

**FAKULTET ZA MEDITERANSKE POSLOVNE STUDIJE
TIVAT**

SILVANA VIDOVIĆ

**RAZVOJ OPŠTINE TIVAT KROZ PROJEKTE NAUTIČKOG
TURIZMA**

SPECIJALISTIČKI RAD

Tivat, 2015

**FAKULTET ZA MEDITERANSKE POSLOVNE STUDIJE
TIVAT**

**RAZVOJ OPŠTINE TIVTA KROZ PROJEKTE NAUTIČKOG
TURIZMA**

SPECIJALISTIČKI RAD

Predmet: Marine i nautički turizam

Mentor: Doc. dr Predrag Sekulić

Student: Silvana Vidović

Smjer: Nautički turizam i upravljanje marinama

Br. indeksa: S 19/14

Tivat, 2015.

S A D R Ž A J

SAŽETAK	4
UVOD	5
1.RAZVOJA NAUTIČKOG TURIZMA	7
2.NAUTIČKI TURIZAM	8
2.1.Pojam i definicije.....	9
2.2.Podjela i tipovi nautičkog turizma.....	10
2.3.Struktura nautičkog turizma.....	13
3.SPECIFIČNOSTI TURISTIČKOG RAZVOJA TIVTA	15
3.1.Geografski položaj i karakteristike Tivta.....	15
3.2.Klimatske pogodnosti.....	16
3.3.Saobraćajna povezanost.....	17
3.2.1.Drumski saobraćaj.....	17
3.2.2.Vazdušni saobraćaj.....	17
3.2.3.Pomorski saobraćaj.....	18
4.OPŠTINA TIVAT I USLOVI ZA NAUTIČKI TURIZAM	20
5.MTRZ »SAVA KOVAČEVIĆ« - ARSENAL	21
6.PROJEKTI NAUTIČKOG TURIZMA U TIVTU	23
6.1.Porto Montenegro.....	23
6.2.Luštica Development.....	30
6.3.Ostrvo Sveti Marko.....	31
6.4.Qatari Diar – Plavi horizonti.....	35
ZAKLJUČAK	39
LITERATURA	40

S A Ž E T A K

Tivat je mali gradić, smješten u centralnom dijelu Bokokotorskog zaliva, sa veoma povoljnim klimatskim uslovima, velikom količinom sunca, dobrom saobraćajnom povezanošću (drumski saobraćaj, avionski i pomorski saobraćaj), mnoštvom lokalnih atrakcija, i kao takavo Tivatsko područje je kraj sa jedinstvenim prirodnim ljepotama.

Geografsko – klimatski uslovi i ljepote prirode, Tivat svrstavaju u veoma privlačno turističko mjesto.

Cilj ovoga rada je da objasni „šta je to nautički turizam“, i prikaže Tivat kao idealno mjesto za nautički turizam kroz neke od već postojećih i budućih investicija, važnih ne samo za Tivat, već i za cijelu Crnu Goru.

U radu biće riječi o luksuznoj marini Porto Montenegro, Luštici development, Ostrvu Sveti Marko i Qatari Diar.

Tivat je dokaz da se nautički turizam u Crnoj Gori veoma brzo razvija i to je razvojna šansa koju treba iskoristiti.

Ključne riječi: Tivat, nautički turizam, Porto Montenegro, Luštica, Plavi Horizonti.

U V O D

Nautički turizam je novi privredni fenomen, koji je u protekloj deceniji dobio značajno mjesto i u crnogorskom turizmu i privredi. Značajan udio u cjelokupnom svjetskom turizmu zauzima nautički turizam i na taj način brzo i nepovratno mijenja ekonomsku i socijalnu sliku svijeta.

U ovom specijalističkom radu pokušaću Vam približiti i prikazati Opštinu Tivat nekada i sada, kroz razvoj nautičkog turizma.

Prirodni potencijali Crne Gore su idealni za razvoj nautičkog turizma. S jedne strane izlazi na jadransko-mediteranski prostor, a s druge strane je okrenuta Srednjoj Evropi. U nautičkom turizmu, segmentu turističke ponude kojeg karakteriše luksuz, očituje se rastući renome Crne Gore. Kao specifični oblik turizma, nautički turizam je obilježen kretanjem turista plovilima po moru, jezerima ili rijekama, uključujući njihovo pristajanje u luke nautičkog turizma i obuhvata svu infrastrukturu luka potrebnu za prihvatanje nautičkih turista. Prema prihodima koji se ostvaruju takvim kretanjima, nautički turizam je jedan od unosnijih oblika turizma za turistički receptivnu zemlju, pa svakako i Crnu Goru, a samim tim i za mali bokeljski grad kao što je Tivat.

Pri razvoju nautičkog turizma u Crnoj Gori, treba imati u vidu dva pravca koja vode ka istom cilju:

- maksimalno korišćenje kapaciteta za vezove u već postojećim lučicama i marinama i
- izgradnja kvalitetne infrastrukture za nautičare u marinama.

Polazeći od specifičnih infrastrukturnih i logističkih zahtjeva marina, te potreba i očekivanja nautičkih gostiju, treba, gdje god je to moguće, prilikom izbora lokacija za nove objekte, nastojati da se koriste lokacije koje su manje atraktivne za ostale vrste turizma, a zadovoljavaju uslove za izgradnju luka za nautički turizam.

Polazeći od svega gore navedenog Tivat je postao idealno mjesto za razvoj nautičkog turizma i kao takav postoji velika šansa da postane vodeća nautička destinacija na mediteranu.

Naučni problem istraživanja sastoji se u objašnjenju nastanka nautičkog turizma i uslovima njegovog nastanka na području Tivta. Riječ je o osnovnim teorijskim definicijama i praktičnim primjenama nautičkog turizma u razvoju turizma u Tivtu.

Predmet istraživanja predstavlja suštinu onoga “što” se istražuje. Predmet istraživanja proizilazi iz polaznog naučnog problema istraživanja, a odnosi se na preuzimanje izabranih definicija i objašnjenja pojmova, značenja i suštine nautičkog turizma. Predmet istraživanja ovog rada je nautički turizam, prikazan kroz definicije, pojmove, značenje i uticaj nautičkog turizma na razvoj Tivta.

Cilj istraživanja je da se ukratko analiziraju razna tumačenja pojedinih teorijskih i praktičnih aspekata nautičkog turizma i primjene u oblasti turizma. Predstaviti Tivat nekad i sad, planove razvoja i uticaj istih na razvoj grada.

Hipoteza istraživanja jeste smjernica koja se raznim argumentima provjerava. Hipoteza treba da bude adekvatna predmetu istraživanja, provjerljiva i potvrđljiva određenim teorijsko-praktičnim postupkom.

U radu će biti postavljene sljedeće hipoteze:

- Grad Tivat sa okolinom ima sve potrebne resurse za razvoj nautičkog turizma,
- Razvoj nautičkog turizma doprinijeće da Tivat bude prepoznativ kao svjetski poznata destinacija za turizam uopšteno,
- Nautički turizam poboljšaće turističku ponudu grada, a samim tim i produžiti trajanje turističke sezone,
- Razvoj nautičkog turizma doprinijeće veća ulaganja u infrastrukturu, otvaranje novih radnih mjesta i sl.

To je pokušaj rješenja problema. Hipoteza treba da je relevantna, provjerljiva, plodna, jednostavna i saglasna sa svim dokazanim. Pravila valjanosti hipoteze su : njihova provjerljivost se mora odnositi na predmet istraživanja, da je saznajno vrijedna, da je jezički i konkretno formulisana i da je zasnovana na teoriji oblasti kojoj pripada.¹

Način istraživanja možemo uopšteno shvatiti kao sistem misaonih i tehničkih postupaka kojim se realizuje istraživanje. Shvaćen kao plan istraživanja, način istraživanja se može sistematizovati na sledeće postupke: prikupljanje podataka, obrada podataka, izvještavanje o rezultatima istraživanja.

