



ПРОЈЕКАТ ФИНАНСИРА  
ЕВРОПСКА УНИЈА



ПРОЈЕКАТ ИЗВОДИ  
ОПШТИНА ГОЛУБАЦ

СТУДИЈА ОПРАВДАНОСТИ РЕВИТАЛИЗАЦИЈЕ ТВРЂАВЕ ГОЛУБАЦ

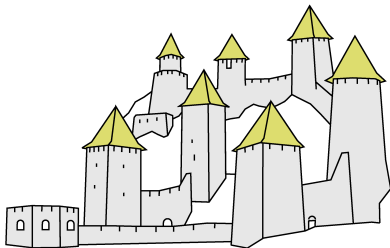


ПРОЈЕКАТ ФИНАНСИРА  
ЕВРОПСКА УНИЈА



ПРОЈЕКАТ ИЗВОДИ  
ОПШТИНА ГОЛУБАЦ

**06SER02/03/011-002**



## **Студија оправданости ревитализације тврђаве голубац**



**АЛБО-ИНЖЕЊЕРИНГ, Д.О.О. ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА  
ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИНЖЕЊЕРИНГ - БЕОГРАД**  
Улица Струмичка 886, тел. 381 11 2895501

### **Обрађивачи Студије оправданости:**

**Марија Јовин, дипл. инж.арх.  
Александра Бановић, дипл. инж.арх.  
Весна Вандић, дипл. правник  
Ненад Киш, дипл. инж. грађ.  
Бранислав Јовин, дипл. инж.арх.  
Славко Ђерфи, дипл. грађ. инж.  
Саво Ђаконовић, дипл. инж. грађ.**

### **Директор**

**Александра Бановић, дипл. инж. арх.**

**Београд, август 2009.**

**Садржај**

**Увод 2**

**Друштвено економска и просторна анализа општине Голубац 4**

**Положај 4**

**Географске карактеристике 4**

**Саобраћајни положај општине Голубац 5**

**Становништво 6**

**Привреда 6**

**Планска анализа 6**

**Водоснабдевање 8**

**Канализација и одлагање отпада 8**

**Електроенергетска мрежа, гасовод и телекомуникације 9**

**Циљ израде студије 9**

**Задатак за израду студије 11**

**Методолошки приступ 12**

**Циљеви и сврха инвестирања 13**

**Опис објекта 15**

**Рад на пројекту 17**

**Тржишни аспекти 18**

**Просторни аспекти 23**

**Еколошки аспекти 24**

**Економски трошкови – цена инвестиције 26**

**Трошкови експлоатације, одржавања и управљања 28**

**Пратећи и додатни трошкови 28**

**Добити - користи 29**

**Анализа извора финансирања 32**

**Анализа организационих и кадровских могућности 33**



## **Увод**

На основу позива из марта 2009. године, општина Голубац је поверила АЛБО-ИНЖЕЊЕРИНГ, д.о.о. за пројектовање и инжењеринг, 11000 Београд, Ул. Струмичка 88 б, израду Студије оправданости са Идејним пројектом ревитализације тврђаве Голубац (Fortress Feasibility Study & Project Design, Golubac).

Уговором који је закључен са општином Голубац, прецизирани су задаци за израду Студије оправданости са Идејним пројектом ревитализације тврђаве Голубац.

Познато је да су пре овог задатка урађени и донети Просторни план подручја Националног парка Ђердап, Генерални урбанистички план Голупца, Мастер план туристичке дестинације Доње Подунавље, као и да су у процедури доношења План општег уређења приобаља Голупца, Просторни план општине Голубац, које је обрађивач користио и имао на располагању у поступку израде Студије оправданости са Идејним пројектом ревитализације тврђаве Голубац.

Израда Студије оправданости ревитализације Тврђаве Голубац и Идејног пројекта специфична је у томе што се захтева мултидисциплинаран приступ у истраживању и целовито сагледавање конкретних услова у простору овог непокретног културног добра.

Сврсисходност и корисност сваког пројекта своди се на ниво његове прагматичне употребе од стране заинтересованих субјеката јавног и приватног сектора, а у складу са претходно дефинисаним циљевима.

Будући да је Тврђава Голубац, или Голубачки град - како се често назива, споменик културе од изузетног значаја за Републику Србију, који тек треба да има значајну улогу у будућем економском и друштвеном развоју општине Голубац и Ђердапске регије, овај пројекат је фокусиран на елаборирање и формулацију предлога идејног решења, уређења и намена будућег коришћења простора, а мање на проучавања протеклог раздобља и садашњег стања овог нарушеног и угроженог споменика културе. Историја и стање споменика су веома добро познати и били су један од мотива за покретање иницијативе за израду Студије оправданости и Идејног пројекта ревитализације.

У том смислу спроведене радне процедуре израде овог пројекта фокусиране су на анализу и оцену санације и ревитализације Голубачког града, као и планирање и уређење укупног заштићеног простора непокретног културног добра.

Имајући изложено у виду, спроведене су следеће радне процедуре:

- детаљни увид и анализа планске документације општине Голубац ;
- увид у постојеће картографске подлоге, као и планове и програма заштите простора Голубачки град;
- састанци са кључним представницима општине Голубац и јавног сектора;
- обилазак терена и стварање фотодокументације о кључним елементима садашњег стања;

- разговори са стручњацима у области заштите споменика културе и
- састанци чланова пројектног тима.

Сprovedена процедура одраз је сложене структуре и захтева, као и релевантне методологије у изради овог специфичног пројекта, која на најбољи начин даје решења на постављене захтеве Наручиоца.

Имајући изложено у виду, било је неопходно да се ангажује велики број сарадника - стручњака за одређене области интегралног сектора заштите и валоризације споменика културе, планирања, уређења простора и изградње објеката: Марија Јовин, дипл. инжењер архитектуре - за интегративну заштиту и решење ревитализације, Александра Бановић, дипл. инжењер архитектуре - за урбанистичко решење подручја, Весна Вандић, дипл. правник - за програмску, правну и економску анализу, Ненад Киш, дипл. грађевински инжењер - за статичку анализу реконструкције, Бранислав Јовин, дипл. инжењер архитектуре - за саобраћајно решење, Саво Ђаконовић, дипл. грађевински инжењер - за тунелску конструкцију, Славко Ђерфи, дипл. грађевински инжењер - за путну обилазницу, Никола Чича, дипл. инжењер електротехнике - за осветљење и електроинсталације, Борис Хорошавин, дипл. историчар уметности - за тродимензионалну проверу и визуелизацију објеката и простора.

Консултанти на пројекту - др Миомир Кораћ, археолог и Синиша Темерински, архитекта - заслужни су за одређивање концепта ревитализације тврђаве Голубац и њеног подграђа ради укључивања у савремене токове.

Приликом израде Пројекта веома су помогли у целовитом сагледавању потенцијала и могућности за будућу заштиту, развој и коришћење Тврђаве и околног подручја: инжењери Михаило Сретеновић, Србобран Стамболић, Радоје Милатовић, Раде Лашић и Наташа Живановић - за савете у решавању проблема везаних за уређење приобаља и прихват путника са Коридора VII, археолог Драган Јацановић - за савете о програму систематских археолошких радова, Хаци Зоран Мрђеновић из Краљевског реда витезова - за савете о условима за организовање витешких турнира, сликар Славко Радан - за савете и упутства како населити и узгајати беле голубове у Тврђави.

Посебно су представници општине Голубац - Саша Богићевић, Снежана Орешанин Јовановић, Саша Стокић и Горан Јецић - својим сугестијама помогли изналажењу реалног решења ревитализације.

У Београду 15. августа 2009. године

Марија Јовин, дипл. инж. арх.

## **Друштвено економска и просторна анализа општине Голубац**

### **Положај**

Општина Голубац смештена је у североисточној Србији, на десној обали реке Дунав.

Својим западним деловима простире се на подручју Панонског обода, док су источни делови општине представљени падинама Северног Кучаја. Геоморфолошко хидролошку границу општине представља долина реке Пек на западу, и блага побрђа на југу и истоку -падине Северног Кучаја - Корнавски вис 632 м нв и Шомрда 735 м нв.

Општина Голубац, у административном смислу, граничи се на западу са општином Велико Градиште, а на југу, југоистоку и истоку са општинама Кучево и Мајданпек. Северну границу општине, у дужини од 52 км, чини Дунав, дуж кога се протеже и државна граница са Румунијом. Општина Голубац простире се на површини од 368 км<sup>2</sup> са просечном густином насељености од 24 ст/км<sup>2</sup> и обухвата 24 насеља.

### **Географске карактеристике**

Просторна условљеност контактном зоном југоисточног ободног дела Панонског басена и Карпатског планинског система, опредељује главне природне карактеристике и услове подручја општине Голубац. Западни део општине представља простор врло сложене географске структуре са долином Пека, делови Пожеженске пешчаре и благо заталасано побрђе. У источном делу општине преовладавају брдско-планински терени.

Најмаркантнији геоморфолошки облик на територији општине је Голубачка клисура, која је прва клисура у низу композитне долине Ђердапа. Након Голубачке клисуре, Дунав улази у Љупковску котлину, дужине 12 км, где се налази и потопљено ушће Добрањске реке. У крајњим источним деловима општине, започиње клисра Госођин вир, препуна подводних стена и циновских лонаца у којима су измерене највеће дубине Дунава.

Клима општине Голубац је умерено-континентална, са средњом годишњом температуром ваздуха од око 11°C, при чему је јануар најхладнији, а јули најтоплији месец. Максимум падавина је крајем пролећа и почетком лета, са просечном количином падавина око 700 мм годишње. Најдоминантнији ветар у овом делу Србије је кошава, која дува из југоисточног правца.

Главни водоток на територији општине је река Дунав, која код Голупца достиже највећи ширину на свом току кроз Србију (од 5-6 км). Други по величини ток на територији општине је река Пек, али она кроз општину протиче само једним мањим, западним делом њене територије. Знатно интересантнији водотоци су реке које се сливају са планинских страна према Дунаву, градећи кратке долине, често клисурастог типа. Њихова ушћа су након изградње хидроелектране махом претворена у мале заливе (Туманска река, Брњица, Добрањска река, Кожица, Чезава).

Под шумама се налази око 16.000 ха територије општине Голубац и то углавном распрострањених у западним и јужним деловима општине. То су делови територије општине Голубац које су обухваћене подручјем Националног парка Ђердап, са примарним улазом у национални парк: Голубачки град. Простор Националног парка и његове заштитне зоне обухвата 235 км<sup>2</sup> територије општине Голубац (КО Голубац - део, КО Брњица и КО Добра). На територији општине Голубац су издвојена и под заштитом четири резервата природе:

- Босман - Соколац (281,34 ха);
- Голубачки град (23,04 ха);
- Бојана (27,44 ха);
- Татарски вис (25,08 ха).

Природне предеоне целине су и зоне другог степена заштите: Голубачка клисура (1236,24 ха), део подручја Соколац - Власац (1040,62 ха), кањон реке Брњице (1051 ха), део Шомрде (6294,37 ха), заштићени простор Голубачке тврђаве (природни простор око непокретног културног добра површине 118,75 ха), Чезава - Каструм Нове (заштићени простор непокретног културног добра површине 65,38 ха).

### **Саобраћајни положај општине Голубац**

Општина Голубац је од Београда удаљена 130 км магистралним правцем М25.1 Београд - Кладово, који је за општину Голубац уједно и најзначајнији путни коридор, познат као Ђердапска магистрала.

На територији општине Голубац, укупна дужина путева износи 139 км, од чега савременом коловозу припада скоро целокупна мрежа. Магистрални путеви имају дужину од 44 км, регионални 27 км, а најдужа је мрежа локалних путева која износи 68 км. Осим магистралног пута М25/1 Београд - Кладово, за друмски саобраћај у општини значајана су још три регионална правца: Р108 Браничево - Љешница долином Пека, Р256 Голубац - Турија и Р108а Голубац - Малешево - Зеленик. Међутим, иако је магистрални правац М25.1 назначен као најзначајни саобраћајни коридор за општину Голубац, овај путни правац пролази кроз саму Голубачку тврђаву, споменик културе изузетног значаја, са прокопана два тунела кроз саму тврђаву, што је тврђаву нарушило и отворило пут њеној континуираној девастацији транзитним, а посебно терентним саобраћајем. Због тога, а и због чињенице да је Голубачка тврђава примарни улаз у Национални парк Ђердап и у његовој близини истоимени резерват природе „Голубачки град“, неопходно је плански приступити изградњи адекватне обилазнице око саме тврђаве, али и растерећења читаве Ђердапске магистрале од великог интензитета друмског саобраћаја. Интензитет возила на овој деоници путу варира од 700 до 3500 мерено ПГДС.

Речни саобраћај на територији општине Голубац има велики потенцијал захваљујући пловном путу Дунава, али је и предуслов за његов интензивнији развој, уређење приобаља, изградња недостајуће инфраструктуре за речни саобраћај.

Железнички саобраћај на територији општине Голубац није развијен. Најближи аеродром од Голупца је аеродром „Никола Тесла“ у Београду.

### **Становништво**

Општина Голубац, према последњем извршеном попису становништва из 2002. године, има 9.913 становника у оквиру 24 насеља. Административни центар је насеље Голубац, смештен на самој обали Дунава, са 1.896 становника.

У односу на попис становништва из 1991. године, број становника у општини Голубац се смањио за 969 житеља. Овакав пад броја становника је последица негативног природног прираштаја који за ову општину износи -11,2%. Због тога је и старосна структура становништва неповољна са процентуалним уделом становништва старог 65 и више година око 23%.

Природна кретања становништва општине Голубац, учинили су да је просечна старост популације општине 42.6 година, што је изнад републичког просека, који је 40,43 година. На привременом боравку у иностранству борави око 5.000 становника из ове општине.

