godišnjem nivou	Porez na lična primanja 9 %
Zaposleni u hotelskoj djelatnosti	400	750	3.600.000	324.000
Ukupno:				324.000

Prihodi od poreza na nepokretnost:

Prihodi od poreza na nepokretnosti	333.334
---	----------------

U totalu, Država od predmetnog projekta može očekivati jednokratni godišnji prihod u iznosu od **21.926.000 €** po osnovu naplate naknade za korišćenje građevinskog zemljišta i redovne godišnje prihode u iznosu od **2.498.706 €** po osnovu poreza na dobit preduzeća, poreza na dodatu vrijednost, poreza na plate zaposlenih i poreza na nepokretnost. Direktni efekti se odnose i na zaposlenost koja iznosi reda 400 radnika.

Pretpostavljeni efekti se odnose na scenario potpune izgradjenosti i potpune valorizacije svih urbanističkih parametara iz Studije lokacije a uzimajući u obzir važeće ekonomske i nekomercijalne uslove koje važe na dan izrade ovog materijala.

5. USLOVI ZA UREĐENJE PROSTORA

5.1. NAMJENA POVRŠINA I OBJEKATA

Po generalnoj namjeni površina, cjelokupni prostor plana je podjeljen na:

- turističke sadržaje
- prirodni zelenilo i
- priobalni pojas

Sve pojedinačne urbanističke parcele, u okviru Zona detaljne razrade, definisane su za određene namjene tako da je cjelokupan prostor podeljen po funkcijama koje se na njemu odvijaju.

Detaljne namjene površina na prostoru ovog plana su:

- turizam
 - turistički centar
 - hotel
 - rent a pull vile
 - kompleks vile zatvorenog tipa
 - turističko stanovanje - privatni smještaj
 - turistička izgradnja u zoni obale
 - sport i rekreacija
 - park specijalne (turističke) namjene
- Javni objekti
 - crkva Gospe
- obala
 - pristanište
 - riva naselja Rose
 - privezište
 - uređena plaža - kupalište
 - mala plaža
 - prirodna stjenovita obala
- zelenilo
 - prirodno zelenilo
 - uređeno zelenilo
- saobraćajne površine
 - saobraćajne površine
 - pješačke staze po terenu

5.2. ELEMENTI REGULACIJE I NIVELACIJE

Instrumenti za definisanje osnovnog sistema regulacija

1. Regulaciona linija zona turističko-prostornih cjelina

Regulaciona linija zona turističko-prostornih cjelina deli površinu za razvoj turističkih sadržaja od javnih površina - saobraćaja, prirodnog zelenila i obala.

2. Građevinska linija

Građevinska linija uokviruje zonu u kojoj je dozvoljena gradnja.

3. Visinska regulacija

Visinske regulacije definisane su označenom spratnošću na svim objektima.

4. Nivelacija

Sistem nivelacije se bazira na postojećoj nivelaciji ulične mreže i terena. Nove ulice i platoi vezuju se za konkretne, već nivelaciono definisane prostore.

5.3. USLOVI ZA PARCELACIJU I PREPARCELACIJU

Nova parcelacija je predstavljena u grafičkom prilogu 08 „Plan parcelacije i preparcelacije“.

Detaljna parcelacija je urađena za zone turističke namjene, kolske saobraćajnice, definisane sadržaje na obali (utvrđena obala uz naselje Rose, pristanište, uređene plaže - kupališta, privezište).

Urbanističke parcele dobijene preparcelacijom su geodetski definisane u grafičkom prilogu 08 „Plan parcelacije i preparcelacije“. Ukoliko, na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je postojeći katastar.

5.4. TRETMAN POSTOJEĆIH OBJEKATA

Postojeći objekti koji ne zalaze u novoplanirane regulacije mogu se:

- zamjeniti novim, prema uslovima iz ovog plana
- vršiti rekonstrukcija, dogradnja, nadgradnja i adaptacija u okviru urbanističkih parametara propisanih ovim planom (maks. površina gabarita objekta, maks. BRGP, maks. spratnost, građevinska linija i ostalo).

Posebno pitanje predstavlja odnos prema objektima na katastarskoj parceli 256, KO Rose, koji se nalaze na prostoru namjenjenom prirodnom zelenilu (prema PPPN Morskog dobra). U urbanističkom pogledu ovi objekti ne predstavljaju smetnju ni za jednu od planiranih funkcija i aktivnosti plana, pa ovaj plan može biti osnov za njihovu legalizaciju.

5.5. PRAVILA ZA UREĐENJE PROSTORA I GRAĐENJE OBJEKATA

U narednim poglavljima su obrađeni detaljni uslovi za uređenje prostora i izgradnju objekata - po namjena.

5.5.1. PRAVILA ZA UREĐENJE PROSTORA I GRAĐENJE OBJEKATA TURISTIČKE NAMJENE

Turistička namjena u ovom Planu je podjeljena na sedam podnamjena i to: Turistički centar; Hotel; Rent a pull vila; Kompleks vile zatvorenog tipa; Turističko stanovanje - privatni smještaj; Turistička izgradnja u zoni obale, Sport i rekreacija, Park specijalne (turističke) namjene.

Planom je predviđena izgradnja dva Turistička naselja koja predstavljaju organizacione cjeline, a sastavljena su od različitih turističkih namjena. To su:

- Turističko naselje Kabala for, sadrži: centralni hotel; hotel 2; rent a pull vile; sportsko-rekreativni kompleks.
- Turističko naselje Luštica, sadrži: centralni hotel; rent a pull vile; sportsko-rekreativni kompleks; park specijalne (turističke) namjene

U narednom razmatranju biće obrađene sve podnamjene turizma, ponaosob.

TURISTIČKI CENTAR

Turistički centar se formira na mjestu postojeće austrougarske tvrđave Oskoruša for, na urbanističkoj parceli UP4.1, koja zahvata dio katastarske parcele 1527. Predstavlja jak turistički punkt koji sadrži veoma širok spektar turističke ponude, ali bez smještajnih kapaciteta. Ta ponuda može biti iz domena: usluga, trgovine, kulture, zabave, sporta, kao što su restorani različitog tipa, barovi, noćni klubovi, spa i wellness sadržaji, kockarnice, disko i muzički klubovi, bazeni, bioskopi, skvoš tereni itd.

Planirani kapaciteti:

Urbanistička parcela	P parcele (m ²)	P gabarita (m ²)	spratnost	BRGP (m ²)	broj soba (kom)	broj kreveta (kom)
UP4.1	19177	8500	Po+P+1	9000	0	0

Površina gabarita podrazumijeva adaptiranu zgradu, rov oko nje i dogradnju platoa;

BRGP podrazumijeva sabrane sve korisne površine objekta (u to ne ulaze rov oko zgrade i plato vidikovac).

PRAVILA ZA UREĐENJE PARCELE

Glavni kolski pristup Turističkom centru je sa saobraćajnice 9 koja se odvaja sa glavnog prilaznog puta za Rose;

Adaptacija tvrđave se vrši u postojećem gabaritu, obavezno je očuvanje osnovne organizacije tvrđave: glavni ulaz, rov oko tvrđave, i opšti utisak vojno-tehničkog kompleksa sa kraja predprošlog vijeka.

Na parceli u zaleđu objekta postavlja se parking prostor za potrebe korisnika centra.

Uz jugozapadni ugao objekta predviđena je izgradnja platoa - vidikovca u dva nivoa.

Pri uređenju samog kompleksa, posebnu pažnju obratiti na postojeće rastinje koje u budućoj namjeni treba uzeti kao dendrološke premise.

Na nivou parcele, postignuti su sledeći urbanistički pokazatelji: IZ=0,44 i II=0,47;

U zaleđu objekta na parceli, formirati parking prostor za oko 160 vozila;

Nije dozvoljeno ograđivanje kompleksa. Efekat ograđivanja može se postići kombinacijom uređenog i prirodnog zelenila, gdje su zone neprohodne makije najsigurnija barijera.

PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKATA

Objekat Turističkog centra se dobija adaptacijom, dogradnjom i prenamjenom postojeće tvrđave. Nova namjena treba da istakne vrijednost spomeničkih svojstava tvrđave, u arhitektonskom i ambijentalnom smislu, pa zbog toga nije dozvoljeno njeno nadziđivanje.

Adaptirani dio zgrade zadržava osnovni izgled (horizontalni gabarit, spratnost i visinu), raspored i veličinu otvora i rješenje krova.

Maksimalno očuvati originalni raspored unutrašnjih prostorija i koridora a intervencije usklađivanja novom namjenom obaviti uz saradnju sa Regionalnim zavodom za zaštitu spomenika kulture, i to ne samo na nivou uslova i saglasnosti, već i učestvovanjem Zavoda u najdelikatnijim delovima projektovanja i izvođenja vezanim za konzervaciju.

Sačuvati postojeća kamena stepeništa, a uz primjenu konzervatorskih metoda zaštititi i prezentovati u enterijeru originalne svodove.

Dogradnja objekta se vrši na jugozapadnom delu objekta, formiranjem platoa - vidikovca na dva nivoa. Gornji nivo je javni, popločani plato vidikovac, sa eventualnim sadržajima otvorenog tipa: ljetnje bašte restorana, turistički punkt, automati za posmatranje okoline, ležaljke i sl.

Plato vidikovac ograditi iz bezbednosnih razloga, što transparentnijom ogradom.

Donji nivo platoa može biti povezan sa osnovnom zgradom i gornjim nivoom - vidikovcem.

Na donjem nivou platoa predviđena je polazna stanica uspinjače-lifta, a mogući su i ostali sadržaji turističke ponude. Uspinjača-lift je veza Turističkog centra sa uređenom plažom na obali.

Predviđena izgradnja se vrši u okviru zona za izgradnju koju definišu građevinske linije.

Gabariti objekta dogradnje, u grafičkim priložima, su samo orijentacioni i ne predstavljaju obavezu.

Spratnost adaptiranog dijela je (kao i u postojećem stanju) Po+P+1, spratnost dograđenog dijela je 2 nivoa. U obračun površina ulaze sve korisne površine.

Sadržaj Turističkog centra je dat orijentaciono (usluge, trgovina, kultura, zabava, sport), konkretne namjene će odrediti investitor. Nije dozvoljeno uvoditi smještajne kapacitete.

Arhitektura mora biti u potpunosti podređena spomeničkim vrijednostima tvrđave, dograđeni dio izvesti vizuelno što neutralnije i u funkciji opšteg utiska spoja turističke namjene i arhitektonske baštine.

HOTEL

Hotel je objekat za pružanje usluge smještaja, po pravilu sa minimalnim kapacitetom od 7 smještajnih jedinica, recepcijom i holom hotela, javnim restoranom sa kuhinjom.

Ovim planom predviđena je izgradnja 5 hotela i to dva samostalna i tri u sklopu turističkih naselja.

OPŠTI USLOVI ZA SVE HOTELE

Lokacije namjenjene hotelsko-turističkoj djelatnosti, u ovom planu, predviđene su isključivo visoke kategorije (4 i 5 zvjezdica).

Sadržaj hotela prilagoditi Pravilniku o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Sl. list RCG, br. 23/2005) a osnovni elementi su:

- Smještajni kapaciteti, bazirani na većini dvokrevetnih soba;
- Javni - ulazni prostor, sadrži lobi, uključujući recepciju, suvernicu i sl, "back office", javni WC/WC za invalide;
- Sadržaji hrane i pića, podrazumijevaju glavni hotelski restoran, eventualno nacionalni ili riblji restoran, aperitiv bar i sl.
- M&C, sadrži banket salu, sobe za sastanke, "boardroom", sadržaji uz otvoreni hotelski bazen i sl;
- „Back of House“, sadrži administraciju, prostore za zaposlene, domaćinstvo sa perionicom, skladišta, prostor za prijem robe, prostor za otklanjanje smeća, eventualno kotlarnica i sl.

Hotelski kapaciteti su dimenzionisani na osnovu sledećih planskih parametara:

- Ukupna Bruto razvijena površina po smještajnoj jedinici iznosi 100m²
- Prosječan (obračunski) broj kreveta po smještajnoj jedinici iznosi 2,2

Hotelski dio je dimenzioniran prema uobičajenim standardima za hotele sa punim hotelskim programom za najvišu kategoriju, a Prosječan broj kreveta u sobi se bazira na većini standardnih dvokrevetnih soba sa manjim brojem "suitova".

Predviđena izgradnja objekata se vrši u okviru zona za izgradnju koju definišu građevinske linije;

Gabariti objekta u grafičkim priložima su samo orijentacioni i ne predstavljaju obavezu.

CENTRALNI HOTEL TURISTIČKOG NASELJA LUŠTICA

Centralni hotel Turističkog naselja Luštica lociran je na mjestu bivše kasarne VJ, na urbanističkoj parceli UP5.1, koja zahvata dijelove katastarskih parcela 1545, 1546 i 1563/2 KO Rose;

Ovaj hotel, kao i celo Turističko naselje kojem pripada, spada u specifičnu, programsku turističku ponudu koja je vezana za uživanje u divljoj prirodi, tišini i nesvakidašnjim pogledima.

Planirana kategorija hotela (kao i celog Turističkog naselja) je "pet zvjezdica", shodno Pravilniku o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Sl. list RCG, br. 23/2005);

Planirani kapaciteti:

Urbanistička parcela	P parcele (m ²)	P gabarita (m ²)	spratnost	BRGP (m ²)	broj soba (kom)	broj kreveta (kom)
UP5.1	22956	7150	G+P+3-4	25000	250	550

Sve vrijednost navedene u tabeli su maksimalne, i u zavisnosti od potrebe investitora mogu biti i manje;

PRAVILA ZA UREĐENJE PARCELE

Glavni kolski pristup hotelu je sa Saobraćajnice 8;

Hotelski kompleks je moguće uraditi u jednom ili više arhitektonskih traktova, u parteru povezanih uređenim pristupnim trgov. Za lokaciju trga je najbolje iskoristiti prirodnu zaravan terena na parceli.

Slobodni prostor parcele hotela urediti sa malim intervencijama na prirodni ambijent. Dozvoljena intervencija na prirodnom terenu je formiranje terasa, kao tradicionalnog načina dobijanja površina za određene aktivnosti u parteru. U slobodnom prostoru je moguće urediti manje poligone za ekstremne sportove („free climbing“ i sl.);

Na nivou parcele, postignuti su sledeći urbanistički pokazatelji: IZ=0,31 i II=1,01;

Parkirni kapaciteti za potrebe hotelskog kompleksa se obezbeđuju na parceli, najverovatnije u podzemnim etažama objekta.

Potrebno je obezbediti minimum 50 parking mjesta za potrebe hotelskog kompleksa (1PM na 3 sobe)

Nije dozvoljeno ograđivanje parcele. Intimnost i zaštićenost hotela može se dobiti parternim uređenjem, kombinacijom uređenog i prirodnog zelenila, gdje su zone neprohodne makije najsigurnija barijera.

PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKATA

Glavni ulaz u hotel je sa pristupnog platoa;

Spratnost hotela je G+P+3-4, kompozicijski hotel može biti sastavljen iz više nadzemnih lamela, koje se mogu povezati toplom vezom u podzemnim etažama.

Vertikalna organizacija hotela, zbog konfiguracije terena, mora biti kaskadnog tipa, sa povlačenjem etaža praćenjem pada terena;

Insistirati na položaju soba sa pogledom na more;

Dozvoljena je izgradnja podrumskih prostorija za potrebe hotela, parking prostora i sl, ukoliko mogućnosti terena to dozvoljavaju.

Arhitektura hotela (spoljašnja i unutrašnja) mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent po mogućnosti uz korišćenje tradicionalnih materijala i elemenata na savremen način. Komponovanje arhitektonskih oblika, u odnosu na teren, mora biti organsko i u skladu sa prirodnim ambijentom.

Materijalizaciju hotela prilagoditi arhitektonskom konceptu, što više koristiti prirodne materijale karakteristične za ovo podneblje. Dominantni materijal u eksterijeru mora biti prirodni kamen.

Hotel predstavlja tehnološku, graditeljsku i turističku cjelinu i nije moguća njegova fazna izgradnja.

CENTRALNI HOTEL TURISTIČKOG NASELJA KABALA FOR

Centralni hotel Turističkog naselja Kabala for je lociran na mjestu austrougarske tvrđave Kabala for, na urbanističkim parcelama UP3.1 i UP3.2, koje zahvataju delove katastarskih parcela 1538 i 1539 KO Rose;

Planirana kategorija hotela (kao i celog Turističkog naselja) je "pet zvjezdica", shodno Pravilniku o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Sl. list RCG, br. 23/2005);

Planirani kapaciteti:

Urbanistička parcela	P parcele (m ²)	P gabarita (m ²)	spratnost	BRGP (m ²)	broj soba (kom)	broj kreveta (kom)
UP3.1	5834	4800	P+1-3	15000	130	286
UP3.2	5958		G+P+1-4			
ukupno	11792	4800		15000	130	286

BRGP samog hotela iznosi 13000m². Ostatak od 2000m² zauzimaju dodatni turistički sadržaji - restorani zapadno od hotela, na ulazu u tunel.

Sve vrijednost navedene u tabeli su maksimalne, i u zavisnosti od potrebe investitora mogu biti i manje;

PRAVILA ZA UREĐENJE PARCELE

Glavni pristup hotelu je sa Saobraćajnice 6, a ekonomski pristup sa Saobraćajnice 10;

Centralni hotel Turističkog naselja Kabala for se nalazi na dvije urbanističke parcele između kojih prolazi Saobraćajnica 6, koja je i glavna kolska kičma cijelog turističkog naselja. Međutim u arhitektonskom i funkcionalnom smislu hotelski kompleks, sastavljen iz dva dijela, predstavlja jednu cjelinu;

Veoma strm teren uslovljava vertikalnu organizaciju parcele u kaskadama, tako da je najviša kaskada, plato-terasa hotela sa otvorenim bazenima, zatim srednja kaskada - Saob 6. sa slobodnim prostorom i najniža kaskada - na nivou keja.

Slobodni prostor parcele je takođe podređen veoma strmom terenu, i najvažniji zadatak je osmisliti ovaj prostor tako da objekti organski izranjaju iz terena.

Na nivou parcele, postignuti su sledeći urbanistički pokazatelji: IZ=0,41 i II=1,27;

Parking mjesta za potrebe hotelskog kompleksa se obezbeđuju na parceli i u podzemnim etažama hotela; Potrebno je obezbediti minimum 45 parking mjesta za potrebe hotelskog kompleksa (1PM na 3 sobe);

Nije dozvoljeno ograđivanje parcele hotela, osim ograda koje su sigurnosnog tipa.

PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKATA

Glavni ulaz u hotel je sa saobraćajnice 6;

Ekonomski ulaz je na severnoj strani objekta, gdje, u podrumskim etažama, treba locirati tehnologiju hotela;

Hotelska zgrada predstavlja složenu arhitektonsku kompoziciju na dvije urbanističke parcele, međutim pošto je hotel jedinstvena funkcionalna cjelina, Urbanističko-tehnički uslovi se izdaju objedinjeni za obje parcele.

Glavni elementi hotela su: Prijemni trakt (istočno od saobraćajnice 6), trakt smještajnih kapaciteta (zapadno od Saobraćajnice 6), cjelokupan enterijerski prostor vojnog tunela i ugostiteljski sadržaji na ulazu u vojni tunel, koji su fizički odvojeni od hotela ali su dio organizacione cjeline hotela.

Prijemni trakt hotela nalazi se na urbanističkoj parceli UP3.1 i sadrži: glavni ulaz u hotel - sa Saobraćajnice 6, centralni hol sa pratećim sadržajima, kongresni centar i zabavne sadržaje, hotelske restorane sa pratećom hotelskom tehnologijom i smještajne kapacitete.

Dominantan položaj u kompoziciji prijemnog trakta zauzima austrougarska tvrđava Kabala for koja se rekonstruiše i prenamjenjuje za turističke potrebe. Nova namjena tvrđave mora biti podređena zadržavanju osnovnog oblika zgrade, gabarita, rasporedu i veličini otvora i drugim konzervatorskim uslovima koje propiše nadležni zavod za zaštitu spomenika kulture.

Gornji plato oko tvrđave predviđen je za izgradnju glavnog platoa hotela sa kompleksom otvorenih bazena i vidikovcem.

Maksimalna spratnost prijemnog trakta je P+3. Dozvoljena je izgradnja podzemnih etaža kako bi se toplom vezom povezao prijemni trakt sa Traktom smještajnih kapaciteta, ispod saobraćajnice 6.

Trakt smještajnih kapaciteta lociran na urbanističkoj parceli 3.2 u potpunosti je namjenjen smještaju gostiju u hotelske sobe i suiteve.

Spratnost je složena zbog veoma strmog terena i kreće se do maksimalno G+P+4.

U podzemnoj etaži je predviđena izgradnja garaže.

Enterijerski prostor bivšeg vojnog tunela, sa pripadajućim prostorijama, je funkcionalni dio hotela. Namjena ovog prostora je: wellness centar i zatvoreni bazen. Tunel je sa hotelom povezan liftovima a može se koristiti i direktno sa obale, kao nezavisna turistička ponuda. Površina tunela i pratećih prostorija nije u potpunosti poznata, pa ne ulazi u bilans BRGP hotela.

Ugostiteljski sadržaji, koji se nalaze na urbanističkoj parceli UP3.2, su zasebni objekti namjene: restoran, trgovina, klub i sl, na obalnom nivou. Predstavljaju dodatni turistički sadržaj a pod upravom su centralnog hotela. Maksimalna spratnost ugostiteljskih sadržaja je P+1, Ukupna maksimalna bruto-razvijena površina je 2000m².

Prilikom arhitektonskog oblikovanja težiti spoju: tradicionalne arhitekture datog podneblja, transponovane vojno-inženjerske arhitekture prethodnog vijeka i modernom arhitektonskom izrazu. Preporučuje se upotreba kamenog materijala sa lokacije ali i upotreba savremenih materijala - staklo, čelik i sl. Kompoziciju hotela graditi isticanjem stare kamene tvrđave, kao ključnim elementom estetike arhitektonskog izraza.

Arhitektura hotela (spoljašnja i unutrašnja) mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent po mogućnosti uz korišćenje tradicionalnih materijala i elemenata na savremen način.

