

Boris ILIJANIĆ

JEDNO VIĐENJE PROSTORNIH MOGUĆNOSTI OPŠTINE HERCEG NOVI KROZ PLANSKU REGULATIVU

Ključne riječi: Herceg-Novi, longitudinalni tip grada, prostorno planiranje, uređenje prostora.

I OPŠTI DIO

U Opštini Herceg Novi je u toku izrada Revizije Prostorno urbanističkog plana teritorije Opštine, /Plan/, kao Razvojnog dokumenta i zakona, koji će nakon usvajanja opredijeliti dalju budućnost generacije koje će živjeti na ovim prostorima. To je po samom sebi dokument i zakon koji određuje dvadeset godišnju mogućnost razvoja lokalne zajednice u ekonomskom, kulturnom i svakom drugom smislu.

Velika je odgovornost svih onih koji učestvuju u donošenju i kreiranju ovakvih dokumenata.

Kreacija svekolikog kvalitetnog ambijenta za život pod jurisdikcijom ovog Plana je osnovni cilj kome trebaju smjernice ovakvog dokumenta.

Istovremeno, da bi Plan bio savremen mora biti u korelaciji sa savremenim događanjima u svjetskoj bližoj i daljoj okolini, a naročito da se oslanja na regionalne impulte.

Raniji Prostorni Plan je rađen sa dobrim predznacima, oslanjajući se na Prostorni plan Republike Crne Gore, a ovaj istovremeno na raniji Prostorni Plan regije, ili kako se tada zvao Prostorni plan »Južni Jadran«. Taj Plan je imao osnovne smjernice razvoja, koje su i dalje većinom aktuelne i savremene iako je prisutna značajnija vremenska distanca.

Naravno, istorijske, geografske, demografske i ostale okolnosti su se promijenile nazad dvadeset proteklih godine i postojeći PPO Herceg Novi je postao prevaziđen.

Smatrajući da se u razmišljanjima za kreaciju boljeg ambijenta na teritoriji Opštine Herceg Novi treba okrenuti planiranju vezanim za regionalni princip planiranja, dakle po sistemu modifikovanog programa PP »Južni Jadran«. Obzirom na blizinu komunikacije, ovaj Plan treba da uključuje kom-

pleksniji Južni Jadran, tržišta, od Otranta, Krfa, Južne Italije, Južne Hrvatske, Hercegovine, Južne Srbije, do dijela Makedonije, Kosova i Albanije. Naime, to je bliže ekonomsko tržište na čiji dio može računati i ekonomska i druga ponuda Opštine Herceg Novi. Naravno postoje i udaljenija tržišta, ali je njihov procenat učešća u mogućoj konzumaciji hercegnovske ponude izražajno mali. Ovdje treba naznačiti, tržište Rusije, dalekih interkontinentalnih destinacija naših povratnika i specifičnih ciljnih grupa konzumenata.

II AMBIJENT PROSTORA

Opština Herceg Novi, ima šansu da ovim Planom organizuje svoj ambijent na najbolji mogući način, da bi se stvorio osnov za novi ekonomski razvoj. Često se smatra da sama gradnja i realizacija investicija, naročito u građevinskom smislu osigurava bolji ekonomski napredak. Naravno, da to zavisi od tržišnog ambijenta i okolnosti, položaja u regionu, a to za Herceg Novi sigurno nije kapacitet.

U urbanom smislu Herceg Novi je longitudinalni tip grada, konurbacije »Bokapolisa« i takav je prisutan u geografskom, topografskom i istorijskom miljeu. Postoji šansa da se tipologija longitudinalnosti dijelom koriguje, »penjanjem« urbanih struktura u više zone, formiranjem satelitskih urbanih cjelina./ npr. Podi, Kameno, Žvinje, Rebra, Sasovići, Luštica i sl./ Istovremeno treba i štiti prostorni ambijent nasljeđenih ruralnih cijelina sela zaleđa, koja će u evropskom trendu u bliskoj budućnosti predstavljati neprocjenjivi resurs za proizvodnju zdrave hrane i ponudu seoskog eko turizma.

Pored spomenika kulture i zaštićenih zona grada koji su i po dosadašnjoj planskoj regulativi u domenu Ministarstva kulture, trebalo bi pojedine objekte i čitave ambijente, zelene oaze, endemske biljke, koji ne pripadaju navedenim kategorijama, nakon pažljive valorizacije, staviti pod zaštitu određenih institucija u svrhu očuvanja graditeljskog naslijeđa i zelenih oaza.

Primjeri, kuća i park Dva lava na Toploj, Obalska straža u Bijeloj, Niz kamenih kuća u Meljinama, itd.

U prostornom smislu, Herceg Novi je grad, tržišno stiješnjem između jakog turističkog i slabo proizvodnog centra kao što je Dubrovnik, industrijskog sjevera u Hercegovini i Crnoj Gori, Centara izletničkog turizma kao što su Kotor, Cetinje i Budva centri masovnog turizma.

Gdje je tu Herceg Novi i kako će on naći svoje mjesto pod suncem u takvom ekonomskom okruženju?

U svakom slučaju, zbog odgovornosti prema generacijama koje dolaze, u smjernicama novog Plana treba zaštititi i rezervisati prostor, kao kompleksni ambijent, zone nekadašnje župe Dračevice, za sve probrane, ekološko - profitabilne aktivnosti koje dolaze...



sl. 01 Urbani nukleus i početak Herceg Novog, Kanli Kula



sl.02 Herceg Novi, Burg-podgrađe

SPECIFIČNOST PROSTORA

Svaki regionalni prostor je po nečemu specifičan, sam po sebi i tipičan, što ga razlikuje od drugog, susjednog ili daljeg. Ono što je bi bio osnov za izradu smjernica u novom Planu Herceg Novog je odgovor na pitanje: Šta to mi možemo da nudimo drugačije i bolje od drugih prostora, a da budemo zadovoljni i da time kvalitetno kunzumiramo život?

