

DUP "Gošići,"

Obradjivač plana:

Centar za planiranje urbanog razvoja

"MonteCEP" - Kotor

Benovo 36

82000 Kotor

**Ekonomsko-demografska analiza sa
tržišnom projekcijom za DUP „GOŠIĆI”,
Opština Tivat**

oktobar 2012. godina

**EKONOMSKO-DEMOGRAFSKA ANALIZA SA TRŽIŠNOM PROJEKCIJOM
DETALJNOG URBANISTIČKOG PROJEKTA "GOŠIĆI" OPŠTINA TIVAT**

Naručilac plana:

OPŠTINA TIVAT

Obradjivač plana:

MONTECEP – CENTAR ZA PLANIRANJE URBANOG RAZVOJA

Kotor, Benovo 36 (Poštanski fah 76)

Rukovodilac MonteCEP-a

Saša Karajović, dipl. prostorni planer

Obradjivač Studije: "Ekonomsko-demografska analiza DUP „GOŠIĆI“ sa tržišnom projekcijom"

Mr Zoran Senić, dipl.ecc

Kotor – Oktobar 2012. godine

Sadržaj:

1 Uvod	4
2 Utvrđivanje lokacija	4
3 Zainteresovane strane (stakeholders).....	26
4 Društvene stavke za razmatranje u vezi projekta.....	27
5 Ekonomski ograničenja i faktori za projekt.....	29
6 Stavke i ekonomski parametri u vezi projekta	31
7 Predmjer i predračun ulaganja u infrastrukturno opremanje	35
8 Utvrđivanje aproks. iznosa prosječne naknade za komunalno opremanje gradjevinskog zemljišta	36
9 Faznost u realizaciji	36
10 Procijenjena investiciona vrijednost ukupnih ulaganja u zoni zahvata	38
11 Projektovani prihodi i finansijski rezultati po osnovu valorizacije ukupnih kapaciteta	39
12 Društvena korisnost projekta	42

1. Uvod

Djelokrug rada

Ovaj Izvještaj pruža priloge za ekonomsko-demografsku procjenu u sklopu DUP „Gošići“.
Konkretni ciljevi Izvještaja su sljedeći:

- Opisati ekonomsko-demografske implikacije predloženih urbanističkih parametara iz predmetnog urbanističkog projekta,
- Dati rezime ključnih ekonomskih benefita i uticaja koji proističu iz različitih scenarija izgradnje;
- Utvrditi iznos naknade za uredjenje gradjevinskog zemljišta shodno aktuelnom zoningu grada, kako bi se predmetna lokacija opremila svim elementima pune infrastrukturne opremljenosti,
- Utvrditi ukupan aproksimativno indikativan predračunski iznos svih investicija,
- Utvrditi potencijalno osjetljiva ekomska ograničenja i pitanja,
- Dati finansijski model uticaja predmetnog urbanističkog projekta,

Ograničenja

- Izvještaj je pripremljen na osnovu analize raspoloživih informacija, uključujući informacije koje su obezbijedili Montecep, Ministarstvo za ekonomski razvoj, Ministarstvo kulture, Statistički zavod i opštinski organi, kao i posjete predmetnoj mikrolokaciji.
- Opis izgradnje na predmetnim lokalitetima je objašnjen u drugim materijalima i ovdje nije uključen.

2. Utvrđivanje lokacije

Društveno-ekonomski kontekst

2.1. Tivatsko kopneno područje ima površinu od 46 km², od kojih oko 5 km² izlazi na otvoreno more. Položaj opštine je na sljedećim geografskim koordinatama - 42°26' sjeverne geografske širine i 18°42' istočne geografske dužine.

O porijeklu imena Tivat postoje tri različita mišljenja. Prema prvom, naziv Tivat izведен je od imena ilirske kraljice Teute koja je jedno vrijeme imala svoju prijestonicu u Risnu, a možda i ljetnikovce u blizini današnjeg Tivta. Po drugom mišljenju naziv bi mogao biti izведен od imena hrišćanskih svetaca kao što su sanctus Theodorus, Theodosius, Theodotus, Theodus ili srednjovjekovnog (XII v.) Theudo, Teodo. Treće mišljenje iznijeto je vrlo kratko i bez većih obrazloženja. Po tom mišljenju naziv potiče od keltske riječi "touto" što znači grad.

Tivat se nalazi u centralnom dijelu Bokokotorskog zaliva, na jugozapadnim padinama brda Vrmac (765m). Nasuprot se proteže tivatski zaliv koji ujedno predstavlja i najveći od četiri zaliva u Boki Kotorskoj. Tivatski zaliv s krtoljskim arhipaelagom se po svojoj atraktivnosti, posebno

izdvaja obzirom da je naselje Gošići je jedna od karakterističnih ambijentalnih cjelina Krtoljskog područja. Duž obale Tivta nižu se male atraktivne lučice, uvale i brojne plaže Dužina obale od Veriga do Krašića iznosi oko 30 000 m².

Tivat se kao grad počeo razvijati tek krajem XIX v. kada je osnovana vojno pomorska luka Arsenal. Do izgradnje Arsenala zemljšni posjedi u Tivtu su uglavnom bili u rukama feudalne vlastele Prčnja, Perasta, Dobrote i Kotora.

Svojim položajem u bokokotorskem zalivu, uvalama, sa poluostrvom Prevlaka i ostrvom Sveti Marko i sa svojom poznatom plažom Pržna, Tivat je upisan u turističke karte kao atraktivna turistička destinacija. Tivat ima tipično mediteransku klimu, sa blagim ali kišovitim zimama i vedrim i toplim ljetima. Za Tivat se može reći da ima karakterističnu klimu, što prouzrokuje reljefna nehomogenost da se na ovako malom prostoru osjećaju lokalne klimatske razlike.

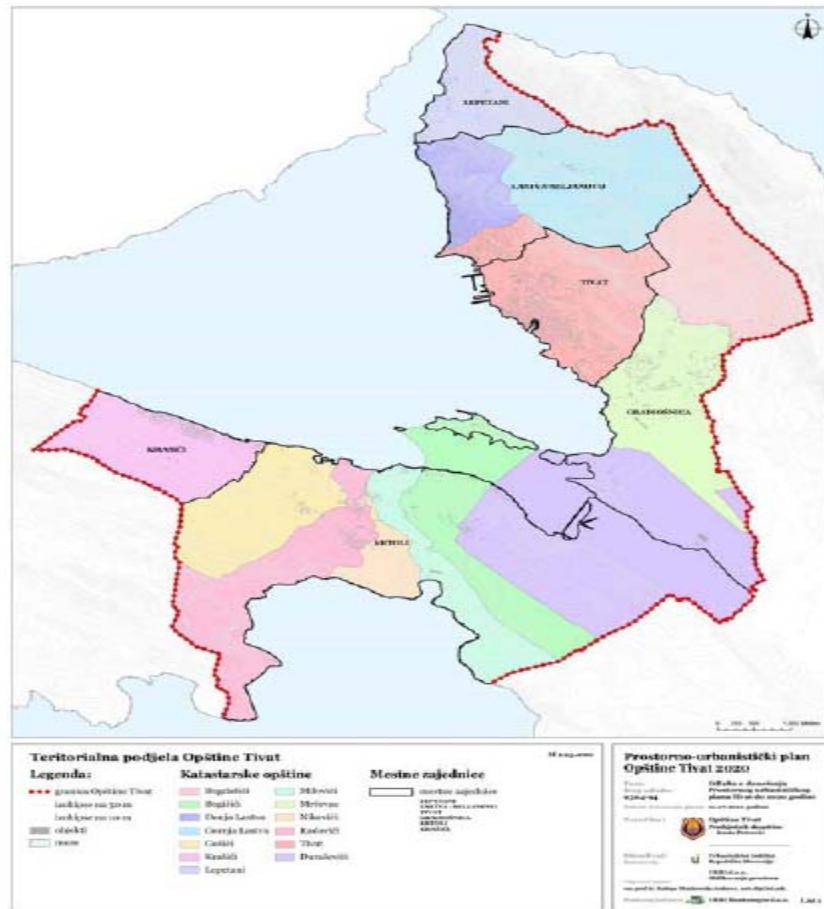
Srednja godišnja temperatura vazduha je 15° C. Ovo je najsunčaniji grad Boke Kotorske sa 2446,2 sunčanih sati u toku godine. Najčešći vjetrovi su bura (sjeveristočni vjetar) zimi, i maestral (sjeverozapadni vjetar) u ljetnim mjesecima. Jugo je vjetar čest tokom jeseni i zime, veoma je topao i donosi dosta kiše. Padavine su u Tivtu isključivo u vidu kiše, dok su ostali oblici padavina ovdje veoma rijetka pojava. Srednja godišnja količina padavina iznosi 1.755 mm. Padavine su najkarakterističnije za hladno doba godine. Ovakvi klimatski uslovi su omogučili da Tivat bude pogodan kako za ljetnji tako i za zimski turizam.

Na Tivatskoj rivijeri more je čisto a vazduh okrepljujuće blag. Zahvaljujući povoljnim klimatskim uslovima i dobrom geografskom položajem, Tivat je bogat hortikulturnim potencijalom. Pored raznovrsnog domaćeg mediteranskog bilja, tu je zastupljeno i dosta vrsta egzotičnog bilja kojeg su moreplovci donosili sa svih meridijana svijeta. Različite vrste, kao što su magnolija, mimoza, kamelija, oleander, agava, bugenvilija, eukaliptus, čileanska jela i druge, su se ovdje, baš zbog povoljne klime dobro aklimatizovale.

2.2. Najveće urbano jezgro u regionu je sami centar Tivta. U opštini živi oko 16.630 stanovnika, što implicira gustinu naseljenosti od 296,3 čovjeka/km². Službeni jezik u ovoj regiji je crnogorski. U državnim školama uče se crnogorski, srpski, i drugi jezici manjinskih naroda.

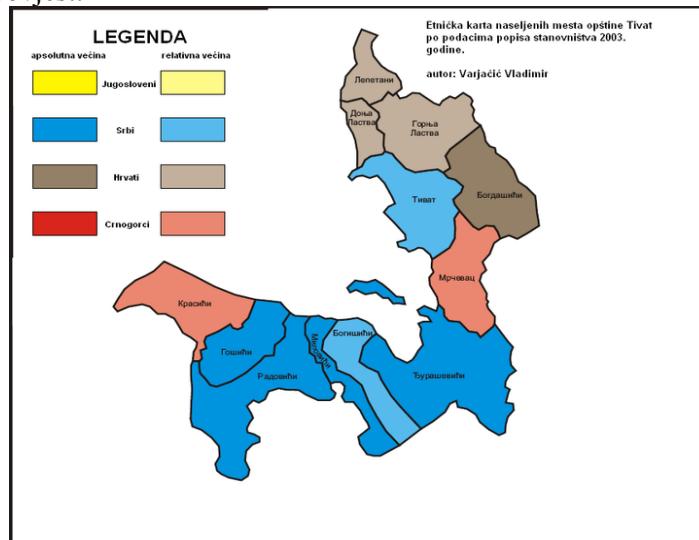
Opština Tivat administrativno je podjeljena u 6 mjesnih zajednica i 13 katastrskih opština, kojima gravitiraju sljedeća naselja. Kao što se vidi, kat. opština Gošići pirpada MZ "Krtoli".

MJESNA ZAJEDNICA	KATASTARSKE OPŠTINE	NASELJE
MZ Lepetani	Lepetani	Lepetani
MZ Lastva – Seljanovo	Donja Lastva Gornja Lastva Tivat dio	Donja Lastva Gornja Lastva
MZ Tivat	Tivat	Tivat
MZ Gradiošnica	Bogodašići Mrčevac Đuraševići dio	Bogodašići Mrčevac Đuraševići
MZ Krtoli	Đuraševići dio Bogišći Milovići Radovići Nikovići	Bogišći Radovići Milovići Gošići
MZ Krašići	Gošići Krašići	Krašići

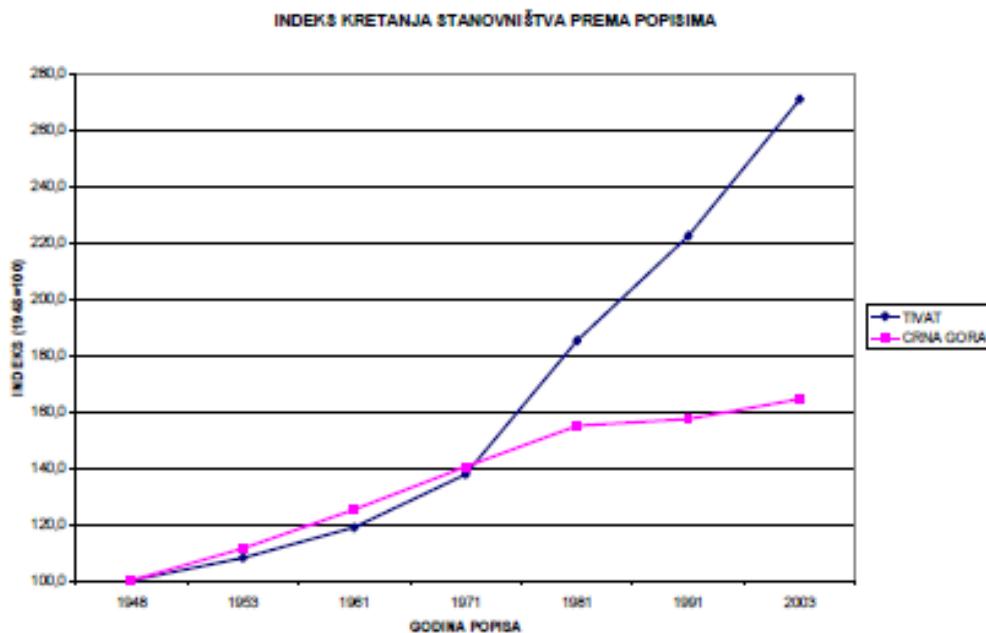


Shema 1: Teritorialna podjela Opštine Tivat

2.3. U etničkom sastavu stanovništva dominiraju Srbi. Grafički stanje i distribucija stanovništva u odnosu na vjeroispovjest:



Razvoj stanovništva u Opštini Tivat i Republici Crnoj Gori bio je dosta sličan sve do 1971. godine. Visok prirodni priraštaj pridonio je laganom porastu broja stanovništva, iako je emigracija bila dosta jaka. U Opštini Tivat došlo je do preokreta kod migracionih kretanja i sve jača imigracija uzrokovala je brzi rast stanovništva iako je prirodni priraštaj počeo opadati. Porast stanovništva Crne Gore bio jelaganiji, jer tek poslije 1991. godine Crna Gora je imala malen pozitivni migracioni saldo.