Prikupljanje podataka se vrši na osnovu : dostupne literature iz predmetne oblasti, postojeće dokumentacije, podacima prikupljenim na terenu, anketama koje mogu biti javne i anonimne i sl. Pri obradi podataka primjenjeni su sledeći postupci: kontrola, sređivanje, analiza i zaključivanje o podacima.

¹ Nikić S., Metodologija naučno istraživačkog rada (autorizovano predavanje), Kotor, 2008., str.147-148

Opravdanost istraživanja može biti naučna i društvena. Kod naučne opravdanosti istraživanja doprinos može biti u oblasti same pojave u njenom opisu i u oblasti metodologije. Društvena opravdanost istraživanja je uslovljena doprinosom istraživanja rješavanja društvenih problema.

Istraživanjem kroz ovaj rad, pokušala sam da ukazem na važnost nautičkog turizma ne samo na razvoj turizma kao grane privrede, nego i na uticaj koji ima nautički turizam na razvoj Tivta kao turističke destinacije, a samim tim i na uticaj nautičkog turizma na ekonomiju.

U **zaključku** je prikazana sinteza istraživanja i analiza koja je sprovedena u tekstu.

1. RAZVOJA NAUTIČKOG TURIZMA

Prva prekookeanska krstarenja koja se ujedno mogu i smatrati i pretečom savremenog nautičkog turizma, zabilježena su krajem 18. vijeka, kada su 1866. godine, Amerikanci Hudson i Fitchem prešli Atlantik za 38 dana.

U svijetu se pojavljuje u 17 i 18. vijeku i razvija se brzo do polovice 19. vijeka. Na sve brži razvoj nautičkog turizma uticali su bolji uslovi života (veće slobodno vrijeme i veća finansijska sredstva za turističku potrošnju), s jedne strane i kroz proizvodnju sve većeg broja plovila po pristupačnim cijenama, s druge strane.

Savremeni turizam je u svojoj evoluciji napustio model turizma temeljenog na moru, suncu i pijesku, te je ponudu usmjerio na selektivni turizam. Neki od selektivnih vrsta turizma su kulturni, zdravstveni, kongresni, ruralni, sportski i sl. Nautički turizam naziva se još i maritimni, primorski ili jahting. Sam naziv ukazuje na njegov sadržaj i način zadovoljavanja njegovih korisnika.²

U raznim pomorskim zemljama svijeta trenutno je razmješteno i plovi oko 150 miliona plovila nautičkog turizma. Tu spadaju: jaht, jedrilice, motorni čamci i sl. Preko 500 miliona ljudi je aktivno uključeno u nautički turizam zbog rekreacije.

² Dulčić, A., Nautički turizam i upravljanje lukom nautičkog turizma, Split, 2002

U tom razdoblju karakteristične su dvije faze razvoja i to:³

- Klasični nautički turizam
- Savremeni nautički turizam

Klasični nautički turizam karakteriše spontanost u razvoju i odsustvo državnog uplitanja u njegovo poslovanje i razvoj. Prvi počeci nautičkog turizma su vezani uz nautičke sportove: jedrenje i veslanje. Tako su u 16. vijeku javlja Yahting takmičenja u Holandiji.

Počeci nautičkog turizma u Engleskoj su vezana uz povratak kralja Karla II Stuarta, iz holandskog zarobljeništva, koji se vratio sa jahtom, a njegov primjer su nastavili slijediti plemići. Početkom 18. vijeka u Engleskoj se osniva prvi yachting klub, a u Italiji krajem 19. vijeka i prvo regatno društvo.

Razdoblje klasičnog nautičkog turizma, koji je bio ograničen na uski krug bogatih ljudi, trajalo je relativno dugo.

Savremeni nautički turizam karakteriše se po uplitanju države u njegov razvoj. Ovo razdoblje je i karakteristično po masovnom uključivanju sve većeg broja stanovništva u nautičko-turistička kretanja, pojavom novih oblika nautičkog turizma i sve udobnijim plovilima te većem broju usluga koje se pružaju u nautičkom turizmu. Razvoj savremenog nautičkog turizma vezan je uz kružna putovanja, osnivanje jedriličarskih klubova, pojava plastičnih masa za proizvodnju plovila i dizel motora za njihov pogon, kao i izgradnja sve većeg broja luka nautičkog turizma.

2.NAUTIČKI TURIZAM

Nautički je turizam turistički fenomen koji se u poslednjih dvadesetak godina vrtoglavo razvija ostvarujući fizičke i finansijske rezultate kakve u kontinuitetu ne ostvaruje nijedna druga djelatnost. Ekonomski historičari razvoja turizma slažu se da je nautički turizam u početnom razvojnom razdoblju i da se visoki rezultati tek očekuju.⁴

³ Šamanović, J., Nautički turizam i management marina, Split, 2002

⁴ Luković T., Nautički turizam, definiranje i razvrstavanje, Split, 2007

2.1.Pojam i definicije

Nautički turizam je vid turizma koji se odvija na vodi ili uz vodu. Ime je nastalo od grčke riječi *naus* (lat. *navis*) koja znači brod. U širem smislu njeno značenje se veže uz pomorstvo, plovidbu i brodarenje.

U stranoj literaturi pojam nautičkog turizma se često poistovjećuje s pojmom *marine tourism* ili *nautical tourism*.

Ovako definisan pojam se direktno vezuje za plovidbu i druge aktivnosti na moru. Međutim, nautički turizam se ostvaruje na rijekama i jezerima, njihovim obalama, na vlastitim ili iznajmljenim plovilima za rekreaciju, razonodu i sport, stacionarno ili u plovidbi.

Raznolikost definicija nautičkog turizma u našoj literaturi se može ilustrovati činjenicom da neki autori u nautički turizam ubrajaju i vožnju putničkim i teretnim brodovima, drugi vožnju malim čamcima i jedrilicama, luksuzna krstarenja kruzerima, sve oblike turizma koji su vezani uz vodu, kao što su, uz već navedeno, sportovi na vodi, ronjenje itd.

Što se pod pojmom nautički turizam najčešće podrazumijeva sadržano je u sljedećim definicijama:

- Nautički turizam je multifunkcionalna turistička djelatnost sa veoma izraženom pomorskom komponentom,
- Nautički turizam je selektivni oblik turizma koji potrebu za plovidbom u smislu zabave i odmora uobličava kroz turističku ponudu,
- Nautički turizam je plovidba i boravak turista – nautičara na plovnim objektima (jahta, brod i sl.), kao i boravak u lukama nautičkog turizma radi odmora i rekreacije,⁵
- Nautički turizam je skup aktivnosti i odnosa koji su uzrokovani boravkom turista – nautičara u lukama nautičkog turizma i plovidbom na vlastitim, iznajmljenim ili tuđim plovnim objektima radi rekreacije, sporta ili razonode.

Kao osnovne djelatnosti nautičkog turizma navode se sljedeće usluge:⁶

1. Iznajmljivanje prostora uz uređenu i djelimično ili potpuno zaštićenu obalu za smještaj plovnih objekata i turista nautičara koji borave na njima,
2. Iznajmljivanje plovnih objekata,

⁵ Zakon o turizmu Crne Gore

⁶ Delibašić M., Specifičnosti i mogućnosti razvoja nautičkog turizma u Crnoj Gori na primjeru „MC Marine Budva“, *Economics & Economy*, 2013.

3. Usluge skipera,
4. Prhvat, čuvanje održavanje plovnih objekata na vezu u moru i suvom doku,
5. Usluge snabdjevanja nautičara (vodom, gorivom, namirnicama, rezervnim djelovima, opremom i sl.),
6. Uređenje i prišrema plovnih objekata,
7. Davanje različitih informacija nautičarima (vremenska prognoza, nautičk vodič),
8. Škole jedrenja, obuke za skipere, i
9. Druge usluge za potrebe nautičkog turizma.