Образовна структура становништва општине је доста неповољна: виша и висока школска спрема је 3,4% популације старије од 15 година, док је удео без школске спреме 8,4%, а завршену основну школу нема 32,7% становника старијих од 15 година.

### **Привреда**

Друштвени производ по становнику општине Голубац износио је 77.993 динара, што је за 55% ниже од републичког просека. Основна привредна грана Голупца је пољопривреда и прерађивачка индустрија. Општина Голубац у укупном друштвеном производу Републике Србије учествује са 0,07%.

У општини Голубац привредне делатности чине: пољопривреда, лов, шумарство и водопривреда са 35,61%, прерађивачка индустрија са 30,48%, трговина на велико и мало 8,87%, туризам са 3,52%. Привреда Голупца остварује резултате испод просека Републике и зато ова општина спада у ред недовољно развијених општина.

### **Планска анализа**

**Просторни план подручја Националног парка Ђердап** донет 1989. године, на снази је, а у оквиру плана намене површина примарног улаза Националног парка „Голубачки град“, предвиђени су следећи садржаји, просторне целине и објекти у функцији споменика културе и националног парка: музеј, пристан, археолошки парк, информативни пункт, угоститељски објекат, паркинг простор.

**Просторни план општине Голубац** – је на јавном увиду и у фази доношења.

Општину Голубац, карактеришу релативно ниски степен коришћења простора, а новим Планом предвиђа се значајно већа улагања у планирању и уређењу простора у укупном развоју општине.



Планом се предвиђа спречавање изградње индустријских и других загађивача ваздуха, воде, земљишта и амбијената на територији општине Голубац. Посебно је наглашена потреба да се плански-урбанистички развија у циљу развоја туристичких целина и садржаја.

**Генерални урбанистички план Голупца** – план је донет и усвојен 2002. године и преиспитан је у складу са Законом о просторном планирању из 2003. године (Одлука о примени урбанистичких планова донетих до дана ступања на снагу Закона о планирању и изградњи од новембра 2003. године). Овим Планом издвојене су функципналне зоне у оквиру ГУП-а: Центар, Парлог, Приориште и Виногради. Просечна величина грађевинског фонда износи 54 м<sup>2</sup>/становнику, с тим што је највећа у Центру 39 м<sup>2</sup>/становнику, а најмања у Парлогу 28 м<sup>2</sup>/становнику. Разлог овако великог грађевинског фонда за насеље величине Голупца, последица је градње индивидуалних објеката велике квадратуре по становнику, односно чињенице да велики број власника тих новоизграђених објекта живи у иностранству. Генералним планом је предвиђен развој три градска центра, од којих је један примарног, а два су секундарног значаја. Планирани центар примарног значаја, који је и постојећи градски центар, пружа се дуж Ђердапске магистрале са израженом концентрацијом на потезу од хотела „Голубачки град“ до административне зграде општине.

**План општег уређења приобаља Голупца** – план је на јавном увиду и налази у фази доношења.

Овај План захвата површину од 216,50 ха, у дужини око 12 км, односно 0,55 % територије општине. Међутим, иако мали по површини, овај приобални појас представља најатрактивнији део територије општине Голубац и њен највећи потенцијал. Планом је планирана изградња нових садржаја од око 90000 м<sup>2</sup> бруто грађевинске површине.

У оквиру планираних нових садржаја, значајно место заузимају смештајни капацитети (планирани број лежаја је 1028, од чега је 130 хотелских капацитета, 858 у вилама, апартманима, викендицама и пансионима и 40 лежаја у мотелу). У укупно планиране капацитете, поред смештајних, убрајају се техничка инфраструктура, пратећи и остали друштвени садржаји који делом постоје, зелене, парковске и рекреативне површине, као и бројни комерцијални садржаји.

Овим планом планско подручје има 12 зона:

- *зона 1* – Голубачка тврђава, издвојена као најатрактивнија зона подручја Плана, са могућности да се у њој развијају јавне функције, комерцијално-пословне и услужне делатности туризма као приоритетним објектима;
- *зона 2* – обухвата простор који се резервише за рекреацију и туризам, комерцијално-пословне функције, становање уз пратеће зеленило;
- *зона 3* – преовладавају јавне, културне и пословне функције, при чему би цела зона била препозната као регионални еколошки центар;
- *зона 4* – централна градска зона у којој се и сада налазе јавне функције, али и садржаји пословних и стамбених објеката, са уређеним градским зеленилом;

- *зоне 5 и 6* – сличне по својим функционалним карактеристикама јер обједињују јавне-едукативне и рекреативне садржаје са постојећим хотелом и уређеним зеленим и парковским површинама, као и спортским теренима;
- *зона 7* – концентрација јавних функција, али и објеката становања са трговачким и услужним садржајима и уређеном Марином са пратећим садржајима;
- *зона 8* – простире се линијски дуж магистрале и приобаља, а обухвата становање, трговинско-угоститељске садржаје и уређене просторе за рекреацију;
- *зона 9* – предвиђена је изградња смештајних комплекса (виле и апартмани) са рекреацијом као пратећом функцијом и пословно-комерцијалним садржајима уклопљеним у уређене зелене површине;
- *зона 10* – слични садржаји као и код предходне зоне, где се предвиђа и уређење отвореног простора за скупове са пратећим трговачко-услужним садржајима;
- *зона 11* – карактерише се доминантном стамбеном функцијом уз пратеће трговачко-услугне садржаје, а планира се да уз пристаниште и царинарницу буду изграђени пратећи садржаји трговине и услуге, информативни пункт и уређење зелених и рекреативних површина;
- *зона 12* - налази се између реке и насељеног пута, а тренутно је доминантне стамбене функције са постојећим викенд објектима. Планира се њено уређење и заокруживање у смислу изградње пратећих садржаја трговине, услуга, рекреације.

### **Водоснабдевање**

За насеље Голубац и њему гравитирајућа насеља постоји водоводни систем, који се напаја из резервоара на локацији „Виногради“, до кога вода стиже захватом из околних бунара. Планирана је изградња још три нова бунара и новог резервоара „Жути брег“, затим интервенције на водоводној дистрибутивној мрежи и резервоарском простору, као и на постројењима за производњу воде за пиће.

### **Канализација и одлагање отпада**

Насеље Голубац покривено је канализационом мрежом, али она не постоји у осталим насељима општине. Међутим, канализациона мрежа у Голупцу нема изграђено постројење за прераду отпадних вода, па се фекалне воде испуштају у неки од реципијената што деградира квалитет њихових вода. Према ГУП-у Голупца предвиђена је изградња мреже фекалне канализације усмерене ка постојећим колекторима. Сакупљене воде, колекторски систем одводи до фекалне црпне станице, одакле се препумпава до система за биолошко пречишћавање лоцираног на платоу поред пута за Кладово.

Постојећа депонија насеља Голубац за комунални отпад, налази се на катастарској парцели Браничево и користи се почев од 2002. године.

Према националној стратегији управљања отпадом, општина Голубац припада подручју са регионалном депонијом Смедерево–Пожаревац. Принцип регионализације намеће обавезу формирања и градње трансфер/ рециклажних станица за општину Голубац (општина Голубац, са још 13 општина, припада региону РЕЦ 8 у оквиру 17 планираних рециклажних центара.). Голубац је, такође, у региону КОМЗ у оквиру планираних 7 станица за компостирање и у региону ИНС 2 у оквиру 4 инсинератора за комунални отпад у Србији.

### **Електроенергетска мрежа, гасовод и телекомуникације**

Град Голубац користи трансформаторску станицу ТС 35/10 кВ "Голубац", снаге 1 x 4 MVA+ 1 x 2,5 MV, која напаја насеље са одговарајућом разводном мрежом. Постојећа мрежа је, међутим, недовољна за садашњи и пројектовани ниво потрошача па се планира њено проширивање.

Гасоводна мрежа не постоји на територији општине Голубац.

На подручју Голупца налази се аутоматска телефонска централа "Голубац" која припада мрежној групи 012. Постојећа аутоматска телефонска централа не може да покрије све потребе становништва за прикључцима, па се планира неопходно проширење капацитета, али и потпуна дигитализација телефоније.

### **Циљ израде студије**

Голубачка тврђава, једна од најзначајнијих и најбоље позиционираних фортификација у овом делу Европе је озбиљно угрожена и само наизглед одолева дејству времена због монументалности објекта и изузетног положаја у простору. Када се појединачно опсервира сваки објекат, јасно је да неумитно дејство влаге и мраза разара горње зоне кула и бедема и при томе се губе драгоцени подаци о првобитним облицима, потребни за реконструкцију и заштиту објекта. Утврђење је додатно угрожено и обезвређено провођењем магистрале и пробијањем тунела кроз бедеме и стене које су га браниле и лишено је основних карактеристика затвореног, добро брањеног простора, а посетиоци који се нађу у њему су озбиљно угрожени од фреквентног саобраћаја и девастираних делова објекта који су додатна опасност.

Овакво стање објекта и неуређена непосредна околина Подграђа – места на коме су људи живели и радили за посаде утврђења и учествовали у његовој одбрани - не остварује никакав приход који би био од значаја за локалну и ширу заједницу и тужан је пример небриге којом се друштво односи према споменицима ове врсте.

Реконструисана и пажљиво одржавана Тврђава, са осмишљеним програмима и садржајима, може бити један од најзначајнијих објекта у низу туристичке понуде Доњег Подунавља. "Стратегија туризма Србије " израђена 2006. године препознала је Доње Подунавље као једану од најзначајнијих туристичких зона, а Мастер план туристичке дестинације Доње Поднавље, израђен 2007. године, је

Голубачки град уврстио у кључне инвестиционе пројекте, са закључком да се у првом периоду, поред осталог, треба усредсредити на обнову утврђења и изградњу тематског културно историјског центра Голубачки град.

Израда Идејног пројекта ревитализације тврђаве Голубац са непосредном околином, представља операционализацију једног од кључних инвестиционих пројеката Мастер плана туристичке дестинације Доње Подунавље.

Опасност од девастирања високовредног културно-историјског споменика је из године у годину све већа, јер се са протоком времена убрзавају процеси разлагања везива у зидовима, растине све више својим жилама повећава притиске у језгрима зидова и шупљинама иструлелих сантрача, а трулење лишћа и дрвета изазива додатно убрзање пропадања кречног малтера. Добар пример погубног дејства и брзине пропадања објекта је стање реконструисаних горњих зона Куле 5 (поред Палате) која је потпуно обухваћена зеленилом по целој обновљеној висини. Када се младице развију треба очекивати и осипања зубаца и зидне облоге.

Чињеница да постоји опасност од даље девастације "Голубачког града" - простора Тврђаве и некадашњег Подграђа, који је и примарни улаз у Национални парк Ђердап - представља додатни фактор који узрокује потребу за што хитнијим приступом разради овог пројекта ревитализације и то као додатног регулаторног оквира будућег економског и туристичког развоја подручја Националног парка Ђердап и општине Голубац.

#### *Неискоришћени и невалоризовани високовредни ресурс*

Средњевековно утврђење Голубац, неоспорно има изузетне културне ресурсе и потенцијале. Међутим, Голубачки град као подграђе данас још увек представља неискоришћени потенцијал, будући да ресурси нису на одговарајући начин истражени, заштићени, презентовани и уређени, а самим тим и економски валоризовани.

#### *Неискоришћена могућност развоја атрактивне туристичке дестинације*

Културна и природна основа Голубачког града, подграђа и примарног улаза у Национални парк Ђердап, погодује развоју разноврсних, изузетно атрактивних туристичких производа које је могуће понудити и тиме осигурати додатну вредност боравка туриста у општини Голубац и на подручју Националног парка. До сада, овај простор још увек није плански обликован и концепцијски одређен у будућем развоју.

#### *Незадовољавајући развој туризма*

Туристички потенцијали овог подручја данас су, у поређењу с могућностима, сасвим неразвијени. Потребно је постојеће ресурсе очувати, унапредити и привести намени будућег развоја туризма, као могуће генераторе привредног развоја и фактора повећања квалитета живота локалног становништва. У том смислу овај Пројекат представља један од оквира који дефинише примењено

усмерење туристичког развоја културног туризма, односно сегмента који се тиче средњовековног наслеђа, које ће подстаћи будући економски развој, а тиме ће се створити и услови за побољшање квалитета живота локалног становништва.

С обзиром на све наведено, закључујемо да ће Идејни пројекат ревитализације тврђаве Голубац, као уређене тематске културно-историјске целине, створити оквире за усклађен систем истраживања, заштите, очувања и туристичке понуде средњовековног утврђења Голубачки град и његових атракција и тиме допринети убразаном и перспективном развоју општине Голубац и Ђердапске регије са осигурањем квалитетнијег живота њеног становништва.

### **Задатак за израду студије**

Задатак за израду Идејног пројекта ревитализације проистиче из евалуације локације тврђаве Голубац која је спроведена у Мастер плану туристичке дестинације Доње Подунавље.

Погодности локације су општа доступност свим средствима, сви туристички садржаји се налазе на самој локацији, а и доступне су туристичке атракције у ширем окружењу: подручје Националног парка „Ђердап“, споменици културе и већа места. Локација је оцењена са 73% и према критеријуму укупне атрактивности и погодности спада у добре локације.

У тематском културно-историјском центру “Голубачки град”у подграђу предвиђени су: наутика, купање, пецање, забава...

Од садржаја је предвиђено 80 лежајева, традиционални ресторан, кафе бар са терасом, трговина и сувенирница, пристан, панорамски путеви, пешачке стазе, бицикличке стазе, амфитеатар, визиторски центар Националног парка и туристички информациони центар.