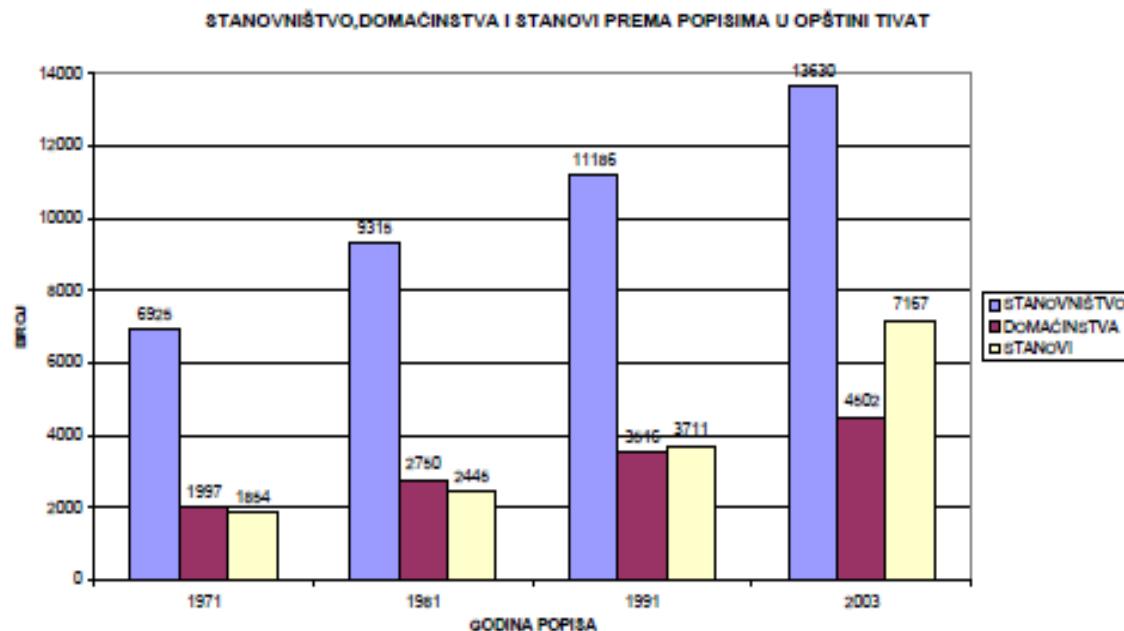
Dok stanovništvo u urbanizovanom dijelu opštine veoma brzo raste, broj stanovništva u neurbanizovanom dijelu stalno pada. Od dva naselja jedno je zamalo nestalo (6 stanovnika u 2003. godini prema 153 u 1961. godini i 42 u 1981. godini - Gornja Lastva), dok je pad stanovnika u Bogdašićima barem toliko manji, da još uvijek možemo govoriti o selu. Samo jedno naselje na području GUP-a (Lepetani) je u periodu 1991-2003 imalo negativni indeks.

Dosta velike su razlike između dva područja GUP-a. Porast stanovništva na području GUP-a Tivat dosta je konstantan, a najviši indeks bio je u periodu 1981-1991. Cijelo vrijeme indeks porasta bio je daleko nad prosjekom Crne Gore do 1991. godine i nad opštinskim prosjekom. Sasvim drugačiji bio je demografski razvoj područja Krtoli. Broj stanovnika u periodu 1981-1991 čak se smanjivao dok je u 1991. godini počeo veoma brz razvoj toga područja.

Indeks porasta stanovništva bio je viši od 150 i daleko nadmašio rast opštine kao i rast u području Tivta. Brz razvoj zahvatio je sva naselja i jedino u naselju Bogišići, porast je bio malo sporiji.

Porast broja stanova u Opštini Tivat puno je veći od republičkog prosjeka i ta razlika sve više raste u korist opštine. Ali, i u tako brzom rastu ima nedostataka u strukturi stanova. U posljednjem periodu broj stanovništva Opštine Tivat je porastao od 11.186 stanovnika u 1991. godini na 13.630 u 2003. godini (indeks porasta 121,8). U istom periodu broj domaćinstava

porastao je od 3.516 na 4.502 (indeks 128,0), a broj stanova (ukupno) od 3.711 u 1991. godini na 7.167 u 2003. godini (indeks 193,1).



Što se tiče broja stanova, Opština Tivat u novi planski period ulazi čak sa manjom stanovom u poređenju s brojem domaćinstava.

NASELJA- PODRUČJA	BROJ STANOVNIKA			INDEKS KRETANJA BROJA STANOVNIKA		
	1981	1991	2003	1981-1991	1991- 2003	1981 - 2003
DONJA LASTVA	674	624	733	92,6	117,5	108,8
LEPETANI	233	218	194	93,6	89,0	83,3
MRČEVAC	797	1046	1500	131,2	143,4	188,2
TIVAT	6280	8079	9467	128,6	117,2	150,7
GUP 1 - TIVAT	7984	9967	11894	124,8	119,3	149,0
BOGIŠIĆI	218	159	184	72,9	115,7	84,4
ĐURAŠEVIĆI	297	289	503	97,3	174,0	169,4
GOŠICI	160	166	208	103,8	125,3	130,0
KRASIĆI	87	110	151	126,4	137,3	173,6
MILOVIĆI	104	46	76	44,2	165,2	73,1
RADOVIĆI	283	347	560	122,6	161,4	197,9
GUP 2 - KRTOLI	1149	1117	1682	97,2	150,6	146,4
GUP TIVAT (I+2)	9133	11084	13576	121,4	122,5	148,6
BOGDAŠIĆI	140	89	48	63,6	53,9	34,3
GORNJA LASTVA	42	13	6	31,0	46,2	14,3
VANGRADSKO P.	182	102	54	56,0	52,9	29,7
OPŠTINA TIVAT	9315	11186	13630	120,1	121,8	146,3
CRNA GORA	584310	593504	620145	101,6	104,5	106,1

2.4. Naselje Gošići. Naselje Gošići je jedna od karakterističnih ambijentalnih cjelina Krtoljskog područja za koju, do današnjeg vremena, nije bila rađena planska dokumentacija. Naselje se spontano širilo, a ekspanziju je doživelo u poslednjih deset godina.

Na području Gošića dominantno je stalno stanovanje. Međutim, zastupljeno je i stanovanje sezonskog karaktera, što rezultira nizom problema u funkcionisanju ruralno-urbanog sistema naselja. U Gošićima sezonsko stanovanje zauzima kapacitet oko 30%, a izgradnja sezonskih objekata koncentrisana je u zoni prostorno izdvojenoj od centra naselja, tj. ambijentalne cjeline.

Parcele stambenih objekata su različitih oblika i površina, prate katastarsku parcelaciju i površine se kreću se od $\leq 100m^2$ do $\geq 1000m^2$. Parcele većih površina omogućavaju gajenje voća, povrća, cvijeća na okućnicama. Specifičnost predstavljaju parcele ambijentalne cjeline koje su površina manjih od $200m^2$ i kojima su pripadajuće poljoprivredne površine locirane u polju. Parcele namjenjene sezonskom stanovanju su manjih površina i kreću se od 200 do $300m^2$.

Izgrađen prostor naselja prožet je parcelama obrađenih površina (livade, maslinjaci), kao i zelenim površinama gariga što mjestu daje karakter mirnog, živopisnog, prijatnog za stanovanje i odmor.

Izgrađenu sredinu predmetnog prostora karakterišu grupacije tradicionalnih slobodnostojećih i kuća u nizu. Pored objekata tradicionalne arhitekture graditeljski fond sadrži i savremene objekte individualnog stanovanja.

Ovi objekti su neujednačeni po arhitekturi i gabaritu, pretežne spratnosti P+1 do maksimalne P+2+Pk. Uočljiva je tendencija izgradnje objekata većeg gabarita, gdje je stanovanje kombinovano sa turizmom – apartmani. Prizemni prostori se koriste kao zajednički ili pomoćni i ređe kao garažni objekti.

Okosnica postaje saobraćajne infrastrukture je lokalni put Radovići – Gošići – do crkve sv. Luke, koji se slijepo završava. Ulica je promjenljivog profila, bez trotoara i regulisanih isključenja. Na pojedinim mjestima formirao se veći broj objekata koji na ulicu izlaze preko neregulisanih pristupa.

Komunalna infrastruktura nije adekvatno riješena, a pojedini segmenti i ne postoje (npr. kanalizacija).

Planskom dokumentacijom, PUP-om Tivta iz 2010., je na prostoru gde je stambena izgradnja načela prostor poljoprivrednih površina (uz saobraćajnice i obodom polja) predviđeno dalje širenje naselja.

Postojeće stanje

namjena površina	m ²	%
Površine za stanovanje (gustina) SMG	48824	40.9
Poljoprivredne površine (masline, hrast) - PO;	24629	20.6
Obradive površine (livade) - PO;	20803	17.4
Zelene površine (garig)	1231	1.0

Slobodne javne površine	9995	8.4
Površine saobraćajne infrastrukture - DS;	13213	11.1
Površine komunalne infrastrukture – IOK;	71	0.1
Površine za mješovite namjene-MN;	734	0.6
ukupno	119.500m²	

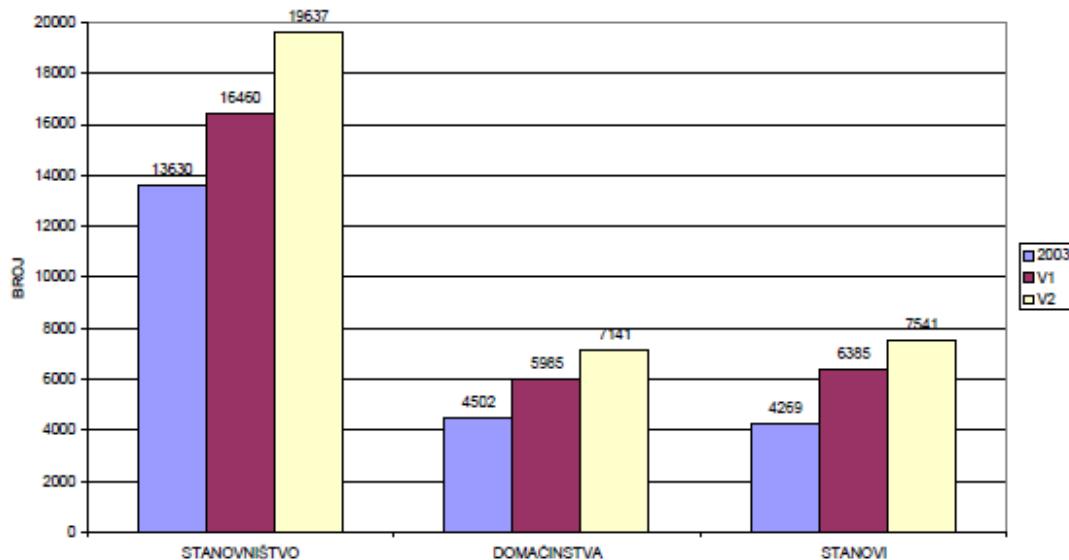
2.5. Ocjene demografske projekcije za 2020. godinu

Na osnovu istorije demografskih događaja poslednjih tridesetak godina u Crnoj Gori i Opštini Tivat, preciznoj analizi popisa 2003, vrednovanju postojećeg demografskog potencijala Opštine Tivat i specifične demografske analize ua potrebe PUP-a izradjen je spektar varijanti projekcija stanovništva (bazna studija Stanovništvo, 2008). Kao bazu svakog demografskog istraživanja za stanovništvo upotrijebljena je projekcija stanovništva prema prirodnom priraštaju (PP), znači bez migracija. Projekcija rasta stanovništva iz usvojenog predloga PP CG (varijanta C) predviđa porast broja stanovnika za 728 do 2020 godine. A samo projekat Porto Montenegro predviđa 660 novih stanova odnosno 1815 novih stanovnika za isti period. Zato su u konačni izbor planskih varijanti izabrane dvije:

Varijanta 1 (V1): varijanta slijedi demografskom razvoju opštine u poslednjem periodu (1991-2003) i izrađena je uz pretpostavku godišnjeg pozitivnog salda migracije 160 stanovnika. Prema rezultatima dosta sliči na varijantu B iz nacrta PP Crne Gore.

Varijanta 2 (V2): varijanta predviđa jači porast broja stanovnika. Varijanta je izrađena uz pretpostavku da će se realizovati ambiciozni projekti turizma (npr. Arsenal 1.i 2.faza, Sv. Marko, Luštica 1. faza), što bi prouzrokovalo godišnji pozitivni saldo migracije 320 stanovnika.

STANOVNIŠTVO, DOMAČINSTVA I STANOVI U OPŠTINI TIVAT 2003.GODINE I OCJENE ZA 2020 GODINU PREMA VARIJANTAMA V1 I V2



2.6. U ovoj regiji je došlo do masovne izgradnje u posljednjih 5 godina tokom koga je izgradjen veći broj individualnih i kolektivnih stambenih objekata, kao i par privatnih hotela.

2.7. Tivat ima Dom zdravlja i policijsku stanicu. Postoje filijale Pošte Crne Gore. Glavna bolnica nalazi se u Kotoru. Samo naselje ima otvorenu pijacu, veći broj samoposluga, hotelski lanac HTP "Primorje" i HTP "Mimoza" i veliko broj poslovnih i ugostiteljskih objekata. Uz pomoć Opštine, naselje se polako obnavlja uz upotrebu savremenih arhitektonskih rješenja i gradjevinskih materijala i obuhvata: hotele, turistička naselja i individualne i kolektivne stambene objekte. Tokom ljetnjih mjeseci, česta su zakrčenja saobraćaja.

U centralnom dijelu Gošića jasno se izdvaja slobodna neizgrađena površina koju stanovništvo koristi za okupljanje, a omladina i djeca za rekreatiju.

U stambenim objektima pozicioniranim uz glavnu saobraćajnicu postoji izvjestan broj lokala u prizemlju, koji su samo tokom letnje sezone u funkciji.

Naselje nema mjesnu kancelariju kao ni druge sadržaje centralne namjene.

2.8 Strateški ciljevi i polazna opredjeljenja prostornog razvoja. Opštine **Tivat**, Herceg Novi, Kotor, Budva, Bar, Ulcinj spadaju u Primorski region gdje je već u većem dijelu formirana planski predviđena konurbacija gradova. Prijedlog Prostornog plana Crne Gore predviđa buduće formiranje i rast urbane aglomeracije na pravcu **Herceg Novi – Tivat**.

Koncepcija razvoja i uređenja naselja u PPCG zasniva se na jačanju policentričnog sistema centara, koji čine osnovni predmet planskog strateškog usmjeravanja, sa ciljem da se ostvari odgovarajuća struktura i funkcije naseljskog sistema u dugoročnom periodu. **Tivat** spada u **centar regionalnog značaja**, a naselje **Radovići, kome gravitiraju Gošići, u lokalni centar**.

Prostorni koncept razvoja privrednih djelatnosti predviđa:

Industrija i rudarstvo

U skladu sa raspoloživim resursima (prirodnim i ljudskim) uz očuvanje životne sredine, kulturnog i urbanog pejsaža, eksploatacija i rudarske djelatnosti preporučuje se za Tivat – ukrasni kamen. Zone od lokalnog značaja za razvoj industrije su manji prostori u Tivtu, te Sutorinskom i Ulcinjskom polju.

Poljoprivreda

U Primorskem regionu dominiraju poljoprivredne aktivnosti i orijentacija usmjerena na proizvodnju agruma, ranog povrća, masline, ljekovitog bilja i sadnog materijala sumparskih kultura, kao i plastenička proizvodnja. Potrebno je stimulisati proizvodnju i preradu mediteranskih kultura. U Primorskem regionu, za zone intenzivne proizvodnje potrebno je sačuvati oko 11.900 ha, od toga 3000 ha u dijelovima Grbaljskog, Mrčevog i Tivatskog polja.

Šumarstvo

Gazdovanje šuma u južnom području treba usmjeriti u pravcu jačanja zaštitno-regulatornih i sociokulturalnih funkcija.

