

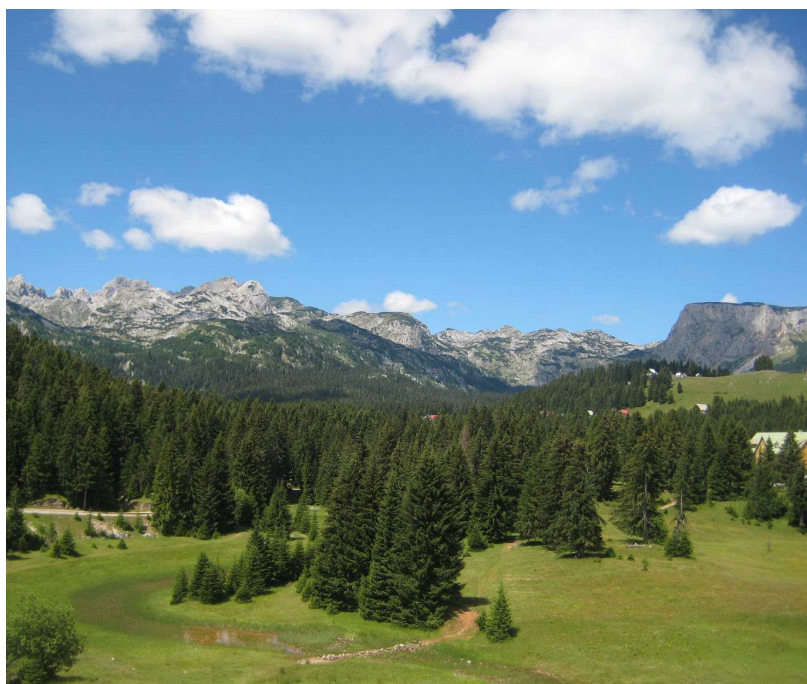


**VLADA CRNE GORE**



**CAU**  
Centar za Arhitekturu i Urbanizam

**PROSTORNI PLAN POSEBNE NAMJENE ZA DURMITORSKO PODRUČJE**  
**DETALJNA RAZRADA LOKALITETA IVAN DO, 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 IVAN DO

**FAZA:** NACRT PLANA

#### **R A D N I T I M**

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

**URBANIZAM:** KSENIJA VUKMANOVIĆ,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 Ź 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" Toronto
- Licenca za izradu planske dokumentacije preduzeća "IBI Group" Toronto
- 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
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	Ortofoto snimak terena	
03	Plan uređenja šire zone	1:2500
04	Analiza postojećeg stanja	1:1000
05	Plan namjene površina	1:1000
06	Plan parcalcije	1:1000
07	Plan regualcije i nivelacije	1: 1000
08	Plan saobraćajne infrastrukture	1:1000
09	Plan elektroenergetske infrastrukture	1:1000
10	Plan telekomunikaciont infrastrukture	1:1000
11	Plan hidrotehničke infrastrukture	1:1000
12	Plan pejzažne arhitekture	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.

Registrator

Valentina Marković

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.





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.  
Indiquer 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		
Additional Information Renseignements supplémentaires		
Ontario Corporation No. N° de la personne morale en Ontario		
Signature Signature		
Print Name of Signatory Nom du signataire en lettres moulées		

## 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		
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.



**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

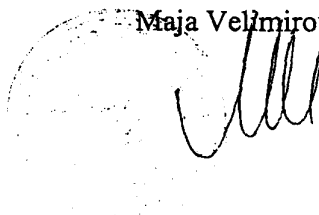
Uvidom u zahtjev broj 05-1125/06-2 od 27.03.2006. godine i priloženu dokumentaciju, podnijetu od strane Ksenije Vukmanović, dipl.ing.arh, iz Podgorice, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za odgovornog planera za izradu planskih dokumenata, na osnovu člana 37 Zakona o planiranju i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

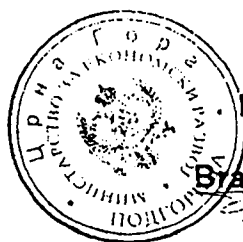
### **O b r a z l o ž e n j e**

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.