Prirodna specifičnost prostora

Ponavlja se konstatacije da je grad Herceg Novi i njegov prostor dio konurbacije »Bokapolisa«. Dakle ovaj dio Boke ima potencijal čistog i amfiteatralnog gradskog zaliva, povoljne klimatske uslove. Prostor je definitivno vezan za more i uz more. Dalje ima potencijal konfiguracije terena, reljefa i topografije, visoke planine i plodne ravnice. Ima i potencijale podzemnih vodotokova i adekvatnih mineralnih i ostalih voda. Amfiteatralna brda i padine okrenute prema suncu i kvalitetnoj insolaciji. Prisutna su značajna vazдушna strujanja i »miješanja planinskog i morskog vazduha«.



sl. 03 Izvorni glavni trg grada - piazza

Kulturno istorijska specifičnost prostora

U tom smislu Herceg Novi ima i kulturno istorijski ambijent. Od graditeljskog svake vrste do memorijalnog svjetski značajnih ličnosti. On je dalje interpoliran sa ostalim gradovima ovog tipa u bližoj i daljoj okolini. Bilo da se radi o lokalnoj, latiniziranoj, orijentalnoj ili autohtonoj kulturi. (Sakralna arhitektura, Kanli Kula, Forte Mare, Španjola, austrijske tvrđave po brdima, stari putevi, željeznica, mula i mandraći i sl...)

Antropološko sociološka specifičnost prostora

Istorijski gledano, stanovništvo ovog područja je bilo organizovano kao klasično seosko domaćinstvo, koje je proizvodilo poljoprivredno stočarske proizvode. Jedan dio stanovništva se bavio trgovinom, a drugi dio pomorstvom gdje je dolazilo do razmjene dobara sa razvijenijim sredinama, čak prekomorskim silama (Amerika, Čile...) Dakle prosječni čovjek je bio proizvođač onoga što je na svom imanju mogao da produkuje i plasira na lokalnom tržištu. Prosječni standard stanovništva Evrope je poslije prvog i drugog svjetskog rata naglo porastao i desio se specifični ekonomski bum, turizam. (Thomas Cook)

Stanovništvo nije više bilo konkurentno u produkciji i ponudi poljoprivrede i stočarstva te su ponudili na prodaju ono što su imali, sunce i plaže. Turizam se odvijao stihijski, za neciljne grupe, sa izuzetkom banjškog turizma.

Naravno, u tom smislu ovaj prostor je postao nespecifičan u odnosu na okolne konkurente.

Demografski bum devedesetih godina dvadesetog vijeka, na području PPO Herceg Novi, je dalje devastirao antropološki ambijent prostora. Stanovništvo opštine u roku od 10 godina se povećalo sa 29.000 na 45.000. Na to povećanje je uticao veliki broj ratom izazvanim, izbjeglica sa svih prostora bivše Jugoslavije. Zato se morao očekivati drastičan pad kvaliteta urbano sociološkog ambijenta.

Administrativne strukture na lokalnom nivou nisu bile strateški spremne za takav priliv stanovništva, u regulativnom, zakonskom i svakom drugom upravnom ustrojstvu, a radi očuvanja vjekovima stečenog kulturno sociološkog miljea prostora.

Danas na području PPO Herceg Novi, imamo većinsko neproizvodno stanovništvo, rad u tercijalnom sektoru i strateški opredjeljenu granu razvoja-turizam. /zaboravljajući da je to veoma i izrazito niskoakumulativna ekonomska kategorija/. Proizvodnja energenata, hrane i vode za piće je gotovo ravna nuli. U smislu industrijske proizvodnje ostvareni su zanemarljivi rezultati i velika ekološka inkvinacija prirodnog ambijenta. Saobraćajna povezanost je loša, kolske saobraćajnice u zaostalom stanju. Stacionarni kolski saobraćaj je ne-

adekvatno rješen, pješačke saobraćajnice i trotoari ne postoje. Infrastruktura je u lošem stanju, naročito kanalizacioni sistemi, koji se zbog amfiteatralne konfiguracije grada, slijevaju i zagađuju jedan od važnih resursa, more i obalu.

Dakle, čovjek je svojom neaktivnošću u poslednjih 400 godina, a naročito od 1979. godine pa do danas, jednu izvorno opredjeljenu sredinu župe Darčevice (ambijenta toskanskog modela) pretvorio u lošiji ambijent za rad i život. Ovo je naročito izraženo u poslednjim decenijama, odnosno od nestajanja na ovim prostorima jasnih zakonskih i zakonskoprovedbenih regulativa. A to se desilo prvi put nakon kapitulacije Austrougarske, koja je sa sobom ponijela i svoje zakone, a lokalno stanovništvo nije bilo u stanju da donese i sprovede kvalitetna svoja zakonska akta.

UPOTREBA PROSTORA

Bez obzira na jako loše trendove u smislu kvalitetne eksploatacije prostora, koji obrađuje Plan Herceg Novi, postoji šansa da se ovom revizijom utvrde prave smjernice i rezervne zone za budući razvoj lokalne sredine. Jedno je sigurno, i buduće stanovništvo svoj ekonomski rast i potencijal treba da traži samo na ovom prostoru. Dakle, ono drži ključ prosperiteta u svojim rukama. Taj ključ je bolji života za svoja pokoljenja.

Plansko prostorna organizovanost opštine

Opština Herceg Novi treba da je organizovana po Prostornom planu, koji obuhvata sve resurse administrativne teritorije. Ona mora biti prostorno organizovana i kroz Generalni urbanistički plan sa jasno definisanim granicama.

