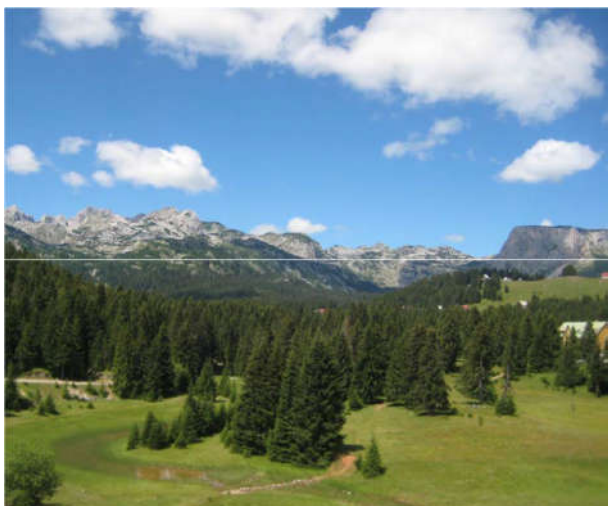


OBRAĐIVAČ:

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA

**PROSTORNI PLAN POSEBNE NAMJENE
DURMITORSKO PODRUČJE**

IZMJENE I DOPUNE



Podgorica, oktobar 2018.

PROSTORNI PLAN POSEBNE NAMJENE DURMITORSKO PODRUČJE

IZMJENE I DOPUNE

**Faza: KONCEPT PLANSKOG RJEŠENJA IZMJENA I DOPUNA PROSTORNOG PLANA
POSEBNE NAMJENE ZA DURMITORSKO PODRUČJE**

RADNI TIM

1. Urbanizam,
Ksenija Vukmanović, dipl.ing.arh.
2. Saobraćajna infrastruktura
Simeun Matović, dipl.ing.gradj.
3. Hidrotehnička infrastruktura
Zdenka Ivanović, dipl.ing.gradj.
4. Energetska infrastruktura
Milanko Džuver, dipl.ing.el.
5. Elektronske komunikacije
Ratko Vujović, dipl.ing.el.
6. Pejzažno uređenje
Vesna Jovović, dipl.ing.pejz.arh.
7. Demografska i ekonomsko tržišna projekcija
Zorica Babić, d.ecc.
8. Predstavnik opštine Žabljak
Vesko Dedeić

Rukovodilac izrade ID PPPN

Ksenija Vukmanović, dipl.ing.arh.

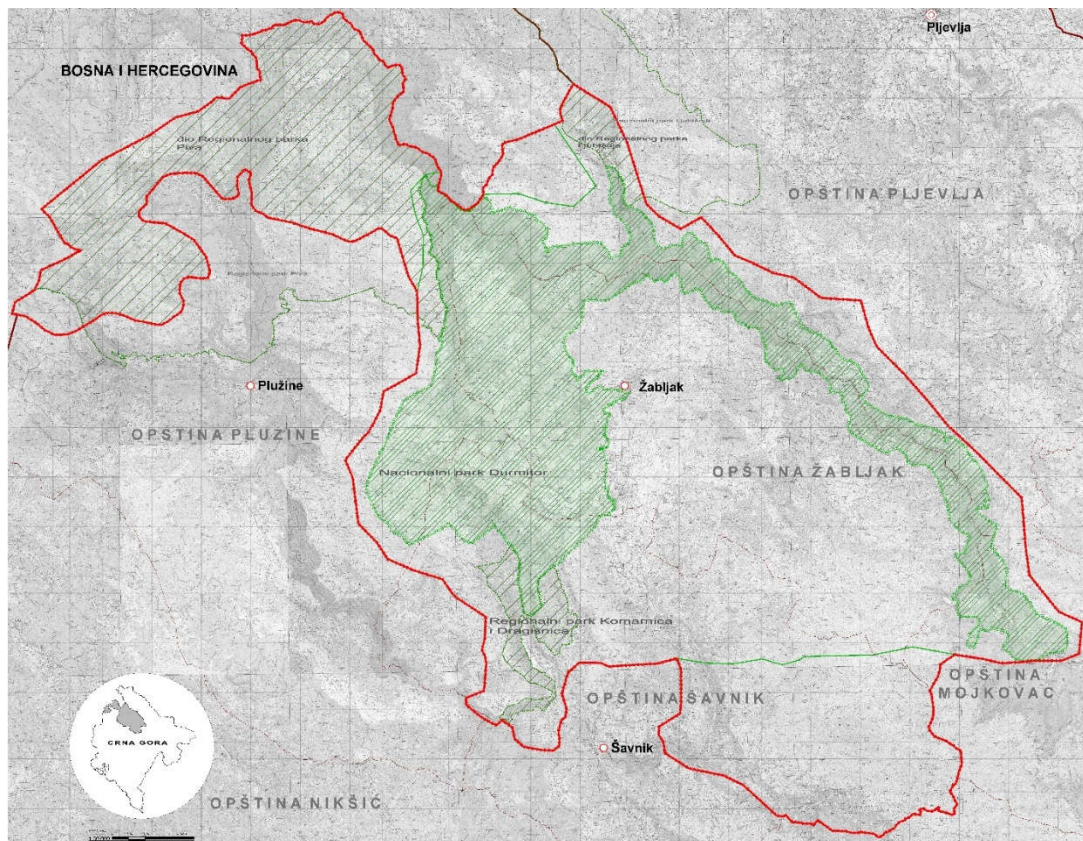
Podgorica, oktobar 2018.

Sadržaj:

- 1. Uvodni dio str. 4**
- 2. Planski osnov za izradu izmjena I dopuna str.6**
 - 2.1. Prostorni plan posebne namjene za Durmitorsko područje (2016)
 - 2.2. Državna studija lokacije Ivan Do (2018)
 - 2.3. Prostorno urbanistički plan opštine Žabljak (2011)
- 3. Izmjene i dopune planskog rješenja PPPN str 12**
 - 3.1. Uskladjivanje režima zaštite prirode sa planiranim rješenjem proširenja skijališta Savin Kuk I Štuoc
 - 3.2. Inicijativa Skijališta CG d.o.o. Mojkovac
 - 3.3. Inicijativa MIKS 2006 d.o.o. Tivat
 - 3.4. Inicijativa Pješivac Mladen iz Žabljaka
 - 3.5. Inicijativa Mirko Žižić iz Podgorice

1. Uvodni dio

- Izmjene i dopune Prostornog plana posebne namjene za Durmitorsko područje se rade u skladu sa članom 218 Zakona o planiranju prostora I izgradnji objekata (SL.list CG broj 64-17), a na osnovu:
 - Odluke o izradi Izmjena i dopuna Prostornog plana posebne namjene za Durmitorsko područje;
 - Programskog zadatka za izradu Izmjena i dopuna Prostornog plana posebne namjene za Durmitorsko područje;
 - Odluke o određivanju rukovodioca izrade Izmjena i dopuna Prostornog plana posebne namjene za Durmitorsko područje.
- Prostorni plan posebne namjene za Durmitorsko područje je usvojen u julu 2016 g.
- Granicom zahvata površine 1.314.55 km² je obuhvaćena teritorija 5 opština sjeverozapadnog dijela Crne Gore: Žabljak, Pljevlja, Plužine, Šavnik I Mojkovac.