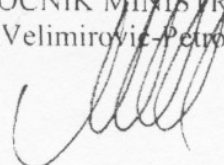
Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

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](mailto: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 km<sup>2</sup> i zahvata djelove pet opština: Žabljak, Pljevlja, Plužine, Šavnik i Mojkovac. U zahvatu Plana nalazi se Nacionalni park "Durmitor", površine od 338,95 km<sup>2</sup> 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.      U V O D N E   N A P O M E N E**

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 prioriternih planskih rešenja.

## 3. PROSTORNI OBUHVAT PLANA

Područje Prostornog plana obuhvata površinu od 1.118,2 km<sup>2</sup> i zahvata dijelove pet opština: Žabljak, Pljevlja, Plužine, Šavnik i Mojkovac. U zahvatu Plana nalazi se Nacionalni park "Durmitor" površine od 338,95 km<sup>2</sup> 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 stvoriće 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 Vjetrovitim 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 vjetrovi su iz južnog smjera sa 15%, zatim iz sjevernog smjera sa 12% i sjeveroistočnog sa 8%. Najređi su zapadni i sjeverozapadni vjetrovi. Najjači udari su kod južnog vjetra i oni se kreću i do 36m/s, dok su sjeverozapadni i sjeverni vjetrovi 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 m<sup>3</sup>/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 km<sup>2</sup>. 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. Infrastrukturna 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;

- Концепт коришћења 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 ekspertska mišljenja stručnjaka, lokalnih poznavaoaca 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 Ivan do planirana je zona turizma I turističkog stanovanja.

Povod za izradu Detaljne razrade lokaliteta je preispitivanje postojećeg stanja uređenja prostora i stvaranje uslova za legalizaciju postojećih i izgradnju novih turističkih objekata, I urbano opremanje prostora.

Cilj izrade detaljne razrade je obezbjeđenje uslova za valorizacijom predmetnog prostora i stvaranjem uslova za zaštitu prirode I ambijenta, i izgradnju prostora koje bi pospješilo turističku ponudu Nacionalnog parka i grada Žabljaka.



### 1.3 Obuhvat i granice Detaljne razrade lokaliteta

Područje planskog dokumenta pripada zoni Pitomina, u kojoj je planiran glavni ulaz u Nacionalni park Durmitor iz pravca Žabljaka, kao I turistički I komercijalni sadržaji.

Površina zahvata Detaljne razrade iznosi 29.64 ha.

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

## 2. DOKUMENTACIONA OSNOVA

### Izvod iz PPPN za Durmitorsko područje

Koncept organizacije prostora Durmitorskog područja predviđa revitalizaciju, uz neznatnu dogradnju, postojećeg sistema naselja.

Predviđena je revitalizacija gradskih jezgara, seoskih naselja i katuna, kao i legalizacija nelegalnih naselja koja su nastala uglavnom kao posljedica izgradnje velikog broja vikendica u poslednjih nekoliko godina. Predviđena je rekonstrukcija i dogradnja saobraćajne i tehničke infrastrukture.

Jedno od osnovnih opredeljenja je smanjenje šeme razudjene izgradnje i urbana konsolidacija. Smanjenje razudjene izgradnje je od suštinskog značaja za stvaranje kompaktnih naselja i centara, kao i zaštitu prigradskih poljopoprivrednih zemljišta i prirodnih predjela u zahvatu Plana. U kompaktnoj zajednici lakši je pristup potrebnoj infrastrukturi, sadržajima i uslugama.

