

CRNA GORA

OPŠTINA TIVAT

Sekretarijat za uređenje prostora i

zaštitu životne sredine

Broj:0906-350-up-89/1

Tivat, 29.09.2014.godine

Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Tivat, na osnovu člana 30 stav 1 Zakona o slobodnom pristupu informacijama (»Sl.list CG » br. 44/12) i člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku (»Sl.list RCG »br.60/03, »Sl.list CG« , br.32/11), postupajući po zahtjevu Starčević Ivana iz Tivta, Radovići bb, radi pristupa informaciji, donosi

RJEŠENJE

- 1. Usvaja se** zahtjev Starčević Ivana iz Tivta, broj 0906-350-up-89 od 26.09.2014.godine, pa mu se dozvoljava pristup informaciji:
- Stranice broj 1, 7, 21, 38, 43, 50, 53 i 81 Nacrta Urbanističkog projekta Turističkog kompleksa „Pržno II – Tivat“, obrađivač CAU Centar za arhitekturu i urbanizam Podgorica, jun 2011. godine
2. Pristup informaciji iz tačke 1 ovog Rješenja ostvariće se kopiranjem informacije podnosiocu zahtjeva.
3. Navedenu kopiju podnosilac zahtjeva će preuzeti lično.
4. Troškovi postupka određuju se u iznosu od 2 eura koje je Starčević Ivan dužan uplatiti na žiro račun broj 510-9146777-39, i o tome dostaviti odgovarajući dokaz.
4. Žalba protiv ovog Rješenje ne odlaže njegovo izvršenje.

Obrazloženje

Starčević Ivan iz Tivta, Radovići bb obratio se Sekretarijatu za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Tivat, zahtjevom, broj 0906-350-up-89 od 26.09.2014. godine, da mu se omogući pristup informaciji „Izvodi – stranice iz Nacrta Urbanističkog plana Pržno II iz juna 2011. godine, u štampanoj formi, i to Stranice broj 1, 7, 21, 38, 43, 50, 53 i 81“.

U predmetnom postupku, Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Tivat je utvrdio da posjeduje traženu informaciju, te da se u istoj ne nalaze podaci čijim bi se objelodanjivanjem ugrozio neki od interesa iz člana 14 Zakona o slobodnom pristupu informacijama, pa nalazi da zahtjev treba usvojiti kao osnovan, u skladu sa članom 13 i članom 21 stav 2 Zakona o slobodnom pristupu informacijama.

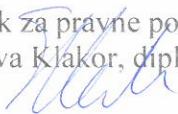
Budući da se pristup omogućava kopiranjem informacije, to se primjenom člana 33 stav 2 Zakona o slobodnom pristupu informacijama kojim je propisano da „Podnosilac zahtjeva snosi troškove postupka za pristup informaciji koji se odnose na stvarne troškove organa vlasti radi kopiranja, skeniranja i dostavljanja tražene informacije, u skladu sa propisom Vlade Crne Gore“ i člana 2 Uredbe o naknadi troškova u postupku za pristup informacijama („Sl. list CG“, broj 02/07), određuje naknada troškova postupka u ukupnom iznosu od 2 eura, računajući i stvarne troškove kopiranja.

Shodno članu 36 Zakona o slobodnom pristupu informacijama (»Sl.list CG « br. 44/12) žalba na ovo rješenje ne odlaže njegovo izvršenje.

Na osnovu izloženog, rješenje je kao u dispozitivu.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Agenciji za zaštitu podataka o ličnosti i pristup informacijama u roku od 15 dana od dana prijema istog, neposredno ili preko ovog Sekretarijata. Žalba se podnosi u dva primjerka, sa dokazom o uplati 5,00 eura administrativne takse na žiro račun broj 510-9146777-39.