Prilikom projektovanja centralnog hotela, maksimalno očuvati originalni raspored unutrašnjih prostorija i koridora objekta stražare (watch house) Kabala for a intervencije usklađivanja sa novom namjenom obaviti uz saradnju sa nadležnim zavodom za zaštitu spomenika kulture, i to ne samo na nivou uslova i saglasnosti, već i učestvovanjem Zavoda u najdelikatnijim delovima projektovanja i izvođenja vezanim za konzervaciju.

Dozvoljena je fazna izgradnja hotela, s tim da je obavezna izrada Idejnog projekta za cijeli objekat, a za konstruktivnu i tehničko-tehnološku cjelinu - Glavni projekat .

HOTEL LAZINE FOR

Hotel Lazine for se nalazi na urbanističkoj parceli UP6.1, koja zahvata dio katastarske parcele 1559 KO Rose.

Ovaj hotel je predviđen kao samostalna jedinica pružanja turističkih usluga smještaja sa svim pratećim funkcijama. Nastaje restauracijom, adaptacijom i dogradnjom austrougarske tvrđave Lazine for.

Ovaj hotel spada u specifičnu, programsku turističku ponudu koja je vezana za uživanje u divljoj prirodi, tišini i nesvakidašnjim pogledima.

Minimalna planirana kategorija hotela je "pet zvjezdica", shodno Pravilniku o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Sl. list RCG, br. 23/2005);

Planirani kapaciteti:

Urbanistička parcela	P parcele (m ²)	P gabarita (m ²)	spratnost	BRGP (m ²)	broj soba (kom)	broj kreveta (kom)
UP6.1	19498	8500	2Su+VP+2	12000	90	198

Površina gabarita podrazumijeva adaptiranu zgradu i rov oko nje;

BRGP podrazumijeva sabrane sve korisne površine objekta (u to ne ulaze rov oko zgrade i otvoreni prostor prizemlja).

Sve vrijednosti navedene u tabeli su maksimalne, i u zavisnosti od potrebe investitora, mogu biti i manje;

PRAVILA ZA UREĐENJE PARCELE

Glavni kolski pristup hotelu je Saobraćajnica 7;

Adaptacija tvrđave se vrši u postojećem gabaritu, obavezno je očuvanje osnovne organizacije tvrđave: glavni ulaz, rov oko tvrđave, i opšti utisak vojno-tehničkog kompleksa sa kraja predprošlog vijeka.

Na parceli u zaleđu hotela postavlja se parking prostor za potrebe korisnika hotela.

Na južnoj strani parcele nalazi se grupacija kvalitetnog, ambijentalnog zelenila, koja se kroz projekat mora maksimalno zaštititi i uklopiti u buduće sadržaje parternog uređenja kao što su: parkovski tretiran prostor, prostor za odmor i okupljanje, sportski sadržaji, mala botanička bašta i slično. Zbog konfiguracije terena, prostorna organizacija parcele se može razrešavati i u terasama ali tako da ne ugrožava opšti utisak i izgled tvrđave.

Na nivou parcele, postignuti su sledeći urbanistički pokazatelji: IZ=0,44 i II=0,62;

Parkirni kapaciteti za potrebe hotela se obezbeđuju na parceli.

Potrebno je obezbediti minimum 30 parking mjesta (1PM na 3 sobe);

Nije dozvoljeno ograđivanje kompleksa. Intimnost i zaštićenost hotela može se dobiti parternim uređenjem kombinacijom uređenog i prirodnog zelenila, gdje su zone neprohodne makije najsigurnija barijera.

PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKATA

Glavni ulaz u tvrđavu se zadržava kao glavni ulaz u hotel;

Ekonomski ulaz organizovati na najpovoljnijem mjestu sa unutrašnjeg rova.

Spratnost objekta je 2Su+VP+2, što podrazumijeva: dvije suterenske etaže postojećeg objekta, visoko prizemlje i dva sprata dogradnje.

Objekat hotela je monolitan prostor koji se sastoji iz: revitalizovane i adaptirane dvije suterenske etaže tvrđave i dogradnje objekta hotela.

Adaptirani dio objekta (u okviru zidina tvrđave) je namjenjen zajedničkim prostorijama hotela i tehnologiji.

Adaptirani dio zgrade zadržava osnovni izgled (horizontalni gabarit, spratnost i visinu), raspored i veličinu otvora na bočnim zidovima;

Maksimalno očuvati originalni raspored unutrašnjih prostorija i koridora a intervencije usklađivanja novom namjenom obaviti uz saradnju sa nadležnim zavodom za zaštitu spomenika kulture, i to ne samo na nivou uslova i saglasnosti, već i učestvovanjem Zavoda u najdelikatnijim delovima projektovanja i izvođenja vezanim za konzervaciju.

Sačuvati postojeća kamena stepeništa, a uz primjenu konzervatorskih metoda zaštititi i prezentovati u enterijeru originalne svodove;

Dogradnja hotela podrazumijeva izgradnju visokog prizemlja i dva sprata u okviru postojećeg gabarita tvrđave.

Visoko prizemlje smešteno na krovnoj konstrukciji drugog nivoa postojećeg objekta i većom površinom je otvoren prostor, na kojem se, kao na hotelskoj terasi, organizuju sadržaji zajedničkog korišćenja: bašte restorana, prostori za okupljanje i zabavu, bazeni i sl. Na otvorenom delu visokog prizemlja obavezno je izvršiti rekonstrukciju (bar) jednog položaja srušene obalske artiljerije, koji se sastoji iz topovekog postolja, mitraljeskog gnezda i prostorije za boravak posade. Ovi rekonstruisani sadržaji mogu dobiti novu namjenu ali u izgledu treba da djeluju autentično (kao prezentacija kulturno-istorijskih spomenika u novim ambijentima).

Zatvoreni dio visokog prizemlja sadrži lobi, eventualno restoran ili neki specifični sadržaj i vertikalnu komunikaciju sa spratovima.

Maksimalna površina zatvorenog dela visokog prizemlja je 500m²;
Maksimalna visina visokog prizemlja je 6m;

Spratovi su namjenjeni smještajnim kapacitetima;

Arhitektura ovog hotela mora biti kvalitetna fuzija estetike vojno-inženjerske arhitekture predprošlog veka i savremenih arhitektonskih tendencija. Prilikom oblikovanja metodom kontrastiranja sprovesti jasnu diferencijaciju istorijskih slojeva i novogradnje, gdje novoizgrađeni delovi moraju biti jednostavni i laki;

Na novoizgrađenom delu zgrade koristiti savremene materijale (čelik, staklo, beton). Krov je ravan.

Objekat hotela Lazine for je jedinstvena tehnološka cjelina.

Zbog obimnih radova na samoj tvrđavi, prva faza izvođenja radova može biti sanacija i restauracija postojeće tvrđave a druga faza - izgradnja hotela.

HOTEL U ZONI MALO ROSE

Hotel u zoni Malo Rose se nalazi na urbanističkoj parceli UP1.15, koja zahvata cijelu katastarsku parcelu 1586/1 KO Rose.

Ovaj hotel nije u sklopu šireg sistema (turističkog naselja), a zbog svog položaja, takoreći u samom gradu, predstavlja proširenje turističke ponude (i kapaciteta) naselja Rose. Po namjeni i lokaciji ovaj hotel je preuzet iz rješenja važećeg DUP-a Rose.

Minimalna planirana kategorija hotela je "četiri zvjezdice", shodno Pravilniku o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Sl. list RCG, br. 23/2005);

Planirani kapaciteti:

Urbanistička parcela	P parcele (m ²)	P gabarita (m ²)	spratnost	BRGP (m ²)	broj soba (kom)	broj kreveta (kom)
UP1.15	2200	650	Su+P+2	2500	25	55

Sve vrijednost navedene u tabeli su maksimalne, i u zavisnosti od potrebe investitora mogu biti i manje;

PRAVILA ZA UREĐENJE PARCELE

Glavni kolski pristup hotelu je sa Saobraćajnice 5, preko površine uređenog zelenilam, obzirom da se nalazi u zaleđu hotela, to je u isto vreme i ekonomski pristup;

Specifičnost ovog hotela je u njegovoj lokaciji u samim Rosama. Iako je planim predviđena izgradnja nove saobraćajnice (Saob.5) suština ovog prostora ostaje pješačka a organizacija parcele i sadržaja na njoj su u potpunosti okrenuti ka naselju. Glavni pješački pristup parceli je sa pješačke staze zapadno od lokacije.

Zbog velikog pada terena, prostornu organizaciju parcele razrešavati u terasama, kao tradicionalnom načinu korišćenja prostora ovog podneblja.

Prostorni sklop obogatiti elementima „malog urbanizma”: pjaceta, prostor za okupljanje i odmor, fontana i sl.

Kvalitetno, postojeće zelenilo na parceli maksimalno uključiti u parterno rješenje parcele.

Parkirni kapaciteti za potrebe hotelskog kompleksa se obezbeđuju na parking u Saobraćajnicu 5; Potrebno je obezbjediti minimum 10 parking mjesta za potrebe hotelskog kompleksa (1PM na 3 sobe)

Parcela se ograđuje kamenim zidom ili živom ogradom.

PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKATA

Glavni ulaz u hotel je sa pristupnog platoa uz pješačku stazu zapadno od lokacije;

Spratnost hotela je Su+P+2 što na ovako strmom terenu podrazumijeva gradnju u kaskadama;

Objekat se može komponovati od više manjih elemenata spojenih u funkcionalno-prostornu cjelinu ili kao kompaktan objekat, ali tada metodom razbijenih volumena izbeći masivne i prevelike oblike.

Arhitektura hotela (spoljašnja i unutrašnja) mora biti reprezentativna, uklopljena u specifični duh naselja Rose i u okolni prirodni ambijent.

Krovovi mogu biti kombinacija tradicionalnih (dvovodni, nagiba 21-26°, razučeni) i modernih, ravnih terasa. Obrada fasade u kombinaciji kamen, belo bojena fasada.

Prostorni sklop obogatiti ukomponovanjem manjih pjaceta, prostora za okupljanje i odmor, kao i adekvatnih likovnih i funkcionalnih elemenata: fontana i sl.

Projektom istražiti i potencirati najvrednije vizure.

Ovaj hotel predstavlja tehnološku, graditeljsku i turističku cjelinu i nije moguća njegova fazna izgradnja.

HOTEL 2 U SKLOPU TURISTIČKOG NASELJA KABALA FOR

Hotel 2 u okviru Turističkog naselja Kabala for, nalazi se na UP3.3, koja zahvata dio katastarskih parcela 1538 i 1537 KO Rose.

Planirana kategorija je "pet zvjezdica", shodno Pravilniku o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Sl. list RCG, br. 23/2005);

Planirani kapaciteti:

Urbanistička parcela	P parcele (m ²)	P gabarita (m ²)	spratnost	BRGP (m ²)	broj soba (kom)	broj kreveta (kom)
UP3.3	8066	3000	G+P+3-4	9000	70	154

Kapaciteti hotela 2 su dimenzionisani na osnovu sledećih planskih parametara:

- Ukupna Bruto razvijena površina po smještajnoj jedinici iznosi 130m²
- Prosječan (obračunski) broj kreveta po smještajnoj jedinici iznosi 2,2

Sve vrijednosti navedene u tabeli su maksimalne, i u zavisnosti od potrebe investitora mogu biti i manje;

PRAVILA ZA UREĐENJE PARCELE

Glavni kolski pristup kompleksu Hotela 2 je sa Saob.1 (put za Rose);

Ekonomski pristup je sa iste saobraćajnice;

Parcela je podjeljena na dva dijela za izgradnju objekata i centralni plato za pešake i parkiranje vozila. Zbog jako strmog terena parcela je organizovana kaskadno od nivoa Saob. 1 (~26,0m) do nivoa platoa privezišta (~1,3m).

Slobodne površine se uređuju kombinacijom različitih popločavanja, zelenila i sistemima stepeništa za spuštanje na nivo keja uz privezište.

Na nivou parcele, postignuti su sledeći urbanistički pokazatelji: IZ=0,37 i II=1,12;

Parkirni kapaciteti za potrebe hotela se obezbeđuju na parceli, na platou i u podzemnoj garaži, kojoj se prilazi sa Saob 1.

Potrebno je obezbediti 70 parking mjesta (1PM na apartman);

Nije dozvoljeno ograđivanje kompleksa.

PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKATA

Izgradnja objekata se vrši u nizu od tri objekta u dva reda (nivoa);

Predviđena izgradnja objekata se vrši u okviru zona za izgradnju koju definišu građevinske linije;

Gabariti objekta u grafičkim prilogima su samo orijentacioni i ne predstavljaju obavezu.

U objekte se ulazi: sa centralnog platoa u objekte gornjeg niza i sa platoa keja u objekte donjeg niza. Ekonimski ulaz je iz podzemne garaže;

Spratnost objekata je G+P+4 za tri objekta gornjeg niza i P+3 za objekte donjeg niza. zbog izuzetno strmog terena predviđa se kaskadna gradnja objekata;

Pored luksuznih smještajnih jedinica (od 80-160m²), hotel 2 sadrži: recepciju, restoran, lobi i zajedničke prostorije.

Ispod centralnog platoa i objekata gornjeg niza, predviđena je izgradnja podzemne garaže.

Arhitektura zgrada mora biti reprezentativna i uklopljena u zahtjevnu konfiguraciju terena;

Krov je ravan ili blagog nagiba, opciono može biti i ozelenjen i korišćen kao plato vidikovac ili slično. Materijali za fasadu mogu biti kombinacija tradicionalnih (kamen) i modernih.

Ovaj hotel se može graditi tek nakon izgradnje centralnog hotela, s kojim čini funkcionalnu cjelinu. Obavezna je izrada Idejnog projekta za cijeli kompleks, a za konstruktivnu i tehničko-tehnološku cjelinu - Glavni projekat.

RENT A PULL VILE

Vila je prestižna, luksuzna kuća koja se iznajmljuje turistima kao jedna jedinica, sa kompletnim ugostiteljskim sadržajem.

OPŠTI USLOVI

Vile u ovom Planu predstavljaju veoma luksuzne turističke objekte, koji služe za odmor sa vrhunskim komforom, uglavnom jedne porodice;

Pored "stambenog" dela, svaka vila mora biti opremljena velikom terasom sa pogledom na more i bazenom. U zavisnosti od potreba, vile mogu imati i prostorije za posluđu.

Predviđena izgradnja objekata se vrši u okviru zona za izgradnju koju definišu građevinske linije;

Gabariti objekta u grafičkim prilogima su samo orijentacioni i ne predstavljaju obavezu;

Grupacije Rent a pull vila u ovom planu su po pravilu u sklopu turističkih naselja, i to TN Kabala for i TN Luštica.

Tipološki, vile u okviru TN Luštica pripadaju jednoj grupi a vile TN Kabala for, drugoj grupi.

RENT A PULL VILE TURISTIČKOG NASELJA KABALA FOR

Rent a pull vile ovog naselja su smeštene na tri urbanističke parcele UP3.4, UP3.5 i UP3.6, koje zahvataju delove katastarskih parcele 1538 i 1539 KO Rose.

Sve usluge vezane za dodatne potrebe vila obavlja centralni hotel turističkog naselja;

Planirana kategorija vila je "pet zvjezdica", shodno Pravilniku o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Sl. list RCG, br. 23/2005);

Planirani kapaciteti:

Urbanistička parcela	P parcele (m ²)	P gabarita (m ²)	spratnost	BRGP (m ²)	broj vila (kom)	broj kreveta (kom)
UP3.4	2954	1215	P+1	1625	5	20
UP3.5	3738	1460	P+1	1950	6	24
UP3.6	4648	1460	P+1	1950	6	24
ukupno	11340	4135		5525	17	68

Sve vrijednost navedene u tabeli su maksimalne, i u zavisnosti od potrebe investitora mogu biti i manje;

- max. površina gabarita pojedinačne vile je 250m²
- max. BRGP pojedinačne vile je 350m²
- minimalno udaljenje između objekata vila je 6m

Navedene vrijednosti u tabelama se ne mogu prekoračiti, kako u pogledu ukupne izgrađenosti na nivou urbanističke parcele, tako ni na nivou zadatih maksimalnih vrijednosti za pojedinačne objekte;

PRAVILA ZA UREĐENJE PARCELE

Vile ovog naselja su orjentisane ka Saob. 6, koja je glavna saobraćajnica naselja;

Grupacije vila se nalaze na objedinjenom, zajedničkim urbanističkim parcelama, koje, osim vila, ne sadrže druge sadržaje;

Svojom strukturom i položajem, vile moraju biti organski dio krajolika;

Slobodne površine parcela vila, na pojedinim mjestima, mogu se osmisliti sa terasastim podzidima (shodno tradicionalnom načinu kultivacije terena) a ozelenjavanje vršiti kombinacijom postojećeg i uređenog zelenila, kako bi se postigla što veća intimnost pojedinačnih vila;

Na nivou grupacije zona vila, postignuti su sledeći urbanistički pokazatelji: IZ=0,36 i II=0,49;

Parkirni kapaciteti za potrebe vila se obezbeđuju na parceli, u garaži u okviru vile, ili formiranjem parking mjesta uz ulicu.

Potrebno je obezbediti 2 parking mjesta po vili;

Nije dozvoljeno ograđivanje vila visokim ogradama, eventualne niske ograde do 1,2m mogu biti element terasastog uređenja parcele.

PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKATA

Kompleks Rent a pull vila Turističkog naselja Kabala for podrazumijeva 17 vila na tri urbanističke parcele uz Saob. 6.

Vile su tipske, sa mogućnošću dorada usled specifičnih zahteva investitora. Maksimalna BRGP pojedinačne vile je 325m².

Spratnost vile je P+1;

Donja etaža vile sadrži terasu sa bazenom minimalne površine od 30m².

Program broja prostorija i namjena u vili je potpuno slobodan, preporuka je da se ide na veće, bogatije prostorije sa svim luksuznim sadržajima (sauna, fitness, teretana, jakuzi i sl.);

Arhitektura zgrada mora biti reprezentativna i uklopljena u bogato ozelenjen teren;

Krov je ravan.

Materijali za fasadu mogu biti kombinacija tradicionalnih (kamen) i modernih. Za završnu obradu fasada, posebno na strani prema moru, predvideti kamen dok ostale fasade mogu biti obrađene malterom i sa pastelnim svijetlim tonovima.

Rent a pull vile se mogu izvoditi fazno.

Obavezna je izrada Idejnog projekta za celu zonu, a za pojedinačne objekte - Glavni projekat .

RENT A PULL VILE TURISTIČKOG NASELJA LUŠTICA

Tipološki, zone ovih vila se razlikuju od prethodne grupe po tome što, pored vila, sadrže i objekte dodatnih turističkih sadržaja.

Grupacije Rent a pull vila Turističkog naselja Luštica su smještene na 6 urbanističkih parcela UP5.2, UP5.3, UP5.4, UP5.5, UP5.6 i UP 5.7, koje zahvataju delove katastarskih parcela 1539, 1563/2, 1564 i 1539 KO Rose;

Pod grupacijama Rent a pull vila se podrazumijevaju objekti vila (namjenjeni smještaju gostiju) i objekti dodatnih turističkih sadržaja;

Administrativna i tehnička uprava nad vilama se obavlja iz centralnog hotela turističkog naselja;

Vile, kao i celo Turističko naselje kojem pripadaju, spadaju u specifičnu, programsku turističku ponudu koja je vezana za uživanje u divljoj prirodi, tišini i nesvakidašnjim pogledima.

Planirana kategorija vila je "pet zvjezdica", shodno Pravilniku o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Sl. list RCG, br. 23/2005);

Planirani kapaciteti:

Urbanistička parcela	P parcele (m ²)	P gabarita (m ²)	spratnost	BRGP (vile + dod.sadržaji) (m ²)	broj objekata vila (kom)	broj objekata dodatnih turističkih sadržaja	broj kreveta (kom)
UP5.2	8561	2450	P+2	4200	7	0	28
UP5.3	14144	3500	P+2	6000	9	1	36
UP5.4	4953	1400	P+2	2400	4	0	16
UP5.5	4326	1050	P+2	1800	2	1	8
UP5.6	16812	5250	P+1-2	9000	14	1	56
UP5.7	19432	5600	2Su, P+2	9600	13	3	52
ukupno	68228	19250		33000	49	6	196

Sve vrijednost navedene u tabeli su maksimalne, i u zavisnosti od potrebe investitora mogu biti i manje.

- max. površina gabarita pojedinačne vile/objekta dodatnih sadržaja je 350m²

- max. BRGP pojedinačne vile/objekta dodatnih sadržaja je 600m²
- minimalno udaljenje između objekata vila je 16m

Navedene vrijednosti u tabelama se ne mogu prekoračiti, kako u pogledu ukupne izgrađenosti na nivou urbanističke parcele, tako ni na nivou zadatih maksimalnih vrijednosti za pojedinačne objekte.

PRAVILA ZA UREĐENJE PARCELE

Vile ovog naselja su orjentisane ka Saob.4, 8 i 8a;

Grupacije vila se nalaze na jedinstvenim urbanističkim parcelama, koje, osim vila, sadrže i objekte dodatnih turističkih sadržaja. Ovi sadržaji mogu biti: restorani, klubovi, spa i wellness centri, zabavni centri, country klubovi, tehničke baze i sl, u zavisnosti od potreba investitora. Grupacija vila i dodatnih turističkih sadržaja funkcionišu kao urbanistička cjelina.

Širina parcele vila iznosi 35m, i po pravilu se pristire upravno na pad terena.

Slobodne površine parcela vila, na pojedinim mjestima, mogu se osmisliti sa terasastim podzidima (shodno tradicionalnom načinu kultivacije terena) a ozelenjavanje vršiti kombinacijom postojećeg i uređenog zelenila, kako bi se postigla što veća intimnost pojedinačnih vila;

Minimalno udaljenje između objekata vila je 16m;

Dodatni turistički sadržaji su locirani na karakterističnim mjestima: u sredini zone vila (na trasi uspinjačelifta) i na samim krajevima zone.

Na nivou grupacije zona vila, postignuti su sledeći urbanistički pokazatelji: $IZ=0,28$ i $II=0,48$;

Parkirni kapaciteti za potrebe vila se obezbeđuju na parceli, u garaži u okviru vile, ili formiranjem parking mjesta uz ulicu.

Potrebno je obezbediti 2 parking mjesta po vili;

Preporuka je da se osnovni korpus vile gradi na min. rastojanju od regulacije ulice od 5m, u zoni bliže ulici, po potrebi, postavljati pomoćne objekta za garažiranje vozila.