Конзерваторским условима службе заштите споменика културе предвиђено је да се на основу анализе стања и степена очуваности предложи обнова Голубачког града у мери у којој је то могуће. Циљ обнове је да се тврђава у целини и сви делови фортификација доведу у стање грађевинске исправности и оспособе за безбедно разгледање и кретање посетилаца. Пројектом је потребно предложити различите методе техничке заштите за поједине делове фортификације, од конзервације до потпуне рестаурације. Куле и бедеме, који су очувани до нивоа шетних стаза, делимично или потпуно обновити.

Значајно је да се при потпуној рестаурацији кула води рачуна да се обнови и унутрашњи архитектонски склоп, како би куле могле да се ревитализују и добију нову намену. У том смислу треба предвидети обнову улаза, дрвених међуспратних конструкција на аутентичним нивелетама, реконструисати степеништа и предложити начин укровљавања. Бедеме је потребно обновити у свему према сачуваним подацима, укључујући зидана степеништа, шетне стазе и зупце. Ради безбедности посетилаца сви бедеми, са унутрашње стране морају имати савремене, функционалне ограде.

За потребе обнове и презентације Голубачког града неопходно је предвидети измештање магистралног пута. Нова траса пута може да иде ободом платоа испред тврђаве односно ободом некадашњег подграђа па тунелом кроз стеновиту

косу да би се поново спојила са трасом магистрале низводно од Тврђаве.

За израду Студије коришћена је финална документација Идејног пројекта, важећа просторно планска документација, радна документација Идејног пројекта, архивска грађа и фото документација.

### **Методолошки приступ**

Да би се могло приступити пројектовању санације и реконструкције објеката у комплексу тврђаве Голубац, а самим тим и изради програма коришћења објеката, извршена је анализа стања свих објеката у Тврђави. Куле, зидови и остаци објеката су појединачно сагледани, да би се могао утврдити и представити обим предложених радова на њима.

У пројекту су дате могућности извођења одређених врста радова, њихов обим и резултати који би се постигли усвајањем одређених врста радова из домена конзервације, делимичне реконструкције или реконструкције.

Конзервација подразумева консолидацију и заштиту постојећег стања кула или делова бедема, како би се њихово трајање продужило. Дрвени елементи, као што су таванице и ограде, не обнављају се, тако да приступ посетилаца до конзервираних кула не би могао бити дозвољен.

Делимична реконструкција подразумева конзерваторске радове, с тим што би се на основу постојећих података реконструисали зупци на кулама и бедемима, уградиле греде и подови на местима на којима су првобитно постојали, реконструисале степенице и бедемске стазе, са савременим безбедним оградама. Кровови се не реконструишу, јер није поуздано познат нагиб кровних равни. У овом случају приступ кулама и бедемима био би дозвољен, уз сталну контролу стања дрвених елемената.

Реконструкција подразумева конзервацију и пуну обнову, али би над кулама били израђени кровови, унутар кула израђени подови и степеништа са оградама, као и ограде на каменим степеништима које воде до кула и на бедеме. Тако обезбеђене куле биле би доступне за посетиоце, али би се затвореним кулама могао доделити садржај, нпр. као изложбени простори. Отворене куле биле би видиковци. У овом случају корисник тврђаве би био обавезан да се редовно стара о одржавању и безбедности објеката, али је ефекат коришћења највећи.

Из процене и програма који се нуде у случају примене једног од разматраних метода заштите проистекло је опредељење и предлог радова на сваком поједином објекту у оквиру тврђаве Голубац.

Оцена економске оправданости улагања у реализацију идејног пројекта Ревитализација тврђаве Голубац, извршена је применом метода Трошкови-Користи (Cost-Benefit). У анализи трошкова и користи, за плански период, упоређују се општи приходи и трошкови који се могу израчунати у оквиру идејног пројекта. Да би се идентификовали трошкови и користи, мора се водити рачуна о варијанти када не би дошло до реализације планираних и нужних радова на ревитализацији Тврђаве, планираног измештања саобраћајнице, санације и ревитализације укупног деградираног заштићеног простора, будућих непроцењивих штетних последица даљег пропадања и угрожавања овог



споменика културе изузетног значаја, не чинећи ништа да се спрече даље штетне последице ("do nothing").

## **Циљеви и сврха инвестирања**

### *Друштвени циљеви*

Од друштвених циљева који су најзначајнији за овај пројекат неопходно је истаћи најважније друштвене циљеве које треба постићи у локалној заједници: ангажовање и посвећеност локалне заједнице у реализацији пројекта, поштовање наслеђа које поседује, стварања услова за доступност наслеђа, а потом и у окружењу-региону: ревитализација културног добра, урбано планирање простора локалитета, мониторинг, маркетинг, промоција, управљање посетиоцима, заштита и конзервација наслеђа, подстицање одрживог развоја вредних природних и културних ресурса који директно могу утицати на економски развој заједнице.

Ревитализација утврђења Голубац и подграђа је веома важан подухват у најширем друштвеном и културном смислу с обзиром на чињеницу да овај споменик има изузетне квалитете у категорији утврђења у односу на подручје којим река Дунав пролази од извора до ушћа. Небрига и запостављање оваквог комплекса је због тога недопустива јер стање у коме је споменик говори о односу друштва према сопственом културном благу. Циљ ревитализације је да се обновљена тврђава и простор око ње и садржаји који ће бити на овом простору и у самој тврђави уврсте у ред најбоље збринутих, одржаваних и коришћених објеката у нашој земљи и региону Доњег Подунавља.

Увидом у расположиву документацију, као и на основу нашег дугогодишњег искуства у планирању, закључујемо да се:

- ради о изузетном простору који не функционише као атрактивна понуда и искуство посетилаца, тржишно неразвијеном, а који се може значајније комерцијализовати;
- постоји интерес да се планираним развојно инвестиционим активностима иницира ревитализација, реконструкција и оживљавање овог простора кроз будуће коришћење у оквиру шире туристичке дестинације Доње Подунавље;
- већ су изражени јаки регионални и локални интереси за развојем туризма као потенцијалним покретачем регионалног и локалног привредног развоја и упошљавања становништва;
- изражена је и потреба и намера заједнице за контролисаним развојем и заштитом овог простора.

### *Економски циљеви*

Сврха пројекта „Ревитализација утврђења Голубац“, поред заштите и уређења је и „the best use“ концепт, као концепт најбоље употребе са Студијом

изводљивости, да би се наручиоцу пружила максимална подршка у дефинисању концепта развоја целокупне (уже и шире) дестинације – локалитета, те да кроз објективно сагледавање развојног потенцијала сагледају све могућности, фазе и могуће изворе финансирања.

Подручје Ђердапа-Доњег Подунавља, укључујући свих пет општина (Велико Градиште, Голубац, Мајданпек, Кладово и Неготин) има скромне и незадовољавајуће карактеристике туристичке тражње и посећености:

У подручју Ђердапа се у периоду од 2005. до 2008. године оствари око 80.000 долазака туриста по основу чега се реализује око 180.000 ноћења.<sup>1</sup> Просечна дужина боравка туриста износи 2,25 дана.

Ближа анализа туристичког промета ове регије даје податке: укупан туристички промет у последњим годинама се благо повећава са просечном стопом око 2%. Стопа раста је испод европског просека и просека раста других земаља у региону. У апсолутним износима повећање промета нема значајне вредности (1.500 долазака и око 3.000 ноћења), с обзиром на ниску почетну базу броја долазака и броја ноћења што указује на недовољну развијеност туризма овог подручја; релативно учешће укупног броја долазака туриста овог региона у укупном броју долазака у Србију, у последње три године, износи просечно 3,7 %, док је релативно учешће у броју ноћења мање и износи 2,7 %; највећи део промета се остварује по основу домаћег туризма. Релативно учешће иностраног туристичког промета је скромно. Укупан број долазака иностраних туриста у последњих пар година износи око 6% од укупног броја долазака, док је број ноћења био око 5.5% од укупног броја ноћења. Ниско релативно учешће иностраног туризма, као и ниске апсолутне вредности броја долазака и броја ноћења иностраних туриста, указују на неразвијеност иностраног туризма у овом региону.

Апсолутне вредности оствареног туристичког промета као и учешће Доњег Подунавља у укупном туристичком промету Србије су доста скромне, с обзиром на природне потенцијале и величину административног подручја. Скромне вредности указују на слабу развијеност туризма и непостојање системског приступа развоју и управљању туризмом.

У целини посматрано, општина Голубац остварује најмањи део туристичког промета и туристички је најнеразвијенија у Доњем Подунављу.

Укупан туристички промет који се данас остварује у подручју Доњег Подунавља је око 55% од промета који је оствариван током 80-тих година XX века.

Из напред датих показатеља туристичких кретања, овим пројектом се одређују економски циљеви побољшања и повећања туристичког промета, који пре свега резултирају кроз ангажовање и трајно запослење за већи број житеља општине Голубац свих образовних степена и различитих занимања, као што су водичи, кустоси, историчари уметности и археолози, аниматори, инструктори за бављење спортовима на води, наутичари и руковаоци малим пловилима, угоститељски радници потребни за бригу о гостинским објектима, баштовани, голубари, керамичари, руковаоци опремом за одржавање базена, инсталација и пречистача отпадних вода, за мониторинг на целом подручју, противпожарни радници, стални чувари простора и објеката, а пре свега квалитетан и способан менаџер

<sup>1</sup> Званични податак Републичког статистичког завода

који ће програме за коришћење тврђаве осмишљавати и спроводити тако да Голубац претежни део године буде интересна дестинација за све категорије посетилаца, а посебно за оне који преферирају категорију културног туризма.

У економске циљеве овог пројекта, на крају овог поглавља можемо дати укупно сведене циљеве: привлачење посетилаца, брендирање и маркетинг различитих туристичких доживљаја, развој идентитета подручја, оживљавање туристичке активности у општини Голубац и региону, представљање атракције, повезивање културе и наслеђа у циљу остварења прихода.

#### *Остали циљеви*

Остали циљеви подразумевају презентацију ове културне атракције, интерпретацију наслеђа на иновативан начин, унапређење физичког приступа наслеђу, раст свесности локалног становништва о значају културноисторијског наслеђа, уважавања историје, археологије и конзервације.

Циљеви су да и Голубац привуче својим програмима што већи број иностраних туриста од међународних научних скупова о уметности средњег века, историчара ратова у средњем веку, проучаваоца утицаја историје ратова у зони Доњег Подунавља на развој и обликовање европских земаља изван региона.

Циљ је да се на простору уређеног подручја одржавају традиционални турнири витезова, традиционалне сликарске колоније сликара из подунавских земаља, изложбе слика, фестивали поезије, концерти средњовековне дворске и народне музике, фестивали хорске музике, фестивали фолклора и музике подунавских земаља и сл.

Сврха инвестирања је да се претходни циљеви остваре тако да њихово остварење утиче на стварање слике о Србији као земљи која цени своје културно наслеђе и радо га представља Европи као добра која афирмишу предан однос према идеји различитости културних ресурса и њиховом одрживом развоју. Најважнија сврха инвестирања је ипак могућност запошљавања пре свега младих становника Голупца, па самим тим и побољшање економских прилика које су сада такве да Голубац спада у ред слабо развијених општина.

#### **Опис објекта**

##### **1) Локација објекта**

Непокретно културно добро тврђава Голубац налази се на обали Дунава, у општини Голубац, на улазу у подручје Националног парка Ђердап. Тврђава се налази на стрмом кречњачком одсеку и истуреном рту код којег се Дунав нагло сужава у највећу европску клисуру, пробијену кроз масиве Трансилванских Алпи.

Голубачка тврђава се налази на Дунавском саобраћајном коридору и на магистралном путу М-25.1. Координате Тврђаве су Lat 44,661185 Lon 21,678563.

## 2) Значај у систему или мрежи

Голубачка тврђава је веома важна у низу локација на обалама велике реке која све више има значај удобног пута кроз земље које Дунав повезује и атрактивни локалитети су тачке на којима се заустављају бројни путнички бродови на свом путу ка ушћу велике реке или повратку у северне европске земље. Ревитализована тврђава Голубац са осмишљеним атрактивним садржајима биће свакако уврштена у итинерере ових пловила. Занимљив је и као простор који се изненада појављује испред све бројнијих бициклиста из Европе и из године у годину број ових туриста и њиховог одмора у Голупцу и Доњем Милановцу се повећава.

## 3) Функција објекта

Представљајући улаз у Национални парк Ђердап, као и улаз у клисуру богатих природних и културних карактеристика, Тврђава има и посебан туристички значај. Поред едукативне функције за младе посетиоце, Тврђава речито говори о историји овог подручја и значају које је Дунав и залеђе Тврђаве имало у средњем веку. Сада би функција ревитализованог утврђења и подграђа била и у томе да својом атрактивношћу и садржајима постане важан крајњи или пролазни циљ за бројне туристе, као и репрезент бриге друштва о културној баштини.

## 4) Расположена техничка документација

За израду Пројекта ревитализације тврђаве Голубац коришћени су детаљни подаци геодетског снимања које су обавили Геокарта и Геософт у 2009. години. Коришћена је публикована документација са археолошких истраживања Тврђаве, фотографије са почетка прошлог века, тј. пре изградње пута кроз Тврђаву, стари публиковани цртежи из Бечког ратног архива, цртежи Каница и Тителбаха и друга доступна документација.

Током израде пројекта је коришћена сва документација коју је Општина Голубац обезбедила, као и она коју је Албоинжењеринг прикупио на терену.

## 5) Расположена планска документација

Од планске документације коришћени су Просторни план Србије и Просторни план Националног парка Ђердап, Генерални урбанистички план Голупца и Мастер план туризма Доње Подунавље. У току је доношење Просторног плана општине Голубац и Плана општег уређења приобаља Голупца.