Savjetnik za pravne poslove
Stanislava Klakor, dipl.pravnik



DOSTAVLJENO:

- Starčević Ivan, Radovići bb
Tivat
 - Agencija za zaštitu podataka o ličnosti i pristup informacijama
Kralja Nikole broj 2, Podgorica
- Arhivi

Ivan Starčević

Gina Gora OPŠTINA TIVAT				
Priljena: 26-09-2014				
Organizacijski	Klasif. znak	Red.br.	Prilog	Vrijednost
0306-	350-	40-89		

Sekretarijat za urbanizam
Opština Tivat
n/r Načelnika

MOLBA

Poštovani,

na osnovu Zakona o slobodnom pristupu informacijama, molim Vas da mi dostavite ovjerene izvode-stranice iz Nacrta Urbanističkog plana Pržno II, iz Juna 2011. godine, u štampanoj formi, i to

str. br. 1, str. br. 7, str. br. 21, str. br. 38, str. br. 43, str. br. 50, str. br. 53, str. br. 81

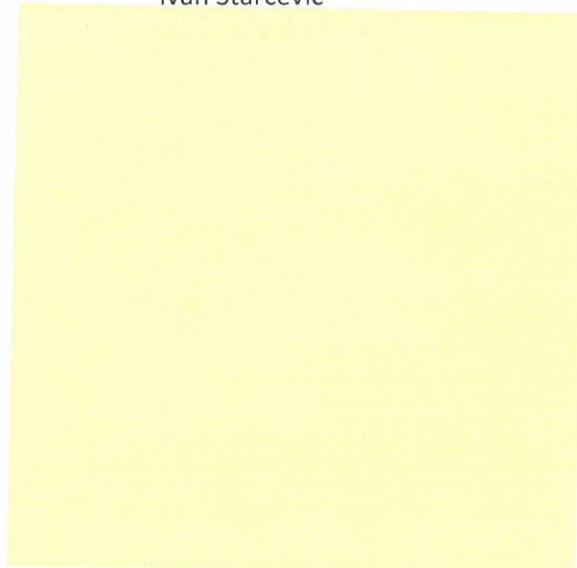
U nadi da ćete udovoljiti mojoj molbi i ispoštovati vašu zakonsku obavezu, u što skorijem roku, srdačno Vas pozdravljam.

U Krtolima 26.09. 2014.god

Podnosioc molbe



Ivan Starčević





Naručilac: Opština Tivat
Obrađivač: C A U Centar za arhitekturu i urbanizam
Podgorica, jun 2011. god

Urbanistički projekat Turistički kompleks "PRŽNO II - Tivat"

- NACRT -

Urbanistički projekat Turistički kompleks " Pržno II " - Tivat

Naručilac plana:

Opština Tivat

Obradivač plana:

CAU Centar za arhitekturu i urbanizam

Bul Džordža Vašingtona BB, Podgorica

Direktor :

Predrag Babić, dipl.inž.građ.

odgovorni planer:

Uranela Radovanić, dipl.inž. arh.

Licenca br: 1209-9018/1

Radni tim:

Urbanizam:

Dragana Šuković, dipl.inž.arh. odgovorni planer, licenca br 04-723/1

Predrag Babić, dipl. inž. građ. planer, licenca br 1201-9020/1

Aleksandar Ašanin, dipl.inž.arh.

Jelena Radovanić, inž. arh.

Infrastrukturni sistemi:

Simeon Matovic, dipl. inž. građ. (saobraćaj) , planer- Licenca br:1201-9017/1

Zdenka Ivanović, dipl. inž građ. (hidrotehnička infrastruktura), planer-Licenca br: 05-752/06-05

Igor Strugar, dipl. inž. el. (elektroenergetska infrastruktura) planer-Licenca br: 10-1503/1

Vladimir Slavić, dipl.inž el (telekomunikaciona infrastruktura) planer- Licenca br: 10-1320/1

Vesna Jovović, dipl. pejz. arh. (planer- pejzažna arhitektura) planer- Licenca br: 05-2388/06

Doc. dr Radinko Kostić, dipl. ing. met. (zaštita od požara i eksplozija) Licenca br: 05-404/1

Demografsko ekonomska analiza:

Zorica Babić, dipl.ecc , Planer-Licenca br: 05-404/1 od 02.02.2010. god.

