

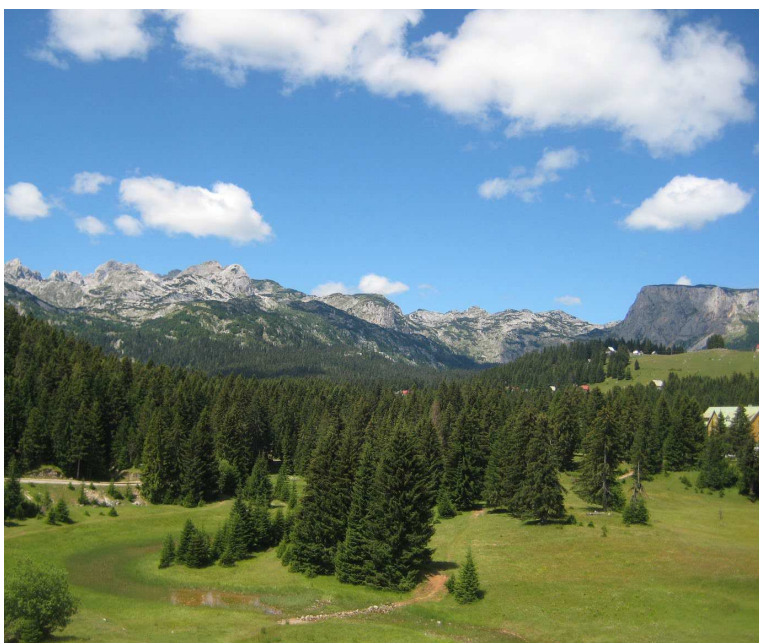


VLADA CRNE GORE



CAU
Centar za Arhitekturu i Urbanizam

PROSTORNI PLAN POSEBNE NAMJENE ZA DURMITORSKO PODRUČJE
DETALJNA RAZRADA LOKALITETA SAVIN KUK, OPŠTINA ŽABLJAK
NACRT PLANA



Podgorica, jun 2012g.

NARUČILAC: VLADA CRNE GORE
MINISTRSTVO ZA ODRZIVI RAZVOJ I TURIZAM

OBRADIVAČ: IBI GROUP
CAU CENTAR ZA PLANIRANJE I URBANIZAM

PLAN: DETALJNA RAZRADA LOKALITETA SAVIN KUK

FAZA: NACRT PLANA

R A D N I T I M

ODGOVORNI PLANER: KSENIJA VUKMANOVIĆ, dipl.ing.arh.

URBANIZAM: ASISH GHATE, dipl.ing.arh.

SAOBRAĆAJ: LAZAR ŠEVALJEVIĆ, dipl. ing. građ.

HIDROTEHNIKA: ZDENKA IVANOVIĆ, dipl.ing.gradj.

ELEKTROENERGETIKA: IGOR STRUGAR, dipl.ing.el.

TT INSTALACIJE: ŽELJKO MARAŠ, dipl.ing.el.

PEJZAŽNA ARHITEKTURA: VESNA JOVOVIĆ, dipl.ing.pejz.arh.

**EKONOMSKO TRŽIŠNA
PROJEKCIJA:** ZORICA BABIĆ, dipl.ecc

Saradnik: MIROSLAV VUKOVIĆ, inž. rač.

Koordinator: MLADEN VUKSANOVIĆ, B.A.in management

DIREKTOR

PREDRAG BABIĆ, d.i.g.

Podgorica, jun 2012 g.

S A D R Ž A J

Opsta dokumentacija

- Rješenje o registraciji preduzeća "CAU Centar za arhitekturu i urbanizam" d.o.o.
- Licenca za izradu planske dokumentacije preduzeća "CAU Centar za arhitekturu i urbanizam" d.o.o.
- Rješenje o registraciji preduzeća "IBI Group"
- Licenca za izradu planske dokumentacije preduzeća "IBI Group"
- Licence odgovornih planera za izradu planske dokumentacije
- Odluka o izradi Prostornog plana posebne namjene za Durmitorsko područje
- Programski zadatak za izradu Prostornog plana posebne namjene za Durmitorsko područje

Tekstualni dio

1. OPŠTI DIO
 - 1.1. Pravni osnov
 - 1.2. Povod i cilj izrade Plana
 - 1.3. Obuhvat i granice Plana
2. DOKUMENTACIONA OSNOVA
Izvod iz PPPN za Durmitorsko područje
3. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA
4. PLAN
 - 4.1. Prostorna organizacija
 - 4.2. Namjena površina
 - 4.3. Pregled ostvarenih kapaciteta
 - 4.4. Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepododa
 - 4.5. Mjere zaštite od požara
 - 4.6. Uklanjanje komunalnog otpada
5. USLOVI ZA UREĐENJE PROSTORA
 - 5.1. Parcelacija
 - 5.2. Regulacija i nivelacija
 - 5.3. Urbanističko – tehnički uslovi za izgradnju objekata
 - 5.4. Uslovi za zaštitu i unapredjenje životne sredine
 - 5.5. Preporuke za realizaciju
6. PLAN INFRASTRUKTURE
 - 6.1. Saobraćaj
 - 6.2. Energetska infrastruktura
 - 6.3. Telekomunikaciona mreža
 - 6.4. Hidrotehnička infrastruktura
 - 6.5. Pejzažna arhitektura
- 6.6. SMJERNICE ZA UZGRADNJU SKIJASKE INFRASTRUKTURA
7. EKONOMSKA ANALIZA SA TRŽIŠNOM PROJEKCIJOM
 - 7.1. Uvodne napomene
 - 7.2. Demografski razvoj
 - 7.3. Procjena ekonomskih parametara planirane izgradnje
 - 7.4. Zaključna ocjena

Grafički prilozi

01	Topografsko katastrska podloga sa granicom zahvata	1:1000
02	Postojeće korišćenje prostora	1:1000
03	Plan namjene površina	1:1000
04	Plan parcelacije, regulacije i nivelacije	1:1000
05	Plan saobraćajne infrastrukture	1:1000
06	Plan elektroenergetske infrastrukture	1:1000
07	Plan telekomunikacione infrastrukture	1:1000
08	Plan hidrotehničke infrastrukture	1:1000
09	Plan pejzažnog uređenja	1:1000

OPŠTA DOKUMENTACIJA



CRNA GORA
PRIVREDNI SUD U PODGORICI
CENTRALNI REGISTAR
U Podgorici, dana 27.07.2011.god.

Centralni registar Privrednog suda u Podgorici, registrator Valentina Marković, na osnovu člana 83 i 84 Zakona o privrednim društvima (Sl.list RCG br.6/02 i Sl.list CG br. 17/07 i 80/08) i člana 2 Upustva o radu Centralnog registra(Sl.list RCG br.25/02, 43/03, 6/05 i 43/08), rješavajući po prijavi za registraciju promjene podataka u **CAU - CENTAR ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM DOO PODGORICA** broj 177005 od 27.07.2011.god. podnosioca

Ime i prezime: Predrag Babić
JMBG ili br.pasoša:2712966210017
Adresa:Oktobarske Revolucije 6 - Podgorica

dana 27.07.2011.god. donosi

RJEŠENJE

Registruje se promjena :statuta,usaglašavanje sa zakonom o klasifikaciji djelatnosti **CAU - CENTAR ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM DOO PODGORICA** - registarski broj **5-0446582/ 006**.

Sastavni dio Rješenja je i izvod iz Centralnog Registra Privrednog Suda.

Obrazloženje

Rješavajući po prijavi , za upis promjene podataka (statuta,usaglašavanje sa zakonom o klasifikaciji djelatnosti) u privrednom društvu **CAU - CENTAR ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM DOO PODGORICA** utvrđeno je da su ispunjeni uslovi za promjenu podataka shodno članu 86 Zakona o privrednim društvima (Sl.list RCG br.6/02 i Sl.list CG br. 17/07 i 80/08) i člana 2 Upustva o radu Centralnog registra (Sl.list RCG br.25/02, 43/03, 6/05 i 43/08) , pa je odlučeno kao u izreci Rješenja.

Pravna pouka: Rješenje je konačno.
Protiv njega se može pokrenuti upravni spor
tužbom u tri primjerka pred Upravnim sudom CG,
u roku od 30 dana od dana prijema rješenja.

Registrator

Valentina Marković





Crna Gora

Registarski broj
Matični broj

5-0446582/ 006
02701111

Datum promjene podataka: 27.07.2011

IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA Privrednog Suda u Podgorici

CAU - CENTAR ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM DOO PODGORICA

Izvršene su sledeće promjene: statuta, usaglašavanje sa zakonom o klasifikaciji djelatnosti

Datum zaključivanja ugovora: 19.02.2008

Datum donošenja Statuta: 19.02.2008

Datum izmjene Statuta: 25.07.2011

Adresa obavljanja djelatnosti: DŽORDŽA VAŠINGTONA BB

Mjesto: PODGORICA

Adresa za prijem službene pošte: DŽORDŽA VAŠINGTONA BB

Sjedište: PODGORICA

Pretežna djelatnost: 7111 Arhitektonska djelatnost

Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja:

da ne

Oblik svojine:

bez oznake svojine

društvena

privatna

zadružna

dva ili više oblika svojine

državna

Porijeklo kapitala:

bez oznake projekla kapitala

domaći

strani

mješoviti

(Novčani .00 , nenovčani .00)

Osnivači

Ime i prezime/Naziv:

"STUDIO SYNTHESIS ARCHITECTURE & DESIGN" D.O.O. -
PODGORICA-02695049

Adresa:

DŽORDŽA VAŠINGTONA BB PODGORICA

Udio:

Uloga: Osnivač

Ime i prezime/Naziv:

NESEK DOO ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZRADU
RAZVOJNIH I EKOLOŠKH PROGRAMA-3779815

Adresa:

AMRUŠEVA 8 ZAGREB

Udio:

Uloga: Osnivač

Lica u društvu

Ime i prezime:

Predrag Babić - 2712966210017

Adresa:

OKTOBARSKE REVOLUCIJE 6 PODGORICA

Menadžer - ()

- ()

Ovlašćeni zastupnik - ()

Pojedinačno - ()

Izvršni direktor - ()

- ()





Crna Gora

Ministarstvo za ekonomski razvoj

Broj 10 – 4304/1
Podgorica, 11.06.2009. godine

Ministarstvo za ekonomski razvoj, rješavajući po zahtjevu **CAU – Centar za arhitekturu i urbanizam d.o.o.** iz Podgorice, na osnovu člana 134 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08) i člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 60/03) donosi

RJEŠENJE

CAU - CENTAR ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM D.O.O. iz Podgorice,
IZDAJE SE LICENCA za obavljanje djelatnosti izrade planskih dokumenata.

Licenca se izdaje za period od pet godina.

Obrazloženje

Zahtjevom od 08.06.2009.godine, CAU - CENTAR ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM d.o.o. iz Podgorice, tražilo je izdavanje licence za obavljanje djelatnosti izrade planskih dokumenata.

Planski dokument, kako je to predviđeno odredbama člana 35 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, može da izrađuje privredno društvo koje je upisano u Centralni registar Privrednog suda za obavljanje djelatnosti izrade planskih dokumenata i koje ispunjava uslov propisane tim Zakonom. S druge strane, članom 6 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja i oduzimanja licence i načinu vođenja registra licenci („Službeni list CG“, broj 68/08) propisano je na osnovu koje se dokumentacije izdaje licenca.

Ministarstvo za ekonomski razvoj, razmotrilo je podnijeti zahtjev i priloženu dokumentaciju, pa je našlo, da Cau – Centar za arhitekturu i urbanizam d.o.o. ispunjava uslove za obavljanje djelatnosti izrade planskih dokumenata – radi čega se tom privrednom društvu, saglasno Zakonu i Pravilniku, izdaje tražena licenca.

Ovo rješenje je konačno u upravnom postupku i protiv njega žalba nije dopuštena, već se može izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 30 dana od dana prijema rješenja.

MINISTAR
Branimir Gvozdenović



Ministry of
Consumer and
Business Services
Ministère des Services
aux consommateurs
et aux entreprises

Declaration under the Limited Partnerships Act

Déclaration
aux termes de la Loi sur les sociétés en commandite

Form 1

Page 1 of 25

Print clearly in CAPITAL LETTERS / Écrivez clairement en LETTRES MAJUSCULES

1. Declaration Type Type de déclaration

A ☐ New
Nouvelle

B ☒ Renewal
Renouvellement

C ☒ Change
Changement

D ☐ Dissolution
Dissolution

E ☐ Withdrawal
Retrait

For Name Change, check also box A or B and enter BIN
Si modification de la raison sociale,
cochez aussi A ou B et indiquez le NIE

☐ Name Change
Modification de la
raison sociale

Enter Business Identification Number if A or B with Name Change or B, C, D or E.
Indiquez le numéro d'identification d'entreprise si A ou B avec modification
de la raison sociale ou B, C, D ou E.

BIN
NIE 110013356

2. Firm Name Raison sociale de la société en commandite

I B I G R O U P

3. Mailing Address Adresse postale

Street Number / N° de rue 230	Street Name / Nom de la rue RICHMOND STREET WEST	Suite No. / Bureau n° 5TH FLOOR
City / Town / Ville TORONTO	Province / Province ONTARIO	Country / Pays CANADA
Postal Code / Code postal M5V 1V6		

4. Principal Place of Business in Ontario / Établissement principal en Ontario

☒ Same as above / comme ci-dessus

Street Number N° de rue	Street Name Nom de la rue	P.O. Box not acceptable Case postale non acceptable	Suite No. Bureau n°
City / Town Ville	Province Province	Ontario	Postal Code Code postal

5. General Nature of Business / Nature générale de l'activité exercée

P L A N N I N G | C O N S U L T A N T S

6. Jurisdiction of Formation / Territoire de la création

ONTARIO

7. Information Regarding General Partner(s) / Renseignements sur le ou les commandités

Last Name Nom de famille	First Name Prénom	Middle Initial Initiale (2° prénom)
Street Number N° de rue	Street Name Nom de la rue	P.O. Box not acceptable Case postale non acceptable
City / Town Ville	Province Province	Country Pays
Postal Code Code postal	M4N 1N1	
Additional Information Renseignements supplémentaires N A XXXX IRWIN CONSULTING LIMITED		
Ontario Corporation No. N° de la personne morale en Ontario	2876560	
Signature Signature N A XXXX IRWIN CONSULTING LIMITED PER [Signature] Print Name of Signatory Nom du signataire en lettres moulées NEAL A. IRWIN, PRESIDENT		

8. Information Regarding Attorney/Representative / Renseignements sur le procureur/représentant d'une société en commandite extraprovinciale

Last Name Nom de famille	First Name Prénom	Middle Initial Initiale (2° prénom)
Street Number N° de rue	Street Name Nom de la rue	P.O. Box not acceptable Case postale non acceptable
City / Town Ville	Province Province	Country Pays
Postal Code Code postal		
Additional Information Renseignements supplémentaires		
Signature Signature X Print Name of Signatory Nom du signataire en lettres moulées		
Corporation Name Raison sociale de la personne morale		
Ontario Corporation No. N° de la personne morale en Ontario		

MINISTRY USE ONLY - RÉSERVÉ À L'USAGE DU MINISTÈRE
BIN/EIN: 110013356
NAME/NOM: IBI GROUP
REG'N/
ENREG...: 2003-08-07
EXPIRY/



Crna Gora

Ministarstvo uređenja prostora
i zaštite životne sredine

Broj 10 – 6023/1
Podgorica, 10.09.2009. godine

Ministarstvo uređenja prostora i zaštite životne sredine, rješavajući po zahtjevu **IBI GROUP**, iz Toronta, Kanada, na osnovu člana 136 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08) i člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 60/03), donosi

RJEŠENJE

IBI GROUP, iz Toronta-Kanada, **OVJERAVA SE LICENCA** za vršenje prakse u oblasti arhitekture br.3833 od 01. novembra 2002.godine, izdata od strane Asocijacije arhitekata Ontarija, Kanada.

O b r a z l o ž e n j e

Zahtjevom od 28.08.2009.godine, **IBI GROUP** iz Toronta - Kanada, tražila je ovjeru licence za vršenje prakse u oblasti arhitekture izdate od strane Asocijacije arhitekata Ontarija-Kanada.

Članom 136 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, propisano je da licencu izdatu od strane organa države stranog lica ovjerava organ uprave. Uslovi i način ovjeravanja i poništavanja ovjere licence stranog lica utvrđeni su Pravilnikom o uslovima i načinu ovjeravanja i poništavanja ovjere licence stranog lica ("Službeni list CG", br. 68/08).

Uz zahtjev za ovjeru licence, prema članu 6 Pravilnika, pravno lice podnosi: dokaz o registraciji u matičnoj državi, ovjerenu fotokopiju licence, kao i licence fizičkih lica na osnovu kojih je licenca izdata, ovjerena u skladu sa članom 5 ovog pravilnika.

Ministarstvo uređenja prostora i zaštite životne sredine, razmotrilo je podnijeti zahtjev i priloženu dokumentaciju, pa je našlo da su se stekli uslovi predviđeni Zakonom i Pravilnikom za ovjeru licence **IBI GROUP**, radi čega je odlučeno kao u dispozitivu rješenja.

Ovo rješenje je konačno u upravnom postupku i protiv njega žalba nije dopuštena, već se može izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore u roku od 30 dana od dana prijema rješenja.



Dr. MINISTAR
Branimir Gvozdenović

Republika Crna Gora
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
MINISTARSTVO ZAŠTITE ŽIVOTNE
SREDINE I UREĐENJA PROSTORA
Broj: 05-1125/06-2
Podgorica, 05.04.2006. godine

Ministarstvo zaštite životne sredine i uređenja prostora, na zahtjev Ksenije Vukmanović, dipl.ing.arh.iz Podgorice, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za odgovornog planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata), na osnovu člana 36,37 i 38 Zakona o planiranju i uređenju prostora („Službeni list RCG“, br. 28/05) i člana 196 stava 1 Zakona o opštem upravnom postupku („Službeni list RCG“, br. 60/03), donosi

R J E Š E N J E

Utvrđuje se da Ksenija Vukmanović, dipl.ing.arh. iz Podgorice, ispunjava Zakonom propisane uslove za izdavanje licence za odgovornog planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata).

Po pravosnažnosti ovog rješenja imenovanoj će se od strane ovog ministarstva izdati licenca.

O b r a z l o ž e n j e

Uvidom u zahtjev broj 05-1125/06-2 od 27.03.2006. godine i priloženu dokumentaciju, podnijetu od strane Ksenije Vukmanović, dipl.ing.arh, iz Podgorice, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za odgovornog planera za izradu planskih dokumenata, na osnovu člana 37 Zakona o planiranju i uređenju prostora, utvrđeno je da imenovana:

- posjeduje visoku stručnu spremu – diplomirani inženjer arhitekture,
- ima više od pet godina radnog iskustva u struci,
- posjeduje odgovarajuće stručne rezultate na rukovođenju izradom više planskih dokumenata.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Republike Crne Gore, u roku od 30 dana, od dana prijema rješenja.

POMOĆNIK MINISTRA

Maja Velimirović Petrović





Crna Gora

Ministarstvo za ekonomski razvoj

Broj: 1201- 9017/1
Podgorica, 24.11. 2008. godine

Ministarstvo za ekonomski razvoj, rješavajući po zahtjevu Ševaljević Lazara, dipl. ing.građ., iz Kotora, na osnovu člana 134 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08) i člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 60/03) donosi

R J E Š E N J E

Ševaljević Lazaru, diplomiranom građevinskom inženjeru – smjer saobraćajni, iz Kotora, **IZDAJE SE LICENCA** za planera.

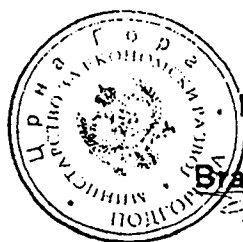
O b r a z l o ž e n j e

Zahtjevom od 31.10.2008.godine, Ševaljević Lazar, dipl. ing. građ., iz Kotora, tražio je izdavanje licence za planera.

Planer, prema odredbi člana 36 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata može biti lice sa visokom stručnom spremom (četvorogodišnji studijski program), sa tri godine radnog iskustva na pripremi, izradi i sprovođenju najmanje dva planska dokumenta, položenim stručnim ispitom i da je član Komore.

Ministarstvo za ekonomski razvoj, razmotrilo je podnijeti zahtjev i priloženu dokumentaciju, pa je našlo, da Ševaljević Lazar, dipl.ing.građ., ispunjava uslove za planera – radi čega se imenovanom, saglasno zakonu izdaje tražena licenca.

Ovo rješenje je konačno u upravnom postupku i protiv njega žalba nije dopuštena, već se može izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 30 dana od dana prijema rješenja.



MINISTAR

Branimir Gvozdenović

Republika Crna Gora
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
MINISTARSTVO ZAŠTITE ŽIVOTNE
SREDINE I UREĐENJA PROSTORA
Broj: 05-752/06-5
Podgorica, 14.03.2006. godine

Ministarstvo zaštite životne sredine i uređenja prostora, na zahtjev Zdenke Ivanović, dipl.ing.hidrogradjevine, iz Podgorice, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata), na osnovu člana 36,37 i 38 Zakona o planiranju i uređenju prostora („Službeni list RCG“, br. 28/05) i člana 196 tačka 1 Zakona o opštem upravnom postupku („Službeni list RCG“, br. 60/03), donosi

R J E Š E N J E

Utvrđuje se da Ivanović Zdenka, dipl.ing.hidrogradjevine, iz Podgorice, ispunjava Zakonom propisane uslove za izdavanje licence za planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata).

Po pravosnažnosti ovog rješenja imenovanoj će se od strane ovog ministarstva izdati licenca.

O b i a z l o ž e n j e

Uvidom u zahtjev broj 05-752/06 od 14.03.2006. godine i priloženu dokumentaciju, podnijetu od strane Ivanović Zdenke, dipl.ing.hidrogradjevine, iz Podgorice, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za odgovornog planera za izradu planskih dokumenata, na osnovu člana 37 Zakona o planiranju i uređenju prostora, utvrđeno je da imenovana:

- posjeduje visoku stručnu spremu-diplomirani građevinski inženjer hidrotehnike.
- ima više od pet godina radnog iskustva u struci,
- posjeduje odgovarajuće stručne rezultate ostvarene na izradi više planskih dokumenata.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Republike Crne Gore, u roku od 30 dana od dana prijema rješenja.

POMOĆNIK MINISTRA
Maja Vejić Petrović





Crna Gora

Ministarstvo za ekonomski razvoj

Broj: 10 - 1503/1

Podgorica, 04.03. 2009. godine

Ministarstvo za ekonomski razvoj, rješavajući po zahtjevu **Strugar Igora**, dipl. ing. el., iz Podgorice, na osnovu člana 134 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08) i člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 60/03) donosi

RJEŠENJE

STRUGAR IGORU, diplomiranom inženjeru elektrotehnike, iz Podgorice, **IZDAJE SE LICENCA** za planera.

Obrazloženje

Zahtjevom od 26.02.2009.godine, Strugar Igor, dipl.ing. el., iz Podgorice, tražio je izdavanje licence za planera.

Planer, prema odredbi člana 36 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata može biti lice sa visokom stručnom spremom (četvorogodišnji studijski program), sa tri godine radnog iskustva na pripremi, izradi i sprovođenju najmanje dva planska dokumenta, položenim stručnim ispitom i da je član Komore. S druge strane, članom 5 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja i oduzimanja licence i načinu vođenja registra licenci („Službeni list CG“, broj 68/08) propisano je na osnovu koje se dokumentacije izdaje licenca.

Ministarstvo za ekonomski razvoj, razmotrilo je podnijeti zahtjev i priloženu dokumentaciju, pa je našlo, da Strugar Igor, dipl. ing. el., ispunjava uslove za planera – radi čega se imenovanom, saglasno Zakonu i Pravilniku, izdaje tražena licenca.

Ovo rješenje je konačno u upravnom postupku i protiv njega žalba nije dopuštena, već se može izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore u roku od 30 dana od dana prijema rješenja.

MINISTAR

Branimir Gvozdenović



Republika Crna Gora
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
MINISTARSTVO ZA EKONOMSKI RAZVOJ

Broj: 01-1605/07
Podgorica, 02.03.2007. godine

Ministarstvo za ekonomski razvoj, na zahtjev Željka Maraša, dipl.ing.el., iz Podgorice, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata), na osnovu člana 36,37,38 Zakona o planiranju i uređenju prostora („Službeni list RCG“, br. 28/05) i člana 196 tačka 1 Zakona o opštem upravnom postupku („Službeni list RCG“, br. 60/03), donosi

RJEŠENJE

Utvrđuje se da Željko Maraš, dipl.ing.el., iz Podgorice, ispunjava Zakonom propisane uslove za izdavanje licence za planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata).

Po pravosnažnosti ovog rješenja imenovanom će se od strane ovog ministarstva izdati licenca.

Obrazloženje

Uvidom u zahtjev broj 01-1605/07 od 02.03.2007. godine i priloženu dokumentaciju, podnijetu od strane Željka Maraša, dipl.ing.el., iz Podgorice, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za planera za izradu planskih dokumenata, na osnovu člana 37 Zakona o planiranju i uređenju prostora, utvrđeno je da imenovani:

- posjeduje visoku stručnu spremu – diplomirani inženjer elektrotehnike,
- ima više od pet godina radnog iskustva u struci,
- posjeduje odgovarajuće stručne rezultate ostvarene na izradi više planskih dokumenata.

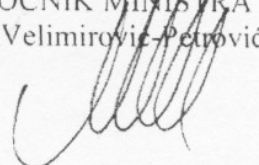
Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Republike Crne Gore, u roku od 30 dana, od dana prijema rješenja.

DOSTAVLJENO:

- Željku Marašu,
- Inspektoratu za urbanizam,
- a/a.

POMOĆNIK MINISTRA
Maja Velimirović Petrović



Republika Crna Gora
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
MINISTARSTVO ZAŠTITE ŽIVOTNE
SREDINE I UREĐENJA PROSTORA

Broj: 05-2388/06

Podgorica, 29.06.2006. godine

Ministarstvo zaštite životne sredine i uređenja prostora, na zahtjev Vesne Jovović, dipl.ing.pejz.arh. iz Podgorice, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata), na osnovu člana 36,37 i 38 Zakona o planiranju i uređenju prostora („Službeni list RCG“, br. 28/05) i člana 196 tačka 1 Zakona o opštem upravnom postupku („Službeni list RCG“, br. 60/03), donosi

RJEŠENJE

Utvrđuje se da Vesna Jovović, dipl.ing.pejz.arh. iz Podgorice, ispunjava Zakonom propisane uslove za izdavanje licence za planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata).

Po pravosnažnosti ovog rješenja imenovanoj će se od strane ovog ministarstva izdati licenca.

Obrazloženje

Uvidom u zahtjev broj: 05-2388/06 od 26.06.2006. godine i priloženu dokumentaciju, podnijetu od strane Vesne Jovović, dipl.ing.pejz.arh. iz Podgorice, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za planera za izradu planskih dokumenata, na osnovu člana 37 Zakona o planiranju i uređenju prostora, utvrđeno je da imenovana:

- posjeduje visoku stručnu spremu-diplomirani inženjer šumarstva za pejzažnu arhitekturu
- ima više od pet godina radnog iskustva u struci,
- posjeduje odgovarajuće stručne rezultate ostvarene na izradi više planskih dokumenata.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Republike Crne Gore, u roku od 30 dana od dana prijema rješenja.

Dostaviti:

- Vesna Jovović
- inspektor za urbanizam
- a/a



ПОМОЋНИК МИНИСТРА
Maja Velimirović Petrović



Crna Gora

Ministarstvo uređenja prostora
i zaštite životne sredine

Broj: 10 - 6342/1
Podgorica, 12.10.2009. godine

Ministarstvo uređenja prostora i zaštite životne sredine, rješavajući po zahtjevu **Babić Zorice**, dipl. ekon., iz Podgorice, na osnovu člana 134 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08) i člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 60/03) donosi

RJEŠENJE

BABIĆ ZORICI, diplomiranom ekonomisti, iz Podgorice, **IZDAJE SE LICENCA** za planera.

O b r a z l o ž e n j e

Zahtjevom od 23.09.2009.godine, Babić Zorica, dipl. ekon. iz Podgorice, tražila je izdavanje licence za planera.

Planer, prema odredbi člana 36 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata može biti lice sa visokom stručnom spremom (četvorogodišnji studijski program), sa tri godine radnog iskustva na pripremi, izradi i sprovođenju najmanje dva planska dokumenta, položenim stručnim ispitom i da je član Komore. S druge strane, članom 5 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja i oduzimanja licence i načinu vođenja registra licenci („Službeni list CG“, broj 68/08) propisano je na osnovu koje se dokumentacije izdaje licenca.

Ministarstvo uređenja prostora i zaštite životne sredine, razmotrilo je podnijeti zahtjev i priloženu dokumentaciju, pa je našlo, da Babić Zorica, dipl. ekon. ispunjava uslove za planera – radi čega se imenovanoj, saglasno Zakonu i Pravilniku, izdaje tražena licenca.

Ovo rješenje je konačno u upravnom postupku i protiv njega žalba nije dopuštena, već se može izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore u roku od 30 dana od dana prijema rješenja.



MINISTAR
Branimir Gvozdenović



ISSN 0354 - 1541

СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ЦРНЕ ГОРЕ

Internet: <http://www.sllrcg.cg.yu>e-mail: sllrcg@cg.yu

ЈУ Службени лист Црне Горе Подгорица, Новака Милошева 10/1 Жиро рачун: 550-5716-07 520-941100-57	Број 12 Година LXV Подгорица, 18. фебруар 2009.	Цијена овог броја је 4 € Претплата за 2009. год. 210 € Рок за рекламацију 10 дана
---	---	---

95.

Na osnovu člana 124 stav 1 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Službeni list RCG", br. 42/03, 8/04, 75/05 i 13/06), Vlada Crne Gore, na sjednici od 29. januara 2009. godine, donijela je

ODLUKU O OBUSTAVI OD IZVRŠENJA ODLUKE O NAKNADI ZA ZAŠTITU I UNAPREĐIVANJE ŽIVOTNE SRE- DINE OPŠTINE PLJEVLJA

Član 1

Obustavlja se od izvršenja Odluka o naknadi za zaštitu i unapređivanje životne sredine opštine Pljevlja ("Službeni list CG - opštinski propisi", broj 29/08), do donošenja odluke Ustavnog suda Crne Gore.

Član 2

Postupak za ocjenu ustavnosti i zakonitosti iz člana 1 ove odluke, Vlada Crne Gore će pokrenuti pred Ustavnim sudom Crne Gore, u roku od osam dana od dana stupanja na snagu ove odluke.

Član 3

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore".

Broj: 03-616

Podgorica, 29. januara 2009. godine

Vlada Crne Gore
Predsjednik,
Milo Đukanović, s.r.

96.

Na osnovu čl. 21 i 31 stav 1 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 51/08) Vlada Crne Gore na sjednici od 29. januara 2009. godine, donijela je

ODLUKU O PRISTUPANJU IZRADI PROSTORNOG PLANA POSEBNE NAMJENE ZA DURMITORSKO PODRUČJE

Član 1

Pristupa se izradi Prostornog plana posebne namjene za Durmitorsko područje (u daljem tekstu: PPPN). PPPN predstavlja osnov za održivi razvoj, očuvanje, zaštitu, unapređivanje i korišćenje potencijala područja iz stava 1 ovog člana.

Član 2

Područje PPPN obuhvata površinu od 1.118,2 km² i zahvata djelove pet opština: Žabljak, Pljevlja, Plužine, Šavnik i Mojkovac. U zahvatu Plana nalazi se Nacionalni park "Durmitor", površine od 338,95 km² i dva planirana regionalna parka Maglić, Bioč i Volujak i Sinjajevina sa Šarancima.

PPPN će definisati zone koje će se planski obraditi na nivou detaljne razrade.

Orijentacioni obuhvat PPPN je dat u grafičkom prilogu koji je odštampan uz ovu odluku i čini njen sastavni dio. Detaljno područje obuhvata plana, tj. granice zahvata PPPN utvrdiće se donošenjem ovog plana.

Član 3

Za PPPN radiće se strateška procjena uticaja na životnu sredinu u svemu u skladu sa Zakonom o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu ("Službeni list RCG", broj 80/05).

Strateška procjena uticaja na životnu sredinu, se radi istovremeno sa izradom PPPN.

Član 4

Zabranjuje se građenje, osim rekonstrukcije, na prostoru za koji se izrađuje PPPN.

Zabrana gradnje, ne odnosi se na područja za koja postoji važeća prostorno-planska dokumentacija.

Zabrana gradnje, primjenjivaće se do donošenja planskog dokumenta iz stava 1 ovog člana.

Član 5

Sredstva potrebna za izradu PPPN obezbijediće se iz Budžeta Crne Gore, sa pozicije Ministarstva za ekonomski razvoj (u daljem tekstu: Ministarstvo).

Član 6

Rok za izradu i donošenje PPPN je 12 mjeseci od dana zaključivanja ugovora sa obrađivačem plana.

Član 7

PPPN se donosi za period do 2020. godine.

Član 8

Nosilac pripremnih poslova na izradi i donošenju PPPN je Ministarstvo.

Član 9

Ministarstvo će po potrebi obavještavati Vladu Crne Gore o toku izrade plana.

Član 10

PPPN izrađuje se na osnovu Programskog zadatka koji je odštampan uz ovu odluku i čini njen sastavni dio.

Član 11

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore".

Broj: 03-625

Podgorica, 29. januara 2009. godine

Vlada Crne Gore
Predsjednik,
Milo Đukanović, s.r.

P R O G R A M S K I Z A D A T A K

ZA IZRADU PROSTORNOG PLANA POSEBNE NAMJENE ZA DURMITORSKO PODRUČJE

1. UVODNE NAPOMENE

Prostorni plan posebne namjene za Durmitorsko područje (u daljem tekstu: Plan) radi se u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", broj 51/08). Na osnovu člana 31 Zakona, sastavni dio Odluke o izradi planskog dokumenta je Programski zadatak.

Članom 5 Zakona utvrđena su načela za uređenje prostora koja se zasnivaju na: usklađenom ekonomskom, socijalnom, ekološkom, energetskom i kulturnom razvoju prostora Crne Gore, zatim principima održivog razvoja, racionalnog korišćenja i zaštite prostora i prirodnih resursa; usaglašenosti sa evropskim normativima i standardima i zaštite integralnih vrijednosti prostora. Pored navedenog, prostornim planom se vrši usaglašavanje interesa korisnika prostora i prioriteta djelovanja u prostoru, odnosa javnog i privatnog interesa, zatim javnosti u postupku uređenja prostora i uspostavlja informacijski sistem o prostoru u cilju njegovog efikasnijeg uređenja.