Slika: Izvod iz PPPN DP - Granica zhvata PPPN za Durmitorsko područje

- U zahvatu Durmitorskog područja se nalazi Nacionalni park Durmitor i dio Regionalnog parka Piva. Planom je predloženo proglašenje Regionalnog parka Dragišnica I Komarnica, Regionalnog parka Ljubišnja, i izrada studije zaštite koja bi identifikovala vrijednosti I predložila proglašenje Regionalnog parka Sinjajevina.

- Predmet ovih Izmjena I dopuna PPPN je definisan Programskim zadatkom , i odnosi se na:
 - Uskladjivanje režima zaštite prirode sa planiranim rješenjem proširenja skijališta Savin Kuk I Štuoc;
 - Preispitivanje inicijativa zainteresovanih vlasnika i korisnika zemljišta u zahvatu Plana, koji su se Ministarstvu obratili sa zahtjevima za izmjenom važećeg planskog rješenja:
 1. Skijališta CG d.o.o. Mojkovac;
 2. MIKS 2006 d.o.o. Tivat;
 3. Mladen Pješivac iz Žabljaka;
 4. Mirko Žižić iz Podgorice.
- **Skijališta CG d.o.o.** su se obratili sa zahtjevom za preispitivanjem rješenja snabdijevanja elektroenergetskom energijom skijališta Savin Kuk, uzimajući u obzir planirane kapacitete rekonstrukcije I dogradnje skijaške infrastrukture, izgradnju sistema za vještačko osnježavanje ski staza I pratećih sadržaja.
- **MIKS 2006 d.o.o.** su se obratili sa zahtjevom za povećanjem kapaciteta planiranog hotelskog objekta sa 60 turističkih ležaja, koliko je predviđeno važećim Planom, na 100-150 soba/apartmana. Lokacija planiranog hotela je u zoni Ivan Do.
- **Mladen Pješivac** se obratio sa zahtjevom za stvaranjem planskih pretpostavki za izgradnju etno sela. Lokacija se nalazi u zoni Paleža, opština Žabljak, a važećim Planom ovaj prostor je planiran kao "drugo poljoprivredno zemljište - livade I pašnjaci".
- **Mirkao Žižić** (u ime Mirka Žižića, Anđele Žižić I Slobodana Pavićevića) se obratio sa zahtjevom za stvaranjem planskih pretpostavki za izgradnju turističkog objekta u Motičkom Gaju.
- Izmjene I dopune PPPN se rade za period do donošenja Plana generalne regulacije.
- Sve lokacije na kojima se rade izmjene i dopune planskog rješenja se nalaze na teritoriji opštine Žabljak. Lokaliteti Savin Kuk, Ivan Do i dio lokaliteta Štuoc se nalaze u granicama Nacionalnog parka Durmitor, dok se lokalitet Palež i Motički Gaj nalaze izvan granica Nacionalnog parka.



Slika: Lokacije na kojima su predviđene izmjene I dopune planskog rješenja PPPN

- Cilj izrade ID da se "na osnovu urađenih analiza predloži najbolji model valorizacije i zaštite prostora. Kroz plan treba utvrditi optimalan razmještaj aktivnosti i fizičkih struktura na području skijališta i turističkih zona, uz uvažavanje rezultata studijske osnove, zaštite životne sredine, principa održivog razvoja, ekonomskih, tehničko-tehnoloških i prostorno funkcionalnih kriterijuma".

2. Planski osnov za izradu izmjena I dopuna

2.1. Prostorni plan posebne namjene za Durmitorsko područje (2016)

Planski dokument se sastoji iz 4 dijela:

- Knjiga 1 - PPPN za Durmitorsko područje;
- Knjiga 2 - Revizija PPPN Nacionalni park Durmitor;
- Knjiga 3 - Detaljna razrada lokaliteta Savin Kuk;
- Knjiga 4 - Detaljna razrada lokaliteta Vojno odmaralište.

Model prostornog razvoja Durmitorskog područja je prepoznat kao dio modela regionalne rejonizacije. Model podrazumijeva koordinisani razvoj na nivou 5 opština - Žabljak, Pljevlja, Plužine, Šavnik, Mojkovac, u kome se stvara mogućnost za skladan, uravnotežen i ravnomjeran privredni razvoj.

Glavne odlike modela su **čvorišta** – urbanizovana naselja unutar zahvata, **kapije** – ulazi u Nacionalni park Durmitor, i **eko-korodori** – strateške veze između centara, lokaliteta, kapija i drugih objekata unutar zahvata i šireg područja.

Osnovno razvojno privredno opredjeljenje Durmitorskog područja su **eko turizam i poljoprivreda**, uz kontrolisanu upotrebu resursa i proizvodnju energije. Planirano je da se vrijedni prirodni i kulturni resursi valorizuju za stvaranje bogate **turističke ponude** na cijelom Durmitorskom području.

Razvoj turizma u zahvatu Durmitorskog područja je pažljivo distribuiran kako bi se, gdje god je moguće, pružila potpora postojećim naseljima i formirale nove zone u vidu:

- skijaškog sela;
- kulturološkog sela;
- rafting sela;
- eko-avanturističkog parka.

Tipologija smještaja se bazira na već definisanim modelima, koji su prepoznati kao najadekvatniji za ovo područje:

- boravak na farmama;
- noćenje sa doručkom;
- boutique hotel;
- hotel, motel;
- kamp u "divljini";
- katun;
- eko lodge / rizort divlje ljepote;
- planinski dom;
- auto kamp.

Da bi se povećao broj posjetilaca Durmitorskog područja i da bi se "uvezale" njegove prirodne i