## 6) Планирани век трајања објекта

С обзиром да се ради о културној баштини и да је циљ и овог пројекта очување, уређење и унапређење непокретног културног добра, односно продужење његовог трајања, претпоставља се његово трајно постојање. За то је потребно обезбедити квалитетно извођење конзерваторских радова, перманентно

праћење стања и редовно одржавање објекта под заштитом.

#### 7) Врема трајања извођења радова

Време трајања извођења радова на тврђави Голубац директно зависи од времена потребног за реализацију обилазнице око Тврђаве. Никакви систематски радови на Тврђави се не могу организовати и изводити у условима проласка магистралног пута кроз радилиште.

Процена је да је за реализацију заштите и реконструкције Тврђаве потребно три године, што зависи од обезбеђења средстава. Упоредо са радовима на Тврђави, могу се организовати и истраживања Подграђа и уређење обалног појаса.

По завршеним истраживањима Подграђа може се уредити и простор археолошког парка и дела зоне рекреације. Изградња Визиторског центра, апартманског насеља и адаптација дробилице могу се изводити делом упоредо са истраживањима Подграђа.

Укупно трајање свих радова је опредељено на пет година, како би се ефекти ревитализације што пре показали.

#### 8) Етапе изградње објекта

Прва етапа ревитализације била би изградња обилазнице, паркинг простора, санација великог каменолома, санација простора око дробилице и изградња визиторског центра.

Друга етапа је реконструкција објекта и бедема утврђења и радови на истраживању и конзервацији објекта у археолошком парку, изградња пристана за пловила, уређење обале, изградња апартманског насеља са централним објектом.

### **Рад на пројекту**

1) Рад на пројекту се састојао из три фазе. Прва фаза је била усмерена на прикупљање постојећих података и документације, литературе и аналогија, друга фаза је подразумевала интензиван рад на терену у облику снимања стања, фотографисања и описа стања, трећа фаза је била формулисање ставова, методологије, могућих варијанти и обрада пројекта.

Сви објекти који су предвиђени за реконструкцију, као и нови садржаји проверени су у тродимензионалном моделу.

Основе за пројектовање ревитализације су били детаљни геодетски снимци које су припремили Гокарта и Геософт, катастарске подлоге и услови које добнели Републички завод за заштиту споменика културе и Завод за заштиту природе Србије. Кључни су били састанци и размена ставова са свим члановима стручног тима и са консултантима на пројекту.

## **Тржишни аспекти**

### **1) Међународно тржиште**

Туризам као могући генератор привредног развоја и фактор повећања квалитета живота локалног становништва.

Актуелно опште привредно стање општине Голубац је у основи неповољно, тако да је потребно искористити шансу коју пружа развој туризма као општи генератор привредног развоја ђердапској регији. У том контексту, овај пројекат представља предузетнички оквир који дефинише најпримеренија стратешка усмерења туристичког развоја општине Голубац, на подручју културног туризма, односно оног његовог сегмента који се тиче средњевековног наслеђа Голубачког града, које може подстаћи привредни просперитет на подручју општине. Тиме ће се створити и услови за побољшање квалитета живота локалног становништва.

Туризам као инвестициона могућност са атрактивним приносима на инвестиције.

У обликовању будућег туристичког развоја општине Голубац, треба пронаћи такав развојни концепт који гарантује будуће профитабилно пословање туристичких капацитета, односно атрактивне стопе приноса на инвестиције.

С обзиром на све наведено, закључујемо да ће Идејни пројекат ревитализације тврђаве Голубачки град, створити оквире и утицај повећања промета за мали и средњи бизнис и перспективан развој регије и осигурање квалитета живота њеног становништва.

Према предвиђањима Светске Туристичке Организације (WTO) у будућности се очекује раст туристичког промета у Европи. У 2008. је број туристичких долазака повећан за 4%. Повољна развојна тенденција се очекује и у будућем периоду по просечној стопи од 3.8%. У 2020-ој години се предвиђа укупан број туристичких долазака од 1,6 милијарди.

Раст туристичког промета у Европи није равномеран на целом подручју. Стопе раста по појединим регионима Европе нису имале исте вредности од почетка масовног туризма па до данашњег периода. С обзиром да су у фокусу нашег интересовања савремени трендови на европском туристичком тржишту, посебна пажња ће бити усмерена према карактеристикама раста у последњим годинама. Најинтензивнији раст после 2000. године је забележен у региону Централне и Источне Европе од 11%. Регион до 2000. године није био туристички посебно атрактиван. Остали региони бележе ниже стопе раста. Највише стопе раста иностраног туризма у Европи бележе земље које су до скоро спадале у туристички слабије развијене или неразвијене. Последица високог раста промета у неразвијеним земљама је све већа дисперзија туристичког промета на већи број земаља. Тако, на пример у 1950-ој години када су омасовљена туристичка кретања 15 земаља је апсорбовало 97% туристичког промета у свету. Данас 15 земаља које су туристички најразвијеније апсорбују 52% светског туристичког промета.

Културни туризам у ширем смислу подразумева кретања људи из културних разлога, односно испуњења неких циљева везаних за културу подручја које посећују, као што су посете фестивалима, музичким догађајима, позориштима,



старим домаћинствима ван градова, историјским и религиозним споменицима, археолошким локалитетима, изложбама, музејима, предавањима, конференцијама. У ужем смислу, културни туризам обухвата туризам наслеђа и туризам уметности, везан за савремену културну продукцију као што су визуелна уметност, сценска уметност, књижевност, док у ширем смислу обухвата и секундарне елементе као што су животни стил: веровања, кухиња, традиција, фолклор, као и креативне индустрије: модни, веб и графички дизајн, савремена архитектура, филм, медији и забава.

Према проценама Светске туристичке организације (WTO) културни туризам у свету расте по стопи од 15% годишње. Према истим проценама 37% свих путовања има културну компоненту. Истраживања у Европи су показала да се око 20% туриста сматра да њихов одмор спада у категорију такозваних културних одмора:

- Култура и историјски градови и споменици су најважније атракције посећиване за време одмора.
- Мање земље Централне и Источне Европе су посећиване углавном из културних разлога, док су оне са диверсификованим производима привлачиле госте и у рурална и приморска, приобална подручја.
- Просперитет развијеног Запада довео је до тога да културни туризам више није скупа форма одмора.
- Најважнији разлог за посету културним атракцијама је учење о прошлости и уживање у атмосфери коју дата атракција или локалитет креира.
- Најважнији извор информација коришћених код одлуке о путовању и посети локалитету су препоруке пријатеља и родбине, праћени Интернетом и писаним водичима.
- Посетиоци културних атракција су доминантно високог образовања, високих примања и професионалних или менаџерских занимања;
- Особе старије од 50 година посећују више културних атракција него млађи туристи;
- Поред старијих особа, и млади људи такође чине висок проценат посетилаца.
- Изграђене културне атракције су важније од културних догађаја и манифестација;
- За неке туристе култура и културноисторијско наслеђе представљају основни разлог посете некој дестинацији или дестинацијама;
- Тренд старења европске популације позитивно ће утицати на тражњу за културним производима.
- Када су у питању производи културног туризма, туристи захтевају аутентичност. Аутентичност посматрају кроз сопствену призму, тако да је често кључна субјективно опажена аутентичност.
- Када постоје веће разлике у културама подручја из којих долазе туристи и самих туристичких подручја, вероватније је да ће један од важнијих

мотива доласка бити културни разлози, а такви туристи посећују углавном историјске грађевине.

- Туристи из културно ближих подручаја више захтевају јасне и једноставне доживљаје забавног карактера и траже културне тематске паркове и масовне културноисторијске атракције.
- Туристи, и онда када се интересују за културу и посећују културне и историјске споменике, најчешће себе не виде као искључиво "културом мотивисане" туристе, већ су заинтересовани и за друге садржаје.
- Високе стопе раста овог сегмента туристичког тржишта, повећање искуства у путовањима, информисаност, као и настојања да се обезбеди разноликост туристичких доживљаја, упућују на то да ће значај културе и као мотиватора и као амбијента потрошње расти.

## 2) Домаће тржиште

Главни трендови карактеристични за домаће госте су следећи:

- Од укупне популације Републике Србије на одмор не одлази 28% становништва. Једанпут годишње одлази 44% становника, два пута годишње 10%, три пута годишње 6%, више од три пута годишње 12% укупне популације Републике Србије;
- Свега 33% становника Србије, проводи одмор у Србији, док 30% одлази на годишњи одмор у Црну Гору. Од осталих дестинација, популарне за одмор су Грчка, Мађарска, Бугарска и Турска;
- Од популације која одлази на одмор у Србију највише као своје одредиште за одмор изаберу: Златибор, Врњачку бању, Фрушку гору, Соко бању, Београд, Кopaоник, Нови Сад, Белу Цркву и Тару;
- Популација која одлази на одмор у Србији у просеку троши 22 евра по дану по особи;
- Од укупне популације која иде на одмор чак 30% их уопште не резервише смештај, док их велики број резервише директно (34%). Остали начини резервације су путем путничких агенција, туристичких оператора;
- Главни извор информација о месту за одмор углавном представљају пријатељи (29%), затим се информације траже путем туристичких агенција (11%), новина (8%), интернета (3%), каталога туристичких оператора (2%), разних часописа (2%).

Перспективни развој домаћег туристичког тржишта се мора везати с очекиваним растом дохотка намењеним путовањима. Садашњи регистровани бруто национални доходак по глави становника не може оправдати реално високу туристичку активност становништва Србије, посебно путовања у иностранство. Реч је, вероватно, још увек о деловању сиве економије. Садашњих око 4.000 долара "бруто друштвеног производа по глави становника" представља доњу границу која омогућава интернационална путовања до 10% становништва, а домаћа, која су ионако углавном јефтина, нискоквалитетна и често социјално посредована туристичка путовања до 25% становништва.

Ипак, у Србији постоји јака култура путовања која је наслеђена из прошлих времена, па се с очекиваним привредним растом од 6 до 7 % годишње може убрзо очекивати повећан број не само путовања у иностранство, него и све више у квалитетније објекте српске туристичке понуде који су у процесу рехабилитације и нове изградње. Реално је очекивати да ће се у наредних 4 до 5 година, када "брuto друштвени производ по глави становника" значајно порасте, да ће се реална туристичка тражња домаћег туристичког тржишта Србије значајно повећати.

Развој туризма у Србији, посебно након довршетка приватизације, проналажења нових модела развоја туристичких производа и посебно обнове и изградње нових туристичких пројеката у Србији, све више ће се базирати на економској тражњи домаћег тржишта, уместо социјалној како је то био случај до данас.

Република Србија има разноврсну структуру атракција на коју су се надовезале на иницијалне туристичке понуде у протеклих тридесет година. Због изостанка са међународног туристичког тржишта, туристичка понуда је углавном и остала на том иницијалном нивоу. Наслеђена инфра и супраструктура је углавном била у функцији традиционалног типа туризма намењеног домаћем тржишту и то у виду дечијег, омладинског и такозваног социјалног туризма кроз одмаралишта предузећа, од којих углавном нема и није било значајнијих финансијских ефеката.

Главни туристички производи у Србији данас, према службеним подацима статистике, су бање са климатским леčiliштима, планине и административни центри Србије. У последње време јавља и развија рурални туризам, као и нови туристички производ у виду догађаја: Гуча и Егзит, а који су произашли из традиционалне српске привржености манифестацијама и фестивалима.

У Републици Србији главне градске дестинације су: Београд, Нови Сад и Ниш, а најпосећеније бање су: Врњачка бања, Сокобања и бања Ковиљача, Кањижа и Јунаковић у Војводини. Најпосећеније планинске дестинације су Копаоник, Златибор, Тара и Дивчибаре и Златар.

### 3) Оцена тржишне ефикасности

На основу економских и тржишних анализа, може се закључити следеће:

- У Србији се развој туризма базира, првенствено на бази расположивих природних ресурса, а мање на новоствореним атра-кцијама;
- Локација тврђаве Голубац, има природно добар ресурсни основ, при чему се као јаке стране издваја вредно културно наслеђе, примаран улаз националног парка са Дунавом, као темељним ресурсом, као и повољна клима за целогодишње коришћење;
- Голубац има повољан геосаобраћајни положај, а са унапређењем саобраћајне инфраструктуре, која тренутно није задовољавајућа, побољшаће се његова доступност;
- Отвореност Србије према Европској унији и укључивање у међународне интеграције, претпоставка је за стварање очекивања о умерено високим стопама привредног раста у наредном средњорочном периоду. То представља

један од тржишних фактора стабилности и успешности реализације планираних инвестиција и њихове тржишне експлоатације;

- Европски туристички трендови показују да постоји растућа тражња за атракцијама и новим неоткривеним дестинацијама.

- Ревитализована тврђава Голубац и подграђе, са планираним атрактивним садржајима имају у начелу велике шансе за тржишни успех.

- Полазећи од базичних ресурса на којима се гради тржишни профил пројекта тврђаве Голубац, несумњиво је да ће њен тржишни успех зависити од исправног тржишног позиционирања, структурисања производа и понуде, циљних група на које се пројекат оријентише у комуникацији са тржиштем. Стога у обликовању развојног концепта и маркетиншке стратегије пројекта, овим елементима треба обратити потребну пажњу;

- Примарно тржиште пројекта Голубац је цела Србија, са нагласком на урбане агломерације Суботице, Новог Сада, Београда, Ниша, Крагујевца, Краљева, Смедерева, Пожаревца и осталих урбаних центара у Србији. Секундарно тржиште је тржиште региона које укључује земље из непосредног окружења Србији, Румунија, Бугарска, Мађарска, Аустрија, Словачка, Чешка, док је терцијерно тржиште других, посебно подунавских земаља Европе.

Ради оцене тржишне ефикасности, неопходно је извођење предлога концепта најбољег коришћења шире и уже зоне тврђаве Голубац, које се базира на уобичајеном следу корака и поступака евалуације локације по следећој шеми:

Атракција средњег века-тврђава као универзални ресурс, елемент идентификације имиџа, простор допунских атракција оригинално уређеног простора експонатима прошлости, допунске активности у простору.