Veoma je važno uspostavljanje strogih granica rasta oko postojećih naselja na Durmitorskom području. Kako bi se smanjila potrošnja zemljišta, sva naselja su planirana sa višim indexom izgradjenosti u centralnoj zoni. Stambena izgradnja treba da slijedi modele koji koriste zemljište na mnogo efikasniji način, istražujući alternativne arhitektonske forme, uključujući zajedničke zelene površine, stimulisanje izgradnje vila, a smanjivanje apartmanskih struktura.

Planirana je dogradnja postojećih i izgradnja novih turističkih lokaliteta..

S obzirom da hotelska turistička ponuda ima veći promet i bolja je podrška lokalnoj privredi, izgradnja hotelskih objekata na bazi eko-turizma ima prednost u odnosu na izgradnju ostalog turističkog smještaja. Kod hotelskih objekata je potrebno manje građevinskih struktura, pa je i uticaj na prirodu i predjele manji.

### **Ivan do – glavni ulaz u Nacionalni park**

U zoni grada Žabljaka, na lokalitetu Ivan do planirana je glavna kapija za ulaz u Nacionalni park.

Na samoj kapiji, u dijelu komercijalnih sadržaja, obezbijediće se naplatni i informacioni punkt, suvenirnica, trgovina. U zoni ulaza u Park planiran je i punkt za prodaju lokalnih poljoprivrednih proizvoda, koje tradicionalno na ovom prostoru prodaju stanovnici okolnih naselja.

Uz parking za dnevne posjetioce Parka, organizovaće se i punkt za iznajmljivanje bicikla, tricikla i električnih vozila za vožnju kroz Nacionalni park. Planom se predlaže rekonstrukcija upravne zgrade NP za potrebe administracije i interpretativnog centra, i izmještanje Prirodjačkog muzeja u sanirani i adaptirani objekat nekadašnje vile Josipa Broza Tita.

Planom je predviđena rekonstrukcija saobraćajnice do nekadašnjeg Vojnog odmarališta, uz koju je planirana izgradnja novog hotela kapaciteta 40 ležaja, dok je na prostoru nekadašnjeg vojnog odmarališta, površine oko 2 ha planirano je turističko naselje kapaciteta 60 ležaja.

## 3. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

### ***Kontaktna područja***

Područje obuhvaćeno Detaljnom razradom lokaliteta Ivan do pripada centralnom dijelu opštine Žabljak I čini dio zone Pitomina. Područje je locirano na samoj granici Nacionalnog parka, tako da se dio zahvata nalazi u zoni Parka.

### ***Izgrađenost i opremljenost prostora***

Zona zahvata proteže se na nagnutom terenu nadmorske visine od 1417 do 1465 mnv.

Područje plana je djelimično izgrađeno stambenim I turističkim objektima, za stalni ili povremeni boravak.

Saobraćajna povezanost sa centrom Žabljaka ostvaruje se preko lokalnog puta koji od centra grada vodi do Crnog jezera.

Mreža instalacija infrastrukture je djelimicno izgradjena.

Na predmetnom prostoru je evidentirano 110 objekata, od čega 93 stambenih i turističkih objekata, ukupne bruto građevinske površine 17.022 m<sup>2</sup>. Ostali objekti su pomoćni objekti, staje, ostave i radionice.

Objekti su razlicitog boniteta i kvaliteta, spratnosti od P do P+2+Pk. Zbog terena u nagibu, većina objekata ima izgradjen suteran.

Najznačajniji objekat u zahvatu Plana je hotel Durmitor.



Hotel je smješten u prirodnom ambijentu, na lokaciji izdignutoj iznad puta za oko 6m, sa saobraćajnim pristupom. Sa lokacije se pružaju jedinstvene vizure prema okolnom prostoru. Hotel raspolaže kapacitetom od 135 kreveta u osnovnom objektu i 51 vilom – bungalovom. Zbog svoje arhitekture koja odražava karakter durmitorskog područja objekat ima istorijski značaj. Hotel Durmitor je zapušten i dotrajavao, i već duže vremena nije u funkciji.