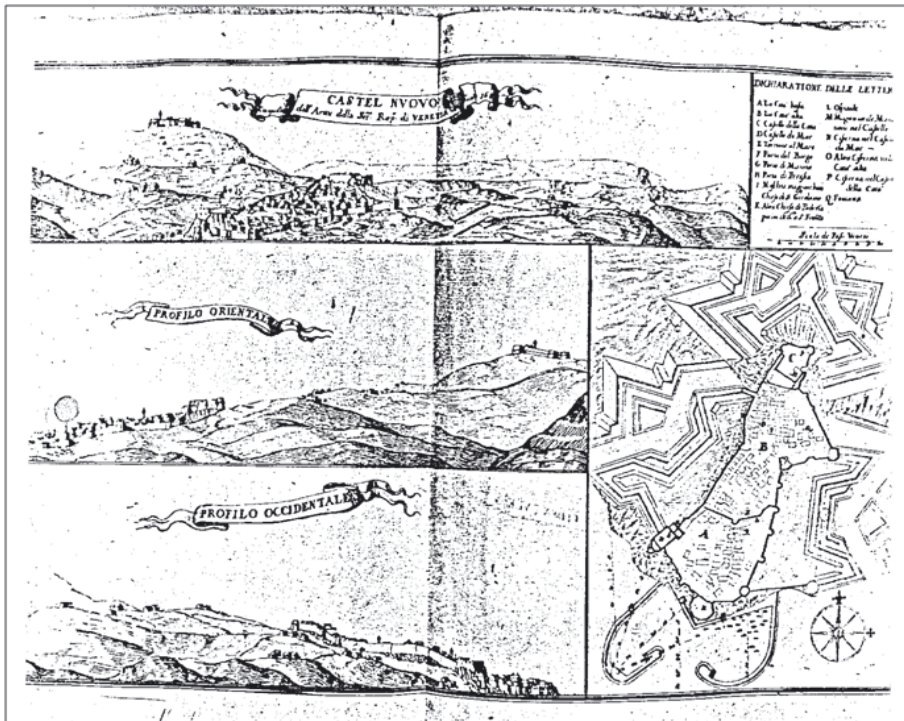
Teritorija i prostorni zahvat GUP-a treba da definiše granice koje se ne mogu mijenjati. Površina obrade ne smije biti veća od 20 hektara, od mora ka kontinentu. Ne razvijati zone longitudinalno, već u dubinu ka kontinentu.

Utvrđiti hijerarhijski niz po važnosti regulacionih planova:

1. Stari Grad, istorijski nukleus grada Herceg Novog
2. Zapadno podgrađe, Borgo ili Burg uz stari grad
3. Karaču, istočni burg, kao ambijentanu cjelinu
4. Gornji grad, Španjola
5. Ostrvo Lastavica, Fort Mamula
6. ostalo

STRATEŠKA OPREDJELJENOST RAZVOJA

U smislu ranije navedenog bilo bi svrsishodno strateški se opredijeliti za slijedeće pravce razvoja kako je naznačeno po redu i važnosti:



sl.04 Prvi poznati urbanistički plan Herceg Novog iz 1687.godine

Proizvodnja zdrave hrane u smislu agro, mari - kulture kao i stočarstva

Ova proizvodnja treba da se odvija na svim mogućim i raspoloživim površinama (Sutorinsko, Kutsko polje), a naročito onim orijentisanim prema suncu, dakle osunčanim padinama. One su izvanredne, za vinograde, maslinjake, a one zaštićene od mrazeva i sjevernih vjetrova za agrume i južno voće (mandarine, narandže, limun, šipak, smokve, kiwi...). Sve površine pod šumom i makijom, planski odrediti za vinogradarstvo, maslinarstvo, voćarstvo i povrtlarstvo. Prostore na visinama, (Vrbanj, zagorska sela, Luštica...) planirati za proizvodnju krompira, mrkve i cvekle...

«Zatečene kvote nasada poljoprivrednih kultura prilikom ulaska u Evropsku zajednicu su konačne i definitivne.»

U ovom smislu stvoriti prostore za mini industrijske pogone, pakovanja i konzerviranje ovako proizvedene hrane, koja adekvatno upakovana može biti ponudjena hotelskom tržištu (povrće, voće, vino, ulje...).

Na visovima planina, Orienskog masiva, planirati uzgoj sitne stoke i proizvodnju mliječnih proizvoda (kajmak, sir i sl.), i mesa (sviježe i suvo...).

U pogodnim morskim uvalama, naročito otvorenog mora Luštica, predvidjeti uzgajališta marikultura i mini pogone za njihovo pakovanje.

Pošto je svjetski trend, konzumiranje zdrave hrane, jasno je da njena proizvodnja postaje strateški produkt i na svjetskom tržištu.

Proizvodnja zdrave vode za piće

Nesporno je, a to su još austrougarska istraživanja, početkom dvadestog vijeka utvrdila, da Opština Herceg Novi, leži na značajnim podzemnim tokovima kvalitetne pitke i mineralne vode. To znači da ovaj Plan treba da favorizuje nalaženje i upotrebu takve vode, industrijsko pakovanje i plasiranje na tržištu, jer ovaj vijek će po svjetskim predviđanjima biti borba za zdravu vodu.

Tehničku vodu moguće je ostvariti desalinizacijom morske vode, po uzoru na afričke zemlje (Tunis, Libija) ili skupljanjem kišnice u velikim rezervoarima na većim visinama. Ne smijemo zanemariti činjenicu da geografski pripadamo području sa najvećom količinom padavina po cm^2 u Evropi.

«Zatečene kvote flaširanih voda za piće prilikom ulaska u Evropsku zajednicu su konačne i definitivne.»

Proizvodnja energije i iz alternativnih izvora

Plan treba da definiše moguće protočne hidroelektrane i mini centrale kod novoootkrivenih tokova (Podi, Trebjesin, Ponikve, Kameno, Mokrine i sl.), spalionice otpada kao mini elektrane, lokacije za elektro vjetrenjače, solarne mini elektrane i sl. Ne zanemariti aplikaciju novih tehnologija korištenja morskog pritiska za spalionice otpada i pretvaranja u energiju.