Nije dozvoljeno ograđivanje vila visokim ogradama, eventualne niske ograde do 1,2m mogu biti element terasastog uređenja parcele. Takođe je moguće koristiti šire tamponne lokalne makije kao veoma efikasan vid ograđivanja.

PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKATA

Kompleks Rent a pull vila Turističkog naselja Luštica podrazumijeva 49 vila i 6 objekata dodatnih turističkih sadržaja, na 6 urbanističke parcele.

Vile mogu, ali ne moraju, biti tipske. Maksimalna BRGP pojedinačne vile je 600m².

Spratnost vile je P+2, što faktički znači da se organizacija vile planira u tri nivoa koji se kaskadno spuštaju po terenu.

Izuzetno je važno da morfologija vile organski leži na terenu, kako bi se očuvao autentični prirodni ambijent;

Program broja prostorija i namjena u vili je potpuno slobodan, preporuka je da se ide na veće, bogatije prostorije sa luksuznim sadržajima (sauna, fitnes, teretana, jakuzi i sl.).

Svaka vila sadrži terasu minimalne površine od 45m² i bazen.

Objekti dodatnih turističkih sadržaja su u funkciji naselja vila i predstavljaju punktove dodatnih usluga, bilo

da su to usluge zabave ili dodatne tehničke podrške. Konkretno programe namjena dodatnih turističkih sadržaja će odrediti investitor na osnovu programskog karaktera naselja.

Preporuka je da objekti dodatnih turističkih sadržaja (UP5.3 i UP5.5), zbog atraktivnosti lokacija, budu specifični ugostiteljski vidovi kao Country club ili sl.

Preporuka je da objekti dodatnih turističkih sadržaja (UP5.6 i UP5.7), na lokaciji međustanice uspinjače-lifta, pored tehnike lifta, sadrže ugostiteljske, trgovačke i zabavne sadržaje.

Arhitektura zgrada vila i dodatnih sadržaja mora biti reprezentativna i uklopljena u bogato ozelenjen teren. Dominantni potezi u oblikovanju treba da budu horizontale.

Grupacije vila moraju odasati specifičnim mirom, kontaktom sa prirodom i orijentacijom ka najlepšim pogledima;

Krov je ravan ili sa blagim padom. Opciono može biti ozelenjen ili se koristiti kao terasa.

Materijali za fasadu mogu biti kombinacija tradicionalnih (kamen) i modernih.

Rent a pull vile se mogu izvoditi fazno.

Obavezna je izrada Idejnog projekta za celu zonu, a za pojedinačne objekte - Glavni projekat .

KOMPLEKS VILE ZATVORENOG TIP A

Vila zatvorenog tipa predstavlja krajnje luksuzan urbanistički sklop koji služi za smještaj VIP gostiju. Od obične vile se razlikuje po većoj parceli, složenijoj organizaciji kompleksa i visokom stepenu autonomnosti korišćenja prostora.

Na prostoru ovog plana se nalazi jedan kompleks vile zatvorenog tipa, na prirodnom amfiteatru uz uvalu Male Rose, na UP1.2.

Urbanističko rješenje kompleksa preuzeto je iz Urbanističkog projekta Male Rose, koji se nalazi u fazi nacrt a.

Planirana kategorija vile je "pet zvjezdica", shodno Pravilniku o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Sl. list RCG, br. 23/2005);

Planirani kapaciteti:

Urbanistička parcela	P parcele (m ²)	P gabarita (m ²)	spratnost	BRGP (m ²)	broj smešt.jedinica (kom)	broj kreveta (kom)
UP1.2	29060	3700	P-P+3	4000	20	50

Sve vrijednost navedene u tabeli su maksimalne, i u zavisnosti od potrebe investitora mogu biti i manje;

Predviđena izgradnja objekata se vrši u okviru zona za izgradnju koju definišu građevinske linije;

Gabariti objekta u grafičkim prilogima su samo orijentacioni i ne predstavljaju obavezu;

PRAVILA ZA UREĐENJE PARCELE

Kompleks vile zatvorenog tipa je složena urbanistička grupacija na veoma velikoj parceli (2,9ha), dobijena spajanjem više katastarskih parcela;

Kolski prilaz kompleksu je sa Saob.2 (stari vojni put za Krašiće). Interni saobraćaj (sa kontrolisanim ulazom) dalje razvoditi po parceli kako bi se kolski opslužili svi sadržaji.

Sadržaji su disperzno raspoređeni po parceli, a centralno i najatraktivnije mjesto zauzima glavni objekat rezidencije.

Cijela površina kompleksa je podjeljena na 5 zona:

- Zona centralne rezidencije i pratećih rezidencijalnih objekata
Podrazumijeva objekte: glavne rezidenciju, dvije pomoćne rezidencije i trpezariju.
- Zona sporta
Podrazumijeva prostor za bazen i teniski teren
- Zona pratećih objekata
Podrazumijeva objekat ekonomije i apartmane za goste
- Zona tehničke infrastrukture
Planirana se izgradnja svih alternativnih (i nezavisnih) načina elektroenergetskog snabdevanja, vodosnabdevanja i odvođenja otpadnih voda.
- Zona uređenog zelenila
Podrazumijeva površine pod kulturom masline, površine pod kulturom vinove loze i parkovsko zelenilo

Na lokaciji je moguće planirati izgradnju internog heliodroma,

Postignuti su sledeći urbanistički pokazatelji: $IZ=0,13$ i $II=0,14$;

Parkirni kapaciteti za potrebe kompleksa se obezbeđuju na parceli;

Nije preporučljivo ograđivanje kompleksa, ali ako je to neophodno, na pojedinim mjestima, ogradu izvesti kao potpuno ozelenjeni objekat koji se uklapa u prirodni ambijent.

PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKATA

Kompleks vile zatvorenog tipa podrazumijeva izgradnju 6 objekata različite namjene.

Spratnost objekata se kreće od P do P+3.

U kompleksa vile zatvorenog tipa planira se izgradnja:

1. objekat centralne rezidencije	spratnost Po+P+1	maks. BRGP 1000m ² nadzemnih etaža
2. objekat dodatne rezidencije	spratnost P+3	maks. BRGP 600m ²
3. objekat dodatne rezidencije	spratnost P+2	maks. BRGP 600m ²
4. objekat sportskih sadržaja	spratnost P	maks. BRGP 100m ²
5. objekat trpezarije	spratnost P	maks. BRGP 300m ²
6. prateći objekat	spratnost P	maks. BRGP 1500m ²

Arhitektura kompleksa treba da ostavi prepoznatljiv utisak koji ostavlja stara arhitektura karakteristična za jadransko priobalno, graditeljsko nasleđe, sa terasastim podzidima kojima se na prirodan način niveliše i kultiviše teren. Po prirodi svoje namjene, ovaj kompleks mora biti ktrajnje reprezentativan i u arhitektonskom i oblikovnom smislu, na nivou visokih svetskih ostvarenja.

Izgradnja kompleksa se može vršiti fazno.

Obavezna je izrada Idejnog projekta za cijeli kompleks, a za pojedinačne objekta - Glavni projekat .

TURISTIČKO STANOVANJE - PRIVATNI SMJEŠTAJ

Turističko stanovanje - privatni smještaj podrazumijeva kuće, apartmane i sobe za iznajmljivanje. Objekti privatnog smještaja u ovom planu, mogu se koristiti za iznajmljivanje kao cjelina ili u više soba ili apartmana kao i za potrebe vlasnika;

Grupacija kuća za iznajmljivanje na teritoriji plana sadrži 4 postojeća objekta i 7 novoplaniranih, a nalazi se u turističko-prostornoj cjelini Male Rose;

Elementi pravila za uređenje parcela i izgradnje objekata su preuzeti iz DUP-a Rose, kao relevantnog plana, po kojem se realizuje veći dio zone u zaleđu naselja;

Planirana kategorija ovih objekata treba da teži ka kategorijama višeg tipa;

Planirani kapaciteti:

Urbanistička parcela	P parcele (m ²)	P gabarita (m ²)	spratnost	BRGP (m ²)	broj smešt. jedin. (kom)	broj kreveta (kom)
UP1.1	1206	290	P+2	800	8	24
UP1.4	8563	700	S+P+1	1750	14	42
UP1.7	507	100	S+P+1	200	2	6
UP1.8	466	100	S+P+1	200	2	6
UP1.9	284	40	S+P+1	100	2	6
UP1.10	278	60	S+P+1	150	2	6
UP1.11	212	50	S+P+1	125	2	6
UP1.12	407	100	S+P+1	200	2	6
UP1.13	686	100	S+P+1	200	2	6
UP1.14	400	95	S+P+1	200	2	6
ukupno	13009	1635		3925	38	114

Sve vrijednost navedene u tabeli su maksimalne, i u zavisnosti od potrebe investitora mogu biti i manje.

Na UP1.9, UP1.10 i UP1.11 se nalaze postojeći objekti kojima zbog podstandardne parcele (manja od 300m²) nije dozvoljena dogradnja gabarita objekta;

UP1.4 je jedinstvena parcela sa mogućnošću izgradnje maksimalno 7 objekata, tipa kondominijum.

Postojeći objekti se mogu dograditi do planom propisanih parametara (površina gabarita, spratnost, BRGP);

Gabariti objekta u grafičkim prilogima su samo orijentacioni i ne predstavljaju obavezu;

PRAVILA ZA UREĐENJE PARCELE

Minimaln površina parcele je 300m²;

Minimalno udaljenje objekta od bočnih ivica parcele je 2,5m

Predviđena izgradnja objekata se vrši u okviru zona za izgradnju koju definišu građevinske linije;

Nije dozvoljena izgradnja na ivici parcele;

Maksimalna širina pročelja objekta je 12m

Maksimalni broj apartmana je 3;

Objekat se terasasto uklapa u teren;

Parkiranje vozila za potrebe ove grupe je, ako postoje mogućnosti, na parceli - garaži kao fizičkom delu objekta, ili na javnom parkingu;

Parcela se terasasto niveliše podzidima (međama) od kamena;

Postojeće zelenilo na parcelama treba maksimalno sačuvati. Ozelenjavanje vršiti domaćim vrstama;

Na parceli se ne predviđa izgradnja zasebnih pomoćnih ili drugih objekata;

Preporučuju se odrine na terasama i oko kuće;

Parcela se ograđuje kamenim zidom ili živom ogradom.

Uređenje UP1.4 organizovati kao kondominijum sa 7 zasebnih objekata. Sa Saob 2 - Put ka Krašićima, izvesti kolski pristup objektima.

Maksimalna površina gabarita pojedinačnog objekta je 100m², maksimalna BRGP pojedinačnog objekta je 250m². Dozvoljena je izgradnja terase sa bazenom, maksimalne površine od 260m² (računato sa sve gabaritom objekta)

PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKATA

Maksimalna spratnost objekata je SU+P+1, ali može biti i manja, po potrebi investitora;

Krov je kos, nagiba 1:2 do 1:3;

Krovni pokrivač je kanalice ili mediteran crep;

Fasada se izvodi od kamena ili malterisana bojena belo;

Krovovi mogu biti dvovodni, četvorovodni ili složeni. Dozvoljavaju se krovni prozori, videnice i belveder;

Na prozorima predvideti škure (nisu dozvoljene roletne);

Spoljašnja stolarija bojena zeleno ili belo;

Otvori u prizemlju mogu biti ravni ili lučni;

Ograde na balkonima od kovanog gvožđa ili puna zidana (ne preporučuju se balusteri)

TURISTIČKA IZGRADNJA U ZONI OBALE

Turistička izgradnja u zoni obale podrazumijeva specifični tip gradnje objekata koji se nalaze na parcelama namjenjenim uređenim plažama - kupalištima u urbanom delu priobalja Rosa;

Radi se o postojećim objektima, koji su predviđeni i važećim DUP-om;

Namjena ovih objekata je Turističko stanovanje - privatni smještaj i ugostiteljstvo;

Ovim planom nije predviđena dogradnja postojećih objekata. Dozvoljene građevinske intervencije su tekuće i investiciono održavanje ali bez povećavanja površine objekta;

Dozvoljena je prenamjena objekta i to isključivo iz namjene smještaja turista u namjenu ugostiteljstvo (i obrnuto);

Jedini novi objekat koji se predviđa u okviru ove namjene je objekat Ronilačkog kluba na UP2.6, čija je osnovna namjena Uređena plaža - kupalište;

Objekat Ronilačkog kluba sadrži prostorije kluba, manji bar i manji broj soba za smještaj ronilaca;

Spratnost objekta je Su+P, površina gabarita objekta je 60m² a BRGP je 120m²;

Estetske odrednice pravila građenja su iste kao kod namjene Turističko stanovanje - privatni smještaj.

SPORT I REKREACIJA

Površine i objekti namijenjeni sportu i rekreaciji u potpunosti su u funkciji turističkih sadržaja i predstavljaju integralni dio turističkih naselja: Kabala for i Luštica.

Planom nije definisano koje vrste sportova će se odvijati u okviru ove namjene, već će odabir zavisiti od interesa korisnika i investitora, a u skladu sa površinom raspoloživog prostora. Sportski tereni mogu biti otvoreni ili pokriveni. Predlažu se otvoreni i zatvoreni bazeni, tereni za tenis, košarku, mali fudbal, odbojku, rukomet, badminton, mini golf, stoni tenis i sl.

Pored ovih mogući su i alternativni sadržaji: skvoš, free climbing, mountain bike, trim staza, i sl;

U okviru ove namjene, pored izgradnje otvorenih terena predviđena je i izgradnja objekata u kojim mogu biti smešteni prateći sadržaji, kao što su: svlačionice, prostorije kluba, ostava za sportsku opremu, sala za fitnes, teretana i sl, ali i restoran, trgovina sportskom opremom, namjenski klubovi i sl..

Pozicija objekata nije određena planom već će proisteći iz konkretnog arhitektonsko-urbanističkog rješenja.

Planirani kapaciteti:

Urbanistička parcela	P parcele (m ²)	P gabarita (m ²)	spratnost	BRGP (m ²)	broj smešt.jedinica (kom)	broj kreveta (kom)
UP3.10	3828	250	P+1	500	0	0
UP5.8	14599	500	P	500	0	0
UP5.9	9848	500	P	500	0	0
	28275	1250		1500		

Sve vrijednosti navedene u tabeli su maksimalne, i u zavisnosti od potrebe investitora mogu biti i manje;

5.5.2. PRAVILA ZA UREĐENJE PROSTORA I GRAĐENJE OBJEKATA JAVNIH NAMJENA

Jedini objekat javnih namjena na teritoriji plana je mala crkva Gospe, sagrađena na obali ispod Fortice. Izgradio je mletački vojskovođa A. Alberti 1783. godine.

Ne planira se nikakva intervencija na ovom objektu. Ukoliko je potrebna sanacija usled nepredviđenih okolnosti, uraditi je po konzervatorskim uslovima i uz koordinaciju regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture.

5.5.3. PRAVILA ZA UREĐENJE OBALA

U postojećem stanju obalni pojas je jasno podjeljen na dva različita karaktera: Uređeni dio obale uz naselje Rose (riva) i prirodna stjenovita obala.

U okviru namjene površina, ovim Planom, obala se tretira kroz četiri grupe namjena i to: Pristanište; Privezište; Riva naselja Rose; Uređena plaža - kupalište; Mala plaža i Prirodna stjenovita obala.

Prirodna obala ne podrazumijeva nikakve građevinske intervencije sem eventualno trasiranje pješačkih staza po njoj.

PRISTANIŠTE

Pristaništa su izgradjeni djelovi obale koja obezbjeđuje uslove za vez izletničkih i nautičkih plovila odnosno ukrcaja i iskrcaj putnika.

Dubina gaza mora biti takva, da plovni objekti dok su privezani budu u plutajućem stanju.

Mjesta za pristajanje plovnih objekata sa vodene strane moraju biti obilježena, ograđena i označena međusobno povezanim bovama, koje formiraju lijevak od obale ka otvorenom moru;

Ovim planom predviđena je dogradnja postojećeg prisatna sa jugozapadne strane;

Formirana je urbanistička parcela UP2.1, površine 1097m², neposredno uz glavni parking prostor na ulazu u naselje;

Dogradnju izvršiti čvrstim materijalom;

Pristanište uraditi u skladu sa propisanim tehničkim rješenjima, pri čemu rubove tj. ivicu horizontalne hodne površine i vertikalne koja uranja u more predvidjeti od blokova kamena sa zaobljenim rubom. Sve vidne površine popločati kamenim pločama u betonskoj podlozi.

Tehničku organizaciju pristaništa prilagoditi pristaljanju manjeg trajekta;

Dogradnjom pristaništa se ne sme ugroziti funkcionisanje pristana za turističke brodove i postojećeg privezišta za čamce.

PRIVEZIŠTE

Privezišta su posebno izgrađeni i uređeni obalni prostori za privez plovila, uz turističke komplekse i sadržaje.

Novo privezište, na teritoriji plana, je na urbanističkoj parceli UP3.7, površine 15711 (zajedno sa akvatorijumom) u sklopu Turističkog naselja Kabala for;

Orjentacioni kapacitet privezišta je: 8 jahti dužine do 24,0m, 32 jahte dužine do 16,0m i 28 brodica dužine do 9,0m;

Obodne dokove graditi od čvrstog materijala, a unutrašnje dokove predvideti kao drvene plutajuće pontone;

Privezište uraditi u skladu sa propisanim tehničkim rješenjima, pri čemu rubove tj. ivicu horizontalne hodne površine i vertikalne koja uranja u more predvidjeti od blokova kamena sa zaobljenim rubom. Sve vidne površine popločati kamenim pločama u betonskoj podlozi.

RIVA NASELJA ROSE

Riva naselja Rose podrazumijeva utvrđenu i uređenu obalu u urbanoj zoni Rosa.

Riva kao urbani element predstavlja mjesto gdje se odvija najveći dio javnog života malog mediteranskog grada. Tu su prepletene mnoge urbane i turističke aktivnosti: pristajanje i parkiranje brodova i čamaca, šetalište, kupalište, mjesto socijalizacije, radna zona itd.

Ovim planom, riva je definisana jednom urbanističkom parcelom UP2.2, površine 4740m², koja u kontinuitetu od glavnog parkinga do severnog kraja plana omogućuje javnost korišćenja.

Zbog važnosti i složenosti urbanih odnosa koji se preklapaju na maloj površini ovaj prostor razrešiti kroz izradu Urbanističkog projekta.

POSEBNI USLOVI ZA DALJU RAZRADU

Prilikom osmišljavanja rive, potrebno je imati u vidu kontaktno područje;

Urbanistička parcela Rive je analitički data u grafičkom prilogu 08. Plan parcelacije i preparcelacije;

Kontinuitet javnosti korišćenja rive postići koristeći metode eksproprijacije i manje zalaženje u akvatorijum;

Celom površinom parcele obezbediti javnost korišćenja. Nije dozvoljena izgradnja ograda i drugih prepreka;

Današnji način korišćenja rive, sa mnoštvom paralelnih aktivnosti smatrati njenom vrednošću;

Na platou ispred katastarskih parcela 64 i 65 KO Rose, nalazi se ljetnja bašta, koju treba zadržati kao privremeni objekat;

U začelju novopredviđene plaže u uvali Male Rose, riva je šetna staza širine 2m;

Na završnom delu rive uz katastarsku parcelu 84 KO Rose, planirati izgradnju bazena za kupanje.

UREĐENE PLAŽE - KUPALIŠTA

Uređeno kupalište je izdvojena organizaciona cjelina koja u funkcionalnom, estetskom i ekološkom smislu omogućava boravak kupaca;

Optimalan raspored funkcija na uređenom kupalištu je sledeći:

- na samom ulazu u kupalište treba rasporediti ugostiteljske, zabavne, sportske, sanitarno-higijenske i ostale neophodne sadržaje;
- centralna zona plaže sa definisanim prostorom za postavljanje suncobrana i ležaljki;
- zona neposredno uz more (min. 5m) treba da bude slobodna za kretanje, ulazak i izlazak kupaca iz mora.

U kapacitiranju prostora i sadržaja koristiti normativ od 4-8m² po kupcu, u zavisnosti od nivoa usluga na kupalištu. Na 1000m² površine ili 100m dužine uređenog kupališta treba postaviti minimum dva sanitarna čvora, dva tuša i kabine za presvlačenje.

Na uređenim kupalištima na teritoriji Plana nije dozvoljena izgradnja stalnih objekata, osim gdje je to eksplicitno navedeno, već se sva izgradnja za potrebe funkcionisanja plaže tretira kao privremeni objekti i definiše godišnjim planom za postavljanje privremenih objekata.

Preporučuje se da uređene plaže imaju organizovana pristaništa za pristajanje čamaca i turističkih brodića, kolski ili pješački prilaz, označen zahvat na kopnu i moru, definisane ulaze na plažu i po mogućnosti organizovan parking prostor.

Na dijelu kupališta (poželjno na njihovim krajevima), kao zasebne cjeline, moguće je organizovati ostale sportske aktivnosti (tobogani, skijanje na vodi, banane, panoramsko letenje, skuteri, gliseri) koje isključuju

kupanje na tom prostoru. Ovi dijelovi moraju biti adekvatno obilježeni bovama.

POSEBNI USLOVI ZA UREĐENE PLAŽE -KUPALIŠTA

Plaža u uvali Male Rose, nalazi se na UP 2.7, površine 1641, je po namjeni JAVNA.

Izađuje se nasipanjem rastresitog materijala - autohtonog šljunka.

Nije dozvoljena izgradnja stalnih objekata.

Normatina vrijednost za kapacitiranje plaže je 5m² po kupaću.

Plaže na urbanom delu Rosa UP 2.4 (178m²), 2.5 (463m²) i 2,6 (644m²), su po namjeni JAVNE.

Izrađene su od čvrstog materijala - betona.

Dozvoljena je izgradnja objekata, prema uslovima plana (jedini novoplanirani objekat je Ronilački centar).

Normativna vrijednost kapacitiranja plaže je 4m² po kupaću.

Plaža uz novoplanirani parking, nalazi se na UP2.8, površine 1829, je po namjeni JAVNA.

Izrađuje se kombinovanjem nasipanjem autohtonog šljunka i modeliranjem postojećeg stjenovitog ili kamenitog prostora, prilagođavanjem za nove potrebe, koristeći autohtoni kamen i beton.

Nije dozvoljena izgradnja stalnih objekata.

Normatina vrijednost za kapacitiranje plaže je 7m² po kupaću.