Programski zadatak je urađen u skladu sa odredbama člana 21 i 31 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", broj 51/08) i Zakonom o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu ("Službeni list Crne Gore", broj 80/05).

Programski zadatak se radi sa ciljem da se odrede polazna opredjeljenja planskog dokumenta, zahtjevi i potrebe korisnika prostora, odnosno:

- utvrde osnovna pitanja koja će se razmatrati i rješavati prostornim planom,
- odrede preliminarne granice prostornog plana,
- postave okvirni sadržaji,
- definiše predmet, cilj, metod, organizacija i dinamika izrade prostornog plana.

Predmet Programskog zadatka je izrada Prostornog plana posebne namjene za Durmitorsko područje kao integralnog razvojnog dokumenta. Plan će stvoriti uslove za privlačenje investicija od strane međunarodnih, domaćih finansijera i promotera u okviru strukturnog i kontrolisanog planskog okvira.

Osnovni cilj izrade Plana je da se stvore formalne i planske pretpostavke za osmišljen razvoj, organizaciju i uređenje prostora Durmitora u skladu sa osnovnim razvojnim opredjeljenjima i principima održivog razvoja. Ovo znači da Plan treba da definiše osnovni koncept namjene prostora, ranga centara i infrastrukturne opremljenosti koji će omogućiti zaštitu i valorizaciju prirodnih potencijala u funkciji održivog razvoja. U tom smislu poseban značaj ima plansko povezivanje predmetnog prostora sa centrima neposrednog okruženja. Plan stvara preduslove za podsticaj održivom razvoju ovog prostora.

Programski zadatak čini sastavni dio Odluke o izradi Prostornog plana posebne namjene za Durmitorsko područje.

2. VRSTA I VREMENSKI HORIZONT PLANA

Vrsta planskog dokumenta

Odredbama člana 21 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", broj 51/08), propisano je da se prostorni plan posebne namjene izrađuje i donosi za teritoriju ili djelove teritorije jedne ili više lokalnih samouprava sa zajedničkim prirodnim, regionalnim ili drugim obilježjima koji su od posebnog značaja za Crnu Goru i koji zahtijevaju poseban režim uređenja i korišćenja. Između ostalog Prostorni plan posebne namjene se donosi i za područje nacionalnog parka.

Planom se stvaraju pretpostavke za razvoj, racionalnu organizaciju prostora, zaštitu prirodnih dobara od izuzetnog nacionalnog značaja i zaštitu životne sredine. S tim u vezi, Planom se razrađuju načela prostornog uređenja, utvrđuju ciljevi prostornog razvoja, organizacija, zaštita, korišćenje i namjena prostora, kao i drugi elementi značajni za područje Nacionalnog parka Durmitor i za prirodna i kulturna dobra od izuzetnog značaja koji se nalaze na ovom području.

Vremenski horizont Plana

Prostorni planovi se rade za period od najmanje 10 godina. Vremenski horizont Prostornog plana posebne namjene za Durmitorsko područje određen je za period do 2020. godine. Osnovne pretpostavke Plana prikazuju se u skladu sa potencijalima i ograničenjima, prioritetima i sredstvima, u vidu projekcija do 2020. godine, sa detaljnijom razradom i etape implementacije prioriteta planskih rešenja.

3. PROSTORNI OBUHVAT PLANA

Područje Prostornog plana obuhvata površinu od 1.118,2 km² i zahvata dijelove pet opština: Žabljak, Pljevlja, Plužine, Šavnik i Mojkovac. U zahvatu Plana nalazi se Nacionalni park "Durmitor" površine od 338,95 km² i dva planirana regionalna parka Maglić, Bloč i Volujak i Sinjajevina sa Šarancima.

U toku izrade Plana obrađivač treba da potvrdi preliminarne granice ili pak da na bazi odgovarajuće argumentacije (prostorne, socio-ekonomske, demografske, ekološke i dr.) u saradnji sa nadležnim institucijama predloži granicu Plana.

Na organizaciju i planiranje prostora Nacionalnog parka veliki uticaj imaju zatečeni, odnosno ranije stvoreni uslovi i odnosi (vlasnički odnosi, šumska gazdinstva, privatno vlasništvo, privredne aktivnosti i dr.). Utvrđivanjem preciznog zoniranja moguće je ostvariti zaštitu prirodnih vrijednosti uz optimalno korišćenje i funkcionisanje prostora Nacionalnog parka.

4. RAZLOZI ZA IZRADU I DONOŠENJE PLANA

Jedno od osnovnih razvojnih opredjeljenja Crne Gore podrazumijeva uravnotežen regionalni razvoj sa posebnom podrškom Sjevernoj regiji što se prvenstveno bazira na boljem saobraćajnom povezivanju sa središnjim i južnim dijelom Crne Gore i aktiviranju prirodnih potencijala ovog prostora. U tom smislu od značaja su i opredjeljeni razvojni prioriteti – poljoprivreda i turizam. Prioriteti razvoja Durmitorskog područja na osnovu "Prostornog plana Crne Gore" su turizam (uključujući i specifičnu ponudu seoskog turizma), poljoprivreda (orijentisana ka razvoju stočarstva) i industrija (prerada drveta).

Sjeverni region Crne Gore, zbog svoje specifičnosti, se karakteriše pitanjima na koja je neophodno dati odgovore u smislu rješavanja razvojnih i prostorno-ekoloških problema. Cio region se srijeće sa naglašenom depopulacijom i deagrarizacijom ruralnog područja, kao i sa intenzivnom imigracijom u opštinske centre, što može biti dijelom posljedica visoke rascijepkanosti teritorije i slabe povezanosti unutar ovog

područja. Primijetna je i nedovoljna zaštita izuzetno vrijednih, osjetljivih i ranjivih ekosistema.

Osnovni razlog za izradu i donošenje Plana je stvaranje uslova za razvoj Durmitorskog područja, zaštitu i očuvanja prirodnih dobara od izuzetnog nacionalnog značaja, drugih značajnih prirodnih resursa i posebnih prirodnih vrijednosti, kulturno-istorijskih dobara i drugih vrijednosti, kao i njihovo uređenje i korišćenje na principima održivog razvoja.

Ovo je posebno značajno ako se ima u vidu da je Prostorni plan područja posebne namjene za Nacionalni park Durmitor donijet 1997. godine ("Službeni list Republike Crne Gore", broj 20/97) i da je od tada do danas došlo do značajnih promjena u prostoru, povećanog pritiska na najvrijednije dijelove prirodnog dobra, kao i promjene zakonske regulative u oblasti planiranja, izgradnje i zaštite životne sredine.

Nacionalni Park "Durmitor" predstavlja jedini nacionalni park u Crnoj Gori koji ima dvojni međunarodnu zaštitu. Posebnu vrijednost Parka čine zone sa posebnim režimom upravljanja, od kojih su dvije sa strogim režimom zaštite (kanjon rijeke Tare i šumski rezervat "Crna Poda").

Referentni osnov za definisanje polaznih opredjeljenja za izradu PPPN za Durmitorsko područje čine, prije svega, "Prostorni plan Crne Gore do 2020. godine" i "Strategija razvoja turizma Crne Gore do 2020", sa pratećom dokumentacijom.

Na osnovu preporuke Prostornog plana Crne Gore potrebno je planski sagledati mogućnost i način povezivanja NP "Durmitor" sa planiranim regionalnim parkovima Maglić, Bioč i Volujak u cilju njihovog povezivanja sa NP "Sutjeska" u Bosni i Hercegovini, a zatim i mogućnost uključivanja Kanjona Komarnice (Kanjona Nevidio u NP "Durmitor"). Takođe, PPCG preporučuje formiranje regionalnih parkova Sinjajevina sa Šarancima i Ljubišnja, koji se takođe graniče sa prostorom NP "Durmitor".

Na osnovu potencijala ovog prostora Plan će ponuditi fazu valorizacije.

5. PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU PLANA

Pravni osnov za izradu Plana sadržan je u odredbama:

- **Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata** ("Službeni list Crne Gore", broj 51/08), kojim je, članom 21, propisano da se Prostorni plan posebne namjene izrađuje i donosi za područje nacionalnog parka, odnosno teritoriju koja je od posebnog značaja za Crnu Goru koja zahtijeva poseban režim uređenja i korišćenja.

Pored osnovnog, sistemskog, Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, pravni osnov za izradu Plana predstavljaju i odredbe koje su sadržane u drugim zakonima i podsystemskim aktima, i to:

- **Zakon o zaštiti prirode** ("Službeni list CG", broj 51/08) kojim je propisano da se planiranje, uređenje i korišćenje prostora i prirodnih resursa i dobara može vršiti samo na osnovu prostorno-planske i projektne dokumentacije, osnova i programa upravljanja i korišćenja prirodnih resursa i dobara, u skladu sa mjerama i uslovima zaštite prirode koji su određeni u svrhu očuvanja prirodnih vrijednosti;

- **Zakon o nacionalnim parkovima** ("Službeni list RCG", broj 47/91), kojim su definisane granice, upravljanje parkom, zone posebne zaštite i mjere uređivanja i unaprjeđenja prirodnih dobara, kao i neka druga pitanja od značaja za korišćenje prirodnih dobara;

- **Zakon o životnoj sredini** ("Službeni list CG", broj 48/08);

- **Zakon o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu** ("Službeni list RCG", broj 80/05);
- **Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu** ("Službeni list RCG", broj 80/05);
- **Zakon o zaštiti spomenika kulture** ("Službeni list RCG", broj 47/91);
- **Zakon o poljoprivrednom zemljištu** ("Službeni list RCG", br. 15/92 i 59/92);
- **Zakon o putevima** ("Službeni list RCG", broj 42/04);
- **Zakon o turizmu** ("Službeni list RCG", br. 32/02, 38/03 i 31/05);
- **Zakon o energetici** ("Službeni list RCG", broj 39/03);
- **Zakon o šumama** ("Službeni list RCG", broj 55/00);
- **Zakon o integrisanom sprečavanju i kontroli zagađivanja životne sredine** ("Službeni list RCG", broj 80/05);
- **Zakon o upravljanju otpadom** ("Službeni list RCG", broj 80/05 i "Službeni list CG", broj 73/08);
- **Zakon o vodama** ("Službeni list RCG", broj 27/07);
- **Zakon o divljači i lovstvu** ("Službeni list CG", broj 52/08);
- **Zakon o rudarstvu** ("Službeni list RCG", broj 28/93);
- **Zakon o geološkim istraživanjima** ("Službeni list RCG", br. 28/93, 42/94 i 26/07);
- **Zakon o odbrani** ("Službeni list RCG", broj 47/07);
- **Pravilnik o sadržini elaborate o procjeni uticaja na životnu sredinu** ("Službeni list CG", broj 14/07);

Planski osnov za izradu Plana sadržan je u **Prostornom planu Crne Gore do 2020. godine** kojim se utvrđuju osnove dugoročne organizacije i uređenja prostora.

Planom su određeni državni ciljevi kao i mjere prostornog razvoja u skladu sa ukupnim ekonomskim, socijalnim, ekološkim i kulturno-istorijskim razvojem. Prostorni plan Crne Gore čini planski dokument višeg reda sa kojim PPPN za Durmitorsko područje treba biti usklađen. Ovo obavezuje na poštovanje osnovnih opredjeljenja i utvrđenih politika u PPCG uz mogućnost njihove dalje razrade kroz planove nižeg reda.

Prostorni plan Crne Gore je u svojim odrednicama identifikovao prostor Durmitora kao turističko područje za razvoj planinskog turizma, a glavni turistički centar ovog područja treba da bude Žabljak. Izradom Plana stvorice se planske pretpostavke za razvoj, organizaciju, uređenje i zaštitu prostora Durmitora u skladu sa mjerama i uslovima zaštite prirode koji su određeni u svrhu očuvanja prirodnih vrijednosti.

Aktuelni Prostorni plan za Nacionalni park "Durmitor" koji ulazi u obuhvat Plana, predstavlja preuzetu obavezu čija rješenja treba kritički sagledati sa aspekta opredjeljenja novog Prostornog plana Crne Gore do 2020. godine i u kontekstu Plana za ukupno područje Durmitora. PPCG obavezuje na funkcionalnu diferencijaciju pojedinih mikrolokaliteta, za koje treba opredijeliti komplementaran razvoj u skladu sa nosivim kapacitetima prostora.

6. OPŠTI I POSEBNI CILJEVI

Prostornim Planom posebne namjene za Durmitorsko područje, u skladu sa važećim zakonima, utvrđuju se zajednički interesi, ciljevi i zadaci razvoja i zaštite prostora i prirodnih vrijednosti, politike prostornog razvoja, kao i kriterijumi i koncepcija organizacije, uređenja i korišćenja prostora. Polazna osnova izrade Plana je definisanje opštih i posebnih ciljeva. Ciljevi su definisani na osnovu analize stanja, odnosno potencijala i ograničenja koja je neophodno prevazići, odnosno relativizirati.

U **opšte ciljeve** spadaju:

- Izrada, donošenje i implementacija Prostornog plana kao integralnog planskog instrumenta za kontinualno upravljanje dugoročnim razvojem, zaštitom i uređenjem Durmitorskog područja;

- Namjensko korišćenje i racionalno gazdovanje prostorom u skladu sa razvojnim i ekološkim potencijalom kroz primjenu prostorno-planskih mjera;
- Stvaranje lokacionih i drugih uslova za uređenje i korišćenje planskog područja – zoning u funkciji razvoja i zaštite, a posebno stvaranje uslova za kompatibilnu izgradnju objekata u funkciji posebne namjene prostora, što podrazumijeva da budu u funkciji razvoja (turizma, poljoprivrede, usluga i drugih kompatibilnih aktivnosti) i revitalizacije stanovništva;
- Zaštita prirodnih dobara i kulturno istorijske baštine – stvaranje uslova da se normativna zaštita planski sprovodi, što podrazumijeva da mjere zaštite imaju ekonomsku opravdanost i socijalnu prihvatljivost;
- Očuvanje, unaprjeđenje i zaštita posebnih prirodnih vrijednosti NP Durmitor (zemljište, voda, vazduh, šume, flora i fauna i dr) i obezbjeđenje stabilnosti ekosistema poboljšanjem njihovog sastava, strukture i kvaliteta;
- Uspostavljanje sistema efikasnog monitoringa stanja u prostoru kako bi se pratile sve aktivnosti (privredne, vodoprivredne, infrastrukturne i druge) koje bi mogle da ugroze zaštićena prirodna i kulturno-istorijska dobra na području Plana. Praćenje uključuje i poštovanje režima korišćenja zemljišta i izgradnje, blagovremeno preduzimanje svih mjera u cilju prevencije aktivnosti koje bi mogle da ugroze osnovni razvojni potencijal ovog područja.

Polazeći od opštih ciljeva i postavki razvoja, korišćenja, uređenja i zaštite prostora Durmitorskog područja, u Planu će se utvrditi posebni – granski ciljevi po oblastima Plana, i to za:

- Korišćenje i zaštitu prirodnih resursa: mineralne sirovine; poljoprivredno zemljište i poljoprivreda; šume i šumsko zemljište, lov i ribolov; vode i vodoprivredna infrastruktura,
- Stanovništvo,
- Privredu,
- Energetiku,
- Mrežu naselja i javne službe,
- Infrastrukturne sisteme i objekte: saobraćajna infrastruktura, energetika, telekomunikacije, objekti komunalne infrastrukture (vodovod, kanalizacija, groblja, pijace, otpad i dr),
- Turizam,
- Preduzetništvo,
- Zaštitu životne sredine, prirodnih i kulturnih dobara, zaštitu od elementarnih nepogoda.

Prilikom definisanja **posebnih ciljeva**, po oblastima, potrebno je voditi računa o uslovima i režimima korišćenja ovog područja uz poseban akcenat na prostor Nacionalnog parka "Durmitor". U nacionalnom parku prioritet je:

- Očuvanje prirode, razvijanje naučno-edukativnog i izletničkog turizma koji mora biti kontrolisan i organizovan;
- Oplemenjivanje i uređivanje postojećih stacionarnih, servisnih, uslužnih i drugih kapaciteta prvenstveno u granicama postojeće zauzetosti prostora, usklađeno sa interesima zaštite prirode;
- Uklanjanje ili promjena sadržaja koji su u konfliktu sa zaštitom prirode i okolinom, a nove locirati u pravilu izvan parkova te tako podstaći razvoj naselja izvan granica parka.

Po mogućstvu utvrditi granični kapacitet prostora Nacionalnog parka za razvoj komplementarnih djelatnosti, zavisno od zahtjeva ekonomije i mogućih antropogenih uticaja na prirodu.

7. POLAZNA OPREDJELJENJA

Na osnovu odrednica "Prostornog plana Crne Gore do 2020. godine", u razvoju turizma na sjeveru Crne Gore izdiferencirana su turistička područja među kojima i područje Durmitora i Sinjajevine.

Na području Durmitora i Sinjajevine treba posebno podržati razvoj sljedećih segmenata turizma:

- Pješачenje i planinarenje,
- Skijaški turizam, sa naglaskom na padine Sljeme i Ivce (prema Bukovici) kao i na područja Mali Štuoc, Savin Kuk, Javorovača,
- Mountain biking (planinski biciklizam),
- Lov i ribolov, npr. u oblasti Šavnika,
- Agroturizam, npr. u području Pive – Komarnice,
- Obilazak autentičnih prirodnih vrijednosti, raznovrsnog biodiverziteta i ekoloških specifičnosti koje pružaju planinski predjeli, rijeke, jezera u NP „Durmitor”,
- „Activ & Extreme”, npr. u NP „Durmitor” i rijeka Tara,
- Vjerski turizam, npr. crkva Ružica na Sinjajevini.

Razvoj turističkog smještaja treba pažljivo planirati zbog ograničenog kapaciteta nosivosti u ovom ekološki osjetljivom području. Potrebno je dati prioritet razvoju smještajnih kapaciteta srednjeg i visokog standarda na račun postojećih smještajnih kapaciteta niskog standarda.

PPCG je na ovom području predložio osnivanje dva regionalna parka Sinjajevina i Bioč, Maglić i Volujak.

U PPCG izvršeno je definisanje razvojnih zona na bazi dosadašnjih trendova i obrazaca razvoja, a posebno na bazi lokalnih potencijala i ograničavajućih faktora. Za svaku zonu iskazani su vodeći prioriteti razvoja, ograničenja, konflikti, izazovi okruženja, pragovi i preduslovi za razvoj.

Razvojna zona: PODRUČJE DURMITORA

Resursi i potencijali: Nacionalni park "Durmitor", sa kanjonom Tare; izgrađeni turistički kapaciteti, te tradicija i renome Žabljaka kao centra za dvosezonsko korišćenje; značajni kompleksi šuma i pašnjaka.

Prioriteti razvoja: Turizam, uključujući i specifičnu ponudu seoskog turizma; poljoprivredu, orijentisanu na razvoj stočarstva; industrija prerade drveta (na postojećoj lokaciji).

Ograničenja: Zabrana lociranja novih industrijskih i prerađivačkih funkcija, izuzev pogona male privrede, orijentisanih na lokalno i šire turističko tržište i potrebe stanovništva; ograničenje i stroga kontrola eksploatacije šuma, podrazumijevajući apsolutnu zabranu sječe u zoni Parka; ograničenje i stroga kontrola razvoja organizovanih stočarskih farmi, koje bi, lokacijom i veličinom, mogle da ugroze uspostavljenu prirodnu ravnotežu zone u cjelini i kvalitet zone Parka posebno; ograničenje razvoja teškog i tranzitnog saobraćaja u zonama pod strogom zaštitom prirode uz obaveznu kontrolu vođenja trasa saobraćajnica i u okviru šire zaštitne zone Parka.

Konflikti: Konflikt koji se javlja između načina korišćenja hidroenergetskog potencijala rijeke Tare i programa razvoja, i strogih zahtjeva zaštite, koje nameće status Nacionalnog parka. Konflikt između potrebe obezbjeđenja kontinuiteta linija tehničkih infrastruktura - putevi, dalekovodi i dr., i potrebe očuvanja kontinuiteta ekosistema pod zaštitom. Konflikt između pritiska turista i otpornosti ekosistema. Konflikt između "modernih" - agresivnih i neobičnih arhitektonskih oblika turističkih objekata i ljepote i istančanosti pejzaža.

Pragovi: Najvažniji prag predstavlja ograničena pristupačnost zoni, iz južnog (Nikšić) i zapadnog (Plužine) pravca, neodgovarajuća rješenja i nedovoljni kapaciteti sistema vodosnabdijevanja.

Zahtjevi okruženja: Zaštita prirodne sredine zone u cjelini, sa naglaskom na očuvanje njenog integriteta i integriteta postojećih eko sistema.

Kontrola seizmičkog rizika: Primjena svih mjera kod projektovanja zgrada i drugih inženjerskih objekata.

Preduslovi: Funkcionalno povezivanje ove zone sa Pivskom zonom, imajući u vidu dosadašnji ukupan razvoj i postojanje šire Durmitorske subregije.

Iskazana osnovna opredjeljenja kao i utvrđene politike u referentnim dokumentima su osnov za definisanje razvoja, organizacije i uređenja predmetnog prostora. Za definisanje planskih opredjeljenja potrebno je izvršiti analizu i ocjenu postojećeg stanja i iz toga prepoznati potencijale, ograničenja, postojeće i moguće konflikte u prostoru:

- U funkciji razvoja privrede, a naročito poljoprivrede, planom treba definisati zone za njen razvoj kao i centre koji će obezbijediti sadržaje za servisiranje tih djelatnosti. U tom smislu treba planirati mjere uređenja prostora koje će obezbijediti očuvanje i valorizaciju prirodnih potencijala u domenu: proizvodnje zdrave hrane, vode, ljekovitog bilja i šumskih plodova, stočarstva i proizvodnje mlijeka i mesa, prerade drveta i sl. Ovo znači da treba definisati namjenu i režim korišćenja prostora koji će obezbijediti površine za održivi razvoj pomenutih potencijala. Takođe, predvidjeti zone i lokalitete za izgradnju sadržaja (kompleksa i objekata) koji će omogućiti formiranje pogona i pratećih sadržaja za preradu i proizvodnju koju će zahtijevati opredijeljeni razvoj.
- U analitičkoj fazi izrade Plana potrebno je provjeriti i ocijeniti zahtjeve korisnika, potencijalnih investitora i stanovništva na području Plana i okoline.
- Uzeti u obzir očuvanje i razvijanje socijalnih, kulturnih i ekonomskih tradicija stanovništva područja obuhvaćenog Planom.
- Saobraćajni koncept definisan PPCG treba da posluži kao osnov za povezivanje saobraćajnica ovog područja sa mrežom višeg ranga, a Plan ima za zadatak da prema opredijeljenoj namjeni prostora i mreži centara definiše racionalnu mrežu lokalnog nivoa i mreže regionalnog ranga na ovom području.
- Hidrotehničku infrastrukturu planirati tako da obezbijedi normalno funkcionisanje predviđenih sadržaja kao i komunalne servise i usluge.
- Planom treba obezbijediti funkcionalno objedinjavanje predmetnog prostora sa širim prostorom i naročito neposrednim okruženjem, poštujući komplementarni razvoj centara unutar predmetnog prostora kao i direktno uključivanje centara u neposredno okruženje. Ovo podrazumijeva da se pouzdano sagledavaju sadržaji okolnih centara (postojeći i planirani) i opredijeli najefikasniji način funkcionalne integracije prostora.

Potrebno je da se, u skladu sa osnovnim kategorijama korišćenja zemljišta, definišu pravila za razvoj naselja, formiranje sistema zajednica naselja i razvijanje turističkih zona na već formiranim i budućim potezima i punktovima koji treba da podstaknu razvoj okolnih naselja.

Potrebno je da se, u skladu važećim zakonskim propisima i u skladu sa osnovnim kategorijama korišćenja zemljišta, definišu pravila za izgradnju ili rekonstrukciju infrastrukturnih sistema: saobraćajne mreže (zajedno sa pratećim objektima), elektroenergetskih sistema, vodoprivrednih sistema, sistema telekomunikacija i sistema komunalnih objekata (lokacije za odlaganje otpada, groblja, pijace itd).

8. PRIRODNE KARAKTERISTIKE PLANSKOG PODRUČJA

Položaj i osnovne karakteristike

Prostor planine Durmitor oivičen je sa sjevera i sjeverozapada kanjonom rijeke Tare u dužini od oko 80 km, sa zapada i jugozapada dolinama Pive, Komarnice i Bukovice u dužini od oko 60 km i prosječnom dubinom njihovih kanjona od oko 1.000 m, dok istočnu i jugoistočnu stranu čini rijeka Bukovica uzvodno od ušća rijeke Tušnje kao i put na potezu Donja Bukovica - Vražje jezero, Njegovuđa i Đurđevića Tara. U geografskom pogledu, Durmitor pripada južno-dinarskom području i lociran je u sjeverozapadnom dijelu Crne Gore.

Durmitor sa širom okolinom, odlikuje se izvanrednim prirodnim ljepotama, specifičnom hidrografijom, osobenim reljefom, vertikalnom i horizontalnom distribucijom i razuđenosti mnogih prirodnih elemenata, kao i veoma zanimljivim živim svijetom. Planina Durmitor i rijeka Tara predstavljaju najzanimljivije prirodne fenomene u Crnoj Gori a poznati su po grandioznom kanjonu Tare, koji je po dubini (1300 m na lokalitetu Obzir) drugi u svijetu, iza kanjona Kolorado, kao i po Bobotovom kuku (2.523 m) - jednom od najviših vrhova u Crnoj Gori.

Zbog bogatstva izvorne i jedinstvene prirode, za ovo područje je ustanovljena nacionalna zaštita (Nacionalni park "Durmitor") i međunarodna zaštita (slivno područje Tare je Svjetski rezervat biosfere M&B UNESCO, dok je NP "Durmitor" sa kanjonom Tare u kategoriji Svjetskog prirodnog naslijeđa (UNESCO - Lista Svjetskog prirodnog i kulturnog naslijeđa).

Reljef i geološka građa

Durmitor predstavlja najmarkantniji dio Dinarida u kome se, osim brojnih i atraktivnih planinskih vrhova i grebena, kanjonskih dolina Tare i Pive i njihovih pritoka, prepoznaju i markantne planinske površi kao što su Jezerska i Pivska. Na tim površima su formirane raznovrsne vrtače, uvale, doline, polja i druge specifične forme karsta/holokarsta.

Durmitor je, poslije Prokletija, najviša planina u Dinaridima (najviši vrh Bobotov kuk sa 2.523 mnv). Najniža tačka ovog Nacionalnog parka (512 mnv) je na ušću rijeke Sušice u Taru. Visinska amplituda iznosi 2.011 m, što upućuje na prisustvo dinamičnog i raznovrsnog biljnog i životinjskog svijeta i prirode u cjelini. Zbog velikih visinskih razlika teren karakteriše raščlanjenost, mozaičnost i istaknutost reljefa. Poseban pečat ovom prostoru daje veliki broj raznovrsnih i veoma dubokih speleoloških objekata – pećina i jama među kojima je najpoznatija Jama na Vjetrenim brdima koja je duboka 897m i predstavlja najdublju jamu na Balkanskom poluostrvu.

Klimatske karakteristike

Mnogi prirodno-geografski faktori utiču na klimu, a zbog izraženog reljefa i različitih nadmorskih visina klimatski uslovi su raznovrsni, naročito mikroklimatski. Osnovni tipovi klime koja se javlja na području Durmitora su subplaninska i planinska, odnosno alpska. Na osnovu postojanja određenih biljnih vrsta koje se karakteristične za izmijenjenu sredozemno-mediteransku klimu može se reći da ima i ovog tipa klimate.

Na prostoru Durmitora prosječna godišnja količina padavina se kreće u rasponu od 1250 do 2000mm, s tim da se mogu locirati dvije oblasti u pogledu režima padavina: kanjon Tare sa okolinom (od 1250 do 1500 mm) i planinski dio Nacionalnog parka tj. planinsko područje Durmitora (od 1500 do 2000mm).

Zona	Srednja max. visina sniježnog pokrivača	Srednji broj dana sa snijegom većim od 50cm
Dolina Tare	oko 40 cm	1-5

Kanjon Tare	70-100 cm	10-40
Planinski dio NP	oko 150 cm	70-140
Planinski vrhovi	oko 200 cm	140-180

Srednja godišnja relativna vlažnost vazduha je 75-80%.

Trajanje insolacije u zimskom, pa i u ljetnjem, periodu je povoljno. Suma godišnjeg trajanja osunčanosti iznosi 1861 sat.

Oblačnost je nešto nepovoljnija u zimskom dijelu godine dok je u ljetnjem prosječan broj oblačnih dana vrlo povoljan. Prosječna oblačnost iznosi 6.0.

Srednja godišnja temperatura vazduha ima zonalni raspored pa se izdvajaju četiri termičke zone: dolina Tare (prosječna godišnja temperatura 8-10°C), kanjon Tare (6-8°C), planinski dio prostora Nacionalnog parka (2-4°C) planinski vrhovi (oko 0°C). Poslednja zona je najmanje zastupljena.

Najčešći vetrovi su iz južnog smjera sa 15%, zatim iz sjevernog smjera sa 12% i sjeveroistočnog sa 8%. Najređi su zapadni i sjeverozapadni vetrovi. Najjači udari su kod južnog vjetra i oni se kreću i do 36m/s, dok su sjeverozapadni i sjeverni vetrovi nešto manje jačine. Učešće tišina je relativno veliko i iznosi 37%.

Hidrografske karakteristike

Hidrografsku mrežu ovog područja čine stalni rječni tokovi među kojima su najznačajniji tokovi Tare i Pive, koje sa svojim pritokama – Komarnica, Vrbnica, Bijela, Tušinja, Bukovica i Draga – ispresijecaju ovu oblast, sastaju se kod Ščepan polja i nastaje Drina. Različite hidrografske pojave kao što su izvori, rijeke i podvodni tokovi, kanjoni i vodopadi obogaćuju pejzaž. Posebnu specifičnost predstavljaju u velikoj mjeri sačuvana glečerska jezera popularno nazvana "gorske oči" kao i manji broj vodnih akumulacija koje čine prelaz od jezera ka lokvama i barama ili pak čine prave bare. Najznačajnije je Crno jezero (Veliko i Malo), gde se srijeće veoma rijetka pojava bifurkacije kada podzemni tokovi voda iz Crnog jezera otiču u slivove dvije rijeke - rijeke Tare i rijeke Pive.

Šume i šumski ekosistemi

Šume i šumski ekosistemi po zastupljenosti i značaju predstavljaju najznačajniji prirodni potencijal na području Nacionalnog parka "Durmitor". Šume i šumsko zemljište zauzimaju površinu od oko 20.000 ha, od čega su šume kanjona Tare i Sušice 9.637 ha. Visoke šume zauzimaju samo 8%, izdanačke šume 2% i šibljiaci 13% od ukupne površine Parka.

Šume NP Durmitor se, prema zaštiti, mogu podijeliti na: šume pod strogom zaštitom, zaštitne šume, park šume i šume sa mješovitom namenom. U zoni šuma pod strogom zaštitom izdvojeno je 5 područja i to:

- **Crna Poda** (rezervat prirode koji je karakterističan po stablima crnog bora, starim oko 400 godina, visine do 51,1 m, prečnika do 120 cm i zapremine preko 1600 m³/ha),
- **Sliv Mlinskog potoka** (prašumski rezervat jele i smrče sa primjesom bukve iznad 1600 mnv. Površina rezervata je 10 ha),
- **Kanjon Sušice** (mješovite sastojine bukve i jele; iznad Sušičkog jezera zastupljene su kvalitetne sastojine bukve i javora),
- **Vaškovske stijene** (prostiru se obodom kanjona Tare na kome je nađena rijetka vrsta planinskog bora) i
- **Dragišnica** (rezervat prirode u kome su zastupljene mješovite lišćarsko-četinarske šume).

Vegetacijske karakteristike

Izvanredno bogatstvo vaskularne flore Durmitora predstavlja prirodni fenomen od posebnog naučnog, prije svega fitogeografskog i ekološkog interesa. Na teritoriji Durmitora, uključujući i kanjone Tare i Pive, konstatovano je ukupno 1.325 vrsta koje su svrstane u 484 roda i 129 familija.

Vrste zaštićene Zakonom o zaštiti prirode: Glisićev zvončac, jeremičak, runolist, tisa, ljiljanolista zvončika, lincura, jablan, balkanska muvara, alpski zvjezdan, obični vrljes, alpski kotrljan, kaćun vonjavi i vodena bokvica.

9. METODOLOŠKI PRISTUP I SADRŽAJ PLANA

Preliminarno područje obrade ima oko 1.118,2 km². U pitanju je uglavnom ruralno područje, a prirodne karakteristike upućuju na razvoj poljoprivrede i šumarstva, dok se vodni resursi koriste u različite svrhe (energetske, vodosnabdijevanje, ribarstvo, turizam i dr). Većih privrednih kapaciteta na planskom području nema. Infrastruktura opremljenost ne zadovoljava sadašnje i buduće potrebe.

U toku izrade Plana, neophodno je istražiti, analizirati i ocijeniti ukupno stanje i potencijale prirodnih, socio-ekonomskih i infrastrukturnih faktora, kao i utvrditi moguća ograničenja koja proizilaze iz potrebe preduzimanja različitih mjera zaštite prirodnih i nepokretnih kulturnih dobara, kao i načine njihovog prevazilaženja.

Metodološki pristup izrade Plana zasniva se na sljedećim principima:

- Kombinacija ciljeva, opredjeljenja, prioriteta i instrumenata realizacije;
- Partnerstva javnog, privatnog i civilnog sektora u izradi, donošenju i implementaciji plana;
- Transparentnosti procesa planiranja u svim fazama izrade, donošenja i implementacije.

Potrebno je pomenuti da je područje Nacionalnog parka, kao prostorna cjelina sa posebnim prirodnim karakteristikama i rijetkostima, stavljeno pod zaštitu, čime je ustanovljena i posebna obaveza države da se stara o njenoj zaštiti i razvoju. Tome moraju biti prilagođeni i podređeni svi interesi državnog, regionalnog i lokalnog nivoa.