Turizam

Ukupan prostor za kampovanje treba smanjiti na 3000 mesta. Prostornom alokacijom treba obezbijediti izgradnju modernih, međunarodno konkurentnih auto-kampova za tranzitne karavane i kampere sa modernim sanitarnim objektima, prodavnicama, sadržajima za rekreaciju i zabavu. Sva mjesta koja nijesu u upotrebi treba da dobiju drugačiju namjenu u periodu od pet godina od usvajanja Prostornog plana Crne Gore. Golf tereni moraju se uraditi u skladu sa standardima koji važe za profesionalne terene, sa oko 150 ha i pratećom infrastrukturom. Prestanak industrijskih i vojnih aktivnosti obezbijediće potencijale za stvaranje novih turističkih zona u okviru priobalja i to: Kumbor, Remontni zavod – Tivat, kompleks iza Krašića u Tivtu, preko puta Kumbora, na Luštici – Pristan, rt Trašte pored Bigova, Ostrvo cvijeća. Razvoj turističkih smještaja na primorju treba veoma pažljivo planirati, jer je kapacitet nosivosti opština u ovom regionu već gotovo iscrpljen. Broj turista u glavnoj sezoni od jula do avgusta stvara negativne efekte, kao što su preopterećenje saobraćajne infrastrukture, zakrčenje gradskih centara zbog nedostatka parking prostora, nestasice vode, zagađenje plaža i kolovoza, itd. Razvoj turističnih sadržaja u Opštini Tivat fokusiran je, uglavnom, na lokacijama Pržno-Plavi horizonti, Župa i Bonići, revitalizacija seoskih naselja (predviđena odgovarajućom planskom dokumentacijom), Ostrvo cvijeća i Sveti Marko, dodatni kapaciteti na osnovu pretvaranja vojne luke i ostalih lokacija u turističke zone.

Prostorni koncept razvoja društvenih djelatnosti predviđa:

Prostorni razvoj društvenih servisa mora biti orijentisan u skladu sa sljedećim kriterijumima:

1. Projekcijom demografskih promjena do 2020. godine i očekivanim potrebama u skladu sa tim promjenama
2. Instrumentima za stimulisanje regionalnog razvoja
3. Obezbeđivanjem dostupnosti društvenih servisa svim područjima

Obrazovno-pedagoške institucije

Centri državnog značaja, centar posebnog značaja, centri regionalnog značaja, centri opštinskog značaja i značajni lokalni centri moraju imati:

- ustanove za predškolsko obrazovanje;
- ustanove za osnovno obrazovanje; u slučaju da demografska struktura lokalnog stanovništva opravdava postojanje osnovne škole, i lokalni centri moraju imati ustanove za osnovno obrazovanje.
- Centri državnog značaja, centar posebnog značaja, centri regionalnog značaja, centri opštinskog značaja, u skladu sa trenutnim potrebama, moraju imati srednjoškolske ustanove.
- Centri državnog značaja, centar posebnog značaja, centri regionalnog značaja moraju imati ustanove za akademsko obrazovanje i/ili postdiplomsko obrazovanje (kada brojnost stanovništva u opštinskim centrima,
- njihovom gravitacionom području ili specifičnim lokalnim pogodnostima, opravdava postojanje).

Naučne institucije

Nove ustanove za obavljanje naučne aktivnosti će biti smještene u centrima državnog značaja ili u centrima regionalnog značaja.

Kultura i fizička kultura

Kulturno nasljeđe, u svim postojećim oblicima (spomenici, arhitektura, tradicionalne kulturne aktivnosti, itd.) mora se očuvati stvaranjem odgovarajućih okvirnih uslova (stvaranje odgovarajuće pravne osnove, programa promovisanja, međunarodne razmjene). Očuvanje kulturne raznolikosti kao osnova za nacionalni identitet. U manje razvijenim opštinskim centrima kulturne aktivnosti će biti obogaćene raznovrsnim pokretnim vrstama kulturnih aktivnosti. Razvoj mreže objekata za fizičku kulturu, kao osnov za dalji razvoj masovnog i profesionalnog sporta. Sve osnovne i srednje škole treba da raspolažu sportskim objektima, kako bi privukli omladinu da se bavi sportskim aktivnostima i da bi poboljšali zdravstveno stanje djece i mladih. Svaka opština i naselje treba da imaju objekte za fizičku kulturu.

Zdravstvene institucije

Svi značajni lokalni centri moraju imati domove zdravlja (tj. dispanzere). Svi centri opštinskog značaja moraju imati domove zdravlja i apoteke opremljene u skladu sa specifičnim uslovima. Centri državnog značaja, centri posebnog značaja i svi centri regionalnog značaja moraju imati opšte bolnice.

Socijalna i dječja zaštita

Svaka opština i naselje moraju imati ustanove za socijalnu i dječju zaštitu.

2.9. Morsko dobro. Površina morskog dobra u Opštini Tivat iznosi 746,3 ha što je 16,2% ozemlja opštine. Dužina obale morskog dobra u Opštini Tivat iznosi 41,81 km (4,75 km je obim ostrva i 37,06 km dužina obale), dužina plaže je 9,22km, a površina 7,09 ha.

Prioriteti razvoja:

- turizam (uključujući specifične vidove zdravstvenog turizma u području Pržnja, sportskorekreativnog i manifestacionog u naseljima duž zaliva);
- tehnološki visoko-specijalizovana i neškodljiva industrija,
- poljoprivredna proizvodnja – sa orijentacijom na izvoz (koristeći blizinu aerodroma) i šire turističko tržište (Tivatsko i Grbaljsko polje).

Dugoročna projekcija (2020) po Masterplanu - Pregled ukupnog smještajnog kapaciteta (kreveti) u primorskoj zoni (zaokruženo):

	Hoteli	Odmarašta	Kampovi	Privatni smještaj
Opština Tivat	6.500	200	500	10.000
Primorje	100.000	5.200	3.000	108.000

Dugoročna projekcija (2020) po Masterplanu - Distribucija hotelskog ležajnog kapaciteta po kategorijama i opštinama (uključuje dogradene i nove kapacitete):

	Hotelski ležaji	5*	4*	3*	2*
Opština Tivat	6.500	500	3.000	2.500	500
Primorje	100.000	14.500	39.500	35.500	10.500

Na području Opštine Tivat, planira se izgradnja novih smještajnih kapaciteta na lokacijama: Pržno – Plavi horizonti, Župa i Bonići, revitalizacija seoskih naselja predviđenih odgovarajućom planskom dokumentacijom i turističkih naselja, »Ostrvo cvijeća« i »Sveti Marko«, oko 4.500 kreveta, što bi sa registrovanim i procijenjenim, iznosilo oko 17.200 kreveta.

Predložena je osnovna mreža marina u Crnoj Gori sa oko 2000 vezova, koju bi trebalo da čine dvije velike servisne marine kapaciteta 400-800 vezova (postojeća u Baru, druga na lokaciji sadašnjeg Remontnog zavoda – Arsenal u Tivtu, na lokaciji Bonići je moguća izgradnja manje marine ili privezališta jedriličarskog centra), četiri standardne marine kapaciteta 100- 300 vezova i tri specijalne marine s nešto manjim brojem vezova. Luke nautičkog turizma treba razvijatu duž cijele obale. Djelimično uredeni prostori za prihvat nautičkih plovila i nautičara, mogući su u postojećim lukama Risan, Kotor i Kalimanj – Tivat. Ovdje je moguće uključiti, kroz pažljivu revitalizaciju, mandrače i stara pristaništa u Boki.

Za avanturističke sportove planirani su atraktivni sportovi za koje priroda i prirodni resursi Crnogorskog primorja pružaju izvanredne mogućnosti jedinstvene u regionu Mediterana:

- razgledanje ptica na Skadarskom jezeru, Solani ili Solilima,
- ispitivanje podvodnog svijeta i arheoloških spomenika u podmorju,
- vožnja žičarama, na tvrđave i vidikovce,
- letenje lakinim avionima, padobranima, zmajevima,
- istraživanje pećina.

Planira se uređenje djelova gradskih obala u Boki Kotorskoj na potezu Muo – Prčanj – Stoliv, Lepetani – Župa te Đuraševići – Krašići, adaptacija postojećih i gradnja novih ponti i mandraća, kao i postavljanje pontona. Kupališta bi trebalo opremiti tako, da mogu da zadovolje što više kriterijuma kompanije »Blue Flag«, kojima će se pažljivo razriješiti konflikt između rekreativne i zaštitne funkcije, obezbijediti pristup svim licima, opremiti potrebnim uređajima i sadržajima.

Kompaktnost neprekidne linije teritorije Morskog dobra daje mogućnost uspostavljanja dugolinijskih biciklističko – pješačkih trasa, koje se mogu prostirati duž cijele obale. U zoni Morskog dobra predlažu se tri zone, duž čijih obala se pružaju pješačko-biciklističke staze, a koje pružaju specifične usluge shodno osnovnoj karakteristici: elitna, morska, sportska – Tivatski zaliv (Tivat – okolina, zaliv i nizina).

Sa razvojem nautičkog turizma u Crnoj Gori gradili bi se novi jahting servisi, posebno za područja koja sada nijesu pokrivena (Tivat, Bigova, Bar, Ulcinj). Linija lokalnog izletničkog pomorskog saobraćaja, koja bi ekonomski bila isplativa je linija Herceg Novi – Ostrvo Sv. Marko. Težište ribolova treba usmjeravati na lov male plave ribe plivaricama i/ili lebdećim kočama na otvorenom moru. Uvala Solila u Tivatskom zalivu treba se tretirati kao područje od posebnog značaja za marikulturu.

U Opštini Tivat se nalaze dva arheološka lokaliteta u podmorju: uvala Pržno i Tivatski zaliv (brodolom). U zoni morskog dobra svo prirodno i graditeljsko nasleđ, registrovano kao spomenici kulture, kao i sva evidentirana područja karakterističnih arhitektonskih i ambijentalnih obilježja, potrebno je tretirati posebnim uslovima. Kao rezervati halofitne flore, predlažu se za zaštitu sledeći lokaliteti u kojima je najveća koncentracija rijetkih biljnih vrsta i zajednica:

- slatine kod Tivta (napuštena Tivatska solana i Solilsko polje);
- muljevite zaslanjene obale su česte za neke vrste bilja, takvo područje je napuštena Tivatska solana.

2.10. Glavni pravci razvoja Opštine Tivat za novi planski period:

1. Turizam i ugostiteljstvo
2. Nautički turizam, marine i popravka jahti
3. Saobraćaj – avio promet, drumski saobraćaj, pomorski putnički saobraćaj
4. (Organska) Poljoprivreda, maslinarstvo, vinogradarstvo, agrumi, voće, poljoprivredni proizvodi, marikultura

1. Turizam i ugostiteljstvo

Turizam: Najznačajnije lokacije za izgradnju turističkih objekata, Župa, Plavi horizonti, Sveti Marko, uvala Zagreb nisu izgrađeni, ali su i dalje aktuelne i ne treba im mijenjati namjenu. Prostor od rta Kočišta do uvale Trašte (Luštica), danas pod makijom, planirati za turističke namjene kvalitativno visokog standarda. Zbog estetskog i ekološkog kvaliteta prostora je potrebno buduće turističke kapacitete razvijati u manjim ‘naseljima’/ grupacije vila, bungalova, apartmana. Gradnju planirati sa malim stepenom zauzetosti i koeficientom gradnje uz očuvanje kvalitetnog zelenog/biljnog fonda i stjenovite obale značajne za estetske, likovno pejsažne i prirodne vrijednosti šireg prostora. Planirati površine za aktivnosti kompatibilne turizmu: sportsko rekreativne, izletničke, kongresni turizam, kao i komunalno servisne zone za potrebe razvoja turizma.

Vrmac – ruralni/eko turizam: Poseban turistički i razvojni potencijal Tivta je ruralni turizam na prostoru Vrmca. Brdo Vrmac, koje dijeli tivatski od kotorskog zaliv, odnosno spaja teritorije tivatske i kotorske opštine, je i prostor izvanredne prirodne ljepote i istovremeno prostor na komu postoje bolje ili lošije očuvani objekti različitih epoha i namjena koje predstavljaju izvanredno graditeljsko nasljeđe. Na Vrmcu se nalazi i niz sela, ambijentalnih cjelina, koji su u prošlosti bili centri življenja i djelovanja stanovnika Vrmca. Očuvanjem prirodnih vrijednosti Vrmca, kao i obnovom graditeljskog nasljeđa stvaraju se uslovi za povratak stalnih stanovnika koji bi bili domaćini turistima. Obnovu graditeljske baštine bi trebalo da prati proizvodnja organski proizvedene hrane, čime se stvaraju uslovi za turističku ponudu drugačiju od one na obali. Brdo Vrmac bi postalo prostor kultivanog pejzaža, a istovremeno i eksperiment koji može biti primjer drugim sličnim prostorima u zaleđu crnogorskog primorja.

Solila: Nekadašnja solana, današnje prirodno stanište mnogobrojnih vrsta ptica, posebno zimovalište selice, geografski se nastavlja na brdo Vrmac. Prirodni rezervat Solila je potencijal za još jednu vrstu turističke ponude – posmatranje ptica. Istovremeno, mogućom djelimičnom rekonstrukcijom nekadašnje solane, dobija se još jedan zanimljiv objekat, ovaj put industrijskog nasljeđa.

Nautički turizam, marine i popravka jahti: Bokokotorski zaliv je za nautičare vrlo atraktivna prirodna destinacija, a radi svoje bogate pomorske prošlosti je i kulturnoški zanimljiva. Tivat, sa svojom infrastrukturom i tradicijom u remontu brodova, ima predispozicije i stečene uslove da bude jedna od najvećih i najopremljenijih marina. Arsenal je jedan od najatraktivnijih prostora, ne samo u Tivtu nego i na crnogorskoj obali, i nautički turizam se tu nameće kao ona privredna grana koja može logičnim slijedom naseljediti nekadašnju remontnu vojnu luku. Preobražaj vojnog remontnog zavoda u nautički centar i marinu bi trebalo da transformiše Tivat iz jednog vojno industrijskog centra u prepoznatljivu turističku destinaciju i obezbijedi radna mjesta za današnje i buduće generacije. Aerodrom dobija veći značaj i njegov ljetnji intenzivni rad bi se

produžio na cijelu godinu. Realizacijom svih potencijalnih turističkih kapaciteta, Tivat bi bio rijetko mjesto sa tako različitim mogućnostima u oblasti turizma. Njegova raznovrsnost i istovremeno mogućnost cjelogodišnje turističke ponude, Tivat bi učinila jednim od najzanimljivijih turističkih mjesta.

2. Saobraćaj

Avio promet u uslovima razvijenog nautičkog turizma, zimskog – sport turizma (jedrenje, pripreme sportskih timova...), dobija na značaju i intenzivniji rad aerodroma se produžava sa dva ljetna mjeseca na cijelu godinu. Neophodno je osposobiti pistu za noćno slijetanje i „u cjelini, unaprijediti ovaj vid saobraćaja.

Drumski saobraćaj: jadranska magistrala – danas glavna saobraćajnica u ovoj grani saobraćaja, u najvećem dijelu svoje dužine kroz Tivat, postala je gradska ulica. Sve je izraženiji problem saobraćaja u mirovanju. U buduće se može očekivati dalji rast broja automobila, pa je potrebno posebnu pažnju posvetiti planiranju kolskog saobraćaja u budućem planskom periodu. Uz rješavanje pitanja kretanja i parkiranja automobila, neophodno je „sa jednakom pažnjom, planirati i kretanje pješaka i biciklista. Prirodna konfiguracija tla na teritoriji tivatske opštine omogućuje lak biciklistički saobraćaj, pa je potrebno planirati mrežu biciklističkih staza.

Pomorski putnički saobraćaj: Pomorski saobraćaj, posebno putnički, kao mogućnost povezivanja različitih naselja tivatske opštine treba obnoviti, u prošlosti je funkcionisao. Pristaništa postoje u svim primorskim naseljima, tako da postoje uslovi za uspostavu jednostavnih brodskih linija među ovim naseljima i među svim drugim naseljima bokokotorskog zaliva.