Tehnička obrada i koordinacija :

Miroslav Vuković, dipl.rac.

Mladen Vuksanović, B.A.in managment.

Koordinator projekta ispred naručioca:

Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine , Opština Tivat,

Sekretar

Tatjana Jelić, dipl.pravnik

Savjetnik za urbanizam

Vesna Nikolić, dipl. arh

Podgorica , jun 2011

Urbanistički projekat Turistički kompleks Pržno II

PROGRAMSKI ZADATAK

Pravni osnov

Pravni osnov za izradu UPa Turistički kompleks Pržno II sadržan je u Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl.list CG broj 51/08) i u Programu uređenja prostora opštine Tivat za 2011. godinu (Sl.list CG-opštinski propisi broj 4/11)

Planski osnov

Planski osnov za izradu UPa daje PUP Tivat do 2020. godine, Odluka o donošenju PUPa Tivta objavljena je u Sl.listu CG-opštinski propisi broj 24/10.

Obuhvat i granice

Površina UPa je 6,58 ha
Granica je definisana Odlukom o pristupanju izrade UPa.

Podloge i mjerilo

UP se radi u mjerili 1: 500, na ažurnim topografsko katastarskim podlogama.
UP se radi u digitalnoj formi a isporučuje u analognoj i digitalnoj formi u skladu sa Ugovorom o izradi UPa i *Pravilnikom o načinu uvida, ovjeravanja, potpisivanja, dostavljanja, arhiviranja, umnožavanja i čuvanja planskog dokumenta*, Sl.list CG 71/08.

9. Planska cjelina - Radovići

planska zona	planska jedinica	planska podjedinica	indeks zauzetosti zemljišta (z)	indeks izgrađenosti zemljišta (i)	površina ha	oblik intervencije*	primjedba
9.1 DUP Radovići			0,40	0,75	32,58	UD	
	9.1.1 AC Radovići		0,18	0,30	5,24	UR	
9.2 UP Turistički kompleks Pržno II			0,20	0,75	6,58	NP	
9.3 Otvoreni prostor							
	9.3.1 Groblje				18,70		

Planska zona 9.2 – UP Turistički kompleks Pržno II

Površina zahvata UPa je 6,58 ha.

Urbanistički projekat Pržno II obuhvata prostor sjevernog dijela uvale Pržno koji se nastavlja na prostor današnjeg hotelskog kompleksa "Plavi horizonti". Prostor ima izuzetne prirodne kvalitete: stjenovita obala koja strmo izranja iz uvale Pržno nastavlja se terenom blagog nagiba koji je pokriven prirodnom šumom čiju osnovu čine stabla primorskog bora.