Transportni i tranzitni sistemi

Ne treba mnogo naglašavati da je Opština Herceg Novi, prostor koji se trenutno graniči sa tri države. Dakle, to je Oština koja ima granični prelaz prema Italiji i Grčkoj, prema Bosni i Hercegovini i Hrvatskoj. Dakle, očita je nužnost tranzitnih saobraćajnih sistema. U tom smislu potrebno je, mimo utvrđenog koridora Jadransko Jonskog auto puta, utvrditi i koridor obilaznice Opštine na relaciji tranzitnog teškog saobraćaja u pravcu Debeli Brijeg, Podi, Bunovići, Risan, Grahovo... radi rasterećenja gradskih saobraćajnica ili onih regionalnih koji prolaze kroz gradsko tkivo.

Istovremeno, utvrditi transportnu povezanost Luke Zelenika sa ovim koridorom i brzog odvlačenja teretnog transporta u zaledje grada.

Luka Zelenika treba ovim Planom da dobije i svoj konačni status, kategorije tipologije i normative. Studija će najvjerojatnije pokazati, a po planiranoj strukturi ekonomskog i proizvođačkog karaktera Opštine i regiona, da je to putničko teretna luka, mješovitih tereta, sa minimalnim učešćem rasutih tereta, koja vremenom treba eliminisati.



*sl.05 urabnističko rješenje Zelenike sa maritimnim karakt.,
autor sa saradnicima 1993. god.*

Ne treba zanemariti i formiranje putničko teretnog terminala, i trebalo bi predvidjeti i trajektne veze sa Italijom i Grčkom, kao i stalnu gradsku trajektnu vezu sa Rosama i susjednim poluostrvom Luštica.

Ovim planom treba predvidjeti i rezervne koridore za transport energenata, (Elektrika, plin, i sl.) i rezervnih koridora za željeznicu (lokalno turističku il komercijalnu) i koridora za buduća gradska saobraćajna sredstva (obzirom na longitudinalni tip grada).

Istovremeno predvidjeti koridore za kanalizacione sisteme i prečišćavanje otpadnih voda kao i vodovodni sitem.

Plan Herceg Novi treba da omogući revitalizaciju postojećih saobraćajnica u normalne i propisane profile ulica i trotoara, kao i revitalizaciju uskotračne pruge od Igala – Sutorine, do Žvinja, kao turističku atrakciju, sa parnom lokomotivom i panoramskim vagonima.

Turizam

Već ranije je rečeno da je turizam nisko akumulativna grana privrede ili ekonomije. On je u izradi Plana Herceg Novog, sezonskog i podsezonskog karaktera i to je veliki hendikep. Puna turistička sezona traje ako klima dozvoljava 90 dana. To je jako nisko akumulativni parametar, naročito za one turističke sisteme, koji imaju velike troškove pripreme i eksploatacije, a to su svi postojeći hoteli izgrađeni u ranijem periodu.

Dakle, trend razvoja hotela, koji ne bi ostali na nivou sindikalnog odmarališta, obzirom na klimu: sunce, plaža, krevet je neperspektivan. Današnji trend svjetske hotelijerske privrede je gradnja plivajućih resort hotela visoke kategorije, sa pet zvjezdica, mega kruzera sa po 2.000-3.000 turista, čija sezona traje 365 dana u godini. Sa takvom konkurencijom se sigurno teško no-

siti i svaka investicija koja računa na identičnu klijentelu je nerelana i nema perspektivnu šansu.

Plan treba da omogući:

1. poslovanje turističke privrede tokom cijele godine

Dovoljno se uporediti sa sličnim klimatskim destinacijama u svijetu (Bermuda, Madiera, Portugal...) pa shvatiti da do produženja turističke sezone, može doći samo specifičnom ponudom za unaprijed definisanu klijentelu.

2. otvorenost u prostoru da investitori i poduzetnici sa dobrim idejama definišu ponudu tokom cijele godine.

Sigurno je i to da postoji mnoštvo dobrih ideja koje ne bi trebale biti sputane planom ili drugim regulacionim planovima. U tom smislu Plan mora biti fleksibilan. On treba samo da ograničava određene programe koji utiču na zagađenje okoline ne samo u klasičnom smislu, nego i ambijentalnom i pejzažnom.

3. definisanje ciljnih grupa za razvoj turističke privrede

Ako se prije definisanju ili određivanju ciljnih grupa koje će biti konzumenti u turističkoj ponudi onda je to odlučujuće za rad u turizmu tokom cijele godine.

U zimskim mjesecima, može se postići cilj, investiranjem u skijaški centar na Orijuenu i Subri, sa žičarama na visokim kotama. U skijaškim centrima treba planirati samo sadržaje za dnevni boravak. Isto tako može se planirati i kongresni turizam kao i formiranje nekog od internacionalnih fakulteta u gradu. Studenti bi van turističke sezone doprinijeli kvalitetnijem sociourbanom miljeu grada.

Međutim, ako problemu prilazimo, profitabilnije i temeljitije onda su ciljne grupe drugačije.

Wellness turizam je prije svega ta ponuda. On je danas trend u svijetu. Dakle, sve moguće antistres terapije, fizikalni tretmani i sl. Sve to postoji u mega sistemu u banji Igalo, samo to sa medicinsko liječilišnog, treba uobličiti u turistički prikladniji oblik, vrhunski kvalitetnog servisa i raznolikosti ponude.