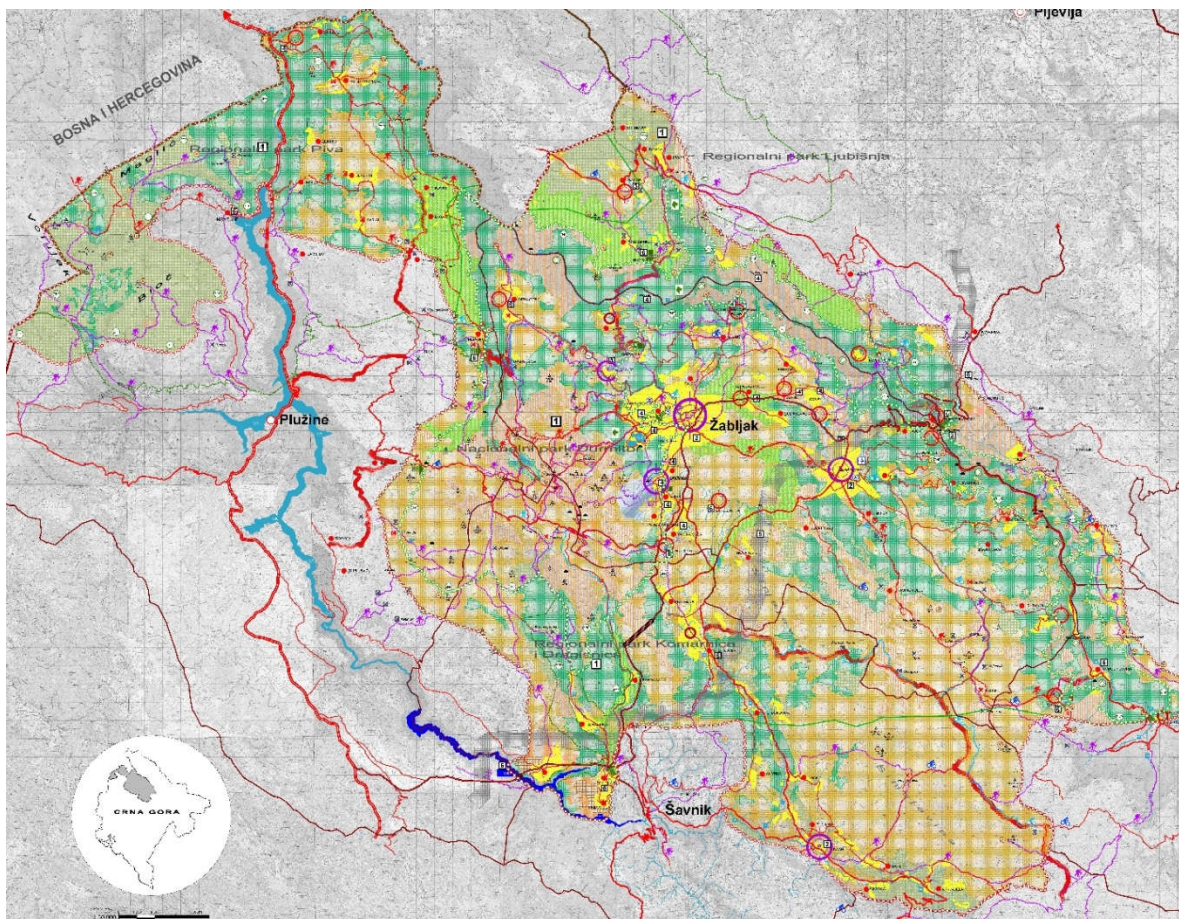
kulturne atrakcije, preporučuje se da se izgrade, označe, kartiraju i promovišu **tematske turing rute**.

- Turističke drumske rute;
- Biciklističke rute;
- Kulturno - istorijske staze;
- Avanturistička mapa / vodič za Durmitorsko područje;
- Agroturističke staze i mape / vodiči;
- Mapa i vodič zimskih aktivnosti .

Koncept razvoja poljoprivrede na ovom području odnosi se na podsticanje razvoja savremene,

konkurentne i **ekološke, održive poljoprivrede**, na način koji štiti prirodne potencijale.

U razvoju poljoprivrede neophodno je izvršiti usklađivanje obima i načina korišćenja poljoprivrednog zemljišta sa prirodnim uslovima i ograničenjima. Razvoj poljoprivrede treba usmjeriti ka mogućim novim, modernim pristupima uz mogućnost uključivanja eko-poljoprivrede na onim prostorima koji ispunjavaju (ili imaju mogućnost da u budućem razvoju ispune) stroge zahtjeve koje ovakav koncept postavlja. Pri tome se kao prioritet nameće očuvanje poljoprivrednog zemljišta, vode i zemljišta od zagađivanja i neracionalne upotrebe.



Slika. Izvod iz PPPN DP – Generalna namjena prostora

❖ **Nacionalni park Durmitor** je osnovan 1952 g., a njegove granice su definisane Zakonom o nacionalnim parkovima iz 2014g. Površina NP iznosi 325.19km², a površina zaštitne zone NP 536.34km².

Prostornim planom Nacionalnog parka predviđa se očuvanje, unapređenje i zaštita prirodnih vrijednosti, ekosistema, prirodne sredine, pejzažnih i ambijentalnih vrijednosti, kao i zaštita kulturno historijskog nasleđa. Na području NP je predviđeno namjensko korišćenje i gazdovanje prostorom.

Iako se ne nalazi na području Nacionalnog parka, grad Žabljak se u konceptu organizacije prostora tretira kao centar NP Durmitor. Grad Žabljak je ekonomski i turistički centar Durmitorskog područja, lociran uz samu granicu NP, a u zoni Ivan do je planiran glavni ulaz u NP.

Osnovni motiv posjete Nacionalnom parku je obilazak prirodnih, kulturnih i ambijentalnih vrijednosti i atrakcija.

Planom je definisan sistem saobraćajnica, puteva, staza i žičara, koji omogućavaju putovanje od jednog lokaliteta ka drugom. Najveće interesovanje turista i posjetilaca i dalje je vezano za obilazak i splavarenje kanjonom rijeke Tare, sa kojim je vezan i boravak u nizu rafting kampova i eco lodge naselja lociranih duž kanjona. Osim obilaska kanjona rijeke Tare, motivi posjete vezani su i za druge vrijednosti šireg prostora kao što su obilazak kanjona Sušice, obilazak Pošćenskih jezera i kanjona Nevidio u slivu rijeke Komarnice, planinarenje i penjanje do planinskih vrhova Savin Kuk i Bobotov vrh, vožnja biciklističkim stazama, obilazak durmitorskih jezera, boravak u planinskim kampovima.

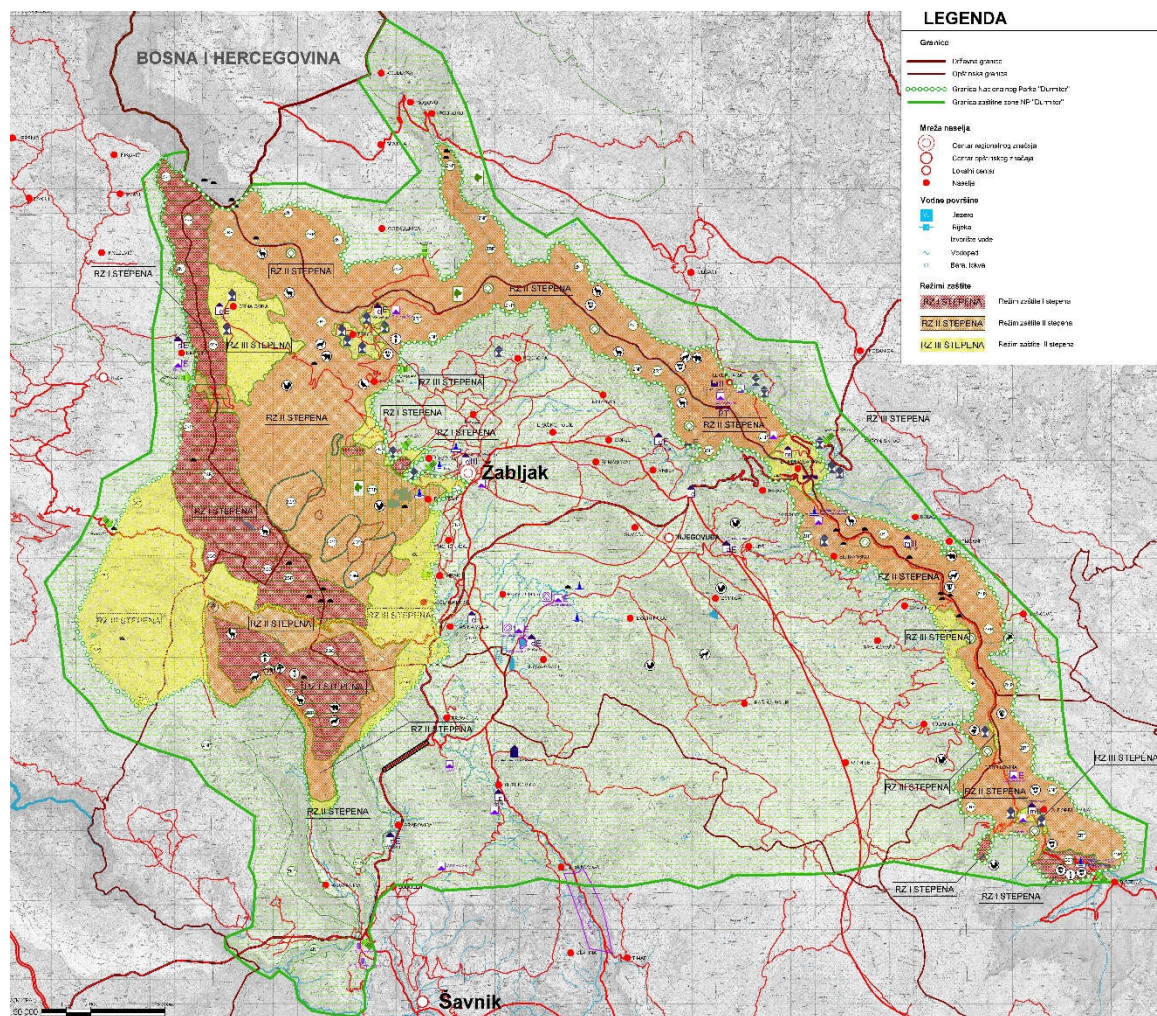
Zone za izgradnju turističkih kapaciteta većeg obima planirane su po obodu zahvata i u zaštitnoj zoni Nacionalnog parka, dok su u unutrašnjosti parka planirani turistički lokaliteti komplementarnog smještaja.