3. Poljoprivreda

Poljoprivredu razvijati kao djelatnost komplementarnu turizmu. Razvoj poljoprivrede (maslinarstvo, vinogradarstvo, staklenici, cvijeće, južno voće...) obezbjeđuje autentični i zdrav proizvod kao ugostiteljsku i gastronomsku ponudu, vizuelno pejzaž čini lijepšim, čuva tlo od erozije, omogućuje zapošljavanje većeg broja ljudi. Tivat ima izrazito pogodne klimatske uslove i kvalitetno tlo za bavljenje poljoprivredom i voćarstvom, oni su u prošlosti i bili vrlo razvijeni na teritoriji današnjeg Tivta posebno na padinama Vrmca i u tivatskom polju, kao i na području Krtola. Potrebno je procijeniti današnje mogućnosti i definisati prostore na kojima će se ubuduće razvijati poljoprivreda i voćarstvo.

Druga polazna opredeljenja:

Stanovništvo: Izvršiti analizu svih drugih, a ne samo poznatijih (brojčanih) karakteristika demografske slike, relevantnih za proces ukupnog planiranog budućeg razvoja grada. Predvidjeti promjenu u mreži naselja s obzirom na veći turistički razvoj na području Krtola.

Vojne površine i objekti: Njihova buduća namjena i način korišćenja trebaju biti u skladu sa potrebama grada i neposrednog okruženja. Ove površine su nekadašnja kasarna u Lepetanim, vojni kompleks na Opatovu, Petrovići i Kočiću na Luštici. Njihova civilna namjena treba omogućiti korišćenje i planiranje ukupne dužine obale u kontinuitetu.

Bespravne gradnje: Analizirati planirano i izgrađeno. Uporediti planove i stanje na terenu kako bi se utvrdila mjera i površine koje su izgrađene suprotno planiranom. Izvršiti procjenu kvaliteta i kvantiteta devastiranog prostora i u odnosu na to procijeniti moguće legalizacije.

Infrastruktura: Izvršiti analizu i upoređivanje realizovanih planova i stvarnih potreba u svim oblastima infrastrukture. U vodosnabdijevanju predlagati alternativna rješenja kao što su lokalna izvorišta, bistjerne, bunari... Planirati lokacije za objekte mobilne telefonije i kablovske distributivne sisteme kao potpuno nov vid infrastrukturnih objekata u odnosu na aktuelni plan.

Studije lokacije u zoni morskog dobra: S obzirom, da zona morskog dobra (u ingerenciji Ministarstva za ekonomski razvoj) na teritoriji tivatske opštine obuhvata značajnu površinu i lokacije od velikog potencijala za budući razvoj opštine, neophodno je ostvariti tjesnu saradnju sa izvođačima studija lokacije i obezbjediti integralno planiranje ukupne teritorije.

Na osnovu ankete i rezultata urbanističkih radionica, polazišta iz planova višeg reda (PPCG, PPPPN Morsko dobro) i načela/smjernice paradigme održivog razvoja, temeljni strateški ciljevi razvoja grada i Opštine Tivat su:

Tivat – moderan turistički grad: Odličan geografski položaj i klimatski uslovi, dobra dostupnost morskim i vazdušnim putem, kao i očuvani tradicionalni bokeljski pejsaž su kvaliteti Tivta na kojima treba graditi budući razvoj grada u jednu od vodećih, visoko kvalitetnih turističkih destinacija u regionu.

Moderno izgrađen grad sa očuvanim duhom mjesta, ambijentom Mediterana: Policentrični razvoj središnjih funkcija i povezivanje pojedinih dijelova prostora u homogenu i funkcionalnu cjelinu, afirmisanje kvaliteta urbaniteta graditeljske baštine ambijentalnih i ruralnih cjelina te dobro riješeni sistemi saobraćajne i komunalne infrastrukture glavni su ciljevi prostornog razvoja grada.

Privlačan, ureden i inovativan grad: Cilj je sačuvati grad po mjeri čovjeka, povećati kvalitet života, poboljšati standard stanovanja i društvenog standarda, poboljšati dostupnost i uređenje javnih otvorenih prostora grada, zelenih, sportsko-rekreativnih i priobalnih površina (lungo mare), podsticanje preduzetništva /male privrede i inovativnosti, razvijati grad u poslovno-servisni i centar reprodukcije znanja u funkciji turizma (centar za nautički turizam i obuku pomorskog kadra), podsticaj kulturne raznovrsnosti.

Održivi razvoj grada i opštine: ublažavanje energetske potrošnje načinom korišćenja i organizacije prostora, primjenom alternativnih izvora energije, zaštita i unapređenje prirodnih i stvorenih vrijednosti čovjekove okoline, a naročito zaštita ne obnovljivih prirodnih vrijednosti na području opštine i Boke Kotorske (zemlje, vode, vazduha, prirodnog pejzaža, mora), kao i smanjenje ranjivosti prostora na očekivane klimatske promjene.

Rezulati analize anketa o zahtjevima i investicijama građana kao i pojedinih većih investicija državnog i opštinskog značaja uglavnom na području turizma (npr. Luštica Development, Arsenal), daju potpuno drugačiju viziju razvoja grada i opštine, vizija koja je mnogo bliže viziji potenciranog turističkog razvoja takozvane 'Montekarlo'.

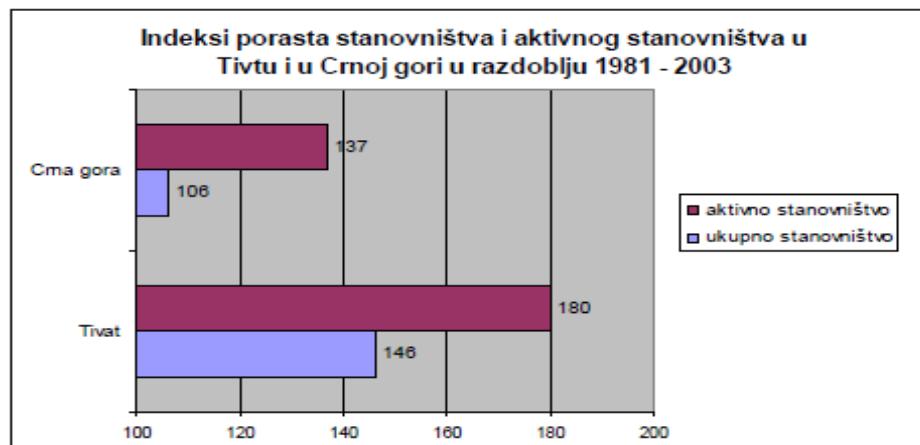
2.11. Strategija prostornog razvoja opštine i grada Tivta. U Strategiji su opredeljene dvije varijante prostornog razvoja Opštine Tivat.

Varijanta 1, kohezivna, koja usmerava postojeći trend ka održivom razvoju i smanjuje razlike u razvijenosti između šireg gradskog područja Tivta i područja Krtola. Ova varijanta predviđa porast stanovnika u Opštini Tivat na 16.460 (2800 novih) u 2020. godini.

Varijanta 2, kompetitivna, koja predviđa veći razvoj turizma na cijelom području opštine i porast stanovnika u Opštini Tivat na 19.673 (6000 novih) u 2020. godini.

Pregled i ocjena predviđenih investicija na području opštine (sakupljene do kraja septembra 2008), govore o mnogo većim razvojnim kapacitetima turizma odnosno na porast stanovništva u Opštini Tivat na 25.000 (11.500 novih) u postplanskom periodu. Predviđeno povećanje je jednako stanovništvu šireg područja Tivta u 2003 godini, što znači za još jedan Tivat. U postplanskom periodu predviđen je veći razvoj u Krtolima, prije svega dogradnja turističkog kompleksa Luštica Development. Nakon rasprave i konsultacija na opštinskem nivou i na osnovu Izveštaja o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu (mart 2009) za detaljniju razradu u PUP-u bila je izabrana Varijanta 1, kohezivna, koja usmjerava postojeći trend ka održivom razvoju.

2.12. Privreda Tivta. Podaci o kretanju broja i udjela aktivnog stanovništva za područje Opštine Tivat u poređenju sa cijelokupnom Crnom Gorom u periodu 1981 - 2003 su povoljni. Udio aktivnog stanovništva u Opštini Tivat porastao je u tom razdoblju mnogo više nego ukupno stanovništvo (indeks porasta aktivnog stanovništva 180, indeks ukupnog stanovništva 146). Podaci za Opštini su povoljniji nego za Crnu Goru, koja je za isto razdoblje imala indeks porasta aktivnog stanovništva 137, a indeks porasta ukupnog stanovništva 106. Porast lica sa ličnim prihodima u tom periodu bio je više manje jednak na području Opštine kao i na području Crne Gore (t.j. 185 in 188).



Stanovništvo prema aktivnosti u opštini Tivat, popisi 1981 i 2003.

Ukupno stanovništvo Aktivno stanovništvo Lica sa ličnim prihodima Izdržavano

PODRUČJA	1981	2003	INDEKS	1981	2003	INDEKS	1981	2003	INDEKS	1981	2003	INDEKS
GUP 1 - TIVAT	7984	11894	149	2966	5402	182	1141	2204	193	3755	4167	111
GUP 2 - KRTOLI	1149	1682	146	357	647	181	218	398	183	524	616	118
VANGRADSKO	182	54	30	49	19	39	56	19	34	70	16	23
OPŠTINA TIVAT	9315	13630	146	3372	6068	180	1415	2621	185	4349	4799	110
CRNA GORA	584310	620145	106	192852	264276	137	54458	102223	188	318159	251677	79

Prema podacima Statističkog godišnjaka učešće aktivnog stanovništva u ukupnom stanovništvu u Opštini Tivat iznosi 45%, što je relativno dobro. Taj udio je iznad udjela za cijelokupnu teritoriju Crne Gore (43%). U periodu od 1981-2003 godine broj izdržavanih lica smanjio se od 47% na 35%. Veći broj tih lica (87%) živi na teritoriji GUP 1.

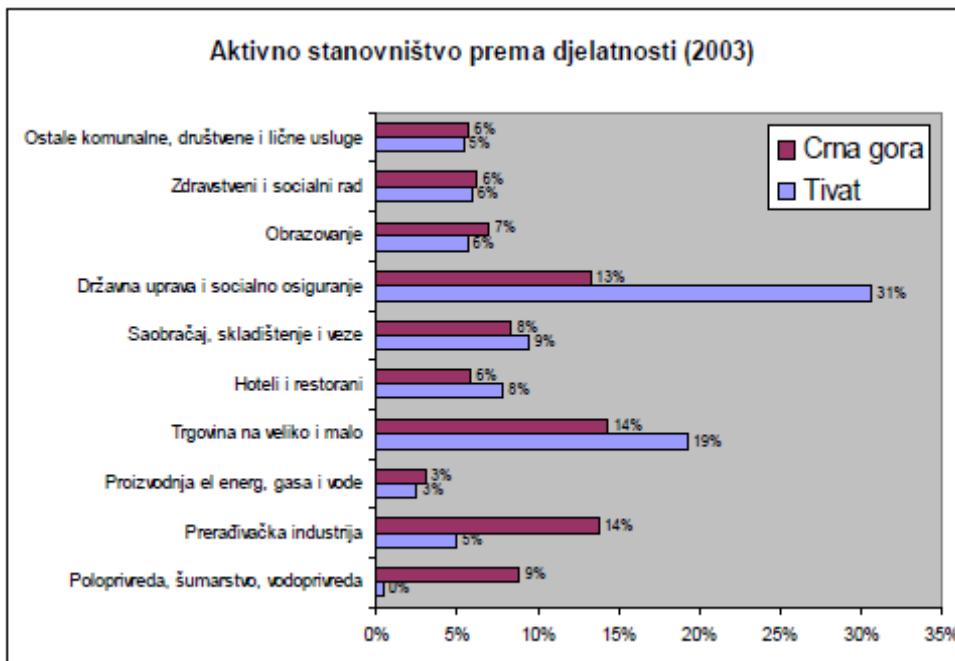
Stanovništvo po aktivnostima kao % ukupnog stanovništva

	Kao % od ukupnog stanovništva								
	aktivno			lica sa ličnim prihodima			izdržavano		
	1981	2003	INDEKS	1981	2003	INDEKS	1981	2003	INDEKS
GUP 1 - TIVAT	37%	45%	122	14%	19%	130	47%	35%	74
GUP 2 - KRTOLI	31%	38%	124	19%	24%	125	46%	37%	80
VANGRADSKO P.	27%	35%	131	31%	35%	114	38%	30%	77
OPŠTINA TIVAT	36%	45%	123	15%	19%	127	47%	35%	75
CRNA GORA	33%	43%	129	9%	16%	177	54%	41%	75

Dok se u planu (GUP) predviđalo oko 2000 novih radnih mjeseta u privredi i u društvenim djelatnostima do 2000. g., ukupni broj zaposlenih porastao je samo za 500. Opština Tivat istovremeno bilježi i izuzetno velike stope nezaposlenosti. Struktura zaposlenih po djelatnostima u poslednjih 20 godina bilježila je bitne promjene. Udio zaposlenih u industriji pao je sa 10% na 5%. Industrija gradjevinskog materijala, koja je nekad bila vodeća vrsta djelatnosti u oblasti industrije, i za koju se planirala bitna ekspanzija, doživjela je potpuni slom. Na nivou Crne Gore udio poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede (9%) zajedno sa preradivačkom industrijom (14%) još uvijek predstavlja znatni udio zaposlenih lica (23%). Očekivalo bi se, da se na području Opštine Tivat taj udio kompenzira sa zaposlenima u trgovini i ugostiteljstvu. Međutim, od ukupno 3.972 onih koji obavljaju zanimanje, skoro jedna trećina 1215 lica (ili 31%) je u djelatnosti državne uprave i socijalnog osiguranja. U tom broju izuzetno je veliki dio muške populacije 948 (ili 78%).

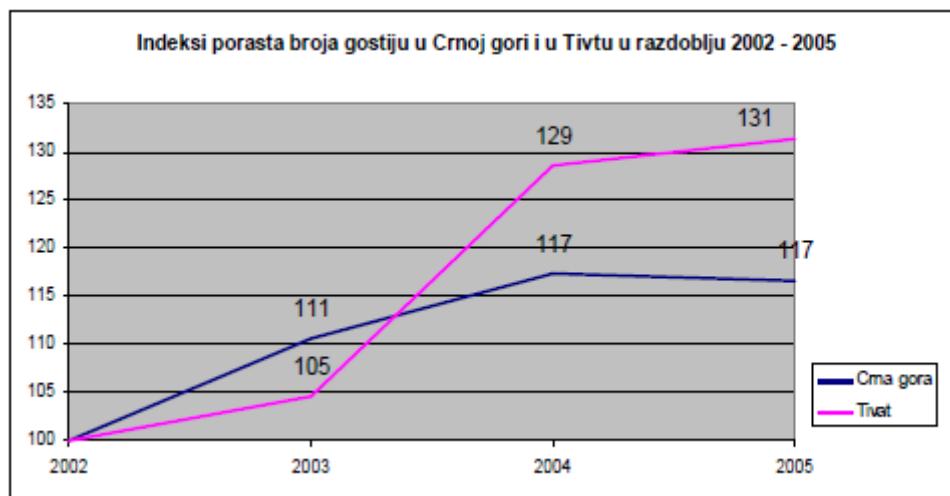
Aktivno stanovništvo prema djelatnosti (2003)	Opština Tivat	%	Crna Gora	%
Poljoprivreda, šumarstvo, vodoprivreda	17	0%	15.185	9%
Ribarstvo	4	0%	150	0%
Vađanje rude i kamena	46	1%	3.546	2%
Preradivačka industrija	198	5%	23.558	14%
Proizvodnja el energ., gase i vode	100	3%	5.139	3%
Gradevinarstvo	80	2%	6.101	4%
Trgovina na veliko i malo	763	19%	24.514	14%
Hoteli i restorani	310	8%	9.957	6%
Saobraćaj, skladištenje i veze	375	9%	14.280	8%
Finansijsko posredovanje	23	1%	2.278	1%
Poslovi sa nekretninama, iznajmljivanje	114	3%	3.903	2%
Državna uprava i socijalno osiguranje	1.215	31%	22.709	13%
Obrazovanje	224	6%	11.947	7%
Zdravstveni i socijalni rad	236	6%	10.689	6%
Ostale komunalne, društvene i lične usluge	214	5%	9.861	6%
Privatna domaćinstva sa zaposlenim licima	1	0%	53	0%
Ekstrateritorialne org.	6	0%	148	0%
Nepoznato	46	1%	7.307	4%
	3.972	100%	171.325	100%

Udio zaposlenih u trgovini ostao je više manje jednak (sada 19%, prije 20%), a ugostiteljstvo (hoteli i restorani) prema podacima iz Popisa 2003 zapošljava 310 (ili 8%) od ukupno zaposlenih. U poljoprivredi, koja je u projektnom zadatku PPO i GUP Tivta, kao i u smjernicama PP Crne Gore 2008 prioritet razvoja ,zaposleno je manje od 1% ukupno zaposlenih lica.