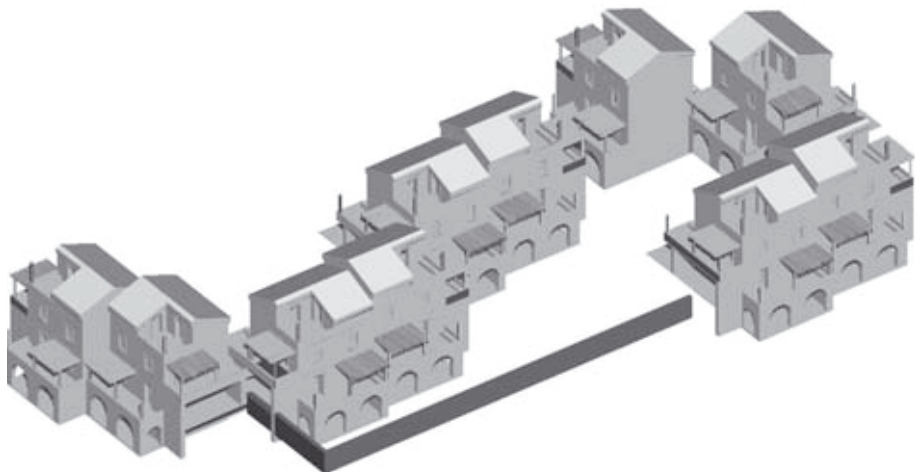
Kongresni turizam privlači klijentelu koja je sljedeća ciljna grupa u Planu Herceg Novog za razvoj turizma. Njega treba podići na internacionalni nivo i terminski smijestiti u zimske mjesece. Ovaj vid turizma ne mora radno da se odvija isključivo u hotelskim objektima, već i u drugim institucijama, čak i na otvorenom.

Festivali, kulturne i sportske manifestacije za sobom donose novu ciljnu grupu turista. Ovi događaji po pravilu bi trebali da se odvijaju u proljeće i jesen, i posebno u ljetnjem periodu. Važno je da Plan definiše zone za dovoljan broj sportskih terena koji bi bili određeni za pripreme sportskih ekipa u zimskom periodu.

Lovci i planinari su još jedna ciljna grupa koja je prisutna na dobro organizovanom terenu tokom cijele godine. Oni imaju migracije vikendima. Uz njih je vezan seoski turizam i konzumiranje zdrave hrane.

Golf igrači su značajna ciljna grupa, kojoj je važan kvalitet terena i pejzažni ambijent okoline. Oni dolaze tokom cijele godine. Područje Plana je lako dostupno, kao avio destinacija. Za ovu ciljnu grupu je važno da ova Golf Course Resort uđe u svjetsku mrežu golf destinacija.

Izletnici čine jaku ciljnu grupu, bilo da se radi o onima koji preferiraju prirodu ili onim drugima, koji posjećuju kulturna dobra. Izletnički turizam definiše morske i kopnene destinacije. Kopnene su zanemarene, a to su izleti do starih gradova, manastira i muzeja. Ovdje Plan treba da definiše zone profitabilnih memorijalnih cjelina. (Titov vidikovac Kobila, Titove vile u Herceg Novom, Memorijalni kompleks nobelovca Iva Andrića, Memorijalni kompleks Vladike Savatija Ljubibratića, Memorijalni kompleks vitezova Gonzaga, Memorijalni kompleks Sv. Leopolda Mandića, kao i spomeničko - istorijske cjeline Stari grad, Španjola, Manastir Savina, Zavičajni muzej – Zadužbina Komnenović, ostrvo Mamula, ostrvo i Crkva Vavedenja Presvete Bogorodice, Arza, sa konceptom zaštite u smislu konzervacije, restauracije i revitalizacije.)



sl. 06 Moguća tipologija turističkih suprastrukura

Nautičari su značajna ciljna grupa i Plan treba da za njih definiše bar tri lučice za jahte i to ne većeg kapaciteta od 250 mjesta klase IV. Ova ciljna grupa, obzirom na aviodestinaciju može biti prisutna ljeti i svim praznicima u godini kao i većinom vikenda. Marine u klasičnom smislu ne bi trebale da su prisutne u prostoru obrade Plana. Međutim turistička lučica je veći kvalitet i idealno bi bilo kada bi se planirale po principu jedna na početku, druga u sredini i treća na kraju grada. (rijeka Sutorina, Škver, Zelenika-Lalovina) Sve tehničke servise tih lučica može preuzeti Jadransko brodogradilište.

Stacionirani turisti ili paket turisti su oni koji čine udarni ljetni dio godine. Oni su zahtjevni u smislu potražnje servisa i koriste sve ponude iz ranijih ciljnih grupa. To su porodični ljudi srednja klasa. Za njihov smještaj Plan treba da predloži mogućnost gradnje više butik hotela, sa manjim kapacitetom, cca 80 ležajeva, sa polupansionom. Ti hoteli ne moraju biti na obali mora ali moraju pružati komfor četiri zvjezdice. Na primjer, i sjevernim obodom Sutorinskog polja je moguće planirati te butik hotele sa bazenima (Toskanski recept). Za ove turiste kao i za sve ostale treba omogućiti ostvarivanje ideje Hereg Novi grad 100 ekstra luksuznih „boutique“, autentičnih restorana. Ovdje „boutique“ znači 25 mjesta. Isto tako Plan treba dalje da revitalizira prostor Starog grada u ovom smislu ideju „svi na trgove“.

Industrija

Plan Herceg Novi treba da potencira kompatibilnu industriju ranije navedene proizvodnje, dakle sve što se oslanja na proizvodnju hrane, vode za piće, energije. Za drugu vrstu industrije ovaj prostor i gravitaciona zona nemaju perspektive (u konkurenciji sa radnom snagom iz jugoistočne Azije).

PROSTORNE INOVACIJE

Ovo su predlozi za definisanje revitalizacije urbane fizionomije grada. Jer grad koji ne sačuva svoju istorijsku, kulturnu i prostornu fizionomiju, nema ni gostu ništa ponuditi. Herceg Novi ima svoju autohtonost koja plako blijedi i nju treba snažno osvježiti u mediteranskom smislu. Ovo su predlozi prostornog koncipiranja za okvire Plana u mikrourbanom smislu.