Систем посебног туристичког доживљаја- систем доживљаја и искуства у простору и времену средњег века у уређеном екстеријеру и ентеријеру.

Систем анимације и интерпретације- презентација у директној комуникацији посетилаца са костимираним „становницима“ града, песма игра, храна, пиће, сувенир и догађаји који дочаравају живот људи из прошлости. На овај начин се стиче посебан доживљај и искуство посетоца у погледу доживљаја простора и времена из кога потиче.

Систем специфичних туристичких производа- Свет већ познаје више од тристо туристичких производа, од којих се озбиљно комерцијализује око шездесет. Сваки од ових производа има своје тржиште и развојни тренд и елементе диференцијације и размене вредности за новац. За имплементацију овог перспективног туристичког простора, неопходно је изградити ланац вредности и специфичне туристичке производе.

Истраживање тржишта и маркетинг- Принципи планирања и развоја овог пројекта базирају се на професионалним захтевима и искуственим правилима глобалног тржишта постављеним према широј зони утицаја од микро локације. Тржишни успех и утицај овог пројекта ослања се на: иновације, тематизацију садржаја и систем искустава што свакако отвара интернационалну сферу интересовања и утицаја на тражњу.

## **Просторни аспекти**

1) Усаглашеност усвојене варијанте са просторним и урбанистичким плановима;

У Просторном плану Националног парка Ђердап предвиђени су следећи садржаји: музеј, пристан, археолошки парк, информативни пункт, посете Националном парку, угоститељски објекат, паркинг простор.

У Мастер плану туристичке дестинације Доње Подунавље у оквиру инвестиционог пројекта „Тематски културно историјски центар Голубачки Град“, предвиђено је купање, пецање, наутика, забава, 80 лежаја, ресторан, кафе-бар са терасом, трговина и сувенири, пристан, панорамски путеви, пешачке и бициклистичке стазе, амфитеатар, визиторски центар Националног парка и туристички информациони центар.

Сви ови програми су инкорпорирани у радни програм при изради пројекта ревитализације тврђаве Голубац и предвиђени садржаји су реализовани. Како су усвојеним концептом реконструкције објеката у утврђењу остварене могућности да се унутар обновљених објеката реализује део програма, то је:

- у обновљеној Палати предвиђено је ситуирање музеја и простора за конзерваторе и кустосе;
- у Кули 5 предвиђен је простор галерије за повремене изложбе и радионице;
- амфитеатрално гледалиште постављено је на падини предњег дела утврђења;
- у Стражарници 2, која је поред позорнице, налазе се гардеробе за извођаче;
- у Стражарници 1 смештен је простор за продају сувенира и простор за водиче;
- кафеи су смештени у простор „Кантине“, који је призидан уз Кулу 1 и на просторима Подзида 1-4, док су у просторима испод плоча Подзида планирани тоалети и оставе;
- у Кули 2, која није доступна за посетиоце, предвиђено је настањивање белих голубова који би представљали најлепшу добродошлицу посетиоцима;
- у бившим путним тунелима пројектовани су бифе и ресторан, са терасом између два тунела, у којима има: у бифеу 32 места, на тераси 130 места и у великом тунелу где је смештен и кухињски блок 150 места.

Изван Тврђаве, на простору Подграђа, након изградње обилазнице и тунела и уклањања зграда ПИМ-а, планиран је паркинг простор за 6 аутобуса и 70 путничких аутомобила и наспрам паркинга пристан за бродове и привези за мала пловила.

Испред паркинга према тврђави ситуиран је објекат визиторског центра, са санитарним блоком за посетиоце, информационим туристичким пунктом, салом за

изложбе и презентације, канцеларијом, а другом крилу је ресторан са великом терасом према води. Између два крила је амфитеатар за излагање првих информација о споменику и одатле полазе две стазе до Тврђаве - једна поред воде, а друга између простора за одмор и археолошког парка које иду.

За смештај посетилаца планиране су собе у поткровљу визиторског центра (26 лежаја), пројектовано је апартманско насеље на јужној падини (57 лежаја). Једини објект ПИМ-а који се неће уклањати је дробилица која ће бити адаптирана за сликарске атеље, са становањем.

## **Еколошки аспекти**

### **1) Утицаји на животну средину (микроклима, вода, ваздух, бука, тло)**

Сви предвиђени радови имају за циљ побољшање услова који сада владају у Тврђави и њеној непосредној заштићеној околини. То се пре свега односи на планирану обилазницу, јер ће осим могућности реконструкције, бити знатно побољшана микроклима и квалитет ваздуха унутар бедема, искључиће се бука коју у тунелима праве тешка возила а такође и опасност одроњавања тунелске облоге и облоге портала коју изазивају возила веће висине од профила тунела. Озелењавање девастираних површина, тла и вертикала првог каменолома, уз које је касније призидана дробилица и површина великог каменолома и обезбеђење од одрона утицаће на побољшање квалитета ваздуха који је због кошаве често пун камене прашине.

### **2) Ефекти техничких мера заштите животне средине**

Изградњом санитарних простора на подесним местима решиће се питање уклањања бројних нужника који су грађени без икаквог плана и изгледа. Нови простори испуњавати хигијенске стандарде и биће беспрекорно одржавани, а увођењем уређаја за пречишћавање отпадних вода решиће се проблем загађивања тла и воде.

Стално прикупљање чишћење и дневни одвоз смећа са заштићеног простора значајно ће допринети хигијени и изгледу данас недовољно одржаваног простора, поготово приобаља.

### **3) Визуелна загађења**

У ову категорију пре свега спада неуређена обала са одбаченим кабастим смећем као што су стари штедњаци, гомиле шута, отпад разног материјала, објекти зарасли у коров, каблови ваздушно спроведени, чуварска кућица као из концлагера на високим зарђалим носачима, напуштени бетонски делови радних конструкција, амам растао у коров и препуштен пропадању и поновном засипању, полупропали објекти некадашњег погона ПИМ-а - све заједно представља ружну слику и окружење из кога посетиоци сагледавају монументално здање Тврђаве.

Пројектом уређења Подграђа, које обухвата простор радилишта ПИМ-а, обалу, као и велики каменолом, предвиђени су радови који треба да уклоне све појаве



визуелног загађења простора. То се постже подземно вођеним кабловима, уклањањем свих ПИМ-ових објеката, осим дробилице која је предвиђена за ателее, уређењем обале, изградом пешачких стаза и сејањем траве на просторима планираним за одмор посетилаца и археолошки парк.

Плански засађеним пузавицама покривене ће бити претходно стабилизоване стрме стране оба каменолома, дуж новог дела обилазнице биће засађен дрворед, а од њега према просторима археолошког парка грмасто зеленило и шибиле, тако да ће формирани зелени бедем одвојити и визуелно нови део саобраћајнице и бити звучна и хигијенска одбрана од возила која пролазе ивицом заштићеног простора.

#### 4) Безбедност

Разграђена Тврђава, кроз коју пролази магистрала, дестабилизованих зона зидова кула и бедема са којих пада камен, непостојање ограда чак и на конзервираним деловима Тврђаве, где се дешавају падови - то су показатељи које треба схватити крајње озбиљно – даљим урушавањем објеката повећава се степен опасности по посетиоце. Ако се не предузму радови на обилазници и потом радови на утврђењу може се рачунати на опасност која прети свакој групној и појединачној посети Голубачком граду.

Како је пројектом предвиђено, кретање по највишим просторима обновљене Тврђаве биће уз стручне водиче, који ће водити рачуна о безбедности посетилаца и њиховом кретању по стазама обезбеђеним металним оградама. Исти режим владаће приликом изласка на бедеме и куле који ће такође бити обезбеђени оградама.

На базену, који је пројектован у зони рекреације, биће стално присутни спасиоци, а пловила ће моћи да се изнајмљују без пратиоца само уз пловну дозволу.

Сви објекти биће опремљени јављачима пожара, а музеј и галерија и дојавом провале, сви простори биће опремљени противпожарним апаратима, а слободне површине хидрантима.

#### 5) Оцена еколошке подобности

Пројектом је предвиђено да се на местима највеће девастације уређује простор, оплемењује зеленилом, а новопроектовани садржаји су тако одабрани да нема никаквог загађења природне средине.

Са становишта заштите животне средине, ради обезбеђења пуне еколошке безбедности, у поступку израде главног пројекта, потребно је испунити одређене услове и спровести следеће планске мере заштите:

- Објекте пројектовати и изградити у складу са важећим техничким нормативима и стандардима из одговарајућих области,

- Обезбедити максималну заштиту чинилаца животне средине (вода, ваздух, земљиште, заштита од буке),
- Планирати одговарајући начин поступања са отпадом и материјама који могу узроковати загађење животне средине,
- Прикључење на водоводну мрежу извести на постојећу водоводну мрежу,
- Пројектовано је одвођење отпадних вода од објеката до пречистача отпадних вода.
- Атмосферска вода одводи се са поплочаних површина системом ригола у језеро.
- На простору Тврђаве и подграђа предвиђено је целодневно чишћење и уклањање отпада.
- Ревитализација тврђаве и објекти подграђа морају бити реализовани у складу са Законом о заштити од пожара,
- Хидрантска мрежа мора бити изведена сходно Правилнику о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара.

#### **Економски трошкови – цена инвестиције**

У овом поглављу се износе процене трошкова улагања на основу предмера из Идејног пројекта ревитализације Тврђаве Голубац.

С обзиром да се ревитализација тврђаве и изградња планираних објеката одвија у фазама, претпостављена динамика улагања у пројекат је 5 година.

У наставку се износи структура улагања, која су дата у EUR.

ПРОЦЕНА ТРОШКОВА ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА

ОБЈЕКАТ	ЦЕНА У EUR
БИФЕ "КАНТИНА"	19400,00
РЕСТОРАН "ЛАГУМ"	29000,00
ВИЗИТОРСКИ ЦЕНТАР	52100,00
ЦЕНТРАЛНИ ОБЈЕКАТ АПАРТМАНА	254700,00
АПАРТМАНИ	378900,00
АМФИТЕАТАР У ТВРЂАВИ	17000,00
МУЗЕЈ	262000,00
БАЗЕНИ	315800,00
АТЕЉЕИ "ДРОБИЛИЦА"	210500,00
КЕМЕНОЛОМ АМФИТЕАТАР-АРЕНА	900000,00
ПРИСТАН ЗА БРОДОВЕ	850000,00
МАРИНА	70000,00
РЕВИТАЛИЗАЦИЈА ТВРЂАВЕ	1050000,00
ПУТНА ОБИЛАЗНИЦА, СА ПАРКИНГОМ	1650000,00
УКУПНА ЦЕНА ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА	6059400,00

ПРОЦЕНА ТРОШКОВА НАБАВКЕ И УГРАДЊЕ ОПРЕМЕ

ОБЈЕКАТ	ЦЕНА У EUR
БИФЕ "КАНТИНА"	5820,00
РЕСТОРАН "ЛАГУМ"	8700,00
ВИЗИТОРСКИ ЦЕНТАР	15630,00
ЦЕНТРАЛНИ ОБЈЕКАТ АПАРТМАНА	76410,00
АПАРТМАНИ	75780,00
АМФИТЕАТАР У ТВРЂАВИ	5100,00
МУЗЕЈ	78600,00
БАЗЕНИ	94740,00
АТЕЉЕИ "ДРОБИЛИЦА"	63150,00
КЕМЕНОЛОМ АМФИТЕАТАР-АРЕНА	270000,00
ПРИСТАН ЗА БРОДОВЕ	255000,00
МАРИНА	21000,00
РЕВИТАЛИЗАЦИЈА ТВРЂАВЕ	315000,00
ПУТНА ОБИЛАЗНИЦА, СА ПАРКИНГОМ	165000,00
УКУПНА ЦЕНА НАБАВКЕ И УГРАДЊЕ ОПРЕМЕ	1449930,00

Трошкови функционисања су израчунати полазећи од плана експлоатације, коришћења и комерцијализације објеката у функцији потражње корисника планираних објеката. Почев од укупног планираног годишњег рада појединих објеката, израчунат је обим ангажовања особља (временски и новчано), као и трошкови електричне енергије, потрошња воде, телефона и текућег одржавања.

Трошкови особља, са трошковима експлоатације- се могу израчунати у зависности од плана експлоатације на основу кога се прецизније може дефинисати потребан број запослених за рад свих планираних објеката, а с обзиром на то да се поједини објекти неће истовремено пуштати у рад већ тек након пете године инвестиције изградње и опремања, јер се у четвртој и петој години планира изградња свих комерцијалних садржаја.

Процена годишњих трошкова зарада запослених у планираним објектима у EUR:

Запослени	Број	Бруто/месец	Укупно €
Администрација	6	740	53,280
Услуге	45	640	345,600
Маркетинг/продаја	4	750	36,000
УКУПНО:			434,880

Процена годишњих трошкова електричне енергије према процењеним потребама потрошње за све објекте износи 120,000 €.

Процена годишњих трошкова снабдевања водом износи 55,000 €.

Процена годишњих трошкова телефона износи 5,000 €.

Процена годишњих трошкова текућег одржавања износи 30,000 €.

### **Пратећи и додатни трошкови**

Под пратећим и додатним трошковима подразумевају се различити трошкови, који нису обухваћени у предходно поменутом, као што су трошкови обезбеђења, трошкови промоције, рекламе.

Врста тр.	Месеци	Износ	Укупно €
Обезбеђење	12	4000	48,000
Промоција	6	10000	60,000
Реклама	12	1000	12,000
УКУПНО:			120,000

Процена укупних трошкова експлоатације, одржавања и управљања- Тематски културно историјски центар «Голубачки град», износи 764,880 € годишње.