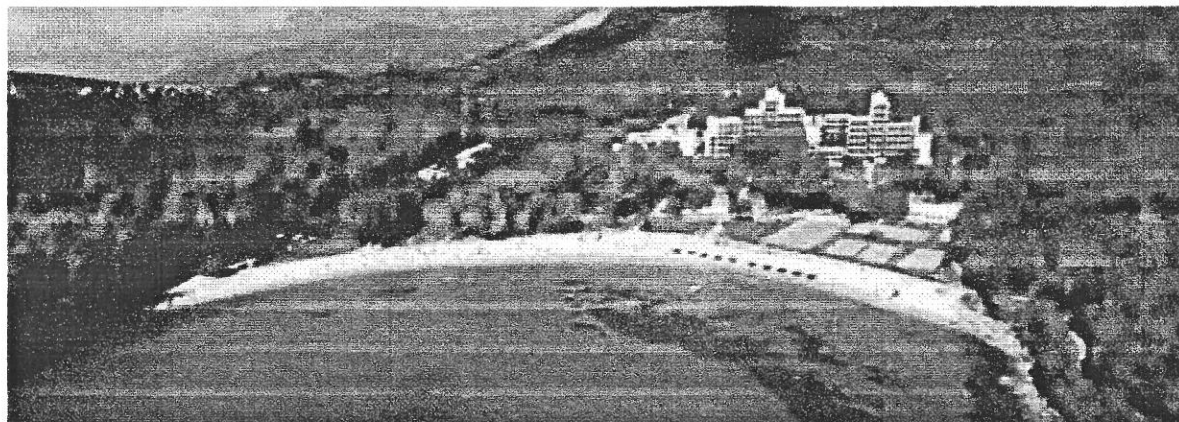
I ANALITIČKI DIO

1. ANALIZA PRIRODNIH KARAKTERISTIKA PLANSKOG PODRUČJA

GEOGRAFSKI POLOŽAJ LOKACIJE

Urbanistički projekat Pržno II obuhvata prostor parka i kampa današnjeg hotelskog kompleksa "Plavi horizonti". Hotelski kompleks čini hotel izgrađen početkom sedamdesetih godina prošloga vijeka, auto kamp, sportsko rekreativne tereni, plažni restoran i parkovske površine. Hotel je u zaleđu jedne od najljepših plaža crnogorskog primorja .

Uvala Pržno je udaljena kopnenim putem oko 9 km od aerodroma Tivat i oko 92 km od aerodroma Pg.

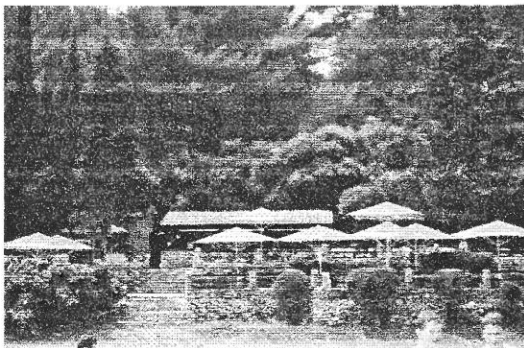


GEOLOŠKE I GEOSEIZMIČKE KARAKTERISTIKE

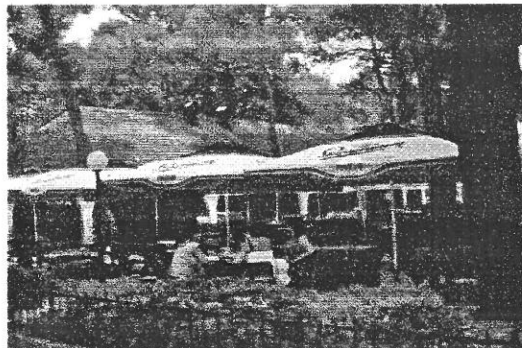
Litostratigrafski sastav i tektonika terena

Poluostrovo Luštica pripada geotektonskoj jedinici Parautohtona. U građi ove jedinice učestvuju karbonatni sedimenti gornje krede (mastiht) i foraminiferski krečnjaci srednjeg eocena, flišni sedimenti srednjeg i gornjeg eocena i sedimenti srednjeg miocena.

Sedimenti gornje krede, razvijeni na Luštici, predstavljeni su sivim, bjeličastim i mrko-žučkastim krečnjacima, vapnovitim i bituminoznim dolomitima, dolomitičnim krečnjacima, laporovitim krečnjacima sa proslojcima i muglama rožnaca, karbonatnim brečama i brečastim krečnjacima. Ovi litološki članovi se međusobno smjenjuju i postepeno