Prema PPO-u i GUP-u (1987) na području Opštine Tivat planiran broj radnih mesta bio je 4.800, realizovanih je bilo 3.972 (2003.g.). U primarnom se planiralo 100 radnih mesta (ili 2%), a realizovanih je 21 (ili manje od 1%). Broj radnih mesta u sekundarnom daleko je za planiranim (planirano 2.100 ili 44%, ostvareno 424 ili 11%). U tercijarnom realizovani broj radnih mesta znatno je veći nego što je planirano (plan 2.600, realizacija 3.527). Ukupni udio tercijarnog bitno je nadmašen – plan 54% od ukupnog, stanje 89% od planiranog. Sama činjenica da je pretežni dio zaposlenih u tercijarnom sektoru načelno ne bi bila problematična jer je komercijalna radna snaga u tom sektoru karakteristika razvijenih gospodarstava. Problem se pokaže tek kada se preciznije analizira sastav zaposlenih u tercijarnom sektoru. U Opštini koja je izrazito turistički usmjerena, u djelatnosti »hoteli i restorani« je samo 9% zaposlenih od ukupnog broja zaposlenih. Po planu bi trebalo biti u toj djelatnosti 38% svih radnih mesta u tercijarnom odnosno 21% od svih radnih mesta u opštini. Pretežna većina radnih mesta u turizmu bi trebala biti formirana na novo (500 novih radnih mesta).

2.13. Razvoj turističke privrede. Djelatnost turizma i ugostiteljstva po planu bila je vodeća djelatnost u Opštini Tivat. Razvoj turizma obuhvatio je izgradnju brojnih novih kapaciteta u hotelskom smeštaju (ukupno 1200 novih ležaja i rekonstrukcija oko 500 tada postojećih). Dok je ovaj cilj bio realizovan samo u manjem dijelu, došlo je do bitne ekspanzije u izgradnji stambenih objekata za iznajmljivanje ili za odmor u privatnom sektoru. Zbog neregistrovanog noćenja u tim smještajima u privatnom sektoru, statistički podaci o gostima, kapacitetima i broju noćenja nisu pouzdani. Prema podacima iz Statističkog godišnjaka broj gostiju koji je bio 28.228 u 2004. g., porastao je na 37.216 u 2005. Taj porast od 31%, veći je od porasta u Crnoj Gori (+17%). Takođe, veći je i porast noćenja u tom razdoblju (Tivat 35%, Crna Gora 14%).



Osim toga što kapaciteti hotela nisu dovoljni po broju ležaja, problematična je i niska kategorija hotela. Najveći dio smješajnih kapaciteta je u nižim kategorijama, dok je potražnja gostiju i investitora po smještaju u najvišim kategorijama. Problem nedovoljnog kapaciteta prati i problem nedovoljne i nekvalitetne prateće izvan pansionске ponude. Slični problemi prate i nautički turizam. Marina, ili „marina”, kako je tivatska marina nazvana u PP Morsko dobro, osim toga što nema mogućnosti za prihvatanje jahti preko 15 m, nema ni prateće infrastrukture namijenjene nautičarima (servisi za plovila, prodavaonica nautičke opreme isl.).

Ocjena kapaciteta za nastanjivanje u Tivtu na osnovu razvojnih namjera

Na osnovu sakupljenih razvojnih namjera pripremljena je ocjena budućeg broja i strukture turističkih kapaciteta u Opštini Tivat. Pri tome treba posebno naznačiti, da će kapaciteti biti još veći. U ovim procjenama nisu uračunati kapaciteti iz svih studija lokacije u morskom dobru, jer su neke studije još u izradi. U nastavku prikazani su kapaciteti i urađeno je poređenje sa projekcijama koje proizilaze iz planova (GUP, PP Morsko dobro, Masterplan turizma).

Broj i struktura kapaciteta za nastanjivanje po tipu objekta

Tip objekta	Evidentirane kapacitete ukupno		Planski period	
	apsolutni broj	%	apsolutni broj	%
u vilama	1.600	4%	750	3%
u apartmanima, bung.ipd.	12.700	30%	8.500	30%
u hotelima	11.200	27%	6.800	24%
u privat smješt.	11.000	26%	6.500	23%
u marinama	5.000	12%	5.000	18%
u campingima	600	1%	600	2%
	42.100	100%	28.150	100%

Ukupan broj evidentiranih turističkih kapaciteta za nastanjivanje, na osnovu svih razvojnih namjera, jest 42.100. Od toga, kapaciteti iznose do 2020. 67% ili 28.150, a za post-planski period preostalih 33% ili 13.950. S obzirom na tip objekta u planskom periodu udio ležaja u apartmanima je veći od udjela ležaja u hotelima, dok su ukupno evidentirani kapaciteti relativno ravnomjerno raspoređeni među hotelima, apartmanima i privatnim smještajem (cca po jednu

trećinu). Ovdje je potrebno posebno istaknuti da je u navedenim proračunima uključeno relativno nizak broj ležaja po jedinici. Za hotelske sobe kao i za apartmane i vile upotrijebljen je jednak faktor i to 2,2 ležaja na jedinicu (standard ORASCOM). Veći broj studija upotrebljava kod izračuna broja ležaja u apartmanima i vilama višeg razreda, sa stambenom površinom 60m² i više, faktor 3 (tri ležaja na jedinicu).

Distribucija hotelskog (*) ležajnog kapaciteta po kategorijama za Opština Tivat (**)

	Masterplan 2020	%	Namjere do 2020	%	Razlika među namjerama 2020 i materplanom 2020	Ukupno evidentirane namjere	%
5*	500	8%	8.700	71%	8.200	17.300	80%
4*	3.000	46%	2.100	17%	-900	2.800	13%
3*	2.500	38%	1.500	12%	-1.000	1.500	7%
2*	500	8%	0	0%	-500	0	0%
	6.500	100%	12.300	100%		5.800	21.600
							100%

(*) Hotelski ležaji (hoteli uključuju sve hotele i turistički smeštaj hotelskog tipa). Privatni smještaj u svim tipovima smještaja u toj tabeli nije uključen.

(**) djelimično uračunati kapaciteti za projekte u morskom dobru za koje su studije lokacije još u izradi !!

Ocjena potreba radnih mesta / zaposlenih na osnovu razvojnih namjera. Razvoj turizma, kao što proizilazi iz izraženih namjera, znači značajno povećanje broja radnih mesta u turizmu. U skladu sa standardima ocijenjeno je da je u petoj i višoj kategoriji potrebno 1,2 zaposlenih na jedinicu, u četvrtoj kategoriji 1 zaposleni na jedinicu, u trećoj 0,8, a u privatnom sektoru 0,4. Kod posljednjeg je računato s tim da je turizam dodatna djelatnost domaćinstvima.

Proračun potreba radnih mesta

Kategorija	Ukupno evidentirane kapacitete		Planski period		
	Jedinica u kategoriji (soba, apartmana, vila)	Ocjena potrebnog broja zaposlenih	Jedinica u kategoriji (soba, apartmana, vila)	Ocjena potrebnog broja zaposlenih	
5*	7.700	9.300	3.800		4.500
4*	1.300	1.300	900		900
3*	2.400	1.900	1.700		1.400
privatni smještaj	5.000	2.000	3.000		1.200
UKUPNO		14.500			8.000

U ovaj proračun uključena su sva radna mjesta koja su potrebna za nesmetano djelovanje i oskrbu turističkih kapaciteta uključujući i tehnički kadar za održavanje površina, marina, sportskih objekata i sl. Kao što prikazuje tabela na osnovu svih evidentiranih namjera u periodu do 2020 potrebno bi bilo obezbijediti ukupno 8.000 odgovarajuće osposobljenog kadra, dok bi realizacija svih evidentiranih namjera zahtjevala 14.500 zaposlenih. Stvarni značaj tako velikog broja potrebnih radnika jasan je tek onda ako ga poredimos sa današnjim brojem svih zaposlenih na području Opštine Tivat to jest ukupno manje od 4.000. To znači da je u planskom periodu potreba, po broju novih kadrova samo za opskrbu turističkih kapaciteta, dva puta veća od današnjeg ukupnog broja zaposlenih. Kao što je pokazala analiza stanja, danas je u turizmu i u ugostiteljstvu u Opštini Tivat zaposleno samo oko 400 osoba. To znači povećanje radnika u turizmu za deset puta. Pored kvanitativno veoma velikih potreba po radnicima u turizmu potrebno je obezbijediti takođe i veliki dio kvalifikovane radne snage. Velik dio kapaciteta je najkvalitetnijeg razreda što zahtijeva visoko osposobljen ugostiteljski i hotelski kadar. Neizvjesno je da li je moguće taj kadar obezbijediti u sljedećem desetljeću u širem području opštine, odnosno

uopšte u Crnoj Gori. Nedostatak domaćeg kadra znači da će se, kvalitativnim i kvantitativnim potrebama za radnicima u turizmu, zadovoljiti dolaskom kadrova iz drugih država. Veliki dotok radne snage iz inostranstva može imati šire socijalne, kulturne i prostorne implikacije.

Pregled turističkih kapaciteta po planskim cjelinama

	Hoteli		Apartmani/turis.stan.		Vile		ležaji	
	2020	post.plan	2020	post.plan	2020	post.plan	ukupno 2020	ukupno post.plan
1. Lepetane	275						275	275
2. Donja Lastva-Seljanovo	800						800	800
3. Tivat	3091	500	1079	500			4170	1.000
4. Mrčevac								
5. Sv. Marko-Prevlaka	320	176	420	124	300	160	1.040	460
I. Šire gradsko područje	4.486		1.499		300		6.285	
6. Đuraševići		175	1.420	560			1.420	735
7. Bogišići								
8. Milovići			560	566		163	560	723
9. Radovići	2100	560	2922	450	513	150	5.535	1.160
10. Gošići	300	580	174	140	262	440		
11. Krašići	233		1.382	422	145		1.760	422
II. Područje Krtola	2.633		6.284		798		9.715	3.040
UKUPNO (I+II)	7.119		7.783		1098		16.000	4.500

Broj stanova po naseljima: porast do 2020 godine

Planske cjeline	Stanovništvo		Odnos Stanovništvo S – sezonsko T stanovanje		UKUPNO STANOVA
	br. novih stanova	br.novih stanova			
Lepetane	10	7	59	41	17
Donja Lastva-Seljanovo	20	13	61	39	33
Tivat	790	530	60	40	1320
Mrčevac	160	107	60	40	267
Sv. Marko-Prevlaka	-	-	-	-	-
I. Šire gradsko područje	980	657	60	40	1637
Đuraševići	150	225	40	60	375
Bogišići	200	300	40	60	500
Milovići	53	80	40	60	133
Radovići	590	1560	27	73	2150
Gospic	135	100	47	47	235
Krašići	-	-	-	-	-
II. Područje Krtola	1128	2265	33	67	3393
UKUPNO (I+II)	2108	2922	42	58	5030
Bogdašići	6	2	75	25	8
Gornja Lastva	2	10	17	83	12
III. Vangradsko područje	8	12	44	56	20
UKUPNO I+II+III	2116	2934	42	58	5050

Lokacija, zahvat plana i pozicioniranje

2.14. Naselje Gosici je ruralna cjelina stambenih i ekonomskih objekata, izgrađenih u dalekoj prošlosti u maniru tradicionalne lokalne arhitekture.

Naselje se razvilo na prostoru koje je u prošlosti bilo poljoprivredno zemljište, maslinjaci i voćnjaci. Intervencijom ljudi u prostoru, izgradnjom ograda i podzida načinom karakterističnog suhozida, pejzaz je poprimio odlike kulturnog pejzaza.



satelitski snimak sa unesenom granicom obuhvata plana

Izgrađenu fizičku strukturu predmetnog prostora karakterišu:

- ambijentalna cjelina Gošići - grupacija objekata karakteristične tradicionalne arhitekture;
- izvjestan broj tradicionalnih i novih objekata pozicioniranih na uzvišenju iznad puta i uz put kroz naselje, nastali 80-ih godina XX vijeka, poslije zemljotresa 1979. godine;
- manji broj novih objekata prema polju, nastali 90-ih godina XX vijeka;
- izvjestan broj objekata savremene arhitekture tipa „vile“, namjenjenih sezonskom stanovanju, izgrađeni u posljednjih pet godina.

Objekti u starom jezgru naselja su vremenom gradevinskim intervencijama pretrpjeli promjene u estetskom i funkcionalnom smislu, posebno poslije zemljotresa 1979. godine. Oko starog jezgra se u novije doba razvilo nasejje rasute gradnje, individualnih stambenih kuća, koje formom i detaljima pripadaju uobičajenom stilu novije gradnje duž obale koju odlikuje nedostatak, odnosno odsustvo smislene koncepcije u urbanistickom smislu i odgovarajući arhitektonski izraz, jer isti formom i detaljima ne odražava duh mjesta, nego je univerzalan za sve prostore.

Pored objekata tradicionalne arhitekture, graditeljski fond registruje savremene objekte individualnog stanovanja. Objekti su prilično ujednačeni u pogledu arhitektonskog izraza, bez osobnosti, pretežne spratnosti tri (Po+P+1 ili P+1+Pk) do maksimalnih četiri etaže (P+2+Pk). U

poslednjih par godina uočava se tendencija izgradnje objekata krupnijeg gabarita, kako horizontalnog tako i vertikalnog – do četiri etaže. Prizemni prostori se koriste kao zajednički ili pomoćni, a izuzetni rijetko kao garažni. Komunalna infrastruktura nije adekvatno rješena, a u nekim segmentima uopšte ne postoji (npr. kanalizacija, odvoz smeća).

2.15. Prostor obuhvata Plana predstavlja jugozapadni obronak plodnog Gošićkog polja. Teren je u padu ka sjeveroistoku, obodom polja od nivoa puta ka crkvi sv. Luke sa najnižom kotom na 93,70 mm do najviše kote od 129 metara nadmorske visine, sa pogledom prema susjednim naseljima Kostidi i Radovidi, u prvom planu, brdom Vrmac, u drugom, kao i vrhovima Lovdena.

Granica obuhvata Detaljnog urbanističkog plana Gošidi definisana je Odlukom o izradi DUP-a Gošići (čl. 2., br. 0101-1693 od 30.12.2010.godine) i Programske zadatke (br. 0101-1693/1 od 31.01.2011.godine, a definisana je koordinatama tačaka i katastarskim parcelama u katastarskoj opštini K.O. Gošići.

Na ovaj način postavljena granica Plana obuhvata područje površine cca **11ha 95a (119.500m²)**.