Plaže uz privezište Turističkog naselja Kabala for UP3.8 (1000m²) i UP3.9 (1168), su po namjeni HOTELSKE plaže.

Izrađuju se kombinovanjem nasipanjem autohtonog šljunka i čvrstog materijala - betona .

Nije dozvoljena izgradnja stalnih objekata.

Normatina vrijednost za kapacitiranje plaže je 7m² po kupaću.

Plaža ispod tvrđave Oskoruša for, nalazi se na UP5.11, površine 3682, po namjeni je JAVNA plaža.

Specifičnost ove plaže je da se, zbog strmog terena, predviđa značajnije zalaženje u akvatorijum.

Tehnika izgradnje kupališta je dvojaka i podrazumijeva:

- za "tvrđi" dio plaže, na obali - pažljivo modeliranje postojećeg stjenovitog prostora u terase i njihovo prilagođavanje za potrebe kupaća, koristeći autohtoni kamen i beton,
- opciono za prostor plaže koji zalazi u akvatorijum je predviđena izgradnja sezonskih, montažnih (plovećih) pontona namjenjenih za kupaće.

Na plaži je predviđena izgradnja objekta spratnosti P+1, namjene iz domena usluga i ugostiteljstva. Maksimalna površina gabarita objekta je 250m², a BRGP 500m². Objekat je ujedno i stanica uspinjače-lifta. Veza ove plaže uspinjačom-liftom sa Turističkim centrom doprineće njenoj atraktivnosti, pa je zato preporuka da se na njoj napravi baza za sportove na vodi.

Normativna vrijednost za kapacitiranje plaže je 7m² po kupaću.

Plaža Turističkog naselja Luštica, nalazi se na UP5.12, površine 1786m², po namjeni je HOTELSKA plaža.

Izrađuje se kombinovanjem prilagođavanja za nove potrebe postojećeg stjenovitog prostora i zalaženjem u akvatorijum.

Tehnika izgradnje kupališta je dvojaka i podrazumijeva:

- za "tvrđi" dio plaže, na obali - pažljivo modeliranje postojećeg stjenovitog prostora u terase i njihovo prilagođavanje za potrebe kupaća, koristeći autohtoni kamen i beton,
- opciono za prostor plaže koji zalazi u akvatorijum je predviđena izgradnja sezonskih, montažnih (plovećih) pontona namjenjenih za kupaće.
- moguća je izgradnja manjeg privezišta za čamce i jahte na krajnjem zaklonjenom delu parcele.

Nije dozvoljena izgradnja stalnih objekata.

Normatina vrijednost za kapacitiranje plaže je 7m² po kupaću.

MALE PLAŽE

Male plaže su delimično uređena kupališta koja predstavljaju dodatnu ponudu (manjeg, intimnijeg ambijenta) i dodatnu površinu kupališnog prostora na nivou Plana;

Male plaže ovim Planom nisu striktno definisane (ne poseduju urbanističke parcele i strogu regulaciju) već su dio sistema koji zajedno sa šetnim stazama uz more, dobrim mikrolokacijskim pozicioniranjem mogu dodati kvalitetan element turističkoj ponudi područja područja Rosa i cijele Luštice;

Kod ovih plaža najvažniji je ekološki momenat pa sve intervencije na prirodu moraju biti odmerene i skromne, nije dozvoljeno betoniranje velikih površina, niti veći radovi na terenu, već samo dorada prirodnog ambijenta za potrebe sunčanja i kupanja;

Male plaže se izrađuju metodom pažljivo modeliranje postojećeg stjenovitog prostora i njihovo prilagođavanje za potrebe kupaca, koristeći autohtoni kamen i beton, u što manjoj meri;

Mreža malih plaža je data načelno i može trpeti mikrolokacijsko pomeranje ali sa zadržavanjem planiranog broja i globalne lokacije;

Ovaj tip plaže, pojedinačno, ne može zauzimati više od 20m1 obale;

U južnom delu Plana, četiri male plaže u zoni kompleksa vila mogu imati mali pristan (pontu) za gliser ili manju jahtu.

5.5.4. PRAVILA ZA UREĐENJE PROSTORA ZA OSTALE OBJEKTE

Pod ostalim objektima se podrazumijevaju vidikovci i uspinjača-lift;

Ovim planom su označeni neki od mogućih vidikovaca. Konfiguracija terena je takva daje beskrajne mogućnosti za lociranje položaja sa kojih su lepe vizure. Zato se investitorima daje otvorena sloboda da malim intervencijama u prirodi osposobe mnoštvo ovih prostora, koji će, sigurno, zahtevnim gostima Turističkih naselja predstavljati posebno zadovoljstvo.

Na vidikovcima je dozvoljena izgradnja nadstrešnica napravljenih su od prirodnih i autohtonih materijala koje služe kao stanice u šetnji ili pikniku.

Maksimalna površina nadstrešnice sme preći 32m2.

Planom je predviđena veza Turističkog centra Oskoruša for i plaže UP5.5, sa međustanicom. Dizajn i tehnika konkretne uspinjače se ostavlja investitorima, uz uslov da ne dođe do većeg narušavanja prirodnog ambijenta.

Ukoloko je rješenje sa uspinjačom prihvatljivo i racionalno i na drugim mjestima, ovaj plan to ne brani uz uslov ne narušavanja prirode.

5.6. MJERE ZAŠTITE KULTURNE BAŠTINE

Na području plana mogu se zapaziti tri vrste vrijednosti koje se mogu okarakterisati kao kulturna baština. To su naučni značaj arheološkog nalazište; ambijentalna vrijednost naselja Rose i graditeljske vrijednosti vojno-inženjerske arhitekture sa kraja pretprošlog veka.

Dio Malih Rosa zahvata potencijalno arheološko nalazište koje je u ranijim istraživanjima dalo materijalne dokaze o postojanju mjesta u razdoblju antike a potom i srednjeg veka. Ova lokacija sadrži odgovore na otvorena pitanja urbane geneze antičke Boke, posebno odnosa Rosa i Risna. U srednjem veku, ovo mjesto je

moglo zadržati kontinuitet zahvaljujući stanovnicima razorenih kasnoantičkih gradova. Ovo mjesto ima veoma veliki naučno-istraživački značaj i zbog toga, pre izvođenja radova, potrebno je pribaviti uslove nadležnog zavoda za zaštitu spomenika kulture. Ukoliko se prilikom izvođenja radova, bilo gdje na teritoriji plana, nađe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavestiti nadležni zavod za zaštitu spomenika kulture, kako bi se preduzele sve neophodne mere za njihovu zaštitu.

U zoni potencijalnog arheološkog nalazišta (UP1.3; UP1.15; UP1.4 i UP1.2 - južni delovi parcele), investitor se obavezuje da obezbedi prisustvo arheologa u toku izvođenja zemljanih radova.

Ambijentalne vrijednosti naselja Rose zahtevaju od nove izgradnje pažljiv i stručan pristup. Novogradnje je neophodno graditi jednostavnim stilom, u racionalnim mirnim oblicima, eksterijera usklađenog sa okolnom prirodom, poput rezidencija nekadašnjih uglednih starosedelaca Boke.

Na području plana je veoma zastupljena vojno-inženjerska arhitektura, austrougarskog odbrambenog sistema na Jadranu, sa kraja XIX veka. Tu se pre svega misli na tvrđave: Kabala for, Oskoruša for i Lazine for sa okolnim pratećim objektima. Ove građevine nisu registrovane kao spomenici kulture ali poseduju nesporne graditeljske vrijednosti vojno-inženjerske arhitekture, koje se moraju sačuvati.

Nije realno očekivati njihovu transformaciju i novi sjaj bez adekvatnog razvojnog potencijala, koji će se ponuditi budućim investitorima, i zato su važnijim elementima austrougarskih fortifikacija na teritoriji plana namjenjeni za adekvatne turističke programe. Spoj baštine i turizma može biti veoma dobra kombinacija na dobrobit i naslijeđa i turizma.

Pre izrade projektne dokumentacije za navedene objekte potrebno je pribaviti uslove nadležnog zavoda za zaštitu spomenika kulture a kasnije u toku projektovanja i izvođenja najdelikatnijih delova vezanih za konzervaciju, obezbediti aktivno učešće stručnjaka Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture.

Za potrebe izrade predmetnog plana, Regionalni zavod za zaštitu spomenika kulture Kotor, je izdao uslove.

5.7. MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Koncepcija optimalnog korišćenja prostora, koja treba da je rezultat svakog plana u osnovi predstavlja akt zaštite životne sredine. Naime, životnu sredinu štitimo koristeći je na adekvatan način i pod odgovarajućim uslovima. Prostorno rješenje plana rađeno je na osnovu principa očuvanja životne sredine. Za osnovne zahteve sa ovog stanovišta uzeti su:

- da se voda, zemljište i vazduh liše svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture, a da aktivnosti na prostoru plana ne ugrožavaju životnu sredinu
- da se postigne optimalan odnos izgrađenog i slobodnog prostora
- da se traže prostorna rješenja koja u najvećoj, mogućoj meri štite postojeći pejzaž i zelenilo - makiju.
- da se vodi računa o obalnoj liniji, kako sa aspekta zaštite ekosistema, halofitnih staništa, endemičnih vrsta, mikroklimе, tako i pri izboru materijala u građevinarstvu

Za sve objekte koji su predmet ovog plana, a koji mogu da dovedu do zagađivanja životne sredine, obavezna je izrada Procjene uticaja na životnu sredinu, shodno odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu (Sl. list RCG br. 80/05).

5.8. ELEMENTI STRATEŠKE PROCJENE UTICAJA NA ŽIVOTNU SREDINU

(iz Izvještaja o Strateškoj procjeni uticaja Studije lokacije na životnu sredinu)

Relevantna zakonska regulativa

Pravni dio ovog dokumenta obrađuje zakonske i planske dokumente koji su relevantni za zaštitu životne sredine sa posebnim osvrtom na propise koji su ključni za procjenu uticaja planiranih zahvata u zoni zahvata Studije lokacije. Obraden je postupak procjene uticaja na životnu sredinu i postupak za izdavanje dokumenata potrebnih za gradnju objekata.

Osnove za Stratešku procjenu uticaja na životnu sredinu Studije lokacije (SPU SL)

Pravni okvir za Stratešku procjenu uticaja na životnu sredinu Studije lokacije (nadalje SPU SL) čini Zakon o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu ("Službeni list RCG", broj 80/05), podzakonski akti doneseni na osnovu ovog zakona i Projektni zadatak za izradu Strateške procjene uticaja na životnu sredinu Studije lokacije „Stari grad Ulcinj“ koja se nalazi u zahvatu Prostornog plana područja posebne namjene za morsko dobro.

Uzimajući u obzir vrstu i obim zahvata planiranih Studijom lokacije za zonu Sektora 32 Prostornog plana područja posebne namjene za morsko dobro, konstatovano je da se za isti mora sprovesti Strateška procjena uticaja na životnu sredinu, shodno važećem zakonu – Zakon o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. List RCG“ br. 80/05).

Metodologija i proces izrade SPU SL

Paralelno sa izradom Studije lokacije radi se i SPU SL. Cilj ovog dokumenta je da ukaže na ključne segmente životne sredine koji mogu biti ugroženi realizacijom plana - Studije lokacije, tj. da se definišu najznačajniji uticaji na životnu sredinu, te mjere za smanjenje utvrđenih negativnih uticaja. Ključna ograničenja za projektovanje na području koje pokriva Studija lokacije identifikovana su kroz SPU SL.

POTREBA ZA IZRADOM STUDIJE LOKACIJE I STRATEŠKE PROCJENE UTICAJA

Crna Gora je već odavno shvatila da turizam, posebno u primorskom regionu, predstavlja ključ dugoročnog ekonomskog razvoja i prosperiteta zemlje.

Prostorni plan Crne Gore, Prostorni plan područja posebne namjene za morsko dobro, Master plan – strategija razvoja turizma iz 2001. godine, kao i kasnije regionalni Master plan – strategija razvoja turizma za područja Boke Kotorske iz 2003. godine, navode važnost zaštite osjetljivih ekoloških područja među kojima spada i područje Luštice. Usvajanjem takvih mjera će pomoći u boljem planiranju i projektovanju koje treba da se smanji degradacija prirode u obalnom području i gaji ekološki zdrav pristup razvoju turizma. U skladu sa prethodno iznijetim činjenicama, Ministarstvo za ekonomski razvoj je naručilo izradu Studije lokacije za Sektor 32 Prostornog plana područja posebne namjene za morsko dobro i paralelno sa njom Stratešku procjenu uticaja na životnu sredinu.

OPIS PREDLOŽENOG KONCEPTA STUDIJE LOKACIJE

Opis projekta

Područje obuhvaćeno Studijom lokacije uključuje šest prostorno-urbanističkih-turističkih zona i to: Male Rose, Rose priobalje, Turističko naselje Kabala for, Turistički centar Oskoruša for, Turističko naselje Luštica i Hotel Lazine for

Turističko-ekonomski značaj projekta

Cilj izrade Studije lokacije je usklađen sa opštim pravcima razvoja koji su utvrđeni u prostorno-planskoj dokumentaciji za područje Opštine Herceg Novi, područje Morskog Dobra i Državu Crnu Goru, regionalnim i državnim strategijama razvoja turizma, a njegova realizacija će doprinijeti poboljšanju stanja turističkih, stambenih i drugih javnih objekata i ukupne infrastrukture u području u kome se bude realizovao, što će katalitički dovesti do povećanog interesovanja turista za odlazak u to područje.

Opis planiranih zahvata

U skladu sa projektnim zadatkom u Studiji lokacije su razrađeni su uslovi za izgradnju, odnosno rekonstrukciju objekata i izvođenje radova, u skladu sa Zakonom o planiranju i uređenju prostora.

Planirana je izgradnja turističkih i stambenih objekata sa pripadajućom infrastrukturom (saobraćajnice,

privezište za čamce, hidrotehnička i druga infrastruktura) i neophodnim društvenim i javnim objektima koji su distribuirani u sedam prostornih i funkcionalnih zona.

OPIS POSTOJEĆEG STANJA ŽIVOTNE SREDINE

U okviru ovog dokumenta dat je detaljniji opis sljedećih karakteristika životne sredine: meteorološke, orografske, geomorfološke, geološke, hidrogeološke, hidrografske, hidrološke i kvalitet vode, emisije i kvalitet vazduha, pedološke, flora i fauna, pejzaž, zaštićeni dijelovi prirode, kulturno – istorijsko naslijeđe, infrastruktura i ambijentalna buka.

OPIS MOGUĆIH ZNAČAJNIJIH UTICAJA NA ŽIVOTNU SREDINU I MJERA ZA UBLAŽAVANJE TIH UTICAJA

Analiza uticaja izgradnje planiranih objekata i infrastrukture na životnu sredinu pokazuje da se svi efekti ispoljavaju u okviru tri osnovna vida uticaja. Prvi vid predstavljaju uticaji koji se javljaju kao posljedica građenja objekata i koji po svojoj prirodi nijesu trajnog karaktera. Posljedice u fazi gradnje su prisustvo ljudi i mašina kao i tehnologije i organizacije izvođenja radova. Po pravilu negativne posljedice će se se javiti kao rezultat iskopa/deponovanja, transporta i ugrađivanja građevinskog materijala, kao i trajnog ili privremenog zauzimanja prostora i svih aktivnosti koje su u vezi sa tim. Uticaji na životnu sredinu koji se javljaju kao posljedica ko-egzistencije izgrađenih objekata i njihove eksploatacije kroz vrijeme imaju uglavnom trajni karakter, i kao takvi sigurno da predstavljaju uticaje koji su posebno interesantni sa stanovišta odnosa izgrađenih objekata i životne sredine. Identifikovani su uticaji od planiranih objekata koji treba da budu riješeni adekvatnim projektnim rješenjima za svaki pojedinačni objekat, kako pri planiranju (u svim fazama izrade projektne dokumentacije) tako i u toku samog građenja. U dokumentu se daje naglasak na uticaje i mjere tokom građenja i korišćenja objekata. Značajniji uticaji i mjere su date za prethodno obrađene segmente životne sredine.

Imajući u vidu značajne uticaje projekta na životnu sredinu tokom faze pripreme, građenja i korištenja planiranih objekata izdvojene su mjere za monitoring pojedinih segmenata životne sredine, na koje se očekuju značajniji uticaji tokom građenja i korišćenja planiranih objekata, a koji nijesu do sada obuhvaćeni u postojećim programima monitoringa životne sredine.

ALTERNATIVNA RJEŠENJA

Istraživanjima u okviru izrade Studije lokacije, razmatrane su alternative u cilju optimizacije i boljeg izbora konačnog koncepta distribucije i kapaciteta planiranih objekata. Posebna pažnja je posvećena mogućnostima za distribuciju planiranih objekata na lokacijama na kojima će uzrokovati najmanje posledice na vredija staništa biljnog i životinjskog svijeta. U tom smislu, predlažen je koncept koji neće ugroziti prava i interese korisnika prostora i istovremeno će zaštititi najvrednija staništa (na samoj obali i u zonama sa kompaktnom očuvanom makijom).

Prilikom razmatranja alternativa za istovremeno definisanje distribucije i kapaciteta planiranih objekata korišćen je metod izbora najbolje opcije na osnovu ocjene *a)* očekivanih posljedica na staništa / biodiverzitet i životnu sredinu i *b)* ekspertskog znanja (best knowledge approach) očekivanih posljedica i procjene cijene koštanja, tj. očekivane dobiti i očekivanih posljedica po životnu sredinu.

POTEŠKOĆE NA KOJE SU NASTALE U TOKU IZRADE SPU SL

Imajući u vidu veliki značaj očuvanja biološke raznovrsnosti i potrebe zaštite svih segmenata životne sredine u okviru područja zahvata Studije lokacije i poluostrva Luštica, veliku poteškoću predstavljao je nedostatak podataka o stanju pojedinih segmenata životne sredine (vazduh, zemljište, podzemne vode, buka, radijacija i dr) za područje zahvata Studije lokacije. Zbog toga se opis postojećeg stanja pojedinih segmenata životne sredine morao dati posredno, na osnovu raspoloživih podataka najbližih lokacija za koje ti podaci postoje (Tivat i Herceg Novi).

ZAKLJUČCI

U toku izrade Studije lokacije i SPU SL, na osnovu izvedene procjene i analize poznatih faktora značajnih za uticaj predloženog koncepta izgradnje objekata na životnu sredinu u Sektoru 32 Rose - Dobreč, konstatuje se da će predloženi projekat imati određene manje negativne uticaje na životnu sredinu, naročito na biodiverzitet, kako zbog izgradnje novih i rekonstrukcije postojećih objekata tako i zbog njihovog iskorišćavanja radi čega će se planiranim konceptom njihove prostorne distribucije datim u Studiji lokacije, kasnijim efiksnim projektovanjem i pravilnim iskorišćavanjem smanjiti i/ili eminisati negativni uticaji na životnu sredinu na prihvatljivi nivo. Za smanjenje i eliminisanje negativnih uticaja na životnu sredinu od obavljanja predloženih turističkih aktivnosti primjenjivaće se propisanje mjere zaštite životne sredine, zatim monitoring i inspeksijska kontrola.

5.9. MJERE ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH I DRUGIH NEPOGODA

Mere zaštite od elementarnih nepogoda obuhvataju preventivne mere kojima se sprečava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda.

Elementarne nepogode mogu biti:

- Prirodne nepogode (zemljotres, požari, klizanje tla, poplave, orkanski vetrovi, snežne lavine i nanosi i dr.);
- Nepogode izazvane delovanjem čoveka (nesolidna gradnja, havarije industrijskih postrojenja, požari velikih razmera, eksplozije i dr.);
- drugi oblik opšte opasnosti (tehničkoko-tehnološke i medicinske katastrofe, kontaminacija, pucanje brana i dr.)

Štete izazvane elementarnim nepogodama u Crnoj Gori su veoma velike (materijalna dobra i ljudski gubici) Naročito su izražene štete od zemljotresa, požara, poplava, klizišta i jakih vetrova. Pošto su štete od elementarnih nepogoda po karakteru slične ratnim katastrofama, ciljevi i mjere zaštite su delimično identični. Za prostor ovog plana najveću opasnost predstavljaju zemljotresi i požari.

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Sl.list CG br.13/2007) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Sl.list R CG br. 8/1993).

Uslovi i mjere zaštite od zemljotresa

U cilju zaštite od zemljotresa, postupiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima (Službeni list SFRJ br. 52/90.)

Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnivati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke rejonizacije, a objekte od zajedničkog značaja računati za 1 stepen više od seizmičkog kompleksa.

Objekte koji ne spadaju u visokogradnju realizovati u skladu sa Pravilnikom o tehničkim propisima za građenje u seizmičkim područjima (Sl. list SFRJ br.39/64.)

Zaštita od požara

U mirnodopskim uslovima predmetni prostor spada u zone sa izuzetno velikim požarnim opterećenjem.

Preventivna mjera zaštite od požara je postavljanje objekata na što većem mogućem međusobnom rastojanju kako bi se sprečilo prenošenje požara.

Takođe, obavezno je planirati i obezbediti prilaz vatrogasnih vozila svakom objektu .

Svi objekti moraju biti pokriveni spoljnom hidrantskom mrežom regulisanom na nivou kompleksa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu i gašenje požar (Sl. list SFRJ broj 30/91.)

Na nivou ove studije rješenjem saobraćajnica ostvarena je dostupnost do svih mjesta moguće intervencije vatrogasaca.

Takođe, saobraćajnice su i protivpožarne barijere za prenošenje požara.

5.10. MJERE ZA ODBRANU ZEMLJE

Osnovna mera civilne zaštite u slučaju rata i neposredne ratne opasnosti je sklanjanje ljudi i materijalnih dobara u skloništa i druge zaštitne objekte.

Projektovanje i realizacija skloništa mora biti u svemu u skladu sa odredbama PRAVILNIKA o tehničkim normativima za skloništa (Sl.list SFRJ broj 55/83.)

Principi izračunavanja potrebnog broja sklonišnih mjesta

Generalna pretpostavka je da se 80% ljudi sklanja u skloništa a 20% ljudi će se nalaziti van ove zone.

Praksa je pokazala da je najobjektivniji način izračunavanja potrebnog broja sklonišnih mjesta koristi princip zaštite 2/3 od ukupnog broja ljudi, dok se 1/3 planira za evakuaciju i mobilizaciju.