Osnovne smjernice za izbor prioriteta i prioriternih aktivnosti treba da proisteknu iz usaglašavanja želja, potreba i mogućnosti. Prilikom izbora prioriteta potrebno je imati u vidu potrebe da se:

- razvoj i zaštita sagledava na dugi rok u opštem interesu, a ne samo kratkoročno sa pojedinačnih stanovišta i interesa;
- ostvari demografsko i ekonomsko oživljavanje ovog područja, a ne da se nastavi proces depopulacije i ekonomske stagnacije;
- obezbijedi participacija lokalnog stanovništva u razvoju, korišćenju i upravljanju resursima;
- ostvari umrežavanje ovog područja sa svim svojim vrijednostima sa okruženjem.

Imajući prethodno u vidu, prioritarna aktivnost se odnosi na infrastrukturno opremanje ovog područja, kako bi se stvorili preduslovi da se privuče privatni kapital i ulaže u izgradnju turističkih i pratećih sadržaja.

Strategija razvoja se pored zaštite prirodnih vrijednosti i kulturnog nasleđa zasniva i na potrebi ubrzanog socio-ekonomskog i demografskog razvoja ovog područja uz stvaranje uslova poboljšane dostupnosti infrastrukturnim sistemima i javnim službama, uz racionalno upravljanje prirodnim i stvorenim resursima. Strategija razvoja planskog područja treba da obezbijedi elemente na osnovu kojih će se izvršiti procjena ekonomske opravdanosti i socijalne prihvatljivosti planiranih aktivnosti,

objekata i funkcija posebne namjene.

Iz prethodnog se nameće pristup koji treba uvažiti prilikom izrade ovog Plana, a koji znači da Plan treba da bude urađen na osnovama **integralnog planiranja i principa održivog razvoja, integrisanog društveno-ekonomskog razvoja i zaštite životne sredine sa primarnim zadatkom postizanja optimalne organizacije, uređenja, korišćenja, razvoja i zaštite.**

Metodološki osnov za izradu planskog dokumenta, u užem smislu, predstavljaju metode naučnog istraživanja (analiza i sinteza, komparativni metod, indukcija i dedukcija, statistički metod, kartografski metod i dr.), odnosno primjenjene metode praćenja stanja objekata, odnosno pojava i procesa u prostoru.

Izrada Plana se zasniva na sljedećim strateškim-metodološkim postavkama: princip integralnog pristupa prostoru (ekonomska, socijalna, ekološka), odnosno na principima održivog razvoja. Plan obuhvata sve aspekte procesa planiranja: prikupljanje i obradu podataka; priređivanje odgovarajućih analiza; izrada varijantnih rješenja plana; vrijednovanje; implementaciju i monitoring.

Obradivač radi kritičkog sagledavanja uticaja na prostor treba da primijeni SWOT analizu, kako bi kroz unaprijed definisana pitanja dobio neophodne informacije za upravljanje razvojem, zaštitom, uređenjem i organizacijom prostora obuhvaćenog Planom. SWOT analiza predstavlja važan metod za identifikaciju komparativnih prednosti ovog područja, preko koje se dobijaju i inputi za razvoj.

Prostorni plan posebne namjene za Durmitorsko područje ima tri nivoa razrade koji se posebno iskazuju kroz: Osnovni planski dokument PPPN za Durmitorsko područje, Prostorni plan posebne namjene Nacionalnog parka "Durmitor" i Detaljne razrade za posebno određene zone – lokalitete.

I OSNOVNI PLANSKI DOKUMENT

Način izrade

U odnosu na predmetni Plan, PPCG do 2020. godine čini planski dokument višeg reda i sa kojim ovaj Plan mora biti usklađen. Ovo obavezuje na poštovanje osnovnih opredjeljenja PPCG-a uz mogućnost njihove dalje razrade kroz analitičke i sintezne faze izrade Plana.

Za definisanje planskih opredjeljenja potrebno je, na adekvatnom nivou, izvršiti analizu i ocjenu postojećeg stanja i iz nje rekognoscirati potencijale, ograničenja, postojeće i moguće konflikte u prostoru, kao i pravce i prioritete razvoja.

Analiza postojeće dokumentacije (Prostorni planovi opština – PPO, čije djelove obuhvata Plan) i do sada rađenih planova i projekata treba da doprinese pouzdanijem sagledavanju karakteristika i razvojnih mogućnosti ovog područja.

U analitičkoj fazi izrade Plana potrebno je provjeriti i ocijeniti zahtjeve korisnika, potencijalnih investitora i stanovništva na području Plana i okoline. U ovoj fazi plana potrebno je pribaviti smjernice od Ministarstava nadležnih za poslove zaštite životne sredine, turizma, energetike, vodoprivrede, šumarstva, poljoprivrede, saobraćaja, kulture, odbrane i Sekretarijata za razvoj.

Planska rješenja treba da budu vođena jasnom vizijom budućeg stanja u prostoru koje će uvažavati principe održivog razvoja i obezbijediti racionalnu organizaciju i uređenje prostora.

Planom treba obezbijediti funkcionalno objedinjavanje predmetnog prostora sa širim prostorom, i naročito neposrednim okruženjem, poštujući komplementarni razvoj. Ovo

podrazumijeva da se pouzdano sagledaju sadržaji kontaktnih zona (postojeći i planirani) i opredijeli najefikasniji način funkcionalne integracije prostora.

Sadržaj

Sadržaj Plana je definisan Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata, a neposredno njegovim članom 21.

Prostorni plan posebne namene sadrži: granicu teritorije za koju se plan donosi; Izvod iz Prostornog plana Crne Gore; ocjenu postojećeg stanja prostornog uređenja; položaj i pravce razvoja u odnosu na okruženje; režim korišćenja i uređenja prostora i granice zona prema ovim režimima; ekonomsko-demografsku analizu; smjernice za izradu državne studije lokacije; režim zaštite kulturne baštine; mjere za zaštitu pejzažnih vrijednosti; mjere za zaštitu životne sredine; urbanističko-tehničke uslove ili smjernice za izgradnju objekata, uređivanje, korišćenje i zaštitu za prostor za koji se ne predviđa donošenje državne studije lokacije; smjernice i mjere za realizaciju plana i dr.

Osnovni dokument se radi u grafičkoj (R= 1: 25 000) i tekstualnoj formi u fazama nacрта i konačnog prijedloga.

Tekstualni dio sadrži:

A) Analiza i ocjena postojeće dokumentacije i postojećeg stanja

- Opis zahvata i položaj;
- Smjernice iz planova višeg reda (PPCG);
- Analiza planske dokumentacije relevantne za prostor zahvata (PPPPN NP Durmitor, Prostorni planovi opština i Generalni urbanistički planovi);
- Dosadašnje koncepcije (planovi i projekti) i stepen realizacije;
- Ocjena postojećeg stanja prostornog uređenja;
- Odnos prema okruženju;
- Prirodne karakteristike (reljef - morfologija, ekspozicije i nagibi; hidrografija; pedologija, mineralne sirovine; vegetacija – šume; klimatske karakteristike...);
- Izdvajanje predionih cjelina ili jedinica (karakter predjela po tipovima);
- Procjena strukture predjela (analiza pogodnosti);
- Stvoreni uslovi (stanovništvo i naselja; raspored privrednih i društvenih djelatnosti; infrastrukturna opremljenost – saobraćajna, hidrotehnička i energetska infrastruktura; komunalni servisi...);
- Ekonomsko - demografska analiza;
- Potencijali, ograničenja i konflikti u prostoru.

B) Planski dio (koncepti)

- Koncept organizacije, uređenja, izgradnje i korišćenja prostora;
- Koncepcija infrastrukturnih sistema i način njihovog povezivanja sa infrastrukturnim sistemima u okruženju;
- Uslovi, faze i dinamika realizacije infrastrukturnih mreža i objekata;
- Zaštitne zone;
- Režim zaštite kulturne i prirodne baštine;
- Mjere za zaštitu pejzažnih vrijednosti;
- Plan predjela;
- Mjere za zaštitu životne sredine;
- Mjere za zaštitu spomenika kulture;
- Koncept korišćenja obnovljivih izvora energije i primjena mjera energetske efikasnosti;
- Smjernice za izgradnju objekata, uređivanje, korišćenje i zaštitu za prostor za koji se ne predviđa donošenje državne studije lokacije;

- Smjernice i mjere za realizaciju plana;
- Područja, zone, lokacije i objekti od opšteg interesa;
- Koncesiona područja;
- Ekonomsko-tržišna projekcija;
- Način, faze i dinamika realizacije plana;
- Smjernice za izradu državne studije lokacije.

C) Strateška procjena uticaja na životnu sredinu i Izvještaj o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu

Prema Zakonu o strateškoj procjeni uticaja, Strateška procjena treba da bude pripremljena paralelno sa pripremom i izradom Plana. To podrazumjeva inkorporiranje rješenja iz Strateške procjene uticaja u Plan u svim fazama njegove izrade.

Nakon izrade Plana koji sadrži Stratešku procjenu uticaja na životnu sredinu izrađuje se Izvještaj o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu koji sadrži:

- Kratak pregled procesa izrade Plana, sadržaja i glavnih ciljeva Plana, kao i područje obuhvata Plana;
- Prikaz identifikovanih spornih pitanja zaštite životne sredine koja su zastupljena u pripremi Plana; prikaz veze Plana sa drugim relevantnim planovima, politikama i strategijama razvoja;
- Opšti i posebni ciljevi zaštite životne sredine ustanovljeni na državnom ili međunarodnom nivou koji su od značaja za Plan i način na koji su ovi ciljevi, kao i svi ostali aspekti od značaja za životnu sredinu, bili uzeti u razmatranje u procesu pripreme;
- Prikaz postojećeg stanja životne sredine predmetnog područja i mogući smjer njene evolucije;
- Opis nivoa zaštite životne sredine i integracije ekoloških faktora u cilju postizanja održivog razvoja;
- Identifikacija područja za koja postoji mogućnost da budu izložene značajnom riziku ili pozitivnim efektima i karakteristike životne sredine u tim područjima;
- Opis mogućih stanja životne sredine u budućem periodu, ukoliko se Plan ne realizuje;
- Pregled postojećih problema i pozitivnih elemenata u pogledu životne sredine u vezi sa Plan-om, za oblasti od značaja za životnu sredinu, kao što su staništa divljeg biljnog i životinjskog svijeta sa aspekta njihovog očuvanja;
- Prikaz mogućih značajnih posljedica po zdravlje ljudi i životnu sredinu, uključujući faktore kao što su: biološka raznovrsnost, stanovništvo, fauna, flora, zemljište, voda, vazduh, klimatski činioci, materijalni resursi, kulturno nasljeđe, arhitektonsko i arheološko nasljeđe, pejzaž, kao i međusobni odnos ovih faktora;
- Prikaz načina na koji su određeni i vrednovani značajni uticaji Plana;
- Prikaz karakteristika uticaja kao što su: vjerovatnoća, intenzitet, složenost/reverzibilnost, vremenska dimenzija (trajanje, učestalost, ponavljanje), prostorna dimenzija (lokacija, geografska oblast, broj izloženih stanovnika, prekogranična priroda uticaja), kumulativna i sinergijska priroda uticaja, druge karakteristike uticaja;
- Način određivanja i vrednovanja značajnih uticaja koji su usklađeni sa važećim standardima, propisima i graničnim vrijednostima;
- Prikaz mjera predviđenih u cilju spriječavanja, smanjenja ili otklanjanja, u najvećoj mogućoj mjeri, bilo kog značajnog negativnog uticaja na zdravlje ljudi i

životnu sredinu ili podsticaj mjera koje mogu pozitivno uticati na njih, ka čemu stremljenje realizacija Plana;

- Pregled alternativnih rješenja i razloga za izbor datih rješenja koji su uzeti u obzir, kao i opise načina procjene;
- Alternativno rješenje nerealizovanja Plana, kao i alternativna rješenja najpovoljnija sa stanovišta životne sredine i zaštite predjela;
- Eventualne teškoće do kojih je prilikom formulisanja traženih podataka došlo (uključujući tehničke podatke);
- Smjernice i mjere za zaštitu životne sredine, za minimiziranje konflikata u korišćenju prostora sa stanovišta uređivanja predjela;
- Opis predviđenog programa praćenja stanja životne sredine, uključujući i zdravlje ljudi u toku realizacije Plana (monitoring);
- Zaključci do kojih se došlo tokom izrade izvještaja o strateškoj procjeni predstavljeni na način razumljiv javnosti.

Grafički dio sadrži:

A) Analiza i ocjena postojeće dokumentacije i postojećeg stanja

- Granice područja za koje se radi Plan;
- Izvod iz PPCG;
- Sintezni prikaz prostornih planova opština čiji se dijelovi nalaze u zahvatu Plana;
- Položaj i pravci razvoja u odnosu na okruženje (rang i sadržaji okolnih centara i veze na infrastrukturnu mrežu šireg područja);
- Karta podjele područja na predione cjeline;
- Stvoreni uslovi (namjena površina, infrastrukturna opremljenost – saobraćajna, hidrotehnička i energetska infrastruktura; komunalni servisi...);
- Sintezni prikaz postojećeg stanja sa potencijalima, ograničenjima i konfliktima u prostoru.

B) Planski dio (koncepti)

- Generalna namjena prostora;
- Prostorni koncept djelatnosti i veza sa okruženjem;
- Zone od posebnog značaja za razvoj (za dalju detaljnu razradu);
- Infrastrukturni sistemi (saobraćaj, hidrotehnika, energetika, komunalni servisi) i njihova povezanost sa infrastrukturnim sistemima u okruženju;
- Područja, zone, lokacije i objekti od opšteg interesa i koncesiona područja;
- Zaštita životne sredine i uređenje predjela;
- Režim zaštite kulturne i prirodne baštine;
- Način, faze i dinamika realizacije plana.

**II PROSTORNI PLAN POSEBNE NAMJENE
NACIONALNI PARK DURMITOR**

Poseban dio osnovnog planskog dokumenta čini Nacionalni park "Durmitor". Za nacionalni park već postoji aktuelni Prostorni plan područja posebne namjene, usvojen 1997. godine i urađen na osnovu Zakona o planiranju i uređenju prostora ("Službeni list RCG", broj 16/95). Nacionalni park "Durmitor" čini dominantu područja budućeg Plana pa je plansko osmišljavanje ukupnog prostora u tijesnoj korelaciji sa njim. Nakon izrade PPPN NP "Durmitor" dogodile su se brojne promjene koje uslovljavaju ili omogućavaju njegovu reviziju odnosno sagledavanje u novonastalim okolnostima:

- Prostorni plan Crne Gore identifikovao je područje Durmitora kao posebnu razvojnu zonu sa naglašenim resursima i potencijalima (NP "Durmitor" sa kanjonom Tare, turistički kapaciteti, tradicija i renome Žabljaka kao centra za dvosezonsko korišćenje, značajni kompleksi šuma i pašnjaka i dr);
- Prostorni plan Crne Gore je preporučio izradu novih ili reviziju dosadašnjih planova za sve zone od značaja za razvoj ili organizaciju prostora Crne Gore;
- Nakon usvajanja aktuelnog PPPNP "Durmitor" donijeto je ili prihvaćeno više propisa i međunarodnih standarda koji se odnose na zaštitu životne sredine i uređenje prostora.

Zadatak budućeg Plana u ovom dijelu je kritička ocjena i ažuriranje postojećeg Plana Nacionalnog parka "Durmitor" u smislu cjelovitog pristupa organizacije ukupnog prostora, uzimajući u obzir i moguće korekcije granica Nacionalnog parka saglasno preporukama iz Prostornog plana Crne Gore i aktuelnim stanjem na terenu.

Sadržaj

Sadržaj Plana je definisan Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata, a neposredno njegovim članom 21.

Osnovni dokument se radi u grafičkoj (R= 1: 25 000) i tekstualnoj formi u fazama nacрта i konačnog prijedloga.

Tekstualni dio sadrži:

A) Analiza i ocjena postojeće dokumentacije i postojećeg stanja

- Opis zahvata i položaj;
- Smjernice iz planova višeg reda (PPCG);
- Analiza planske dokumentacije relevantne za prostor zahvata (PPPPN NP Durmitor);
- Dosadašnje koncepcije (planovi i projekti) i stepen realizacije;
- Ocjena postojećeg stanja prostornog uređenja;
- Odnos prema okruženju;
- Prirodne karakteristike (reljef - morfologija, ekspozicije i nagibi; hidrografija; pedologija, mineralne sirovine; vegetacija – šume; klimatske karakteristike...);
- Izdvajanje predionih cjelina ili jedinica (karakter predjela po tipovima);
- Procjena strukture predjela (analiza pogodnosti);
- Stvoreni uslovi (stanovništvo i naselja; raspored privrednih i društvenih djelatnosti; infrastrukturna opremljenost – saobraćajna, hidrotehnička i energetska infrastruktura; komunalni servisi...);
- Ekonomsko - demografska analiza;
- Potencijali, ograničenja i konflikti u prostoru.

B) Planski dio (koncepti)

- Koncept organizacije, uređenja, izgradnje i korišćenja prostora;
- Koncepcija infrastrukturnih sistema i način njihovog povezivanja sa infrastrukturnim sistemima u okruženju;
- Uslovi, faze i dinamika realizacije infrastrukturnih mreža i objekata;
- Režim i stepeni zaštite po zonama (rezervati, zone I, II i III stepena zaštite);
- Zaštita i unaprjeđenje prirodne (flora, fauna, vode i vazduh) i kulturne baštine;
- Mjere za zaštitu pejzažnih vrijednosti;
- Plan predjela;
- Smernice za minimiziranje konflikata u korišćenju prostora sa stanovništva uređivanja predjela i zaštite životne sredine;
- Mjere za zaštitu životne sredine;
- Mjere za zaštitu spomenika kulture;

- Koncept korišćenja obnovljivih izvora energije i primjena mjera energetske efikasnosti;
- Smjernice za izgradnju objekata, uređivanje, korišćenje i zaštitu za prostor za koji se ne predviđa donošenje državne studije lokacije;
- Smjernice i mjere za realizaciju plana;
- Područja, zone, lokacije i objekti od opšteg interesa;
- Ekonomsko-tržišna projekcija;
- Način, faze i dinamika realizacije plana;
- Smjernice za izradu državne studije lokacije.

C) Strateška procjena uticaja na životnu sredinu i Izvještaj o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu

Prema Zakonu o strateškoj procjeni uticaja, Strateška procjena treba da bude pripremljena paralelno sa pripremom i izradom Plana. To podrazumjeva inkorporiranje rješenja iz Strateške procjene uticaja u Plan u svim fazama njegove izrade.

Nakon izrade Plana koji sadrži Stratešku procjenu uticaja na životnu sredinu izrađuje se Izvještaj o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu koji sadrži:

- Kratak pregled procesa izrade Plana, sadržaja i glavnih ciljeva Plana, kao i područje obuhvata Plana;
- Prikaz identifikovanih spornih pitanja zaštite životne sredine koja su zastupljena u pripremi Plana; prikaz veze Plana sa drugim relevantnim planovima, politikama i strategijama razvoja;
- Opšti i posebni ciljevi zaštite životne sredine ustanovljeni na državnom ili međunarodnom nivou koji su od značaja za Plan i način na koji su ovi ciljevi, kao i svi ostali aspekti od značaja za životnu sredinu, bili uzeti u razmatranje u procesu pripreme;
- Prikaz postojećeg stanja životne sredine predmetnog područja i mogući smjer njene evolucije;
- Opis nivoa zaštite životne sredine i integracije ekoloških faktora u cilju postizanja održivog razvoja;
- Identifikacija područja za koja postoji mogućnost da budu izložene značajnom riziku ili pozitivnim efektima i karakteristike životne sredine u tim područjima;
- Opis mogućih stanja životne sredine u budućem periodu, ukoliko se Plan ne realizuje;
- Pregled postojećih problema i pozitivnih elemenata u pogledu životne sredine u vezi sa Plan-om, za oblasti od značaja za životnu sredinu, kao što su staništa divljeg biljnog i životinjskog svijeta sa aspekta njihovog očuvanja;
- Prikaz mogućih značajnih posljedica po zdravlje ljudi i životnu sredinu, uključujući faktore kao što su: biološka raznovrsnost, stanovništvo, fauna, flora, zemljište, voda, vazduh, klimatski činioci, materijalni resursi, kulturno nasljeđe, arhitektonsko i arheološko nasljeđe, pejzaž, kao i međusobni odnos ovih faktora;
- Prikaz načina na koji su određeni i vrednovani značajni uticaji Plana;
- Prikaz karakteristika uticaja kao što su: vjerovatnoća, intenzitet, složenost/reverzibilnost, vremenska dimenzija (trajanje, učestalost, ponavljanje), prostorna dimenzija (lokacija, geografska oblast, broj izloženih stanovnika, prekogranična priroda uticaja), kumulativna i sinergijska priroda uticaja, druge karakteristike uticaja;

- Način određivanja i vrednovanja značajnih uticaja koji su usklađeni sa važećim standardima, propisima i graničnim vrijednostima;
- Prikaz mjera predviđenih u cilju sprječavanja, smanjenja ili otklanjanja, u najvećoj mogućoj mjeri, bilo kog značajnog negativnog uticaja na zdravlje ljudi i životnu sredinu ili podsticaj mjera koje mogu pozitivno uticati na njih, ka čemu stremljenje realizacija Plana;
- Pregled alternativnih rješenja i razloga za izbor datih rješenja koji su uzeti u obzir, kao i opise načina procjene;
- Alternativno rješenje nerealizovanja Plana, kao i alternativna rješenja najpovoljnija sa stanovišta životne sredine i zaštite predjela;
- Eventualne teškoće do kojih je prilikom formulisanja traženih podataka došlo (uključujući tehničke podatke);
- Smjernice i mjere za zaštitu životne sredine, za minimiziranje konflikata u korišćenju prostora sa stanovišta uređivanja predjela;
- Opis predviđenog programa praćenja stanja životne sredine, uključujući i zdravlje ljudi u toku realizacije Plana (monitoring);
- Zaključci do kojih se došlo tokom izrade izvještaja o strateškoj procjeni predstavljeni na način razumljiv javnosti.

Grafički dio sadrži:

A) Analiza i ocjena postojeće dokumentacije i postojećeg stanja

- Granice područja za koje se radi Plan;
- Izvod iz PPCG;
- Položaj i pravci razvoja u odnosu na okruženje (rang i sadržaji okolnih centara i veze na infrastrukturnu mrežu šireg područja);
- Karta podjele područja na predione cjeline;
- Stvoreni uslovi (namjena površina, infrastrukturna opremljenost – saobraćajna, hidrotehnička i energetska infrastruktura; komunalni servisi...);
- Sintezni prikaz postojećeg stanja sa potencijalima, ograničenjima i konfliktima u prostoru.

B) Planski dio (koncepti)

- Generalna namjena prostora;
- Prostorni koncept djelatnosti i veza sa okruženjem;
- Zaštitne zone (rezervati, zone I, II i III stepena zaštite);
- Zone od posebnog značaja za razvoj (za dalju detaljnu razradu);
- Infrastrukturni sistemi (saobraćaj, hidrotehnika, energetika, komunalni servisi) i njihova povezanost sa infrastrukturnim sistemima u okruženju;
- Područja, zone, lokacije i objekti od opšteg interesa;
- Zaštita životne sredine i uređenje predjela;
- Režim zaštite kulturne i prirodne baštine;
- Način, faze i dinamika realizacije plana.

III DETALJNA RAZRADA ZONA – LOKALITETA U ZAHVATU PLANA

Plan treba da sadrži i **detaljne razrade za pojedine zone i lokalitete** koje će omogućiti brzu primjenu plana i realizaciju postavljenih ciljeva, čime će se obezbijediti preduslovi za realizaciju investicionih projekata i uređenje prostora na lokacijama koje zahtijevaju trajne promjene u prostoru (materijalna infrastruktura, turistička naselja, objekti za razvoj preduzetništva, prostor za zaštitu i sl.).

Razrade iskazati u tekstualnom dijelu i na grafičkim prilogima (R= 1:2500 i 1:1000) za faze nacрта i prijedloga.

Detaljne razrade će sadržati:

Tekstualni dio

A) Analiza i ocjena postojećeg stanja

- Prikaz granica i opis zahvata;
- Odnos prema okruženju;
- Prirodne karakteristike;
- Stvoreni uslovi;
- Ekonomsko - demografska analiza;
- Ocjena stanja životne sredine;
- Potencijali, ograničenja i konflikti.

B) Planski dio (koncepti)

- Koncept uređenja prostora;
- Namjene površina i objekata sa prikazom kapaciteta;
- Urbanističko - tehnički uslovi za izgradnju objekata;
- Trase infrastrukturnih mreža i saobraćajnica i smjernice za izgradnju infrastrukturnih i komunalnih objekata;
- Smjernice urbanističkog i arhitektonskog oblikovanja prostora sa smjernicama za primjenu energetske efikasnosti i obnovljivih izvora energije;
- Režim zaštite kulturne i prirodne baštine;
- Mjere za zaštitu životne sredine;
- Mjere za zaštitu spomenika kulture;
- Mjere za zaštitu pejzažnih vrijednosti i smjernice za realizaciju projekata pejzažne arhitekture, odnosno uređenja terena;
- Ekonomsko-tržišna projekcija;
- Način, faze i dinamika realizacije plana.

Grafički dio (u R=1:2500 i 1:1000)

A) Analiza i ocjena postojećeg stanja

- Geodetska podloga sa granicom zahvata;
- Stvoreni uslovi - izgrađenost i opremljenost prostora.

B) Planski dio (koncepti)

- Namjena površina i objekata;
- Plan parcelacije;
- Građevinske i regulacione linije;
- Nivelaciona i regulaciona rješenja;
- Spratnost i karakteristike objekata;
- Tačke i uslovi priključenja na saobraćajnice, infrastrukturne mreže i komunalne objekte;
- Plan pejzažne arhitekture;
- Način, faze i dinamika realizacije.

Urbanističko – tehnički uslovi

Urbanističko – tehničke uslove treba posebno obraditi za svaku urbanističku parcelu i obje i iskazati u posebnom prilogu (separatu) koji će sadržati sve neophodne tekstualne i grafičke podatke u skladu sa članom 62. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

Materijal Plana, po utvrđenim fazama i za definisane segmente, treba da bude urađen i prezentovan u analognom i digitalnom formatu. Digitalni oblik – za tekstualni dio u standardu Microsoft Word i PDF formatu, a grafički u standardu Auto Cad i GIS fromatu.

Plan će biti predstavljen na crnogorskom i engleskom jeziku.

10. POSTOJEĆA DOKUMENTACIJA I PODLOGE ZA IZRADU PLANA

U toku izrade Programskog zadatka, na osnovu preliminarne procjene raspoloživih podataka o postojećoj dokumentaciji i podlogama, izvršena je klasifikacija relevantne dokumentacije koja se može koristiti za izradu Plana.

Planski dokumenti:

- Prostorni plan Crne Gore do 2020. godine;
- Prostorni plan područja posebne namjene za nacionalni park "Durmitor";
- Prostorni plan opštine Žabljak;
- Prostorni plan opštine Šavnik;
- Prostorni plan opštine Plužine;
- Prostorni plan opštine Pljevlja;
- Prostorni plan opštine Mojkovac.

Plansko-razvojni dokumenti:

- Strategija razvoja turizma Crne Gore do 2020. godine;
- Nacionalna strategija održivog razvoja Crne Gore;
- Vodoprivredna osnova Crne Gore
- Projekat "Pravci razvoja ekološke države Crne Gore";
- Strateški master plan za otpadne vode za centralni i sjeverni dio Crne Gore;
- Strateški master plan za upravljanje čvrstim otpadom
- Strategija razvoja saobraćaja Crne Gore;
- Strategija razvoja i redukcija siromaštva Crne Gore;
- Crnogorska poljoprivreda i Evropska Unija (Strategija razvoja proizvodnje hrane i ruralnih područja);
- Strategija razvoja energetike Republike Crne Gore do 2025. godine (Realizovani energetske bilansi, knjiga A);
- Zdravstvene politike u Republici Crnoj Gori do 2020. godine;
- Agenda ekonomskih reformi;
- Makroekonomski ambijenti u Crnoj Gori u 2004. godini.

Podaci o stanovništvu, aktivnostima i prostoru

Podaci o stanovništvu su dostupni iz Popisa stanovništva 2003. godine. Republički zavod za statistiku raspolaže i drugim statističkim podacima koji mogu biti od koristi prilikom izrade Plana. Dodatni i nedostajući podaci će se obezbijediti anketiranjem i istraživanjem planskog područja.

Podaci o prostoru i aktivnostima se mogu preuzeti iz dokumentacije raznih planova, studija, istraživačkih institucija, stručnih i naučnih radova i dr. Dostupne su sektorske i podsektorske studije (analize i ekspertize) za potrebe izrade Prostornog plana Crne Gore. Podaci o stvorenim uslovima će se obezbijediti terenskim istraživanjima uz korišćenje dokumentacije.

Pored ekspertiza u užem smislu, za potrebe izrade ovog Plana mogu se koristiti i ekspertiska mišljenja stručnjaka, lokalnih poznavaca stanja i problema na terenu.

Podloge

Za potrebe izrade Plana koristiće se postojeće upotrebljive geodetske podloge, kao i topografske karte u razmeri 1:25.000 (TK 25). Potrebno je koristiti karte u digitalnom obliku, kao i po mogućstvu aerofoto i satelitske snimke.

Odredbama člana 38. Zakona, organi, privredna društva, ustanove i druga pravna lica nadležna za određene poslove (projekcije razvoja; vodoprivrede; elektroprivrede; saobraćaja; telekomunikacija; radio difuzije; zdravstva; odbrane zemlje; kulture; stambeno-komunalne delatnosti; geodetske, geološke, geofizičke, seizmičke i hidro-meteorološke poslove; poslove statistike; poljoprivrede, šumarstva, turizma, zaštite prirode, zaštite kulturne i prirodne baštine; zaštite životne sredine i dr.) dužna su da, na zahtev Nosioca pripremljenih poslova, u roku od 15 dana, dostave raspoložive podatke, u analognoj i digitalnoj formi, kao i svoje predloge i mišljenja koja su neophodna za izradu planskog dokumenta.

14. KADROVSKI SASTAV PLANERSKOG TIMA**Ključni kadrovi radnog tima:**

Odgovorni vođa Plana - 10 godina radnog iskustva

Tim za prostorni dio:

- Koordinator za prostorni dio-diplomirani arhitekta/urbanista/prostorni planer - 8 godina radnog iskustva,
- Urbanista/prostorni planer - diplomirani arhitekta/urbanista/prostorni planer,
- Pejzažni arhitekta - diplomirani inženjer pejzažne arhitekture,
- Održivi razvoj - diploma prirodnih nauka/inženjerstva/geografije,
- GIS - diploma prirodnih nauka/inženjerstva.

Tim za tehnološko - ekonomski dio:

- Koordinator za tehnološko-ekonomski dio-diplomirani inženjer - 8 godina radnog iskustva,
- Ekonomija - diplomirani ekonomista,
- Stanovništvo i naselja - diplomirani geograf - demograf,
- Vlasništvo/katastar nekretnina - diplomirani pravnik,
- Turizam - diplomirani turizmolog,
- Geodezija - diplomirani inženjer geodezije,
- Saobraćaj - diplomirani inženjer saobraćaja/građevine,
- Hidrotehnika - diplomirani inženjer građevine, smjer hidrotehnika,
- Energetika - diplomirani inženjer elektrotehnike/hidrotehnike/građevine/mašinstva,
- Vodoprivreda - diplomirani inženjer građevine, smjer hidrotehnika,

Tim za stratešku procjenu uticaja na životnu sredinu:

- Koordinator strateške procjene uticaja - diploma inženjerstva/prirodne nauke - 8 godina radnog iskustva,
- Ekologija voda - diploma prirodnih nauka,
- Ekologija kopna - diploma prirodnih nauka,
- Geologija/hidrogeologija - diplomirani inženjer geologije,
- Demografija - diplomirani geograf/ diploma humanističkih nauka,
- Arheolozi i konzervatori.

Ostali članovi:

- Arhitekta,
- Planeri koji se bave pitanjima životne sredine,

- Urbanistički dizajneri,
- Pejzažni arhitekti,
- Saobraćajni planeri,
- Inženjeri hidrotehnike, telekomunikacija i energetike,
- Konsultanti za razvoj preduzetništva,
- Turizmolozi,
- Socio-ekonomisti,
- Specijalisti za održivost i dr.,
- Specijalisti za GIS,
- Eksperti za institucionalnu obuku i dr.

12. ROKOVI IZRADE PLANA

Plan će se izraditi u skladu sa sljedećim preliminarnim programom:

- **Januar 2009:** Ministarstvo za ekonomski razvoj i Vlada Crne Gore – donošenje Odluke o izradi Plana sa Programskim zadatkom;
- **Januar 2009:** Priprema i objava Tendera;
- **Februar/mart 2009:** Ocenjivanje Tendera, imenovanje obrađivača i započinjanje izrade Plana;
- **Avgust 2009:** Izrada Nacrta plana;
- **Avgust/septembar 2009:** Pribavljanje mišljenja, utvrđivanje Nacrta plana, javna rasprava;
- **Novembar 2009:** Izrada Predloga plana;
- **Novembar/decembar 2009:** Vladine procedure i donošenje Plana u Skupštini.

Ukupan rok za izradu Plana sa svim fazama planiran je na 12 meseci.

Ako Naručilac proceni da je potrebno, može od Izvršioca tražiti izvršenje dodatnih poslova vezanih za Uslugu, koji obuhvataju, ali se ne ograničavaju na: izradu arhitektonskog rešenja, dodatna geodetska snimanja i izradu topografskih karata u R=1:25000, katastarskih planova sa vertikalnom i horizontalnom predstavom terena u R=1:2500 i 1:1000; dodatne studije i istraživanja ("Dodatni poslovi"). Izvršenje Dodatnih poslova moguće je ugovoriti samo aneksom Ugovora zaključenim u istoj formi kao i osnovni Ugovor.

TEKSTUALNI DIO

1. OPŠTI DIO

1.1. Pravni osnov

Na osnovu čl. 21 i 31 stav 1 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl.list CG 51/08) Vlada Crne Gore je, na sjednici od 29.januara 2009.g., donijela Odluku o pristupanju izradi Prostornog plana posebne namjene za Durmitorsko područje.

Sastavni dio Odluke o pristupanju izradi je i Programski zadatak za izradu PPPN Durmitorsko područje.

Prostorni Plan Posebne Namjene za Durmitorsko područje se radi za period do 2020. godine.

Prema Odluci i Programskom zadatku za izradu PPPN, zahvat Prostornog plana obuhvata djelove pet opština: Žabljak, Pljevlja, Plužine, Šavnik i Mojkovac.

Sastavni dio Programskog zadatka za izadu planske dokumentacije je i Programski zadatak za izradu Detaljne razrade lokaliteta u zahvatu Plana.