Konkurentnost nautičkog turizma za pojedinu zemlju gradi se na osnovu:

1. Opštih faktora – klimatsk uslovi, ljepota i čistoća mora, prirodnih ljepota, stepenom naseljenosti i sl.
2. Posebnih faktora – saobraćajne povezanosti, sigurnosti plovidbe, broja i opremljenosti luka nautičkog turizma, ljubaznosti i obrazovanosti radne snage, bogate ponude usluga održavanja plovila, atraktivnih sadržaja na kopnu, kulturna ponuda, cijene usluga, odgovarajuća zakonska regulativa sl.

2.2.Podjela i tipovi nautičkog turizma

U dostupnoj literaturi osnovna podjela nautičkog turizma napravljena je prema vrsti djelatnosti.

*Prema toj podjeli nautički turizam se dijeli na:*⁷

- ❖ Luke nautičkog turizma,
- ❖ Čarter,
- ❖ Kruzing.

⁷ Brčić I., Orlandić R., Nautički turizam Faktori i elementi, Tivat, 2010

Sa stanovišta veličine i vrste plovila, nautički turizam se dijeli na:

- ❖ Brodski (putnički, putničko-turistički brodovi, putničko-teretni brodovi, trajekti, hidrokrilni brodovi i sl.),

Slika br.: 1 Kruzer



Izvor: www.portofkotor.co.me

- ❖ Jahting turizam (jahte raznih tipova i veličina za krstarenje i izlete),

Slika br.: 2 Jahta



Izvor: www.yachtcharterfleet.com

- ❖ Moto-nautički turizam (jedrilice, čamci s motorom i bez njega, gliseri raznih vrsta, raznovrsna plovila za sport i razonodu i sl.)

Slika br.: 3 Jedrilica



Izvor: www.yachtscroatia.com

Sa stanovišta obima plovidbe:

- ❖ »veliki« nautički turizam (plovidba u velikim plovnim objektima – okeanska plovidba, krstarenja u zatvorenim morima, kruzina itd.),
- ❖ »mali« nautički turizam ili zabavna navigacija (jahte, jedrilice, sportski čamci itd).

Sa stanovišta organizacije nautičkog turizma na tipove prema ambijentu u kome se realizuje:

- ❖ Nacionalni,
- ❖ Međunarodni,
- ❖ Obalni,

- ❖ Prekomorski,
- ❖ U zatvorenim morima,
- ❖ Na unutrašnjim vodama (rijekama i jezerima).

Tipovi nautičkog turizma prema motivu:

- ❖ Kupališni,
- ❖ Podvodni (ronilački),
- ❖ Izletnički,
- ❖ Boravišni,
- ❖ Plovidba radi sporta i razonode,
- ❖ Krstarenje,
- ❖ Jedrenje,
- ❖ Nautički turizam na otvorenim morima – ostrvski,
- ❖ Turistički prevoz,
- ❖ Kombinovani.

2.3.Struktura nautičkog turizma

Postojeća literatura prilazi tretiranju nautičkog turizma ne ulazeći u suštinu samog pojma. Nautički turizam je složen sistem koji može u potpunosti funkcionisati jedino ako svi njegovi pojedinačni konstituenti funkcionišu u potpunosti.

Iz definisanja pojma nautičkog turizma prepoznaju se njegovi konstitutivni djelovi. Kao osnova pojavljuje se voda – prirodni resurs, medij bez koga nautički turizam ne bi egzistirao. Prirodni resursi, kao osnov razvoja nautičkog turizma, uvijek su povezani sa vodenim prostorom (more, jezera, rijeke), obalnim rubom i klimom koja vlada u tom području.

Mnoge svjetske metropole su nastale i razvile se na obalama mora, uz riječne tokove ili blizu jezera.

More i obalni rub je najznačajniji prirodni element za razvoj nautičkog turizma.

Jezera, prirodna ili vještačka, su specifične destinacije i predstavljaju bogatu turističku destinaciju.

Rijeke su, takođe, područja interesantna za nautičke turiste. One mogu da ponude niz atraktivnosti koje savremeni nautički turista potražuje, npr. kajakaštvo, splavarenje, ribolov itd.

Posmatrano kroz teoriju sistema, nautički turizam je sistem koji sačinjavju faktori i elementi koji su u međusobnoj zavisnosti, a skupa djeluju u zajedničkom medijumu – vodi.

Pod faktorima nautičkog turizma se podrazumijevaju luke nautičkog turizma i plovila.

Luka nautičkog turizma je turistički objekat koji u poslovnom, prostornom, građevinskom i funkcionalnom pogledu čini cjelinu, ili koji u okviru šire prostorne cjeline ima izdvojeni dio i neophodne uslove za potrebe nautičkog turizma.

Plovila za nautički turizam su plovni objekti s motorom ili bez njega, prikladni za krstarenje na moru, rijekama, jezerima i kanalima radi razonode, zabave i rekreacije.

Razlikuje se 6 osnovnih vrsta plovila za nautički turizam:

- ❖ turistički brod,
- ❖ jahta,
- ❖ jedrilica,
- ❖ gliser,
- ❖ čamac, i
- ❖ ostala plovila.

Slika br.: 4 Sistem nautičkog turizma



Izvor: Nautički turizam - Faktori i elementi

Elementi nautičkog turizma se ugrubo mogu podijeliti na tri grupe:

- grupa za zadovoljavanje potreba iz oblasti sportova na vodi,
- grupa za rekreaciju, i
- zabavna grupa elemenata.

3.SPECIFIČNOSTI TURISTIČKOG RAZVOJA TIVTA

Na početku, Tivat se gradio spontano. Prvi urbanistički plan je Hofmanov plan iz 1936. godine kojim je bila planirana izgradnja današnjeg centra grada.

Tivat kao naselje i njegov razvoj u status grada posljednjih 100 godina bio je orjentisan isključivo na vojnu industriju. Stogodišnji rad remontnog zavoda uslovio je nedovoljan razvoj turizma i teško mijenjanje svijesti stanovnika Tivta o budućem razvoju grada kao turističke destinacije.⁸

3.1.Geografski položaj i karakteristike Tivta

Tivat se nalazi u centralnom dijelu Bokokotorskog zaliva, na jugozapadnim padinama brda Vrmac. Nasuprot se proteže tivatski zaliv koji ujedno predstavlja i najveći od četiri zaliva u Boki Kotorskoj. Tivatski zaliv s krtoljskim arhipelagom osvaja svakog posjetioca. Zahvata površinu od 46 km², od kojih 5 km² izlazi na otvoreno more.

Tivat se kao grad počeo razvijati tek krajem 19. vijeka kad je osnovana vojno pomorska luka Arsenal. Do izgradnje Arsenala zemljišni posjedi u Tivtu su uglavnom bili u rukama feudalne vlastele Prčnja, Perasta, Dobrote i Kotora.

Danas je Tivat moderan grad orjentisan na razvoj turizma kao prioritetne djelatnosti. Duž obale Tivta nižu se male atraktivne lučice, uvale i brojne plaže čija površina iznosi oko 30 000 m².

⁸ Strateški Plan Opštine Tivat 2012-2016

Svojom položajem u Bokokotorskom zalivu, uvalama, sa poluostrvom Prevlaka i ostrvom Sveti Marko, luksuznom marinom za mega jahte „Portomontenegro” i sa svojom poznatom plažom Pržno, te ostalim investicionim projektima (Luštica development, Qatary Diar, Metropol), Tivat je upisan u turističke karte kao atraktivna turistička i nautička destinacija.

Slika br.: 5 Tivat



Izvor: www.radiotivat.com

3.2. Klimatske pogodnosti

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 nehomogeničnost da se na ovako malom prostoru osjećju lokalne klimatske razlike.

Srednja godišnja temperatura vazduha je 15°C. Ovo je najsunčaniji grad Boke Kotorske sa 2419,6 sunčanih sati u toku godine.