Ostali objekti u zahvatu Plana su objekti turističkog stanovanja. Objekti su većinom zgradjeni na površinama koje su Prostornim i Generalnim planom opštine bile naznačene kao zone za izgradnju vikend naselja u Nacionalnom parku.

Postojeći objekti su organizovani na katastrskim parcelama površine od 250m<sup>2</sup> do 1250m<sup>2</sup>, različitog su kvaliteta i boniteta. Saobraćajni pristup obezbijedjen je preko lokalnih puteva ili improvizovanih kolskih i kolsko pješačkih prilaza.



Prostor zahvata detaljne razrade predstavlja dio glavnog potencijala za planiranje turističkih i ostalih komplementarnih sadržaja grada Zabljaka.

Povoljnost prirodnih uslova područja, koga svojim položajem čini nagnuti teren sa vizurama prema Crnom jezeru i masivu Durmitora, čini ga jednim od najatraktivnijih prostora za boravak.

Negativnu okolnost čini nedovoljna saobraćajna i infrastrukturna opremljenost prostora, zapuštenost dijela objekata, nedostatak pješačkih staza i komercijalnih prostora. Nedostatak prostora je to što žičara koja vodi prema Bosači i Štuocu nije u funkciji.

Medjutim, uz adekvatne mjere sanacije objekata i uređenja terena, kao i urbanog opremanja, ovaj prostor može obezbijediti uslove za razvoj turizma kakav joj na osnovu smjernica razvoja Durmitorskog područja i Nacionalnog parka Durmitor pripada.

## 4. PLAN

### 4.1. Prostorna organizacija

U smislu poboljšanja turističke ponude, poboljšanja standarda i kvaliteta smještajnih kapaciteta, Planom se predviđa rekonstrukcija i dogradnja hotela Durmitor, sanacija i dogradnja objekata turističkog stanovanja – vikendica i vila na prostoru Nacionalnog parka, izgradnja komercijalnih sadržaja i sadržaja za šetnju i rekreaciju. Planirani kapaciteti će činiti nadopunu kapaciteta šire zone zahvata u kojoj je planiran glavni ulaz u Nacionalni park, hoteli, vile, kao i privatni smještaj u stambenim objektima u zoni Pitomina.

Grupacije objekata formirane su od slobodnostojećih objekata lociranih na urbanističkim parcelama u zonama prirodnog predjela.

Objekti su organizovani duž novoplaniranih saobraćajnica i saobraćajnih prolaza. Postojeći put, koji vodi prema Crnom Jezeru, planiran kao pješački, i dalje čini glavnu vezu sa centrom grada.

U okviru zone turističkih vikendica i vila, planiran je auto kamp sa pratećim sadržajima.

Planom se predviđa izgradnja mreže tehničke infrastrukture, kao i urbano opremanje prostora.

Značajan sadržaj ove zone predstavlja donja stanica dostavne žičre koja sa lokacije pored hotela Durmitor vodi prema Bosači i skijaškom selu Štuoc.

### 4.2. Namjena površina

Na prostoru zahvata Plana, površine 296.415 m<sup>2</sup>, planirane su različite namjene izgradjenih i neizgradjenih površina.

---

#### *Izgradjene površine:*

•Turizam – hotel .....	21.897 m <sup>2</sup>
•Turizam – vile, vikendice.....	57.271 m <sup>2</sup>
•Turizam – auto kamp.....	5.298 m <sup>2</sup>
•Centralni i komercijalni sadržaji.....	1.806 m <sup>2</sup>
•Saobraćajne i pješačke površine .....	6.462 m <sup>2</sup>

#### *Neizgradjene površine:*

•Zelenilo – livade i pašnjaci.....	27.229m <sup>2</sup>
•Zelenilo– prirodni predio.....	144.093 m <sup>2</sup>
•Površine koje plave .....	14.059 m <sup>2</sup>

---

### 4.3. Pregled ostvarenih kapaciteta

U okviru zahvata Plana planirano je 106 urbanističkih parcela.