Detaljna razrada lokaliteta treba da omogući brzu primjenu Plana i realizaciju postavljenih ciljeva.

1.2. Povod i cilj izrade Detaljne razrade lokaliteta

U okviru planske dokumentacije PPPN za Durmitorsko područje određeni su lokaliteti za detaljnu razradu. Planom su određena 3 lokaliteta na teritoriji opštine Žabljak, i to:

- lokalitet Savin Kuk, površine zahvata 44.78 ha
- lokalitet Ivan do, površine zahvata 29.64 ha
- lokalitet bivše Vojno odmaralište, površine zahvata 1.35 ha

Smjernicama PPPN za Durmitorsko područje na prostoru obuhvaćenom Detaljnom razradom lokaliteta Savin kuk planiran je novi ski rizort i u manjem obimu turističko stanovanje.

Povod za izradu Detaljne razrade lokaliteta je modernizacija i povećanje postojećih skijaških i smještajnih kapaciteta na Savinom kuku, u cilju formiranja skijaške destinacije sa kvalitetnom ponudom koja bi se mogla proširiti na cijelu godinu, stvaranje uslova za legalizaciju postojećih i izgradnju dijela započetih objekata turističkog stanovanja, i urbano opremanje prostora.

Cilj izrade Detaljne razrade je obezbjeđenje uslova za valorizaciju predmetnog prostora i stvaranje pretpostavki za zaštitu prirode i ambijenta. Izgradnja novog ski rizorta ima za cilj da obogati i osavremeni turističku ponudu, ne samo Nacionalnog parka i grada Žabljaka, već čitavog Durmitorskog područja i Crne Gore u cjelini, kao i da je učini kompetitivnom u širim okvirima.



1.3 Obuhvat i granice Detaljne razrade lokaliteta

Područje planskog dokumenta pripada naselju Motički gaj i obuhvata širi prostor u podnožju postojećeg skijališta Savin kuk. Ovdje je, prema PPPN Durmitorsko područje, pored turističkih i komercijalnih sadržaja, planiran jedan od ulaza u Nacionalni park "Durmitor", iz pravca Žabljaka i Šavnika.

Površina zahvata Detaljne razrade iznosi 44.78 ha.

Koordinate tačaka granice zahvata date su u prilogu 1 grafičkog dijela dokumentacije.

2. DOKUMENTACIONA OSNOVA

Izvod iz PPPN za Durmitorsko područje

Pored revitalizacije postojećih turističkih kapaciteta, koncept organizacije prostora Durmitorskog područja predviđa i izgradnju manjeg broja novih, atraktivnih turističkih lokaliteta, koji imaju za cilj da unaprijede ukupnu turističku ponudu ovog prostora. Ovako planirana izgradnja, odvijat će se u okviru strogo definisanih granica, kako bi se preduprijedila razuđenost novih struktura i stvorila slika kompaktnih i atraktivnih turističkih naselja, uz maksimalno očuvanje prirodnog ambijenta i dragocjenih poljoprivrednih površina.

Predviđa se i legalizacija nelegalnih naselja, koja su nastala u posljednjih nekoliko godina, uglavnom kao posljedica izgradnje velikog broja vikendica, uz neophodnu rekonstrukciju saobraćajne mreže i dogradnju tehničke infrastrukture.

Obzirom da hotelska turistička ponuda ostvaruje veći promet i predstavlja bolju podršku lokalnoj privredi, daje se prednost izgradnji hotelskih objekata na bazi eko-turizma u odnosu na izgradnju ostalih vidova turističkog smještaja. Kod hotelskih objekata je potrebno manje građevinskih struktura, pa je i uticaj na prirodu i predjele manji.

Stambena izgradnja treba da slijedi modele koji koriste zemljište na znatno efikasniji način, istražujući alternativne arhitektonske forme, uz uključivanje zajedničkih zelenih površina i stimulisanje izgradnje vila nasuprot smanjenju broja apartmanskih objekata.

Lokalitet Savin Kuk

Lokalitet Savin Kuk obuhvata zonu postojećeg skijališta Savin Kuk sa neposrednom okolinom, ukupne površine 44.78ha.

Na mjestu postojećeg skijališta Planom je, osim skijaških sadržaja, predviđena izgradnja novih turističkih objekata (hotela, pansiona, bungalova i dr.), ukupnog kapaciteta 800 ležaja, uz rekonstrukciju i adaptaciju postojećeg privatnog smještaja (cca 165 ležaja), komercijalnih sadržaja i servisa. Lokalitet je planiran kao destinacija visoke kategorije i kvalitetne ponude, namijenjena prvenstveno posjetiocima koji se bave sportom. Planirana je rekonstrukcija kompletne postojeće skijaške infrastrukture, što podrazumijeva izgradnju novih ski terena i staza, i postavljanje novih ski liftova. U neposrednoj blizini lokaliteta (u pravcu sjevera i juga), predviđeno je i uređenje terena za vožnju motornih sanki i terena za sankanje (prema PUP-u Žabljaka), sa svim pratećim servisima.

Ukupan planirani kapacitet skijališta je oko 3800 skijaša dnevno.

U okviru sadržaja ljetnje ponude predviđeno je organizovanje pješačkih i planinarskih tura, liftovsko razgledanje predjela i vožnja bicikala po planinskim stazama.

Poseban dio ponude lokaliteta Savin Kuk čini zona izgrađenih i započetih objekata turističkog stanovanja (vikendica), većinom nelegalnih, nastalih u posljednjih 10 godina. Planom je predviđena urbana rekonstrukcija izgrađenih struktura, uz adekvatno infrastrukturno opremanje. U okviru urbane rekonstrukcije predviđena je sanacija legalno izgrađenih objekata, kao i legalizacija jednog broja nelegalno izgrađenih objekata. U okviru izgrađenih objekata planirani su i turistički kapaciteti u privatnom smještaju, tj. ponuda tipa "bred & breakfast", kao i dio komercijalnih sadržaja ugostiteljstva, trgovine i servisa koji bi činili dopunu ponude lokaliteta Savin Kuk.

3. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

Kontaktna područja

Savin kuk je jedan od najvećih i najstrmijih vrhova Durmitora, sa kog se pružaju impresivni pogledi u svim pravcima. Na istoku se nalaze Jezerska površ, Riblje i Vražje jezero i planina Sinjajevina. Na zapadu su Terzin Bogaz (2,303 m), Minin Bogaz (2,387 m), Bobotov kuk (2,523 m) i Bezimeni vrh (2,487 m) koji zajedno čine Durmitorski masiv.

Na jugu se pruža pogled na Bandijernu (2,409m), Šljeme (2,455 m), Zupce (2,309 m) i Milošev tok (2,426 m) i na glečere Velika Kalica i Debeli Namet. Na sjeveru, pogled se pruža do Crnog jezera (1,416 m), Jezerske površi i kanjona rijeke Tare.

Prostor obuhvaćen Detaljnom razradom lokaliteta Savin kuk pripada centralnom dijelu opštine Žabljak i čini dio naselja Motički gaj. Lokacija se nalazi u podnožju Savinog kuka (2,313 mnv), na udaljenosti cca 4km od grada Žabljaka, neposredno uz istočnu granicu Nacionalnog parka, sa skijaškim terenima unutar Parka.

Izgrađenost i opremljenost prostora

Zona zahvata proteže se na blago nagnutom terenu nadmorske visine od cca 1500 do cca 1540 mnv.

Najveći dio prostora čini poljoprivredno zemljište slabijih bonitetnih klasa (livade i pašnjaci od IV do VII klase). Prostor je djelimično izgrađen objektima skijaške infrastrukture, pratećim ugostiteljskim i servisnim objektima u službi skijališta, i individualnim objektima turističkog stanovanja (vikendicama). Objekti turističkog stanovanja (ukupno 31), raspoređeni su u nekoliko grupacija, bez uočljivog reda, na kompletnoj površini zahvata, na katastarskim parcelama različitih veličina. Osim njih, izgrađen je i manji broj objekata apartmanskog tipa (4), a značajan broj vikendica (31) je u fazi izgradnje (uglavnom su sagrađeni samo temelji). Malobrojni objekti (8) sa ugostiteljskim sadržajima (restorani, kafeterije i servisi) koncentrisani su uz zapadnu granicu zahvata, u podnožju žičara. Uz objekte turističkog stanovanja sagrađen je i manji broj pomoćnih objekata – ostava (18). Veličina vlasničkih parcela na kojima su sagrađeni objekti kreće se od 250 do 1250m².

Najveća gustina nelegalno sagrađenih i započetih vikendica uočava se neposredno uz zonu skijališta i na krajnjem sjeveru lokacije. Objekti su različitog boniteta i kvaliteta, spratnosti od P do P+2+Pk. Zbog terena u nagibu, neki od njih imaju izgrađen suteran.

Uvidom u katastarsko-topografsku podlogu može se uočiti trend daljeg usitnjavanja, odnosno prodaje ili pripreme za prodaju vlasničkih parcela, što jasno ukazuje na namjeru da se prostor dodatno izgradi, vjerovatno novim vikendicama. Novoformirane vlasničke parcele su uglavnom malih površina (oko 150m²), nedovoljnih da bi se bez ukрупnjavanja od njih mogle formirati urbanističke parcele.

Saobraćajna povezanost sa centrom Žabljaka ostvaruje se preko lokalnog puta kroz naselja Motički gaj i Razvršje, a moguća je i preko postojećeg magistralnog puta Risan – Žabljak. Saobraćajna i infrastrukturna mreža je djelimično izgrađena, što uz nedostatak pješačkih i biciklističkih staza predstavlja značajan nedostatak prostora.



Postojeća skijališta na Savinom kuku



Savin kuk - skijaška baza

Postojeća skijaška infrastruktura na Savinom kuku sagrađena sredinom je 1980-ih godina i sastoji se od dvije glavne uspinjače i tri tanjirače. Trenutno je u funkciji samo niži od dva glavna lifta. Stubovi gornjeg lifta su oštećeni u lavini 1995. godine i od tada lift nije u funkciji. Postoji minimum sadržaja za dnevne posjetioce - mala bazna koliba i malobrojni ugostiteljski objekti u središnjem dijelu skijališta.

Savin kuk ima dovoljno terena na koje bi se skijalište moglo proširiti. Međutim, veliki dio njih smatra se strmijim nego što je to prihvatljivo za skijaško tržište. Stoga, Savin kuk može postati svojevrsni „niche“ rizort (rizort za usko specijalizovano tržište), koji bi bio namijenjen prvenstveno boljim-srednjim, naprednim i skijašima ekspertima.

Osim terena koji bi se dobio izgradnjom novog ili opravkom postojećeg lifta u gornjem dijelu terena, postoji mogućnost izgradnje novog terena južno od postojećeg, na kojem je moguće postići konstantnu liniju pada, gdje bi vertikalni pad iznosio oko 780 metara.

Postojeća uspinjača sa korpama stara je oko 25 godina i ne ispunjava zahtjeve modernih skijališta. Uspinjača „Savin kuk I“ u donjem dijelu skijališta je uspinjača sa korpama za dvije osobe, dužine oko 1,545 metara, sa vertikalnim usponom od 397m. Kapacitet ove žičare iznosi oko 1,000 osoba/sat. Uz prosječnu brzinu od 2 m/s, vožnja ovom uspinjačom traje preko 12 minuta, čime je mogućnost da se ona koristi u druge svrhe ograničena.

Lift u gornjem dijelu skijališta, „Savin kuk II“, je van funkcije jer je oštećen u lavini. Kao i Savin kuk I, ovo je uspinjača sa korpama za dvije osobe, dužine oko 515 metara sa vertikalnim usponom od 284 metra. Kapacitet ove žičare je oko 1000 osoba po satu, a njegova brzina iznosi 2 m/s. Da bi ova žičara bila ponovo puštena u rad, neophodno je zamijeniti stubove i zaštititi ih od budućih lavina.

Zbog nedostatka podataka o lokaciji i stanju u kojem se nalaze tri postojeće tanjirače, one nisu obuhvaćene ovom analizom.



Donja žičara (Savin kuku I)



Tereni na Savinom kuku odlikuju se različitim stepenom strmosti te stoga pogoduju skijašima različitih nivoa. Međutim, nagib većine terena na planini koje je moguće pretvoriti u ski-staze pogoduje osrednjim i naprednim skijašima. Staze na nižim nivoima pogoduju nivou skijaša koji se kreće od početnika do srednje- naprednih skijaša, dok su staze u gornjem dijelu (trenutno nepristupačne jer lift u gornjem dijelu nije u funkciji) predviđene za srednje-napredne, napredne iiskusne skijaše.

Djelovi terena u gornjem dijelu Savinog kuka podložni su lavinama i ne mogu se smatrati bezbjednim za skijanje ukoliko se ne preduzmu mjere za kontrolu lavina.



Postojeća baza

Trenutno, ski-baza na Savinom kuku ima veoma malo ugostiteljskih objekata i samo jedan objekat u kom su smješteni svi servisi rizorta (npr. iznajmljivanje opreme, prodaja karata za lift, škola skijanja i dr.). Kapacitet, način funkcionisanja i položaj ovih objekata nisu adekvatni da odgovore na značajnija povećanja broja posjetilaca.

Oprema za proizvodnju snijega na Savinom kuku trenutno se sastoji od nekoliko topova za snijeg lociranih u podnožju staza i samo jedne mašine za ravnanje snijega kojoj nedostaju adekvatna kašika, grabulja na zadnjem trupu i tegljač, pa se može konstatovati da nije adekvatna za potrebe budućeg rizorta.

Razvojni potencijal

Klima

Količine snijega na Savinom kuku su dovoljne, a karakteristike padina takve da omogućavaju održavanje adekvatne visine sniježnog pokrivača tokom većeg dijela skijaške sezone (od decembra do kraja marta). Baza skijaških terena se nalazi na nadmorskoj visini od oko 1,520 metara, dok se vrh

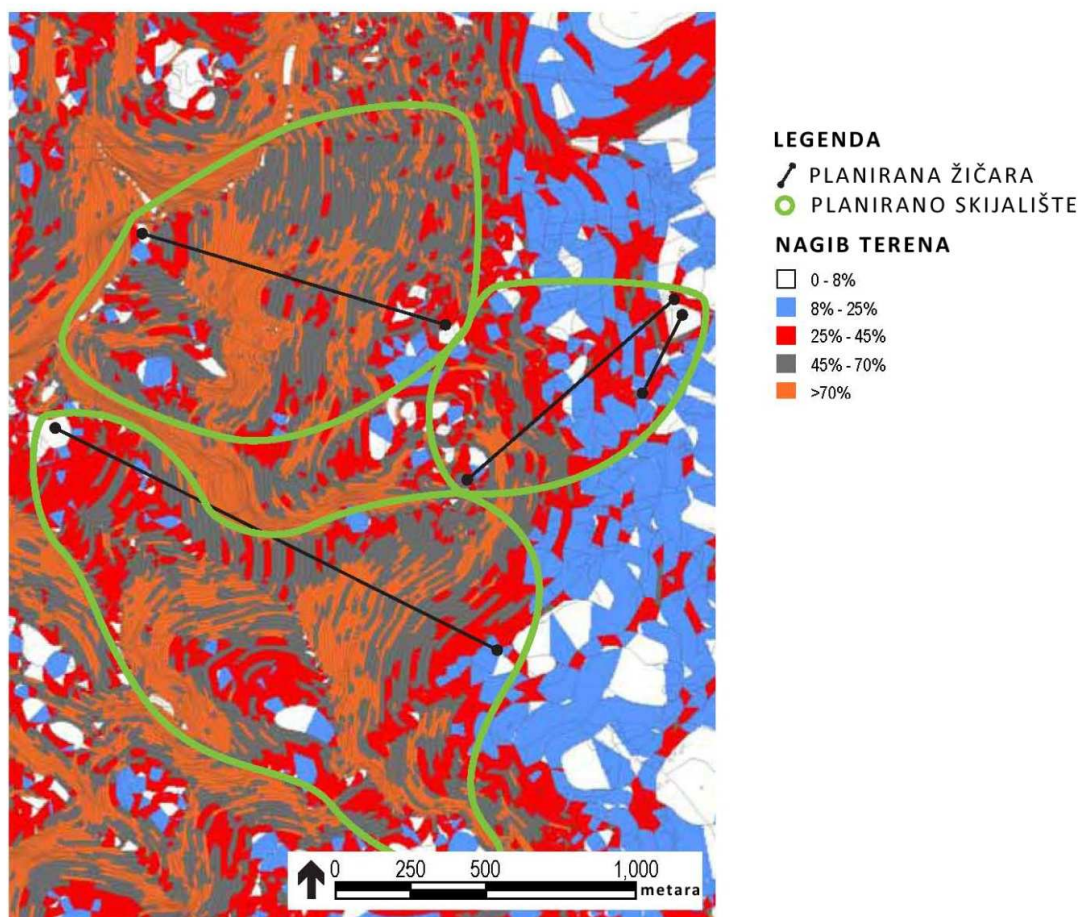
skijaških terena nalazi na 2,370 mnnv, tako da vertikalni pad iznosi 850 metara. Nadmorska visina baze je dovoljna da se obezbijedi adekvatan kvalitet i trajanje sniježnog pokrivača.

Padine su uglavnom široko orijentisane prema istoku. Na većim nadmorskim visinama padine su okrenute ka jugoistoku, dok su na nižim nivoima neke okrenute ka sjeveroistoku. Orijentacija padine ka jugoistoku je prihvatljiva ali nije optimalna za formiranje staza, zbog izloženosti južnom suncu koje može da dovede do slabljenja kvaliteta snijega. Na padinama orijentisanim ka jugu i u manjoj mjeri na onima orijentisanim ka istoku snijeg se topi brže nego na padinama okrenutim ka sjeveru, pa će situacija na stazama u toku sunčanih perioda biti pogoršana jer će sniježni pokrivač biti mekši po danu kad je sunčano, a tokom noći kada su temperature u padu, doći će do formiranja leda na stazama.



Analiza padina

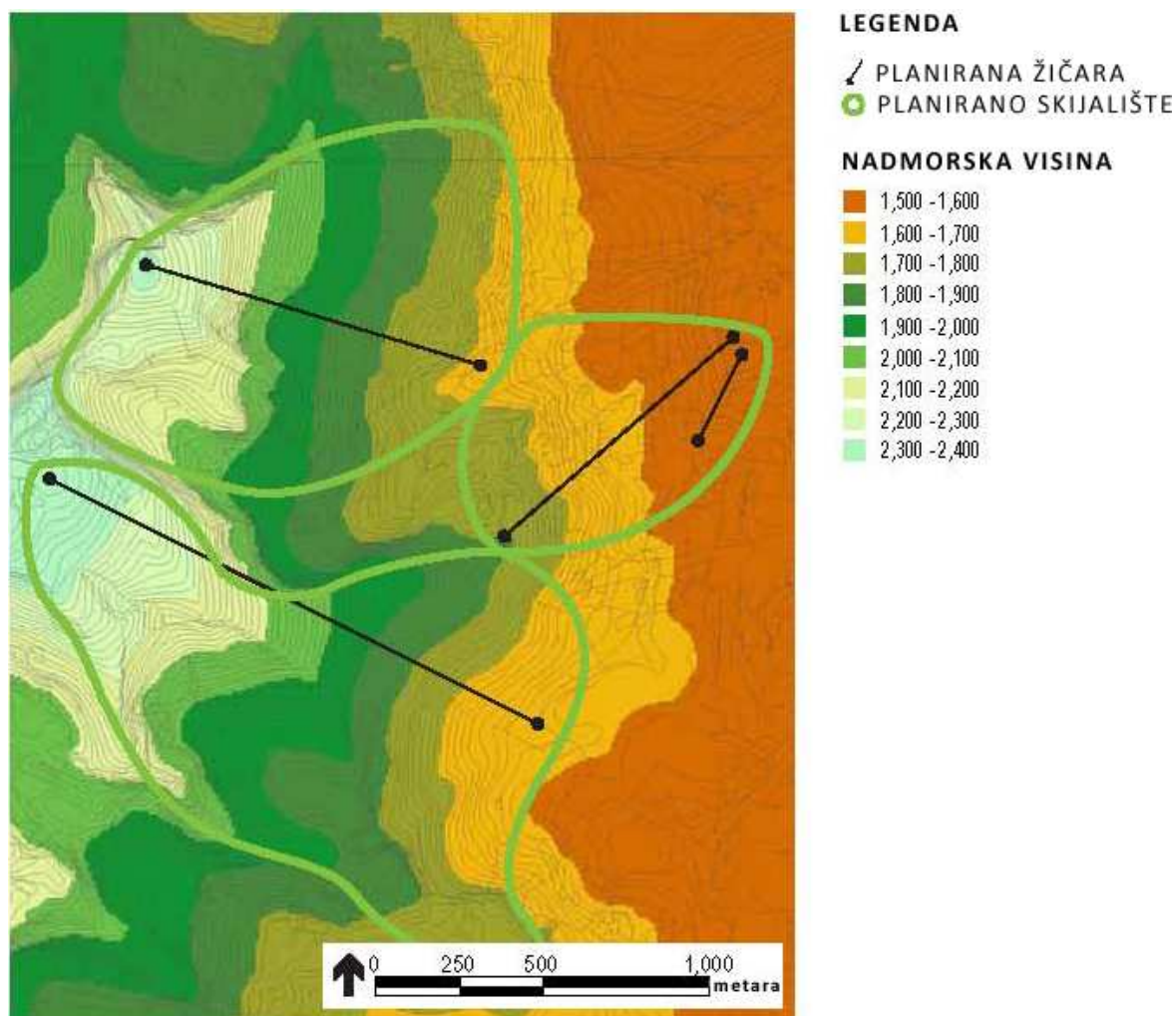
Analiza padina određuje gradiranje padina na topografiji u intervalima koji odgovaraju nivoima skijaških vještina. Intervali su sljedeći: suviše ravno (označeno bijelom bojom) 0-8%; za početnike (plavo) 8-25%; za srednje skijaše (crveno) 25-40%; za iskusne skijaše (crno) 40-70%; i, za ekstremno skijanje do terena na kojima se uopšte ne može skijati (narandžasto) 70%+. Analiza padine ukazuje na postojanje spektra terena koji odgovaraju svim skijaškim vještinama. Međutim, u gornjem dijelu padine nalazi se više terena nego u donjem. Stoga se može zaključiti da će povećanje kapaciteta liftova i staza na Savinom kuku više pogodovati naprednijim i iskusnim skijašima nego početnicima i novajlijama. Usljed ovog, Savin kuk će morati da se pozicionira i promoviše na tržištu naprednijih skijaša kako bi se postigao maksimalan uspjeh. Ski-rizorti La Frave u Francuskoj i Jackson Hole u SAD imaju sličan udio terena za napredne skijaše i dobro su pozicionirani na tržištu naprednih skijaša.



Slika 3.1 Analiza nagiba terena

Analiza elevacija

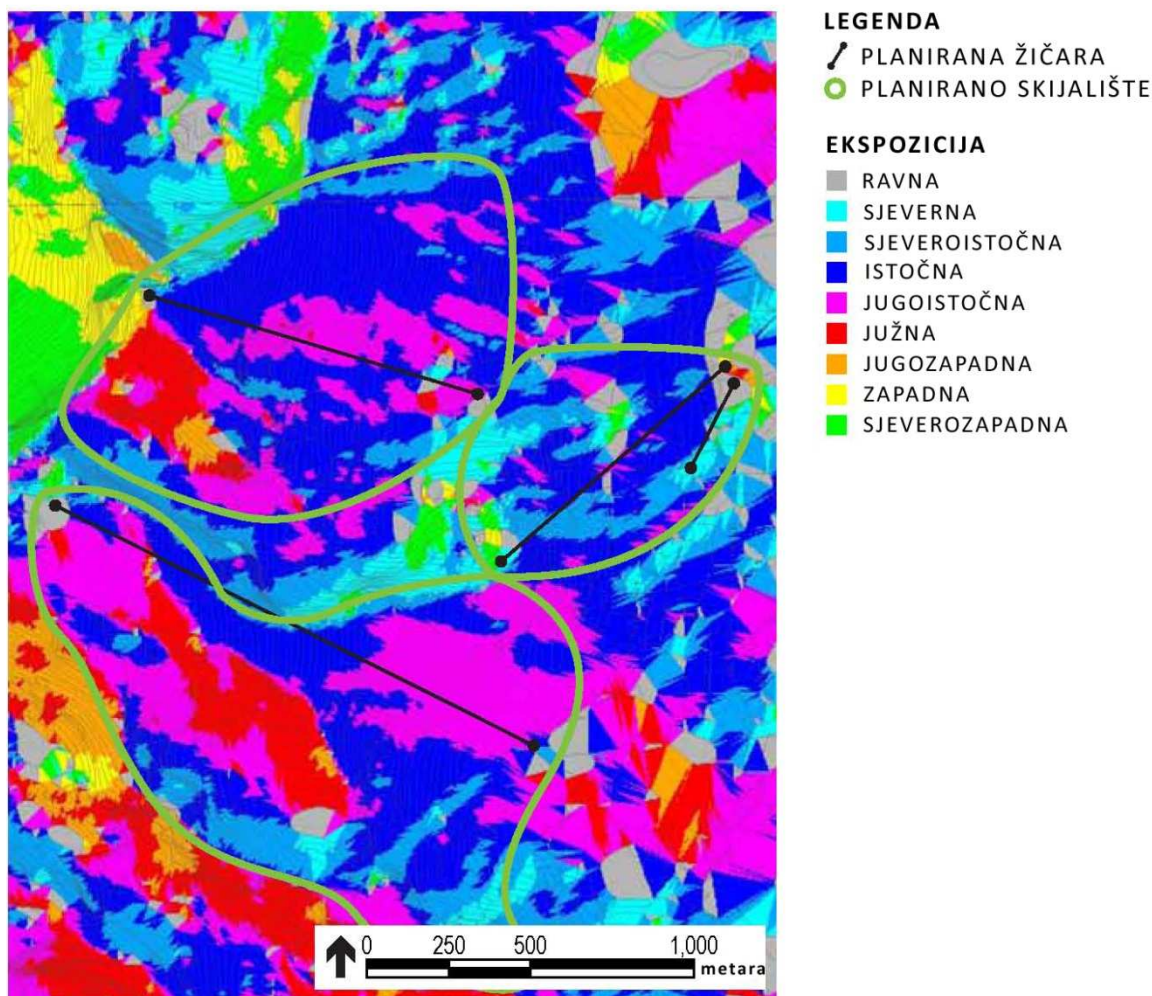
Analiza elevacija pokazuje da se visinski pojasevi na topografskim podlogama smjenjuju u intervalima od cca 100m. Tereni na Savinom kuku nalaze se na nadmorskoj visini od 1,520 metara do približno 2,370, čim se dobija ukupan vertikalni pad od 850 metara, što je dovoljno za formiranje rizorta u ovom regionu. Najniža elevacija je na nivou koji se smatra minimalnim pogodnim za održavanje snijega na ovoj geografskoj širini. Pravljenje vještačkog snijega bi u mnogome doprinjelo formiranju adekvatne visine sniježnog pokrivača na nižim elevacijama, posebno na terenima koji nemaju idealne solarne aspekte.



Slika 3.2 Analiza nadmorskih visina

Analiza solarnog aspekta

Analiza solarnog aspekta daje prikaz orijentacije terena. Tereni koji su okrenuti ka jugozapadu i zapadu manje pogoduju visini i kvalitetu sniježnog pokrivača od terena koji su okrenuti sjeveru i istoku. Većina terena na Savinom kuku okrenuta je ka istoku, što je dozvoljeno ali ne i optimalno. Samo manji broj padina okrenut je ka jugoistoku i sjeveroistoku. Staze treba graditi na istočnim i sjeveroistočnim padinama, gdje god je to moguće, posebno na nižim elevacijama.



Slika 3.3 Analiza osunčanosti

Ski-baza

Položaj postojeće ski-baze nije idealan za proširenje ski-rizorta, obzirom da nije centralno lociran u odnosu na postojeće i buduće liftove i staza. Njena orijentisanost ka sjeveru zahtijeva prelazak terena i staza koje vode od planiranih novih liftova do baze preko prirodne linije pada. Lokacija na oko 300 do 350 metara južno od postojeće baze je više centralno pozicionirana. Konkavnog je oblika, prostire se na velikoj površini, na terenu dosta blagog nagiba (između 0 i 10%), što je čini idealnom za formiranje nove ski-baze koja bi imala objekte za smještaj gostiju i uslužne djelatnosti.

4. PLAN

4.1. Prostorna organizacija

U cilju unaprjeđenja cjelokupne turističke ponude Durmitorskog područja, poboljšanja standarda i kvaliteta smještajnih i skijaških kapaciteta, Planom se predviđa:

1. Izgradnja novog skijaškog sela
2. Legalizacija jednog broja objekata turističkog stanovanja – vikendica i minimalna izgradnja novih u cilju dokompletiranja započetih grupacija - nizova
3. Izgradnja parking prostora sa potrebnim brojem parking mjesta za goste i dnevne skijaše
4. Parkovsko uređenje djelova pejzaža neposredno uz skijaško selo
5. Očuvanje poljoprivrednog zemljišta kao dragocjenog proizvodnog resursa i karakterističnog antropogenog pejzaža za Durmitorsko područje
6. Izgradnja adekvatne saobraćajne i druge tehničke infrastrukture

Skijaško selo

U sastavu novog skijaškog sela planirana je izgradnja objekata za smještaj skijaša/turista, i to:

- Hotel kategorije 4*
- Porodični hotel
- Dnevni pansion
- Pansioni sa komercijalnim sadržajima (2 objekta)
- Planinski domovi sa komercijalnim sadržajima (2 objekta)
- Bungalovi (12 objekata)
- Komercijalni i servisni objekti u funkciji skijališta

Skijaško selo planirano je kao potpuno nova struktura, naglašeno longitudinalnog pravca pružanja, od novog – izmještenog podnožja skijališta na zapadu do vještačkog jezera – klizališta planiranog na istoku lokacije. Između ova dva pola – atraktora skijaškog sela, postavljena je glavna 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 mikroambijenta. Selo je zamišljeno kao slobodna pješačka zona, tako da se gotovo sav motorni saobraćaj (sa izuzetkom jednog presijecanja na mjestu autobusnog stajališta), odvija izvan nje. Parkirališta za goste i dnevne skijaše/posjetioce predviđena su uz saobraćajnice koje ovičavaju skijaško selo sa njegove sjeverne i južne strane.

Postojeći komercijalni i servisni sadržaji se djelimično zadržavaju i dopunjuju novim.

Između skijaškog sela i zona vikendica i poljoprivrednog zemljišta predviđen je pojas urbanog zelenila – park šume, sa ciljem vizuelne korekcije pejzaža i zaštite od vjetrova i sniježnih nanosa.

Objekti turističkog stanovanja (vikendice)

Planirana je legalizacija dvije glavne grupacije vikendica – na krajnjem sjeveru lokacije i neposredno iznad skijaškog sela. U sklopu ovih grupacija, formiranih od slobodnostojećih objekata različitog boniteta, dozvoljava se i izgradnja manjeg broja novih objekata, istovjetne namjene, kako bi se uspostavila homogena slika naselja.

Ski-baza

Planirano je proširenje Ski-baze i njeno dislociranje 300 do 350 metara južno od postojeće lokacije, kako bi se obezbijedio centralni položaj u odnosu na predložene liftove i staze. Proširenje podrazumijeva izgradnju objekata za uslužne djelatnosti i to: restorana, barova, objekata za iznajmljivanje ski/snowboarding opreme, kontrolno-bezbjednosnog punkta, škole skijanja, kancelarije za administraciju, toaleta i slično.

Ukupna površina ovih objekata treba da bude 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 na „sredini“ planine, npr. na vrhu lifta A. Dodatne zimske aktivnosti u ski-bazi uključuju klizanje na otvorenom, „snow tubing“, i nordijsko skijanje.

4.2. Namjena površina

Na prostoru zahvata Plana, površine 44.78ha, planirane su izgrađene i neizgrađene površine različitih namjena.

Izgrađene površine:

• Turizam – hoteli	54.660m ²
• Turizam - pansioni.....	5.380m ²
• Turizam – planinski domovi.....	5.275m ²
• Turizam – dnevni pansion.....	3.700m ²
• Turizam – bungalovi.....	7.080m ²
• Turizam – vikendice.....	30.520m ²
• Komercijalni sadržaji i servisi.....	16.430m ²
• Saobraćajne i pješačke površine	63.060m ²

Neizgrađene površine:

• Zelenilo – livade i pašnjaci.....	230.640m ²
• Urbano zelenilo – park.....	27.595m ²

- *Vodne površine (jezero - klizalište).....3.460m²*

4.3. Pregled ostvarenih kapaciteta

U okviru zahvata Plana planirano je 69 urbanističkih parcela, od kojih 4 za javna parkirališta.

Na parcelama koje pripadaju Skijaškom selu planom se predviđa sljedeće:

UP1 – servisna zona skijališta

Predviđena je izgradnja objekta spratnosti P, maksimalne bruto razvijene površine do 300m², u kom bi bili smješteni sljedeći sadržaji: škola skijanja, kancelarije za administraciju, punkt za iznajmljivanje ski/snowboarding opreme, toaleti, restoran-kafeterija i sl.

UP2 – hotel (turističko naselje)

Planirana je izgradnja hotela, kategorije 4*, ukupne BRGP 24.000m², maksimalne spratnosti P+4+Pk. Parcela je presječena internom saobraćajnicom, sa koje je planiran pristup – ulaz u hotel. Gabariti objekta se mogu projektovati sa obje strane saobraćajnice, uz obavezu da dio komercijalnih sadržaja hotela u nivou prizemlja bude orijentisan ka glavnoj pješačkoj ulici skijaškog sela. Preporučuje se da likovni izraz objekta derivira iz karakterističnih lokalnih arhitektonskih formi, a da materijalizacija objekta predstavlja spoj tradicionalnih (prirodnih) i savremenih materijala.

UP3 – dnevni pansion

Namjena ovog objekta je prevashodno ugostiteljska, a planirani sadržaji su restoran, nacionalni restoran, kafeterija, toaleti i sl. Preporučuje se da čitav objekat bude izgrađen od drveta, u maniru savremene interpretacije tradicionalne arhitekture Durmitorskog područja. Ukupna planirana BRGP je 750m², a spratnost P+Pk.