Izradi ovog plana se pristupilo sa ciljem:

- Prenamjene površina u obuhvatu plana, a prema definisanim namjenama iz plana višeg reda – PUP-om Tivat do 2020;
- Razvoja dominantno stambenog naselja;
- Da se omogudi unapređenje individualne ruralno/turističke djelatnosti;
- Da se provjeri mogućnost uklapanja nelegalno podignutih objekata u planski dokument, a prema zadatim urbanističkim parametrima;
- Da se predvide sadržaji kompatibilni stanovanju kojima bi se unapredio život u naselju;
- Prilagođavanja plana vlasničkim strukturama i uslovima (izražena potreba za preparcelacijom zemljišta uz maksimalno poštovanje katastarske podjele);
- Bržeg rješavanja problema nedovoljne infrastrukturne opremljenosti stvaranjem preduslova za njenu izgradnju (koncentracijom stanovanja).

Lokalne i javne percepcije lokacije

2.16. Percepcije u javnosti o tome šta bi predložena zona zahvata mogla doprinijeti regiji entuzijastične su i optimistične. Lokalno stanovništvo, u sezonskom turizmu i valorizaciji plodne prostorne supstance u Gošićima vide glavni izvor prihoda. Stoga se domaće stanovništvo nada da će izgradnja i planirana urbanizacija promijeniti aktuelni ekonomski pad.

Potencijal za seoski turizam – razvoj turističke djelatnosti u ruralnom području prvenstveno se odnosi na revitalizaciju ruralne ambijentalne cjeline koja pruža osnov za razvoj komplementarnih djelatnosti poljoprivrede i male privrede.

Neposredno okruženje, turističko naselje Golf Donji Radovići zapad, PUP-om planirano je za razvoj turističke djelatnosti (uz obalno područje i ambijentalno ruralnu cjelinu Radovići i Kostići), čime se podstiču aktivnosti na obnovi zapuštene poljoprivrede i razvoj različitih vidova male privrede, kao i dr.

2.17. Državni zvaničnici smatraju da će, sa novom predloženom izgradnjom, privući toliko neophodni domaći i strani investitori i bolje iskoristiti prostorni resursi ovog naselja.

2.18. Međutim, svi lokalni stanovnici, predstavnici NVO i privrede prvenstveno su zabrinuti u pogledu toga da li će nova izgradnja donijeti više radnih mesta odnosno mogućnosti da se kroz poljoprivrednu proizvodnju i sezonski turizam generišu značajniji finansijski efekti od dosadašnjih prihoda. Većina privatnih i javnih domaćih zainteresovanih strana očekuje da bi opština trebalo da ima neposrednu korist od izgradnje.

2.19. Stanovništvo takođe snažno podržava *sve opcije privlačenja stranih ulaganja bez obzira da li se radi o joint venture ili opciji* zakupa, pod uslovom da vodi očuvanju zaštite životne sredine i ekonomskom boljitku.

3. Zainteresovane strane (stakeholders)

Turisti

3.1. Postojeće turističko tržište Tivta, Radovića, Krtola i Gošića obuhvata izrazito različite grupe turista u smislu društvenog statusa, aktivnosti i potrošnje, i to: (1) crnogorske turiste (2) turiste iz Srbije kao dominantnu turističku klijentelu (3) turiste iz drugih država bivše Jugoslavije (Makedonije i Bosne i Hercegovine) (4) mali broj - ali u porastu - turista iz Rusije, Poljske, Češke, Holandije, Njemačke i Britanije, i (5) turiste iz Zapadne Evrope i iz SAD.

3.2. Za prvu grupu važi da dolaze u novosagradjene apartmane i borave u sobama za po 10-25 eura na dan, a procijenjeno je da troše 10-15 eura po osobi. Za drugu grupu turista važi da dolaze u porodičnim grupama i tako su činili preko 30 godina unazad. Oni borave u sobama za po 20-40 euro na dan, a procijenjeno je da troše 10-20 eura po osobi.

3.3. Opštinske posjete u cilju marketinga i promocije, kako bi se privukli turisti iz susjednih i država bivše Jugoslavije, rezultirale su novim turistima, koji dolaze po prvi put, iz ovih područja. U razgovorima sa ovim turistima, čini se da oni neće postati gosti koji redovno dolaze duži niz godina, ali mogu proširiti glas i dovesti druge. Oni iz drugih djelova Crne Gore i Srbije (uglavnom Novi Sad i Beograd) vjerovatno će dolaziti u kraće, ali redovne posjete. Mada se Tivat nalazi na osam do deset sati vožnje od Beograda, mnoge srpske porodice su prešle taj put zbog dužeg vikenda na plaži.

3.4. Četvrta grupa turista obuhvata sve veći broj posjetilaca iz drugih zemalja Centralne, Istočne i Zapadne Evrope, posebno Poljske i Rusije. Njih bi takođe mogle privući opštinske aktivnosti na marketingu. Oni takođe više dolaze u grupama i paket aranžmanima. Ovi turisti su boravili u kapacitetima srednjeg kvaliteta i pansionima sa neophodnim uslovima (klima, parking, pranje odjeće itd.).

3.5. Petu grupu turista čini dijaspora iz Zapadne Evrope i SAD. To su redovni posjetioci, sa dugotrajnim vezama sa ovim regionom. Neki od njih su izgradili vikendice, turističke pansione. Mada su redovni gosti, njihov broj se smanjuje zbog opadanja vrijednosti dolara i zbog toga što je druga generacija manje posvećena povratku. Pa ipak, neki očekuju da se penzionišu i investiraju u ovaj region.

Lokalna privreda

3.6. Većina postojećih lokalnih prodavnica, poljoprivrednih i malih sezonskih turističkih jedinica u gošićima usmjereni su na tržište niskoplatežnih i srednje platežnih gostiju. Lokalnu privredu sačinjavaju; relativno mala poljoprivredna gazdinstva i izvjestan broj soba za iznajmljivanje te tzv. objekti male privrede.

NVO i interesne grupe

3.7. Smatra se da u Tivtu ima oko 70 lokalnih NVO ali su svega 20-40-tak aktivne nevladine organizacije. Od ukupnog broja svega par njih su uspjeli da se afirmišu na nacionalnom nivou. Nekoliko nevladinih organizacija su pokazale interesovanje za praćenje posljedica po životnu sredinu i održivosti turističke izgradnje u Tivtu. One se prvenstveno brinu o zaštiti prirode i jedinstvene ekologije ove regije, uz osiguranje održivog razvoja. Ostale lokalne NVO koncentrišu se na pitanja vezana za zaštitu kulturnih tekovina raznih naroda, pravnu reformu, prava Roma i egipćana..... Traženje ekspertize i savjeta od NVO još uvijek ne predstavlja uobičajenu opštinsku praksu.

Vlasnici zemljišta i lokalna samouprava

3.8. Zemljište na lokaciji u zahvatu plana je 100% privatno. Ne postoje zahtjevi za restitucijom ili neki drugi oblik tereta i ograničenja koji bi doveli u pitanje realizaciju investicionih ideja.

3.9. Gradonačelnik Tivta zastupa dvije do tri glavne partie koje trenutno čine koalicionu centralnu vladu. S obzirom na njegovo političko iskustvo, gradonačelnik se stara da svi opštinski zahtjevi prema državnom i privatnom zemljištu, a konkretno opštinski dio od prihoda od bilo kakvog osnova, budu dobro predstavljeni u Podgorici.

3.10. Na dijelu zemljištu u Gošićim jedan broj kuća je izgrađen bez dozvola. Moguće je da će za dio onih koje su gradene prije primjene sistema dozvola biti potreban neki oblik uklapanje u planirane detaljne urbanističke planove, posebno s obzirom da te kuće mogu biti interesantne i sa aspekta obogaćivanja turističke ponude. Naime, mnogi objekti lokalnom stanovništvu donose i zaradu od turizma, od iznajmljivanja soba. Biće potreban pravedan i transparentan oblik izrade urbanističkih planova u dijelu prihvatanja opcija uklapanja objekata ili njihovog rušenja.

3.11. Kada je riječ o neposrednom okruženju i okolnom zemljištu u Gošićima treba pomenuti i komercijalne vlasnike i špekulante. U špekulante mogu spadati lokalni vlasnici zemljišta, nacionalni posrednici, investitori iz dijaspore i/ili drugi strani investitori. Obim špekulacija i potraživanja privatnog vlasništva je gotovo nemoguće utvrditi.

4. Društvene stavke za razmatranje u vezi sa projektom

Pravo vlasništva nad zemljištem, namjena zemljišta i uslovi za restituciju

4.1. Zemljište u Crnoj Gori kategorizованo je kao građevinsko ili poljoprivredno. Građevinsko zemljište može biti javno (državno opštinsko) ili privatno. Poljoprivredno zemljište se dijeli na obradivo i neobradivo, te na ono u javnom ili privatnom vlasništvu. Veći dio gradskog

građevinskog zemljišta je u vlasništvu Vlade, ali privatni udio raste, a Crna Gora nema ograničenja u pogledu privatnog vlasništva nad građevinskim zemljištem. U Zakonu o izgradnji objekata i uređenju prostora takođe se poziva na harmonizovano uređenje i izgradnju u smislu ekonomске, društvene, ekološke, energetske i kulturne upotrebe. U praksi, zvanični prostorni planovi su od ključnog značaja u pokretanju i određivanju konačne namjene zemljišta i izgradnje određene lokacije.

4.2. Pravo "korišćenja" građevinskog zemljišta dobija se sklapanjem ugovora o prenosu sa opštinom ili drugim zakonskim vlasnikom na rok od 30 dana ili uzimanjem zemljišta u zakup na određeni vremenski period. "Pravo korišćenja" odnosi se na vlasništvo nad izgrađenim objektom, daje se na određeni vremenski period i ne može se prenijeti sem putem automatske prodaje izgrađenog objekta. Tri naknade se primjenjuju kad je u pitanju "pravo korišćenja": (1) naknada za dobijanje građevinske lokacije (jednokratna); (2) naknada za uređenje građevinskog zemljišta (jednokratna); (3) mjesecna naknada za korišćenje zemljišta.

4.3. Odobrenje za gradnju mora se dobiti od opštinske službe za urbanizam, koja je nadležna za izdavanje dozvola. Opštine regulišu i procedure, uslove i načine za odricanje prava na gradsko građevinsko zemljište. Svaka opština usvaja i detaljni urbanistički plan, a potom izdaje dozvole za lokaciju za dato zemljište. Pošto se odobri plan gradnje, opština izdaje i građevinsku i upotrebnu dozvolu.

Raseljavanje i preseljenje

4.4. Na nivou lokacije "Gošići" ne postoji problem raseljavanja i preseljenja, s obzirom da se na predmetnoj lokaciji ne planiraju investicioni zahvati koji bi doveli do ovog fenomena.

Mijenjanje društvene/etničke strukture zajednice zbog projekta

4.5. S obzirom da je na lokaciji „Gošići“ već definisano vlasništvo nad katastarskim parcelama, te da je isto u privatnom vlasništvu, ne postoji problem drastičnog mijenjanja etničke i društvene strukture zajednice uslijed predloženog projekta. Sa aspekta šire društvene zajednice u Tivtu, ovo je već turistička regija čiji se socijalni i etnički sastav u znatnoj mjeri mijenja u toku špica turističke sezone.

4.6. Ovaj projekat ne bi morao da ima ključni uticaj na strukturu zajednice i socijalnu koheziju ukoliko bi eventualno nova, dodatna radna mjesta, kao što je za očekivati, preuzeli crnogorski gradjani. Pošto je projekat lociran većinski oblasti sa gradjanima koji imaju rezidečijalni status, etnički sastav bi se mogao promijeniti ako bi se doselili narodi iz drugih djelova zemlje ili drugi stranci.

4.7. Najdublje promjene mogu se, doduše u kratkom jednokratnom vremenskom periodu, pokazati u toku faze gradnje, sa dolaskom manjih ili većih timova radnika odjednom. Međutim, ti timovi vjerojatno neće ostati i ne bi morali da imaju trajnog uticaja.

Kultурне tekovine

4.8. Na prostoru obuhvata Plana **nema registrovanih spomenika prirode**. Međutim, važni su i oni elementi koji čine potencijal za povećanje kvaliteta života stanovnika, tj. životne sredine zbog samih prednosti pejzaža ili zbog njihove uloge kod uključivanja drugih razvojnih programa u pejzaž. Umjerenim korišćenjem predmetnog prostora, a posebno slobodnog neizgrađenog svake parcele za okudnicu, tipa: bašte, livade, vodnjaka..., uspostavljeno je povezivanje među osnovnim elementima.

Na prostoru obuhvata Plana **nema evidentiranih objekata koji predstavljaju zaštitena nepokretna kulturna dobra**. No, i pored toga imalo se u vidu da se u ataru sela Gošići i u njegovoj neposrednoj blizini nalaze značajni arheološki lokaliteti. Pored gradine, na uzvišenju Sv. Luka, na samom obodu polja, konstatovano je nekoliko kamenih tumula. Na dominantnom uzvišenju u neposrednoj blizini sela Gošići, na lokaciji Kovačeva gomila, konstatovani su fortifikacioni ostaci nekadašnje praistorijske gradine. Zaštitni prostor kulturnog dobra nije definisan, kao ni njegova zaštitna („buffer“) zona. S obzirom na prirodu nalaza sa gradine Sv. Luka, konstatovano je da urbanizacija polja nije planirana, tj. predmetni prostor nije u obuhvatu DUP-a Gošići. Prostor tradicionalnog naselja Gošići planskim dokumentom višeg reda prepoznat je kao ambijentalna cjelina. Uslovima / smjernicama Službe zaštite zona ambijentalne cjeline nije definisana. Međutim, kako se planira proširenje površine namjenje stanovanju, a imajudi u vidu da de se ono pored izgradnje novih objekata ostvariti i rekonstrukcijom preostalih koji pripadaju tradicionalnoj arhitekturi, potrebno je „*rekonstrukciju sprovoditi metodologijom koja obezbjeđuje očuvanje karakteristika tradicionalnog graditeljstva, a novogradnju po uzoru na tradicionalnu arhitekturu*“.

5. Ekonomski ograničenja i faktori u vezi projekta

Međunarodno i lokalno finansijsko tržište

5.1. Važna stavka za ukupni uticaj projekta na razvoj na lokalnom i nacionalnom nivou biće stepen u kome su špekulacije već uzrokovale 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 obezbjedjenja za kredit.

5.2. Strani bankari takođe primjećuju da bi se neke od crnogorskih poslovnih banaka mogle suočiti sa nedostatkom i/ili krizom likvidnosti u sektoru nekretnina i predviđa dalje preuzimanje nekretnina. Dok će se od graditelja Gošića očekivati da prikupi i/ili ojača sva neophodna finansijska sredstva, za ostale aspekte od suštinskog značaja za ukupni uspjeh projekta vjerovatno će biti potrebni zajmovi od poslovnih banaka u Crnoj Gori.

Analiza tržišta

5.3. Iako se Tivat i Gošići suočavaju sa stagnacijom broja turista, ova lokacija i dalje privlači porodice i turiste koji traže odnosni ambijent. I pored prirodnih resursa, aktuelna lokacija ne nudi prednosti u smislu upravljanja kulturnim i prirodnim resursima, u poređenju sa drugim lokacijama duž ove jadranske obale. Kao mikrolokacija, suočena je sa sve većom konkurencijom naselja na drugim obalama – mada manje, one su jednakopristupačne i jestinije. Takođe, do

Gošića se ne može doći direktno željeznicom. Trenutno, ona privlači prvenstveno one koji dolaze avionom, autom, mada se čak i tako do drugih lokacija lakše dolazi iz sjeverne Evrope.

Ekonomski troškovi i održivost

5.4. Pored izgradnje gradjevinskih objekata, ovaj projekat treba da se temelji na i daljim investicijama u infrastrukturu i ljudske resurse.