Stari Grad

Definisati kao nultu zonu gradskog nukleusa, upisanog u Republički registar spomenika kulture, kao urbanu cjelinu sa ambijentalnim vrijednostima i nekoliko spomenika kulture graditeljskog nasljeđa prije svega, fortifikacionih objekata, sakralnih objekata i memorijalnog spomenika najstarije bolnice u ovom kraju/1687god./.

Stari grad Herceg Novi treba u PPO proglasiti strogo zaštićenim u smislu novih graditeljskih zahvata i očuvati zatečeno stanje za buduća pokoljenja. Po Starom gradu se Herceg Novi raspoznaje još od 1482. godine, gotovo od osnivanja. Na njegovim zidinama se čita teška istorija i velike patnje njegovog stanovništva kroz vjekove. Građani Herceg Novog su imali sreću da posle 1979. godine Stari grad obnove, da mu vrate dio urbanog života i otrgnu od »slum«-a. Plan treba da svojim smjernicama omogući i potencira izvršetak realizacije projekta gradskog bedema od Forte Mare preko rekonstrukcije Citadele pa do Kanli Kule i da se stave u funkciju.

Revitalizacija u smislu vraćanja života u okvir starog grada treba da se intezivira i Plan treba da da jasne smjernice (oslobađanje dijela poreza, beneficije, manja cijena zakupa javne površine, ...) Koristiti javne površine i sakralne objekte za kulturne manifestacije.

Zapadno podgrađe-Burg

Zajedno sa Starim Ggadam ovo je cjelina koja definiše osnovnu fizionomiju grada Herceg Novog. On je po svemu ovome specifičan i možda najviše podsjeća na Leriće, turistički centar iz provincije Livorno u Italiji.

Sve se odvija oko trga N. Đurkovića i zelene pijace subotom prije podne. Sigurno je to da Plan Herceg Novi treba da predvidi rušenje objekata na Trgu N. Đurkovića i pridodavanja te površine trgu. Istovremeno treba posaditi drveće za hlad, pa bi bili nepotrebni ogromni suncobrani i tende.

Naravno podgrađe je i Škver koji je isto tako centar kao i Gradski trg. Herceg Novi kao ni jedan drugi grad, zbog svoje konfiguracije, ima fenomen migracije centra.

Plan treba da izmjesti kolski pokretni i stacionarni saobraćaj van „pjace“ podgrađa, da to učini probijanjem polu tunela ispod dijela Njegoševe ulice od Dumana do ispod „Rudnika“ i da kamenom popločani centar služi pješacima. Prostorni plan treba da predvidi uklanjanje montažnih, limenih i sl. objekata iz te zone, gdje se naročito ističe samoposluga „C“, ili da je smjesti u podzemni nivo.

Da se na kraju „pjace“ formira trg, pandan trgu N. Đurkovića. U toj zoni između „Dumana“ i Dvorane Park, planirati podzemno-nadzemnu dvokolosječnu uspinjaču „Bijela Vila – Španjola“. Rekonstruisati parkove, ograditi ih kao botaničke bašte.

U zoni aktuelne autobuske stanice predvidjeti višetažni poslovni objekat sa tri etaže kolektivne garaže. Višespratna garaža sa „zelenim krovom“ da prelazi preko Jadranskog puta na postojeći parking iz ulice Orijevski bataljon.

Zonu „Škvera“ odmjereno planirati funkcionalno u mjerilu čovjeka, u duhu funkcionalne tradicije pristaništa. Zonu „Zanatsko“ planirati kao stambeno komercijalni centar i stepenasto proširenje „Škvera“ na visočiju kotu.

Formiranjem pjacete na ovom dijelu podgrađe bi po vertikalni bilo povezani-je.

Karača – Savina - Srbina

Izvršiti integralnu rekonstrukciju gradskog bedema od gradske muzike do Kanli Kule kako je to bilo do 1932 godine. Rekonstruisati i predložiti dvo-nivelacionu raskrnicu kod Kanli Kule, sa uključivanjem raskrsnice za Srbi-nu i Orijenjski Bataljon. Planirati semaforizaciju.

Na potezu Savine, planirati kolski tunel »Villa Margot« – Nemila, Sa-vinska dubrava. Planirati kompletnu treću traku magistralom uz Savinsku du-bravu. Za priključke sadržajima planirati alternativne saobraćajnice. Planirati kolsku saobraćajnicu Čela-most-topovi/Podi.

Definisati Savinsku dubravu kao zaštićenu cjelinu sa novom profitabil-nom funkcijom (golf igralište, zološki vrt, zvjezdanu opservatoriju...)

Topla - Igalo

Rekonstruisati raskrnicu na Toploj i kod Doma zdravlja u smislu pro-duženja vertikalne sobračajnice Ljutim potokom, sa ciljem izlaska na Pode. Rekonstruisati režim saobraćaja i sekundarne raskrsnice (npr. Robna kuća To-pla) adaptirati kao kružni tok. Jadranskom magistralom planirati trotoar od To-ple do Igala. Na Igalu predvidjeti i završiti »petlju«, izlaz iz Igala. Probiti uli-cu Janka Beka, ka Igalu. Predvidjeti denivelacionu raskrnicu ulica J. Beka, Jadranski put, Gomila (razmotriti semaforizaciju). Babinim potokom »spusti-ti« saobraćajnicu do hotel Igala i naselja. Predvidjeti više pješačkih pasarela, a prema gravitacionim zonama stanovništva.

Gornje zone Tople prema Trebesinu i Sušćepanu planirati za poljopri-vredu (vinogradi, maslinjaci...)

Da li i u kojoj mjeri će Igalo biti liječilišno mjesto?

Plan bi morao postaviti okvir i principe razvoja ovakvog mjesta. Insti-tut, Mediteranski zdravstveni centar, sa svim svojim dosadašnjim kapacitetima, koji bi u budućnosti uz maksimalnu iskorištenost i odgovarajuće propratne uslove mogli postati akcelerator razvoja, svakako iziskuje posebnu prostoru uslovljenost. Koje zone se predviđaju za moguća proširenja – Solila, i na koji način (koncept, spratnost, izgrađenost...)