Planirani sadržaji prostorno su distribuirani u okviru različitih prostornih cjelina - u naseljima I turističkim lokalitetima Kanjona rijeke Tare, Durmitorske površi, zone sliva rijeke Komarnice I Dragišnice, i omogućavaju aktivnosti tokom cijele godine.

Planom je predložena mreža turističkih punktova u zoni Nacionalnog Parka:

- Savin Kuk – skijaško selo, primarni turistički centar NP;
- Ivan Do – glavni ulaz u NP;
- Štuoc - skijaško selo;
- Naselja I lokaliteti : Pošćensko jezero, Budečevica, Lever Tara, Djurdjevića Tara, Tepca, Mala Crna Gora, Zaboj, Gornja Dobrilovina;
- Rafting kampovi Radovan Luka, Žugića Luka.

Vizija za Nacionalni park je razvijanje turističkog sektora održivog tokom čitave godine, koji donosi maksimalnu korist lokalnim zajednicama, koristeći jedinstvene mogućnosti, atrakcije I kapacitete, uz poštovanje ključne potrebe da se sačuva integritet zaštićenih područja I osjetljiva kulturna baština. Da bi se ostvarila vizija, preporučuje se da region I Nacionalni park usvoje pristup zasnovan na održivom/eko-turizmu koji je u najvećoj mjeri u skladu sa mjerama na područjima pod nacionalnom I UNESCO zaštitom i – pristup koji podstiče i podržava konzervaciju osjetljivih kulturnih dobara I očuvanje jedinstvene planinske baštine.



Slika: Izvod iz PPPN DP – Plan zaštite i režima korišćenja NP Durmitor

❖ **Lokalitet Savin Kuk** obuhvata prostor u podnožju skijališta Savin Kuk. Na ovom prostoru je predviđena izgradnja novog skijaškog sela.

Skijaško selo planirano je kao nova struktura, naglašeno longitudinalnog pravca pružanja, od proširenog podnožja skijališta na zapadu do ulaza u skijaško selo na istoku lokacije. Između ova dva pola skijaškog sela, planirana je pješačka komunikacija, duž koje su predviđeni objekti za smještaj turista, sa prizemljima namijenjenim za komercijalne sadržaje, u cilju postizanja što veće frekvencije pješaka i stvaranja što kvalitetnijeg mikro-ambijenta. Selo je zamišljeno kao slobodna pješačka zona, tako da se gotovo sav motorni saobraćaj odvija izvan nje. Parkirališta za goste i dnevne skijaše/posjetioce predviđena su uz saobraćajnice koje ovičavaju skijaško selo sa njegove sjeverne i južne strane.

U okviru **skijaškog sela** su planirani sledeći sadržaji:

- Hotel kategorije 4*
- Turističko naselje kategorije 4*
- Mali hoteli kategorije 3-4*
- Komercijalni i servisni objekti u funkciji skijališta
- Info punkt - glavni ulaz u Nacionalni park

Ski-baza - planirano je proširenje ski baze južno od postojećeg prostora. Novoformirana baza zauzima dio terena blagog nagiba (između 0 i 10%), koji je idealan za formiranje nove ski-baze, uz koju je planiran novi servisni objekat, a u neposrednoj blizini i smještajni kapaciteti. Predloženi položaj servisnog objekta će se odrediti kroz izradu projektne dokumentacije. Izgradnjom nove ski baze će se obezbijediti centralni položaj u odnosu na novo planirane liftove i staze.

Ski tereni - prostor ski terena nije obuhvaćen detaljnom razradom lokaliteta, već predstavlja njegovu kontakt zonu. Realizacija će se sprovoditi na osnovu urbanističko arhitektonskog rješenja koje će se definisati u okviru projektne dokumentacije.

Izgradnja ski terena podrazumijeva sistem liftova i staza, izgradnju objekata za uslužne djelatnosti, kao i objekte za dodatne zimske aktivnosti kao što su klizanje na otvorenom, „snow tubing“ i nordijsko skijanje.



Slika: Izvod iz PPPN DP – Detaljna razrada lokaliteta Savin Kuk

2.2. Državna studija lokacije Ivan Do (2018)

Područje planskog dokumenta čini dio gradskog područja grada Žabljaka i pripada zoni Pitomina.

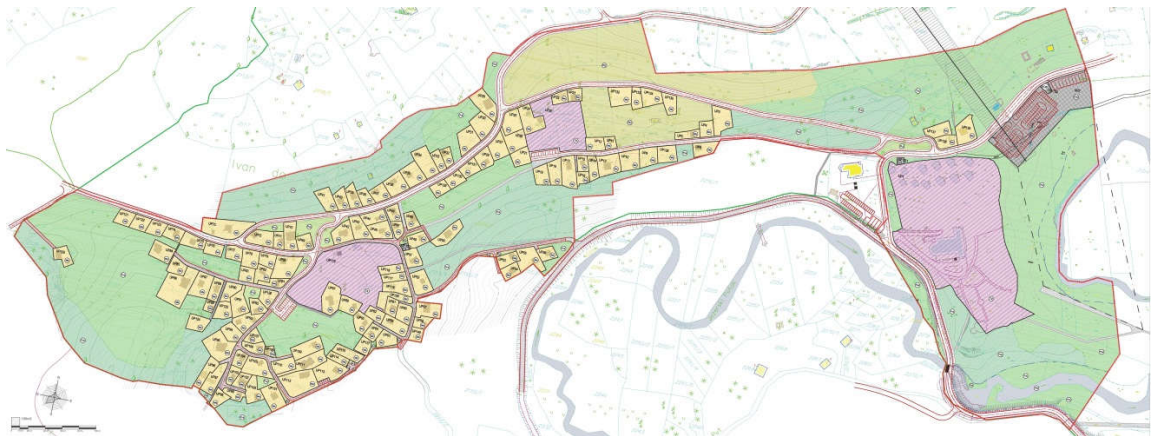
Do 2014.g. prostor naselja Ivan Do se nalazio u granici Nacionalnog parka Durmitor. Zakonom o nacionalnim parkovima iz 2014. godine prostor naselja Ivan Do je izuzet iz granice Nacionalnog parka Durmitor. Površina zahvata DSL iznosi 29.03ha, a njena granica se u dužini 1.46km graniči sa granicom NP.