UP4 – porodični hotel

Ovaj hotel je planiran za kategoriju 3*, ukupne BRGP 7500m², spratnosti P+3+Pk. U južnom dijelu parcele, prema planiranom dnevnom pansionu predviđen je otvoreni bazen. Dio komercijalnih sadržaja hotela u nivou prizemlja treba da bude orijentisan ka glavnoj pješačkoj ulici skijaškog sela. Preporučuje se da se arhitektonsko oblikovanje objekta zasniva na interpretaciji tradicionalnih graditeljskih formi, a da materijalizacija predstavlja spoj savremenih (beton, čelik, staklo) i prirodnih materijala (drvo, kamen).

UP5, UP7 – pansioni sa komercijalnim sadržajima

Ovi objekti, ukupne BRGP po 2800m² i maksimalne spratnosti P+2+Pk, planirani su prvenstveno za smještaj turista i manjim dijelom (prizemlje objekata) za komercijalne sadržaje. Naročitu pažnju u oblikovanju objekata treba posvetiti formiranju natkrivenih terasa u nivou prizemlja.

UP6, UP8 – planinski domovi

Ovi objekti, ukupne BRGP po 2800m² i maksimalne spratnosti P+2+Pk, planirani su takođe za smještaj turista, sa prizemljima komercijalne namjene. U nivou prizemlja, prema pješačkoj ulici, obavezno je formiranje nadstrešnica, kako bi se ostvario oblikovni i sadržajni kontinuitet sa prethodno opisanim smještajnim objektima.

UP9, UP10 – bungalovi

Izgradnja bungalova predviđena je sa obje strane nastavka pješačke ulice koji vodi ka klizalištu (vještačkom jezeru). Bungalovi su planirani kao nezavisne smještajne jedinice, maksimalne BRGP 100m², spratnosti P+Pk. Maksimalna površina osnove objekta je 60m². U oblikovnom smislu treba da predstavljaju savremenu interpretaciju tradicionalnih durmitorskih koliba.

UP12

Planirani su komercijalni sadržaji, ukupne BRGP 500m² (restoran, kafeterija, toaleti, info-punkt Nacionalnog parka i sl.). Preporučuje se da se navedeni sadržaji projektuju tako da čine jedinstvenu cjelinu sa parterom hotela (UP2) i njegovim komercijalnim sadržajima.

UP13

Zbog kvalitetne ambijentalne izgradnje, dobre uklopljenosti u teren i kompatibilnosti namjene sa namjenom susjednih parcela (UP2 i UP12) objekti restorana se zadržavaju u postojećim gabaritima.

UP15, UP63 – apartmansi objekti

Planira se zadržavanje objekata u postojećim gabaritima uz obaveznu vizuelnu sanaciju fasada i ozelenjavanje parcela radi boljeg uklapanja u ambijent.

UP11, UP14, UP16 – UP 62, UP64, UP65 – objekti turističkog stanovanja (ukupno 53 urb. parcele)

Već izgrađeni objekti se zadržavaju u postojećim gabaritima, uz obavezu sanacije fasada i ozelenjavanja parcela.

Daje se mogućnost završetka objekata čija je izgradnja u toku, a prema urbanističkim parametrima datim u tabeli naprijed.

Planirana je izgradnja 23 nova objekta tipa „vikendica“, u cilju oblikovne i pejzažne homogenizacije započetih nizova, a prema parametrima datim u tabeli naprijed.

Za definisanje BRGP novih objekata turističkog stanovanja (vikendica) korišćeni su sljedeći kriterijumi:

1. Urb. parcela od 300 do 600m² – maks. površina prizemlja 60m² / maks. BGP 100m²
2. Urb. parcela od 600 do 1000m² – maks. površina prizemlja 100m² / maks. BGP 150m²
3. Urb. parcela preko 1000m² – maks. površina prizemlja 120m² / maks. BGP 200m²

Navedeni kriterijumi su odabrani tako da se u maksimalnoj mogućoj mjeri ograniči izgradnja nepotrebno velikih vikendica, što je do sada bila veoma česta praksa,

UPP1, UPP2, UPP3, UPP4

Predviđena je izgradnja parking prostora za dnevne skijaše kao i za dio gostiju hotela, planinskih domova i pansiona (u slučaju ograničenog kapaciteta podzemnih garaža).

Pregled ostvarenih kapaciteta prikazan je na nivou urbanističkih parcela, formiranih na osnovu koncepta organizacije prostora.

oznaka UP	namjena	površina UP (m2)	max. površina pod objektom (m2)	max. spratnost objekta	max. BGRP (m2)	broj smješt. jedinica	broj ležaja	indeks zauz.	indeks izgrađ.
UP1	servisna zona skijališta (tehnička infrastruktura)	11617	300	P	300	0	0	0,03	0,03
UP2	turizam - hotel, turističko naselje (4 zvjezdice)	31333	6000	P+4+Pk	24000	180	400	0,19	0,77
UP3	turizam - dnevni pansion	3701	500	P + Pk	750	0	0	0,14	0,20
UP4	turizam - porodični hotel (3 zvjezdice)	7816	2000	P+3+Pk	7500	65	150	0,26	0,96
UP5	turizam - pansion (sa komercijalnim sadržajima)	2262	750	P+2+Pk	2800	20	50	0,33	1,24
UP6	turizam - planinski dom	2467	750	P+2+Pk	2800	20	50	0,30	1,13
UP7	turizam - pansion (sa komercijalnim sadržajima)	3118	750	P+2+Pk	2800	20	50	0,24	0,90
UP8	turizam - planinski dom	2808	750	P+2+Pk	2800	20	50	0,27	1,00
UP9	turizam - bungalovi	5003	480	P + Pk	800	8	32	0,10	0,16
UP10	turizam - bungalovi	2075	240	P + Pk	400	4	16	0,12	0,19
UP11	turističko stanovanje (vikendice)	450	75	P	135	1	3	0,17	0,30
UP12	komercijalne djelatnosti	2800	500	P	500	0	0	0,18	0,18
UP13	komercijalne djelatnosti (restoran)	725	200	P + Pk	250	0	0	0,28	0,34
UP14	turističko stanovanje (vikendice)	511	50	P	50	1	2	0,10	0,10
UP15	turističko stanovanje (apartmani)	779	95	P + 1 + Pk	270	6	13	0,12	0,35
UP16	turističko stanovanje (vikendice)	478	82	P + Pk	150	1	4	0,17	0,31
UP17	turističko stanovanje (vikendice)	635	100	P + Pk	150	1	4	0,16	0,24
UP18	turističko stanovanje (vikendice)	417	78	P + 1 + Pk	222	1	5	0,19	0,53
UP19	turističko stanovanje (vikendice)	731	100	P + Pk	150	1	4	0,14	0,21
UP20	turističko stanovanje (vikendice)	366	60	P + Pk	100	1	3	0,16	0,27
UP21	turističko stanovanje (vikendice)	387	60	P + Pk	100	1	3	0,16	0,26
UP22	turističko stanovanje (vikendice)	610	75	P + Pk	140	1	4	0,12	0,23
UP23	turističko stanovanje (vikendice)	474	67	P + Pk	191	1	5	0,14	0,40
UP24	turističko stanovanje (vikendice)	372	50	P + Pk	90	1	3	0,13	0,24
UP25	turističko stanovanje (vikendice)	329	60	P + Pk	100	1	3	0,18	0,30
UP26	turističko stanovanje (vikendice)	330	60	P + Pk	100	1	3	0,18	0,30
UP27	turističko stanovanje (vikendice)	422	60	P + Pk	100	1	3	0,14	0,24
UP28	turističko stanovanje (vikendice)	494	60	P + Pk	100	1	3	0,12	0,20
UP29	turističko stanovanje (vikendice)	324	60	P + Pk	100	1	3	0,19	0,31
UP30	turističko stanovanje (vikendice)	436	60	P + Pk	100	1	3	0,14	0,23
UP31	turističko stanovanje (vikendice)	508	60	P + Pk	100	1	3	0,12	0,20
UP32	turističko stanovanje (vikendice)	602	100	P + Pk	150	1	4	0,17	0,25

UP33	turističko stanovanje (vikendice)	677	100	P + Pk	150	1	4	0,15	0,22
UP34	turističko stanovanje (vikendice)	1043	120	P + Pk	200	1	5	0,12	0,19
UP35	turističko stanovanje (vikendice)	1262	120	P + Pk	200	1	5	0,10	0,16
UP36	turističko stanovanje (vikendice)	657	100	P + Pk	150	1	4	0,15	0,23
UP37	turističko stanovanje (vikendice)	595	60	P + Pk	100	1	3	0,10	0,17
UP38	turističko stanovanje (vikendice)	728	84	S+P+Pk	156	2	4	0,12	0,21
UP39	turističko stanovanje (vikendice)	552	60	P + Pk	100	1	3	0,11	0,18
UP40	turističko stanovanje (vikendice)	642	100	P + Pk	150	1	4	0,16	0,23
UP41	turističko stanovanje (vikendice)	497	60	P + Pk	100	1	3	0,12	0,20
UP42	turističko stanovanje (vikendice)	483	60	P + Pk	100	1	3	0,12	0,21
UP43	turističko stanovanje (vikendice)	513	60	P + Pk	100	1	3	0,12	0,19
UP44	turističko stanovanje (vikendice)	577	60	P + Pk	100	1	3	0,10	0,17
UP45	turističko stanovanje (vikendice)	684	100	P + Pk	150	1	4	0,15	0,22
UP46	turističko stanovanje (vikendice)	610	100	S + P + Pk	150	1	4	0,16	0,25
UP47	turističko stanovanje (vikendice)	705	100	P + Pk	150	1	4	0,14	0,21
UP48	turističko stanovanje (vikendice)	560	60	P + Pk	100	1	3	0,11	0,18
UP49	turističko stanovanje (vikendice)	725	81	P + 1 + Pk	231	1	5	0,11	0,32
UP50	turističko stanovanje (vikendice)	1060	120	P + Pk	200	1	5	0,11	0,19
UP51	turističko stanovanje (vikendice)	885	116	P + Pk	271	1	5	0,13	0,31
UP52	turističko stanovanje (vikendice)	419	51	P + Pk	95	1	3	0,12	0,23
UP53	turističko stanovanje (vikendice)	675	100	P + Pk	150	1	4	0,15	0,22
UP54	turističko stanovanje (vikendice)	351	63	P + Pk	117	1	3	0,18	0,33
UP55	turističko stanovanje (vikendice)	881	100	P + Pk	150	1	4	0,11	0,17
UP56	turističko stanovanje (vikendice)	634	100	P + Pk	150	1	4	0,16	0,24
UP57	turističko stanovanje (vikendice)	631	190	P + Pk	350	2	8	0,30	0,55
UP58	turističko stanovanje (vikendice)	444	60	P + Pk	100	1	3	0,14	0,23
UP59	turističko stanovanje (vikendice)	436	60	P + Pk	100	1	3	0,14	0,23
UP60	turističko stanovanje (vikendice)	613	100	P + Pk	150	2	4	0,16	0,24
UP61	turističko stanovanje (vikendice)	376	60	P + Pk	100	1	3	0,16	0,27
UP62	turističko stanovanje (vikendice)	939	100	P + Pk	150	1	4	0,11	0,16
UP63	turističko stanovanje (vikendice)	465	150	P + Pk	428	6	12	0,32	0,92
UP64	turističko stanovanje (vikendice)	907	110	P + Pk	200	2	6	0,12	0,22
UP65	turističko stanovanje (vikendice)	932	110	P + Pk	200	2	6	0,12	0,21
UKUPNO		107538	17647		53596		1017		

Urbanistički pokazatelji ostvarenih kapaciteta u okviru zone zahvata Plana:

površina zahvata plana	44.78ha
------------------------	---------

broj objekata planiranih za rušenje ¹	28
ukupna BRGP objekata planiranih za rušenje	1658m ²

ukupna površina pod objektima (m²)	17647
--	--------------

¹ od čega 13 objekata spratnosti P, 10 objekata spratnosti P+Pk, 5 objekata sa započetim temeljima

ukupna bruto razvijena građevinska površina (m²)	53596
- turističko stanovanje	7896
- turizam - hotel, turističko naselje (2 objekta)	31500
- turizam - pansioni (smještajni dio)	4100
- turizam - planinski dom (smještajni dio)	4100
- turizam - bungalovi	1200
- komercijalne djelatnosti	4500
- servisni objekti	300
ukupan broj urbanističkih parcela / objekata	69
ukupan broj objekata stanovanja (vikendice)	52
ukupan broj stanovnika (u vikendicama)	219
ukupan broj smještajnih jedinica u hotelima, pansionima i bungalovima	337
ukupan broj turista	798
ukupan broj zaposlenih	600
<hr/>	
PP / PZ (index izgrađenosti)	0,12
PR / PZ (index iskorišćenosti)	0,04

4.4. Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (Sl. List CG br.13-2007) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl.list RCG br. 8-1993).

Pored mjera zaštite koje su ostvarene samim urbanističkim rješenjem, ovim uslovima se nalažu obaveze prilikom izrade tehničke dokumentacije, kako bi se ostvarile potrebne preventivne mjere zaštite od katastrofa i razaranja.

Radi zaštite od elementarnih i drugih nepogoda, te zbog eventualnih nepovoljnosti inženjersko geoloških i seizmičkih uslova tla, sva rješenja za buduću izgradnju i uređenje prostora moraju se zasnivati na nalazima i preporukama inženjersko-geoloških istraživanja, sa mikroseizmičkom rejonizacijom terena.

Neophodno je sprovođenje nakanadnih geotehničkih istraživanja u pogledu hidroloških svojstava tla, kao i konstatovanje drugih relevantnih elemenata za temeljenje objekata, postavljanje saobraćajnica i objekata komunalne infrastrukture.

Imajući u vidu stepen seizmičke opasnosti, sve proračune seizmičke stabilnosti izgradnje zasnivati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke rejonizacije, a objekte od opšteg interesa računati sa većim stepenom opšte seizmičnosti kompleksa.

Pri planiranju saobraćajne mreže i objekata koji zahtijevaju veće intervencije u tlu (dubina veća od 2m) potrebno je predvidjeti odgovarajuće sanacione radove.

Urbanističko rješenje dispozicijom objekata, saobraćajnica i uređenjem slobodnih površina obezbjeđuje mogućnost intervencije svih komunalnih vozila, o čemu treba posebno voditi računa pri izradi tehničke dokumentacije.

U pogledu građevinskih mjera zaštite, objekti i infrastruktura treba da budu projektovani i građeni u skladu sa važećim tehničkim normativima i standardima za odgovarajući sadržaj.

Svi drugi elementi u vezi sa zaštitom materijalnih dobara i stanovnika treba da budu u skladu sa važećim propisima o zaštiti od elementarnih nepogoda i požara, tako da je za svaku gradnju potrebno pribaviti uslove i saglasnost od nadležnog organa u opštini, na tehničku dokumentaciju i izvedeni objekat.

4.5. Mjere zaštite od požara

U cilju zaštite od požara planskim rješenjem je svim objektima obezbijeđen saobraćajni pristup za vatrogasna vozila, sa propisanom udaljenošću kolovoza od objekta.

Širine planiranih saobraćajnica prilagođene su pristupu i manevrisanju vatrogasnih vozila.

Planskim rješenjem je obezbijeđena adekvatna udaljenost između objekata, kao i uslovi za evakuaciju u slučaju požara.

U okviru rješenja hidrotehničkog sistema obezbijeđena je voda za gašenje požara.

U cilju obezbjeđenja mjera zaštite od požara, a prema Zakonu o zaštiti i spašavanju, prilikom izrade investiciono-tehničke dokumentacije za objekte u sastavu skijaškog sela, potrebno je predvidjeti uređaje za automatsku dojavu požara, uređaje za gašenje požara i sprječavanje njegovog širenja.

Za ove objekte je obavezno izraditi projekte ili elaborate zaštite od požara (i eksplozija kada se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija), planove zaštite i spasavanja prema izrađenoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno, te na navedeno pribaviti odgovarajuća mišljenja i saglasnosti u skladu sa Zakonom.

Za objekte u kojima se skladište, pretaču, koriste ili u kojima se vrši promet opasnih materija, obavezno je pribaviti mišljenje na lokaciju od nadležnog organa, kako ovi objekti i instalacije svojim zonama ne bi ugrozili susjedne objekte.

Prilikom projektovanja objekata, a primjenom svih Pravilnika koji važe za ovu oblast, obezbjeđuju se sve ostale mjere zaštite od požara.

4.6. Uklanjanje komunalnog otpada

Shodno Zakonu o upravljanju otpadom, upravljanje otpadom zasnivaće se na principu održivog razvoja, kojim se obezbjeđuje efikasnije korišćenje resursa, smanjenje količine otpada i postupanje sa otpadom na način kojim se doprinosi ostvarivanju ciljeva održivog razvoja.

Korisnici prostora zone zahvata dužni su da primijene tehnološki postupak, koriste sirovine i druge materijale i organizuju uslužne djelatnosti na način kojim se proizvodi najmanja količina ili sprječava nastanak otpada.

Korisnici prostora dužni su da sakupljaju otpad na selektivan način.

Upravljanje otpadom odvijaće se u skladu sa Lokalnim planom upravljanja otpadom Žabljaka.

U okviru planskog rješenja zone zahvata, svim objektima je obezbijeđen pristup sa kolskih saobraćajnica, uz koje će se, shodno smjernicama Lokalnog plana upravljanja otpadom, odrediti mjesta za odlaganje otpada.

5. USLOVI ZA UREĐENJE PROSTORA

U skladu sa Zakonskom regulativom urbanističko-tehnički uslovi su dati u sklopu plana kroz tekstualni dio i grafičke priloge. U daljem tekstu date su bliže smjernice za sprovođenje plana.

5.1. Parcelacija

Cjelokupan prostor zahvaćen ovim planom izdijeljen je na urbanističke parcele kao osnovne urbanističke cjeline.

Osnov za parcelaciju i preparcelaciju bili su mreža novoplaniranih i malog broja postojećih saobraćajnica i prolaza, i u manjoj mjeri granice katastarskih parcela. Urbanistička parcela može obuhvatiti više katastarskih parcela, a može se formirati i od dijela katastarske parcele (slučaj dijeljenja postojeće parcele u cilju omogućavanja izgradnje novog objekta), uz obezbjeđenje direktne pristupačnosti sa javne komunikacije.

Parcelaciju treba sprovoditi prema grafičkom prilogu i analitičko – geodetskim elementima.

5.2. Regulacija i nivelacija

Regulacija

Planirani turistički i komercijalni objekti, u zonama ovičenim kolskim i pješačkim saobraćajnicama i prolazima Čine jedinstvenu prostornu cjelinu.

Sve saobraćajnice unutar zahvata plana prostorno su definisane koordinatnim tačkama na osovinama raskrsnica. Na osnovu osovina ovih saobraćajnica izvršena je prostorna definicija planom predviđenih sadržaja u prostoru.

Građevinske linije planiranih objekata utvrđuju se u odnosu na regulacionu liniju i osovinu saobraćajnice, a predstavljaju liniju granice zone dozvoljene za gradnju. Izuzetno, građevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, može biti do 1m od granice urbanističke parcele.

Minimalno propisano rastojanje objekata turističkog stanovanja od granice susjedne urbanističke parcele je 3m.

Nivelacija, spratnost objekta

Građevinske linije objekata na novoplaniranim urbanističkim parcelama i parcelama dobijenim preparcelacijom, definisane su tačkama sa koordinatama, što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren.

Gabariti planiranih objekata definisani su u tabeli koja čini sastavni dio Plana i orijentaciono naznačeni u prilogu Parcelacija.

Predložena visinska regulacija planirana je u odnosu na konfiguraciju terena i usklađenost sa opštom slikom naselja, nesmetanim vizurama i ekonomičnošću gradnje.

Polazni osnov za uspostavljanje vertikalne regulacije na prostoru zahvata čine apsolutne kote date na raskrsnicama saobraćajnica.

Na određenoj spratnosti objekata jedan nivo računa se u prosječnoj vrijednosti 3m.

Spratnost objekata planirati tako da se prizemlje objekta vezuje za kotu pristupne saobraćajnice. Obzirom na djelimičnu nagnutost terena ispod definisanog prizemlja može se planirati suterenska etaža.

Potkrovnju etažu planirati sa maksimalnom visinom nadzitka 1,20m.

Uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica

Prilikom projektovanja i izvođenja objekata potrebno je svakom objektu obezbijediti pristup za lica sa ograničenim mogućnostima kretanja. U tu svrhu, uz stepenišne prostore svuda projektovati i odgovarajuće rampe sa maksimalnim **nagibom 8%**.

Nivelacije svih pješačkih staza i prolaza raditi takođe u skladu sa važećim propisima o kretanju invalidnih lica.

5.3. Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju objekata

Opšti uslovi za izgradnju

- Gabarite objekata projektovati u skladu sa zadatim parametrima zauzetosti terena, spratnosti i bruto građevinske površine;
- Ostavlja se mogućnost planiranja suterena ili podruma, u kome se može organizovati garaža ili tehničke prostorije;
- U maksimalne bruto građevinske površine planiranih objekata uračunavaju se ukupne površine otvorenog i zatvorenog korisnog prostora, koji je planiran u svim etažama objekta (suteran-prizemlje-sprat -potkrovlje);
- Površina garažnog prostora i tehničkih prostorija ne uračunava se u bruto građevinsku površinu objekta;
- Prilikom projektantske razrade posebnu pažnju posvetiti arhitektonskom oblikovanju kroz očuvanje naslijeđenih ambijentalnih karakteristika podržavanjem specifičnih oblika gradnje i formiranjem vizuelno kvalitetnih cjelina, poteza i vrijednog ambijenta
- Arhitektonski volumen objekata pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja;
- Nove objekte projektovati i graditi u skladu sa zaštitom prirode, uz primjenu tehnologija za zaštitu zemljišta, vode, vazduha i dr.
- Za izgradnju objekata koristiti kvalitetne i savremene materijale;
- Preporučuje se upotreba lokalnih materijala, uz primjenu lokalnih arhitektonskih formi;
- Da bi se omogućila izgradnja objekata i uređenje terena, prije realizacije definisane ovim Planom, potrebno je izvršiti nivelaciju terena i komunalno opremanje zemljišta;
- Prilikom izgradnje objekata u cilju obezbjeđenje stabilnosti terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba;
- Izgradnji objekata mora da prethodi detaljno geomehaničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju treba raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehničkim ispitivanjima tla;
- Način i vrstu fundiranja prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata.

Intervencije na postojećim objektima

U zonama izgrađenih objekata turističkog stanovanja, Planom se predviđa rekonstrukcija, minimalna dogradnja i nadgradnja, kao i rušenje određenog broja postojećih objekata.

- Planirane intervencije usloviće provjera konstruktivnog sistema pojedinih objekata, kao i planiranje adekvatnog ojačanja radi prihvatanja dodatnih opterećenja
- Planirane intervencije raditi saglasno parametrima usvojenim za veličine pojedinih urbanističkih parcela
- Krovove objekata na kojima je predviđena nadgradnja sprata oblikovati u skladu sa karakterom i volumenom objekta
- Prilikom planiranja nadgradnje i dogradnje objekata voditi računa o orijentaciji otvora; nije dozvoljeno planirati otvore na strani sa koje bi se mogla ugroziti privatnost susjednog objekta.
- Prilikom intervencija na objektima sugeriše se uređenje dvorišta, kao i podizanje zelenih ograda

- Dozvoljava se pretvaranje postojećih tavanjskih prostora u stambene
- Planom se predviđa mogućnost rušenja postojećeg objekta i izgradnje novog, saglasno indexima zauzetosti i izgrađenosti planiranih objekata turističkog stanovanja, sa maksimalnim kapacitetima i spratnošću definisanim u tabeli
- Nakon uklanjanja objekata planiranih za rušenje, izvršiti ozelenjavanje – zatravnjivanje parcele, ili je privesti drugoj odgovarajućoj namjeni predviđenoj ovim planom
- Rekonstrukcije i adaptacije objekata planirati uz upotrebu prirodnih materijala, a u skladu sa materijalizacijom katakterističnom za objekte Durmitorskog područja

Planirani objekti

Osnovne grupacije planiranih objekata objekata su:

- a) Komplex objekata skijaškog sela, i
- b) Grupacije objekata turističkog stanovanja (vikendica)

Gabariti i kapaciteti ovih objekata su definisani u tabeli koja čini sastavni dio Plana, a određeni su na osnovu urbanističkih parametara.

Zona skijaškog sela

- BGP objekta po ležaju iznosi60m² za hotel 4*
.....50m² za porodični hotel
.....56m² za pansionere i planinske domove
.....25m² za bungalove
- max. spratnost objekata do P+4+Pk ;
- parkiranje vozila na otvorenim parkinzima ili u garaži unutar objekta

Projektnu dokumentaciju za objekte hotela raditi u skladu sa važećim propisima za projektovanje ovakve vrste objekata.

Zona turističkog stanovanja

- slobodnostojeći objekti na parceli
- max. spratnost objekata do P+1+Pk ;
- parkiranje vozila na parceli ili u garaži u objektu.

5.4. Uslovi za zaštitu i unaprjeđenje životne sredine

Unaprjeđenje životne sredine

- Prilikom projektantske razrade posebnu pažnju posvetiti arhitektonskom oblikovanju novoplaniranih i rekonstrukciji postojećih objekata, s obzirom na značaj prostora za šire područje i potrebu da postane internacionalno prepoznatljiva turistička destinacija;
- Projektantskim rješenjem obezbijediti minimum intervencija u prostoru, očuvanje karaktera predjela i jedinstvenih vizura;
- U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja potrošnje energije;
- Ispitati mogućnost korišćenja solarne energije i fotovoltaznih panela za proizvodnju električne energije;
- Pri izgradnji koristiti savremene termoizolacione materijale, kao bi se postigla ušteda energije;
- Parterno uređenje usaglasiti sa namjenom i funkcijom objekata, tako da se ne ugroze postojeće vrijednosti zelenih površina
- Nivelaciona rješenja uskladiti sa konfiguracijom terena
- Inkorporiranjem zelenih masa u sklopove objekata omogućiti korisnicima prostora kontakt sa prirodom;
- Predvidjeti drvorede ili zelenu tampon zonu između saobraćajnica i građevinskih struktura

Oblikovanje i uređenje prostora

- Oblikovanje prostora mora biti usklađeno sa namjenom i sadržajem planiranih objekata;

- Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da bude primjereno klimatskim i ambijentalnim karakteristikama prostora;
- U obradi fasada objekata koristiti odgovarajuće materijale kvalitetnih tehničkih karakteristika, koji garantuje adekvatnu zaštitu enterijera objekta;
- Krovove objekata projektovati kao kose (dvovodne ili viševodne), sa nagibom krovnih ravni prilagođenim klimatskim uslovima; preporučuje se košišćenje snjegobrana
- Na fasadama objekata predvidjeti detalje od drveta, karakteristične za podneblje i ambijent;
- Obrada partera u okviru parcela, kao javnih prostora mora odgovarati svojoj namjeni;
- Pri izboru materijala za popločanje glavne pješačke ulice i šetališta oko vještačkog jezera (klizališta), voditi računa o izboru materijala, koji se moraju odlikovati trajnošću i otpornošću na klimatske uslove;
- Prostore između zgrada planirati maksimalno ozelenjene, kako bi se omogućila prijatna šetnja pješačkim stazama;

5.5 Preporuke za realizaciju

Nakon usvajanja Detaljne razrade lokaliteta, potrebno je definisati faznost i smjernice za realizaciju planiranih kapaciteta.

FAZA 1 - dislociranje skijaške baze i zamjena starih ski-liftova novim, izgradnja dnevnog pansiona u podnožju skijališta;

FAZA 2 – izgradnja nove saobraćajne infrastrukture (uključujući parkirališta), rekonstrukcija i dogradnja tehničke infrastrukture (priključaka i vodova tehničke infrastrukture – instalacija vodovoda i kanalizacije, elektroinstalacija jake struje i telekomunikacionih instalacija), sadnja parkovskog zelenila;

FAZA 3 – izgradnja i opremanje hotela, pansiona, planinskih domova i bungalova sa klizalištem (ova faza se može izvoditi jednovremeno ili kroz 4 podfaze, navedenim redom);

FAZA 4 – Rekonstrukcija (legalizacija) postojećih i izgradnja novih objekata turističkog stanovanja, uz uslov da se prethodno obezbijedi adekvatna projektna dokumentacija i uslovi priključenja (ova faza može se odvijati paralelno sa fazama 1, 2 i 3).

6. PLAN INFRASTRUKTURE

6.1. SAOBRAĆAJ

Postojeće stanje

Područje zahvata plana karakteriše slaba izgrađenost. Uglavnom se sve svodi na prilaz na obezbjeđenje prilaza skijalištu. Prilaz je asfaltnim putem koji nema adekvatne tehničke elemente. Ostalo su makadamski putevi.

Najvećim dijelom je slabo riješeno odvodnjavanje a nema ni pješačkih staza uz kolovoz.

Ukupna površina pod saobraćajnicama 10 650m² ili 2,40% zone zahvata.

Površina makadamskih puteva 3 250m² ili 0,73% zone zahvata, a površina kolovoza asfaltiranih puteva iznosi oko 7 400m² ili 1,67% zone zahvata.

Planirano stanje

Kao osnova za izradu planirane mreže saobraćajnica prvenstveno je korišćen Prostorni plan posebne namjene za Durmitorsko područje. Osim toga korišćen je i Prostorno-urbanistički plan Žabljaka a uzeta je u obzir i postojeća izgrađenost.

Najvažnija saobraćajnica u zoni zahvata je saobraćajnica koja se najvećim dijelom pruža obodom, uz istočnu granicu zone zahvata (At 01 – At 02 – A 01 – A 02 – A 03 – At 06 – A 05 – At 09 – A 31 – A 32 – A 33 – A 34 – At 13 – At54). Preko ove saobraćajnica zona zahvata je povezana sa javnom saobraćajnom mrežom.

Saobraćajnica ima dvije (presjek 1-1) a u zoni raskrsnica, sa ulicama koje vode prema skijalištu, tri saobraćajne trake i čitavom dužinom su planirani obostrani trotoari, širine po 2m.

U donjem, južnom, dijelu zone gdje su planirani turistički i komercijalni sadržaji planirane saobraćajnice imaju dvije saobraćajne trake (presjeci 2a-2a, 2b-2b) a u zoni raskrsnica sa obodnom saobraćajnicom dodate su i treće trake za lijeva skretanja. Sve ove saobraćajnice imaju pješačke staze uz kolovoz.

U sjevernom, gornjem dijelu zone, gdje je najveći dio površine planiran za livade i pašnjake a manji dio za turističko stanovanje (urbanističke parcele UP16 do Up 53) najvažnije saobraćajnica (osim ranije navedene obodne saobraćajnice ahvata sa dvije saobraćajne trake) su saobraćajnice A 18 – At 45 – At 46 – At 47 – At 48 – A 06 – At 08 – A05 i A 18 – A 19 – At 42 – At 43 – At 44.

U ovom dijelu zone ostale saobraćajnice imaju širinu kolovoza od 4m jer služe isključivo kao prilaz za po par parcela.

Osim gostiju hotela, u južnom dijelu zone se očekuje, u zimskom periodu, i veliki broj skijaša, odnosno tzv. dnevnih posjetilaca. Zbog toga su četiri urbanističke parcele (UP P1 do UP P4) planirane za izgradnju parkinga. Ukupna površina navedenih parcela iznosi 28 472m².

Za urbanističke parcele u sjevernom, gornjem dijelu zone potrebe za parkiranjem treba rješavati u okviru parcele, saglasno normativima iz Pravilnika o sadržaju i formi planskog dokumenta

Zastor svih ulica je od asfalt betona a planiranih parking mjesta od beton, behaton elemenata ili od asfalta.

Unutar granice zahvata površina kolovoza i pješačkih staza uz kolovoz iznosi oko 37 500 m² ili 8,44% zone zahvata. Ovo se odnosi na javne saobraćajne površine. Od toga površina kolovoza je 30 050 m² (6,76 % zone zahvata) a pješačkih staza 7 450 m² (1,68%).

Veći dio saobraćajnih površina su nove saobraćajnice a ostali dio je značajna rekonstrukcija postojećih površina i procijenjena vrijednost izgradnje iznosi:

- kolovoz	30 050 x 60 =	1 803 000.00 eura
- trotoari	7 450 x 45 =	335 250.00 eura
- Ukupno:		2 138 250.00 eura

Planirane saobraćajnice definisane su koordinatama tjemena i centara raskrsnica i dati su njihovi poprečni presjeci. Date su i karakteristične kote ali su, imajući u vidu konfiguraciju terena, one orijentacione a konačne će biti definisane projektnom dokumentacijom.

Prilikom izrade projektne dokumentacije moguća su i manja pomjeranja trasa saobraćajnica u odnosu na plansko rešenje. Potreba za pomjeranjem može se javiti kada se iskolče poprečni profili ili kada se urade detaljnije geodetske podloge.

Sve saobraćajnice su opremljene odgovarajućom rasvjetom a na raskrsnicama treba predvidjeti prelaze za hendikepirana lica saglasno standardima JUS U.A9 201 i 202.

6.2. ENERGETSKA INFRASTRUKTURA

URBANISTIČKI PODACI

Podaci o postojećim i planiranim objektima mjerodavnim za procjenu vršne snage odnosno razmatranja mogućnosti korišćenja postojeće elektroenergetske infrastrukture za napajanje električnom energijom planiranih objekata dati su u tabeli namjene objekata sa prikazom bruto građevinskih površina.

PROCJENA POTREBE ZA ELEKTRIČNOM SNAGOM

Uz poštovanje zahtjeva Programskog zadatka izvršena je procjena vršne snage budućih objekata u zoni zahvata, a zatim razmotren koncept buduće mreže, s obzirom na nepostojanje elektroenergetske infrastrukture na zahvatu.

PLANIRANI OBJEKTI

Kako je planom predviđeno formiranje tri urbanističke zone na zahvatu, sa definisanom namjenom i opredijeljenom maksimalnom BGP, to će se konacni proračun jednovremenog opterećenja rukovoditi krajnjim zbirnim podacima BGP za ukupno integrisano područje.

Pregled planiranih BGP sa namjenom pojedinih sadržaja dat je u sljedećoj tabeli:

Pojedinačne parcele definisane su za određene namjene tako da je cjelokupan prostor podjeljen po funkcijama koje se na njemu odvijaju.