Planskim rješenjem predviđena je legalizacija svih postojećih i dijela započetih objekata.

**Hotel Durmitor - na urbanističkoj parceli površine 21.897m<sup>2</sup>, je planirano rušenje bungalova, i rekonstrukcija i dogradnja osnovnog objekta. Rekonstrukcija objekta će se izvršiti uz poštovanje arhitekture postojećeg objekta, u dijelu volumena, gabarita i vizura prema okolnom prostoru. Hotel, kategorije 4\*, će se raditi kao spoj moderne i tradicionalne lokalne arhitekture. Oko objekta je moguće organizovati terene za sport i rekreaciju, a pejzažno uređenje urbanističke parcele će se raditi u skladu sa okolnim prirodnim predjelom.**

Zona turističkog stanovanja obuhvata 102 urbanističke parcele na kojima su planirani objekti turističkog stanovanja, vikendice i vile.

Legalizacija postojećih objekata predviđna je na 80 urbanističkih parcela, dok je nova izgradnja predviđena na 22 urbanističke parcele.



Korisna površina objekata se kreće od 60m<sup>2</sup> do 150 m<sup>2</sup>. Svi objekti su planirani kao jedan stambena jedinica, sa 3-6 ležaja po objektu.

Na urbanističkoj parceli 2, na mjestu postojeće stanice dostavne žičare prema Bosači, planirana je izgradnja novog objekta stanice sa pratećim sadržajima, površine do 150m<sup>2</sup>. Objekat je kolski povezan preko novoprojektovane saobraćajnice, a parking za vozila turista i posjetilaca organizovan je uz saobraćajnicu na pristupnom dijelu. Tip i tehničke karakteristike dostavne žičare odrediće se kroz izradu projektne dokumentacije.

Na urbanističkoj parceli 21, u zoni turističkog stanovanja, planirani su komercijalni sadržaji, kapaciteta do 240m<sup>2</sup>, u okviru kojih sadržaji ugostiteljstva – kafe, trgovina i usluge, koje će koristiti stanovnici okolnog naselja i auto kampa.

Auto kamp je planiran na urbanističkoj parceli 106. Površina parcele iznosi 5.298m<sup>2</sup>, kapaciteta 50 vozila. Auto kamp će se opremiti svim potrebnim pratećim sadržajima: recepcija, sanitarni čvor, pitka voda, priključci na elektroinstalacije.

Planom se predviđa izgradnja kapaciteta do 24.483 m<sup>2</sup> bruto građevinske površine. Objekti će se graditi na za to definisanim površinama za izgradnju.

Ukupan broj planiranih ležaja u zoni zahvata iznosi 522, koji su organizovani u 162 smještajne jedinice.

Parkiranje vozila za goste, zaposlene i posjetioce predviđeno je na urbanističkim parcelama, na parkingu ili u garaži u objektu.

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

#### **Urbanistički pokazatelji ostvarenih kapaciteta u okviru zone zahvata Plana:**

broj UP	106
površina pod objektom	11932m <sup>2</sup>
<u>razvijena građevinska površina</u>	<u>24483m<sup>2</sup></u>
- hotela	9900m <sup>2</sup>
- centralne djelatnosti	390m <sup>2</sup>
- turističko stanovanje	14193m <sup>2</sup>
<u>ukupan broj smještajnih jedinica</u>	<u>162</u>
- hotel	60
- turističko stanovanje	102
<u>ukupan broj turističkih ležaja</u>	<u>522</u>
- hotel	120
- turističko stanovanje	402
<hr/>	
<b>PP / PZ ( index izgradjenosti )</b>	<b>0.04</b>
<b>PR / PZ ( index iskoriscenosti )</b>	<b>0.08</b>