Najčešći vjetrovi su: „bura” (sjeveroistočni vjetar) zimi, i „maestral” (sjeverozapadni vjetar) u ljetnim mjesecima. Češći vjetar je „jugo” i u jesenjem i zimskom dobu, veoma je topao i donosi dosta kiše.

Padavine su u Tivtu isključivo u vidu kiše, dok su ostali oblici padavina ovdje veoma rijetka pojava.

Na tivatskoj rivijeri more je čisto, vazduh okrepljujuće blag.

3.3.Saobraćajna povezanost

Tivat je dobro saobraćajno povezan sa bližim okruženjem i sa evropskim zemljama vazdušnim, drumskim i pomorskim vezama. Međutim, kvalitet i obim tih veza danas nije zadovoljavajući – pomorski saobraćaj je zamro, drumski nije kvalitetan jer je saobraćajni kapacitet magistrale nedovoljan za današnje prilike, avionski promet je ograničen na doba dana jer oprema aerodroma potrebna za noćni promet nije kompletirana.

3.3.1.Drumski saobraćaj

Jadranska magistrala koja prolazi kroz grad bitna je cestovna arterija povezivanja sa širokim prostorom Evrope. Na Jadransku magistralu vežu se i prigradska naselja i gradske saobraćajnice sekundarne putne mreže. Dionica Jadranske magistrale na području opštine Tivat, tako sve više dobija karakter gradske saobraćajnice sa heterogenom strukturom saobraćaja.

Opština Tivat je preko tunela dobro povezana sa opštinom Kotor, a sa opštinom Herceg Novi je zbog ograničenja koji predstavlja trajektni prevoz ograničena.

3.3.2.Vazdušni saobraćaj

Aerodrom Tivat je jedan od dva crnogorska međunarodna aerodroma. Opslužuje sve gradove i mjesta na crnogorskom primorju sa kojima je dobro povezan putnom mrežom. Aerodrom u Tivtu se nalazi na istočnoj obali tivatskog zaliva, 3 km jugoistočno od centra Tivta.

Magistralni put M2 – Jadranska magistrala, prolazi neposredno sa sjeverne strane poletno/slijetne staze. Poletno/slijetna staza izgrađena je 1971. godine, dužine je 2500 m, širine 45 m. Na aerodromu Tivat ne postoji oprema za noćno slijetanje i slijetanje u lošim vremenskim uslovima.

Slika br.: 7 Aerodrom Tivat



Izvor: www.aviokarta.net

Promet putnika na Tivatskom aerodromu u poslednjih 20-tak godina oscilira i u direktnoj je vezi sa stanjem u turističkoj privredi.

Tokom 2013. godine, prevezeno je 868.423 putnika što predstavlja rekordnih 22% više u odnosu na 2012. godinu. U 2014 godini, kroz terminalnu zgradu aerodroma Tivat prošlo je ukupno 910.533 putnika, što je 4,95 % više nego u do sada rekordnoj 2013. godini.

U prva dva mjeseca 2015. godine, kroz pristanišnu zgradu tivatskog aerodroma prošlo je 34.587 putnika, što je za 7,7 % bolji rezultat nego u isto vrijeme prošle godine.

Tokom mjeseca januara promet je iznosio 20.438 putnika, što je 11,7 % više nego u istom mjesecu lani, dok je u februaru prihvaćeno i opsluženo 14.149 putnika, što je 3,5 % bolji rezultat nego u uporednom prošlogodišnjem mjesecu.

3.3.3. Pomorski saobraćaj

Najlošiji vid transporta predstavlja pomorski saobraćaj. Pomorski saobraćaj, posebno putnički, kao mogućnost povezivanja različitih naselja tivatske opštine treba obnoviti, u prošlosti je funkcionisao. Pristaništa postoje u svim primorskim naseljima t postoje uslovi za uspostavljanje jedinstvenih brodskih linija među svim drugim naseljima Bokokotorskog zaliva.

Nekada je „Barbara” metalni brod dug 21 metar, izgrađen davne 1926. godine, služio za povezivanje Tivta, Risna i Kumbora prevozeći radnike tivatskog vojnog brodogradilišta Arsenal.

Slika br.: 6 Vojni brod „Barbara”



Izvor: www.vijesti.me

Izgradnjom marine Porto Montenegro i dolaskom velikih luksuznih jahti i boljim razvojem nautičkog turizma, u budućnosti se možda otvara i mogućnost povezivanja Tivta sa nekom od kruzina linija.

4.OPŠTINA TIVAT I USLOVI ZA NAUTIČKI TURIZAM

Nautički turizam je u svijetu sve popularniji vid turizma. Tivat sa svojom infrastrukturom i tradicijom u remontu brodova ima predispozicije i stečene uslove da bude jedan od najvećih i najprometnijih marina. Nautički turizam se nameće kao ona privredna grana koja može logičnim slijedom naslijediti nekadašnju vojnu remontnu luku. Preobražaj vojnog remontnog zavoda u nautički centar bi trebalo Tivat transformisati iz jednog vojnog industrijskog centra u prepoznatljivu turističku destinaciju i obezbijede radna mjesta za današnje i buduće generacije.

Glavni pravci razvoja opštine Tivat u narednom periodu vezani su za sljedeće:

- Turizam i ugostiteljstvo
- Nautički turizam, marine i popravke jahti,
- Saobraćaj – avio saobraćaj, drumski saobraćaj i pomorski saobraćaj, i
- Poljoprivredu – maslinarstvo, marikultura, vinogradarstvo itd.

Najznačajniji turistički projekti visoke kvalitete, koji su najavljeni i koji su u fazi izgradnje su: Porto Montenegro – na lokaciji Arsenala i Luštica Development – zaliv Trašte.

Veći turistički kompleksi predviđeni su i na lokacijama:

- Župa,
- Ostrvo Sveti Marko,
- Ostrvo Cvijeća, i
- Zaliv Brdišta i uvala Pržno (Plavi Horizonti).

U Lepetanima je predviđen turistički kompleks sa sportskim terenima i manjim kampom.

U Tivatskom zalivu planirane su sljedeće marine:

- Porto Montenegro sa 850 priveza,
- Bonići sa 250 priveza, i
- Ostrvo Sveti Marko sa 140 priveza.

U zalivu Trašte predviđene su još dvije manje marine sa po 100 priveza (Donji Radovići i Luštica).

Realizacija svih potencijalnih turističkih kapaciteta, Tivat bi bio rijetko mjesto sa tako različitim mogućnostima u oblasti turizma.

5.MTRZ SAVA KOVAČEVIĆ – ARSENAL

Na istočnoj obali Tivatskog zaliva, na prostoru srednjovjekovnih ljetnjikovaca i imanja kotorskih plemićkih porodica, Ratna mornarica Austro-ugarske monarhije je krajem 19. vijeka izgradila vojno remontno brodogradilište, koje predstavlja jednu od prvih pojava industrijalizacije na području Boke Kotorske. Remontno brodogradilište se u kontinuitetu i veoma intezivno razvijalo tokom više od jednog vijeka.

Slika br.:



Izvor: www.teodo-tivat.com

U tom relativno dugom vremenskom periodu na ovom prostoru, kao i samoj obali, izgrađeni su brojni objekti industrijske arhitekture, kao i prateća infrastruktura čije vrijednosti nisu do sada bile predmet proučavanja, odnosno valorizacije.

Prilikom velikih manevara austrougarske mornarice na Jadranu 1886. godine uočena je strateška povoljnost Tivta za izgradnju pomorskog arsenala. Komanda Austrougarske je 1888. godine otpočela otkup zemljišta i pripremne radove na njegovom nivelisanju.

U interesu razvoja grada, Tivatska opština je 1889. godine donijela odluku da se Komandi austrougarske ratne mornarice besplatno ustupi zemljište između rtova Seljanovo i Pakovo za izgradnju arsenala, u kojem su mještani trebali imati prvenstvo zapošljavanja.