### Добити - користи

У овом поглављу, даје се процена прихода који настају функционисањем комерцијалног система продаје и услуга објеката Тврђаве и Подграђа, као и остали комерцијални приходи који се могу остваривати.

#### 1) приходи

Приходи смештајних објеката

Врста објекта	Број соба	Број лежаја	Укупно лежаја
Визиторски центар	13	2	26
Бунгалови	9	5	45
Апартмани	6	2	12
УКУПНО:			83

#### Пројекција нето прихода смештаја

1. број лежаја	83
2. заузетост смештаја* (%)	40
3. просечна нето цена смештаја (€)	30
4. ноћења	12118

ПРИХОД СМЕШТАЈА (€): 363,540

\* процењених на 146 дана просечне заузетости (40%) у првој години рада смештајних објеката, са пројекцијом пораста заузетости од 5%-7% годишње у наредних пет година

Угоститељски објекти

Врста објекта	Сала/тераса	Број столица	Укупно столица
Визиторски центар	1+1	140+128	268
Кантина	1	24	24
Клуб «Лагум»	1+1+1	32+112+150	294
УКУПНО:			586

#### Пројекција нето прихода хране и пића

##### I. ГЛАВНИ РЕСТОРАН

1. број оброка (пансион)	36,354
2. просечна нето цена по оброку (€)	6,0

ПРИХОД ПАНСИОНСКЕ ИСХРАНЕ (€): 218,124

II. КАНТИНА

1. број obroka (a la carte) 23,000

2. просечна нето цена по obroку (€) 8,0

ПРИХОД (a la carte) ИСХРАНЕ (€): 184,000

III. КЛУБ РЕСТОРАН «ЛАГУМ»

1. број obroka (a la carte) 30,000

2. просечна нето цена по obroку (€) 10,0

ПРИХОД (a la carte) ИСХРАНЕ (€): 300,000

IV. КАФЕ

1. број obroka 33,000

2. просечна нето цена по obroку (€) 3,0

ПРИХОД (€): 99,000

УКУПАН ПРИХОД ( I+II+III+IV): 801,124

Пројекција нето прихода Амфитеатра «Тврђава»

Процена прихода амфитеатра у Тврђави са укупно 250 места, даје се са наменом за приредбе, конференције, семинаре, предавања, комерцијалне промоције и образовне програме. Процењује се да се за ове намене може обезбедити групна посећеност у дневном трајању од 1 до 2 сата, за око 500 група укупно годишње, просечног броја 100 особа по групи и са процењеном ценом 2€/особа, што износи око 100,000 € годишњих прихода.

Пројекција нето прихода Амфитеатра «Арена»

Овај простор посебних намена у функцији манифестација и догађаја «Голубачке летње игре» (санираног, реконструисаног и опремљеног напуштеног каменолома «Град»), планиран за посету до 3000 људи. За организацију и спровођење ових програма предвиђа се високо комерцијализован ефекат сличних манифестација као што су «Гуча» и «Егзит», што подразумева и знатне приходе који се могу постићи и до 1 милон €.

Пројекција нето прихода Пристана са Марином

Расположиви капацитети Пристана са Марином су: једновремени привез речних «крузера» и 20 везова за лака пловила дужине од 6 м до 10 м и преко 10 м.

По статистичким подацима из окружења у броју пристајања речних «крузера», процењује се да би се већ у првој години рада пристана могло рачунати са око 250 стајања ових пловила, а у наредној години овај број би



се могао већ проценити за 20% већи број пристајања, са аспекта резултата промоције, маркетинга, као и посебно конципиране туристичке понуде и привлачности локације и њених садржаја.

Такође се процењује, на основу броја пролаза и пристајања наутичара лаким пловилима Дунавом у Доњем Подунављу, и број привеза у марини на око 400 годишње.

#### I. ПРИСТАН

1. број једновремених пристајања речних крузера	250
2. просечна нето цена привеза до 3h (€)	400
ПРИХОД I. (€):	100,000

#### II.МАРИНА

1. број једновремених пристајања пловила	400
2. просечна нето цена привеза до 3h (€)	50
ПРИХОД II. (€):	20,000
УКУПАН ПРИХОД ( I+II ):	120,000

#### Пројекција нето прихода Визиторског центра

По основу планиране позиције, функција и намена укупног простора Визиторског центра, као прихвата посетилаца и сервиса за посетиоце тврђаве Голубац, процењују се по броју посетилаца региона за који је ова локација примарни улазни пункт следећи нето годишњи приходи у првој години функционисања:

#### I. УЛАЗНИЦЕ

1. број посетилаца	30,000
2. нето цена (€)	2
ПРИХОД I. (€):	60,000

#### II. СУВЕНИРИ

1. број	14,000
2. просечна нето цена по ком. (€)	5
ПРИХОД II. (€):	70,000
УКУПАН ПРИХОД ( I+II ):	130,000

#### 2) директне добити - користи

На основу датих пројекција прихода по основу комерцијализације планираних садржаја и услуга које се реално могу остваривати у датим оквирима, проведене тржишне анализе пројекта, показале су да је, уз

услов остварења доброг тржишног позиционирања, маркентишко-продајних и управљачких предпоставки, могуће очекивати, директне добити и користи од око 2.500.000 € у првој години функционисања и експлоатације. Са проценом трошкова експлоатације, одржавања и управљања, од 764,880 € годишње - Тематски културно историјски центар «Голубачки град», не би требао имати проблема са ликвидношћу.

### 3) индиректне добити - користи

Индиректне користи које ће се остваривати огледају се у подстицају и побољшању услова рада услужног сектора на подручју региона и локалне заједнице, као и нови туристички производи и услуге предузетника у угоститељству и трговини, што ће представљати додатне изворе прихода локалног становништва.

Предузетнички сектор, кроз додатну вредност овог пројекта, прошириће своје пословање продајом производа и пружањем услуга у непосредном окружењу Тврђаве и Голупца (ресторани, трговина, пијаце, сервиси, услуге..).

Побољшањем општих услова за делатност туризма, повећањем броја туриста повећаће се и промет роба и услуга а самим тим допринеће запошљавању становништва и повећању прихода.

### **Анализа извора финансирања**

За потребе ове студије предпоставља се и предлаже се Наручиоцу, да планирана и потребна средстава, по фазама реализације пројекта, сагледа као финансирање пројекта од регионалног, националног и међународног значаја у очувању културне баштине и тиме по фазама датим идејним пројектом приступи:

- Изради регулационог плана са техничком документацијом за ревитализацију Тврђаве и изградњу планираних објеката инфраструктуре и објеката подграђа, за које може обезбедити средства финансирања из локалног буџета, националних и међународних фондова;
- По предложеној првој фази реализације пројекта, приоритетно обезбеди средства финансирања путне инфраструктуре дела магистралног пута са изградњом тунела, као и ревитализације Тврђаве, као инвестиција од националног значаја преко надлежних министарстава,
- Да на основу урађене техничке документације за изградњу објеката подграђа, као комерцијалним објектима, реалне динамике у финансирању инвестиција и фазама извођења радова приступи реализацији пројекта сагласно могућим изворима финансирања средствима локалног буџета, националних и међународних

фондова.

### **Анализа организационих и кадровских могућности**

У оквиру анализе организационих и кадровских могућности управљања овим комплексом, неопходно је одредити управљачке предпоставке, што подразумева одређивање посебног организационог облика пословања и управљања.

Управљачке предпоставке подразумевају: квалитетан менаџмент, примену савремених модела «управљања сигурним приходом», примена стандарда контроле и смањења трошкова, односно комерцијализација простора, садржаја и догађаја.

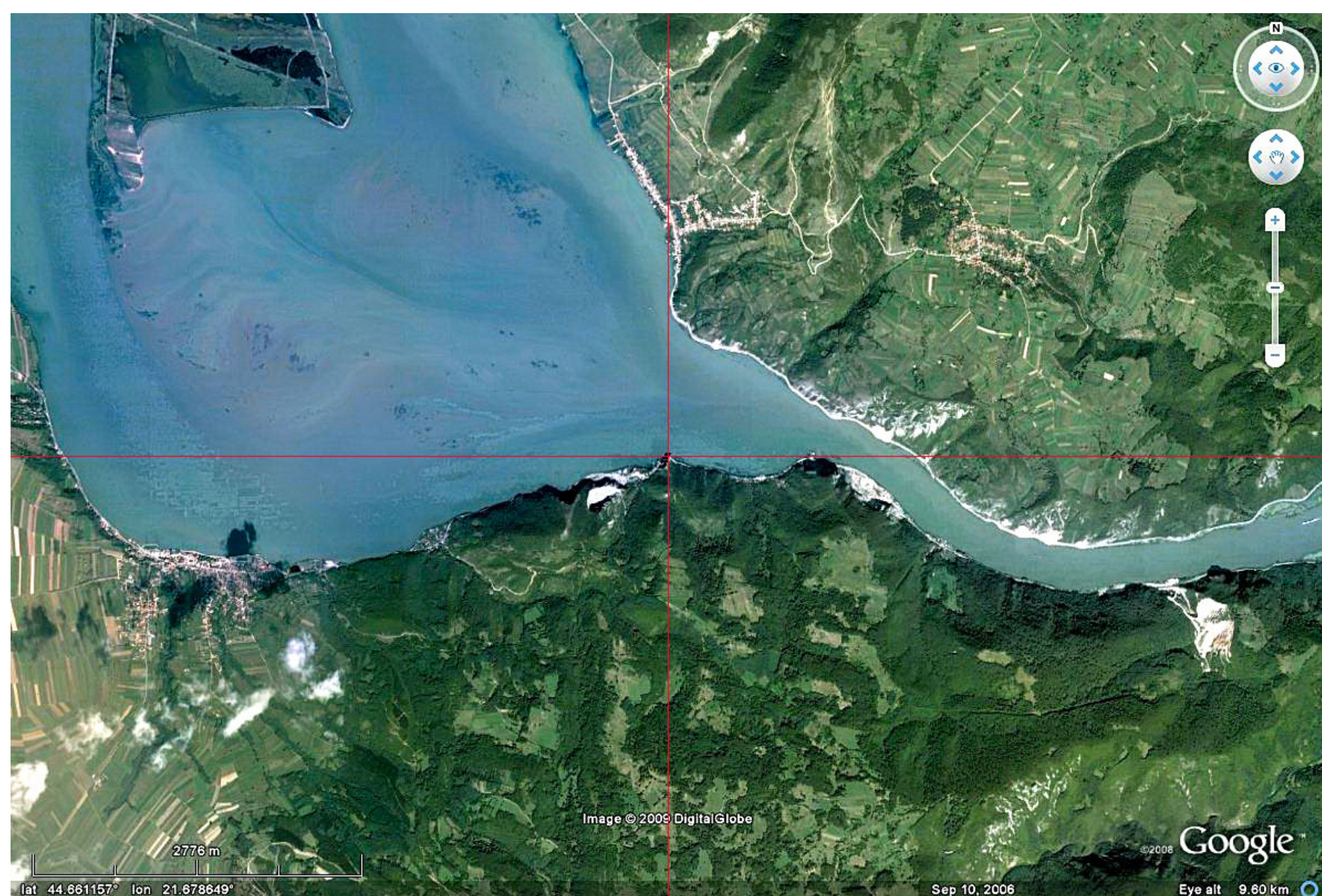
У општини Голубац и непосредном ближем окружењу, за неопходну управљачку структуру постоје образовани кадрови који би образовањем и знањем задовољили захтеване критеријуме. Такође и за остале кадрове у администрацији, услугама смештаја, ресторана, пристана и марине, визиторском и туристичком инфо центру, постоје потребни кадрови који би уз додатно оспособљавање стекли захтеване вештине и знања.

Процена неопходних кадрова за управљање активностима у оквиру тематског културно историјског центра «Голубачки град», је да је то 55 ангажованих кадрова са структуром: 6 административних радника, 45 запослених у оквиру услужних делатности и 4 запослена на пословима маркетинга и продаје.

### **Идејни пројекат ревитализације тврђаве Голубац**

Пројекат Ревитализација тврђаве Град, је први пројекат овог типа у Србији, док су у Европи и свету овакви пројекти заживели много раније. Голубац може да буде у Србији пример како се културно добро истовремено и чува и презентује и користи као туристички ресурс.









ПРОЈЕКАТ  
ФИНАНСИРА  
ЕВРОПСКА  
УНИЈА



ПРОЈЕКАТ  
ИЗВОДИ  
ОПШТИНА  
ГОЛУБАЦ



ИДЕЈНИ ПРОЈЕКАТ  
РЕВИТАЛИЗАЦИЈЕ  
ТВРЂАВЕ ГОЛУБАЦ



ПРОЈЕКАНТ АЛБО-ИНЖЕЊЕРИНГ БЕОГРАД  
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКАНТ МАРИЈА ЈОВИЋ, д.и.а  
АВГУСТ 2009.

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ  
НЕПОСРЕДНЕ ОКОЛИНЕ  
ТВРЂАВЕ ГОЛУБАЦ





ПРОЕКАТ  
ФИНАНСИРА  
ЕВРОПСКА  
УНИЈА



ПРОЕКАТ  
ИЗВОДИ  
ОПШТИНА  
ГОЛУБАЦ



ИДЕЈНИ ПРОЈЕКАТ  
РЕВИТАЛИЗАЦИЈЕ  
ТВРЂАВЕ ГОЛУБАЦ



ПРОЈЕКАНТ АЛБО-ИНЖЕЊЕРИНГ БЕОГРАД  
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКАНТ МАРИЈА ЈОВИН, д.и.а  
АВГУСТ 2009.