Grad Žabljak je definisan kao primarni turistički i ekonomski centar Durmitorskog područja. Kako je grad lociran uz samu granicu Nacionalnog parka Durmitor, **naselje Ivan Do** je planirano kao turistički centar većeg značaja, u kome je predviđena glavna kapija za ulaz u NP.

Turistički smještajni kapaciteti sa pratećim turističkim sadržajima su predviđeni u okviru već formirane naseljske strukture, u vidu turističkih objekata i turističkih kapaciteta u privatnim stambenim objektima.

U smislu poboljšanja turističke ponude, poboljšanja standarda i kvaliteta smještajnih kapaciteta u naselju Ivan Do, predviđa se revitalizacija i dogradnja hotelskih kapaciteta (hotel Durmitor), sanacija i dogradnja ostalih turističkih i stambenih objekata – vikendica, vila i kuća za izdavanje, kao i izgradnja drugih turističkih sadržaja i sadržaja za šetnju i rekreaciju. Planirani kapaciteti će činiti nadopunu turističke ponude šire zone zahvata, koja obuhvata grad Žabljak i lokalitete u kontaktnoj zoni Nacionalnog parka, od kojih je najznačajniji skijaški centar Štuoc.

Saobraćajni prilaz naselju Ivan Do se izmješta sa postojećeg puta na novu trasu, koja od glavne kapije za ulaz u NP pored hotela Durmitor vodi do naseljske strukture. Postojeća saobraćajnica se u potezu od glavne kapije za ulaz u NP do Crnog jezera proglašava pješačkom, sa mogućnošću prolaza inteventnih vozila, i električnih vozila za vožnju kroz NP. Značajan sadržaj ove zone predstavlja donja stanica žičare, koja iz Ivan Dola vodi do Bosače i skijaškog sela Štuoc. Uz stanicu žičare je planirana parking površina za automobile i turističke autobuse.



Slika: Izvod iz DSL Ivan Do – Plan namjene površina

2.3. Prostorno urbanistički plan opštine Žabljak (2011)

Osnova predloga koncepcije budućeg razvoja i organizacije mreže naselja i centara opštine Žabljak, u skladu sa navedenim ciljevima razvoja, jeste, primarno – jačanje Žabljaka kao opštinskog centra i centra Durmitorskog područja, sekundarno – dalje jačanje i osnaživanje polifunkcionalnosti subopštinskog centra Njegovuđe, kao i razvoj onih naselja čija demografska

projekcija ukazuje na perspektive daljeg egzistiranja, a koja u skladu sa takvim pretpostavkama

imaju mogućnost da postanu centri sa specijalizovanim funkcijama (eko-sela, turistički centri, centri poljoprivredne proizvodnje, centri primarne prerade šumskog i ljeko bilja, itd.). Ova koncepcija proističe iz analize stanja u mreži naselja, njihove prostorno-organizacione strukture,

centraliteta pojedinih naselja i funkcionalno-gravitacionog uticaja; njena homogenizovanost ostvariće se primjenom modela koncentrisane disperzije razvoja na području opštine. Na osnovu ovog modela, razvoj aktivnosti i uslužno-servisnih djelatnosti ostvaruje se ne samo u opštinskom centru, već i u ostalim lokalnim centrima većeg značaja i razvijenijim seoskim naseljima. Glavni preduslov ostvarivanja disperzije razvoja jeste efikasno saobraćajno povezivanje kako između samih naselja, tako i ka opštinskom centru Žabljaku, ali i ka centrima

regionalnog i republičkog značaja (Pljevlja, Nikšić i Podgorica), uz neophodno povezivanje sa Primorskim regionom i stvaranje integralne turističke ponude planinskog i primorskog dijela Crne Gore. S obzirom na planinski karakter područja i teškoće uspostavljanje ekonomski opravdane infrastrukturne mreže, efikasno povezivanje seoskih naselja od kojih su pojedina sezonskog karaktera, ostvariće se uspostavljanjem specijalizovanih vrsta prevoza (manji autobusi po pozivu), kao i razvojem mobilne telefonije. Koncentracija proizvodno-uslužnih djelatnosti u Žabljaku i ostalim centrima na području opštine, zahtevaće racionalno korišćenje zemljišta i uspostavljanje ekološke ravnoteže u cilju očuvanja raspoloživog poljoprivrednog zemljišta i ostalih resursa i vrijednosti prostora.

U skladu sa postavkama koncepta prostornog razvoja mreže naselje Prostornog plana Republike Crne Gore do 2020. godine, dugoročna politika urbanizacije biće zasnovana na podsticanju razvoja policentričnog sistema naselja, sastavljenog od mreže centara različitih hijerarhijskih rangova i usklađenog razvoja širih gradskih područja. U širem kontekstu, na budući razvoj i racionalno organizovanje postojeće mreže gradskih i seoskih naselja opštine Žabljak poseban značaj će imati funkcionalno osnaživanje susjednih centara regionalnog značaja (Pljevlja i Nikšić) i Podgorice kao centra državnog značaja. Razvojne perspective nasebinskih struktura na području opštine otvoriće se završetkom radova na izgradnji magistralnog puta Pljevlja-Žabljak-Šavnik-Nikšić-Risan (koja djelimično prelazi u kategoriju brze saobraćajnice), regionalnog puta Žabljak-Trsa-Plužine (umrežavanje Durmitorskog područja, pri čemu je ona najkraća veza sa Bosnom i Hercegovinom) i aktiviranjem postojećeg aerodrome sportsko-turističke namjene na lokalitetu Banske kuće, u blizini Žabljaka. Generalno posmatrano, koncept budućeg razvoja naselja opštinskog područja prevashodno će biti oslonjen na formiranje komplementarne ponude na bazi organske poljoprivrede i turizma, uz tradicionalnu djelatnost šumarstva na ovom području. Durmitorsko područje integralni je dio razvojnog koridora Risan-Grahovo-Nikšić-Šavnik-Žabljak-Pljevlja; u narednom planskom periodu ostvariće se intenzivnije prostorno-funkcionalne veze sa Pljevaljskom i Nikšićkom razvojnom zonom. Sve aktivnosti predviđene konceptima raznih djelatnosti u okviru Prostornog plana Opštine, a u cilju razvoja naseljskih struktura, neminovno moraju biti usaglašene sa ekološkim kapacitetima prostora, programima uređenja i mjerama zaštite u okviru Nacionalnog parka "Durmitor", kako bi se postojeće prirodne, pejzažne i ambijentalne karakteristike naselja sačuvale u izvornom obliku. Jedino sprovođenjem principa uravnoteženog, održivog razvoja ostvariće se osnaživanje privredno-ekonomskog razvoja naseljskih centara uz očuvanje biodiverziteta i prirodnih karakteristika područja.