Pomorski arsenal u Tivtu je najstarija i najznačajnija investicija ove vrste na našoj obali prije 120 godina. Svojom značajem za nekadašnju Austrougarsku monarhiju i kasnije Jugoslaviju, pa čak i čitav region Jadrana, on prevazilazi lokalnu vrijednost i zaslužuje posebnu pažnju.

Slika br.:8 Tivat sad i nekad



Izvor: www.teodo-tivat.com

Mornaričko tehnički zavod »Sava Kovačević« u Tivtu razvio se iz pomorskog arsenala za austrougarsku ratnu flotu, osnovanog 1889. godine, i arsenala Kraljevine Jugoslavije.

Transformacija prostora remontnog zavoda – Arsenala iz vojnog brodogradilišta u marinu najviše kategorije, podrazumijeva promjenu strukture djelatnosti iz proizvodne u uslužno-servisnu.

Činjenica da se na prostoru bivšeg Arsenala ne predviđa remont jahti, već samo neophodne popravke, predstavljaju boljitak za grad Tivat i njegovu životnu sredine, koja je će u narednim godinama uz kontrolisani rad marine biti unaprijeđena u odnosu na period kada se tu nalazio remontni zavod.

5.PROJEKTI NAUTIČKOG TURIZMA U TIVTU

5.1.Porto Montenegro

Porto Montenegro se gradi na mjestu bivšeg austro-ugarskog mornaričko-remontnog zavoda u Tivtu, osnovanog 1889. godine u zaklonjenom Bokokotorskom zalivu, koji se nalazi pod zaštitom UNESCO-a.

Rat u bivšoj SFRJ i uvođenje sankcija, rezultirao je krahom „Arsenala“ tj. „Mornaričko-tehničko remontnog zavoda-Sava Kovačević usled čega je Vlada Crne Gore, dana 28.10.2006. godine u Tivtu sa izabranim ponuđačem Adriatic Marinas d.o.o. koga su predstavljali Peter Munk i Nicholas Bosanquet kao kupcem i PM Securities (Barbados) kao garantom, koga je predstavljao Peter Munk, zaključila Ugovor o kupovini, prodaji i investiranju u vojnu imovinu mornaričko tehničkog zavoda Sava Kovačević Tivat i Doma vojske Tivat.

Glavni investitor projekta je kanadski biznismen Peter Munk, osnivač Barrick Gold korporacije. Ostali investitori su: Lord Jacob Rothschild, Nathaniel Rothschild, Bernard Arnault, Sandor Demjan i Anthony Munk.

Nakon potpisivanja Ugovora o kupovini, prodaji i investiranju u vojnu imovinu mornaričko tehničkog remontnog zavoda Sava Kovačević i Doma vojske Tivat sa Vladom Crne Gore, najavivši velike i značajne investicije u Boki Kotorskoj: gradnju hotela, luksuzne marine, pratećih objekata i dodatnih nautičko-turističkih sadržaja, Mankova firma „Adriatic Marinas“ novembra 2007. godine započela je izgradnju ekskluzivnog nautičko-turističkog centra i marine za megajahte, pod nazivom „Porto Montenegro“⁹.

Slika br.: Porto Montenegro



Izvor: www.tivat.montenegro.travel

Porto Montenegro je luksuzna marina za jahte smještena u Tivtu i predstavlja jednu od najekskluzivnijih marina na cijeloj Jadranskoj obali. U kompleksu Porto Montenegro se nalazi marina (za jahte od 12 do 150 metara dužine, 184 veza), rezidencije i poslovni prostori.

Ukupan projekat podrazumijeva izgradnju 630 vezova za jahte svih veličina, od čega će 130 biti za jahte duže od 30 metara.

⁹ www.gov.me (Aneks ugovora o korišćenju morskog dobra, 11.04.2011 god.)

Porto Montenegro je naselje oko marine i matična luka za jahte, koji su osmišljeni tako da zadovoljavaju potrebe svih jahti, njihovih vlasnika, gostiju i posade, sa dodatnom infrastrukturom za najveće jahte. Na samoj obali mora i sa arhitekturom koja odražava arhitekturu Kotora i Perasta, još iz doba Venecijanske republike, Porto Montenegro predstavlja zanimljivu kombinaciju tradicionalnog, arhaičnog i ultramodernog. Smešten u zaklonjenom Bokokotorskom zalivu koji se nalazi pod zaštitom UNESCO-a na mestu negdašnjeg Austrougarskog mornaričkog remontnog zavoda.

Trenutni kapacitet marine je 185 vezova sa pratećom infrastrukturom i Yacht Assist tim zadužen za pružanje najrazličitijih usluga i informacija korisnicima marine, od rešavanja problema eventualnih kvarova pa do organizovanja izleta. Od 2010. godine Porto Montenegro je stekao status graničnog prelaza tako da se čitava carinska procedura može obaviti u marini, a klijentima je u svakom trenutku na raspolaganju i mogućnost snabijevanja gorivom, koje je oslobođeno svih dažbina.

U Porto Montenegro pored velikog broja radnji nautičke opreme, brokerskih agencija, butika, beauty i frizerskih salona postoji i prostor za rekreaciju sa teretanom, pilates i yoga studijom, kao i teniskim i skvoš terenima, kuglanom itd. Yachting klub Porto Montenegro organizuje regate, časove veslanja, trke motornih čamaca, časove pravljenja drvenih čamaca i slične događaje.

Pristup Porto Montenegro je izuzetno jednostavan jer se u blizini nalaze čak tri međunarodna aerodroma. Najbliži, Aerodrom Tivat, udaljen je samo nekoliko minuta vožnje od Porto Montenegra. Osim marine, naselje Porto Montenegro obuhvata i prostrane apartmane na samoj obali mora, restorane i kafiće sa dobrim provodom, kao i veliki izbor kulturnih aktivnosti i događaja preko cele godine. Preljep pogled na Bokokotorski zaliv obuhvata i neke od najgrandioznijih i najelegantnijih jahti koje plove svjetskim morima. Svaki objekat ima obezbijeđen parking prostor dovoljne veličine da podmiri svakodnevne potrebe posjetilaca.

Fascinantan je podatak da je kroz Porto Montenegro prodefilovalo nekoliko stotina hiljada turista koji su boravili u Tivtu, ali i drugim mjestima crnogorskog primorja i koji su bar na nekoliko sati boravili u ovom nautičko-turističkom kompleksu, vođeni novim sloganom „ako nisi posjetio Porto, nijesi ni bio na crnogorskoj obali“.

Naselje koje se prostire na 24 hektara u priobalnom pojasu, uključuje šetalište i ekskluzivne stanove uz obalu, hotel, kafiće i restorane.

U septembru 2010. godine, svoje prve đake primila je londonska Knightsbridge International škola, koja postoji kao vrhunska obrazovna ustanova u okviru Porto Montenegra.

U julu 2011. za javnost je otvorena dugo očekivana Zbirka pomorskog nasljeđa, koju čine mnogobrojni eksponati – reprezentivi istorije remontnog zavoda i Tivta.

U blizini naselja planirani su i savremeni kapaciteti za popravku i održavanje jahti, kao i golf tereni.

Slika br.: Stanbeni kompleksi



Izvor: Izvor: www.tivat.montenegro.travel

Stambeni kompleks Marine Porto Montenegro trenutno sadrži pet izgrađenih objekata sa ukupno 128 stambenih jedinica, kao i 51 smještajnu jedinicu Hotela Regent, sa dodatnih 48 stambenih jedinica u zgradi Ksenija koje treba izgraditi do ljeta 2015. godine.

Rezidencijalna naselja u Porto Montenegro su:

- ❖ Ozana,
- ❖ Zeta,
- ❖ Milena,
- ❖ Tara,
- ❖ Ksenija, i
- ❖ Hotel Regent.