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ  
ТВРЂАВЕ ГОЛУБАЦ  
ПОГЛЕД СА ИСТОКА





ПРОЕКАТ  
ФИНАНСИРА  
ЕВРОПСКА  
УНИЈА



ПРОЕКАТ  
ИЗВОДИ  
ОПШТИНА  
ГОЛУБАЦ



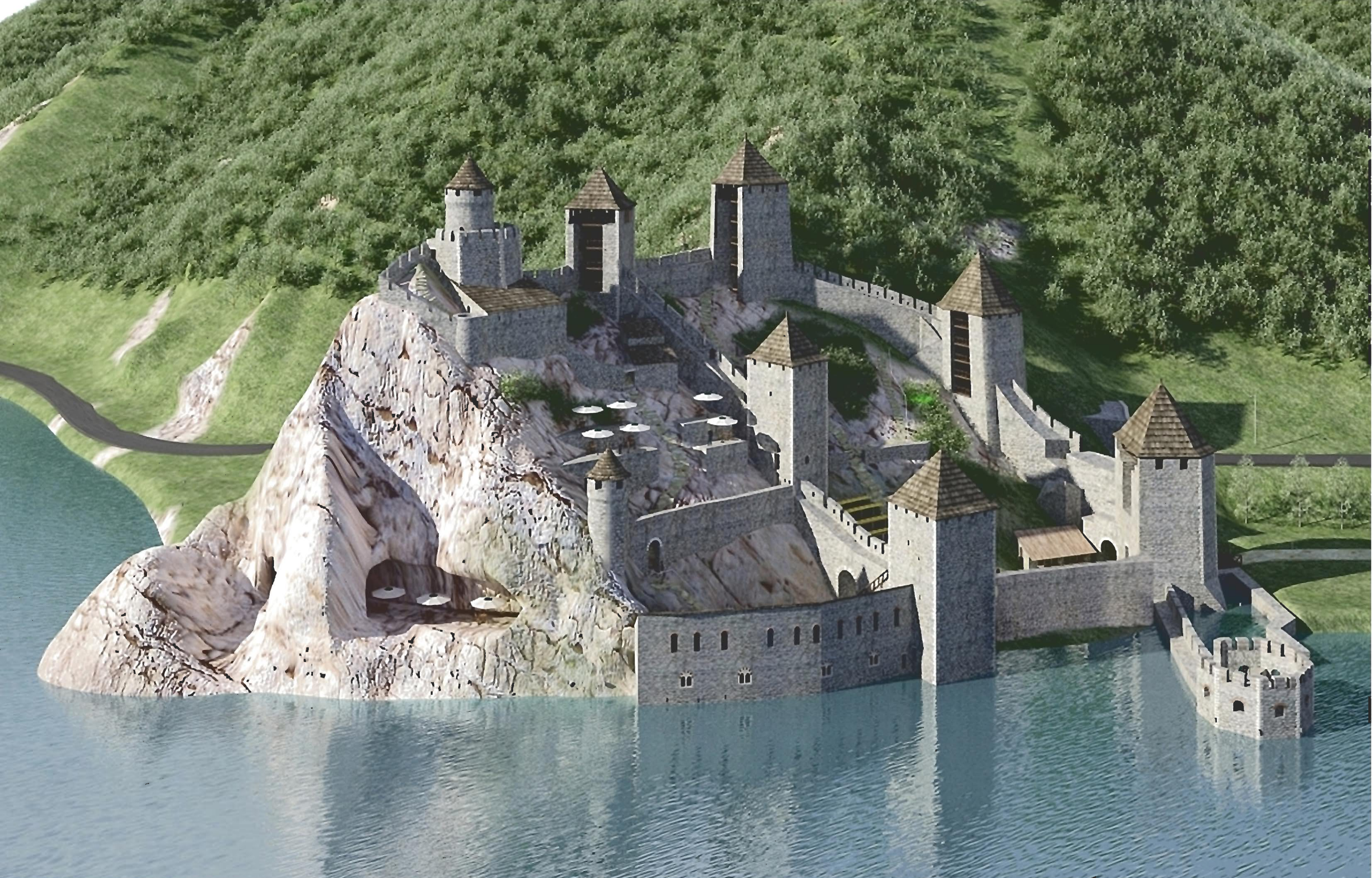
ИДЕЈНИ ПРОЕКАТ  
РЕВИТАЛИЗАЦИЈЕ  
ТВРЂАВЕ ГОЛУБАЦ



ПРОЕКАНТ АЛБО-ИНЖЕЊЕРИНГ БЕОГРАД  
ОДГОВОРНИ ПРОЕКАНТ МАРИЈА ЈОВИН, д.и.а  
АВГУСТ 2009.

РЕКОНСТРУКЦИЈА ТВРЂАВЕ  
И УРЕЂЕЊЕ НЕПОСРЕДНЕ  
ОКОЛИНЕ





ПРОЕКАТ  
ФИНАНСИРА  
ЕВРОПСКА  
УНИЈА



ПРОЕКАТ  
ИЗВОДИ  
ОПШТИНА  
ГОЛУБАЦ



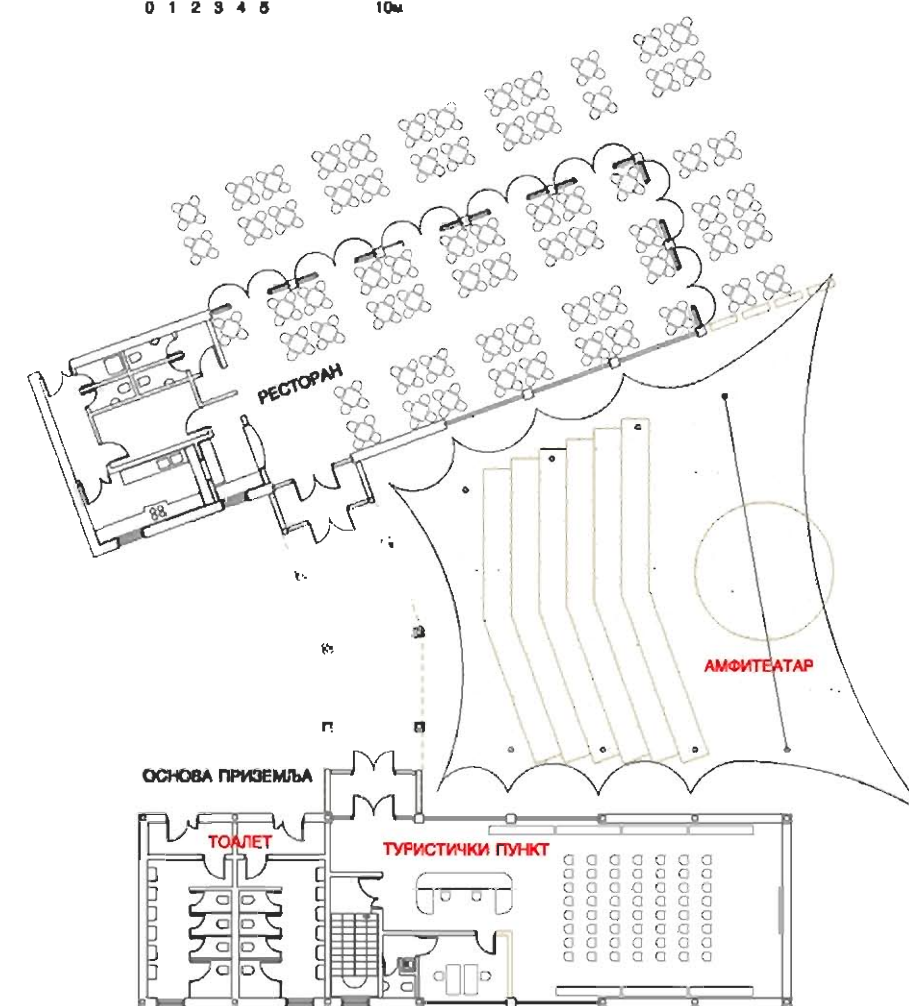
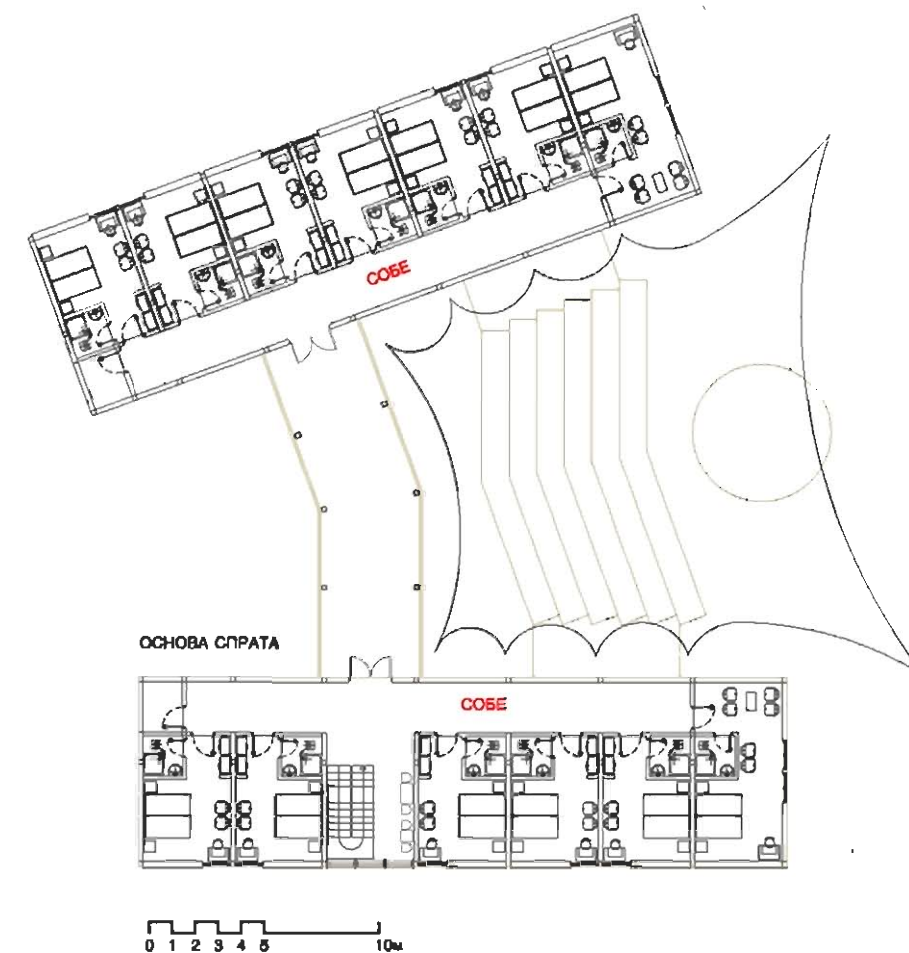
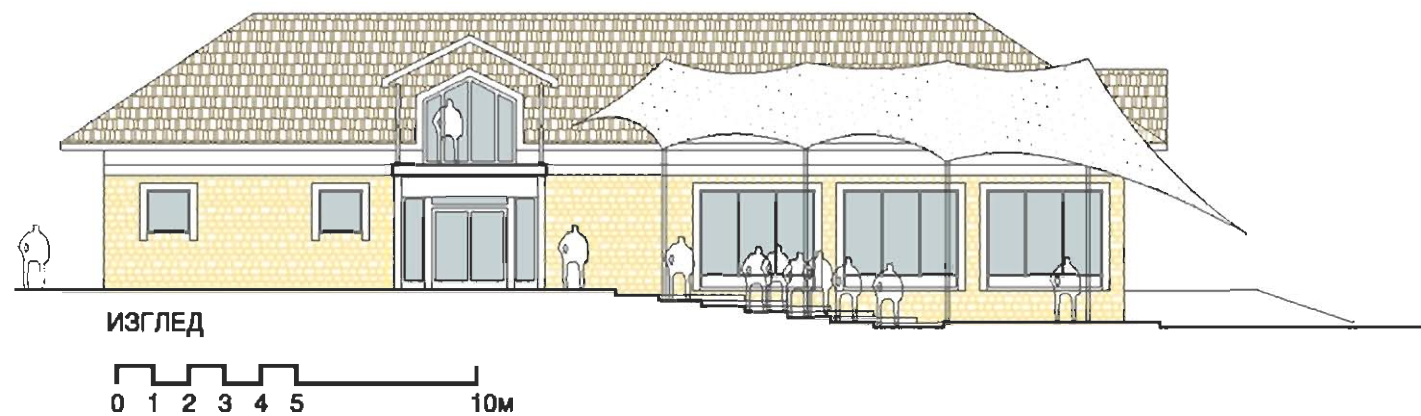
ИДЕЈНИ ПРОЕКАТ  
РЕВИТАЛИЗАЦИЈЕ  
ТВРЂАВЕ ГОЛУБАЦ



ПРОЕКАНТ АЛБО-ИНЖЕЊЕРИНГ БЕОГРАД  
ОДГОВОРНИ ПРОЕКАНТ МАРИЈА ЈОВИН, д.и.а  
АВГУСТ 2009.

РЕКОНСТРУИСАНА  
ТВРЂАВА ГОЛУБАЦ  
ПОГЛЕД СА СЕВЕРА





ПРОЈЕКАТ  
ФИНАНСИРА  
ЕВРОПСКА  
УНИЈА



ПРОЈЕКАТ  
ИЗВОДИ  
ОПШТИНА  
ГОЛУБАЦ



ИДЕЈНИ ПРОЈЕКАТ  
РЕВИТАЛИЗАЦИЈЕ  
ТВРЂАВЕ ГОЛУБАЦ



ПРОЈЕКАНТ АЛБО-ИНЖЕЊЕРИНГ БЕОГРАД  
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКАНТ МАРИЈА ЈОВИН, д.и.а  
АВГУСТ 2009.