3. Izmjene i dopune PPPN za Durmitorsko područje

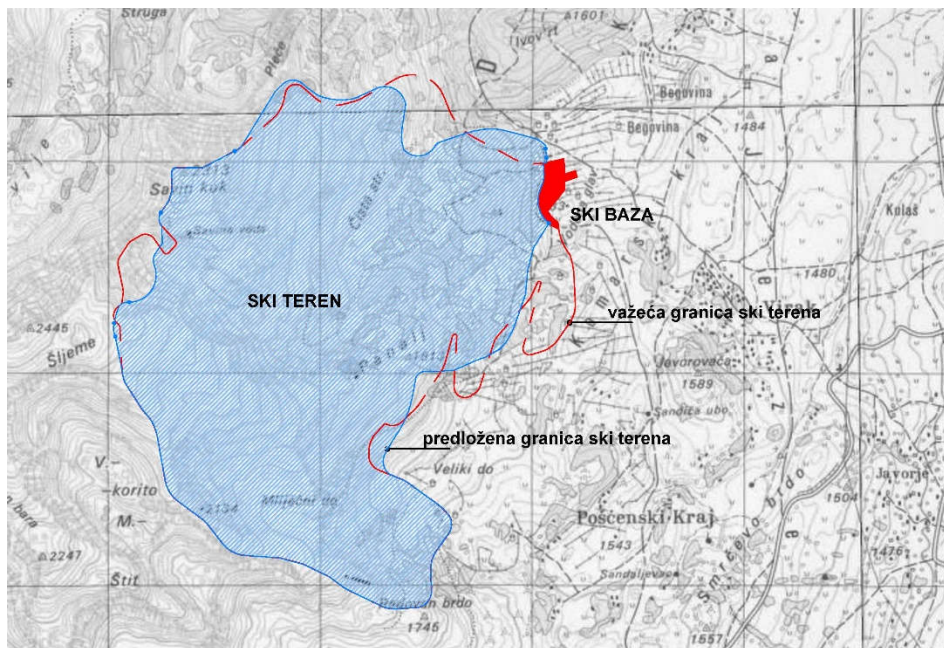
4.1. Uskladjivanje režima zaštite prirode sa planiranim rješenjem proširenja skijališta Savin Kuk I Štuoc

Prostornim planom za Durmitorsko područje su planirana dva skijaška sela : Savin Kuk I Štuoc.

SKIJALIŠTE SAVIN KUK se nalazi u zoni Motički Gaj, u zahvatu Nacionalnog parka Durmitor. Obuhvata ski selo, ski bazu I ski terene. Plansko rješenje ski sela i ski baze je definisano u okviru Detaljne razrade lokaliteta Savin Kuk (PPPN DP Knjiga 3) , dok će se rješenje ski terena utvrditi u okviru projektne dokumentacije, čija je izrada u toku.

U odnosu na važeće plansko rješenje, a u skladu sa izvodom iz projektne dokumentacije ski terena čija je izrada u toku, izvršena je izmjena granica ski terena.

Površina ski terena je sa 336.01 ha umanjena na **320 ha**.



Slika: Izmjena granice ski terena Savin Kuk

Ukupna površina skijališta Savin Kuk , sa izmjenjenim granicama ski terena, iznosi 364.78ha, od čega:

- Površina ski sela – 42.09 ha;
- Površina ski baze – 2.69 ha;
- Površina ski terena – 320 ha.

Izgradnja ski terena podrazumijeva izgradnju sistema ski liftova i staza, izgradnju objekata za uslužne djelatnosti, kao i objekte za dodatne zimske aktivnosti kao što su klizanje na otvorenom, „snow tubing“ i nordijsko skijanje.

U okviru objekata ski baze I ski terena će se organizovati objekti za uslužne djelatnosti - restorani, kafei, objekti za iznajmljivanje ski/snowboarding opreme, kontrolno-bezbjednosni punkt, škola skijanja, kancelarije za administraciju, toaleti i slično.



Slika: Izmjene I dopune – Plan namjene površina skijalište Savin Kuk

Ukupna površina ovih objekata će biti usklađena sa prihvatnim kapacitetom rizorta od 3,800 skijaša, tj. sa normativom od 0.8 do 1.0 m²/skijašu, pa se procjenjuje da će ukupna površina objekata za dnevne posjetioce biti oko 3,000 do 3,800 m². Restorani se mogu organizovati na više lokacija - 30 do 50% ukupnih restoranskih kapaciteta može se pozicionirati u gornjoj zoni ski terena.

U okviru projektne dokumentacije će se odrediti tačan položaj liftova, staza, objekata za dodatne zimske aktivnosti i pratećih objekata na prostoru skijališta, kao i položaj objekata za potrebe vještačkog snijega.

Izmjene u pogledu primjene:

U skladu sa predloženim rješenjem namjene površina, definisan je plan zaštite I režim korišćenja prostora skijališta Savin Kuk.

Prostor ski sela, ski baze I ski terena definisani su kao Zona III stepena zaštite prirode.

Direktna primjena uslova i smjernica iz PPPN utvrđenih za Zonu III stepena zaštite (PPPN DP Knjiga 2).



Slika: Izmjene I dopune – Plan zaštite i režim korišćenja skijalište Savin Kuk

SKIJALIŠTE ŠTUOC se nalazi u zoni Nadgore, samo dijelom u zahvatu Nacionalnog parka Durmitor. Obuhvata ski selo i ski terene.

Koncept organizacije prostora ski sela i ski terena je definisan u vidu Smjernica za uređenje lokaliteta Štuoc (PPN DP Knjiga 1).

Ukupna površina skijališta Štuoc iznosi 108.65 ha, od čega:

- Površina ski sela – 18.14 ha
- Površina ski terena – 90.51 ha.



Slika: Plan namjene površina skijalište Štuoc

Kapacitet skijališta na Štuocu iznosi 2500 skijaša.

Tereni na Štuocu planirani su kao dopuna terenima za iskusne skijaše koji su predviđeni na Savinom Kuku. Na Štuocu se predlaže organizovanje i drugih zimskih aktivnosti kao što su klizanje i nordijsko skijanje, kako bi se formirala ponuda sa različitim sadržajima. Specifičan položaj destinacijskog rizorta, na uzvišenju, uz samu granicu Nacionalnog parka, omogućava kvalitetne vizure na Nacionalni park ka jugu i kanjon rijeke Tare ka sjeveru.

Izmjene u pogledu primjene:

U skladu sa usvojenom namjenom površina, definisan je plan zaštite I režim korišćenja prostora skijališta Štuoc.

Prostor ski sela i ski terena definisani su kao Zona III stepena zaštite prirode.

Direktna primjena uslova i smjernica iz PPPN utvrđenih za Zonu III stepena zaštite (PPN DP Knjiga 2).



Slika: Izmjene i dopune – Plan zaštite i režim korišćenja skijalište Štuoc

U skladu sa navedenim, predlaže se Ministarstvu održivog razvoja i turizma da predlog izmjena i dopuna plana zaštite i režima korišćenja prostora dva skijališta preispita kroz izradu Studije (revizije) zaštite, koja treba da predstavlja stručnu podlogu za izmjenu ustanovljenih zona NP Durmitor.