Kafe

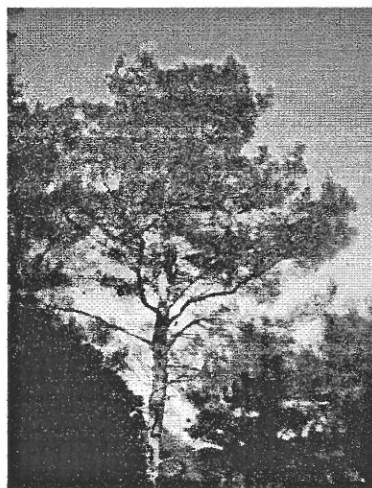


Restoran uz obalu

Urbanistički projekat Pržno II obuhvata prostor sjevernog dijela uvale Pržno koji se nastavlja na prostor današnjeg hotelskog kompleksa "Plavi horizonti". Prostor ima izuzetne prirodne kvalitete: stjenovita obala koja strmo izranja iz uvale Pržno nastavlja se terenom blagog nagiba koji je pokriven prirodnom šumom čiju osnovu čine stabla primorskog bora. Između borova je nisko rastinje, autohtonih biljnih vrsta. Sve ukupno, stjenovita obala sa floristički i estetski vrijednom borovom šumom čine mediteranski pejzaž visoke vrednosti.

Sama plaža Pržno koja je u zoni morskog dobra je zaštićena kao spomenik prirode. PUPom je predloženo da se i stjenovite obale u zalivu Trašte zaštite kao spomenik prirode.

Na prostoru UPa danas nema izgrađenih objekata. Duž cijele obale, kroz borovu šumu prolazi pješački put ugažen u prirodnom terenu bez ikakvih građevinskih intervencija. Prostor je komunalno neopremijen.



Depadansi se nalaze u središtu mirišljavih voćnjaka. Voćnjaci sačinjeni od stabala limuna, narandži, avokada, maslina, badema ili japanske kajsije daju poseban identitet svakom segmentu ovih depadansa.

Svaki apartman ima zaseban ulaz tako da se mogu prilagođavati i mijenjati uvijek pružajući ekskluzivan doživljaj uz raznovrsnu i interesantnu fasadu i šetnju kroz dvorište. Veći apartmani imaju i sopstveni bazen dok se sa apartmana najbližih plaži prostire zadivljujući neprekidan pogled na more.

Spuštajući se niz zapadni dio lokacije, **brendirane vile** su pozicionirane tako da ih obasjava jutarnje sunce. Zahvaljujući topografije lokacije, svaka vila ima predivan pogled na more. Smještene u postojećim starim šumama, četiri tipa vila se mogu naći u raznim veličinama .

Ekskluzivan prilaz duž osiguranog i privatnog puta garantuje vlasnicima vila privatnost i bezbjednost bilo da oni žive u četvorosobnim ili petosobnim vilama, „trophy“ ili „palace“ vilama.

Ove vile se nalaze u blizini cvjetnih livada, uživajući u benefitima blizine idilične prirode lokacije i hotelskih sadržaja. Ovakav položaj dodatno doprinosi njihovoj ekskluzivnosti dajući brendiranim vilama proširen baštenski prostor.

Bašta za organizovanje događaja na otvorenom nalazi se u neposrednoj blizini balske sale. Sistem terasa omogućava da se ovaj prostor koristi na razne načine od mogućnosti njegovog pretvaranja u terasu za organizovanje formalnih večera, preko travnate površine fleksibilne namjene do zasvođenog koridora sa kojeg se pruža pogled.

Na travnjaku se mogu postaviti šatori i tako se koristiti kao dodatni prostor za organizovanje događaja ili kao mjesto za neformalna okupljanja pored „gazebo“ šanka. Dodatni sadržaji i čitav spektar površina se pruža u nastavku balske prostorije na vrhu, preko travnjaka i kroz veliki luk i banket zonu do tačke gdje se prostire pogled na more.

Vodna osa se pruža duž čitave lokacije, pored depadansa i voćnjaka do plaže. Bazen ispred plaže predstavlja prag posle kojeg nastupa prostrana plaža sa sprudovima od sitnog pijeska koji se pružaju sve do tirkizno plave vode.

Dva glavna elementa rizorta - različiti vodni oblici od bazena sa „beskrajnim ivicama“ do kaskadnih fontana i pješačke staze koje se pružaju pored njih povezuju hotel sa plažom. Sa približavanjem plaži, osna linearnost se razbija ustupajući mjesto organskoj formi plažnog bazena.