Pored toga problem potrebne Osnovne škole, star 20-30 godina se mo-ra kvalitetno riješiti u raspoloživom prostoru. Zbog određenih uzurpacija pro-stora je ranije planirana lokacija oštećena. Izmjenom plana škola se smjestila dijelom pored Vrtića, a dijelom na lokaciji stare Meteo-stanice, što baš nije sretno riješenje.

Koja je nova moguća raspoloživa lokacija?

Prostor sadašnje pijace - nekadašnje Klima-elektro, ili prostor nasuprot Šišteta ispod Gomile ili negdje na Solilima, ili

Igalo - Njivice – Kobila

Planirati trotoar i biciklistički traku, trim stazu duž puta ka Kobili. Tu planirati Memorijalni kompleks »Drug Tito«. Plan treba da definiše produžetak šetališta od rijeke Sutorine do Njivica i planiranje šetališta od Igala do rta Kobila cca 2km dužine.

Planiranje trase turističke parne željeznice Karaula-Sutorina-Žvinje.

Luštica

Planirati zaštitu kompletnog poluostrva u smislu seoskog turizma, proizvodnje ekološke hrane, formiranje mini farmi i sl. Na području kompleksa Klinci, iznad uvale Dobroč, planirati golf igralište i predvidjeti ispitivanje terena za podzemne vodotokove. Odrediti lokacije za stanice za desalinizaciju morske vode, kao i lokacije za elektovjetrenjače i solarnu proizvodnju električne energije (npr. južne padine Obosnika).

Vanjske morske uvale sačuvati u izvornom obliku i angažovati za »eko« turizam. Dio prostora prema opštini Tivat, Ponta Vesla, okrenuto ka jugu opredjeliti za izgradnju mega rezidencija na većim kompleksima zemlje (min. 10.000m².)

Egzistira problem nelegalne gradnje i ne nudi se ovdje nikakvo posebno mišljenje, već samo jedno razmišljanje o problemu i trendu koji je prisutan ovdje i šire.

Pored niza prisutnih nelegalnih objekata, uklopljenih ili neuklopljenih u postojeće regulacione planove, imamo čitavo nelegalno izgrađeno stambeno naselje na Luštici, na Sušćepanu, zatim značajan broj objekata, koji direktno ugrožavaju koncept seoskog turizma, kao i niz velikih i visokih objekata u prvom redu uz Šetalište, što depasira zakone amfiteatralne postavke objekata, odnosno konfiguracije terena i prava na pogled i odstojanje.

Sutorina, Kuti

Opredijeliti ove jedine ravne površine sa vodotokom po sredini polja za poljoprivrednu proizvodnju tipa mini farmi sa minimalnom površinom imanja od 5,00 ha. Planirati mini jezera, odnosno vodojaže za miniakumulacije poljoprivrednog tipa, kao i niz mostova (komunikacija).

Mokrine, Kameno, Sasovići

Na području aluvijalne ravni između Mokrina i Kamenog predvidjeti Golf igralište, ali ne blizu saobraćajne zaobilaznice oko grada. Razmotriti lo-

kaciju golf igrališta na području Sasovića prema Bateriji/Zelenika, Kamenom u zoni stare šljunkare. Predvidjeti rezervne zone-prostore za buduće funkcije.

Satelitska naselja

Satelitske dijelove grada u pravilu planirati gdje je lako dovesti infrastrukturu. Predlaže se i aktiviranje i revitalizacija napuštenih sela/Lučići/. Moguće lokacije novih stambenih cjelina:

- *Podrebra*
- *Podi*
- *Gornja Sutorina*
- *Kobila-Njivice*
- *Žvinje*

Zelenika, Kumbor, Đenovići, Baošići, Bijela

Kao priobalna naselja, organizovana kroz sistem mjesnih zajednica, trebalo bi da ovim Planom dobiju prepoznatljivo oformljene manje centre, koji bi podrazumjevali tržne centre sa zelenom pijacom, ribarnicom, manjim kinom, ugostiteljskim objektima, društvenim prostorijama, ambulantom, apotekom, otvorenom pozornicom, kao i sportsko rekreativnim sadržajima, što bi podiglo nivo življenja kako za autohtono stanovništvo, tako i u domenu turističke ponude.

Takođe, ulicu uz obalu, odnosno rivu, trebalo bi riješiti kao pješačku zonu u sklopu plaža i turističkih sadržaja uz režijski dozvoljen saobraćaj, dok bi parkirališta bila predviđena u gornjim zonama.

Jadranska magistrala će uslijed razvoja saobraćajne mreže postati gradska ulica.

Vrlo osjetljivo pitanje koje treba da razrješi ovaj Plan je namjena zemljišta u Kumboru koje je bivša kasarna, a nalazi se na vrlo atraktivnim i očuvanim lokacijama i po svim svojim kvalitetima trebalo bi da bude zona ekskluzivnog turizma poštujući prisutnu vegetaciju.

Sličnu situaciju imamo i na Luštici, s tim što bi trebalo zadržati koncept razvoja seoskog turizma, ali iskoristiti podzemne tunele za raznorazne atrakcije u svrhu afirmacije.

Ulaz i izlaz iz grada

Herceg Novi bi po uzoru na mnoge gradove svijeta, razvijajući svoju ličnu prepoznatljivost i fizionomiju ne pretendujući na monumentalnost, na svom ulaznom i izlaznom „portalu“, trebao da ima neke originalne repere u prostoru, interesantne građevine, uređenja okoline i sl., kako po svom sadržaju, tako i po arhitektonsko – oblikovnom konceptu.