4.2. Inicijativa Skijališta CG d.o.o. Mojkovac

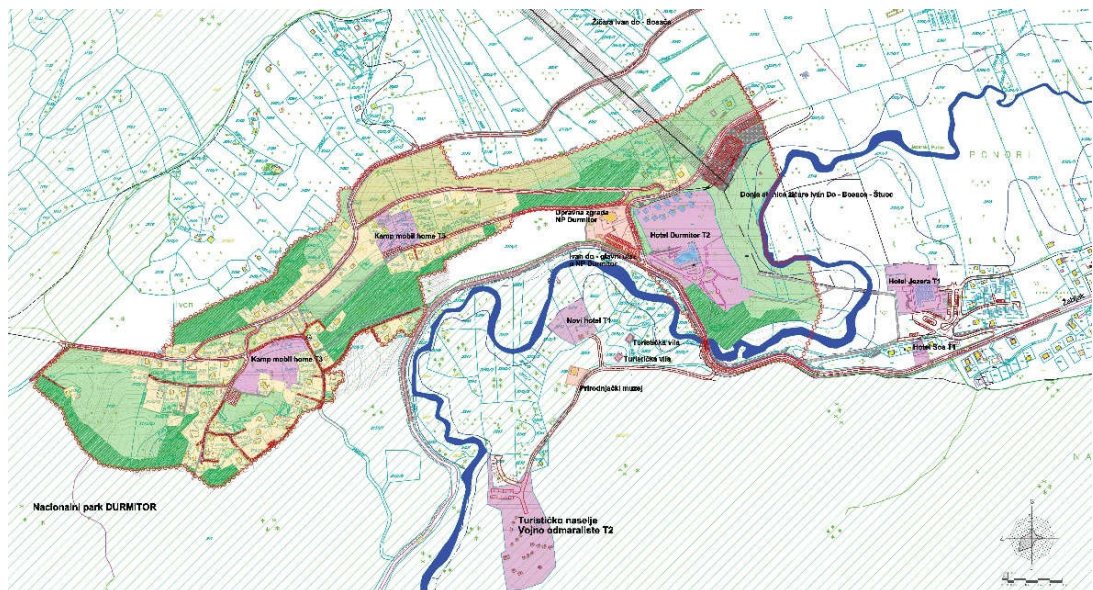
S obzirom da je u toku izrada projektne dokumentacije ski terena skijališta Savin Kuk, I da je u toku rada utvrđeno da plan elektroenergetske infrastrukture nije razradjen na pravi način, u okviru ovih Izmjena I dopuna PPPN će se uraditi analiza planiranih sadržaja I kapaciteta, I predložiti adekvatno rješenje elektroenergetske infrastrukture.

Rješenje će biti predloženo u narednoj fazi planske dokumentacije, a nakon pribavljanja projektnog rješenja ski terena I drugih neophodnih podataka.

4.3. Inicijativa MIKS 2006 d.o.o. Tivat

U zoni Ivan Dola je planirana izgradnja novog hotela kapaciteta 60 turističkih ležaja. Na lokaciju se prilazi sa saobraćajnice koja sa glavnog puta Žabljak – Crno Jezero skreće prema nekadašnjem vojnom odmaralištu "Mediteran",

Predmetna lokacija se nalazi u zoni Nacionalnog parka Durmitor, a neposredno okruženje čine lokacije hotela Durmitor, Prirodnjački muzej (nekadašnja "Titova vila"), 2 ekskluzivne turističke vile, i novo turističko naselje na mjestu nekadašnjeg vojnog odmarališta "Mediteran".

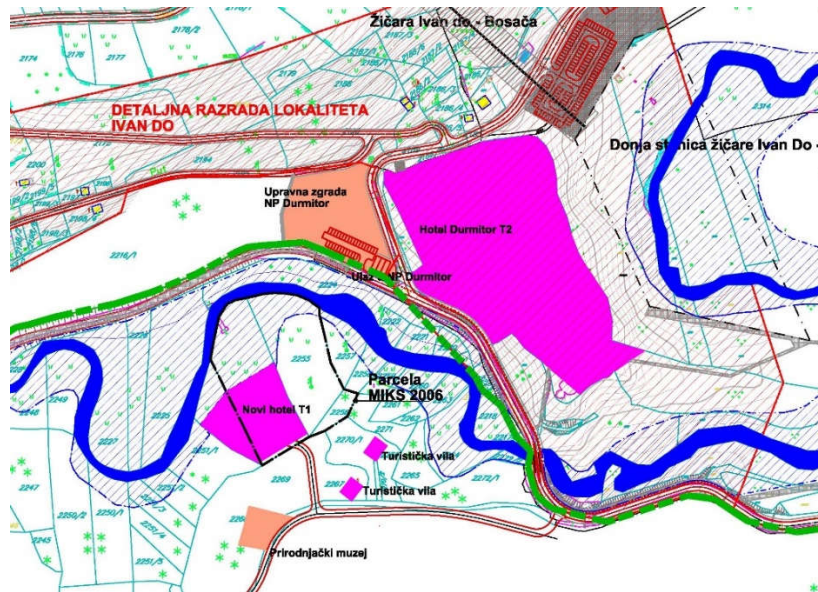


Slika: Izvod iz DSL Ivan Do – Plan uređenja šire zone

Predložena tipologija hotela je Boutique hotel.

Boutique hoteli u Durmitorskom području su definisani kao manji hoteli, tematski opremljeni I stilizovani, namijenjeni za bogatu klijentelu. Ovi hoteli treba da pružaju visok nivo usluge, po visokim cijenama.

Zahtjev MIKS 2006 d.o.o. se odnosi na povećanje kapaciteta turističkog objekta na 100-150 soba/apartmana.



Slika: Položaj parcele u vlasništvu MIKS 2006 u zoni ulaza u NP Durmitor

Nakon planerske analize i sagledavanja mogućnosti povećanja kapaciteta predmetnog hotela, zaključeno je sljedeće:

- Prostor u vlasništvu MIKS 2006 se nalazi u zaštićenom području - Nacionalni park Durmitor;
- Zauzima atraktivnu lokaciju na ulazu u Nacionalni park;
- Atraktivnost prostora se ogleda u jedinstvenim vizurama sa lokacije prema okolnom prostoru, i sa okolnog prostora prema lokaciji;
- Prostor se karakteriše očuvanim prirodnim vrijednostima: karakterističnom prirodnom pejzažu, konfiguraciji terena, flori i fauni, blizini Žabljačke rijeke (Otoke) sa povremeno plavnim terenima. Na vlažnim i prohladnim staništima uz Otoku razvijene su hidrofilne livade na koje se nadovezuju očuvani kompleksi četinarske vegetacije. Osnovna karakteristika doline Otoke, koja je u svom gornjem dijelu slijepa, je velika izlomljenost i neusaglašenost uzdužnog profila.

Medjutim, sagledavajući uslove za izgradnju objekta hotela, evidentirano je ograničenje u vidu plavne površine Žabljačke rijeke (Otoke) koja zauzima oko 50% prostora u vlasništvu MIKS 2006.