Ozana

Ozana je stambeni kompleks koji je sagrađen na prelijepom mjestu između marine, na zapadu, i diskretnog mandrača kod Venecijanskog trga, na sjeveru. Ovaj objekat je dobio ime po pastirci iz XV vijeka koja je kasnije proglašena za sveticu i pravi je reprezent onoga što čini srž ekskluzivnog nautičkog lifestyle-a Porto Montenegro. Savršeno uklopljena u okolinu, arhitektura ovog objekta objedinuje savremeni dizajn sa tradicionalnim stilovima inspirisanim srednjovjekovnim venecijanskim gradovima u blizini. Kompleks sačinjavaju 23 garsonjere potpuno opremljene po visokim standardima i stanovi od jednosobnih do trosobnih, imaju uzdignuto dvorište, elegantno projektovani bazen i uređenu baštu, sa izvanrednim pogledom na zaliv prema zapadnoj strani, kakav se može samo poželjeti.

Zeta

Zeta je idealno smještena na pješačkom bulevaru koji prolazi kroz naselje Porto Montenegro. Rezidencijalne jedinice imaju prostrane bašte na terasama i pogled na more prema zapadu. Zeta nudi 22 garsonjere uređene po najvišim standardima, kao i jednosobne i dvosobne stanove. Na vrhu zgrade, kao kruna, nalazi se bazen, a u prizemlju je smješten niz radnji, spa, frizerski salon i pekara.

Milena

Kao skrovita skupina od svega 9 jedinica, Milena kombinuje crnogorske tradicionalne šarmantne vile od kamena sa modernim elementima komfora. Objekat je dobio ime po kraljici pod čijom je vladavinom Crna Gora stekla nezavisnost, i nalazi se u blizini istorijskog Kapetanovog parka koji se prostire na 4 hektara i šetališta oivičenog palmama. Milena nudi garsonjere, jednosobne, dvosobne i trosobne jedinice i tri duplexa uređena po narudžbi. Ovaj objekat je karakterističan po jedinstvenom vodopadu koji naglašava njegovu višeslojnu strukturu.

Tara

Tara se nalazi na Venecijanskom trgu, a dobila je ime po kanjonu crnogorske rijeke Tare, koji je drugi na svijetu po dubini nakon Velikog kanjona u Americi. Ovaj objekat sadrži garsonjere, jedinice od jednosobnih do četvorosobnih, i duplex penthouse sa velikim prostorima za zabavu i sopstvenim bazenima na vrhu objekta. Tara ima izuzetno lijep pogled na marinu Porto Montenegro i direktan prilaz ka njoj sa obje strane.

Terase i bašte su zaklonjene, i zanosan pogled koji se pruža sa njih diskretno postaje sastavni dio životnog prostora, dok je fasada presvučena obrađenim kamenom prijatnih zemljanih tonova, što zgradi daje notu prefinjenog luksuza.

Ksenija

Novi rezidencijalni objekat Ksenija, biće izgrađen do ljeta 2015. godine. Zgrada koju je dizajnirao londonski studio Reardon Smith Architects i firma MHZ iz Pariza, imaće 48 stanova, privatni bazen i teretanu za stanare, te centralno dvorište sa kafeima i trgovinama. U promenadi na potezu od šetališta Pine ka zgradi Teuta i cijelom nautičkom naselju, posjetioци će uživati u mediteranskoj arhitekturi.

Hotel Regent

Ovaj spektakularni posjed na samoj obali, dizajniran od strane ReardonSmith Architects, sadržiće 80 jedinica, uključujući hotelske sobe i rezidencije. Prve goste je primio u maja 2014. godine, hotel će igrati značajnu ulogu u okviru projekta Porto Montenegro.

Slika br.:



Izvor: www.gtspirit.com

Krov boje terakote, estetika inspirisana Venecijom i italijanskim palacima koji postoje širom zaliva, svjedoče o viševjekovnom uticaju Venecije na ovim prostorima. Centralni hol sa širokim pogledom na more i okolne planine vodi ka mirnoj “vodenoj bašti” koja sadrži potapajuću kamenu stazu povezanu sa “privatnim ostrvom” namjenjenim za večere i ekskluzivne događaje.

Osmišljeni od strane Tino Zervudachi–ja, u prizemlju smješteni café, restoran, tzv. “cigar lounge” i “library bar” obezbjeđivaće veliki opseg ugostiteljskih usluga. Planirana su i dva hotelska bazena, jedan u unutrašnjosti a drugi otvoreni, na samom vrhu zgrade, kao i prepoznatljivi Regent Spa i fitness centar.

Na višim nivoima, 80 hotelskih soba, apartmana, kao i višesobnih rezidencija obezbjeđuje sofisticirani, moderan životni prostor, prepoznatljiv po svom multifunkcionalnom dizajnu. Svaka od luksuznih rezidencija i penthouse apartmana sa pripadajućim bazenima i terasama, ima koristi od besprekorne hotelske usluge i može biti uključena u proces izdavanja, kako u cjelini tako i u segmentima – zahvaljujući samostalnim stambenim cjelinama koje postoje unutra rezidencijalnih jedinica, te se na taj način mogu odvajati i svaka koristiti zasebno, uz maksimalnu fleksibilnost upotrebe.

Od početka izgradnje marine i naselja Porto Montenegro do sada kompanija Adriatic Marinas je za donacije, stipendije, sponzorstva i podršku tivatskoj zajednici izdvojila više od 2.300.000 €. Tokom ove godine, obrazovnim, kulturnim, sportskim i zdravstvenim institucijama Tivta donirana je brojna informatička, tehnička i kancelarijska oprema, sportski mobilijar, ali i podržani projekti u saradnji sa nvladinim organizacijama u vrijednosti od preko 50.000 €.

Udio Porta Montenegro u nautičko-turističkom razvoju Tivta usaglašen je sa ciljevima menadžmenta i odnosi se na:

- Visoko-kvalitetnu infrastrukturu i javnih objekata u sklopu marine i nautičko-turističkog centra uz odgovornu upotrebu prirodnih resursa usklađenu sa principima održivog razvoja
- Kontrola i uticanje na odgovorno ponašanje učesnika u jahting turizmu prema životnoj sredini lokalne zajednice.
- Povećanje kvaliteta života kod lokalnog stanovništva.

5.2.Luštica Development

Na prostoru nekadašnje vojne kasarne u Radovićima i teretnog pristaništa Oblatno, te neposrednog okruženja na Luštici, predviđena je valorizacija prostora u cilju realizacije visokokvalitetnog turističkog projekta „Lustica Development“. Ovaj sistem više turističkih kompleksa, pretežno oslonjen na hotele i raznovrsne sportske sadržaje te specifičnu i autetičnu ponudu, imaće mogućnost za funkcionisanje 365 dana u godini, što obezbeđuje dugoročni kvalitet za Crnogorsko primorje.

Turistički kompleks Luštica Development predstavlja potpuno novo područje uz zaliv Trašte (ukupno 16 000 ležaja).

Koncipirano je u više urbanističko – arhitektonskih cjelina turističkog programa:

- ❖ Hoteli,
- ❖ Vile,
- ❖ Apartmanska naselja,
- ❖ Sportsko rekreativni kompleksi.

Prva faza izgradnje Luštice Development obuhvata 1610 hotelskih soba, 1300 apartmana i 550 vila (ukupno 7612 ležaja).

Slika br.: Luštica Development



Izvor: www.lusticabay.com

Realizacijom svih tih potencijala turističkih kapaciteta, Tivat bi bio rijetko mjesto sa tako različitim mogućnostima i cjelogodišnjom turističkom ponudom.

Slika br.:



Izvor: www.lusticabay.com

5.3.Ostrvo Sveti Marko

Ostrvo Sveti Marko je najveće ostrvo u Bokokotorskom zalivu, i jedno je od tri ostrva „krtoljskog arhipelaga”. Preostala dva su Mihaljska Prevlaka i Gospa od Otoka.