Za objekte čija je namjena zdravstvo, poslovanje, trgovina, ugostiteljstvo potreban broj sklonišnih mjesta dobija se na osnovu broja zaposlenih u najvećoj radnoj smeni i broja ležaja.

Potreban broj sklonišnih mjesta je 2/3 od ukupnog broja zaposlenih u najvećoj radnoj smeni.

5.11. SMJERNICE ZA ETAPNOST REALIZACIJE

Veoma nizak nivo postojećeg urbaniteta na samom početku opredeljuju ovaj plan ka tipu "razvojnog plana" koji, u urbanističkom smislu, transformiše prostor.

Prva faza u realizaciji Plana je opremanje zemljišta pre svega, neophodnim saobraćajnicama i tehničkom infrastrukturom.

Izgradnja turističkih sadržaja se može odvijati fazno pod uslovom da svaka faza predstavlja funkcionalnu i estetsku cjelinu. **Gradnja vila slijedi nakon gradnje hotela u pripadajućem kompleksu.**

Planirani kapaciteti su dati kao krajnji limiti, što ostavlja investitorima fleksibilnost prilikom planiranja.

5.12. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

Neophodno je obezbediti prilaze i upotrebu svih objekata i površina javnog korišćenja licima koja se otežano kreću ili se koriste invalidskim kolicima, u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl. list CG, br.51/08).

5.13. SMJERNICE ZA RACIONALNU POTROŠNJU ENERGIJE

Na planu racionalizacije potrošnje energije predlažu se dvije osnovne mere: štednja i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije.

Osnovna mera štednje koju ovaj plan predlaže je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja u ljetnjem periodu ne dozvoljava pregrevanje dok u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije treba voditi računa o adekvatnoj veličini otvora vodeći računa o mikroklimatskim uslovima ovog podneblja.

Potrebno je da se bar 20% potrebne energije obezbijedi iz alternativnih izvora energije, pri čemu treba voditi računa o ambijentalnim i pejzažnim karakteristikama okruženja budućih objekata.

Klimatski uslovi predmetnog prostora su veoma pogodni za korišćenje sunčeve energije, pogotovu u vidu pasivnog solarnog sistema.

5.14. SMJERNICE ZA OBLIKOVANJE I MATERIJALIZACIJU

Arhitektonsko oblikovanje objekata uskladiti sa pejzažom i duhom mediteranskog mjesta i pri tome težiti da se primjena tradicionalnih elemenata ne svede na kopiranje istih već njihovim pažljivim transponovanjem uz primjenu i savremenih materijala doprinijeti formiranju kvalitetnih ambijenata. Imajući u vidu atraktivne prostore koje tretira državna studija lokacije potrebno je posebnu pažnju posvetiti arhitektonskom oblikovanju planiranih sadržaja.

Relacija tradicionalnog i historijskog, sa jedne i savremenog, modernog sa druge strane, sastavni je subjekt svih diskursa o razvoju društva i prostora. Ova relacija treba biti posebno naglašena u procesu projektovanja objekata u zahvatu predmetne studije lokacije. U tom smislu neophodno je poštovati suštinske principe arhitekture ovog podneblja oličene u :

- jednostavnosti proporcije i forme
- prilagodjenosti formi objekata topografiji terena
- prilagodjenosti klimatskim uslovima
- upotrebi autohtonih materijala i vegetacije

Proučavanje i kritička valorizacija regionalnih vrijednosti jedan je od preduslova za pronalaženje konkretnog i realnog prostornog odgovora, što je posebno značajno na prostorima koje tretira ova državna studija lokacije.

Arhitektura kao sinteza takvih vrijednosti i emancipovanog odnosa prema savremenoj arhitektonskoj misli i djelu daće prostorni kvalitet novom urbanom ambijentu.

Opšte smjernice za materijalizaciju su:

- za urbanističke parcele u obuhvatu ovog planskog dokumenta neophodno je definisati potrebu izrade fasada od prirodnog autohtonog kamena u površini fasade od **30 %**; ostali dio fasade trebao bi biti od maltera bijele boje.
- potrebno je afirmisati upotrebu prirodnih materijala, što podrazumjeva upotrebu drveta kao sjenila na terasama, i škura na prozorima;
- imajući u vidu izrazitu denivelisanost terena u obuhvatu ovog plana potrebno je posebnu pažnju posvetiti uređenju terena, njegovom ozelenjavanju kao i oblikovanju i materijalizaciji kaskada, gdje je neophodna upotreba kamena.
- imajući u vidu cjelovitost i potrebu za pronalaženjem jedinstvenog arhitektonskog izraza omogućava se upotreba kosih ali i ravnih krovova na svim objektima u zahvatu ove studije lokacije. "

5.15. USLOVI ZA KORIŠĆENJE PROSTORA DO PRIVOĐENJA NAMJENI

Prostor plana danas se koristi za određene djelatnosti i funkcije, manje ili više sezonski. Do privođenja planiranoj namjeni treba omogućiti nesmetano korišćenje ovog prostora za postojeće namjene, ali ne i njihovo proširivanje ili menjanje namjena van onih propisanih Planom.

Na dijelu neizgrađenog prostora predviđenog za određene sadržaje, do privođenja namjeni nije dozvoljena bilo kakva gradnja.

5.16. SMJERNICE ZA DALJU RAZRADU PLANA

U sklopu plana, izrađeni su Urbanističko tehnički uslovi za svaku aktivnu urbanističku parcelu plana.

Za veće planirane komplekse i javne sadržaje treba uraditi idejna rješenja koja bi orijentaciono definisala prostor i bila osnov za izradu tehničke dokumentacije.

Investitori svih objekat na teritoriji plana se obavezuju da u sklopu projektne dokumentacije dostave i Geomehnički elaborat.

6. ANALITIČKI PODACI

ANALITIČKI PODACI

U prvoj tabeli koja sledi prikazani su podaci o prostoru za svaku urbanističku parcelu posebno.

OBJAŠNJENJA ZA SVAKI TIP PODATAKA

Broj parcele: Ovaj broj označava broj urbanističke parcele i obeležen je u svakoj parceli.

Namjena parcele: Ovaj podatak je označen šifrom i predstavlja planiranu funkciju određene parcele. U grafičkom prilogu ovaj podatak je predstavljen različitim šrafurama.

Namjene:

turizam	javni objekti
TUR-TURISTIČKI CENTAR	JAV-CRKVA
TUR-HOTEL (samostalni ili centralni)	obala
TUR-RENT A PULL VILE	OB-PRISTANIŠTE
TUR-KOMPLEKS VILE ZATVORENOG TIP	OB-PRIVEZIŠTE
TUR-TUR.STANOVANJE - PRIVATNI SMJEŠTAJ	OB-UTVRĐENA OBALA
TUR-SPORT I REKREACIJA	OB-UREĐENA PLAŽA
	zelenilo
	ZEL-UREĐENO ZELENILO

Bliži podaci o ovim namjenama nalaze se u poglavlju 5. Uslovi za uređenje prostora.

Površina parcele

Ovaj broj predstavlja ukupnu površinu urbanističke parcele i izražen je u m².

Površina pod objektom

Podatak predstavlja bruto površinu pod objektima na parceli i izražen je u m².

Spratnost

Podatak označava maksimalnu spratnost objekta na parceli;

Suteren je najniža poluukopana etaža objekta, koja jednim delom osnove izlazi na nivo terena. Ukoliko objekat ima više poluukopanih etaža (zbog strmog terena), suterenom se podrazumijeva samo najniža ili najviša etaža (u zavisnosti od položaja pristupnog puta), dok se ostale tretiraju kao spratovi.

BRGP (bruto razvijena građevinska površina)

Podatak predstavlja ukupnu bruto građevinsku površinu svih etaža objekta na parceli, izraženo u m².

Bruto razvijena površina etaže je površina spoljne konture zidova, odnosno zbir svih prostorija i površina pod konstruktivnim delovima zgrade (zidovi, stubovi, stepeništa i slično).

Ukupna bruto razvijena površina objekta je zbir svih bruto razvijenih površina etaža. Podzemne garaže i tehnološki prostori (podstanice grijanja, trafostanice, kotlarnice, dizel agregat stanice, mašinske prostorije za lift i sl.) u podrumu se ne računaju u površine korisnih etaža i samim tim ne učestvuju u ukupnoj BRGP objekta.

Broj smještajnih jedinica

Podatak predstavlja ukupan broj smještajnih jedinica u turističkim sadržajima, izraženo u kom.

Broj kreveta

Podatak predstavlja ukupan broj kreveta u turističkim sadržajima, izraženo u kom.

Indeks zauzetosti

Podatak predstavlja odnos površine parcele i gabarita zgrade.

Indeks izgrađenosti

Podatak predstavlja odnos površine parcele i bruto-razvijene površine zgrade.

Tabela Urbanistički pokazatelji - saobraćajne površine prikazuje saobraćajne parcele i saobraćajne elemente po ulicama.

TABELE

URBANISTIČKI POKAZATELJI PO PARCELAMA

1. MALE ROSE

br parcele	namjena parcele	povrsina parcele	povrsina pod objektom	spratnosti	BRGP	broj smještajnih jedinica	broj kreveta	indeks zauzetosti	indeks izgrađenosti
1.1	TUR-PRIVATNI SMJEŠTAJ	1206	290	P+2	800	8	24	0,24	0,66
1.2	TUR-KOMPLEKS VILE ZATVORENOG TIPa	29060	3700	P-P+3	4000	20	50	0,13	0,14
1.3	ZEL-UREĐENO ZELENILo	1392	0	-	0	0	0		
1.4	TUR-PRIVATNI SMJEŠTAJ kondominijum	8563	700	S+P+1	1750	14	42	0,08	0,20
1.7	TUR-PRIVATNI SMJEŠTAJ	507	100	S+P+1	200	2	6	0,20	0,39
1.8	TUR-PRIVATNI SMJEŠTAJ	466	100	S+P+1	200	2	6	0,21	0,43
1.9	TUR-PRIVATNI SMJEŠTAJ	284	40	S+P+1	100	2	6	0,14	0,35
1.10	TUR-PRIVATNI SMJEŠTAJ	278	60	S+P+1	150	2	6	0,22	0,54
1.11	TUR-PRIVATNI SMJEŠTAJ	212	50	S+P+1	125	2	6	0,24	0,59
1.12	TUR-PRIVATNI SMJEŠTAJ	407	100	S+P+1	200	2	6	0,25	0,50
1.13	TUR-PRIVATNI SMJEŠTAJ	686	100	S+P+1	200	2	6	0,15	0,29
1.14	TUR-PRIVATNI SMJEŠTAJ	400	95	S+P+1	200	2	6	0,24	0,50
1.15	TUR-HOTEL	2200	650	S+P+2	2500	25	55	0,30	1,14
UKUPNO		45661	5985		10425	83	219	0,13	0,23

2. ROSE PRIOBALJE

br parcele	namjena parcele	povrsina parcele	povrsina pod objektom	spratnosti	BRGP	broj smještajnih jedinica	broj kreveta	indeks zauzetosti	indeks izgrađenosti
2.1	OBALA-PRISTANIŠTE	1097	0		0	0	0		
2.2	OBALA-UTVRĐENA OBALA	4740	0		0	0	0		
2.3	JAV-CRKVA	36	36	P	36	0	0	1,00	1,00
2.4	OB-UREĐENA PLAŽA	178	80	S+P	120	2	6	0,45	0,67
2.5	OB- UREĐENA PLAŽA	463	0		0	0	0		
2.6	OB- UREĐENA PLAŽA	644	145	S+P	290	4	12	0,23	0,45
2.7	OB- UREĐENA PLAŽA	1641	0		0	0	0		
2.8	OB- UREĐENA PLAŽA	1829	0		0	0	0		
UKUPNO		10628	261		446	6	18	0,02	0,04

3. TURISTIČKO NASELJE "KABALA FOR"

br parcele	namjena parcele	povrsina parcele	povrsina pod objektom	spratnosti	BRGP	broj smještajnih jedinica	broj kreveta	indeks zauzetosti	indeks izgrađenosti
3.1	TUR-CENTRALNI HOTEL	5834	4800	P+1-3	15000	130	286	0,41	1,27
3.2		5958		G+P+1-4					
3.3	TUR-HOTEL 2	8066	3000	G+P+3-4	9000	70	154	0,37	1,12
3.4	TUR-RENT A PULL VILA	2954	1215	P+1	1625	5	20	0,41	0,55
3.5	TUR- RENT A PULL VILA	3738	1460	P+1	1950	6	24	0,39	0,42
3.6	TUR- RENT A PULL VILA	4648	1460	P+1	1950	6	24	0,31	0,42
3.7	OB-PRIVEZIŠTE	15711	0		0	0	0		
3.8	OB-UREĐENA PLAŽA	1000	0		0	0	0		
3.9	OB-UREĐENA PLAŽA	1168	0		0	0	0		
3.10	TUR-SPORT I REKREACIJA	3828	250	P+1	500	0	0	0,07	0,13
UKUPNO		52905	12185		30025	217	508	0,23	0,57

4. TURISTIČKI CENTAR "OSKORUŠA FOR"

br parcele	namjena parcele	povrsina parcele	povrsina pod objektom	spratnosti	BRGP	broj smještajnih jedinica	broj kreveta	indeks zauzetosti	indeks izgrađenosti
4.1	TUR-TURISTIČKI CENTAR	19177	8500	Po+P+1	9000	0	0	0,44	0,47
UKUPNO		19177	8500		9000	0	0	0,44	0,47

5. TURISTIČKO NASELJE "LUŠTICA"

br parcele	namjena parcele	povrsina parcele	povrsina pod objektom	spratnosti	BRGP	broj smještajnih jedinica	broj kreveta	indeks zauzetosti	indeks izgrađenosti
5.1	TUR-CENTRALNI HOTEL	22956	7150	G+P+3-4	25000	250	550	0,31	1,01
5.2	TUR- RENT A PULL VILA	8561	2450	P+2	4200	7	28	0,29	0,49
5.3	TUR- RENT A PULL VILA	14144	3500	P+2	6000	9	36	0,25	0,42
5.4	TUR- RENT A PULL VILA	4953	1400	P+2	2400	4	16	0,28	0,48
5.5	TUR- RENT A PULL VILA	4326	1050	P+2	1800	2	8	0,24	0,42
5.6	TUR- RENT A PULL VILA	16812	5250	P+1-2	9000	14	56	0,31	0,54
5.7	TUR- RENT A PULL VILA	19432	5600	2S, P+2	9600	13	52	0,29	0,49
5.8	TUR-SPORT I REKREACIJA	14599	500	P	500	0	0	0,03	0,03
5.9	TUR-SPORT I REKREACIJA	9848	500	P	500	0	0	0,05	0,05
5.10	ZEL-PARK	12144	0	-	0	0	0	-	-
5.11	OB-UREĐENA PLAŽA	3682	250	P+1	500	0	0	0,07	0,14
5.12	OB-UREĐENA PLAŽA	1786	0	-	0	0	0	-	-
UKUPNO		133243	27650		59500	299	746	0,21	0,44

6. HOTEL "LAZINE FOR"

br parcele	namjena parcele	površina parcele	površina pod objektom	spratnosti	BRGP	broj smještajnih jedinica	broj kreveta	indeks zauzetos ti	indeks izgrađen osti
6.1	TUR- HOTEL	19498	8500	2S+P+2	12000	90	198	0,44	0,62
UKUPNO		19498	8500		12000	90	198	0,44	0,62
UKUPNO PLAN		281112	63081		121396	695	1689	0,22	0,43

ŠIFRE NAMJENA:

TUR -turizam
 JAV -javni objekti
 ZEL -zelenilo
 OB -obala

URBANISTIČKI POKAZATELJI - SLOBODNE POVRŠINE

turistički sadržaj	površina parcelsa	površina pod objektom	slobodnih površina	broj smještajnih jedinica	broj kreveta	odnos slob. površine i br. kreveta
TURISTIČKO STANOVANJE PRIVATNI SMJEŠTAJ	13009	1635	11374	38	114	99,8 m ² /krev
KOMPLEKS VILE ZATVORENOG TIPa	29060	3700	25360	20	50	507,2 m ² /krev
HOTEL - ROSE + ZELENILo	3592	650	3613	25	55	65,3 m ² /krev
TURISTIČKO NASELJE KABALA FOR	52905	12185	40720	217	508	80,2 m ² /krev
TURISTIČKI CENTAR	19177	8500	10677	0	0	-
TURISTIČKO NASELJE LUŠTICA	133243	27650	105593	299	746	141,5 m ² /krev
HOTEL - LAZINE FOR	19498	8500	10998	90	198	55,6 m ² /krev
UKUPNO	270484	62820	208335	689	1671	124,7 m²/krev

Na nivou plana, turistički sadržaji su u okvirima propisanim Pravilnikom o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata, koji, za kategoriju 5 zvjezdica iznosi 100m²/krevetu.

URBANISTIČKI POKAZATELJI - SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

Saobraćajnica	saobrać. parcela	površina m2	širina kolovoza	širina trotoara	br parking mjest	Napomena
SAOB 1	101	20046	6,0	-	107	Pristupni put za Rose
	101a	1980	5,5		56	
SAOB 2	102	1834	5,5	-	-	Stari vojni puta za Krašiće
	103	2789				
SAOB 3	104	3202	5,5	-	30	
SAOB 4	105	4769	5,0	1,5	23	Novotrasiran put
SAOB 5	106	1080	5,0	-	48	Novotrasiran put
	107	1787				prema važećem DUP-u
SAOB 6	108	4863	5,0	1,5	9	
SAOB 7	109	2217	5,0	1,5	25	
SAOB 8	110	4633	5,0	1,5	-	
SAOB 9	111	399	5,0	1,5	-	
SAOB 10	112	688	5,0	-	-	
UKUPNO		50287			298	

7. INFRASTRUKTURA

7.1. SAOBRAĆAJ

Postojeće stanje

Jedina značajna saobraćajnica u okviru prostora plana je opštinski put do Rosa, celom dužinom asfaltiran širine u rasponu od 4,0-5,0 m. Sem puta za Gornje Rose koji je lokalnog karaktera, ostali su ostaci pristupnih puteva ili nekadašnjim vojnim objektima ili zapuštenim utvrdama iz doba Austro-Ugarske. Svi su pod tucanikom i širine približno 3,5 - 4,0 m.

Kroz samo naselje Rose ne vodi nijedan kolski put već su u funkciji isključivo pješačke komunikacije. Put koji vodi do Rosa završava se na ulasku u Rose na platou pristaništa koji služi i kao okretnica. Ispred njega je formiran parking prostor, obostrani niz put za 27 vozila. Evidentan je nedostatak parking mjesta, naročito tokom turističke sezone.

Pristanište u Rosama spada u kategoriju manjih pristana, dužine 25 m koji je ujedno i zaštitni lukobran za lučicu u kojoj može da se veže par manjih brodica.

Planirano rješenje

Saobraćajna mreža

Saobraćajna mreža projektovana je da bude u funkciji planiranih namjena i prilagođena karakteru prostora. Zasnovana je na postavkama Prostornog plana Opštine Herceg Novi koji je u fazi Nacrta plana, Prostornog plana za područje posebne namjene Morskog dobra koji je u fazi usvajanja i DUP Rose iz 1999. godine.

Pri planiranju mreže težilo se da se u što većoj meri iskoriste postojeći koridori ka pojedinim lokacijama i da se obezbedi kolski pristup svim planiranim sadržajima.

Jedina primarna saobraćajnica u okviru plana je opštinski put do Rosa (Saobraćajnica 1) koji je vođen po postojećoj trasi puta uz proširenje profila na primerenu širinu. Ona predstavlja osovinu na koju se vezuju ostale saobraćajnice kojima se snabdeva ovo područje. Lokalni putevi su put za Gornje Rose i dalje ka Krašićima (Saobraćajnica 2) i Saobraćajnica 3 koja vodi do centralne rondele od koje vode pristupni putevi do glavnih turističkih sadržaja u gornjem i južnom delu planiranog područja, saobraćajnice 4, 7 i 8. Saobraćajnica 6 vezuje kompleks Kabala for za primarnu saobraćajnicu a Saobraćajnica 9 je veza kompleksa Oskoruša for sa okruženjem. U severnom delu, u području Rosa dominiraju postojeći put za Gornje Rose i planirana Saobraćajnica 5, preuzeta u potpunosti iz važećeg DUP-a Rose. Saobraćajnica 5 se završava funkcionalnom okretnicom, nešto ranije nego u važećem DUP-u iz razloga izmenjenih vlasničkih odnosa i promenjenih sadržaja u Malim Rosama. Saobraćajnice u Malim Rosama su definisane Urbanističkim projektom za taj prostor pa ih ovaj plan tretira kao preuzetu obavezu. Saobraćajnica 10 je formirana kao ekonomski prilaz hotelu Kabala for.

Sem Saobraćajnice 5 koja je preuzeta iz DUP-a jedine novo projektovane trase su Saobraćajnica 4 i Saobraćajnica 10. Ostale su vođene uglavnom po postojećim koridorima.

Veza plovnih pristana je preko saobraćajnica 1 i 6a.

Glavni parkinzi su formirani na prilazu Rosama, uz planirane hotele Oskoruša for i Lazine for kao i duž pojedinih saobraćajnica na mjestima blizu određenih sadržaja koje zahtevaju parkiranje. Svi slepi krajevi saobraćajnica završavaju se okretnicama.

Elementi planirane saobraćajne mreže u okviru plana:

	širina kolovoza (m)	širina trotoara (m)	bankina/berma (m)	broj parkinga	dužina (m)	najveći podužni nagib (%)	poprečni profil
Saobraćajnica 1 sa saob.1a	6,0		obostrana 1,0	163	2146	6,2	1-1, 2-2
Saobraćajnica 2	5,5		obostrana 0,5		839	5,5	3-3
Saobraćajnica 3	5,5		obostrana 0,5	30	258	7,0	3-3, 4-4
Saobraćajnica 4	5,0	1 x 1,5	jednostrana 0,5	23	651	1,2	5-5, 7-7
Saobraćajnica 5	5,0	1 x 1,5	obostrana 0,5	31	521	4,5	8-8, 9-9
Saobraćajnica 6	5,0	1 x 1,5	jednostrana 0,5		426	3,8	5-5
Saobraćajnica 6a	5,0	1 x 1,5	jednostrana 0,5	9	185	11,5	5-5
Saobraćajnica 7	5,0	1 x 1,5	jednostrana 0,5	25	304	5,3	5-5, 6-6
Saobraćajnica 8	5,0	1 x 1,5	jednostrana 0,5		378	8,2	5-5
Saobraćajnica 8a	5,0	1 x 1,5	jednostrana 0,5		235	13,2	5-5
Saobraćajnica 9	5,0	1 x 1,5	jednostrana 0,5		76	12,8	5-5
Saobraćajnica 10	5,0		obostrana 0,5		116	5,3	8-8

Osnovni elementi poprečnih profila saobraćajnica dati su u grafičkom prilogu br. 08 (Plan saobraćaja sa regulacijom i nivelacijom).