Od tri postojeća bazena **glavni bazen** ima dominantnu ulogu. Ovaj bazen se nalazi na samom kraju vodne ose i pruža dosta prostora za opuštanje, uključujući i nižu terasu. Sa noćnim osvjetljenjem, bazen sija kao dragi kamen pružajući bogatiji doživljaj i vodeći posjetioce kroz ulazni koridor prema azurno plavoj vodi. Intervencija u pejzažu ovdje je minimalna, sa svega nekoliko elemenata urađenih u jarkim bojama kako bi se uokvirili spektakularni pogledi na more.

Livada puna divljeg poljskog cvijeća predstavlja dašak divljine u središtu rizorta. Funkcionišući kao tampon zona između hotela i brendiranih vila u šumi, funkcija ove livade je mnogostruka.

Bilo da se koristi kao prostor za bavljenje jogom, meditacijom, za piknik, ekološke šetnje ili posmatranje autohtonih oblika biljnog i životinjskog svijeta, ovaj koridor postepeno se transformiše od formalnog hotelskog pejzaža u šumsku zonu oko vila.

Materijali za parterno uređenje za potrebe projekta Plavi Horizonti pažljivo su odabrani uz njihovu kombinaciju sa paletom čvrstih materijala za arhitekturu i materijala izvedenih iz lokalnih koji se koriste u Crnoj Gori, posebno na području Tivta/Kotora.

Paleta sadnica koja će se koristiti za projekat Plavi Horizonti predstavlja konstantan podsjetnik raznovrsnosti i bogatstva pejzaža Crne Gore.

Postojeći dinamičan pejzaž sačinjen od maslina, šumskih borova, čempresa i poljskog cvijeća obogaćuje iskustvo posjetilaca. Sve ove i druge vrste su inkorporirani u bašte ovog projekta, naglašavajući ključne aspekte sveukupnog koncepta pejzaža.

Sadnice oko zgrada i plato koji zadržava formalan oblik kako bi se istakla arhitektura i vrste biljaka su šarenije i plodonosnije. Kako se udaljavate od objekata, izgled pejzaža dobija više organsku formu i stapa se sa okolnim izvornim pejzažom.

T2 OSNOVNI POKAZATELJI:	
Površina urbanističke parcele	65822.347 m ²
indeks izgrađenosti parcele	Max 0.175
indeks zauzetosti	Max 0.45
maksimalna spratnost	P+2 tj tri etaže
parking mjesta riješiti na vlastitoj parceli prema kriterijumu	min 100 PM (GM) na parceli (tj 2.4PM /1 vila)
T2 IZVEDENI POKAZATELJI:	
Max BGP	29 620 m ²
Max zauzetost parcele	11 394 m ²
Broj vila	oko 42
Broj ležajeva	oko 238
Broj osoba	oko 476
Broj zaposlenih	160*
Gustina	72 turista/ ha a 36 ležaja/ha
slobodne-zelene površine u okviru parcele po krevetu	802 po ležaju

*Broj zaposlenih će zavisi od hotelskog operatera , ali uz normativ 1 zaposleni / 3 gosta procijenjeni broj zaposlenih je oko 160.

Pri izračunavanju urbanističkih parametara, na urbanističkim parcelama, sutereni i potkrovlja se obračunavaju prema važećim propisima. Spratnost , zauzetost i BGP objekata mogu biti manji od iskazanih maksimalnih vrijednosti. Otvoreni (nenatkriveni) bazen ne ulazi u obračun površina.

2.2. MJERE ZAŠTITE PRIRODNE I KULTURNE BAŠTINE

U svrhu izrade konzervatorskih smjernica – mjere zaštite kulturne baštine, dostavljeni su Prostorno-urbanistički plan opštine Tivat, Zakon o zaštiti prirode (Sl. list RCG, br. 36/77, 39/77, 2/89, 29/89, 39/89, 48/91, 17/92, 27/94, Zakon o zaštiti spomenika kulture (Sl. list RCG, br. 47/91, 27/94), Lista zaštićenih područja Crne Gore (prema Zakonu o zaštiti prirode), Popis arheoloških zona i arheoloških lokaliteta za opštinu Tivat.