Osnovne namjene površina na prostoru ovog Plana su:

Površine za turizam:

- T – hoteli/turističko naselje/bungalovi

Saobraćajnice					100	0,3	30,00
pješačke staze					50	0,1	5,00
parking mjesto					1000	0,03	30,00
					SUMA (kW)		60,50
vršna snaga (kW)							60,50

$$P_{vrsp1} = 60,50 \text{ kW}$$

Ukupna vršna snaga neophodna na zahvatu je ($\cos \varphi=0.95$):

$$P_{vl} = 0,9 \times (P_{vrH} + P_{vrS} + P_{vrSZ} + P_{vrsp1}) / \cos \varphi = (1,9 + 0,197 + 0,5 + 0,060) / 0,95 = 2,51 \text{ MW}$$

Kod definisanja potrebnih instalisanih snaga trafostanica računati sa gubicima od 10% i rezervom u snazi od 10%.

Izračunata snaga nas opredjeljuje na izgradnju trii transformatorske stanice tipa DTS 1x1000 kVA za potrebe hotela i servisne zone i dvije za potrebe turističkog stanovanja tipa DTS 1x630 kVA, koje se grade u posebnom građevinskom objektu , a sve prema TP1b EPCG- FC Distribucija, na mjestu predloženom u grafičkom prilogu. Konačna lokacija TS zavisice od same strukture izgradjenih objekata, njihove pozicije, razuđenosti sadržaja, ali se prilikom planiranja mora voditi računa da je saobraćajno lako dostupna i odabrana prema važećim tehničkim preporukama.

Izračunato jednovremeno opterećenje odnosi se na krajnji mogući kapacitet, uvažavajući maksimalnu građevinsku zauzetost urbanističkih parcela.

Intenzitet izgradnje planiranih objekata, uzimajući u obzir činjenicu da se planirani objekti grade fazno, uslovljava postepeno dostizanje jednovremenog opterećenja.

Definisanje broja trafostanica

Na osnovu procijenjene snage zahvata detaljnog plana, urbanističkog rješenja, postojećeg stanja i planirane gradnje objekata, a obzirom da cijelo područje ne može biti obuhvaćeno jednim trafo reonom, vodeći računa o sigurnosti i fleksibilnosti rada elektroenergetskog sistema, za potrebe snadbijevanja električnom energijom planiranih objekata je predviđena izgradnja novih trafostanica 10/0,4 kV.

Kod definisanja potrebnih instalisanih snaga trafostanica računato je sa gubicima od 10% i rezervom u snazi od 10%.

Napominje se da su snage planiranih TS10/0,4kV date na osnovu procijenjenih vršnih snaga, a definitivne snage će se odrediti nakon izrade glavnih projekta. Imena novim trafostanicama su data uslovno, samo za potrebe ove studije.

Prikaz planirane elektrodistributivne mreže

Koncept rješenja napajanja električnom energijom planiranih objekata u predmetnoj zoni zahvata DUP-a je baziran na planiranoj infrastrukturi 10 kV mreže .

Elektroenergetski objekti naponskog nivoa 10kV

Polazeći od izvršenog proračuna potreba u snazi, i rasporeda novih potrošača po traforeonima, ovom studijom se predviđa izgradnja sledećih 10kV elektrenergetskih objekata :

Trafostanice 10/0,4kV :

DTS10/0.4kV 1x1000 kVA 3 kom

DTS10/0.4kV 1x630 kVA 2 kom

Planirana TS10/0,4kV je uključena u postojeći sistem napajanja – koncept otvorenih prstenova uz njihovo kablovsko izvođenje sa napajanjem iz čvorišta: planirane TS 110/35/10 kV "Žabljak".

Izgradnjom planiranih objekata u zoni zahvata moguće je povećanje vrijednosti kapacitivne struje zemljospoja.

Sve planirane trafostanice treba da budu u skladu sa važećom preporukom TP1b EPCG-FC Distribucija. Tip trafostanica je NDTs, N=3 i DTS N=2 (N broj vodnih ćelija), u zavisnosti od pozicije TS u 10 kV raspletu mreže, čime je omogućen fleksibilniji pogon.

10 kV kablovska mreža

Na zahvatu DUP-a potrebno je položiti dovoljan broj novih kablovskih vodova. Ove izvode treba izvesti jednožilnim kablovima sa izolacijom od umreženog polietilena tipa XHE 49 A 1x240/25 mm², 10 kV (prenosne moći preko 7 MVA). Mreža je koncipirana u radijalnom pogonskom stanju sa mogućnošću ostvarivanja poprečnih veza. Preporučuje se da se veze između trafostanica izvedu kablom istog presjeka (zbog unifikacije), što će biti definisano uslovima ED.

Na posebnom prilogu urbanističkog plana prikazane su lokacije planiranih TS10/0,4kV kao i planirane trase 10kV kablovske mreže. Ovdje se napominje da je moguće vršiti prilagođenja mikro lokacija trafostanica projektovanim objektima, što se neće smatrati izmjenom plana. Za TS čija je izgradnja predviđena van planiranih objekata, preporučuje sa, a u skladu sa DUP, definisanje posebnih urbanističkih parcela, na kojima će biti moguća nesmetana izgradnja istih, a sve prema gabaritima koji su definisani tehničkom preporukom Tp1b FC ED CG,

dok se njihov arhitektonski oblik može nesmetano prilagođavati zahtjevima arhitekture.

Ovakvim rješenjem obezbijeđeno je pouzdano napajanje trafo stanica u zoni zahvata tako što je primijenjen koncept otvorenih prstenova.

Na sledećem crtežu je dat približan raspored navedenih trafostanica, kao i šeme njihovog povezivanja u planiranom rješenju.

Niskonaponska mreža

Kompletna niskonaponska mreža mora biti kablovska (podzemna) do lokacija priključnih ormarića ili direktno u objektu do glavnih razvodnih tabli.

Mrežu izvesti niskonaponskim kablovima tipa PP00-A ,XP00-A i PP00 ili XP00 0.6/1kV, presjeka prema naznačenim snagama pojedinih prostora objekata.

NN kablove po mogućnosti polagati u zajedničkom rovu na propisanom odstojanju i uz ispunjenje uslova dozvoljenog strujnog opterećenja po pojedinim izvodima.

Broj niskonaponskih izvoda će se definisati glavnim projektima objekata i trafostanica.

Osvjetljenje otvorenih prostora i saobraćajnica

Pošto je javno osvjetljenje sastavni dio urbanističke cjeline, treba ga tako izgraditi da se zadovolje i urbanistički i saobraćajno - tehnički zahtjevi, istovremeno težeći da instalacija osvjetljenja postane integralni element urbane sredine. Mora se voditi računa da osvjetljenje saobraćajnica i ostalih površina osigurava minimalne zahtjeve koji će obezbijediti kretanje uz što veću sigurnost i komfor svih učesnika u noćnom saobraćaju, kao i o tome da instalacija osvjetljenja ima i svoju dekorativnu funkciju. Zato se pri rešavanju uličnog osvjetljenja mora voditi računa o sva četiri osnovna mjerila kvaliteta osvjetljenja:

- nivo sjajnosti kolovoza,
- podužna i opšta ravnomjernost sjajnosti,
- ograničenje zaslepljivanja (smanjenje psihološkog blještanja) i
- vizuelno vođenje saobraćaja.

Po mješoviti saobraćaj su svrstane u pet svjetlotehničkih klasa, M1 do M5, a u zavisnosti od kategorije puta i gustine i složenosti saobraćaja, kao i od postojanja sredstava za kontrolu saobraćaja (semafora, saobraćajnih znakova) i sredstava za odvajanje pojedinih učesnika u saobraćaju.

Svim saobraćajnicama na području plana treba odrediti odgovarajuću svjetlotehničku klasu. Na raskrsnicama svih ovih saobraćajnica postići svjetlotehničku klasu za jedan stepen veću od samih ulica koje se ukrštaju.

Po važećim preporukama CIE (Publikation CIE 115, 1995. god.), sve saobraćajnice za motorni i mješoviti saobraćaj su svrstane u pet svjetlotehničkih klasa, od M1 do M5, a u zavisnosti od kategorije puta i gustine i složenosti saobraćaja, kao i od postojanja sredstava za kontrolu saobraćaja (semafora, saobraćajnih znakova) i sredstava za odvajanje pojedinih učesnika u saobraćaju (posebne trake). Sledeća tabela daje vrijednosti pobrojanih svjetlotehničkih parametara koje još uvijek obezbjeđuju dobru vidljivost i dobar vidni komfor:

Svetlotehnička klasa	L_{sr} minimalno (cd/m^2)	U_o minimalno (L_{min}/L_{sr})	U_l minimalno (L_{min}/L_{max})	TI maximalno (%)	SR minimalno (E_{ex}/E_{in})
M1	2,00	0,40	0,70	10	0,50
M2	1,50	0,40	0,70	10	0,50
M3	1,00	0,40	0,50	10	0,50
M4	0,75	0,40	nema zahtjeva	15	nema zahtjeva
M5	0,50	0,40	nema zahtjeva	15	nema zahtjeva

Za vizuelno vođenje saobraćaja ne postoje numerički pokazatelji za njegovo vrednovanje.

Voditi računa da se dionice saobraćajnica na području plana ne mogu posmatrati nezavisno od ostalog dijela tih saobraćajnih pravaca. Na raskrsnicama svih saobraćajnica postići svjetlotehničku klasu za jedan stepen veću od samih ulica koje se ukrštaju.

Kod pješačkih staza (prolaza), unutar plana, obezbjediti srednju osvetljenost od 10 lx, uz minimalnu vrijednost osvetljenosti od 3 lx (klasa P2).

I zbog veće ekonomičnosti i zbog vizuelnog vođenja saobraćaja, u instalacijama osvetljenja saobraćajnica sa prvenstveno motornim saobraćajem potrebno je obezbjediti primjenu natrijumovih sijalica visokog pritiska. Pri rješavanju osvetljenja zona tradicionalne gradnje posebno voditi računa o estetskim kriterijumima pri izboru elemenata instalacije osvetljenja, a kao svetlosni izvor koristiti metal-halogene sijalice.

Posebnu pažnju treba posvetiti osvjetljenju unutar blokovskih saobraćajnica i parkinga, prilaza objektima i slično. To osvjetljenje treba rešavati posmatranjem zone kao cjeline, a ne samo kao uređenje terena oko jednog objekta. Rješenjima instalacije osvjetljenja unutar zone omogućiti komforan prilaz pješaka do ulaza svakog objekta i iz svih pravaca.

USLOVI ZA IZGRADNJU ELEKTROENERGETSKIH OBJEKATA

Izgradnja 10kV kablovske mreže

Kablove polagati slobodno u kablovskom rovu, dimenzija 0,4 x 0,8 m. Na mjestima prolaza kabla ispod kolovoza saobraćajnica, kao i na svim onim mjestima gdje se može očekivati povećano mehaničko opterećenje kabla (ili kabl treba izolovati od sredine kroz koju prolazi), kablove postaviti kroz kablovsku kanalizaciju, smještenu u rovu dubine 1,0 m.

Ukoliko to zahtjevaju tehnički uslovi stručne službe ED, zajedno sa kablom (na oko 40 cm dubine) u rov položiti i traku za uzemljenje, FeZn 25x4 mm.

Duž trasa kablova ugraditi standardne oznake koje označavaju kabl u rovu, promjenu pravca trase, mjesta kablovskih spojnica, početak i kraj kablovske kanalizacije, ukrštanja, približavanja ili paralelna vođenja kabla sa drugim kablovima i ostalim podzemnim instalacijama.

Pri izvođenju radova preduzeti sve potrebne mjere zaštite radnika, građana i vozila, a zaštitnim mjerama omogućiti odvijanje pješačkog i motornog saobraćaja.

Trafostanice 10/0.4kV na području plana

Nove trafostanice moraju biti u skladu sa važećom tehničkom preporukom Tp 1b, donesenom od strane FC Distribucija EPCG, predviđene kao slobodnostojeći, tipski objekti.

Umjesto slobodnostojećih, moguća je izvedba trafostanica u objektu, što se, prema važećim preporukama, odobrava samo u izuzetnim slučajevima.

Prednosti slobodnostojećih trafostanica u odnosu na trafostanice u objektu su:

- manja zavisnost od dinamike gradnje (zgrada u kojoj je predviđena trafostanica mora biti izgrađena prva da bi se obezbijedilo napajanje drugih zgrada priključenih na tu trafostanicu);
- manje dimenzije (kada se trafostanica smješta u objekat, upravljanje mora biti iznutra, što nije slučaj kod DTS u slobodnostojećem objektu);
- s obzirom na vrlo stroge propise u pogledu sigurnosti, prostorija za smještaj opreme u objektu se mora namjenski projektovati (uljna jama ako je u pitanju transformator; kroz prostoriju trafostanice nije dozvoljeno postavljanje vodovodnih, kanizacionih, toplovodnih, gasovodnih, elektroenergetskih i TK instalacija i td).
- posebno je bitno pri projektovanju objekta pridržavati se protivpožarnih propisa (požarni sektori i sl.);
- izabrana lokacija mora da omogući lak pristup mehanizacije i vozila za vrijeme montaže i održavanja opreme, a posebno u slučaju zamjene energetskog transformatora, što je u slučajevima trafostanice u objektu teže postići;
- radi smanjenja opasnosti od požara u objektu se preporučuje se ugradnja znatno skupljih suvih transformatora;
- manja izloženost buci i vibracijama.

Kada je u pitanju smještanje unutar objekata, ne treba predviđati smještaj u podrum, suteran i slično, bez posebne saglasnosti Elektrodistibucije.

Kada se trafostanica izvodi kao slobodnostojeći objekat, zahvaljujući savremenom kompaktnom dizajnu, spoljni izgled objekta može biti u potpunosti prilagođen zahtjevima urbanista, tako da zadovoljava urbanističke i estetske uslove, odnosno da se potpuno uklapa u okolni prostor.

S obzirom na to da se u ovom slučaju radi o atraktivnom turističkom naselju, obavezno je da se projektantskim rješenjima eksterijera trafo stanica izvrši njihovo **adekvatno uklapanje u okolni prostor**. Pri tome se moraju poštovati maksimalne vanjske dimenzije osnove trafostanica (do 8 m² za

DTS 1x630(1000) kVA ; do 20m² za NDTs 2x630 kVA). Takođe treba voditi računa o visini objekta, koja za snage 1x630 kVA treba da bude najviše 1.8 m.

Svim trafo stanicama, projektima uređenja okolnog terena, obezbjediti kamionski pristup, širine najmanje 3 m.

Izgradnja niskonaponske mreže

Nove niskonaponske mreže i vodove izvesti kao kablovske (podzemne), uz korišćenje kablova tipa PP00 (ili XP00, zavisno od mjesta i načina polaganja), ukoliko stručna služba ED ne uslovi drugi tipa kablova. Mreže predvidjeti kao trofazne, radijalnog tipa.

Što se tiče izvođenja niskonaponskih mreža i vodova, primjenjuju se uslovi već navedeni pri izgradnji kablovske 10 kV mreže.

Tehnički uslovi i mjere koje treba da se primijene pri projektovanju i izgradnji priključka objekata na niskonaponski mrežu definisani su Tehničkom preporukom TP-2 Elektroprivrede Crne Gore.

Pri polaganju kablova voditi računa da sva eventualna ukrštanja, približavanja ili paralelna vođenja kablova sa drugim podzemnim instalacijama budu izvedena u skladu sa važećim propisima i preporukama.

- Međusobni razmak energetskih kablova niskog napona ne smije biti manji od 7 cm, pri paralelnom vođenju, odnosno 20 cm pri međusobnom ukrštanju.
- Kod paralelnog polaganja 10 kV kablova sa niskonaponskim kablovima, isti moraju biti odvojeni opekama, a minimalni međusobni razmak mora iznositi 10 cm.
- Pri ukrštanju energetskih kablova istog ili različitog naponskog nivoa razmak između energetskih kablova treba da iznosi najmanje 20 cm.
- Nije dozvoljeno paralelno vođenje kablova ispod ili iznad vodovodne ili kanalizacione cijevi (osim pri ukrštanju). Horizontalni razmak između kablova i vodovodne ili kanalizacione cijevi treba da iznosi najmanje 0,40 m.
- Pri ukrštanju kablovi mogu biti položeni ispod ili iznad vodovodne ili kanalizacione cijevi, uz rastojanje od 0,3 m.
- Ukoliko ovi razmaci ne mogu biti postignuti, tada energetski kabl treba položiti kroz zaštitnu cijev.
- Pri paralelnom vođenju kablovskog sa telekomunikacionim kablom najmanji dozvoljeni horizontalni razmak iznosi 0,5 m.
- Ukrštanje energetskog i telekomunikacionog kablova izvesti uz međusobni razmak od 0,50 m, s tim što se energetski kabl polaže ispod telekomunikacionog kablova. Ugao ukrštanja treba da bude bliži 90°, ali ne manje od 45°.
- Energetske kablove pored zidova i temelja zgrada treba polagati na rastojanju od najmanje 30 cm. Ako pored zgrade postoji trotoar onda kabl mora da bude van trotoara.

Izgradnja spolnog osvjetljenja

Izgradnjom novog javnog osvjetljenja otvorenog prostora i saobraćajnica oko kompleksa obezbjediti fotometrijske parametre date međunarodnim preporukama (preporuke CIE).

Kao nosače svetiljki koristiti metalne dvosegmentne i trosegmentne stubove, predviđene za montažu na pripremljenim betonskim temeljima, tako da se po potrebi mogu demontirati, a napajanje javnog osvjetljenja izvoditi kablovski (podzemno), uz primjenu standardnih kablova (PP00 4x25mm²; 0,6/1 kV za ulično osvjetljenje i PP 00 3(4)x16mm²; 0,6/1 kV za osvjetljenje u sklopu uređenja terena). Pri projektovanju instalacija osvjetljenja u sklopu uređenja terena oko planiranih objekata poseban značaj dati i estetskom izgledu instalacije osvjetljenja.

Sistem osvjetljenja treba da bude cjelonoćni. Pri izboru svetiljki voditi računa o tipizaciji u cilju jednostavnijeg održavanja.

Maksimalno dozvoljeni pad napona u instalaciji osvjetljenja, pri radnom režimu, može biti 5%. Kod izvedene instalacije moraju biti u potpunosti primjenjene mjere zaštite od električnog udara (zaštita od direktnog i indirektnog napona). U tom cilju, mora se izvesti polaganje zajedničkog uzemljivača svih stubova instalacije osvjetljenja, polaganjem trake Fe-Zn 25x4 mm i njenim povezivanjem sa stubovima i uzemljenjem napojnih trafostanica. Obezbjediti selektivnu zaštitu kompletnog napojnog voda i pojedinih svetiljki.

Obezbjediti mjerenje utrošene električne energije. Komandovanje uključenjem i isključenjem javnog osvjetljenja obezbjediti preko uklopnog sata ili foto ćelije.

Za polaganje napojnih vodova važe isti uslovi kao i kod polaganja ostalih niskonaponskih vodova.

Mjere energetske efikasnosti

Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu : niskoenergetskih zgrada, unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode korišćenjem solarnih panela ya zagrijavanje, unaprijeđenje rasvjete upotrebom izvora svjetla sa malom instalisanom snagom (LED), koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača sa centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području zahvata.

Kada su u pitanju obnovljivi izvori energije, posebno treba naglasiti potencijalnu primjenu energije direktnog sunčevog zračenja.

Sunčeva energija se kao neiscrpan izvor energije u zgradama koristi na tri načina:

1. pasivno-za grijanje i osvjetljenje prostora
2. aktivno- sistem kolektora za pripremu tople vode
3. fotonaponske sunčane ćelije za proizvodnju električne energije

Na ovom području postoje mogućnosti za sva tri načina korišćenja sunčeve energije – za grijanje i osvjetljavanje prostora, grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije).

U ukupnom energetskom bilansu kuća važnu ulogu igraju toplotni efekti sunca. U savremenoj arhitekturi puno pažnje posvećuje se prihvatu sunca i zaštiti od pretjeranog osunčanja, jer se i pasivni dobici toplote moraju regulisati i optimizovati u zadovoljavajuću cjelinu. Ako postoji mogućnost orijentacije kuće prema jugu, staklene površine treba koncentrisati na južnoj fasadi, dok prozore na sjevernoj fasadi treba maksimalno smanjiti da se ograniče toplotni gubici. Pretjerano zagrijavanje ljeti treba spriječiti sredstvima za zaštitu od sunca, pokretnim suncanim zastorima od materijala koji sprecavaju prodor UV zraka koji podižu temeperaturu, usmjeravanjem dnevnog svjetla, zelenilom, prirodnim provjetravanjem i sl.

Savremeni tzv. "daylight" sistemi koriste optička sredstva da bi podstakli refleksiju, lomljenje svjetlosnih zraka, ili za aktivni ili pasivni prihvati svjetla. Savremene pasivne kuće danas se definišu kao građevine bez aktivnog sistema za zagrijavanje konvencionalnim izvorima energije.

Za izvedbu objekata uz navedene energetske mjere potrebno je primjenjivati (uz prethodnu pripremu stručnu i zakonodavnu) Direktivu 2002/91/EC Evropskog parlamenta (Directive 2002/91/EC of the European Parliament and of the Council of 16 December 2002 on the energy performance of buildings (Official Journal L 001,04/01/2003)/ o energetskim svojstvima zgrada, što podrazumijeva obavezu izdavanja sertifikata o energetskim svojstvima zgrade, kome rok valjanosti nije duži od 10 god.

Korišćenje solarnih kolektora se preporučuje kao mogućnost određene uštede u potrošnji električne energije, pri čemu se mora povesti računa da ne budu u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom.

Za proizvodnju električne energije pomoću fotonaponskih elemenata, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara.

ORIJENTACIONI TROŠKOVI REALIZACIJE PLANIRANE ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE I JAVNOG OSVJETLJENJA

Ovim predmjerom se obuhvataju procjene investicija u okviru zahvata plana.

1.1. Polaganje novih 12/20 kV vodova između planiranih trafostanica :

m	1500	a'	40,00 €/m	=	60.000 €
---	------	----	-----------	---	----------

1.2. Izgradnja planiranih TS :

- DTS 10/0,4 kV, 1x1000 kVA :

kom.	3	a'	60.000 €	=	180.000 €
------	---	----	----------	---	-----------

1.3. Izgradnja planiranih TS :

- DTS 10/0,4 kV, 1x630 kVA :

kom.	2	a'	55.000 €	=	110.000 €
------	---	----	----------	---	-----------

1.5. Izgradnja instalacije osvjetljenja saobraćajnica u kompleksu (po st. mjestu)

kom	200	a'	1400 €	=	280.000 €
U K U P N O :				=	630.000 €

6.3. TELEKOMUNIKACIONA MREŽA

Postojeće stanje

Na području koje obuhvata DRL "Savin Kuk" na Žabljaku, postoji djelimično izgrađena telekomunikaciona infrastruktura – telekomunikaciona kanalizacija u vlasništvu dominantnog operatora fiksne telefonije, Crnogorskog Telekomu.

Telekomunikaciona kanalizacija postoji na dijelu saobraćajnice od telekomunikacionog čvora Žabljak do telekomunikacionog čvora Virak.

Telekomunikaciona infrastruktura ne zadovoljava potrebe kako sadašnje, tako ni planirane, te se u daljem razmatranju neće uzimati u obzir.

Na posmatranom području prisutni su signalom mobilne telefonije i sva tri mobilna operatera, a područje je pokriveno i TV signalom koji distribuira BBM Montenegro.

Planirano rješenje

Implementacija novih tehnika i tehnologija, liberalizacija tržišta i konkurencija u sektoru elektronskih komunikacija će doprinijeti bržem razvoju elektronskih komunikacija, povećanju broja servisa, njihovoj ekonomskoj i geografskoj dostupnosti, boljoj i većoj informisanosti kao i bržem razvoju privrede i opštine u cjelini.

Jedan od ciljeva izrade ove DRL jeste da se želi obezbjediti planiranje i građenje elektronske komunikacione infrastrukture koja će zadovoljiti zahtjeve više operatora elektronskih komunikacija, koji će ponuditi kvalitetne savremene elektronske komunikacione usluge po ekonomski povoljnim uslovima.

Treba voditi računa o slijedećem:

- da se kod gradnje novih infrastrukturnih objekata posebna pažnja obrati zaštiti postojeće elektronske komunikacione infrastrukture
- da se uvijek obezbijede koridori za telekomunikacione kablove duž svih postojećih i novih saobraćajnica,
- da se gradnja, rekonstrukcija i zamjena elektronskih komunikacionih sistema mora izvoditi po najvišim tehnološkim, ekonomskim i ekološkim kriterijumima,

Akt kojeg se treba pridržavati prilikom izgradnje nove telekomunikacione infrastrukture, jeste Pravilnik o određivanju elemenata elektronskih komunikacionih mreža i pripadajuće infrastrukture, širine zaštitnih zona i vrste radio-koridora u čijoj zoni nije dopuštena gradnja drugih objekata (Službeni list Crne Gore" broj 83/09).

U odnosu na moguće planove dominantnog operatora fiksne telefonije, Crnogorskog Telekomu i ostalih operatora fiksne i mobilne telefonije, projektant predviđa da se od postojeće saobraćajnice Žabljak-Virak, u skladu sa planiranim građevinskim objektima i predloženim saobraćajnim rješenjima, izgradi nova telekomunikaciona kanalizacija sa 4 PVC cijevi 110mm.

Telekomunikaciona kanalizacija bi se koristila za provlačenje kablova različitih kablovskih operatera koji pokažu interesovanje za pružanje telekomunikacionih usluga, bilo da se radi o Crnogorskom Telekomu, bilo da se radi o nekom drugom postojećem telekomunikacionom operateru u Crnoj Gori.

Na taj način, u odnosu na situaciju koja se trenutno dešava na telekomunikacionom tržištu Crne Gore, korisnici iz posmatrane zone bi bili na kvalitetan način opsluženi različitim vrstama telekomunikacionih servisa (telefonija, prenos podataka, TV signal i dr.).

Pri planiranju broja PVC cijevi u novoj tk kanalizaciji, moraju se u obzir uzeti podaci o planiranim građevinskim površinama i aktuelnim trendovima u rješavanju pitanja kablovske televizije i dr.

Kanalizacioni kapaciteti omogućavaju dalju modernizaciju elektronskih komunikacionih mreža bez potrebe za izvođenjem naknadnih građevinskih radova, kojima bi se iznova devastirala postojeća infrastruktura.

Ukupna dužina planirane telekomunikacione kanalizacije sa 4 PVC cijevi 110mm iznosi oko 5500 metara, a planirana je i izgradnja 112 novih telekomunikacionih okana.

Savremene telekomunikacije koje obuhvataju distribuciju sva tri servisa, telefonije-fiksne i mobilne, prenos podataka i TV signala, omogućavaju više načina povezivanja sa telekomunikacionim operaterima.

Imajući u vidu veliki broj različitih objekata i samu lokaciju, kroz telekomunikacionu kanalizaciju treba graditi savremene telekomunikacione pristupne optičke mreže u tehnologiji FTTx (*Fiber To The Home, Fiber to The Building...*), sa optičkim vlaknom do svakog objekta, odnosno korisnika.

Ovo rješenje je u skladu sa dugoročnim rješenjima u oblasti telekomunikacija sa optičkim pristupnim mrežama, a sa čijom implementacijom je započeo dominantni telekomunikacioni operator, Crnogorski Telekom.

Kućnu tk instalaciju treba izvoditi u RACK ormarima u zasebnim tehničkim prostorijama .

Na isti način izvesti i ormariće za koncentraciju instalacije za potrebe kablovske distribucije TV signala, sa opremom za pojačavanje TV signala.

Kućnu tk instalaciju u svim prostorijama realizovati telekomunikacionim kablovima koji će omogućavati korišćenje naprednijih servisa koji se pružaju ili čije se pružanje tek planira, FTP kablovima cat 6 i cat 7 i kablovima sa optičkim vlaknima, ili drugim kablovima sličnih karakteristika i provlačiti kroz PVC cijevi, sa ugradnjom odgovarajućeg broja kutija, s tim da u svakom poslovnom prostoru treba predvidjeti minimalno po 4 tk instalacije, a u stambenim jedinicama minimalno po 2 tk instalacije .

U slučaju da se trasa tk kanalizacije poklapa sa trasom vodovodne kanalizacije i trasom elektro instalacija, treba poštovati propisana rastojanja, a dinamiku izgradnje vremenski uskladiti.

U odnosu na posmatranu lokaciju, mobilni operatori u momentu izrade DRL nijesu iskazali potrebu za montiranjem novih baznih stanica na ovom području, tako da nijesu definisane nove lokacije za postavljanje stubova za mobilnu telefoniju.

U odnosu na savremene trendove u oblasti mobilne telefonije, projektant naglašava da ovo ne znači da neki od postojećih ili eventualno novih operatora mobilne telefonije neće imati potrebu da u nekom momentu postavi novu baznu stanicu na posmatranom području.

Lokalna uprava bi takvim zahtjevima trebala da izađe u susret, sagledavajući sve neophodne parametre.

Prilikom određivanja detaljnog položaja bazne stanice mora se voditi računa o njenom ambijentalnom i pejzažnom uklapanju, i pri tome treba izbjeći njihovo lociranje na javnim zelenim površinama u središtu naselja, na istaknutim reljefnim tačkama koje predstavljaju panoramsku i pejzažnu vrijednost, prostorima zaštićenih djelova prirode,

Gdje god visina antenskog stuba, u vizualnom smislu ne predstavlja problem (mogućnost zaklanjanja i skrivanja), preporučuje se da se koristi jedan antenski stub za više korisnika.

Postavljanjem antenskih stubova ne mijenjati konfiguraciju terena i zadržati tradicionalan način korišćenja terena.

Za vizualnu barijeru prostora antenskog stuba, u zavisnosti od njegove lokacije, koristiti šumsku ili parkovsku vegetaciju.

Trase planirane telekomunikacione kanalizacije potrebno je uklopiti u trase trotoara ili zelenih površina, jer bi se u slučaju da se telekomunikaciona okna rade u trasi saobraćajnice ili parking prostora, morali ugraditi teški poklopci sa ramom i u skladu sa tim uraditi i ojačanje okana, što bi bilo neekonomično.

Telekomunikacionu kanalizaciju koja je planirana u okviru ovog DUP-a, kao i telekomunikaciona okna izvoditi u svemu prema planovima višeg reda, važećim propisima u Crnoj Gori i preporukama bivše ZJ PTT iz ove oblasti.

Jedna PVC cijev o 110 mm u novoplaniranoj telekomunikacionoj kanalizaciji je, u skladu sa planovima višeg reda, predviđena za provlačenja odgovarajućih kablovskih kapaciteta KDS operatera-kablovske distribucije TV signala.

Na taj način biće stvoreni optimalni uslovi, kako sa tehničkog, tako i sa ekonomskog stanovišta, koji podrazumijevaju maksimalno iskorištavanje postojećih kablovskih kapaciteta, gdje je god je to moguće, ili pak provlačenje novih kablovskih kapaciteta, gdje god se za tim ukaže potreba.

Obaveza budućih investitora planiranih objekata u zoni ove DRL jeste da, u skladu sa Tehničkim uslovima koje izdaje nadležni telekomunikacioni operater ili organ lokalne uprave, od postojećih i novoplaniranih telekomunikacionih okana, projektima za pojedine objekte u zoni obuhvata definišu način priključenja svakog pojedinačnog objekta.

Kablovsku kanalizaciju pojedinačnim projektima treba predvidjeti do samih objekata.

Predmjer i predračun materijala i radova

Br.	A/ MATERIJAL	Jedinica	Količina	Jedinična cijena	Ukupna cijena E
1.	PVC cijev Ø 110/3,2 mm dužine 6 m	kom	3700.00	12.50	46,250.00

2.	Gumene brtve za nastavljjanje PVC cijevi Ø 110/3,2 mm	kom	3700.00	0.20	740.00
3.	PVC uvodnica Ø 110/3,2 mm duž. 0,5m	kom	224.00	2.50	560.00
4.	PVC držač odstojni 110/2	kom	3700.00	0.80	2,960.00
5.	Čep za zatvaranje cijevi Ø 110/3,2 mm	kom	224.00	1.50	336.00
6.	PTT traka za upozorenje	m	3700.00	0.10	370.00
7.	Laki tk poklopac sa ramom (min. nosivosti 50 kN)	kom	112.00	175.00	19,600.00
Ukupno:					70,816.00
Br	B/ TK KANALIZACIJA	Jedinica	Količina	Jedinična cijena	Ukupna cijena E
1.	Trasiranje - određivanje trase rova nove i postojeće kanalizacije i lociranje postojećih i novih okana prije iskopa	m	5500.00	0.10	550.00
2.	Izrada kablovske tk kanalizacije od PVC cijevi sa opisom radova: -ručni iskop rova sa razupiranjem; -nasipanje donjeg sloja pijeska d=10 cm, -polaganje PVC cijevi, -nasipanje pijeska između cijevi; -nasipanje zaštitnog sloja pijeska d=10 cm, -zatrpanje rova u slojevima sa nabijanjem, -postavljanje pozor trake; -uređenje trase sa utovarom i odvozom viška materijala:				
	za 2x2xPVCØ110mm(68x101cm)	m	5500.00	12.00	66,000.00
Ukupno:					66,550.00
Br	C/ KABLOVSKA OKNA	Jedinica	Količina	Jedinična cijena	Ukupna cijena E
1.	Izrada AB okna unutrašnjih dimenzija 1,60x1,40x1,90m: ručni iskop rupe za okno, odvoz šuta na deponiju, izrada okna (d=15cm (zidova, donje i gornje ploče)) sa ugradnjom lakog tk poklopca sa ramom i podešavajućih konzola prema prilogu (rad+materijal bez lakog tk poklopca sa ramom)	kom	112.00	680.00	76,160.00
Ukupno:					76,160.00
Sveukupna cijena:					213,570.00

6.4. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

Vodosnabdijevanje

Vodosnabdijevanje jedine urbane zone u zahvatu PPPN Durmitor je već konceptijski riješeno i izgrađeno.

Sjeverozapadni dio zone urbanističke razrade snabdijeva postojeći vodovod, koji predstavlja visočiju visinsku zonu gradskog sistema i dobija vodu iz izvorišta Studenac. Na nižim kotama funkcionise snabdijevanje iz izvorišta "Oko" i "Mlinski potok".

Na detaljnijem nivou planiranja potrebno je sagledati cijeli prostor gradske zone, i odrediti koncepciju i detalje dogradnje u novim zonama i rekonstrukcije postojeće mreže.

U skladu s cjelokupnom koncepcijom će se, zavisno od dinamike izgradnje, odvijati rekonstrukcija ili zamjena postojeće vodovodne mreže. Razvoj mora biti praćen izgradnjom nove infrastrukture sa kapacitetom koji će odgovarati ne samo planskom, već i postplanskom periodu.