Ostrvo Sveti Marko ili Stradioti nalazi se pored Mihaljske Prevlake ili Ostrva Cvijeća. U vrijeme Nemanjića ovo ostrvo se naziva Ostrvo Sveti Gavriilo, jer se na njemu nalazio manastir Svetog Gavriila, a naziv Stradioti dobija u doba Mlečana, jer je na njemu bio logor mletačkih vojnika grčkog porijekla (stradiotes, grčki – vojnik).¹⁰

¹⁰ Državna studija lokacije Ostrva Sveti Marko

Ostrvo je površine 34 ha i poznato po uređenoj plaži dužine kilometar i prosječne širine od 15 metara. Priobalje ostrva, obraslo maslinom i subtropskim rastinjem, dostupno je kupaćima koji ovdje dolaze čamcima.

Šezdesetih godina prošlog vijeka, bilo je pretvoreno u prestižan internacionalni turistički kompleks i atrakciju – Mediteran klub Sveti Marko sa jedinstvenim sadržajima.

U vrijeme svog funkcionisanja, Mediteran Klub je poslovaao kao ljetovalište zatvorenog tipa, koje je podrazumijevalo ograničen pristup sadržajima na ostrvu, odnosno omogućavanje pristupa isključivo gostima turističkog kompleksa.

Slika br.: 11 Ostrvo Sveti Marko



Izvor: www.svetimarkoisland.com

Njegov izuzetan položaj i povoljnosti koje pruža za razvoj turizma, blizina tivatskog, kao i dubrovačkog aerodroma Čilipi, uticali su na formiranje ideje o izgradnji i uređenju ostrva kao turističkog kompleksa koji će aktivirati i oplemeniti kako Ostrvo, tako i šire okruženje.

Ostrvo Sveti Marko je danas degradirano područje nekadašnjeg turističkog kompleksa. Na njemu još postoje zapušteni bungalovi bez vode i struje, obrasle u korov i travu, sportski tereni, kao i ostali objekti koji su imali zajedničke sadržaje i funkcije. Kapacitet ovog turističkog kompleksa je bio oko 1000 kreveta (500 kuća).

U periodu kada je korišćeno, Ostrvo je bilo opremljeno neophodnom infrastrukturnom mrežom (saobraćajnicama, vodovodnom mrežom, elektrimrežom itd.).

Turistički kompleks je bio u vlasništvu HTP Putnik iz Beograda, sve do 2007. godine kada je Putnik postao član velike multinacionalne kompanije METROPOL GROUP iz Ruske Federacije. Grupa kompanija Metropol je velika međunarodna industrijsko – finansijska grupa sa ruskim kapitalom.¹¹

Master plan je urađen u skladu s najvišim svjetskim standardima. Shodno koncepciji izgradnje Ostrva, čija ukupna površina iznosi 349 250 m², glavna pažnja će biti usmjerena ka maksimalnom očuvanju jedinstvene prirode. Indeks izgradjenosti će iznositi svega 14 %. Ukupna površina prostora namijenjenog za izgradnju će iznositi 79 790 m². Korišćenje samo ekološki bezbjednih tehnologija će obezbijediti očuvanje pješčanih plaža, dužine 4 km. Pri tom električna energija će biti jedini izvor energije za sve, ne izuzimajući ni transportna sredstva na ostrvu.

Slika br: Budući izgled Ostrva Sveti Marko



Izvor: Državna studija lokacije Ostrva Sveti Marko

¹¹ www.putnik.com

Na ostrvu se planira izgradnja ekskluzivne rizort destinacije. Kvalitet koji se planira u svim aspektima izgradnje, kao i u usluzi najvišeg svjetskog nivoa, ima za cilj stvaranje jedinstvene ponude za buduće goste i pojedince ovog lokaliteta.

Razvoj će se bazirati na pažljivo izbalansiranom odnosu smještaja i hotelskih kapaciteta. Budući da se radi o ostrvskoj destinaciji, Sveti Marko će moći da ponudi jedinstvenu i diskretnu destinaciju za odmor, sa mnoštvom pratećih sadržaja na dokovima interesantnim za pojedince koji će dolaziti motornim čamcima i jahtama, sa bogatim izborom rekreativnih aktivnosti na vodi, kao što su jet-ski ili jedrenje.

Mogućnost avionskog transfera omogućiće gostima i stanovnicima udoban transport do luksuznog punkta za prevoz čamcima, za koji se očekuje da bude u kanalu u blizini zone aerodroma. Dnevni posjetioci ili turisti moći će da posjete destinaciju koristeći jahte koje će ići svakog sata, ili doći direktno vlastitim jahtama u pristanište sa kojeg se pruža pogled na zaliv Tunja i pejzažno uređene bašte hotela.

Gosti koji dolaze automobilima moći će ostaviti automobile u bazi na kopnu, gdje će biti smješteni u okviru hotelskog parkinga, a njihov prtljag će biti preuzet i brodom prenijet na ostrvo.

Gosti koji posjećuju ostrvo moći će da uživaju u ponudi restorana i barova na javnom pristaništu. Javni prostor predstavlja glavni trg na ostrvu, gdje će se gosti i dnevni posjetioci biti u prilici da odmaraju uz kafu, piće i izuzetnom izboru hrane u neposrednoj blizini plaže Tunja.

Predviđeno je da određeni pažljivo odabrani restorana, barova i prodavnica budu locirane oko javnog prostora, kako bi se stvorila ujedno intimna ali gostoljubiva atmosfera. U ponudi kompleksa biće i manji kazino, kako bi se išlo u korak sa trendovima u ponudi ovakvih kompleksa.

Smještajni kompleks

Smještajni kompleks baziraće se na kapacitetima najviše klase, koji podrazumijevaju hotelske sobe i smještaj u luksuznim bungalovima.

Hotel je planiran u centralnom dijelu ostrva i kapaciteta je 60 luksuznih soba i apartmana, i zajedno sa 100 bungalova i svim ostalim pratećim sadržajima, garantovaće najvišu kategoriju usluga.

Bungalovi će biti locirani na padinama ostrva ali i na ivici obale, a neki od njih imaće terase koje se prostiru iznad vode.

Doživljaj luksuza će biti dostupan ne samo gostima i vlasnicima vila, već otvoren i za sve ostale posjetioce. To podrazumijeva restorane, barove, luksuzne bazene i spa centre, prostorije za organizovanje svečanosti i banketa. Kompleks će takođe sadržati sportski i fitness centar.

Vile

Kompleks na ostrvu Seti Marko sadržaće i luksuzne vile različitih veličina, pažljivo locirane u pejzažno uređenom i prirodno pošumljenom istočnom i zapadnom dijelu ostrva.

Privezište za jahte

Kao i u drugim kompleksima ovog tipa u svijetu, drveni pontoni i kameni pristani će biti obezbijedeni za vlasnike jahti, kako bi svoja plovila privremeno mogli privezati u blizini lokacija svojih vila.

U skladu sa kvalitetom kompleksa, od velike je važnosti za svakog vlasnika vile da ima mogućnost posjedovanja vlastitog pontona ili privezišta na koje može pristupiti direktno iz svoje vile.

U februaru 2010. godine Vlada Crne Gore je odobrila Državnu Studiju Lokacije za projekat Ostrvo Sveti Marko. Rok važenja ovog rješenja je do 2020. godine.

Državna Studija Lokacije je osnovni planski dokument. Na taj način postupak pripreme odobravajuće dokumentacije za gradnju na Ostrvu Sveti Marko se privodi kraju.¹²

5.4. Qatari Diar – Plavi horizonti

Plavi horizonti se nalaze na oko 15 km od Tivta i oko 1,5 km od Radovića na samoj obali mora u dnu uvale Pržno sa oko 350 metara pješčane plaže, koja se smatra jednom od najljepših na ovom dijelu poluostrva Luštica. U neposrednoj blizini plaže nalazio se i istoimeni hotel koji je od početka osamdesetih godina prošlog vijeka radio u sastavu hotelskog kompleksa HTP Primorje kao najveći hotel na Tivatskoj rivijeri sa kapaciteta preko 600 kreveta.