Pravila građenja saobraćajnih površina

- Sve pristupne saobraćajnice koje povezuju turističke komplekse i atraktivna su za pješačka kretanja, planirati sa trotoarom širine 1,5 m, jednostrano na strani puta ka moru. Celom dužinom trotoara obavezno je postaviti ogradu ka moru kao zaštitu od ispadanja;
- Svi putevi koji nemaju trotoar planirani su sa bankinom odnosno bermom širine 1,0 m (0,5 m). Bankine izvesti stabilizovane kako bi kod užih puteva bilo omogućeno nesmetano mimoilaženje vozila;
- Trase rekonstruisanih i novoprojektovanih saobraćajnica u situacionom i nivelacionom planu prilagoditi terenu i kotama izvedenih saobraćajnica sa odgovarajućim padovima;
- Kolovoznu konstrukciju rekonstruisanih i novoprojektovanih saobraćajnica dimenzionisati shodno rangu saobraćajnice, očekivanom opterećenju i strukturi vozila koja će se njome kretati;
- Nivelaciju novih kolskih i pješačkih površina uskladiti sa okolnim prostorom i sadržajima kao i sa potrebom zadovoljavanja efikasnog odvodnjavanja atmosferskih voda;
- Odvodnjavanje atmosferskih voda rešavati slobodnim padom površinskih voda u slobodnu površinu putem rigola i propusta;

- Kolovozne zastore svih planiranih i postojećih - zadržanih saobraćajnica raditi sa asfaltnim materijalima;
- Površine za mirujući saobraćaj na otvorenim parkiralištima raditi sa zastorom od asfalt-betona ili od prefabrikovanih betonskih ili beton-trava elemenata u zavisnosti od koncepcije parterne obrade;
- Površinsku obradu trotoara izvesti sa završnom obradom od asfaltnog betona ili popločanjem prefabrikovanim betonskim elementima;
- Oivičenje kolovoza, pješačkih površina i parkirališta izvesti ugradnjom betonskih prefabrikovanih ivičnjaka.

Parkiranje

Parkiranje u granicama plana rešavano je u funkciji planiranih namjena.

Parkiranje je planirano na otvorenim parkiralištima uz saobraćajnice, na posebnim grupnim otvorenim parkiralištima, na pojedinačnim parkinzima i garažama na pripadajućim parcelama i u podzemnim etažama u okviru hotelskih kompleksa ako nema dovoljno parkinga na otvorenim parkiralištima.

Uslov za izgradnju objekata je obezbeđivanje potrebnog broja parking mjesta na pripadajućoj parceli, prvenstveno u podzemnim etažama objekta ili na slobodnoj površini parcele, prema datom normativu.

Potreban broj parking mjesta se određuje prema sledećem normativu:

- | | |
|-------------------------|--------------------------------|
| ▪ hoteli | 1 PM na 3 sobe |
| ▪ vile | 2 PM |
| ▪ plaže | 1 PM na 3-8 kupaca |
| ▪ usluge | 1 PM na 60 m ² BRPG |
| ▪ ugostiteljski objekti | 1 PM na sto sa 4 stolice |

Na području plana planirani su sledeći kapaciteti za stacioniranje vozila:

Zona	Sadržaji	Parkiranje
Male rose	Kompleks Male rose VIP zona	Na pripadajućoj parceli - na otvorenom ili u garažama
	Kompleks Male rose	31 PM uz saobraćajnicu
Rose priobalje	Rose priobalje	163 PM ne prilazu naselju
Turističko naselje Kabala for	Hoteli turističkog naselja Kabala for	Parkiranje prema normativu na pripadajućoj parceli - na otvorenom i u podzemnim garažama
	Vile turističkog naselja Kabala for	Parkiranje prema normativu na pripadajućoj parceli - na otvorenom ili u sklopu vile
Turistički centar Oskoruša for	Turistički centar Oskoruša for	158 PM na otvorenom parkiralištu
Turističko naselje Luštica	Centralni hotel turističkog naselja Luštica	Parkiranje prema normativu na pripadajućoj parceli u podzemnim etažama
	Turističko naselje Luštica	23 PM uz saobraćajnicu kod uspinjače
	Sportsko-rekreativni kompleks turističkog naselja Oskoruša for	30 PM uz saobraćajnicu 3 25 PM us saobraćajnicu 7
	Vile turističkog naselja Oskoruša for	Parkiranje prema normativu na pripadajućoj parceli - na otvorenom ili u sklopu vile
Hotel Lazine for	Hotel Lazine for	98 PM na otvorenom parkiralištu

Pravila za rešavanje parkiranja i projektovanje garaža u okviru parcele

- Potreban broj parking mjesta rešiti u okviru građevinske parcele;
- Obavezno iskoristiti nagibe i denivelacije terena kao povoljnost za izgradnju garaža;
- Garaže u podzemnim etažama novih objekata mogu se izvesti kao klasične ili mehaničke;
- Podzemne garaže mogu biti jednoetažne ili višeetažne;
- Obavezno ozeleniti prostor iznad podzemne garaže koja je nezavisan objekat u prostoru;
- Ukoliko se gradi klasična garaža rampa za ulaz u garažu mora početi od definisane građevinske linije;
- Pri projektovanju garaža poštovati sledeće elemente:
 - širina prave rampe po voznoj traci min. 2,25 m;
 - slobodna visina garaže min. 2,3 m;
 - dimenzije parking mjesta min. 2,5 x 5,0 m sa minimalnom širinom prolaza od 5,4 m;
 - podužni nagib pravih rampi, maks. 12% za otkrivene i 15% za pokrivene;
- Parking mjesta upravna na osu kolovoza predvideti sa dimenzijama 2,5 x 5,0 m, sa širinom prolaza 5,4 m do 6,0 m, a za podužna sa dimenzijama 5,5 m x 2,0 m, sa širinom prolaza 3,5 m. Parkinge uz saobraćajnice širine 5,0 m pomeriti u odnosu na ivicu kolovoza za širinu dovoljnu za nesmetano uparkiravanje (min. 0,4 m);
- Otvorena parkirališta uz saobraćajnice obavezno ozeleniti primjenom betonsko travnatih elemenata i sađenjem odgovarajućim stabala na svaka dva parking mjesta.

Pješački saobraćaj

Površine rezervisane za kretanje pešaka planirane su jednostrano, širine trotoara 1,5 m uz saobraćajnice koje prihvataju najveće pješačke tokove a to su saobraćajnice koje prolaze kroz nove turistička naselja.

U priobalju Rosa obezbediti celom dužinom pješačku komunikaciju LUNGO MARE širine 3,0 m a izuzetno najmanje 2,0 m.

Pješačke komunikacije su planirane na slobodnim površinama svuda duž obale kao veza malih plaža i vidikovaca sa okruženjem i putnim pravcima. Ove pješačke staze se trasiraju po slobodnom terenu prateći konfiguraciju, bez velikih građevinskih intervencija i od tradicionalnih, autohtonih materijala. Preporučena širina staza je 2,5m a minimalna širina je 1,2m.

Za pješačke pravce od puteva ka moru, veliku denivelaciju savladati serpentinskim načinom vođenja staza, kombinovanjem staze i stepenišnih delova. Na najatraktivnijim lokacijama postaviti vidikovce kao mala odmorišta.

Vezu između vidikovca centralnog hotela Oskoruša for i obale ostvariti uspinjačem kabinskog tipa vođenu šinski. Uspinjača mora da se prilagodi terenu i da se svojim dimenzijama utopi u okolinu.

Biciklistički saobraćaj

Biciklistički saobraćaj je dozvoljen na svim kolskim saobraćajnim površinama.

Vodni saobraćaj

Pristanište Rose je prošireno za 25 m kako bi se omogućio pristan većeg broja plovila. Ujedno se širi i plato pristaništa koji služi kao završna okretnica puta za Rose.

Privezište za čamce i brodice formirano je ispod Kabala fora sa vezom za približno 30 brodica. Spoljni dio privezišta je ujedno pristanište za pristajanje turističkih brodica i većih plovila.

Duž obale na lokacijama plaža omogućiti pristan bmalih brodica.

7.2. OZELENJAVANJE

Postojeće stanje

Poluostrvo Luštica se pruža od jugoistoka ka sjeverozapadu u dužini od 13,2 km. Primarni tip vegetacije bio je sačinjen od šume česmina (*Quercus ilex*). U uslovima mediteranske perhumidne klime, na klimazonalnom tipu zemljišta terra rossa, kao klimazonalni tip vegetacije razvija se gusta i neprohodna šikara, koja se razvila na mjestu gdje su nekada bile šume crnike. Po florističkom sastavu makija pripada asocijaciji Orno – *Quercetum ilicis*. Makiju čine zimzelene biljke tvdog lišća kao što su: *Myrtus communis*, *Arbutus unedo*, *Juniperus phoenicea*, *Pistacia lentiscus*, *Quercus ilex* itd.

Morska obala je pristupačna u priobalnom naselju Rose, dok je u ostalom djelu uglavnom strma, nepristupačna, u grebenima. Tipične biljke za ovaj dio su *Statice angustifolium*, *Crithmu marimum*, *Capparis spinosa*, *Centrauntus ruber*.

U zaleđu makija postepeno prelazi u listopadne šume, koje čine: *Quercus pubescens*, *Carpinus orientalis*, *Fraxinus ornus*, *Prunus spinosa*, *Pyrus amygdaliformis*.

U sadašnjem stanju zelenila preovladava makija, u kojoj se pojavljuju stabla maslina, borova, hrasta i čempresa. Izvorno formirano naselje uz samu obalu specifičnog je karaktera. Odlikuje ga reprezentativnost gradnje stambenih objekata sagledive na primjerima nekoliko palata kapetanskih porodica i brojnih karakterističnih primjera tradicionalnog stanovanja kao i sakralne arhitekture. Uska linijska struktura naselja nije dala mogućnosti za razvoj bogate okućnice prednjeg i zadnjeg vrta, već je formirano oskudno zelenilo u žandinjerama i vinova loza koja se pruža po pergolama.

Specifične i raznolike prirodne vrijednosti (orografske karakteristike, karakteristike autohtone vegetacije) i vrijedno graditeljsko naslijeđe međusobno se prožimaju, uz obilje detalja (alohtona flora), čineći jedinstvenu - harmoničnu cjelinu, tj kulturni pejzaž.

Po podacima u periodu od 1912. – 1933g., na poluostrvu Luštica se nalazilo 240ha oranice, 32ha vrtova, 55ha vinograda, 194ha pašnjaka, 602ha maslinjaka sa 98.700 stabala maslina, 2621ha šume, 28ha neplodne zemlje. Godine 1929. Luštica je dala preko 350 hiljada kilograma najfinijeg maslinovog ula koje je oglašeno kao najbolje ulje na Primorju.

Planirano rješenje

Pejzaž Luštica je karakterističan i prepoznatljiv kao kulturni pejzaž i zato se intervencije u prostoru moraju izvesti veoma pažljivo sa tendencijom uklapanja i što većeg očuvanja postojećeg prostora. Prepoznavanje vrijednosti prostora, njegovih ambijentalnih karakteristika, tradicionalnog načina gradnje, predstavlja potencijal za isplative ekonomske aktivnosti, prije svega turizam. Prioritet treba da se da razvijanju oblika visoko kvalitetnog i održivog turizma, koji zahtjeva temeljno poznavanje prostora kao prostorno-ekološku, turističku i kulturnu cjelinu. Iako su razvojne tendencije u mnogo čemu narušile posebnost i specifičnost pejzaža, ipak bi mu visoko kvalitetni turizam dao novu funkciju preko koje bi se mogao obnavljati, kontrolisati i zaštititi.

Slobodne zelene površine tretirati kao kulturni pejzaž i naročito obratiti pažnju na uklapanje rješenja turističkih sadržaja sa postojećom vegetacijom.

Poluostrvo Luštica je poznato po svojim zasadima maslina koje pored ekonomske mogu imati i estetsku funkciju. Prilikom realizovanja hortikulturnih rješenja obratiti pažnju na očuvanje i unapređenje gajenja kulture masline.

Smjernicama za uređenje zelenih površina date su sledeće kategorije:

- prirodni predio (makija sa grupacijama borova, čempresa, maslina, hrasta)

- urbani predio, u okviru kojeg se prepoznaju zelenilo uz buduće hotele i javne sadržaje, sportsko – rekreativne površine, zelenilo vila, park šuma i zelenilo okućnica.

Prirodni predio je postojeće zatečeno zelenilo. Postojeće zelenilo ima veliki uticaj na buduća rješenja, jer predstavlja osnovu za buduću stanje. Treba ga sačuvati i zaštititi kao ambijentalnu vrijednost prostora. Sačuvati stabla maslina, bora, hrasta, čempresa koje treba da budu osnov za dalje ozelenjavanje ovog prostora.

Kompoziciono oblikovanje *zelenila uz hotele i javne sadržaje* zavisi od veličine slobodnog prostora. Za ovu zonu je takođe značajan parkovni mobilijar, koji ostvaruje bolju funkcionalnost i organizaciju prostora (klupe, česme, kandelabri, informativne table, kante za otpatke). Prilikom izbora biljnog materijala voditi računa o kompoziciji, koloritu, odnosu svijetla i sjenke. Prije svega koristiti autohtonu vegetaciju. Osmisliti prostor da bude prijatan za šetnju i odmorište u vrelim ljetnim danima. Gdje je to moguće formirati vidikovce sa kojih se pruža pogled ka pučini.

Zelenilo sportsko - rekreativnih površina uglavnom ostaje prirodno, onako kako jeste, osim malih intervencija u smislu funkcionalnijeg korišćenja prostora. Prostor povezati trim stazama sa odmorištima koji ujedno mogu da posluže i kao vidikovci.

Zelenilo u okviru vila predstavlja tampon između kuće i autohtonog zelenila. Pri formiranju budućeg rješenja osim funkcionalnosti, ne smijemo zaboraviti ni estetsku komponentu. Kompozicija vrta stilski treba da je usklađena sa arhitekturom vile, sa sredinom u kojoj se nalazi, da ističe postojeće prirodne elemente. Upotreba lokalnih vrsta kamena za izradu staza, stepenica i drugih elemenata vrta najbolje doprinose uklapanju vrta u okolni predio. Kompoziciju vrta čine različite kategorije biljnih vrsta, građevinski i vrtno – arhitektonski elementi (terasa, dekorativni potporni zidovi, staze, platoi, stepenice, ograde, pergole, vodene površine, skulpture, vrtno osvetljenje) i mobilijar. Kada se biraju vrste drveća i šiblja treba voditi računa o opštim uslovima sredine, dimenzijama u odnosu na vrtni prostor, boji, oblicima. Za pergolu vezujemo posebnu grupu biljaka - puzavice. Mogu se koristiti i za ozelenjavanje fasade kuće, potpornih zidova i drugih vertikalnih elemenata u vrtu.

Park – šuma obuhvata dio prostora TN Luštica. Ovaj tip namjene ima funkciju da osim velike proizvodnje kiseonika prikaže prirodne ljepote predjela, omogućujući razne sadržaje tipa arboretuma, free climbing i drugih aktivnosti u cilju promovisanja turizma u prirodi. Na teritoriji park – šume neophodno je obezbjediti dvije funkcionalne zone, zonu masovnih aktivnosti (šetnja, bavljenje sportom i druge vrste aktivnog odmora) i zonu mirnog odmora i šetnje. Neophodno je predvidjeti sistem pješačkih staza, a u zavisnosti od projekta i biciklističke staze, trim staze. U park – šumi bitni su efekti vizure na predjele, odnos svjetla i sjenke, oblika, prisustvo parkovnog mobilijara.

Kontinuitet *pješačke staze* duž cijelog neposrednog priobalja je atraktivna i sigurno jedinstvena turistička ponuda. U domenu pješačkog sporta ona je realno izvodljiva i sa vrlo malim ekonomsko/građevinskim fondom. Bez obzira na raznovrsnost strukture priobalja pješačke staze je moguće izvesti i na najstrijmijim obroncima uz jednostavne građevinske zahvate.

Tako je od tvrdjave Lazine for u pravcu uvale Dobreč moguće organizovati pješačku i trim stazu do platoa za odmor na mjestu kućišta zatečenih vojnih objekata, uz postavljanje pokretnih elemenata (klupe, parterne svjetiljke, suncobrane i dr), sa tim da se ovim sadržajima, ne mijenja pretežna namjena prostora kao zelene površine (makija). Svi privremeni objekti uz stazu treba da budu mobilni da bi se na kraju sezone lako uklonili. Završnu obradu hodnih staza predvidjeti u skladu sa ambijentalnim karakteristikama lokacije (npr. kamene ili drvene ploče, kaldrma, a nikako beton).

Pri uređenju *zelenila okućnica* novih individualnih objekata (planiranih uz završetak saobraćajnice), preporučuje se sledeći koncept – prednje dvorište u funkciji okućnice, kuća, zadnje dvorište u funkciji vrta. Prednje dvorište oplemeniti pergolom, elementima parternog uređenja - popločanje, pižuli, žardinjere.

Vrste koje se preporučuju za ozelenjavanje:

Četinari visoki i niski:

- Cupressus arizonica »Fastigiata«
- Cupressus sempervirens
- Pinus exelsa
- Pinus pinea
- Pinus halepensis
- Pinus pinaster
- Juniperus horizontalis »Glauc«
- Juniperus sabina »Tamaricifolia«
- Juniperus chinensis »Pfit.aurea«
- Juniperus shimensis »Glauc«
- Juniperus communis »Repanda«
- Juniperus phoenicea

Visoki lišćari:

- Eucalyptus cinereo
- Cytisus laburnum
- Acer negundo »Flamingo«
- Carpinus betulus »Pyramidalis«
- Paulownia tomentosa
- Quercus ilex
- Albizzia julibrissin

Žbunje

- Callistemon citrinus
- Cotinus coccinea »Royal Purple«
- Buddleia davidii »Charming«
- Deutzia gracilis
- Erica mediterranea
- Forsythia »Linwood gold«
- Atriplex hallimus
- Calycanthus floridus
- Chaenomeles jap. »Falconnet charlet«
- Feijoa sellowiana
- Lavandula angustifolia
- Pittosporum tobira »nana«
- Photinia fraseri »Red robin«
- Pieris andromeda »Forest flame«
- Weigelia »New port red«
- Agava

- Yucca

Penjačice:

- Bougainvillea »Barbara Carst«
- Bougainvillea »California gold«
- Bougainvillea »Brilliant«
- Bougainvillea »Sandreiana«
- Bougainvillea »Jamaica White«
- Clematis »Ville de Lyon«
- Clematis »Rouge Cardinal«
- Clematis »Docteur Ruppel«
- Wisteria chinensis »Alba«
- Wisteria chinensis »Rosea«
- Partenocissus tric. »Weitchii«
- Olea europaea

Perene:

- Gazania repens
- Santolina viridis
- Santolina chamaecypariss
- Festuca glauca
- Arundo donax
- Canna indica
- Iris germanica
- Helichrysum bracteatum
- Rosmarinus officinalis
- Cineraria maritima
- Lavandula officinalis
- Verbena hybrida
- Mesebrianthemum edule
- Iberis sempervirens
- Armeria maritima
- Cerastium bilbersteianum
- Lippia citriodora
- Phlox paniculata
- Vinca minor
- Alyssum saxatile
- Lobelia erinus
- Portulaca grandiflora
- Hemerocallis flava

7.3. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

VODOSNABDIJEVANJE

1. UVOD

Snabdijevanje higijenski ispravnom vodom za piće i za ostale potrebe, u dovoljnim količinama, sa potrebnim pritiskom tokom cijelog dana, neophodan je preduslova razvoja turističkih regiona i živote primorskih naselja i gradova.

Snabdijevanje vodom u opštem smislu, podrazumijeva javno snabdijevanje vodom određenog područja. Javni vodovod treba da posjeduje rezerve u kapacitetu, što znači da mora, između ostalog, da pokrije potrebe za vodom slijedećih 10-15 godina i da omoguće lako proširenje kapaciteta za slijedećih 25-30 godina.

2. POSTOJEĆE STANJE

Opština Herceg Novi je dosta dobro pokrivena vodovodnom mrežom. Vodosnabdjevanje grada se vrši sa Plata iz Hrvatske, i sa izvorišta Opačica u Kutskom Polju. Distribuciona mreža se prostire od Njivica, Igala, samog Herceg Novog, Meljina, Rivijere sa Zelenikom, Kumborom, Đenovići Baošići preko Bijele do Kamenara.

Poluostrvo Luštica kao i samo naselje Rose nisu pokriveno vodovodnom mrežom. Vodosnabdjevanje se rješava individualno, odnosno u okviru svakog objekta posebno. U okviru domaćinstava izgrađeni su tradicionalni rezervoari obično u kamenu za skladištenje kišne vode (popularno zvane „bistjerne“). U novije vrijeme grade se rezervoari većeg kapaciteta preko 5m³ od nepropusnog armiranog betona ili od poliestera kapaciteta do 5m², koji se snabdjevaju kamionima sa cisternama za vodu.

Na područje same Luštica iz vodovodnog sistema Herceg Novog podmorskim cjevovodom je dovedena voda do rezervoara Pristan od 1000m³, smještenog na sjevernom dijelu Poluostrva Luštica. Dakle velikim svojim dijelom, uključujući i područje Rosa Luštica nije pokrivena gradskim vodovodnim sistemom.

3. KRITERIJUMI ZA DIMENZIONISANJE

Da bi se dimenzionisali potrebna distributivna vodovodna mreža, potrebno je usvojiti specifičnu dnevnu potrošnju po korisniku, kao i koeficijente dnevne i satne neravnomjernosti. Određivanje specifične potrošnje je jako osjetljivo, jer se bazira na čitavom nizu pretpostavki i drugih parametara i osnovnih kriterijuma kao što su: veličina i tip naselja, struktura potrošača, stepen opremljenosti stanova ili porodičnih kuća, struktura i kategorija hotelskih kapaciteta, klimatski uslovi, zastupljenost kultivisanog zelenila, vrsta i veličina okućnica, saobraćajne površine i drugi zahtjevi koje treba da zadovolji procjenjena dnevna bruto potrošnja po korisniku.