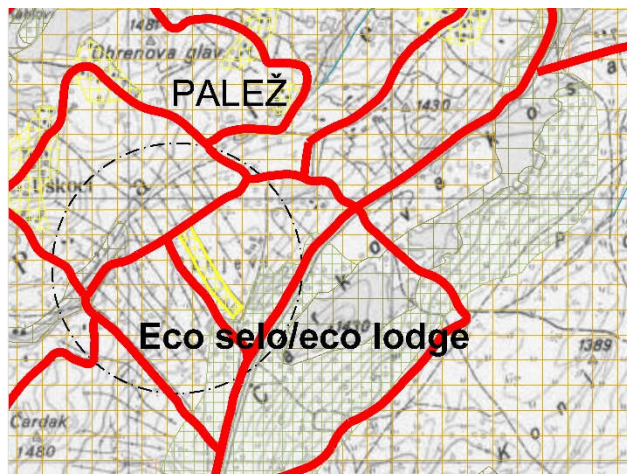
Ograničenje predstavlja i veličina parcele u vlasništvu MIKS 2006 površine 9.840 m², na kojoj, uvažavajući urbanističke parametre za izgradnju u zaštićenom prostoru, nije moguće planirati objekat traženog kapaciteta.

Izgradnjom objekta traženih kapaciteta, narušio bi se autentični pejzaž, hidrografske i florističke karakteristike lokacije. Promjena prostornog integriteta odrazila bi se na percepciju područja u širem smislu a time i na dominantni položaj Hotela Durmitor koji je označen kao centralni sadržaj šireg okruženja. Takođe, postoji potencijalna opasnost od zagađenja voda Žabljačke rijeke.

Predlaže se Ministarstvu održivog razvoja i turizma da zbog navedenih razloga, a u cilju očuvanja vrijednosti predmetne lokacije i šireg prostora, ne vrši izmjene planskog rješenja predmetne lokacije.

4.4. Inicijativa Mladen Pješivac iz Žabljaka

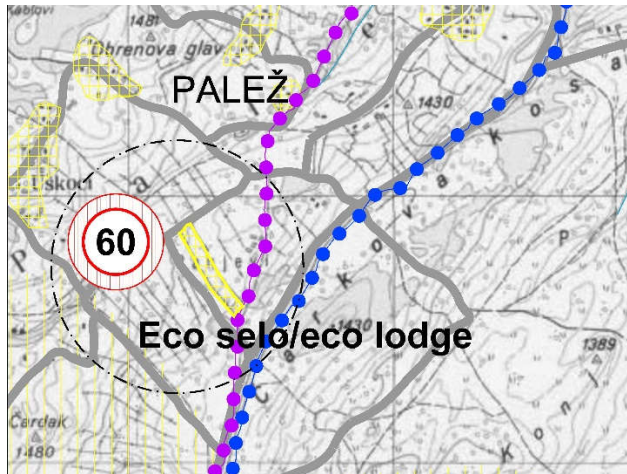
U skladu sa zahtjevom Pješivac Mladena, Izmjenama I dopunama Plana se predviđa prenamjena površine 1.98 ha iz namjene “livade I pašnjaci” u namjenu “naseljska struktura”.



Slika: Izmjene I dopune – Plan namjene površina – lokalitet Palež

Planerskom analizom je utvrđeno da lokacija u Paležu zadovoljava uslove da se na predmetnom prostoru može planirati uređenje lokaliteta “divlje ljepote” – eco lodge. Prilaz lokalitetu je obezbijedjen sa postojećeg lokalnog puta.

Kapacitet lokaliteta iznosi 60 turističkih ležaja. Neposredno uz lokaciju prolazi pješačka staza Nacionalne mreže, I trasa biciklističke staze.



Slika: Izmjene I dopune – Turistička infrastruktura – lokalitet Palež

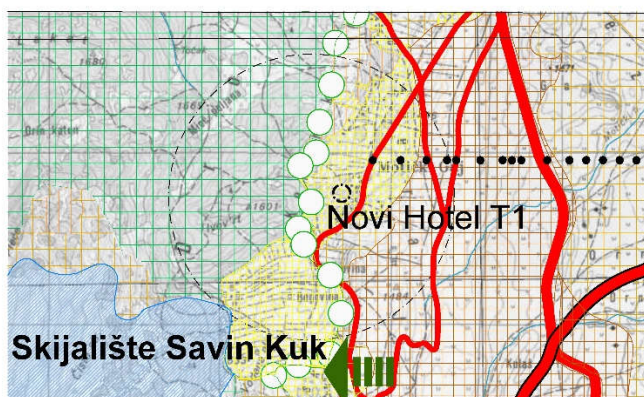
Projektovanje I izgradnja će se sprovoditi direktnom implementacijom planskog rješenja, a prema smjernicama koje su za lokalitete “divlje ljepote” definisane u važećem planu (PPPN DP Knjiga 1).

4.5. Inicijativa Mirko Žižić iz Podgorice

Podnosioci inicijative za izgradnju turističkog objekta u Motičkom Gaju su vlasnici katastrskih parcela ukupne površine 1.067 m². Prilaz lokaciji je obezbijedjen sa lokalnog puta.

Za područje Motički Gaj je važećim PPPN predviđena detaljna urbanistička razrada putem izrade Lokalne studije lokacije (PPPN DP Knjiga 1).

Lokacija se nalazi u blizini skijališta Savin Kuk, auto kampa Razvršje, a neposredno uz lokaciju prolazi pješačka staza Nacionalne mreže, I trasa biciklističke staze.

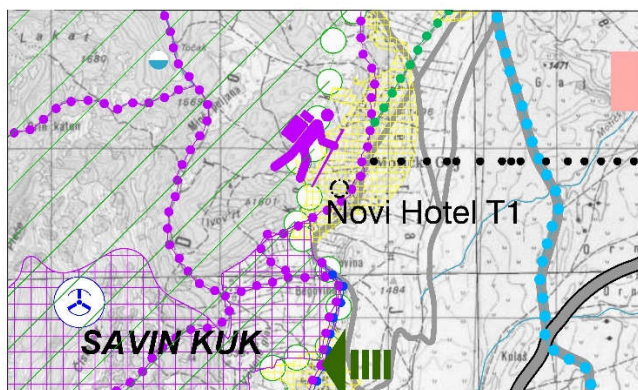


Slika: Izmjene I dopune – Plan namjene površina – lokalitet Motički Gaj

Ovim Izmjenama I dopunama PPPN se daje mogućnost da se lokacija koja obuhvata k.p. 873/2, 873/3, 873/4 I 873/5 K.O. Motički Gaj može realizovati I direktnom implementacijom smjernica koje su date u daljem tekstu.

- Površina lokacije /parcele iznosi 1.067 m²
- Namjena površina – turizam, hotel T1;
- Kategorija hotela 4*-5*;
- Maksimalan kapacitet hotela – 14 turističkih ležaja;
- Indeksi zauzetosti I izgradjenosti parcele 0.3 / 0.8;
- Maksimalna spratnost objekta – 4 nadzemne etaže;

Opšti I posebni uslovi za izgradnju hotelskog objekta biće definisani u daljoj fazi planske dokumentacije.



Slika: Izmjene I dopune – Turistička infrastruktura – lokalitet Motički Gaj