Qatari Diar je 2010. godine za 28 miliona eura od »HTP Primorje« kupio hotel Plavi horizonti i oko 240 000 kvadrata zemljišta i planira da na njegovom mjestu izgradi novi luksuzni turistički kompleks.

¹² www.svetimarkoisland.com

Jedan od najuticajnijih i najinovatnijih svjetskih kompanija u oblasti investicija i upravljanja nekretninama Qatari Diar u Crnoj Gori posluje kao nezavisni subjekt Qatari Diar Hotel Property Investment Montenegro (QDHPIM) i planira da uloži 250 miliona eura u turizam u Crnoj Gori.

Qatari Diar je u vlasništvu Qatar Investment Authority, sa osnivačkim kapitalom od jedne milijarde dolara, kompanija posjeduje investicione resurse koji joj omogućavaju da na inovativan i vizionarski način pristupe razvoju svojih projekata.

Budući kompleks na lokaciji Plavi horizonti prostiraće se na površini od 24 hektara, a planirano je da na tom prostoru Qatari Diar izgradi luksuzni turistički kompleks sa pet zvjezdica u mediteranskom arhitektonskom stilu. U sastavu kompleksa nalaziće se hotel, ekskluzivne rezidencijalne vile, spa centar i drugi prateći sadržaji. Osim toga, gostima će na raspolaganju biti i trgovine, restorani, atraktivni klub na plaži, kao i veliki broj teretana za različite sportove.

Slika br.: 10 Plavi horizonti



Izvor: www.radiotivat.com

Hotelski operater biće jedan od najprestižnijih svjetskih brendova u toj oblasti. Komplex će imati oko 100 hotelskih jedinica, kao i rezidencijalne vile i apartmane koji će biti dostupni za kupovinu.

U skladu sa kompanijskom globalnom politikom, Qatari Diar će i prilikom realizacije projekta na lokaciji Plavi horizonti nastojati da sveobuhvatnim pristupom doprinese razvoju lokalne zajednice i obezbijedi preduslove za njen dugoročan održiv razvoj, a da istovremeno zaštiti i unapredi autohtonu prirodnu ljepotu i lokalne tradicije.

Luksuzno ljetovalište na lokaciji Plavi horizonti će u značajnoj mjeri obogatiti turističku ponudu Tivta i Crne Gore i doprinijeti pozicioniranju zemlje kao turističke destinacije visoke klase.

Ovo je četvrti projekat koji Qatari Diar gradi u Evropi, isključujući Veliku Britaniju, što Tivat svrstava rame uz rame sa Parizom i Milanom.

Projekat izgradnje turističkog kompleksa planiran je u četiri faze.

Tokom prve faze projekta, kompanija Qatari Diar će uložiti 42 miliona eura, od čega je više od polovine investicija već realizovano.

U kompaniji smatraju da Crna Gora posjeduje ogroman potencijal za razvoj turističke ponude i da će realizacijom svog projekta podržati lokalne vlasti u transformaciji masovnog u visoki turizam, kao i promociju ljepota crnogorske obale širom svijeta.

Iako je turistička privreda u Crnoj Gori sezonskog karaktera Qatari Diar očekuje da će ekskluzivni hotelski kompleks biti otvoren cijele godine i da će tako doprinijeti ukupnom rastu crnogorske ekonomije.

Kako bi implementirala najviše međunarodne standarde izgradnje bazirane na principima održivog razvoja, a koje primjenjuju širom svijeta, kompanija Qatari Diar je već obavila potrebne topografske, geološke batimetrijska istraživanja, detaljnu analizu vegetacije i studije uticaja na životnu sredinu, pri čemu je posebna pažnja posvijećena očuvanju prirodnih osobenosti te jedinstvene lokacije.

Kompanija Qatar Diar je uspostavila blisku saradnju sa lokalnom zajednicom kako bi projekat bio realizovan u obostranom interesu, prije svega kroz angažovanje lokalnih kompanija kao podizvođača. Realizacijom projekta biće stvorena potreba za značajnim brojem novih radnih mjesta, što će doprinijeti zapošljavanju lokalnog stanovništva.

Kada je riječ o prirodnim resursima i energentima, Qatari Diar primjenjuje rješenja koja omogućuju maksimalnu uštedu energije i najviše standarde upravljanja otpadom, koristi materijale iz obnovljivih izvora, kao visoko kvalitetne lokalne građevinske materijale.

ZAKLJUČAK

Razvojem nautičkog turizma u svijetu, i sve većom potražnjom za jedinstvenim destinacijama, trebalo bi da Tivat, a samom tim i Crnu Goru preporuče kao prepoznatljivu destinaciju nautičkog turizma.

Nautički turizam kao novi privredni fenomen treba da zauzme značajno mjesto u crnogorskom turizmu i privredi. On je još u početnoj razvojnoj fazi razvoja. U tom smislu se u mnogim značajnim stratezijskim dokumentima navodi da za privredu Crne Gore nautički turizam predstavlja novu i nedovoljno iskorišćenu razvojnu šansu.

Istraživačka analiza u ovom radu je sprovedena s aspekta aktuelnog modeliranja razvojnog koncepta, koji u centar pažnje stavlja dva bitna faktora: lokalitet kao resurs koji treba iskoristiti i osnovne djelatnosti koje se mogu iskoristiti za razvoj opštine.

Konkretno strategije razvoja nautičkog turizma u Tivtu, moraju polaziti od sljedećih stratezijskih faktora: velikog prirodnog potencijala Tivatske obale, potreba za direktnim stranim investicijama i potreba za stalnim razvojem nautičkog turizma po relativno visokim stopama.

U radu je predstavljen potencijal Opštine Tivat za razvoj nautičkog turizma kroz projekte koji su trenutno u realizaciji i projekte koji tek treba da se realizuju.

Nautički turizam može i trebao bi da doprinese većem stepenu razvoja ne samo Tivta, nego i Crne Gore u cjelini. Potrebno je da iskoristimo sve naše prirodne ljepote i potencijale, da se u svijetu predstavimo kao konkurentna destinacija nautičkog turizma.

Crna Gora je atraktivna turistička destinacija u koju kapital investira 107 zemalja svijeta, ali se ambijent mora dodatno poboljšavati, zbog jako velike konkurencije u svijetu.

LITERATURA

1. Nikić S., Metodologija naučno istraživačkog rada (autorizovano predavanje), Kotor, 2008.,
2. Dulčić, A., Nautički turizam i upravljanje lukom nautičkog turizma, Split, 2002.,
3. Šamanović, J., Nautički turizam i management marina, Split, 2002.,
4. Luković T., Nautički turizam, definiranje i razvrstavanje, Split, 2007.,
5. Brčić I., Orlandić R., Nautički turizam Faktori i elementi, Tivat, 2010.,
6. Delibašić M., Specifičnosti i mogućnosti razvoja nautičkog turizma u Crnoj Gori na primjeru „MC Marine Budva“, Economics & Economy, 2013.,
7. Strateški Plan Opštine Tivat 2012-2016.,
8. Državna studija lokacije Ostrva Sveti Marko,
9. Zakon o turizmu Crne Gore,
10. Aneks ugovora o korišćenju morskog dobra (11.04.2011 god.).

Internet izvori:

www.portofkotor.co.me
www.yachtcharterfleet.com
www.yachtscroatia.com
www.radiotivat.com
www.aviokarta.net
www.lusticabay.com
www.vijesti.me
www.teodo-tivat.com
www.tivat.montenegro.travel
www.gtspirit.com
www.svetimarkoisland.com
www.putnik.com
www.gov.me