Da bi se provjerila opravdanost planiranih tehničkih rješenja i izbjegle veće greške u investicionim zahvatima vezanim za objekte vodosnabdjevanja, značajno je utvrditi perspektivne potrebe za vodom. Kao polazni podatak za određivanje normi potrošnje vode razmatrane su specifična potrošnja vode po stanovniku na dan iz Vodoprivredne osnove Republike Crne Gore i Prostornog plana Herceg Novog.

Po stanovniku u Vodoprivrednoj osnovi data norma za potrošnju za l/kor/dan u od 400l/s/dan sa uračunatom komercijalnom industrijskom i potrošnjom usljed gubitaka.

U zavisnosti od vrste hotela u Vodoprivrednoj osnovi usvojene su sljedeće specifične potrošnje:

- hotel A kategorije 650 l/kor. na dan
- hotel B kategorije 450 l/kor. na dan
- hoteli nižih kategorija 350 l/kor. na dan
- privatni smještaj 350 l/kor. na dan

S jedne strane, imajući u vidu da se od vremena kad je usvojena Vodoprivredna osnova ide na smanjenje specifične potrošnje vode po stanovniku na dan, kao i da se u Vodoprivrednoj osnovi ne preporučuje striktno određivanje specifične dnevne potrošnje prema Vodoprivrednoj osnovi, već prilagođavanje datom slučaju za navedeno područje, uobičajeno se usvajaju manje norme potrošnje od naznačenih u Vodoprivrednoj osnovi. S druge strane na ovom području planira izgradnja nekoliko hotelskih bazena kao i ostavljanje mogućnosti izgradnje bazena uz privatne apartmane pa se ide na povećanje uobičajeno usvojenih normi potrošnje.

Preporučuje se sljedeća specifična potrošnja po stanovniku na dan:

- gosti u hotelu 650 l/stan/dan
- gosti u apartmanima 450 l/stan/dan

Smatrajući da su navedene specifične potrošnje u danu maksimalne potrošnje za maksimalnu stnu potrošnju se usvaja potrošnja sa usvojenim koeficijentom satne neravnomjernosti K_{hmax} od 2,3.

U okviru proračuna potrebnih količina vode u dnevnoj normi potrošnje po stanovniku, sem prethodno naznačenih količina potrebnih za punjenje bazena, obuhvaćene su i potrebne količine za komercijalne potrebe, komunalne potrebe kao i samo zalivanje zelenih površina. Gubici u mreži, imajući u vidu da se radi o novoizgrađenoj vodovodnoj mreži, procijenjeni na 15 % i ukalkulisani su u proračunu.

S obzirom da se naselje na visinskom području od 0 m.n.m do visine od 130m.n.m. posmatrano područje je potrebno podijeliti u dvije visinske zone.

Prvu zonu snabdijevanja čini područje od 0m.n.m. do 65m.n.m i čine ga naselja Male Rose, Kabala, i dio naselja Lazi do kote 65 m.n.m. Drugu zonu čine naselja Oskoruša i dio naselja Lazi iznad kote 65 m.n.m.

Tabela 1. Proračun potrebnih količina pitke vode za naselja Male Rose i Rose Priobalje, Kabala, Oskoruša i Lazi

Zona	Naziv naselja	Kategorija	Broj gostij u	Specifična potrošnja l/stan/dan	Potrebna kolicina vode l/s	Koef. satne neravnomj	Ukupno l/s	I Zona l/s	II Zona l/s
			1	2	3,00	4,00			
					(1)*(2) /86400		(3) *(4)		
I	Male Rose	Hotel	55	650	0,41	2,30	0,95	0,95	
I	Male Rose	Vile i apart.	164	450	0,85	2,30	1,96	1,96	
I	Rose priobalje	Stanovanje	18	450	0,09	2,30	0,22	0,22	
I	Kabala	Hotel	286	650	2,15	2,30	4,95	4,95	
I	Kabala	Vile i apart.	222	450	1,16	2,30	2,66	2,66	
I i II	Luštica	Hotel	550	650	4,14	2,30	9,52	5,71	3,81
I i II	Luštica	Vile i apart.	196	450	0,79	2,30	1,82	1,09	0,73
II	Lazi	Hotel	198	650	1,49	2,30	3,43		3,43
	Ukupno		1671		11,09		25,50	17,54	7,96

Dakle maksimalna dnevna potrošnja za posmatrano područje iznosi 11,09 l/s i tu je količinu potrebno dopremiti do distribucionih rezervoara naselja te se prema njoj dimenzioniše dovodni vod naselja. Makimalna satna potrošnja iznosi 25.50 l/s i na nju se dimenzioniše distribuciona mreža naselja.

4. PLANIRANO RJEŠENJE

U okviru posmatranog područja, potrebno je dakle snabdjeti područje donje zone i gornje zone. Donju zonu čine naselja Male Rose, Kabala, i dio naselja Lazi do kote 65 m.n.m. Ova se zona snabdjeva preko rezervoara od 400 m³ na koti 95 m.n.m i koji predstavlja približno 14 satnu rezervu u snabdjevanju u slučaju kvara na dovodnom cjevovodu, odnosno služi za izravnjanje maksimalne dnevne i maksimalne satne potrošnje. Distribucinu mrežu ove zone čine cjevovodi prečnika 160mm, 90mm.

Gornju zonu čine naselja Oskoruša i dio naselja Lazi iznad kote 65 m.n.m. Ova se zona snabdjeva preko rezervoara od 250 m³ na koti od 130 m.n.m i koji predstavlja približno 14 satnu rezervu u snabdjevanju u slučaju kvara na dovodnom cjevovodu, odnosno služi za izravnjanje maksimalne dnevne i maksimalne satne potrošnje. Distribucinu mrežu ove zone čine cjevovodi prečnika 160mm, 90mm. Distribucione mreže se formiraju duž saobraćajnica.

U oba rezervoara voda će da se doprema dovodnim cjevovodima od 110 mm koji se odvajaju od budućeg cjevovoda poluostrva Luštica od 110 mm. Imajući u vidu da se voda za Lušticu prema planiranom stanju dovodi iz rezervoara Obosnik koji se nalazi na koti od 240 m.n.m. (Rezervor Obosnik će se snabdjevati iz postojećeg rezervoara Opatovo, preko rezervoara Zabrđe, prepumpavanjem).

Prečnici u distribucionoj mreži nisu manji od 90mm pa ujedno predstavljaju i hidrantsku mrežu. Prilikom projektovanja broja hidranata voditi računa da jedan ulični hidrant pokriva krug u prečniku od 50m.

U okviru rezervoarskog prostora, pri potrošnji vode u u oba rezervoara, potrebno je voditi računa da je potrebno obezbijediti požarnu rezervu. Za naselja do 10000 stanovnika računa se na 1 istovremeni požara u trajanju od 2 sata sa potrebnom količinom za gašenje požara od 20 l/s što iznosi: $20\text{ l/s} \times 3600\text{ s} = 72\text{ m}^3$. Predviđena količina je uzeta u obzir pri proračunu potrebnog rezervoarskog prostora.

Dakle kao osnovno rješenje vodosnabdjevanja usvaja se snabdjevanje iz pravca Herceg Novog podmorskim cjevovodom Kamenari – Opatovo preko rezervoar Pristan, Zabrđe i Obosnik. Na dovodnom vodu od rezervara Obosnik 250 m.n.m. do planiranih rezervoara za snabdjevanje naselja Rose potrebno je izgraditi komore ili ugraditi ventile za ublažavanje pritiska. Snabdjevanje donje zone radi sigurnosti u vodosnabdjevanju može se dopunski ostvariti i sa kraka koji se pruža desno od navedenog podmorskog cjevovoda. Kao alternativno rješenje predlaže se vodosnabdjevanje naselja Rose podmorskim ispustom Rt Kobilica – Rt Kabala. U ovom slučaju snabdjevanje rezervoara će se vršiti preko pumpnih stanica zavisno od raspoloživog pritiska u mreži."

Urbanističko tehnički uslovi za projektovanje spoljašnjih vodovodnih instalacija daju kroz sljedeće preporuke.

- U vodovodnu mrežu ugrađivati PEHD (polietilen visoke čvrstoće) za manje prečnike i DCI (daktilni liv) za veće prečnike cijevi.
- Pritisak u distribucionoj vodovodnoj mreži ne smije prelaziti 6 bara.
- Na dovodne cjevovode do rezervoara zabranjeno je priključenje potrošača.
- Potrebno je da minimalni prečnik bude 100mm, odnosno 90mm da bi se vodovodna mreža koristila ujedno kao i hidrantska
- Razmak hidranata treba da bude minimalno 50m i da se ugrađuju nadzemni hidranti.
- Kućne priključke treba ugrađivati preko standardizovanih šahtova sa vodomjerima i svaka jeedinica treba imati vlastiti vodomjer. U slučaju više stambenih jedinica u jednom objektu, ugraditi vodomjer posebno za svaku stambenu jedinicu
- Uskladiti položaj vodovodnih instalacija sa drugim podzemnim instalacijama

ODVOĐENJE OTPADNIH VODA

1. UVOD

Odvođenje i tretman upotrebljenih voda je nužna potreba, i igra važnu ulogu u urbanizaciji područja i predstavlja glavni uslov za higijenu i zdrav život u pojedinim naseljenim područjima. Kanalizacija u svojoj cjelokupnosti predstavlja jedan neprekidan spojen sistem odvodnje, koja obuhvata početne tačke sistema tj. sanitarne objekte i uređaje u zgradama, povezanih sa kućnim instalacijama, sekundarnim kanalizacionim mrežama i glavnim kolektorima, uređajima za tretman upotrebljenih voda i upuštanje tako prečišćenih voda u prirodni recipijent.

Još je jedan neophodan aspekt koji je potrebno veoma ozbiljno razmotriti i koji se ni u kom slučaju ne smije zanemariti, a to je da se ni u kom slučaju kišnica ne upušta u fekalnu kanalizaciju.

2. POSTOJEĆE STANJE

Na nivou Opštine Herceg Novi, kanalizacioni sistem Herceg Novog je u prilično dobrom stanju i pokriva skoro cijelo gradsko područje. Gradsko područje opštine Herceg Novi prostire se u vidu izduženog pojasa duž severne obale zaliva Boke Kotorske. Najveća koncentracija stalnog stanovništva je u zoni Igalo/Herceg Novi/Meljine i Bijela.

Sakupljena tpadna voda sa područja od Igala do Meljina se ispušta kroz podmorski ispust Forte Mare dužine 1600m.

Od ukupno 32,000 stalnih stanovnika opštine Herceg Novi, oko 26,000 živi unutar gradskog područja, dok preostalo stanovništvo naseljava manja naselja na padinama planinskog masiva, kao i na poluostrvu Luštica gdje je smješteno naselje Rose.

Samo naselje Rose nije pokriveno kanalizacionom mrežom. Fekalne komunalne vode se iz objekata odводе "septičkim jamama", što su u stvari upojni bunari i dvokomornim jamama gdje je prva trulište, a druga je prelivna. Objekat Fortica ima izvedenu kanalizaciju profila 300mm u dužini od 50 m, sa ispustom u more na dubini u more od oko 10m.

3. KRITERIJI ZA DIMENZIONISANJE

Količine otpadnih voda su obračunavate kao 80% potrošene količine vode uzimajući u obzir da su za dimenzionisanje kanalizacionih infrastruktura mjerodavna maksimalne satne količine potrošene vode.

Kanalizaciona mreža posmatranog područja formira se tako da se omogući odvodnja otpadne vode sa planiranog područja i da je poslije prečišćavanja upušta u more najkraćim mogućim putem.

Otpadna voda se usmjerava ka dvije pumpne stanice gravitaciono prema obali kanalizacionom mrežom koja prati mrežu saobraćajnica. U slučaju potebe izbjegavanja graničnog pada kanalizacionih cijevi, formiraće se kaskadni šahtovi.

Tabela 2. Proračun količina otpadnih voda za naselja Male Rose i Rose Priobalje, Kabala, Oskoruša i Lazi

PS	Naziv naselja	Kategorija	Broj gostiju	Specifična potrošnja l/stan/dan	Kolicina otpadne vode l/s	Pumpna stanica 1 l/s	Pumpna stanica 2 l/s
			1	2	3,00	4,00	
					$(1)*(2)*2.3*0.8/86400$		$(3)*(4)$
1	Male Rose	Hotel	55	650	0,76	0,76	
1	Male Rose	Vile i apart.	164	450	1,57	1,57	
1	Rose priobalje	Stanovanje	18	450	0,17	0,17	
2	Kabala	Hotel	286	650	3,96		3,96
2	Kabala	Vile i apart.	222	450	2,13		2,13
2	Luštica	Hotel	550	650	7,61		7,61
2	Luštica	Vile i apart.	196	450	1,46		1,46
2	Lazine	Hotel	198	650	2,74		2,74
	Ukupno		1671		20,40	2,51	17,90

4. PLANIRANO RJEŠENJE

Na osnovu Master plana za otpadne vode Crnogorskog primorja dugoročni cilj u Opštini Herceg Novi je pokrivenost cijelog Opštinskog područja duž obale zaliva kanalizacionom mrežom do 2028. godine, sa prečišćavanjem i ispuštanjem u more u skladu sa republičkim i međunarodnim propisima. Do 2028. godine očekuje se da bi na kanalizacionu mrežu trebalo da bude priključeno do 92 % stanovnika u toku ljeta.

Domaćinstva u seoskim, udaljenijim područjima će i dalje odvoditi svoje otpadne vode putem septičkih jama.

U Herceg Novom se planira obalni kolektor koji bi trebalo da pokriva područje od Njivica do Kamenara. Ovaj kolektor bi trebalo da prikupi otpadnu vodu u zoni Kumbora. Na obalni kolektor bi trebalo da budu priključeni sekundarni kanalizacioni sistemi naselja na obali.

Za ovako prikupljenu otpadnu vodu Herceg Novog, prema Master planu odvođenja otpadnih voda Crnogorskog primorja, DHV Holandija, Fideco CG, 2004 postoje dva planirana rješenja prečišćavanja otpadnih voda

1. prečišćavati u zoni Kumbora, ili
2. potiskivati kroz sifon u Kumborskom tesnacu ka lokaciji Dobreč, na Luštici, gdje će se prečišćavati

PPO (Prostorni plan Opštine) Herceg Novi planira izgradnju PPOV (Postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda) na lokaciji Nemila, odnosno Luštica

Prema ovako planiranim načinima prečišćavanja otpadne vode Na nivou Opštine Herceg Novi odrediće se i način odvođenja i prečišćavanja otpadne vode sa predmetnog područja.

U okviru posmatranog područja potrebno je dakle odvesti otpadne vode sa područja naselja Male Rose, Kabala, Oskoruša i Lazine. Ukupna količina otpadne vode sa ovog područja je 20,40 l/s i to sa područja naselja Male Rose i Rose priobalje koje gravitiraju pumpnoj stanici za otpadne vode PS1 u količini od 2,51 l/s. Otpadne vode ovog naselja se sakupljaju od objekata cjevovodima prečnika 200mm gravitacionao ka navedenoj PS i odatle prepumpava cjevovodom pod pritiskom od 110mm ka kolektoru Luštica.

Otpadne vode naselja Kabala, Oskoruša i Lazi od 17.40 l/s odvođe se kanalizacionom mrežom 200 i 250 mm ka PS 2 i odatle se prepumpavaju cjevovodom pod pritiskom od 200mm ka kanalizacionom kolektoru Luštica.

Na posmatranom području se planira izgradnja hotela čiji kvalitet otpadne vode može biti različit od kvaliteta komunalnih otpadnih voda koje se mogu upuštati u gradski kanalizacioni sistem prema Pravilniku o kvalitetu i sanitarno tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda (Sl.l. CG 45/08). S obzirom na pripremu hrane u hotelskoj kuhinji u otpadnoj vodi hotela se javlja povećan sadržaj ulja i masti u odnosu na dozvoljeni nivo ulja i masti u komunalnim otpadnim vodama koje se mogu upuštati u gradsku kanalizaciju prema navedenom pravilniku. Prema tome prije upuštanja otpadne voda hotela, kao i marina u gradski kanalizacioni sistem potrebno je voditi na uređaj za predtretman otpadnih voda kako bi se kvalitet otpadne vode hotela, odnosno marina sveo na nivo kvaliteta komunalnih otpadnih voda koje se mogu upuštati u gradski kanalizacioni sistem prema navedenom Pravilniku.

Dakle, u slučaju planiranog rješenja za prečišćavanje otpadnih voda Herceg Novog na lokaciji Luštica, otpadne vode planiranih naselja će se, kao što je navedeno, odvoditi ka PS1 i PS2 i potisnim kolektorima prepumpavati ka budućem kanalizacionom kolektoru na Luštici i dalje ka PPOV Luštica, prije upuštanja u more.

U slučaju planiranog rješenja za prečišćavanje otpadnih voda Herceg Novog na lokaciji Nemila otpadne vode posmatranih naselja će se, kao što je navedeno, odvoditi ka lokaciji na kojoj su planirane pumpne stanice 1. i 2. za odvođenje otpadnih voda. Na toj lokaciji dodatno izgradili i uređaji za prečišćavanje otpadnih voda na kojem bi se prečišćavale otpadne vode prije upuštanja u more. Uz ove uređaje bi se izgradili i podmorski ispusti u dužini od 300 m koji bi ujedno služili kao havarijski ispusti za pumpne stanice.

U slučaju izgradnje ovih naselja prije izgradnje PPOV na Luštici, ovo rješenje sa uređajima za prečišćavanje manjeg kapaciteta može da se koristi kao prelazno rješenje.

Ovo rješenje se može smatrati i alternativnim i ukoliko tehno ekonomske analize u toku projektovanja pokažu da je isplatinije rješenje sa manjim uređajima opredjeliti se za njega.

Na posmatranom području se planira izgradnja hotela čiji kvalitet otpadne vode može biti različit od kvaliteta komunalnih otpadnih voda koje se mogu upuštati u gradski kanalizacioni sistem prema Pravilniku o kvalitetu i sanitarno tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda (Sl.l. CG 45/08). S obzirom na pripremu hrane u hotelskoj kuhinji u otpadnoj vodi hotela se javlja povećan sadržaj ulja i masti u odnosu na dozvoljeni nivo ulja i masti u komunalnim otpadnim vodama koje se mogu upuštati u gradsku kanalizaciju prema navedenom pravilniku. Prema tome prije upuštanja otpadne vode hotela u gradski kanalizacioni sistem potrebno je otpadnu vodu hotela (ili odvojeno otpadnu vodu iz prostorija za pripremu hrane) voditi na uređaj za predtretman otpadnih voda kako bi se kvalitet otpadne vode hotela sveo na nivo kvaliteta komunalnih otpadnih voda.

I za planiranu marinu potrebno je predvidjeti uređaj za predtretman otpadnih voda prije upuštanja u gradsku kanalizaciju, jer se uobičajeno u otpadnim vodama marine javlja povećan sadržaj ulja i masti u odnosu na kvalitet otpadnih voda koje se mogu upuštati u javnu kanalizaciju.

Nakon tretmana otpadnih voda naselja na uređaju za prečišćavanje otpadnih voda, prečišćene vode moraju imati kvalitet koji se zahtijeva prije upuštanje u recipijent prema Pravilniku o kvalitetu i sanitarno tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda (Sl.l. CG 45/08) Nakon ispuštanja prečišćene otpadne vode u recipijent ne smije se ni u kom slučaju narušiti kvalitet recipijenta odnosno recipijent mora ostati u okviru klase i kategorije recipijenta predviđene Uredbom o klasifikaciji i kategorizaciji površinskih i podzemnih voda (Sl.l. CG 27/07) i Zakonom o vodama (Sl.l. CG 27/07).

Urbanističko tehnički uslovi za projektovanje fekalne kanalizacije daju se kroz sljedeće preporuke:

- U kanalizacionu mrežu se ugrađuju PEHD i PE (polietilen) cijevi.
- Minimalni, odnosno maksimalni pad u kanalizacionoj mreži iznosi 2‰ i 6‰ respektivno vodeći računa o prečnicima cijevi.
- Na svim vertikalnim i horizontalnim lomovima, i mjestima promjene prečnika i priključenja kanalizacionih cijevi, potrebno je predvidjeti revizione šahtove.
- Na kanalizacionim cijevima u pravcu razmak šahtova predvidjeti ne veći od 30m.
- Ne upuštati kišnicu u fekalnu kanalizaciju.
- U slučaju izgradnje objekata prije kanalizacionog sistema izgraditi propisne septičke jame sa uređajima za prečišćavanje otpadnih voda
- Zabraniti izgradnju propusnih "septičkih jama" odnosno upojnih bunara
- Uskladiti položaj fekalnih instalacija sa drugim podzemnim instalacijama

ODVOĐENJE KIŠNIH VODA

1. UVOD

Sakupljanje, regulisanje i odvođenje atmosferskih voda i bujičnih tokova je takođe važna faza za pravilnu urbanizaciju naselja, gradova i čitavih regiona u smislu zaštite od plavljenja. Zavisno od geografskog položaja, nagiba terena, kvaliteta voda, prirode i namjene recipijenta u koji se ove vode ulijevaju treba u planovima predvidjeti i stepen tretiranja atmosferskih voda, kako ne bi došlo do degradacije recipijenta.

2. POSTOJEĆE STANJE

Kao i u svakom gradu na Crnogorskom primorju u Herceg Novom je nepotpuno riješeno odvođenje kišnih voda. U samim Rosam odvođenje kišnih voda nije regulisano kanalizacionom mrežom. U pojedinim objektima kišnica sa krovnih površina se prihvata olucima i odvodi do rezervoara za kišnicu koja se koristi dalje za tehničku vodu u domaćinstvu. Ovakav način korišćenja kišnice u tehničke svrhe smanjuje slobodno oticanje kišnice oko objekata.

3. KRITERIJI ZA DIMENZIONISANJE

Područje se ne urbanizuje u većoj mjeri i smatra se da je neracionalno graditi atmosfersku kanalizaciju za cijelo područje.