5.6. 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, saobraćaj (putevi), 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.

5.7. Opština ima cca 86 zaposlenih. Veliko broj zaposlenih radi još od vremena Jugoslavije, a mali procenat govori ili se služi engleskim jezikom. Opštinski službenici bi imali koristi od obuke posvećene vođenju i podršci glavnim koncesijama privatnom sektoru. Takođe, opština bi mogla da se popuni još kvalitetnijim osobljem.

Uslovi u pogledu ljudskih resursa

5.8. Od 627 583 stanovnika Crne Gore, 97,5% je pismeno. 2006. godine je 84% stanovništva školskog uzrasta imalo završenu makar osnovnu školu. Crna Gora raspolaže obrazovanim stanovništvom, mada su, prema riječima stanovnika i zvaničnika iz Bara, nivoi produktivnosti još uvek niski, što oni pripisuju nasleđuju socijalističkog perioda.

5.9. Indeks humanog razvoja od 0,799 svrstava Crnu Goru sa Rusijom ili Bugarskom. Minimalna zarada iznosi 55 eura mjesечно a prosječna oko 450 eura. Izraženo u procentima bruto zarada, zaposleni u zvaničnom sektoru primaju penzijsko i invalidsko osiguranje od 21,6% (9,6% plaća poslodavca); zdravstveno osiguranje – 13,5% (6% plaća poslodavac) i osiguranje za slučaj nezaposlenosti – 1% (0,5% plaća poslodavac).

5.10. Zvanična stopa nezaposlenosti je 11,35%. Procijenjeno je da je u Tivatskoj regiji broj nezaposlenih na nivou od 740 osoba. Međutim, ta procjena ne obuhvata rad na crno, sezonsku i povremenu zaposlenost. Lokalni turistički radnik primjećuje da u toku glavne sezone postoji puna zaposlenost i nedostatak radne snage za potrebe sektora usluga.

5.11. Da bi lokalno stanovništvo imalo koristi od predložene izgradnje, biće potrebna znatna obuka iz oblasti ugostiteljskih, poslovnih i turističkih usluga. Samo malo broj mladih ljudi stiče univerzitetsku diplomu (a većini nedostaje iskustvo u menadžmentu i administraciji da bi iskoristili nove prilike koje traže veći nivo vještina. Takođe, nedostaje dovoljno poznавање engleskog i drugih stranih jezika. Predložena izgradnja neće donijeti značajnu korist lokalnom stanovništvu ukoliko im se ne omogući obuka iz oblasti jezika, upravljanja turističkim objektima

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

5.12. Budžet opštine Tivat za 2011 godinu (u daljem tekstu Budžet) sadrži primitke i izdatke u iznosu od 10.105.020 eura. Primici se raspoređuju na:

- ⊕ Tekuće rashode budžeta 2. 626. 020 €
- ⊕ Transfere 1. 681. 000 €
- ⊕ Otplate duga 455. 000 €
- ⊕ **Kapitalne izdatke 5. 143. 000 €**
- ⊕ Pozajmice i krediti 100. 000 €
- ⊕ Tekuću budžetsku rezervu 70. 000 €
- ⊕ Stalna budžetska rezerva 30. 000 €

5.13. Projekcija izdataka ukazuje da će najveći iznos izdataka predstavljati komunalne i lokalne investicije.

6. Stavke i ekonomski parametri u vezi projekta

6.1. Sadržaj investicionih zahvata, koji proizilaze iz urbanističkog rješenja-prepostavke za ekonomsku analizu

PUP-om Tivata za plansku cjelinu Gošići je definisan oblik intervencija - **dogradnja seoskog naselja**. To znači da de se izgradnja u naselju odvijati unutar ili uz sam rub naselja isključivo u obliku interpolacije porodičnih kuća uz postojeće saobradajnice. Utvrđeno je da de se novi objekti planirati principom interpolacije na praznim parcelama unutar izgradenog tkiva postojećeg naselja i po njegovim rubovima. Očuvana je matrica naselja, gupacija cjelina, oblik parcella, dispozicija kuće na parcelli, odnos izgrađenih i neizgrađenih, zelenih površina.

Rezultat je skup urbanističko-tehničkih uslova i zaštitarskih smjernica kojima su definisani principi rekonstrukcije i uređenja ambjentalne cjeline, kao i izgradnje na novim parcelama naselja Gošići.

U obuhvatu plana, dominantna namjena prostora je stanovanje male gustine („individualne stambene kuće“) kojeg prate sadržaji neophodni za udoban i ugodan boravak. Stanovanje će se ostvariti u novim objektima i rekonstrukcijom preostalih koji pripadaju tradicionalnoj arhitekturi ovoga podneblja. Za autohtonu stanovništvo predviđene su veće parcele 600-1200 m², sa slobodnostojećim stambenim objektima i mogudnošću gradnje pomodnih objekata (staje, sjenici).

Javni prostori su planirani tako da budu lako dostupni svim korisnicima. Ovo je sprovedeno sljededim mjerama:

- centralnom dispozicijom javnih površina u odnosu na rasprostranjenost i organizaciju osnovne stambene namjene;

- formiranjem brojnih pristupnih kolskih i pješačkih površina;
- obezbjedenim parkiranjem na prikladnoj udaljenosti;
- ambijentalnim i arhitektonskim uskladivanjem koje prati tradicionalno rješenje, tj. naslijedeno;
- obezbjedenjem slobodnih, neizgrađenih zelenih površina, i sl.

U daljem razvoju naselja, uslovi za izbor sadržaja su sljededi:

- stanovanje tradicionalnog tipa, koje zauzma parcelu i objekat na njoj;
- pratedi sadržaji mješovite namjene i turizma koji se uklapaju u postojede tkivo sa značajnim kulturnim vrijednostima, kao i novoformirano - računa se na obnovu zanata, lokalna ugostiteljskih i uslužnih djelatnosti, i dr. specifičnih prostora;
- u oblasti turizma treba računati na apartmane koji će se dobiti rekonstrukcijom i adaptacijom autentičnih ruševnih objekata;
- razvoj planirati u smislu podizanja kvaliteta usluga i povedanja kapaciteta, kroz adaptacije pojedinih prostora u okviru objekta.

Ukupan sadržaj planiranih investicionih intervencija obuhvata:

- uspostavljanje koncepta cjelovite obnove koja podrazumeva revitalizaciju lokalne ekonomije, uređenje predjela, vradanje identiteta naselju i konačno, popravku kuda i unapređenje javnih površina;
- izgradnja novih objekata arhitektonski uskladenih sa karakteristikama tradicionalne kuće;
- očuvanje i sanacija postojede saobraćajne mreže u svemu po uzoru na očuvano zatečeno rješenja, kako mreže tako i profila ulica omedenih „suvozidom“;
- rekonstrukcija i uređenje postojećih sabirnih ulica i formiranje novih;
- sanacija i izgradnja infrastrukturnih mreža (vodovoda i kanalizacije, električne, telekomunikacije);
- uređenje javnih prostora;
- formiranje lokalnog administrativno-trgovačkog centra, gdje minimalni program sadrži: mjesnu kancelariju, prodavnicu artikala svakodnevne potrošnje, servisne i ugostiteljske radnje (UP 280);
- formiranje manjih radnih pogona (male privrede) koje je moguće organizovati na krupnim parcelama stanovanja;
- izgradnja individualnih stambenih objekata, gdje je izbor objekata (samostalna kuća, dupleks kuća, kuće u nizu) prilagođen prostornim uslovima parcele i morfološkim uslovima terena.

U cilju unapređenja kvaliteta životne sredine preporučuje se da se privatna inicijativa stanovnika usmjeri na uređenje javnih komunikacija (ulice, staze) i uređenje javnih prostora za druženje stanovnika u sklopu centra naselja i na uređenje tipskih ograda i predbašti.

Za teritoriju cijelog plana, ukupne površine 11,95 **ha**, osnovni urbanistički pokazatelji su sljedeći:

NAMJENA POVRŠINA

površine	planirano rješenje	%
za stanovanje (malih gustina) - SMG	95895	80.4
za poljoprivrednu (agrikulturni pejzaž) - PO	2526	2.1
za pejzažno uređenje javne namjene - PUJ	4968	4.2
za saobraćajnu infrastrukturu - DS	15569	13.1
za komunalnu infrastrukturu – IOK	325	0.3
Za slobodne javne površine		
UKUPNO	119283m²	

URBANISTIČKI PARAMETRI I KAPACITETI

Ukupna površina prizemlja	31.478m ²
Ukupna razvijena površina BRGP	67.562m ²
Broj stambenih jedinica	542
Indeks zauzetosti zemljišta na nivou UP-ja DUP-a	0,26
Indeks izgrađenosti zemljišta na nivou UP –la DUP-a	0,56
broj stanovnika	1626
Bruto gustina naseljenosti	136 st/ha

Napomena:

Za obračun kapaciteta korišćeni su sledeći parametri :

Prosječna stambena jedinica u individualnoj gradnji: 125m²

Prosječan broj stanovnika po stanu 3,0

Imajući sve prethodno u vidu, investicioni projekat koji se planskim dokumentom sugerije (planirano rješenje) uključuje:

		planski znak	površina pod namjenom	uk. BRGP	BRGP stanovanja	BRGP djelatnosti
I	Investiciona ulaganja u infrastrukturno opremanje	DS, IOK	95.895	-	-	-
II	Investiciona ulaganja u slobodne javne površine		9.995	-	-	-
III	Investiciona ulaganja za pejzažno i uredjenje javne namjene	PUJ	4968	-	-	-
IV	Investiciona ulaganja u poljoprivredu (agrikulturni pejzaž)	PO	2.526	-	-	-
V	Investiciona ulaganja u stanovanje	SMG	95.895	67.562		
U k u p n o: (od I do V)			209,279	172,744	115,162	57,581
VI	Ostala prateća investiciona ulaganja (izrada inv.-tehničke dokumentacije, naknada za uredjivanje gradj. zemljišta, nadzor, razne saglasnosti i dr.)					

Ekonomski efekti koji se urbanističkim planom generišu procjenjuju se u ovom materijalu na bazi sledećih pretpostavki:

Ekonomski efekti se, u dijelu utvrđivanja naknade za uredjenje gradjevinskog zemljišta, obračunavaju viševarijantno:

- imajući u vidu maksimalni potencijal koji se prepostavlja zahvatom i rješenjima iz urbanističkog plana,
- na nivou realizacije od 50% projektovanih kapaciteta,

Ostali ekonomski efekti se utvrđuju simulacijom maksimalne realizacije parametara iz urbanističkog plana.

Prepostavlja se dinamička komponenta (faznost u realizaciji) kapaciteta iz prostorno planskog dokumenta.

7. PREDMJER I PREDRAČUN ULAGANJA U INFRASTRUKTURNO OPREMANJE PLANIRANE LOKACIJE

Uređivanje građevinskog zemljišta spada u djelatnost od posebnog društvenog interesa. Uređivanje građevinskog zemljišta vrši se prema srednjoročnom i godišnjim programima uređivanja koje donosi jedinica lokalne samouprave.

Osnovni ciljevi programa treba da budu:

- racionално коришћење грађевинског земљишта и боље искоришћавање постојећих капацитета инфраструктурних система,
- ефикасност и економијност у реализацији планираних радова кроз усклађивање просторног положаја, динамике и других услова изградње pojedinih објеката,
- сагледавање укупног обима, структуре, vrijednosti, динамике и услова извршавања радова на уређивању грађевинског земљишта у програмском периоду,
- подстicanje izrade planske i tehničke dokumentacije za prostore i objekte čija je realizacija izvjesna i nužna u narednim godinama,
- formiranje realne i neposredne osnove za utvrđivanje visine naknade za uređivanje грађевинског земљишта коју izmiruju investitori nove изградње и реконструкције постојећих објеката као и naknade за коришћење грађевинског земљишта,
- utvrđivanje izvora финансирања планираних радова на уређивању земљишта у целини и по pojedinim подручјима изградње i vrstama radova,
- kreiranje novih vidova obezbjeđivanja sredstava zasnovanih na većoj poslovnoj motivisanosti investitora kroz uslove izmirenja obaveza primjerenih realnom ekonomskom okruženju (naplata sa rokom otplate i slično),
- blagovremeno предузimanje svih организационих, правних i drugih mjera потребних за ефикасно izvršenje predviđenih radova.

U nastavku se daje tabelarna rekapitulacija predmjera i predračuna ulaganja u infrastrukturno opremanje predmetnog lokaliteta u zahvatu DUP "Gošovići".

REKAPITULACIJA UKUPNIH ULAGANJA U INFRASTRUKTURNO OPREMANJE

Radi obezbjeđenja svih elemenata pune инфраструктурне опремљености планиране локације, prem predmjeru i predračunu iz planskog dokumenta, neophodna su sljedeća ulaganja:

r.b.	Struktura ulaganja	površina	jed. mjere	jedin. cijena	ukupan iznos
1	Elektroenergetika				130.000
2	Telekomunikaciona infrastruktura				86.814
3	Hidrotehničke instalacije				2.027.448
4	Ulaganja u saobraćajnu infrastrukturu				470.679
6	Uređenje skvera	387	m ²	10 €/m ²	3.870
7	Ulaganje u park-šumu	4581	m ²	3 €/m ²	13.629
У К У П Н О:					2.732.440

Kao što se i prethodnog tabelarnog pregleda može vidjeti, neophodno je da opština Tivat u čijoj jurisdikciji se nalaze predmetni urbanistički plan u svom kapitalnom budžetu obezbijedi iznos od 2.718.811 eura za puno infrastrukturno opremanje zemljišta u zahvatu predmetnog DUP-a.

8. UTVRDJIVANJE APROKSIMATIVNOG IZNOSA PROSJEČNE NAKNADE ZA UREDJENJE GRADJEVINSKOG ZAMLJIŠTA.

Ukoliko se ukupni iznos utvrđenih ulaganja u infrastrukturno opremanje podijeli sa ukupno planiranim bruto razvijenom gradjevinskom površinom objekata dobija se aproksimativni iznos komunalnog doprinosa po m^2 koje Opština treba da generiše sa predmetnog područja da bi realizovala ukupna investiciona ulaganja. Obračun je napravljen imajući u vidu dva pretpostavljena scenarija:

$$\begin{array}{ll} \text{Scenario 1 (obračun na bazi maksimalnog BGP)} & 2.718.811 € : 63.597 m^2 = 42.76 € \\ \text{Scenario 2 (obračun na bazi 50% projektovanog BGP)} & 2.718.811 € : 31.799 m^2 = 85.50 € \end{array}$$

U BRGP uključena je površina svih planiranih objekata. Iz prethodnog se vidi da je neophodno da Opština Tivat "doneše" Odluku o naknadi za uredjivanje gradjevinskog zemljišta u iznosu od **42.76 €/m²** (prosječno na nivou zone) da bi prihodima za odnosnog područja finansirala izgradnju primarne infrastrukture i njeno dovodenje do predmetnih urbanističkih parcela. Rezultat bazira na prepostavci realizacije 100% dozvoljenje BRGP.

Prema postojećoj odluci o naknadi za komunalno opremanje gradjevinskog zemljišta (SL. list Crne Gore - opštinski propisi" br. 02/10 od 14.01.2010. godine, visina naknade za KO Gošići, koja pripada V zoni, naknada za komunalno opremanje gradjevinskog zemljišta za namjenu stanovanja iznosi **35 €/m²**, odnosno **43 €/m²** prosječno za poslovne namjene.

Iz prethodnog se može zaključiti da je urbanistički projekat, **u ekonomskom smislu, samodovoljan** jer se prihvatljivim iznosom naknade za uredjivanje gradjevinskog zemljišta može finansirati opremanje planirane lokacije svim elementima planirane infrastrukturne opremljenosti.