2.3. MJERE ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH I DRUGIH NEPOGODA

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG br. 57/1992) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG br. 8/1993).

Pored mjera zaštite koje su postignute samim urbanističkim rešenjem ovim uslovima se nalažu obaveze prilikom izrade tehničke dokumentacije kako bi se ostvarile sve potrebne preventivne mjere zaštite od katastrofa i razaranja. Radi zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda, zbog konstatovanih nepovoljnosti inženjersko-geoloških, hidroloških i seizmičkih uslova tla, sva rješenja za buduću izgradnju i uređenje prostora moraju se zasnivati na nalazima i preporukama PUP Tivat.

Neophodno je sprovesti naknadna geotehnička istaživanja u pogledu hidroloških svojstava tla, kao i konstatovanje drugih relevantnih elemenata za temeljenje objekata, postavljanje saobraćajnica i objekata komunalne infrastrukture. Zbog visokog stepena seizmičke opasnosti sve proračune seizmičke stabilnosti izgradnje zasnivati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke rejonizacije, a objekte do opšteg interesa, sračunati na 1 stepen seizmičke skale veći od opšte seizmičnosti kompleksa.

Radi smanjenja opasnosti od poremećaja postojeće ravnoteže stanja stabilnosti tla, kao i aktiviranja potencijalnih klizišta, terene ocjenjene kao nestabilne i uslovno stabilne ne treba koristiti za izgradnju objekata bez prethodnih sanacionih zahvata.

NAMJENA		struktura				Cijena EUR/m ²	Iznos u EUR
		zauzetost		BGP			
		m ²	%	m ²	%		
1	Turističko-ugostiteljski sadržaji			26.668,00			34.668.400,00
T2	Turističko naselje			26668,00		1300,00	34.668.400,00
2	Infrastrukturno opremanje						3.694.824,14
	Saobraćaj u zoni zahvata						577.687,50
	Saobraćaj-kontaktna zona						291.915,00
	Hidrotehničke instalacije u zoni zahvata						646.284,60
	Hidroteh.inst.kontaktna zona						104.481,00
	Elektroenergetika						1.322.100,00
	Telekomunikaciona infrastruktura						58.500,00
	Pejzažno uređenje						693.856,04
3	Ostali troškovi						5.310.812,48
	Projektno tehnička dokument.			26.668,00		25,00	666.700,00
	ekoloski elaborati, saglasnosti i dr.						
	isciscavanje terena						200.000,00
	Nadzor					2%	1.140.616,48
	Naknada za uređ.građev.zemljišta						3.253.496,00
	Marketing						250.000,00
4	Oprema turističkih vila, restorana			26.668,00		150,00	4.000.200,00
	UKUPNO (1 do 4):						47.674.236,62

Procjena je izrađena pod pretpostavkama izgradnje cjelokupnog kompleksa (nije uključena kamata na kreditna sredstva za finansiranje izgradnje).

Projektovani finansijski rezultati Turističkog naselja

Turistički kompleks Plavi horizonti smješten na izuzetno atraktivnoj lokaciji sa pogledom na more, bogatom florom I faunom, bujnim maslinjacima I borovom šumom, predivnom plažom Pržno , obalnim šetalištem planiranim duž cijele obale kojim je povezan sa UP Pržno I , daju posebne čari planiranoj turističkoj valorizaciji kompleksa. Blizina aerodroma Tival, marine Porto Montenegro, NP Lovćen, NP Skadarsko jezero, mogućnost organizovanja splavarenja Tarom I mnogih sličnih turističkih atrakcija koje nudi Crna Gora, doprinose povećanju vrijednosti ovog projekta.