Što se tiče novoizgrađenih zona, s obzirom na prostorni raspored budućih potreba za vodom, predlaže se postojeću mrežu dopuniti za primarni cjevovod u zapadnom djelu zahvata, koji će stvoriti prstenasti režim u vodovodnom sistemu i doprinijeti boljem snabdijevanju. Dalje je potrebno projektovati izgradnju ulične vodovodne mreže.

S obzirom na ograničene potencijale žabljačkih izvorišta, i na ambicije razvoja turizma i ostalih djelatnosti u razmatranoj zoni, potrebno je težiti što efikasnijem sistemu vodovoda sa minimalnim gubicima.

Naselja sa dostupnom vodom iz vodovoda na području Opštine Žabljak su sledeća: Njegovuđa, Motički Gaj, Pitomine, Palež, Pašina Voda, Virak, Šumanovac, Podgora, Tepačko Polje, Borje, Novakovići, Suvodo, Tepca, Zminica, Vrela, Pošćenski Kraj i Ninkovići. Nerješeno pitanje vodosnabdijevanja imaju naselja Mala Crna Gora, Krš, Rasova, Rudanci, Pašino Polje, Brajkovača, Dobri Nugo, Gradina, Šljivansko i Gomile.

Predmetna lokacija se može snabdijevati vodom iz postojećeg vodovodnog sistema udaljenog nekih 1km od granice lokacije a koji se snabdijeva iz izvorišta Mlinski potok i Sopot ili alternativno iz lokalnih izvorišta ili bunara čija lokacija bi se odredila u sklopu hidrogeoloških istražnih radova.

Proračun potreba za vodom na posmatranom području

Norme potrošnje, koje se na našem prostoru uobičajeno koriste, imaju u sebi više ili manje uračunate i razne vrste gubitaka. Potrošnja vode u domaćinstvima u Crnoj Gori je visoka i može se porediti sa najvećim zemljama potrošačima vode u svijetu (SAD gdje je prosječna potrošnja 270 l/s), i skoro duplo više nego prosječna potrošnja u zapadnoj Evropi (150 l/s). Iako se broj stanovnika u Crnoj Gori mnogo ne povećava, zbog povećanih nivoa potrošnje i gubitaka na mreži, u doglednoj budućnosti će se morati eksploatisati manje "čista" voda iz podzemlja. Za ovu vodu će možda trebati veći stepen prečišćavanja prije distribucije potrošačima, što će dovesti do povećanja cijene vode. Međutim, ako se i smanje gubici na mreži i potrošnja vode, postojeći izvori snabdijevanja vodom su nedovoljni da podmiru potrebe potrošača.

Da bi se dimenzionisali potrebna distributivna vodovodna mreža, potrebno je usvojiti specifičnu dnevnu potrošnju po korisniku, kao i koeficijente dnevne i satne neravnomjernosti. Određivanje specifične potrošnje je jako osjetljivo, jer se bazira na čitavom nizu pretpostavki i drugih parametara i osnovnih kriterijuma kao što su: velicina i tip naselja, struktura potrošača, stepen opremljenosti stanova ili porodičnih kuća, struktura i kategorija hotelskih kapaciteta, klimatski uslovi, zastupljenost kultivisanog zelenila, vrsta i velicina okućnica, saobraćajne površine i drugi zahtjevi koje treba da zadovolji procjenjena dnevna bruto potrošnja po korisniku.

Usvojene norme potrošnje su sledeće:

- stanovništvo : 190 [l/st.dan]
- turisti u privatnom smještaju: 210 [l/st.dan]
- hotelski smještaj : 280 [l/st.dan]
- ostale hotelske kategorije i odmarališta : 200 [l/st.dan]
- kampovi : 140 [l/st.dan]

Na osnovu usvojenih normi potrošnje i broja korisnika na posmatranom zahvatu, može se izračunati potrošnja vode.

Tabela 1. Proračun potrebnih količina pitke vode

UP	Namjena prostora	Broj potrošača	Specifična potrošnja l/dan/kor.	Qmax.dn. l/s	Koef. satne neravnomj.	Qmax.čas. l/s
	1	2	3	4	5	6
				(2)*(3)/86400		(4)*(5)
2	hotel	400	280	1,30	2.0	2,60
4	porodični hotel (3 zvjezdice)	150	210	0,36		0,73
5	pansion (sa komercijalnim sadržajima)	50	200	0,11		0,22
6	planinski dom	50	200	0,11		0,22
7	pansion (sa komercijalnim sadržajima)	50	200	0,11		0,22
8	planinski dom	50	200	0,11		0,22
9	bungalovi	32	200	0,07		0,14
10	bungalovi	16	200	0,04		0,08
11-53	turističko stanovanje (vikendice)	175	210	0,42		0,84
	Ukupno	975		2,63		5,26
	zaposleni	600	80	0,56		1,11

	UKUPNO			3,19		6,37
--	--------	--	--	------	--	------

Maksimalna dnevna potrošnja za posmatrano područje iznosi 3,19 l/s. Maksimalna satna potrošnja iznosi 6,37 l/s i tu količinu je potrebno dopremiti, i na nju se, raspoređenu po segmentima ovog područja, dimenzioniše distribuciona mreža područja.

Za pouzdano snabdijevanje predmetnog područja vodom kao i izravnjanje dnevne neravnomjernosti, predviđen je rezervoar Savin Kuk. Rezervoar je zapremine 250m³ i predviđen je na koti 1560mm kako bi snabdijevao dovoljnim pritiskom cijelo predmetno područje koje pripada jednoj visinskoj zoni, od 1505mm do 1537mm. Lokacija samog rezervoara je zbog neophodne kote dna predviđena van granice obuhvata ovog područja, na koti 1560mm uz neku od skijališnih staza. Proračunata zapremina obuhvata potreban rezervoarski prostor za izravnjanje dotoka maksimalne dnevne i maksimalne satne potrošnje cijelog područja, odnosno 60% maksimalne dnevne potrošnje (14 satna rezerva) i rezervu protivpožarne vode za naselje.

Planirani rezervoar je predviđeno da se puni potisnim cjevovodom prečnika 160mm sa najbliže tačke postojećeg vodovodnog sistema koji se snabdijeva iz izvorišta Mlinski potok i Sopot. Kao alternativa priključenju na postojeći vodovodni sistem (oko 1,5km udaljen od granice lokacije) moguće je sprovesti hidrogeološka istraživanja na predmetnom području i u okolini rezervoara i razmotriti mogućnost izgradnje bunara ili iskorišćenja nekih od lokalnih izvorišta za punjenje ovog rezervoara.

Iz rezervoara se gravitaciono snabdijevaju svi objekti predmetnog područja planiranom distributivnom mrežom. Na prilogu sva neoznačena distributivna mreža je prečnika 110mm (jer je planirana vodovodna mreža ujedno i hidrantska mreža) dok je samo cjevovod iz rezervoara Savin Kuk prečnika 125mm.

Odvođenje otpadnih voda

Na području zahvata PPPN za područje Durmitora, potrebe prikupljanja fekalnih otpadnih voda možemo, prema naseljenosti, locirati prije svega u grad Žabljak, i područje Njegovuđe. Dalje je potrebno prikupljanje i prečišćavanje fekalnih otpadnih voda organizovati i u svim područjima zaštićenih prirodnih dobara (nacionalni parkovi). Nadogradnja mreže fekalne kanalizacije u gradu Žabljaku predstavlja prihvatanje otpadnih voda od svih objekata.

Novi kolektori će takođe oticati prema lokaciji Klještina gdje će biti locirano PPOV. Prečišćene vode mogu se ispuštati u ponor, koji se i sada koristi i ima veliki kapacitet prihvatanja.

Za područje Njegovuđe je potrebno izgraditi organizovanu mrežu fekalne kanalizacije. (Lokalni vodovod se snabdijeva vodom djelimično iz podzemnih bušotina koje se nalaze na samoj lokaciji. Neorganizovana ili neizgrađena fekalna kanalizacija ugrožava higijensku ispravnost ovih resursa pijaće vode.) Prikupljena voda se mora prečišćavati u odgovarajućem postrojenju.

U ruralnom području unutar zahvata PPPN Durmitor nema organizovanog prikupljanja fekalnih otpadnih voda.

Što se tiče novoplaniranih turističkih zona, svaka će biti izgrađena na osnovu planova, studija i projekata. Tu se podrazumijeva prikupljanje kompletnih količina otpadnih voda, i njihovo prečišćavanje prije ispuštanja u recipijente.

Ograničavajući faktor prečišćavanja na velikim nadmorskim visinama su niske temperature, koje inhibiraju aktivnost i razmnožavanje bakterija, služećih za razgradnju otpadnih materija. Taj problem se rješava odvođenjem voda na niže kote, ili zagrijavanjem samih objekata za tretman otpadnih voda; odlučujući kriterijumi za izbor konkretnih opcija su ekonomski.

Na prostoru nema registrovanih postojećih industrijskih zagađenja. U budućem razvoju industrije potrebno je poštovati sve zakonske norme, koje govore o zaštiti okoline.

Ne očekuje se veće zagađenje nutrijentima usled spiranja poljoprivrednih površina obzirom da je osnovna poljoprivredna grana stočarstvo i da se vještačka đubriva ne koriste u značajnoj mjeri.

Tabela 2. Proračun količina otpadnih voda

UP	Namjena prostora	Broj potrošača	Specifična potrošnja l/dan/kor.	Qmax.čas. l/s	Kol. Otpad vode l/s
	1	2	3	4	5
					(4)*0.8
2	hotel	400	1,30	2,60	2,08
4	porodični hotel (3 zvjezdice)	150	0,36	0,73	0,58
5	pansion (sa komercijalnim sadržajima)	50	0,11	0,22	0,088
6	planinski dom	50	0,11	0,22	0,088
7	pansion (sa komercijalnim)	50	0,11	0,22	0,088

	sadržajima)				
8	planinski dom	50	0,11	0,22	0,088
9	bungalovi	32	0,07	0,14	0,11
10	bungalovi	16	0,04	0,08	0,06
11-53	turističko stanovanje (vikendice)	175	0,42	0,84	0,67
	Ukupno	975	2,63	5,26	4,22
	zaposleni	600	0,56	1,11	0,88
	UKUPNO		3,19	6,37	5,10

Maksimalna količina otpadne vode sa posmatranog područja koju je potrebno sakupiti i odvesti iznosi 5,10 l/s.

Predviđeno je sakupljanje otpadnih voda na lokaciji, njihovo kanaliziranje i prečišćavanje u skladu sa zakonskom regulativom (Pravilnik o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda - „Službeni list Crne Gore“, br. 02/10,). Otpadna voda cijelog područja plana se sakuplja i gravitaciono odvodi ka predviđenom kompaktnom postrojenju za preradu otpadnih voda koje je locirano na najnižoj tački područja (1499mm) i na dovoljnoj udaljenosti od predviđenih objekata.

Planirana kanalizaciona mreža je isključivo separacionog tipa. Nije predviđeno sakupljanje i kanaliziranje kišnih voda nje. Prilikom planiranja kanalizacione mreže vodilo se računa da se cijeli posmatrani prostor pokrije kanalizacionom mrežom uzimajući u obzir pad terena. Sva planirana nova mreža je prečnika 200mm. Na svim horizontalnim i vertikalnim lomovima trase, kao i na mjestima ukrštanja kolektora, potrebno je postaviti revizionu okna. Uzimajući u obzir strm teren na lokaciji, predvidjeti kaskade za umirenje toka u kolektorima.

Kapacitet predviđenog postrojenja je 1600 ekvivalent stanovnika. U detaljnoj projektnoj dokumentaciji je potrebno predvidjeti stepen prečišćavanja koji je u skladu sa odredbama Pravilnika o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda - „Službeni list Crne Gore“, br. 45/08”.

Prilikom trasiranja kanalizacionih kolektora vodilo se računa da se cijelo područje pokrije kanalizacionim sistemom kao i da se u potpunosti iskoristi pad terena i izbjegne prepumpavanje otpadne vode. Iz tog razloga oko 250m se ne pruža planiranim ili postojećim saobraćajnicama i za njih je potrebno ostaviti koridore za prolaz.

Odvođenje atmosferskih voda

Potrebno je odvesti atmosfersku vodu sa krovnih i betonskih površina, saobraćajnica i pješačkih staza u okviru samog područja.

S obzirom na pad terena, kanaliziranje voda se preporučuje kišnim kanalima/ rigolama uz saobraćajnice i staze u naselju koje prate padove istih i nalaze se duž njih. Tim kanalima i rigolama je potrebno vodu najkraćim putem sa saobraćajnih i pješačkih površina odvesti u okolne zelene površine. Voda sa betonskih površina i krovova može da se odvodi u zelene površine radi smanjivanja oticanja (povećanja infiltracije).

Preporučuje se takođe postavljanje većeg broja poprečnih rešetki u saobraćajnice, na mjestima gdje pad omogućava slivanje vode u otvorene kanale.

Mada izgradnja zatvorenih kanalizacionih kolektora kojima bi se kanalisale kišne vode nije u ovoj fazi planiranja predviđena, u fazi izrade glavnog projekta, preporučuje se detaljnija analiza takvog rešenja.

Predmjer I predračun radova:

VODOVOD			
prečnik	m	jed. cijena (€)	ukupno
d160	940	180	169,200.00 €
d110	3190	100	319,000.00 €

d125	200	150	30,000.00 €
d60	155	70	10,850.00 €
Rez Savin Kuk	250m3	350	87,500.00 €
			616,550.00 €

KANALIZACIJA			
Kolektori	m	jed. cijena (€)	ukupno
d200	3580	170	608,600.00 €
PPOV Savin Kuk	1600ES	160	250,000.00 €
			858,600.00 €

6.5. PEJZAŽNA ARHITEKTURA

Analiza i ocjena stanja prirodnih uslova

Flora i vegetacija

Prostor u podnožju Savinog kuka uglavnom je obrastao biljnim zajednicama travne vegetacije koju čine pašnjaci i livade. U višim pojasevima javlja se zajednica vlasulje *Festucetum pseudoxanthynae*, zatim *Genisto-Festucetum spadicae*, a u najvišim predjelima zastupljene su travne zajednice sveze *Oxytropidion dinaricae*.

Obodom lokacije zastupljeni su i fragmenti bukovih šuma kojoj se u široj zoni priključuje planinski javor - *Acer heldreichii* (*Aceri-fagetum*). Šume su u prošlosti dosta krčene zbog stvaranja pašnjaka. U zoni bukve najprije se javljaju visoka stabla, a iznad njih zakrčljali šumarci pretplaninske bukve (*Fagetum subalpinum*) koja dopire do visine od 1800 m. Iznad ove zone nastavlja se najviši sprat šumske vegetacije koji pripada boru krivulju (*Pinus mughus*). Zajedno sa krivuljem javlja se i kleka (*Juniperus communis-intermedia*) koja takođe zauzima znatne površine. Gustina ovog biljnog pokrivača varira od manjih grupa žbunova do prostranog kompleksa gustog prepleta. Vrste koje se prate kleku su: *Vaccinium vitis-idea*, *Lusula silvatica*, *Lusula pilosa*, *Vaccinium myrtillus*, *Lusula nemorosa*, *Lusula lusulina* itd.

Od drvenastih vrsta svojom dekorativnošću ističu se: *Sorbus aucuparia*, *Sambucus racemosa*, *Ribes petraeum* i druge.

Endemična vrsta lincure (*Gentiana laevicalyx Rohl.*) prvi put je otkrivena na Savinom kuku i nalazi se na nacionalnoj listi zaštićenih vrsta (Riješenje o stavljanju pod zaštitu pojedinih biljnih i životinjskih vrsta, Sl. list RCG br. 76/06).

Visokoplaninski pašnjaci i kamenjari obuhvataju vrhove iznad gornje šumske granice. Ovaj biotop karakteriše se travnatim zajednicama koje su sa visinom sve oskudnije i postepeno prelaze u kamenjare. U ovoj zoni se mjestimično javljaju veće ili manje sastojine bora krivulja. Najvisočiji pojas karakterišu stijene i litice.

Pejzaž

Područje pripada planinskom tipu predjela koji je u prostornoj vezi sa visokoplaninskim predjelom viših zona Durmitora. U nižim zonama javljaju se manji antropogeni prostori (ruralnog i periurbanog karaktera), a predio postepeno prelazi u planinsku visoravan.

Predio je otvoren sa dugačkim vizurama na Jezersku površ. Posebno su impresivne vizure na okolne visokoplaninske grebene. Zastupljenost više područja različitog karaktera u vidnom polju odražava se ne samo na obogaćivanje sadržaja već i na vizuelni, funkcionalni i kvalitet panoramskog doživljavanja prostora.

Planinski tip predjela obuhvata više subalpske zone. Karakterišu ga široko rasprostranjene livade, pašnjaci i mozaično raspoređeni šumski kompleksi. Prostor odiše prirodnošću, svježinom i zelenom bojom. Cvjetne livade su bogate vrstama sa izraženim dekorativnim svojstvima.

Visokoplaninski tip predjela obuhvata prostore planinskih grebena, vrhova i litica. Poklapa se sa zonom gornje šumske granice i golih planinskih vrhova. Karakteriše se travnatim zajednicama koje postepeno prelaze u kamenjare, a na najvišim vrhovima Durmitora javljaju se i trajni snježnici.

Gubitak odnosno promjena prostornog integriteta značajno utiče na percepciju područja i identitet očuvanog prirodnog pejzaža. U cilju zaštite autentične slike područja, neophodno je da se, prilikom svih intervencija u prostoru, što više očuvaju prirodni ekosistemi i karakteristični strukturni elementi pejzaža. Osnovni problem su žičare, ski staze i turistički objekti.

Koncept pejzažnog uređenja

Planom se predviđaju pejzažne intervencije u funkciji održivog turizma. Ovo, sa jedne strane, podrazumijeva afirmaciju pejzažnih vrijednosti prostora kroz očuvanje i unaprijeđenje dominantnih strukturnih elemenata predjela, a sa druge strane pejzažno oblikovanje izgrađenih zona i njihovo integriranje sa prirodnim okruženjem. Zahvati su planirani tako da se izbjegnu veće promjene u predjelu, odnosno da se svedu na najmanju mjeru.

Koncept pejzažnog uređenja bazira se na:

- zaštiti šumskih površina, livada i pašnjaka
- očuvanju karaktera predjela
- funkcionalnom zoniranju zelenih i slobodnih površina
- usklađivanju kompozicionog rješenja zelenila sa namjenom površina
- maksimalnoj zaštiti i uklapanju postojećeg vitalnog i funkcionalnog drveća u urbanistička rješenja
- upotrebi autohtonih biljnih vrsta
- zabrani korišćenja invazivnih vrsta.

Kategorizacija zelenih površina izvršena je prema njihovoj namjeni. Planirani su objekti pejzažne arhitekture javne namjene (zelenilo uz saobraćajnice; uređene javne zelene površine), ograničene namjene (zelenilo uz turizam – hotel, turističko naselje; zelenilo uz turizam – hotel; zelenilo uz turizam – pension; zelenilo uz turizam – bungalovi; zelenilo uz turizam – planinski dom; zelenilo turističkih stambenih objekata – vikendice; zelenilo komercijalnih sadržaja) i specijalne namjene (livade i pašnjaci; šume).

Smjernice za pejzažno uređenje prostora

Zelenilo uz saobraćajnice

Na kružnim razdjelnim ostrvima saobraćajnica kao i na manjim slobodnim površinama uz saobraćajnice planirati parterne zelene površine. Preporučuje se formiranje alpinuma.

Za oblikovanje proširenja uz saobraćajnice predvidjeti parterno zelenilo kao i manje grupe drveća vodeći računa o vizurama i preglednosti saobraćaja.

Na centralnim parking prostorima planirati ostrva sa parternim zelenilom, kratke (prekinute) drvoredne zaslade i/ili manje grupe drveća. Sadnju vršiti u travnim trakama ili u otvorim za sadnice u zastoru.

Kao podloga za parking mjesta preporučuje se: raster element - trava, kamene ploče – trava, prefabrikati – trava i sl.

Koristiti autohtone vrste drveća (školovane sadnice iz obližnjih rasadnika), žbunja, perena i trava.

Uređene javne zelene površine

Uređene javne zelene površine planirane su kao jedinstvene funkcionalne i prostorne cjeline. Pored estetske imaju i rekreativnu funkciju, pa se uvode određeni sportsko-rekreativni sadržaji (dječija igrališta, klizalište, pješačke i biciklističke staze).

Prostor zadržava prirodnu morfologiju i strukturu.

Smjernice za uređenje:

- upotreba autohtonih biljnih vrsta
- maksimalno očuvati postojeću vegetaciju livada i pašnjaka
- kod uvođenja pejzažnih grupacija i soliternih zasada voditi računa o preglednosti prostora i vizurama, a kompoziciju zasada uskladiti sa karakterom predjela
- očuvati prirodnu konfiguraciju terena, vizure i pojedinačna stabla
- prostor opremiti funkcionalnim mobilijarom prilagođenim planinskom ambijentu (klupe, kante za otpatke, informativne table, drvene nadstrijehnice, piknik garniture, oprema za igru djece i ostali prateći sadržaji)
- predvidjeti sistem pješačkih staza i platoe za odmor i okupljanje
- objekte parterne arhitekture projektovati u skladu sa principima arhitektonskog naslijeđa, sa autentičnim (kamen, drvo, trava) i tehnički prilagođenim savremenim materijalima
- staze raditi od prirodnog materijala – preporučuje se travnati zastori sa pragovima i ivičnjaci ma od kamena ili od drvenih oblica / poluoblica
- nakon postavljanja podzemne instalacije (vodovod, kanalizacija, elektro i telekomunikacioni vodovi) obavezna je obnova uništenog biljnog pokrivača
- pri zatravljanju manjih degradiranih površina, melioracione radove vršiti bez razoravanja, sa umjerenom upotrebom đubriva, uz primjenu autohtonih trava
- koristiti školovane sadnice iz obližnjih rasadnika.

Zelenilo uz turizam (hotel, turističko naselje, pansion, bungalov, planinski dom) i Zelenilo turističkih stambenih objekata (vikendice)

Slobodne i zelene površine oblikovati u skladu sa predionim specifičnostima, kako ekološkim tako i ambijentalnim, kao i sa zahtjevima turističke ponude na način koji oslikava postojeći izgled predjela. Kroz pejzažno uređenje omogućiti sadejstvo prirode i izgrađenih struktura.

Za planirani hotel sa 4 zvjezdice, pripadajuća zelena odnosno slobodna površina po jednom ležaju iznosi 60 m². Pješačke staze prilagoditi karakteristikama terena i uklopiti u pejzaž.

Smjernice za uređenje:

- povezivanje zelenih površina u jedinstven sistem sa pejzažnim okruženjem
- maksimalno očuvati postojeću vegetaciju livada i pašnjaka
- očuvati prirodnu konfiguraciju terena
- koristiti isključivo autohtone biljne vrste
- zasade kompoziciono rješavati u slobodnom stilu podražavajući prirodne forme iz okolne vegetacije. Sadnju vršiti u grupama i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim grupacijama
- formiranje alpinuma
- obzbijediti potrebnu osunčanost objekata
- u zonama turističkih objekata predvidjeti platoe i sistem pješačkih staza
- platoe i druge veće zastrte površine u zonama turističkih objekata zasaditi soliternim stablima ili manjim grupama drveća. Sadnju vršiti u zelenim trakama, u otvornosti za sadnice u zastoru ili u dekorativnim posudama
- kod zatravljanja manjih degradiranih površina, melioracione radove vršiti bez razoravanja, sa umjerenom upotrebom đubriva, uz primjenu autohtonih trava
- objekte parterne arhitekture projektovati u skladu sa principima arhitektonskog naslijeđa, sa autentičnim (kamen, drvo) i tehnički prilagođenim savremenim materijalima
- na platoima i duž staza postaviti klupe i potrebni mobilijar prilagođen planinskom ambijentu i planiranim sadržajima
- informativne table raditi od prirodnog materijala (drvo, kamen)
- ograđivanje vršiti sa niskim drvenim/kamenim ogradama u skladu sa lokalnom arhitekturom
- duž parking prostora formirati drvoredne zasade i ostrva sa parternim zelenilom u skladu sa smjernicama datim za zelenilo uz saobraćajnice
- koristiti školovane sadnice iz obližnjih rasadnika.

Zelenilo komercijalnih sadržaja

Zelene površine uz objekte komercijalnih sadržaja (ski servis - žičara, trgovina, ugostiteljstvo) imaju dekorativno-estetsku funkciju i važnu ulogu u uspostavljanju kontakta sa korisnicima usluga. Koristi se i kao mjesto za kraći odmor posjetilaca.

Kompoziciono i koloritsko rješenje treba da doprinese stvaranju prijatne sredine. Glavne prilaze rješavati parternim zelenilom sa dekorativnim vrstama niskog i poleglog žbunja i perena. Preporučuje se formiranje alpinuma.

Objekte parterne arhitekture (staze, platoe, stepeništa) projektovati od prirodnog materijala (trava, drvo, kamen) u skladu sa principima arhitektonskog naslijeđa. Prostor opremiti funkcionalnim mobilijarom. Informativne table raditi od prirodnog materijala (drvo, kamen).

Za zatravljanje manjih degradiranih površina u zoni žičare, melioracione radove vršiti bez razoravanja, sa umjerenom upotrebom đubriva, uz primjenu autohtonih trava

Parking prostore urediti u skladu sa smjernicama datim za zelenilo uz saobraćajnice.

Livade, pašnjaci i šume

Zona prirodnog predjela, sa livadama, pašnjacima i površinama pod šumom, zadržava svoj osnovni izgled i strukturu. Predstavlja matricu očuvanog planinskog predjela na lokalitetu Savin kuk sa ekološki značajnim i osjetljivim staništima. Pored zaštitne, naučne i edukativne funkcije, ove zona ima i socijalnu funkciju (rekreacija – šetnja, trčanje i sl.). Takođe, obezbjeđuje direktnu vezu sa Nacionalnim parkom.

S obzirom da osnovna strategija odnosa prema predjelu treba da omogući očuvanje i zaštitu prirodnih i prirodi bliskih predjela (sa elementima kulturnog predjela) uz nužno sadejstvo sa aktivnostima koje neće ugroziti osnovni karakter predjela, uređenje i korišćenje ove zone podrazumijeva slijedeće aktivnosti:

- očuvanje cjelovitosti i karakteristike livada i pašnjaka
- očuvanje sadašnjih granica šume
- površine pod šumom održavati u pravcu stabilnih i vitalnih sastojina i povećanju sklopa
- zabrana upotrebe vještačkih đubriva
- saniranje erozije primjenom bioloških mjera uz upotrebu autohtonih biljnih vrsta.

Mjere rekreativnog opremanja:

- staze raditi od prirodnog materijala sa zemljanjim zastorom, a na pojedinim pozicijama pragove i ivičnjake raditi od kamena ili od drvenih oblica/poluoblica
- na atraktivnim lokacijama postaviti klupe od prirodnog materijala (drvo, kamen)
- signalizacija staza, postavljanje informativnih tabli i putokaza od prirodnog materijala (drvo, kamen).

Prijedlog vrsta za ozelenjavanje

Kod izbora sadnog materijala koristiti autohtone vrste u skladu sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima. Sadnice moraju biti zdrave, rasadnički pravilno odnjegovane.

Opšti prijedlog sadnog materijala:

- **Četinarsko drveće:** *Abies alba*, *Picea abies*, *Pinus silvestris*, *Taxus bacata*.
- **Listopadno drveće:** *Acer heldreichii*, *Betula alba*, *Fagus moesiaca*, *Sorbus aucuparia*.
- **Žbunaste vrste:** *Daphne blagayana*, *Daphne mezereum*, *Lonicera alpigena*, *Juniperus communis-intermedia*, *Juniperus sibirica*, *Pinus mugo*, *Vaccinium myrtillus*, *Vaccinium vitis-idea*, *Arctostaphylos uva-ursi*, *Salix grandifolia*, *Salix retusa*, *Ribes petraeum*, *Rosa pendulina*.
- **Zeljaste biljke:** *Dianthus sanguineus*, *D. bertisceus*, *D. integer.*, *Trollius europaeus*, *Narcissus radiiflorus*, *Leontopodium alpinum*, *Iris bosniaca*, *Lilium bosniacum*, *Linum capitatum*, *Euphorbia capitulata*, *Viola zoysii*, *Linaria alpina*.

Procjena troškova

Procjena troškova za pejzažno uređenje				
br.	opis radova	površina m ²	jed. cijena €/m ²	cijena €
1.	Zelenilo uz saobraćajnice			

	ozelenjavanje	30.016	x	0.5	=	15.008
	Ukupno:					15.008
2.	Uređene javne zelene površine					
	ozelenjavanje	27.204	x	1	=	27.204
	Ukupno:					27.204
3.	Zelenilo uz turizam (hotel, turističko naselje, pansion, bungalov, planinski dom)					
	ozelenjavanje	26.686	x	3	=	80.058
	Ukupno:					80.058
4.	Zelenilo turističkih stambenih objekata (vikendice)					
	ozelenjavanje	29.264	x	1	=	29.264
	Ukupno:					29.264
5.	Zelenilo komercijalnih sadržaja					
	ozelenjavanje	10.952	x	1	=	10.952
	Ukupno:					10.952
6.	Livade i pašnjaci					
	njega	222.859	x	0.1	=	22.286
	Ukupno:					22.286
7.	Šume					
	njega	5.000	x	0.2	=	1.000
	Ukupno:					1.000
	UKUPNO ZA PEJZAŽNO UREĐENJE					185.772

6.6. SMJERNICE ZA IZGRADNJU SKIJAŠKE INFRASTRUKTURE

Liftovi

Prostornim konceptom se predlaže uklanjanje svih postojećih liftova. Postavila bi se 4 nova lifta na lokacijama koje se podudaraju sa promjenama u prirodnim odlikama terena (područje u potpunosti pokriveno liftovima). Svaki lift bi pokrивao staze različite težine, koje zajedno formiraju spektar terena za razne skijaške vještine, od početničkog nivoa do onih za iskusne skijaše. Ukupan kapacitet liftova bi iznosio oko 3,800 skijaša.

Postojeća uspinjača u nižem dijelu staze bila bi zamijenjena brzom uspinjačom sa korpama za više osoba (lift A). Vožnja ovim liftom bi se završavala na liniji grebena koji dijeli glavna sjeverna i južna područja sa skijaškim terenima, čime bi se obezbijedio pristup ovim područjima. Prosječna dužina lifta bi iznosila oko 920 metara, sa vertikalnim usponom od 295 metara. Omogućio bi se i pristup na površini od 50 hektara i na terenima koji bi odgovarali novajlijama i osrednjim skijašima, što sa prethodnim liftom u nižem dijelu nije bilo moguće postići jer se vožnja ovim liftom završavala na strmijim terenima, u gornjem dijelu skijališta. Teoretski, kapacitet lifta bi iznosio 2,400 osoba po satu, ali bi stvarni kapacitet lifta u prosjeku bio 1,600 osoba po satu (računajući i prazne i djelimično popunjene korpe). Optimalna nosivost ovog lifta iznosila bi 970 skijaša.

Postojeći lift u gornjem dijelu bio bi zamijenjen uspinjačom sa korpama za tri osobe (lift B). Lift bi bio oko 1,060 metara dug sa vertikalnim usponom od 620 metara. U poređenju sa starim gornjim liftom, njegov terminal u nižem dijelu staze bio bi pomjeren na dno glavnog središnjeg planinskog podnožja, a njegov gornji terminal bi se nalazio blizu samog vrha planine čime bi se ostvario bolji pristup skijaškoj cjelini, čija površina iznosi 70 ha, i čiji je teren pogodan za skijaše nivoa od naprednog do iskusnog. Teoretski, lift bi imao kapacitet oko 1,800 osoba po satu i stvarni kapacitet od približno 1,550 osoba po satu. Njegov optimalan kapacitet nosivosti iznosio bi 745 skijaša.

Predlaže se uvođenje nove brze uspinjače (lift C) kako bi se obezbijedio pristup novim terenima na južnom dijelu skijališta. Lift bi bio oko 1,860 metara dug, sa vertikalnim usponom od 780 metara. Liftom bi se obezbijedio pristup cjelini površine 125ha gdje su tereni pogodni za skijaše nivoa od osrednjeg do iskusnog. Teoretski, kapacitet lifta bi iznosio 2,400 ljudi po satu, međutim, njegov stvarni kapacitet iznosi oko 2,160 ljudi po satu. Optimalna nosivost ovog lifta je 1,470 skijaša.

Predlaže se postavljanje nove uspinjače sa korpama za 3 osobe (lift D) na stazama za početnike i novajlije u podnožju planine. Lift će biti dug oko 580 metara sa vertikalnim usponom od 75 metara. Njime će se obezbijediti pristup cjelini od oko 5ha. Teoretski, kapacitet lifta je 1,800 osoba po satu, ali njegov stvarni kapacitet iznosi oko 1,080 ljudi po satu. Optimalna nosivost lifta iznosi oko 610 skijaša.

Moguće je razmotriti i opciju uvođenja jedne ili nekoliko vrlo kratkih tanjirača za djecu i one koji prvi put staju na skije u blizini ski-baze. One bi bile kraće od 100 metara sa vertikalnim usponom manjim od 10 metara i ne bi značajnije uticale na ukupan kapacitet liftova.

U tabeli ispod dat je prikaz dužine, vertikalnog uspona i kapaciteta predloženih ski liftova.

Naziv lifta	Tip lifta	NMV baze	NMV vrha	Vertikalni pad (m)	Dužina padine (m)	kapacitet (osoba/h)	Kapacitet vrha
A	Višesjedna brza uspinjača	1,520	1,815	295	920	2,400	970
B	Uspinjača sa korpama za 3 osobe	1,680	2,300	620	1,060	1,800	745
C	Višesjedna brza uspinjača	1,590	2,370	780	1,860	2,400	1,470
D	Uspinjača sa korpama za 3 osobe	1,520	1,600	80	580	1,800	610
UKUPNO							3,795

Tabela 1. Kapacitet planiranih liftova

Staze

Postoji ukupno 20 predloženih staza koje zauzimaju površinu od cca 116.3ha. Pored postojećih staza, novi sistem liftova i terena omogućice pristup hiljadama dodatnih hektara terena na otvorenim padinama iznad padina pokrivenih šumom, u gornjim djelovima planine, namijenjenim naprednim i iskusnim skijašima.

Cjelina A

Cjelina A sadrži 6 staza koje zauzimaju površinu od 33ha i po težini kreću se od onih za novajlije do onih za napredne skijaše. Uopšte, ova cjelina je najpodesnija za novajlije i slabije-osrednje skijaše, jer je gotovo dvije trećine staza klasifikovano za ovu kategoriju težine. Najduža staza je A-1, duga 2.1km.