9. FAZNOST U REALIZACIJI

Postojeći nivo izgrađenih struktura i infrastrukturne opremljenosti ukazuje na umjereni razvojni karakter ovog Plana. To znači da se realizacijom Plana prostor postepeno transformiše u gušću cjelinu stambenog karaktera sa potencijalom ka razvoju ruralnog turizma. Iz tog razloga fazna realizacija planskih cjelina predstavlja mogući način za kontrolu razvoja prostora Plana.

U tom smislu, četiri planske cjeline imaju tri faze realizacije.

Faza 1 vremenski okvir: 2012 – 2016. U ovoj fazi planirano je da se: rekonstruiše i revitalizuje centar naselja (obnove ruševine, izgrade i opreme javni prostori, izgrade prostori namjenjeni sadržajima različitih djelatnosti); uspostavi veza između centra i obnovljenog dijela ambijentalne cjeline; izgradnja saobraćajnice radnog naziva „G1“ sa kružnim tokom; realizacija planirane hidrotehničke i elektroenergetske mreže na trasi saobradajnice radnog naziva „G1“.

Sprovodenje planiranih aktivnosti po zonama:

- zona A – završetak realizacije saobraćajne i komunalne infrastrukture radnog naziva i „G1” i realizacija 50% planiranih kapaciteta stanovanja;
- zona B – završetak realizacije saobraćajne i komunalne infrastrukture radnog naziva i „G1”; realizacija planiranih kapaciteta stanovanja malih gustina; zaštita, održavanje i prezentacija 50% arhitektonskog nasljeđa ambijentalne cjeline i uređenje javne površine – skvera.

Faza 2 vremenski okvir: 2016 – 2020. U ovoj fazi planirano je da se realizuje: dio saobraćajne i infrastrukturne opremljenosti uz trasu ulica radnog naziva „G1”, „G2”, „G3” i „G4”, „G7”; - uspostavi veza između formiranog centra i njegovog neposrednog okruženja namjenjenog stanovanju; zatvori granica naselja na strani prema istoku, ka ambijentalnoj cjelini Radovići i Novom naselju; zatvori granica naselja na strani prema zapadu – prema zelenim površinama gariga, zemljišta koje je uz granicu obuhvata plana. Sprovođenje planiranih aktivnosti po zonama:

- zona A – završetak realizacije saobraćajne i komunalne infrastrukture radnog naziva „G2” i „G7”; i kompletna realizacija planiranih kapaciteta stanovanja;
- zona B - izgradnja saobraćajnice radnog naziva ulica „G3” i „G4” sa infrastrukturnom opremom; završetak realizacija planiranih kapaciteta stanovanja i obnove ambijentalne cjeline.
- zona C – završetak izgradnje saobradajnica radnog naziva ulica „G1” i „G3” uz paralelno izvođenje planirane hidrotehničke i elektroenergetske mreže i kapaciteta stanovanja.

Faza 3 vremenski okvir: 2020. U ovoj fazi planirano je da se realizuje: dio saobraćajne i infrastrukturne opremljenosti uz trasu ulica radnog naziva „G5” i „G6”; realizuje sve što je planirano za izgradnju (da bi se zatvorila granica naselja na strani prema sjeveru –plodnom polju), obnovu i rekonstrukciju (ambijentala cjelina i sva novoplanirana izgradnja); naselje Gosići očuvane i obnovljene životne i izgrađene sredine predstavlja ugodno i udobno mjesto za život i posjetu. Sprovođenje planiranih aktivnosti po zonama:

- zona B – završetak izgradnje saobraćajnice radnog naziva ulica „G5” i „G6”, realizacija planirane hidrotehničke i elektroenergetske mreže uz iste; realizacija preostalih planiranih kapaciteta stanovanja.
- zona A i C – završetak preostalih planiranih kapaciteta stanovanja;
- zona D - realizacija planiranih kapaciteta stanovanja.

**10. PROCIJENJENA INVESTICIONA VRIJEDNOST PLANIRANIH ULAGANJA
U ZAHVATU DUP "GOŠIĆI" PO NAMJENI**

<i>Red. broj</i>	<i>NAMJENA</i>	<i>Planski znak</i>	<i>Površina</i>		<i>Broj pl. objekata</i>	<i>brgp/ m²</i>	<i>Cijena EUR/m²</i>	<i>Iznos u EUR</i>
			<i>m²</i>	<i>%</i>				
1	Investicciona ulaganja u zonu stanovanja	SMG, SS						29,315,960
1.1	<i>Objekti</i>				195	67,562	400	27,024,800
1.2.	<i>Zemljište</i>		96,929				40	3,877,160
2	Investicciona ulaganja za pejzažno i uredjenje javne namjene	PUJ	387 4543				10.00 3.00	17,499
3	Infrastrukturni sistemi							2,714,941
	<i>Elektroenergetika</i>							130,000
	<i>Telekomunikaciona infrastruktura</i>							86,814
	<i>Hidrotehničke instalacije</i>							2,027,448
	<i>Saobraćajna infrastruktura</i>							470,679
4	Prateći troškovi							3,688,626
	<i>Projektno tehnička dokumentacija, ekološki elaborati i dr.</i>					67,562	15	1.013,430
	<i>Komunalni doprinos</i>					67,562	43	2.905,166
5	Oprema ugostiteljskih, trgovinskih, sportskih i kulturnih obj.							50,000
SVEUKUPNO (1 do 5):								35,787,026

11. Projektovani prihodi i finansijski rezultati po osnovu valorizacije ukupnih kapaciteta

Obzirom da se radi samo o preliminarnim kalkulacijama, u nastavku se daje projekcija finansijskog rezultata bazirana na uobičajenim „benchmarking“ standardima u odnosnim djelatnostima. Polazi se od pesimističkog scenarija koji uvažava trenutnu globalnu ekonomsku a sve zbog ambicije da se u kontekstu "worst case scenario" (najgoreg scenarija) provjeri ekomska samoodrživost projekta.

Imajući prethodni prilaz u vidu, planiranje finansijskog toka projekta bazira se na predviđanjima stepena zauzetosti u izgradjenim objektima. Smatramo da popunjenost od 20 % na godišnjem nivou u cjelokupnoj zoni individualnog stanovanja namjenjenom sezonskom izdavanju, za ove kapacitete predstavlja realan target, pri današnjim okolnostima, u narednom 5-godišnjem periodu, s tim što bi se plan korišćenja kapaciteta dalje razvijao u pravcu podizanja iskorišćenosti.

Nismo analizirali individualne elementi svih pojedinačnih operativnih i drugih troškova već smo primijenili uobičajene turističke troškovne standarde ili "benchmarks" i to kao ukupni procenat na pojedinu prihodnu kategoriju za svaki pojedinačni turistički sadržaj.

	Uk. smještajni kapac.	
	bruto površina u m ²	relni smještajni kapacitet na naivou od 50% maksimalno utvrđenog
<i>Ukupna površina postojećih i planiranih objekata, potencijalnih za izdavanj/obračun polazi od jedne etaže</i>	25.115	12.557
UKUPNO	25.115	12.557

Plan iskorišćenosti kapaciteta i ukupnog prihoda:

$$12.557 \text{ m}^2 \times 0.5 \text{ €/m}^2 \times 30 \text{ dana} \times 12 \text{ mjeseci} \times 20 \% = 452.052 \text{ €}$$

Troškovi izdavanja soba

Korišćeni su sljedeće pretpostavke i iskustveni standardi troškove po osnovu prodaje soba/smještajnih kapaciteta:

- troškovi pranja 200 eura godišnje po objektu,
- troškovi održavanja čistoće 100 eura godišnje po objektu,
- troškovi električne energije - 1.000 eura godišnje po objektu,
- troškovi vode - 600 eura godišnje po objektu,
- troškovi odvoza smeća - 600 eura godišnje po objektu,
- troškovi kablovske televizije - 90 eura godišnje po objektu,
- ostali troškovi - 200 eura godišnje po objektu,
- troškovi zaposlenih radnika - paušalno 150.000 eura godišnje

Prihodi od ugostiteljstva (jela i pića) i trgovine u centralnoj zoni

Ukupan prihod po osnovu rada ugostiteljstva i prodavnica izračunat je na osnovu iskustvenih parametara u okruženju i planskih orijentacija:

- dnevni prihod u predsezoni 300 Eur-a, (odnos pića i hrane 65:35),
- dnevni prihod u sezoni 800 Eur-a (odnos pića i hrane 55:45),
- dnevni prihod u podsezoni 500 Eur-a (odnos pića i hrane 65:35).
- dnevni prihod u vansezoni 200 Eur-a (odnos pića i hrane 80:20),

Ovakva dinamika potrošača i finansijski efekti se, imajući u vidu lociranost objekata, kvalitet ponude i kretanja u restoranima i pabovima u neposrednom okruženju, ocjenjuju realnom varijantom. Imajući prethodno u vidu, ukupan prihod trgovačkih i ugostiteljskih kapaciteta od prodaje, trgovačke robe, jela i pića obračunat je na sledeći način:

r.b	Struktura	Dnevni prihod	Broj dana	Ukupan prihod
1	Vansezona	200	215	43.000
2	Predsezona	300	30	9.000
3	Sezona	800	90	72.000
4	Podsezona	500	30	15.000
UKUPNO:				139.000
5	prihod po osnovu trgovine			85.000
SVEUKUPNO				224.000

Troškovi trgovačke robe, hrane i pića

Troškovi direktnog materijala (hrana i piće) proizilaze iz normativa utroška i nabavnih cijena i obračunati su na osnovu sledećih pretpostavki:

- odnos hrane i pića u ukupnim troškovima uzet je iz pretpostavki o utvrđivanju ukupnog prihoda,
- na osnovu izvršenih tržišnih ispitivanja u ugostiteljstvu Tivta i Kotora dobijeni su sledeći podaci o maržama:
 - hrana - odnos 1 : 2.50
 - piće - odnos 1 : 3.20

Imajući u vidu strukturu realizacije, ukupni direktni troškovi iznose:

r.b	Proizvod	Ukupan prihod	% pića	marža	Uk. troš. pića	% hrane	marža	Trošak hrane	Uk. trošak	sveukupni trošak
1	Vansezona	43.000	80	1:3,2	10.750	20	1:2,50	3.440		
2	Predsezona	9.000	65	1:3,2	1.828	35	1:2,50	1.260		
3	Sezona	72.000	55	1:3,2	12.375	45	1:2,50	12.960		
4	Podsezona	15.000	65	1:3,2	3.047	35	1:2,50	2.100		
		139.000			28.000			19.760	47.760	103.010
5	trošak robe									55.250

Projekcija finansijskog rezultata (apstrahovani rashodi finansiranja):

Prihodi	Iznosi u eurima	Struktura u % u odnosu na uk. prihod
Prihodi od izdavanja soba	452,052	66.87%
Prihodi od jela i pića	139,000	20.56%
Prihodi od telefoniranja	0	0.00%
Prihodi od izdavanja sadržaja	0	0.00%
Ostali prihodi	85,000	12.57%
Ukupan prihod	676,052	100%
Troškovi		
Troškovi hrane i pića	47,760	7.06%
Troškovi zaposlenih	150,000	22.19%
Troškovi trgovачke robe	55,250	8.17%
Troškovi dozvola za izdavanje privatnog smještaja	29,000	4.29%
Troškovi boravišnih taksi	29,000	4.29%
Troškovi održavanja čistoće	3,000	0.44%
Troškovi pranja	6,000	0.89%
Troškovi električne energije	30,000	4.44%
Troškovi vode	18,000	2.66%
Troškovi odvoza smeća	18,000	2.66%
Troškovi kablovske televizije	27,000	3.99%
Ostali troškovi	60,000	8.88%
Troškovi kamata	0	0.00%
Ukupni troškovi	473,010	69.97%
Bruto profit	203,042	30.03%
Porez na bruto profit	18,274	2.70%
Neto profit	184,768	27.33%

12. DRUŠTVENA KORISNOST PROJEKTA-DIREKTNI (FINANSIJSKI) I INDIREKTNI PRIHODI DRŽAVE

12.1. Indirektni efekti razvoja i poslovanja projekta

Očekuje se da će gradnja i poslovanje predmetnog projekta imati sljedeće indirektne efekte:

- Rast zaposlenja i prihoda povezanih grana privrede (građevinarstvo, saobraćaj, poljoprivreda, prehrambena industrija, ostala industrija, trgovina itd). 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 je, u Crnoj Gori, reda veličina od oko 400 do 600 miliona Eura.
- Rast cijena zemljišta i nekretnina na području Gošića, Luštice, Radovića i okruženja.
- Znatno povećanje investicione aktivnosti,

12.2. Direktni efekti razvoja i poslovanja projekta

Državni direktni prihodi iz ovog projekta uključuju:

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

Pored prethodnog, direktni efektni se očekuju i u zoni generisanja dodatne zaposlenosti. Pretpostavka iz našeg obračuna je da bi izgradnja zone centralnih djelatnosti i mješovite namjene trebala da angažuje zaposlenost reda 20-30 radnika.

12.2.1. Prihodi od komunalnog doprinosa:

Imajući u vidu prethodne obračune investicionih ulaganja u izgradnju stambenih, poslovnih i ugostiteljskih kapaciteta, država može, po osnovu pune valorizacije prostora koji je zahvaćen ovim urbanističkim planom, za potrebe infrastrukturnog opremanja, očekivati ukupan prihod u iznosu od cca:

UKUPNO:	2.714.941 €
----------------	--------------------

12.2.2. Prihodi od boravišne takse i poreza na dodatu vrijednost:

Prihod od boravišne takse i poreza na dodatu vrijednost po osnovu ugostiteljske i trgovačke djelatnosti (pod pretpostavkom da je riječ o godini potpune izgradjenosti svih sadržaja kao i prepostavljenog korišćenja kapaciteta) iznosi:

Struktura	PDV i boravišne takse na sobe	PDV na ostale sadržaje
Prihodi od PDV-a		
Prihodi u I godini	452.052	224.000
Ukupan PDV/bor. takse		31.644
Stope PDV-a	7% i paušal	17%
Plaćeni (ulazni) PDV		
Ulazni PDV za nabavke kao % u odnosu na troškove		38.080
Neto PDV/bor. taksa koji ide Državi		69.724

12.2.3. Prihodi od poreza na neto dobit:

Prihodi od poreza na neto dobit	18.274
---------------------------------	--------

12.2.4. Prihodi od dozvola za izdavanje privatnot smještaja

Prihodi od dozvola	29.000
--------------------	--------

12.2.5. Prihodi od poreza na lična primanja:

Zaposleni	Broj zaposlenih	Prosječna plata na mjesecnom nivou	Bruto plate za 12 mj.	Porez na lična primanja
Zaposleni u poslovnim prostor. i ugostiteljstvu	30	417	150.000	13.500
Ukupno:				13.500

12.2.6. Prihodi od poreza na nepokretnost:

Prihodi od poreza na nepokretnosti cca	45.000 €
--	----------

U totalu, Država, pod pretpostavkom realizacije punog kapaciteta projektovanih sadržaja u zahvatu DUP "Gošići", može očekivati jednokratni godišnji prihod u iznosu od **2.714.941 €** po osnovu naplate naknade za uredjivanje gradjevinskog zemljišta i redovne godišnje prihode u iznosu od **175.498 €** po osnovu poreza na dobit preduzeća, poreza na dodatu vrijednost, poreza na plate zaposlenih, boravišnih taksi i poreza na nepokretnost. Direktni efekti se odnose i na zaposlenost koja iznosi reda 30 radnika.

Prepostavljeni efekti se odnose na scenario potpune izgradjenosti i potpune valorizacije svih urbanističkih parametara iz urbanističkog plana.