Projekcija polazi od pretpostavke da će kompleks biti otvoren tokom čitave godine, da će istim upravljati poznati hotelski svjetski operatori (Four seasons, Luxury Collection, Raffles, One & Only), da će ostvariti skoro 100%-nu popunjenost u glavnoj sezoni, 35-50% u predsezoni i podsezoni i u ostalom periodu uz dobar marketing zadovoljavajuću popunjenost..To nas dovodi do prosječne godišnje popunjenosti od 50%.

Kada su u pitanju cijene soba, apartmana, kao i svih pratećih sadržaja na kojima se zasniva finansijski plan, pretpostavili smo da će cijene dostići nivo razvijenih destinacija do perioda otpočinjanja eksploatacije planiranih kapaciteta.

Model prodaje i povratnog zakupa poželjno je uvesti za apartmane i vile, što bi investitorima pružilo fleksibilnost da kupe I ponude svoju jedinicu (kada se ne koristi) . Preporučena prosječna prodajna cijena iznosi 6000,00 €/m² .

3. prihodi od poreza na lična primanja
4. prihodi od poreza na nepokretnost

Prihodi od poreza na promet nepokretnosi

Predloženo rješenje izgradnje Vila predviđa i mogućnost prodaje istih . Cijena luksuznih vila bi se kretala u prosjeku oko 6.000,00 €/m² . Očekivani prihod od poreza na promet nepokretnosti po stopi 3%, država bi trebala najvećim dijelom koristiti za kapitalne izdatke. U varijanti prodaje 50% izgrađenih Vila može se očekivati prihod u iznosu od cca 2.400.120,00 €.

Prihodi od naknada za građevinsko zemljište

Uredjivanje građevinskog zemljišta vrši se prema srednjoročnim i godišnjim programima uredjivanja, koje donosi jedinica lokalne samouprave.

Prema odgovarajućem članu Odluke Opštine Tivat, o naknadi za uređivanje građevinskog zemljišta, naknada se sastoji od:

- naknade za pripremu građevinskog zemljišta
- naknade za prethodna ulaganja
- naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta
- naknade za pogodnosti koje zemljište pruža korisniku

Imajući u vidu zoning opštine Tivat, stepen postojeće infrastrukturne opremljenosti i planirana ulaganja u ove sadržaje a koje padaju na teret Investitora, obračunati su sa slijedećim troškovima:

Red.br.	Struktura	Povrsina m ²	Komun.dopr.	Ukupno (EUR)
T2	Turističko naselje	26.668,00	122,00	3.253.496,00
	UKUPNO	26.668,00		3.253.496,00

Prihod od poreza na dodatu vrijednost

PDV na sobe u prvoj godini projektovanog perioda (stopa 7%) iznosi 560.518,56 €.

PDV na ostale sadržaje u prvoj godini projektovanog perioda (stopa 17%) iznosi 557.062,80 €.

UKUPNO PDV (I godina): 1.117.581,36 €

Prihodi od poreza na neto dobit

Prihod od poreza na neto dobit u prvoj godini iznosi 418.833,95 €.

Prihodi od poreza na lična primanja

PLAN: PREGLED OSTVARENIH KAPACITETA, BILANS POVRŠINA I URBANISTIČKI POKAZATELJI NA NIVOU ZAHVATA

Za teritoriju cijelog plana od 6.58 ha planirani urbanistički pokazatelji su sljedeći:

▪ površina zahvata plana na kopnu (6.58 ha)	65822.347 m2
▪ ukupna BGP objekata	29620 m ²
▪ ukupna zauzetost terena	11394 m2
▪ broj vila	42
▪ ukupan broj korisnika (kreveta / osoba):	238 k. / 476 o.
▪ broj zaposlenih	160
▪ kapacitet hotelskog kupališta u kontaktnoj zoni za standard 10m2/kupaču i faktor jednovremenosti 1.3	1330 osoba
▪ prosječna gustina korišćenja na nivou plana	72 turista / ha
▪ indeks zauzetosti terena u zahvatu plana	0,175
▪ indeks izgrađenosti u zahvatu plana	0,45

Napomena : u zahvatu plana je jedna urbanistička parcela