III EKOLOGIJA

U ekološkom smislu PPO treba da da jasne predloge i principe zaštite čovjekove okoline. U tom smislu ovom problemu treba prići kompleksno i to od samog početka stvaranja krutog i svakog drugog otpada. Dakle, potrebno je na startu deponovanja otpada, dati mogućnost separacije više vrsta otpada (staklo, papir, organski...). Ovo treba definisati kao način prikupljanja uključujući i adekvatan transport do fabrike sekundarnih sirovina. Time se stiče uslov za lokaciju ove industrije u nižim zonama grada, a ne na Dugonji, gdje imamo efekat prodiranja otpadnih voda iz neobrađenog krutog otpada, poroznim kraškim tlom, ka nižim zonama u vruljama od Risanskog zaliva do Bi-jele.

Ne treba zaboraviti i fabriku obrade zelenog otpada.

IV NADZOR I UPRAVA

Lokalna uprava po Zakonu upravlja javnim površinama i sa njih ubire prihod, koji plasira u svoj budžet. Donošenjem Plana i podzakonskih dokumenata, pravilnika i odluka, stiču se uslovi da ta lokalna uprava ostvari prihod.

Taj prihod se ostvaruje naplatom svekolikih načina korištenja javnih površina, od stacionarnog saobraćaja, pa do zagađenja vazduha.

Izvršni organ za ovu aktivnost treba da je komunalna policija. Ona ubira prihod od naplaćenih taksi za upotrebu javnih površina ili od naplaćenih kazni za nepoštovanje korištenja javnih površina.

Ukoliko su zakonske osnove kvalitetne to je šansa da se stvori kvalitetniji urbani kvalitet i okolina življenja, a lokalna uprava može da raspolaze značajnim budžetom sredstava za dalji razvoj.

V NEKI URBANISTIČKI PARAMETRI

Plan treba i da definiše:

Stanovanje:

- za individualno stambeni objekat minimalnu urbanističku parcelu od 1000,00m², izgrađenost 50%, pokrivenost 30%.
- za kolektivni stambeni objekat tipa kondominijuma minimalnu urbanističku parcelu od 3.000,00m², izgrađenost 80%, pokrivenost 40%.

Saobraćaj:

- svaki novi profil saobraćanice treba da je:
kolovoz širine min. 6,00m
trotoar obostrani min. širine 2,50m/izuzetno jednostrani/

Turističke zone:

- gustine gradnje prema standardima i specifičnostima hotelskog lanca.

Ovo je okvirno razmišljanje u smislu dijela revizije Plana Herceg Novi. Sigurno je da je takav dokument izuzetno važan i kompleksan i da samo jaka interdisciplonarna grupa stručnjaka može ovaj posao privesti do kraja. Svaka netransparentnost u ovom planiranju nosi opasnost neprovjerenih ideja, stvaranja grešaka i lutanja. Ovakav dokument ne bi trebalo sebi to da dopusti. Očekuje se da će planiranje ovog dokumenta teći u pravcu metodologije svjetske misli planiranja. Vjerovatno će dio građana Herceg Novog, koji posjeduju značajnu stručnost u izradi raznih razvojnih planova od PP „Južni Jadran“ preko PP „Republike Crne Gore“ pod autorizacijom UNDP osamdesetih godina prošlog vijeka, pa do PPO Herceg Novi i GUP a 2000, uzeti aktivno učešće.

Potrebno je da investitor/Opština više konsultuje lokalne i svjetske interdisciplinarnе stručnjake i planere.

LITERATURA:

1. Regionalni Prostorni plan «Južni Jadran», 1972-1975.
2. Prostorni Plan Opštine Herceg Novi, projekat UNDP/UNCHS YUG/79 104, 1984.
3. Generalni Urbaistički plan Herceg Novi 2000, Zavod za projektovanje i urbanizam, Herceg Novi, 1989.
4. Urbanistički Projekat revitalizacije Stari Grad, Herceg Novi, projekta UNDP/UNCHS YUG, 1984.
5. Reguacioni planovi Opštine Herceg Novi, 1979-2008
6. Prostorni plan Opštine Herceg Novi, 2009.

Boris Ilijanić

SPATIAL POSSIBILITIES OF THE REGION OF HERCEG NOVI MUNICIPALITY THROUGH PLANNING REGULATIONS

Summary

In urban sense Herceg Novi is a longitudinal type of town, conurbation of »Boka-polis« and as such it exists in geographic topographic and historic milieu. There is a chance to correct the longitudinal typology to certain extent, »raising« the urban structures to higher zones, by forming satellite urban entities / such as Podi, Kameno, Žvinje, Rebra, Sasovići, Luštica and the like/.

Besides the cultural monuments and protected zones of the town, which are according to the present planning regulations in the domain of protection by the Ministry of Culture, certain objects and whole ambiances, green oases, endemic plants, that do not belong to the aforementioned categories, should be also included into the zone of protection and after careful evaluation, placed under the protection of respective institutions for the purpose of preserving architectural heritage and vegetation.

As the basis for drawing up the directions in the new Plan of Herceg Novi may serve the following: natural specific quality, specific quality of space, cultural - historic specific quality of space and anthropologic - sociologic specific quality of space.

Regarding spatial planning the Municipality of Herceg Novi, should be organized according to the Spatial Plan that comprises all recourses of its administrative territory, in the following hierarchic order:

1. Old Town, historic nucleus of the town of Herceg Novi
2. Western suburb, Borgo or Burg next to the old town
3. Karača, eastern burg, as an ambience entity
4. Upper town, Španjola
5. Island Lastavica, Fort Mamula
6. The others.

Strategic determination of the development should be: production of healthy food in the sense of agricultural, maritime – culture, as well as stockbreeding, production of healthy drinking water, production of energy including energy from alternative sources, transport and transit systems in tourist trade; while the plan should enable: business operations of tourist trade all the year round, accessibility to the investors and entrepreneurs with good ideas so that they may define their offers all the year round and defining target groups for the development of tourist trade.