4. PLANIRANO RJEŠENJE

Za odvođenje atmosferskih voda sa betonskih površina i krovova manjih objekata mogu se izgraditi rezervoari za prihvrat oborinskih za pojedinačne objekte ili za više susjednih objekata. Vode koje bi se sakupile na ovaj način mogu se koristiti kao tehnička voda za zalivanje. Na najnižvodnijim lokacijama gdje je veći procenat urbanizacije, po istom principu sakupljanja i korišćenja oborinske vode predviđaju se podzemni rezervoari – retenzije za prihvrat atmosferskih otpadnih voda.

Mreža za prikupljanje oborinske kanalizacije riješiće se na nivou buduće projektne dokumentacije. Uz rezervoare je potrebno predvidjeti i filtriranje oborinske vode. Voda će se koristiti kao tehnička voda za zalivanje. U ovaj rezervoar se mogu priključiti i eventualno pronađeni podzemni izvori koji nemaju kvalitet vode za piće da bi se vršilo zalivanje zelenih površina u ljetnjem periodu.

Kanalisanje atmosferskih voda uz eventualno potrebne saobraćajnice planira se putem otvorenih rigola uz samu saobraćajnicu.

Izgradnja zatvorenih kanalizacionih kolektora kojima bi se kanalisale kišne vode nije potrebna.

Urbanističko tehnički uslovi za projektovanje kišne kanalizacija:

- Striktno zabraniti upuštanje fekalne kanalizacije u bilo koji objekat za odvođenje kišne kanalizacije
- U oborinsku mrežu se ugrađuju PEHD i PE (polietilen) cijevi.

Ne upuštati kišnicu u fekalnu kanalizaciju.

7.4. ELEKTROENERGETSKA MREŽA

UVOD

Na urbanističkoj procjeni sadržaja lokacije "Sektor 32" Rose-Dobreč na poluostrvu Luštica u opštini Herceg Novi, koja se nalazi u zahvatu prostornog plana područja posebne namjene za morsko dobro, urađena je analiza postojećeg stanja i projekcije budućeg elektroopskrbljivanja.

Lokacija obuhvata dio naselja Rose-Male Rose, izgrađenu obalu s pristaništem, prostor „Kabala For“ i plato iznad ovog prostora sa starom tvrđavom „Oskoruša For“ i „Lazina For“.

POSTOJEĆE STANJE

Na prostoru u obuhvatu studije lokacije nema elektro-energetskih objekata visokog napon; postoji mreža niskog napon na području „Malih Rosa“ za potrebe priključka individualnih stambenih objekata i javne rasvjete na uređenoj obali sa pristaništem. Naselje Rose se napaja el. energijom iz stubne TS 10/0,4KV 250KV "Rose" locirane iznad naselja i izvan obuhvata plana. U blizini stare tvrđave, izvan obuhvata plana locirana je TS 10/04KV 100KVA „Kabala“.

Obije napaja zajednički nadzemni vod 10KV priključen u obližnje rasklopno postrojenje „Klinci“. Iz ovog RP izlaza još tri DV 10KV: prema uvali Žanjice i selu Brguli, Pristanu-Rakitama, Zabrđu-Obosniku. Ukupna dužina mreže 10KV napajane iz ovog rasklopišta je oko 30Km sa 17 trafo stanica, većinom stubnih (ST). Rasklopište "Klinci" povezuje DV 10KV, dug 12KM sa TS 35/10KV "Pržno" u Radovićima na području opštine Tivat iz koje se u normalnom pogonu napaja cjelokupno područje Luštice. Za mrežu 10KV se može reći da je zastarjela, starosti u prosjeku preko 40 godina; Većim dijelom izgrađena na drvenim stubovima, ukupne dužine preko 40Km. Građena je neplanski sa mnogo "otcjepa" koji predstavljaju loša mjesta u mreži. Najveće jednovremeno opterećenje na DV Pržno-Klinci registrovano u julu 2007 god. iznosilo je 710KVA što u konkretnim uslovima razvoda 10KV mreže uzrokuje loše naponske prilike. Za područje Luštice karakteristična su česta i jaka atmosferska pražnjenja naročito za vrijeme ljetnjih oluja što ima za posledicu kod postojeće konfiguracije i kvaliteta VN mreže česte i duge prekide u napajanju potrošača el. energijom. U analizi EPCG: "Smjernice i potrebni podaci za izradu studija lokacije na području crnogorskog primorja" konstatuje se: "Područje Luštice može se sa aspekta postojećih energetskih kapaciteta tretirati kao neelektificirano područje".

Postojeća dokumentacija

- Prostorni plan područja posebne namjene za morsko dobro 2007 god.
- Generalni urbanistički plan 2001 god.(GUP) Opštine Herceg Novi
- Prostorni plan RCG do 2020 god.
- Nacrt prostornog plana Opštine Herceg Novi
- Strategija razvoja energetike CG do 2025 god.
- Detaljni urbanistički plan naselja Rose (DUP)
- Urbanistički projekat naselja "Male Rose"(UP)
- Smjernice i potrebni podaci za izradu studija lokacije na području Crnogorskog primorja
- Potencijalne investicije na teritoriji Opštine Herceg Novi

PLANIRANO RJEŠENJE

Procjena potrebne električne snage

- Na prostoru Male Rose planira se izgradnja turističkog naselja sledećeg sadržaja:
 - hotel sa 25 soba,odnosno 55 kreveta, BRGP 1500m²
 - kompleks vila od 20 soba i 50 kreveta, BRGP 6000m²

- povremeno stanovanje sa 38 soba i 114 kreveta, BRGP 2065m²
Na Rose priobalju planira se privatni smjestaj sa 12 kreveta, javnim objektom, BRGP 36m², uređena plaža 410m² BRGP.
- Na prostoru „Kabala For“ planira se izgradnja turističkog naselja sa privezištem i sadržajima:
 - hotel sa 130 soba i 286 kreveta, BRGP 15000m²
 - apartmansko naselje od 70 soba i 154 kreveta, BRGP 9000m²
 - samostalne vile sa 17 soba i 68 kreveta ukupne BRGP 5500m².
 - sport i rekreacija BRGP 500m², uređena plaža.
- Na prostoru „Oskoruša For“ planira se sadržati:
 - turistički centar BRGP 9000m²
- Planirano turističko naselje „Luštica“ sadrži:
 - centralni hotel sa 250 soba i 550 kreveta - rent a vile sa sadržajima sa ukupno 49 soba i 196 kreveta BRGP 58000m²
 - terene za sport i rekreaciju, BRGP 1000m²
 - uređenu plažu 500m² BRGP
- Planirani hotel „Lazine For“ sadrži:
 - hoteli sa 90 soba i 198 kreveta, BRGP 12000m²
- Potrebna jednovremena el. snaga na nivou transformacije 10/04KV je procijenjena na osnovu pretpostavljene visoke kategorije planiranih turističkih objekata, korišćenja alternativnog izvora energije u obliku direktnog sunčevog značenja i elektro-energetskih normativa za električnu snagu:
 - 2000W/krevet. u prosjeku za hotele sa 4 i 5 zvjezdica
 - 800W/krevet. za apartmanski smještaj
 - 1000W/krevet. za smještaj u vilama
 - 500W/krevet. za smještaj u objektima za povremeno stanovanje
 - 40W/m² za poslovni prostor, sport i rekreaciju
 Jednovremena el. snaga sa javnom rasvjetom po turističkim zonama:
 - „Male Rose“ i Rose priobalje 254 KVA uz pretpostavljeni faktor snage $\cos(\phi)=0,95$
 - „Kabala For“ 803 KVA
 - „Oskoruša For“ 380 KVA
 - „Luštica“ 1312 KVA
 - „Lazine For“ 417 KVA
 Ukupno potrebna jednovremena el. snaga na nivou primarnog izvora napajanja uz pretpostavljeni faktor jednovremenog djelovanja $f_i=0,8$ je **Pvr=2600KVA**

VN priključak

U zoni obuhvata plana potrebno je izgraditi šest TS 10/0,4KV instalisane snage po 630KVA u hotelsko turističkim naseljima „Oskoruša For“ i „Lazine For“, po 400 KVA u naselju „Male Rose“ i „Luštica“, po 1000 KVA u naselju „Kabala For“ i naselju „Luštica“ u okviru centralnog hotela.

Priključak ovih TS na VN mrežu uslovljen je problemom nedostatka primarnog izvora napajanja odnosno nemogućnosti priključenja na postojeću mrežu 10KV.

GUP opštine Herceg Novi ne sadrži rješenje dugoročnog napajanja el. energijom područja Luštice. Prostorni plan područja morskog dobra i nacrt prostornog plana opštine Herceg Novi, predviđaju izgradnju TS 35/10KV „Klinici“ koja bi imala dvije mogućnosti napajanja: izgradnja DV35KV Klinici-Pržno i DV35KV Klinici-Kumbor koji bi na potezu Pristan-Kumbor prešao u podmorski kb. vod.

Pitanje izbora jednog srednjeg napona (20KV) umjesto postojeća dva (35KV i 10KV) i jedne direktne transformacije (110/20KV) umjesto dvije (110/35KV i 35/10KV) koje se nameće nakon usvajanje strategije razvoja energetike Crne Gore do 2025 godine na što ukazuju i smjernice EPCG, vjerovatno će usloviti potrebu preispitivanja rješenja sa transformacijom 35/10KV. Tome u prilog ide veliki interes potencijalnih investitora za područje Luštice koje bi u bliskoj budućnosti moglo da postane veliki konzum, i potreba za

obezbjedenjem sigurnosti napajanja sa manje beznaponskih pauza što u uslovima jakih i intenzivnih atmosferskih pražnjenja kakvi postoje na prostranom poluostrvu Luštica ne mogu obezbijediti naponski nivoi 10KV i 35KV. Očigledna je dugoročnost i racionalnost rješenja sa jednim srednjim naponom.

Izgradnjom primarnog izvora napajanja 35/10KV (ili 110/20KV) stvorili bi se uslovi za priključak na elektrodistributivnu mrežu objekata u zoni obuhvata SL. Rješenje priključka i razvod priključnih vodova VN je grafički prikazan u prilogu. Rješenje predviđa napajanje preko dva napojna podzemna kb. voda koji će povezivati TS po sistemu ulaz-izlaz i koji će omogućiti potpunu rezervu i sigurnost u slučaju kvara na jednom od kb. vodova. Rješenje omogućava poboljšanje pogonske sigurnosti u neposrednom okruženju kao što je stari dio naselja Rose, uključenjem nove TS „Rose“ (koja je predviđena DUP Rose) u projektovani razvod mreže VN.

Novi elektroenergetski objekti gradit će se na osnovu propisanih tipskih elemenata u smjernicama EPCG:

- Jednožilni kablovi tipa XHE 49A presjeka provodnika 150 mm², nivoa izolacije 20KV za podzemne kb. vodove
- Tip transformatorske stanice DTS 630KVA u armirano betonskom kućištu, sa VN blokom izolovanih SF6 gasom sa dvije kb. i jednim trafo priključnim poljem.

NN Mreža

Razvodna mreža niskog napona će se izvesti kao kablovska, rasdijalna sa tipski odabranim elementima:

Kb. 4x120(150)mm²Al tip PP-41A za razvodne vodove

Kb. 4x25mm²Al PP-41A za priključne vodove i javnu rasvjetu

R04 samostojeći razvodni plastični ormar

Zaštitu od opasnog napona dodira izvesti će se sistemom zaštitinog uzemljenja sa zajedničkim uzemljivačem i dodatnom mjerom zaštite pomoću strujnih sklopki.

Javna rasvjeta

Postojeća instalacija javne rasvjete duž uređene obale i pristaništa izvedena je na željeznim stubovima visine 3,5m sa dva tipa svjetiljke i izvorima svjetla 125W.

Rasvjetna instalacija je dotrajala pa je potrebni izgraditi novu primjerenu ambijentu i potrebi za dobrim osvjetljenjem.

Na lokacijama nove gradnje ne postoji javna rasvjeta pa će se izgraditi nova u skladu sa zahtjevima i potrebama novih objekata.

7.5. TELEKOMUNIKACIJE

Postojeće stanje

Telekomunikaciona pristupna mreža na području naselja Rose rađena je 1983/84 godine. U prethodnom periodu na području naselja nije bilo nikakvih investicionih ulaganja osim osnovnog održavanja, tako da je navedna TK mreža zastalela i tehnološki ograničena kada su u pitanju servisi novih generacija.

Postojeća telekomunikaciona pristupna mreža je izrađena sa kablovima TK 10 i razvijena je u tri kablovska pravca koji su povezani na RSS Rose kablovima sledećeg tipa i kapaciteta:

1. TK 10 50×4×0,4 potez od RSS Rose prema Malim Rosama
2. TK 10 75×4×0,4 potez od RSS Rose prema zaleđu Rosa
3. TK 10 5×4×0,6 potez od RSS Rose prema Vojnim objektima

Postojeći kapaciteti telekomunikacione mreže su iskorišćeni 42% ali zbog zastarelosti mreže, svaka nova veća gradnja objekata podrazumijeva izgradnju nove telekomunikacione pristupne mreže koja može da podrži servise nove generacije ADSL, LLICG, MIPNET, LLTCG i IPTV.

Komutaciono čvorište RSS Rose ima 128 PSTN priključka i isti je povezan sa glavnim komutacionim čvorištem ATC Herceg Novi preko RR linka sa što takođe predstavlja ograničenja kada su novi servisi u pitanju.

Kada su u pitanju televizijski kablovski sistemi KDS situacija je identična jer nema kablovske kanalizacije odnosno televizijske kablovske infrastrukture. Glavni Radio difuzni sistem RTCG se nalazi na Obosniku i nema dobru optičku vidljivost sa Rosama. TV kablovski operateri prenos TV signala realizuju bežičnim RD putem, osim BBM koji prenos vrši bežičnim putem koristeći WiMax tehnologiju.

U skladu sa savremenim trendovima razvoja telekomunikacija imamo veoma širok spektar telekomunikacionih servisa kao i različit pristup pojedinih telekomunikacionih i kablovskih i TV operatera. Osim telefonije operateri pružaju usluge Broadband Internet prenosa, prenos TV signala žičnim i bežičnim putem, prenos podataka, VOIP, VoD i slično.

Crnogorski Telekom pruža servise Fiksne telefonije (POTS, ISDN BRA, ISDN PRA), Interneta i Prenosa podataka (ADSL, LLICG, MIPNET, LLTCG) i prenos TV signala najnovije generacije IP Televiziju. Svi ovi servisi se ostvaruju žičnim putem preko bakarnih i optičkih kablova.

M-Tel pruža usluge Fiksne telefonije i Interenta bežičnim putem i uskoro će na ovaj način ove servise realizovati i BBM i Pro Monte.

Servise mobilne telefonije pružaju tri operatera i to T-Mobile, Pro Monte i M-Tel i na području Rosa imamo visokokvalitetnu pokrivenost signalom sva tri operatera. Kvalitet pokrivenosti signalom mobilne telefonije i kvalitet Data odnosno Mobil Interent servisa zavisi od pozicije i udaljenosti bazne stanice kao i od tipa baznih stanica (čelija) GPRS, EGPRS ili EDGE i 3G. Mobilna telefonija treće generacije 3G korišćenjem HSDPA tehnologije omogućava prenos vidio-poziva, gledanje TV programa, brzi internet, vidionadzor i druge multimedijalne sadržaje.

Na osnovu iznijetih činjenica i uvida u lokalnu studiju Rose jasan je zaključak da je neophodna reorganizacija, rekonstrukcija i izgradnja telekomunikacione pristupne mreže, kablovske distributivne mreže kao i kablovske kanalizacije.

Kontaktne zone

U blizini predmetnog DUP-a Rose u vlasništvu Crnogorskog Telekoma nema drugih TK mreža ili centrala osim navednog RSS Rose.

Postojeća telekomunikaciona mreža - bakarni kablovi u kontaktnoj zoni predmetnog DUP-a ima veliki stepen zauzetosti i prilično je zastarela kako je unaprijed i navedeno .

Planirano rješenje

U skladu sa savremenim trendovima razvoja telekomunikacija imamo veoma širok spektar telekomunikacionih servisa kao i različit pristup pojedinih telekomunikacioni i kablovskih operatera. U telekomunikacionoj pristupnoj mreži, koja je predmet ovog projekta, koristiće se kablovi tipa TK 59-GM i gradiće se kablovska kanalizacija sa cijevima PVC Ø110mm i pE Ø40mm odgovarajućih kapaciteta, koji će omogućiti dugoročni razvoj telekomunikacionih servisa na ovom području. Do svakog kablovskog razdjelnika (KROS ormar) projektovana je kablovska kanalizacija sa minimalno 1xPVC Ø110mm i privodnim oknom unutrašnjih dimenzija 60x60x90 cm.

Naime ,osim telefonije operateri pružaju usluge Broadband Internet prenosa , prenos TV signala žičnim i bežičnim putem , prenos podataka , VOIP , VoD i slično.

Crnogorski Telekom pruža servise Fiksne telefonije (POTS , ISDN BRA, ISDN PRA), Interneta i Prenosa podataka (ADSL , LLICG , MIPNET , LLTCG) i prenos TV signala najnovije generacije tzv. IP Televiziju. Svi ovi servisi se ostvaruju žičnim putem preko bakarnih i optičkih kablova.

M-Tel pruža usluge Fiksne telefonije i Interenta bežičnim putem i uskori će na ovaj način ove sevice realizovati i BBM i Pro Monte.

Svi kablovski operateri prenos TV signala realizuju žičnim putem , osim BBM koji prenos vrši bežičnim putem koristeći WiMax tehnologiju.

Servise mobilne telefonije pružaju tri operatera i to T-Mobile , Pro Monte i M-Tel

Planirana TK kanalizacija

Projektant se opredijelio da dimenzioniše novu tk kanalizaciju unutar zone predmetnog DUPa i odredio da ista bude povezana na RSS Rose .

U zoni je predviđena izgradnja turističkih naselja :

Kabala – 508 ležaja

Luštica – 746 ležaja

Lazine – 198 ležaja

Male Rose i priobalje – 237 ležaja

Kao i vile , individualni objekti , turističko-uslužni objekti i sportski objekti .

Planirana je privodna TK kanalizacija od 12 PVC cijevi Ø 110mm od kojih su devet planirane za potrebe Crnogorskog Telekoma a tri za potrebe KDS operatera i druge potrebe.

Po kablovskim pravcima su definisani i kapaciteti PVC cijevi i ukupna dužina planirane TK kanalizacije :

sa 6PVC cijevi Ø 110mm iznosi oko 1500m

sa 4PVC cijevi Ø 110mm iznosi oko 900m.

sa 2PVC cijevi Ø 110mm iznosi oko 600m.

Za turistička naselja Kabala , Luštica , Lazine i Male Rose je planiran je privod sa optičkim kablom minimalnog kapaciteta 12 optičkih vlakana i bakarnim TK kablom TK59GM ili sličnih karakteristika sa kapacitetom prem tehničkim uslovima i potrebama Crnogorskog Telekoma.

Uz izgradnju TK kanalizacije planirana je izrada 46 novih tk okana sa lakim poklopcima . Trasu planirane kanalizacije potrebno je uklopiti uz trase trotoara ,saobraćajnica ili zelenih površina jer bi se da se okna rade u trasi saobraćajnica ili parking prostora morali ugrađivati teški poklopci sa ramom i u skladu sa tim

raditi i ojačanja TK okana što bi bile neekonomično.

TK kanalizacija i TK okna u okviru ovog DUP a moraju se izvoditi u svemu prema važećim propisima i preporukama ZJ PTT iz ove oblasti. U slučaju da se trasa tk kanalizacije poklapa sa trasom vodovodne , kanalizacione i elektro infrastrukture , treba poštovati propisna rastojanja i pozicije postavljanja a dinamiku izgradnje vremenski sinhronizovati.

Izradnjom nove TK kanalizacije je treba da bude omogućeno maksimalno iskorištenje planiranih TK i KDS kablova. Projektima za pojedine objekte u zoni obuhvata treba definisati plan i način priključenja svakog pojedinačnog objekta. Pojedinačnim projektima treba planirati privodnu TK kanalizaciju od tk okana do samih objekata i to sa Alkaten cijevima 2X PE Ø 40mm.

Kućnu TK instalaciju u objektima treba izvoditi u tipskim ITO LI ormarićima, lociranim na ulazu objekta na propisanoj visini . Na isti način planirati ormarić za koncentraciju kućne instalacije za potrebe distribucije kablovskog TV signala i sa opremom za pojačanje imodulaciju TV signala.

Kućnu TK instalaciju u svim prostorijama izvoditi sa instalacionim kablovima FTP Cat5 4P 24AWG ili sa kablovima sličnih karakteristika koji se provlače kroz gibljive PVC cijevi u odgovarajući broj prolaznih kutija i vode do ITO LI.

Za poslovne prostore predvidjeti instalaciju za 4 tk priključka dok za stambene objekte treba predvidjeti instalaciju za 2 tk priključka. Takođe treba predvidjeti i mogućnost za montažu javnih telefonskih govornica.

Planirana TK kablovski pravci i TK koncentracije

TK kablovski pravci se poklapaju sa pravcima TK kanalizacije :

Kablovski pravac 1. RSS Rose – Turističko naselje Kabala , Oskoruša, Luštica i Lazine (6PVC cijevi)

Kablovski pravac 2. RSS Rose – Turističko naselje Male Rose i Priobalje (2PVC cijevi)

Kablovski pravac 3. RSS Rose – Naselje u zaledju Rosa (2PVC cijevi)

Na predmetnom području planirano je 44 TK kablovskih razdjelnika (KROS ormar) sa procjenjenim kapacitetima u skladu sa planiranim stanjem.

Na kablovskom pravcu 1 se planira 32 KRO, kablovski pravac 2 se planira 12 KRO i kablovski pravac 3 se planira 2 KRO i za svaki treba planirati TK mrežu sa bakarnim kablovima tipa TK GM ili sličnih karakteristika kao i kapacitete u skladu sa potrebama budućih korisnika i tehnikim uslovima Crnogorskog Telekoma.

U kanalizacionim pravcima 1 i 2 predvidjeti po jednu cijev za optičke kablove. U KP1 ,KP2 i KP2 ostaviti po jednu cijev za KDS kablove ukupno tri cijevi kako je prethodno navedeno.

Potrebno je takođe ostaviti mogućnost provlačenja optičkih kablova do svake stambene odnosno poslovne odnosno stambene jediniceFTTX i FFTB.

8. 3D VIZUELIZACIJA