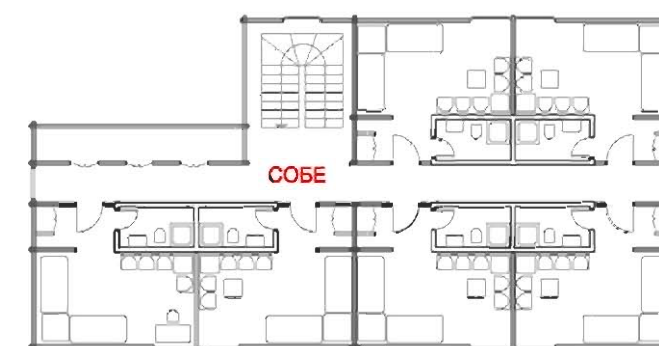
ВИЗИТОРСКИ ЦЕНТАР  
ТУРИСТИЧКИ ИНФО-ПУНКТ  
РЕСТОРАН



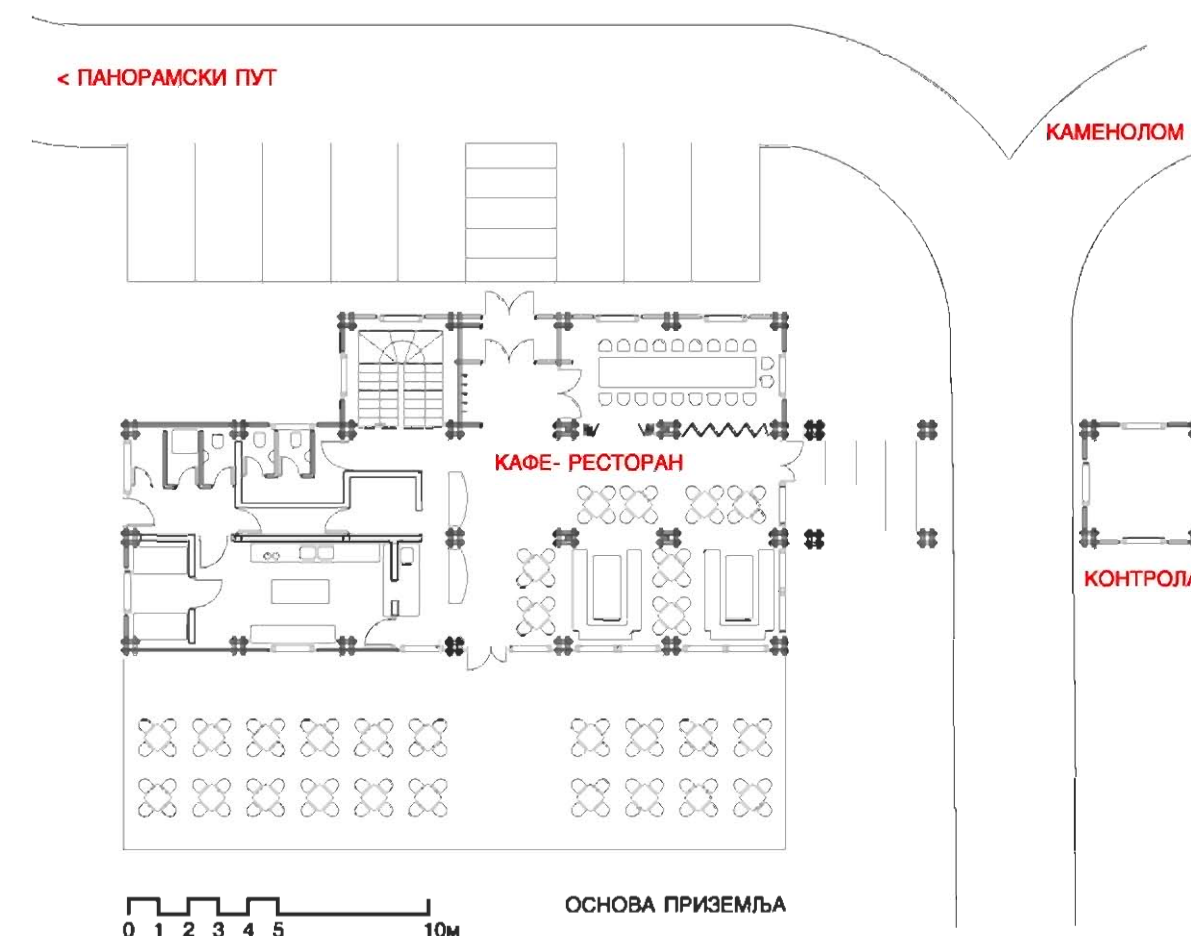


БОЧНИ ИЗГЛЕД

ИЗГЛЕД ПРЕМА ДУНАВУ



ОСНОВА СПРАТА



ПРОЈЕКАТ  
ФИНАНСИРА  
ЕВРОПСКА  
УНИЈА



ПРОЈЕКАТ  
ИЗВОДИ  
ОПШТИНА  
ГОЛУБАЦ



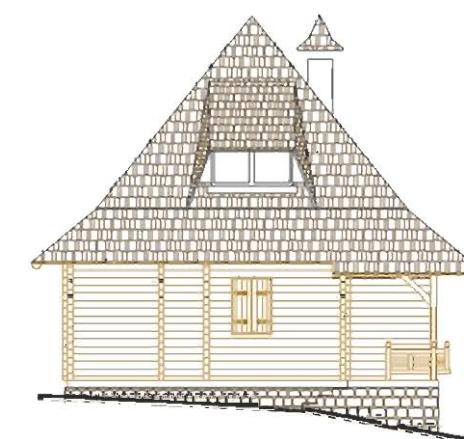
ИДЕЈНИ ПРОЈЕКАТ  
РЕВИТАЛИЗАЦИЈЕ  
ТВРЂАВЕ ГОЛУБАЦ



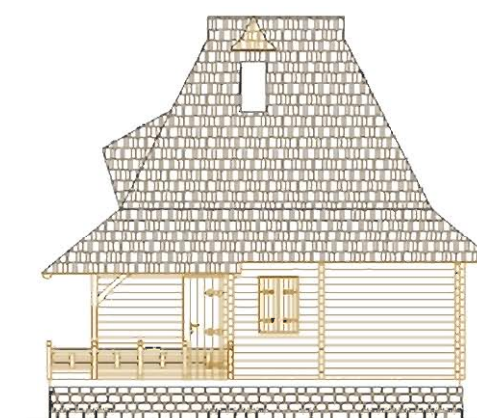
ПРОЈЕКАНТ АЛБО-ИНЖЕЊЕРИНГ БЕОГРАД  
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКАНТ МАРИЈА ЈОВИН, д.и.а  
АВГУСТ 2009.

ЦЕНТРАЛНИ ОБЈЕКАТ  
АПАРТМАНСКОГ НАСЕЉА





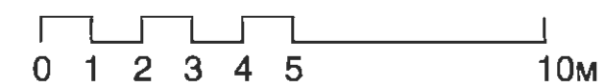
БОЧНИ  
ИЗГЛЕД



ИЗГЛЕД  
ПРЕМА  
ДУНАВУ



ОСНОВА  
ПРИЗЕМЉА



ПРОЈЕКАТ  
ФИНАНСИРА  
ЕВРОПСКА  
УНИЈА



ПРОЈЕКАТ  
ИЗВОДИ  
ОПШТИНА  
ГОЛУБАЦ



ИДЕЈНИ ПРОЈЕКАТ  
РЕВИТАЛИЗАЦИЈЕ  
ТВРЂАВЕ ГОЛУБАЦ



ПРОЈЕКАНТ АЛБО-ИНЖЕЊЕРИНГ БЕОГРАД  
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКАНТ МАРИЈА ЈОВИН, д.и.а  
АВГУСТ 2009.

ДРВЕНЕ КУЋЕ У  
АПАРТМАНСКОМ НАСЕЉУ





ПРОЕКАТ  
ФИНАНСИРА  
ЕВРОПСКА  
УНИЈА



ПРОЕКАТ  
ИЗВОДИ  
ОПШТИНА  
ГОЛУБАЦ



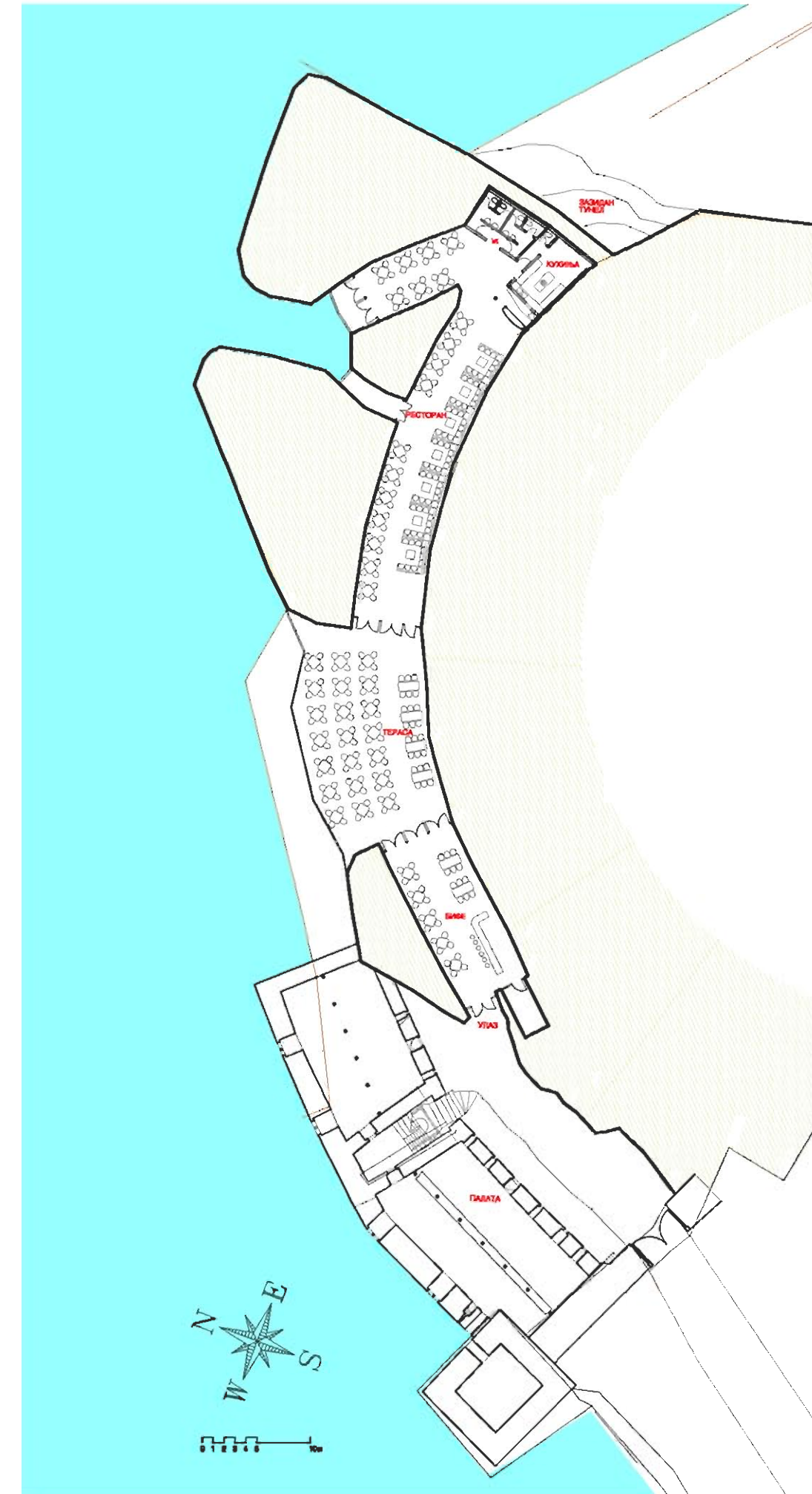
ИДЕЈНИ ПРОЈЕКАТ  
РЕВИТАЛИЗАЦИЈЕ  
ТВРЂАВЕ ГОЛУБАЦ



ПРОЈЕКАНТ АЛБО-ИНЖЕЊЕРИНГ БЕОГРАД  
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКАНТ МАРИЈА ЈОВИН, д.и.а  
АВГУСТ 2009.

РЕКОНСТРУИСАНА  
ТВРЂАВА ГОЛУБАЦ  
ИЗГЛЕД ОСНОВЕ





ПРОЈЕКАТ  
ФИНАНСИРА  
ЕВРОПСКА  
УНИЈА



ПРОЈЕКАТ  
ИЗВОДИ  
ОПШТИНА  
ГОЛУБАЦ



ИДЕЈНИ ПРОЈЕКАТ  
РЕВИТАЛИЗАЦИЈЕ  
ТВРЂАВЕ ГОЛУБАЦ



ПРОЈЕКАНТ АЛБО-ИНЖЕЊЕРИНГ БЕОГРАД  
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКАНТ МАРИЈА ЈОВИН, д.и.а  
АВГУСТ 2009.

ЗАТВАРАЊЕ ПУТНИХ  
ТУНЕЛА И АДАПТАЦИЈА  
У РЕСТОРАН "ЛАГУМ"





ПРОЈЕКАТ  
ФИНАНСИРА  
ЕВРОПСКА  
УНИЈА



ПРОЈЕКАТ  
ИЗВОДИ  
ОПШТИНА  
ГОЛУБАЦ



ИДЕЈНИ ПРОЈЕКАТ  
РЕВИТАЛИЗАЦИЈЕ  
ТВРЂАВЕ ГОЛУБАЦ



ПРОЈЕКАНТ АЛБО-ИНЖЕЊЕРИНГ БЕОГРАД  
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКАНТ МАРИЈА ЈОВИН, д.и.а  
АВГУСТ 2009.

РЕКОНСТРУКЦИЈА ТВРЂАВЕ  
И УРЕЂЕЊЕ ОКОЛИНЕ  
НОЋНИ ИЗГЛЕД