Cjelina B

Cjelina B sadrži 7 staza ukupne površine 40ha. Ova cjelina je najpogodnija za napredne i iskusne skijaše, jer je gotovo dvije trećine terena klasifikovano u kategoriji koja odgovara ovom stepenu težine. Najduža staza je B-6, duga 1.8 kilometara.

Cjelina C

Cjelina C sadrži 6 staza ukupne površine 40ha. Ova cjelina je najpodesnija za osrednje i napredne skijaše, jer je gotovo tri četvrtine terena klasifikovano u kategoriju koja odgovara ovom stepenu težine staza. Najduža staza je C-1, duga 2.5 kilometra.

Cjelina D

Cjelina D sadrži jednu glavnu stazu namijenjena početnicima. Prosječan nagib na 665 metara dugoj stazi iznosi 11%.

Van granica

Savin kuk se nalazi na samoj granici NP „Durmitor“. Usljed ovakvog položaja on omogućava pristup terenima na zapadu rizorta koji nude uslove za alpsko skijanje. Gosti bi mogli liftovima da se penju na veću nadmorsku visinu, zatim da izađu iz rizorta na nekoliko punktova kako bi krenuli u jednodnevne ili višednevne ekspedicije. Uprkos tome što se zapadno od terminala liftova B i C na vrhu planine pružaju dosta strmi tereni, koji onemogućavaju pristup, u srednjem dijelu staze B6 i južno od gornjeg dijela staze C1 pristup terenima u Parku je lakši.

Naziv staze	NMV baze	NMV vrha	Vertikalni pad	Dužina padine	Širina padine	Površina (ha)	Prosječan nagib (%)	Maksimalan nagib (%)	Klasifikacija
Lift A									
A – 1	1520	1815	295	2140	40	8.6	14%	36%	Novajlije
A – 2	1520	1810	290	1290	55	7.1	22%	44%	Nizi-osrednji

A – 3	1520	1680	160	755	55	4.2	21%	40%	Nizi-osrednji
A – 4	1565	1720	155	555	60	3.3	28%	58%	Napredni
A – 5	1520	1780	260	1075	50	5.4	24%	60%	Napredni
A – 6	1815	2110	295	730	60	4.4	40%	52%	Osrednji
Ukupno				6545		32.9			

Lift B									
B – 1	2080	2300	220	625	55	3.4	35% Advanced	70%	Napredni
B – 2	1700	1915	215	825	50	4.1	26%	45%	Osrednji
B – 3	1680	2300	620	1570	60	9.4	39%	70%	Napredni
B – 4	1680	2300	620	1260	65	8.2	49%	88%	Iskusni
B – 5	1740	2090	350	600	60	3.6	58%	64%	Napredni
B – 6	1680	2275	595	1810	45	8.1	33%	55%	Osrednji
B – 7	2135	2370	235	560	40	2.2	42%	70%	Napredni
Ukupno				7250		39.2			

Lift C									
C – 1	1590	2370	780	2535	55	13.9	31%	53%	Osrednji
C – 2	2170	2260	90	175	45	0.8	51%	55%	Napredni
C – 3	1640	2370	730	2005	55	11	36%	68%	Napredni
C – 4	1590	2370	780	1840	70	12.9	42%	80%	Iskusni
C – 5	1825	1890	65	300	30	0.9	22%	40%	Nizi-osrednji
C – 6	1720	1770	50	245	30	0.7	20%	30%	Nizi-osrednji
Ukupno				7100		40.3			

Lift D									
D – 1	1520	1600	75	665	60	4.0	11%	21%	Početni
Ukupno				665		4.0			

Sve ukupno				21,560		116.3			
------------	--	--	--	--------	--	-------	--	--	--

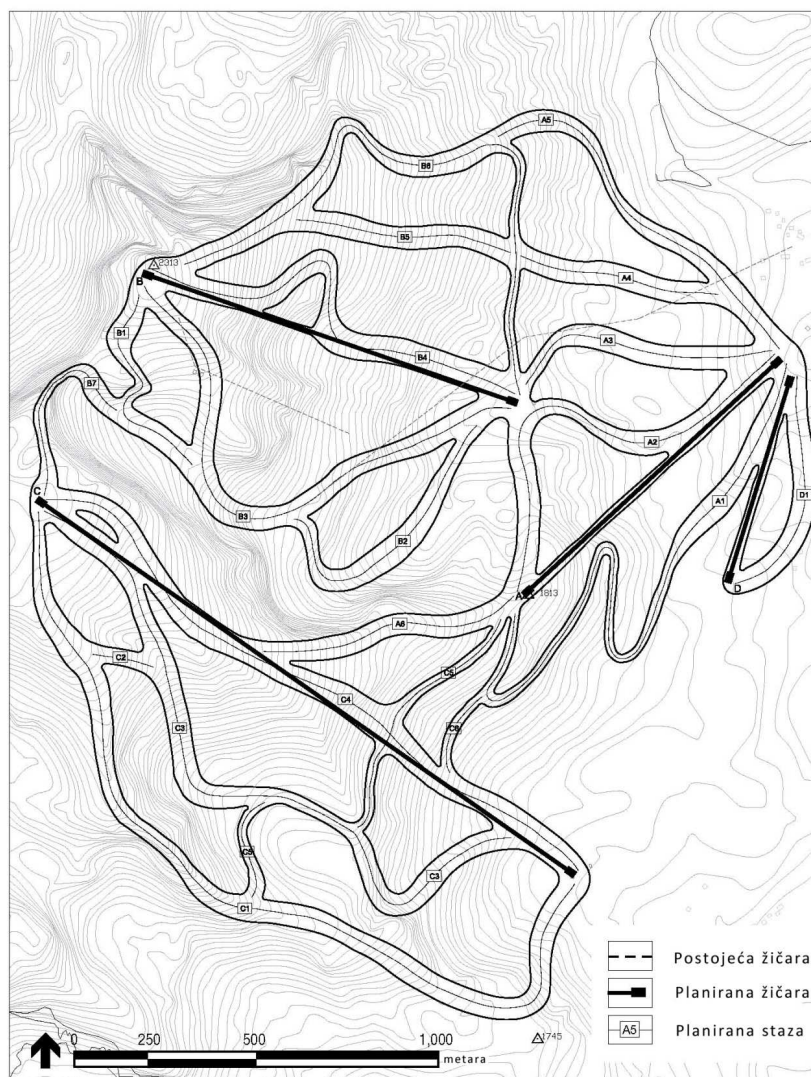
Tabela 2. Planirane staze

Proizvodnja snijega

Može se javiti problem nedostatka vode za proizvodnju vještačkog snijega na Savinom kuku. Neophodno je uraditi studiju kojom bi se utvrdila raspoloživa količina vode i na osnovu nje izračnati kapacitete za proizvodnju vještačkog snijega. Mogućnost proizvodnje vještačkog snijega je preduslov za ekonomski održivo funkcionisanje regionalnog destinacijskog rizorta, jer se time umnogome povećava vjerovatnoća da će u rizortu moći da se obezbijede prihvatljivi sniježni uslovi. Ovaj faktor posebno dolazi do izražaja za vrijeme novogodišnjih i božićnih praznika, kada turisti češće idu na odmore a dubina sniježnog pokrivača je manja. Ukoliko bi se obezbijedili stabilniji sniježni uslovi, gosti bi sa većom sigurnošću mogli da planiraju svoj odmor u Durmitorskom regionu.

Lavine

Ovaj teren obiluje padinama čiji nagib prelazi 60%, što znači da je rizik od pojave lavina povećan. Stoga će biti neophodno sprovesti mjere kontrole lavina u okviru terena koji nude normalne uslove za skijanje. Iste mjere se moraju koristiti i za terene na padinama na kojima skijanje nije dozvoljeno jer su isuviše strme (poput litica), sa kojih nanosi lavina mogu da se prošire i na padine ispod njih na kojima je skijanje dozvoljeno.



Slika 4.1 Plan planine

7.0 EKONOMSKA ANALIZA SA TRŽIŠNOM PROJEKCIJOM

7.1. UVODNE NAPOMENE

Svrha i razlozi izrade Ekonomsko- demografske analize

Ekonomska analiza lokacije Savin Kuk na Žabljaku izrađena je na osnovu Programskog zadatka za izradu PPPN za Durmitorsko područje. Ukupna vrijednost investicijskih ulaganja u izgradnju i opremanje turističkih sadržaja na lokaciji Savin Kuk, na kompleksu zemljišta 44,78ha procijenjena je na 81.234.088,14 € (nijesu uključeni troškovi kamata na kreditna sredstva za finansiranje izgradnje).

Kompleks turističkog naselja graditi će se u sklopu urbanistički definisane lokacije a imaće mnogobrojne sadržaje: hotelske, turističke smještajne kapacitete kao što su pansioni, planinski domovi, bungalovi, vikendice, komercijalni sadržaji i servisi.

Procjenom ekonomsko- demografskog uticaja u ovoj analizi ustanovljeno je da investiciono ulaganje karakteriše visoki stepen učinkovitosti ostvarenjem mnogobrojnih koristi sa stanovišta društva uz mogućnost značajnog novog zapošljavanja, uz bitno poboljšanje turističke sportsko- rekreativne ponude Žabljaka.

U trenutku izrade ove analize ne raspolaže se svim relevantnim tržišnim, tehnološkim, finansijskim i organizacijskim pretpostavkama za realizaciju kapaciteta na predmetnoj lokaciji. Naime, ne postoje fiksni parametri pomoću kojih se može sa velikom tačnošću ocijeniti ekonomska održivost projekta izgradnje budući da postoji veliki broj preduslova koji utiču na samu visinu investicije, kao i na troškove upravljanja i održavanja naprijed navedenog projekta turističkog razvoja .

Prema tome, zadatak autora izrade Ekonomkse analize je da ocijeni finansijsku isplativost projekta sa stanovišta društva na osnovu postojećih inputa o projektu primjenjujući globalne standarde poslovanja sličnih turističkih projekata, kao i standarde ocjena investicionih projekata u turizmu. Potencijalnim investitorima informacije iz ove analize mogu pomoći u stvaranju mišljenja o finansijskoj održivosti i riziku namjeravanih ulaganja.

Polazne pretpostavke izrade analize

Na osnovu detaljne razrade lokaliteta Savin Kuk na Žabljaku, zasnovane na analizi postojeće izgrađenosti lokaliteta, kako u dijelu infrastrukturne opremljenosti tako i u dijelu izgrađenosti objekata za stanovanje, turističkih i komercijalnih sadržaja, bilo je potrebno izraditi ovu ekonomsku analizu koja će dati okvirne procjene o visini, strukturi i dinamici ulaganja, koristima vezanim za zaposlenost, lokalne prihode i drugo. U planiranim investicionim ulaganjima na ovoj lokaciji dominantni su turistički sadržaji i infrastrukturno opremanje od opšteg ekonomskog interesa.

Ekonomska analiza izrađena je na osnovu sljedećih pretpostavki:

- Analizirano razdoblje odnosi se na vrijeme izgradnje i pet godina eksploatacije;
- Svi proračuni i troškovi izrađeni su u stalnim cijenama, a tekuće cijene ovdje nisu date,
- Zainteresovani korisnici prostora i nosioci izgradnje, domaći i strani investitori svoje projekte prilagođavaju generalnom konceptu i planovima namjene površina,
- Nosioci izgradnje u svojim projektima turističkih naselja predviđaju i grade dio javne infrastrukture što im se naknadno uračunava u propisane naknade komunalnih doprinosa,

7.2. Demografski razvoj

Osvrt u pogledu ljudskih resursa

Durmitor sa prirodnim i kulturnim vrijednostima predstavlja izuzetnu šansu za razvoj. Nalazi se na UNESCO listi svjetske kulturne baštine i oblast je zaštićena kao Nacionalni Park.

Najveće urbano jezgro u regiji je Žabljak gdje je i sjedište opštine. Ukupan broj stanovnika opštine, prema popisu stanovništva u 2011. godini, iznosi 3569 od čega gradsko stanovništvo čini 1723 a ostala naselja imaju 1846 stanovnika. Upoređujući broj stanovnika u predhodnim popisima evidentno je smanjenje broja stanovnika i to sa 6773 iz popisa 1961 na 4204 po popisu 2003.

Prostor obuhvaćen Detaljnom razradom lokaliteta Savin kuk pripada centralnom dijelu opštine Žabljak i čini dio naselja Motički Gaj. U naselju Motički Gaj po popisu 2011. godine živjelo je 156 stanovnika u 41 domaćinstvo. Slično je bilo i po popisu 2003 kada je u 38 domaćinstava bilo 158 stanovnika. Prosječan broj stanovnika u domaćinstvima u naselju Motički Gaj je 3,8, što je iznad prosjeka opštine Žabljak (2,8).

Nedovoljna ekonomska razvijenost, slaba saobraćajna povezanost, klimatski uslovi i dr. uticali su na migraciju stanovništva. To je naročito bilo izraženo u periodu industrijalizacije, kada je radno sposobno stanovništvo odlazilo u industrijske centre, što je dovelo do deagrarizacije sela i prenaseljenosti gradova. To je imalo uticaja i na starosnu strukturu stanovništva u opštini Žabljak, gdje je proces starenja stanovništva izraženiji nego, na primjer, u središnjoj i južnoj regiji. Po popisu stanovništva 2003. god. prosječna starost stanovništva u opštini Žabljak iznosila je 39,7 godina, što je iznad prosjeka Crne Gore 35,9 godina. Prema rezultatima popisa 2011. godine situacija se pogoršala tako da je prosječna starost stanovništva u Žabljaku 41,9 godina znatno iznad prosjeka Crne Gore koji iznosi 37,2 godine. Polna struktura stanovništva je uravnotežena, tako da imamo po popisu 2003. u opštini Žabljak 2066 muškaraca i 2138 žena. Slično je i po popisu 2011. po kojem je u Žabljaku bilo 1773 muškaraca i 1796 žena.

Od ukupno aktivnog stanovništva 1248, poljoprivredom se bavi 418 stanovnika, trgovinom 92, u prerađivačkoj industriji je zaposleno 37, snabd. el. energijom 47, građevinarstvu 12, saobraćaju 43, finansijskim i poslovnim uslugama 22, državnoj upravi 189, obrazovanju 77, zdravstvu 33, komunalnim uslugama 173, nepoznato 19.

Pod uticajem namjeravanih ulaganja u turizmu mijenjaće se znatno etnička i društvena struktura, naročito u toku turističke sezone.

Planirani broj turista u novim kapacitetima od 337 ležajeva i oko 270 u vikendicama u špici sezone značajno bi opteretilo kapacitet za prijem. Pošto bi značajno više ljudi bilo potrebno za opsluživanje, broj stalnih stanovnika bi se vjerovatno morao uvećati u odnosu na postojeći broj. Do toga će svakako doći, ali ne u značajnijem postotku, zato se računa na značajnu sezonsku radnu snagu.

Ovaj projekt ne bi morao imati ključni uticaj na strukturu zajednice i socijalnu koheziju ukoliko nova, dodatna radna mjesta, kao što je za očekivati, preuzmu crnogorski građani.

Najveće promjene će se vjerojatno pokazati u toku faze gradnje, sa dolaskom velikih timova radnika odjednom. Međutim, ti timovi vjerovatno neće ostati i ne bi morali imati trajnog utjecaja. Pošto lokalno stanovništvo nije stalno zaposleno i/ili nije zaposleno u punom kapacitetu, glavno osjetljivo pitanje bi bilo ukoliko realizacija planiranih investicija bude praćena prilivom stranih radnika a da se prvo ne da prednost i obuka lokalnom stanovništvu (posebno mladima). Bez obzira na naprijed navedeno, ovdje navodimo razvojno ograničenje uslijed nedostatka stručnih ugostiteljsko-turističkih kadrova.

Da bi lokalno stanovništvo imalo koristi od predložene izgradnje, biće potrebna znatna obuka iz okruženja hotelskih i turističkih usluga. Samo mali broj mladih ljudi stiče univerzitetsku diplomu (a većini nedostaje iskustvo u menadžmentu i administraciji) da bi iskoristili nove prilike koje traže veći nivo vještina. Takođe, nedostaje dovoljno poznavanje engleskog i drugih stranih jezika. Predložena izgradnja neće donijeti značajniju korist lokalnom stanovništvu ukoliko im se ne omogući obuka iz stranih jezika, upravljanja hotelima i uslužnim djelatnostima.

Uticaj planirane investicije na zaposlenost

Današnje smještajne mogućnosti za turiste su skromne, a sastoje se od pojedinačnih apartmana i soba u pensionima i kućama lokalnog stanovništva. Realizacijom planiranih sadržaja na lokaciji Savin Kuk smještajni kapaciteti i druge turističke usluge biće znatno povećane prvenstveno izgradnjom kvalitetnog hotelskog smještaja na skijalištu. Hoteli, pensioni i drugi turistički sadržaji na toj lokaciji angažovaće najveći broj stalnih i sezonskih radnika turističko-ugostiteljske struke.

Nakon izgradnje i opremanja turističkih objekata, za sve sadržajne cjeline planira se 600 zaposlenih. Sa takvim turističkim razvojem Opština Žabljak dobija jednu novu, ne samo turističku nego i društveno-ekonomsku dimenziju. Za očekivati je da određene stručne profile zaposlenih neće biti moguće naći na području opštine pa ni šire.

Realizacija ovog projekta, bez obzira na poteškoće osiguranja potrebnog broja zaposlenih na nivou lokalne zajednice, imaće i druge koristi, pa ovdje navodimo samo neke:

- stimulisanje ekonomskog rasta opštine Žabljak;
- kvalitetniju zaštitu okoline zbog izgradnje infrastrukture, boljeg upravljanja otpadom i otpadnim vodama;
- sprječavanje divlje izgradnje;
- razvoj nove ponude usluga;

Ostale koristi za lokalnu zajednicu i državu date su u poglavlju 3 ove Analize.

7.3. PROCJENA EKONOMSKIH PARAMETARA PLANIRANE IZGRADNJE

Procijenjena investiciona vrijednost planskih rješenja

Na slijedećoj stranici iskazani su očekivani troškovi za planirane radove koje je potrebno izvesti radi realizacije planiranih sadržaja na lokalitetu Savin Kuk, po namjeni i sadržajnim cjelinama. Svi troškovi izgradnje su procijenjeni i mogu znatnije odstupati. Procjene su izvršene na bazi iskustava za slične lokacije.

Osnova ovih procjena je dobijanje referentnih početnih veličina na bazi kojih će se kasnije graditi model finansiranja buduće izgradnje, no uvijek na nivou prvih procjena koje je kroz adekvatnu tehničko-tehnološku dokumentaciju potrebno verifikovati i korigovati. Ocjenjujemo moguća odstupanja do +/- 20% u konačnom izvođenju, što je za studije ovog ranga prihvatljivo.

Ukupna ulaganja u infrastrukturno opremanje

Red.broj	Struktura ulaganja	Iznos ulaganja	% ulaganja
1	saobraćajna infrastruktura	2,138,250.00	46.06
2	hidrotehnička infrastruktura	1,475,150.00	31.77
3	elektrotehnička infrastruktura	630,000.00	13.57
4	telekomunikaciona infrastruktura	213,570.00	4.60
5	pejzažna arhitektura	185,772.00	4.00
	ukupno	4,642,742.00	
	PDV 17%	789,266.14	
	UKUPNO	5,432,008.14	

Predloženo rješenje lokacije diktira cijene i troškove izradnje , opremanja i uređenja iste.
 Za izradu projektne dokumentacije, angažovanje nadzornih organa, marketing, koristili smo cijene koje su važeće na našem tržištu u periodu izrade analize.

Rekapitulacija troškova namjeranih ulaganja lokalitet Savin Kuk

NAMJENA		struktura				Vrijednost postojeće	Vrijednost planirano	UKUPNO EUR
		BGP Postojeće		BGP Planirano				
		m²	cijena /m²	m2	cijena/m²			
1	Izgradnja i sanacija objekata	4842.00		48754.00		1,428,400.00	58,303,200.00	59,731,600.00
	Hotel 4*			24000.00	1500.00		36,000,000.00	36,000,000.00
	Hotel 3*			7500.00	1200.00		9,000,000.00	
	Turističko stanovanje	3592.00	300.00	4304.00	800.00	1,077,600.00	3,443,200.00	4,520,800.00
	Turistički pansioni			4100.00	800.00		3,280,000.00	
	Turizam planinski dom			4100.00	800.00		3,280,000.00	
	Turizam bungalovi			1200.00	1000.00		1,200,000.00	
	Komercijalni sadržaji	1250.00	200.00	3250.00	600.00	250,000.00	1,950,000.00	2,200,000.00
	Glavni ulaz u NP			300.00	500.00		150,000.00	150,000.00
	Rušenje objekata	1680.00	60.00			100,800.00		100,800.00
2	Infrastruktura							5,432,008.14
	Saobraćajna infrastruktura						2,501,752.50	2,501,752.50
	Elektroenergetika						737,100.00	737,100.00
	Telekomunikaciona infrastruktura						249,876.90	249,876.90
	Hidrotehnička infrastruktura						1,725,925.50	1,725,925.50
	Pejzažna arhitektura						217,353.24	217,353.24
3	Ostala ulaganja							16,070,480.00
	Projektno tehnička dokumentacija, ekološki elaborati, saglasnosti i dr.			48754.00	20.00		975,080.00	975,080.00
	Oprema hotela			31500.00	150.00		4,725,000.00	4,725,000.00
	Oprema ostalih turist.sadržaja			13704.00	100.00		1,370,400.00	1,370,400.00
	Zemljište							9,000,000.00
	UKUPNO (1 -3) :							81,234,088.14

Projektovani finansijski rezultati turističkih kapaciteta

Projekcija prihoda i rashoda na bazi eksploatacije turističkih kapaciteta sa pratećim sadržajima (wellness, restorani, caffe bar, diskoteka...) zasniva se na predviđanjima broja noćenja u pojedinim periodima kalendarske godine a na bazi planiranih kapaciteta , aktuelnim cijenama izdavanja soba u hotelima po kategorijama, prihodima na bazi vanpansionske potrošnje kao i uobičajenim hotelskim standardima u pogledu troškova.

Projekcija polazi od pretpostavke da će smještajni kapaciti ostvariti skoro 100%-nu popunjenost u glavnoj ljetnjoj sezoni, 100% -nu popunjenost u zimskoj sezoni, 35-50% u predsezoni i podsezoni uz dobar marketing . Tu se misli , prije svega, na organizovanje seminara, naučnih skupova, povoljnih vikend aranžmana i slično.Tome doprinosi otvaranje novih saobraćajnica, državna politika koja teži razvoju Sjeverne regije kroz razne planove i projekte , zainteresovanost stranih investitora, turistički imidž Durmitorskog područja , rezultati koji su prije sankcija i ekonomske krize bili na zavidnom nivou i mnogi drugi faktori. To nas dovodi do projektovanja prosječne godišnje popunjenosti od 50%.

Kada su u pitanju cijene smještajnih kapaciteta na kojima se zasniva finansijski plan, pretpostavili smo da će cijene dostići nivo razvijenih destinacija do perioda otpočinjanja eksploatacije planiranih kapaciteta.

Prihodi od eksploatacije smještajnih kapaciteta

Tip smjestaja	Broj kreveta	% isk.	Smj.jedini ce	Pros. cijena	Prihod I god.	II godina	III godina	IV godina	V godina
Hotel 4*	400	50	72,000	70	5,040,000.00	5,191,200.00	5,346,936.00	5,507,344.08	5,672,564.40
Hotel 3*	150	50	27,000	35	945,000.00	973,350.00	1,002,550.50	1,032,627.02	1,063,605.83
Pansioni	100	50	18,000	30	540,000.00	556,200.00	572,886.00	590,072.58	607,774.76
Planionski dom	100	50	18,000	25	450,000.00	463,500.00	477,405.00	491,727.15	506,478.96
Bungalovi	48	50	8,640	25	216,000.00	222,480.00	229,154.40	236,029.03	243,109.90
UKUPNO	798				7,191,000.00	7,406,730.00	7,628,931.90	7,857,799.86	8,093,533.85

Prihod po osnovu rada restorana,kafeterija,noćnih klubova i sl. Izračunat je na osnovu iskustvenih parametara u okruženju i planskih orijentacija.Očekuje se njihov dalji rast 3% na godišnjem nivou.

Struktura	Dnevni prihod	Br.dana	I Godina	II godina	III godina	IV godina	V godina
Hoteli							
Vansezona	11,000.00	60	660,000.00	679,800.00	700,194.00	721,199.82	742,835.81
Predsezona	13,750.00	30	412,500.00	424,875.00	437,621.25	450,749.89	464,272.38
Sezona	22,000.00	90	1,980,000.00	2,039,400.00	2,100,582.00	2,163,599.46	2,228,507.44
Podsezona	13,750.00	30	412,500.00	424,875.00	437,621.25	450,749.89	464,272.38
Pansioni,plan. dom, bungalovi							
Vansezona	3,720.00	60	223,200.00	229,896.00	236,792.88	243,896.67	251,213.57
Predsezona	4,960.00	30	148,800.00	153,264.00	157,861.92	162,597.78	167,475.71
Sezona	7,440.00	90	669,600.00	689,688.00	710,378.64	731,690.00	753,640.70
Podsezona	4,960.00	30	148,800.00	153,264.00	157,861.92	162,597.78	167,475.71
UKUPNO			4,655,400.0	4,795,062.0	4,938,913.86	5,087,081.28	5,239,693.71

Ukupno:	vansezona	883,200.00	909,696.00	936,986.88	965,096.49	994,049.38
Ukupno:	predsezona	561,300.00	578,139.00	595,483.17	613,347.67	631,748.10
Ukupno:	sezona	2,649,600.00	2,729,088.00	2,810,960.64	2,895,289.46	2,982,148.14
Ukupno:	podsezona	561,300.00	578,139.00	595,483.17	613,347.67	631,748.10

Direktni troškovi

Troškovi direktnog materijala (hrana, piće i roba) proizilaze iz normativa utrošaka i nabavnih cijena i obračunati su na osnovu sledećih pretpostavki:

- odnos hrane i pića u ukupnim prihodima restorana na godišnjem prosjeku je 35:65 , tako da su i troškovi uzeti u toj srazmjeri
- na osnovu tržišnih ispitivanja u ugostiteljstvu dobijeni su sljedeći podaci o maržama:
 - Hrana - odnos 1: 2,50
 - Piće - odnos 1: 3,20

Struktura	Uk.prihod	% pića	marža	trosak pića	% hrane	marža	trosak hrane	Uk.tr.	Tr.robe	Ukupni tr.
vansezona	883,200.00	65	1:3,20	179,400.00	35	1:2,50	123,648.00	303,048.00		
predsezona	561,139.00	65	1:3,20	113,981.36	35	1:2,50	78,559.46	192,540.82		
Sezona	2,649,600.00	55	1:3,20	455,400.00	45	1:2,50	476,928.00	932,328.00		
Podsezona	561,139.00	65	1:3,20	113,981.36	35	1:2,50	78,559.46	192,540.82		
I godina	4,655,078.00			862,762.72			757,694.92	1,620,457.64	486,137.29	2,106,594.93
II godina	4,748,179.56			880,017.97			772,848.82	1,652,866.79	495,860.04	2,148,726.83
III godina	4,843,143.15			897,618.33			788,305.79	1,685,924.13	505,777.24	2,191,701.37
IV godina	4,940,006.01			915,570.70			804,071.91	1,719,642.61	515,892.78	2,235,535.39
V godina	5,038,806.13			933,882.11			820,153.35	1,754,035.46	526,210.64	2,280,246.10

Troškovi zaposlenih su računati po prosječnim bruto zaradama za stalno zaposlene radnike.

Troškovi održavanja soba su projektovani na cca 3% od ukupnih operativnih prihoda.

Troškovi investicionog održavanja su projektovani na cca 6%.

Amortizacija građevinskih objekata je projektovana na 2,5% i oprema 12%.

Porez na dobit je utvrđen na nivou 9%.

Ostali troškovi (voda, struja,sitan inventar...) su projektovani na cca 5%.

Projektovani bilans uspjeha ugostiteljskih sadržaja

Struktura	I godina	%	II godina	III godina	IV godina	V godina
Ukupni poslovni PRIHODI	13,246,400.00	100	13,643,792.00	14,053,105.76	14,474,698.93	14,908,939.90
Prihodi od smjestaja	7,191,000.00	54.29	7,406,730.00	7,628,931.90	7,857,799.86	8,093,533.85
Prihodi od restorana i barova	4,655,400.00	35.14	4,795,062.00	4,938,913.86	5,087,081.28	5,239,693.71
Prihodi spotra i rekreacije	100,000.00	0.75	103,000.00	106,090.00	109,272.70	112,550.88
Prihodi trgovine	300,000.00	2.26	309,000.00	318,270.00	327,818.10	337,652.64
Ostali prihodi(takse, tel...)	1,000,000.00	7.55	1,030,000.00	1,060,900.00	1,092,727.00	1,125,508.81
Ukupni TROŠKOVI	11,636,595.00	100.00	11,946,092.85	12,266,255.64	12,597,472.30	12,940,146.92
Troškovi hrane i pića	2,106,595.00	18.10	2,169,792.85	2,234,886.64	2,301,933.23	2,370,991.23
Troškovi zaposlenih	5,760,000.00	49.50	5,932,800.00	6,110,784.00	6,294,107.52	6,482,930.75
Troškovi telefona	150,000.00	1.29	154,500.00	159,135.00	163,909.05	168,826.32
Održavanje soba	350,000.00	3.01	367,500.00	385,875.00	405,168.75	425,427.19
Amortizacija i inv.održav.	2,240,000.00	19.25	2,240,000.00	2,240,000.00	2,240,000.00	2,240,000.00
Troškovi turističkim agen.	430,000.00	3.70	451,500.00	474,075.00	497,778.75	522,667.69
Ostali rashodi	600,000.00	5.16	630,000.00	661,500.00	694,575.00	729,303.75
BRUTO DOBIT	1,609,805.00		1,697,699.15	1,786,850.12	1,877,226.63	1,968,792.98
Porez na dobit	144,882.45		152,792.92	160,816.51	168,950.40	177,191.37
NETO DOBIT/GUBITAK	1,464,922.55		1,544,906.23	1,626,033.61	1,708,276.23	1,791,601.61
Neto dob./Uk.prihodi	11.06		11.32	11.57	11.80	12.02

Direktni (finansijski) prihodi Države

Državni direktni prihodi iz ovog projekta uključuju:

- Jednokratni prihodi
 1. prihodi od poreza na promet nepokretnosti
 2. prihodi od građevinskog zemljišta
- Prihodi koji se ostvaruju svake godine
 1. prihodi od poreza na dodatu vrijednost
 2. prihodi od poreza na neto dobit
 3. prihodi od poreza na lična primanja
 4. prihodi od poreza na nepokretnost

Direktni prihodi Države	Iznos	%
Jednokratni prihodi:		
Prihodi od naknada za građevinsko zemljište	5,824,050.00	73.15
Prihodi od poreza na promet nepokretnosti	270,000.00	3.39
Prihodi koji se ostvaruju svake godine:		
Prihodi od poreza na dodatu vrijednost	1,204,841.00	15.13
Prihodi od poreza na lična primanja	518,400.00	6.51
Prihodi od poreza na neto dobit	144,882.00	1.82
UKUPNI PRIHODI:	7,962,173.00	100.00

Prihodi od poreza na promet nepokretnosti

Prihod od poreza na promet nepokretnosti po stopi 3%, država bi trebala najvećim dijelom koristiti za kapitalne izdatke. U varijanti prodaje zemljišta u cilju ukupnjavanja parcela za izgradnju hotelskog kompleksa, za izgradnju saobraćajnica i ostalih sadržaja, može se očekivati prihod od poreza na prenos vlasništva u iznosu od cca 270.000,00 €.

Prihodi od građevinskog zemljišta

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

Prema odgovarajućem članu Odluke Opštine Žabljak o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, imajući u vidu stepen postojeće infrastrukturne opremljenosti i planirana ulaganja u ove sadržaje a koje padaju na teret Investitora, obračunati su sa slijedećim troškovima:

Red.br.	Struktura	Povrsina m ²	Komun.dopr.	Ukupno (EUR)
	HOTELI	31,500.00	141.00	4,441,500.00
	Komercijalni sadržaji	3,450.00	131.00	451,950.00
	Pansioni, planinski dom, bungalovi	9,400.00	99.00	930,600.00
	Turističko stanovanje	4,404.00	78.00	343,512.00
	UKUPNO	48,754.00		5,824,050.00

Prihod od poreza na dodatu vrijednost

PDV na sobe u prvoj godini projektovanog perioda (stopa 7%) iznosi 470.291,40 €.

PDV na ostale sadržaje u prvoj godini projektovanog perioda (stopa 17%) iznosi 734.549,60 €.

UKUPNO PDV (I godina): 1.204.841,00

Prihodi od poreza na neto dobit

Prihod od poreza na neto dobit je procijenjen na 144.882,45.

Prihodi od poreza na lična primanja

	Zaposleni	Broj zaposlenih	Prosj.bruto zar.	Bruto na god.nivou	Porez na zarade 9%
1	Stalno zaposleni	600	800.00	5,760,000.00	518,400.00
	UKUPNO:	600		5,760,000.00	518,400.00

7.4. ZAKLJUČNA OCJENA

Na osnovu izvršene analize mišljenja smo da je projekat turističkog razvoja lokacije Savin Kuk- Žabljak, prihvatljiv za realizaciju.

U sagledavanju prihvatljivosti ove analize treba uzeti u obzir društveni aspekt investicije i opšte društvene koristi opštine Žabljak u stvaranju podsticaja i mogućnosti aktiviranja lokalnog stanovništva na razvijanju cijelog niza pratećih uslužnih djelatnosti što je jedan od osnovnih motiva prihvatanja planiranog projekta. Realizacija ovog projekta zahtjeva upošljavanje 600 radnika, ne računajući dodatna zapošljavanja za obavljanje turističkih i drugih usluga za potrebe opštine Žabljak.

GRAFIČKI PRILOZI

Grafički prilozi

1	Topografsko katastrska podloga sa granicom zahvata	1:1000
2	Postojeće korišćenje prostora	1:1000
3	Plan namjene površina	1:1000
4	Plan parcelacije, regulacije i nivelacije	1:1000
5	Plan saobraćajne infrastrukture	1:1000
6	Plan elektroenergetske infrastrukture	1:1000
7	Plan telekomunikacione infrastrukture	1:1000
8	Plan hidrotehničke infrastrukture	1:1000
9	Plan pejzažnog uređenja	1:1000