broj UP	površina UP	namjena prostora	površina pod objektom	spratnost objekata	BRGP (m2)	broj smjest. jed.	broj lezaja
1	21897.02	turizam - hotel Durmitor 4* - 120 lezaja	2200.00	S+P+2+Pk	9900.00	60.00	120.00
2	1146.68	centralne djelatnosti - stanica zicare hotel Durmitor - Bosaca - Stuoc	150.00	P	150.00		
3	306.84	turisticko stanovanje male gustine - vikendice, vile I kuće za izdavanje	60	S+P+Pk	90	1	3
4	530.50	turisticko stanovanje male gustine	90	S+P+Pk	135	1	4
5	654.40	turisticko stanovanje male gustine	100	S+P+Pk	150	1	4
6	391.89	turisticko stanovanje male gustine	90	S+P+Pk	135	1	4
7	414.54	turisticko stanovanje male gustine	90	S+P+Pk	135	1	4
8	381.45	turisticko stanovanje male gustine	90	S+P+Pk	135	1	4
9	434.06	turisticko stanovanje male gustine	90	S+P+Pk	135	1	4
10	505.11	turisticko stanovanje male gustine	100	S+P+Pk	150	1	4
11	618.03	turisticko stanovanje male gustine	100	S+P+Pk	150	1	4
12	521.05	turisticko stanovanje male gustine	100	S+P+Pk	150	1	4
13	849.96	turisticko stanovanje male gustine	100	S+P+Pk	150	1	4
14	822.33	turisticko stanovanje male gustine	100	S+P+Pk	150	1	4
15	601.61	turisticko stanovanje male gustine	100	S+P+Pk	150	1	4
16	658.84	turisticko stanovanje male gustine	100	S+P+Pk	150	1	4
17	471.14	turisticko stanovanje male gustine	90	S+P+Pk	135	1	4
18	692.33	turisticko stanovanje male gustine	120	S+P+Pk	180	1	6
19	279.66	turisticko stanovanje male gustine	72	S+P+Pk	108	1	3
20	1034.80	turisticko stanovanje male gustine	100	S+P+Pk	150	1	4
21	660.50	centralne djelatnosti - trgovina, ugostiteljstvo	120	P+1	240		
22	625.96	turisticko stanovanje male gustine	100	S+P+Pk	150	1	4
23	695.38	turisticko stanovanje male gustine	100	S+P+Pk	150	1	4

24	582.16	turisticko stanovanje male gustine	100	S+P+Pk	150	1	4
25	726.31	turisticko stanovanje male gustine	100	S+P+Pk	150	1	4
26	512.50	turisticko stanovanje male gustine	100	S+P+Pk	150	1	4
27	714.35	turisticko stanovanje male gustine	100	S+P+Pk	150	1	4
28	831.28	turisticko stanovanje male gustine	100	S+P+Pk	150	1	4
29	681.95	turisticko stanovanje male gustine	100	S+P+Pk	150	1	4
30	616.16	turisticko stanovanje male gustine	100	S+P+Pk	150	1	4
31	727.91	turisticko stanovanje male gustine	100	S+P+Pk	150	1	4
32	534.38	turisticko stanovanje male gustine	100	S+P+Pk	150	1	4
33	533.47	turisticko stanovanje male gustine	100	S+P+Pk	150	1	4
34	452.21	turisticko stanovanje male gustine	90	S+P+Pk	135	1	4
35	297.44	turisticko stanovanje male gustine	60	S+P+Pk	90	1	3
36	403.40	turisticko stanovanje male gustine	90	S+P+Pk	135	1	4
37	438.52	turisticko stanovanje male gustine	90	S+P+Pk	135	1	4
38	578.11	turisticko stanovanje male gustine	100	S+P+Pk	150	1	4
39	548.61	turisticko stanovanje male gustine	100	S+P+Pk	150	1	4
40	745.52	turisticko stanovanje male gustine	100	S+P+Pk	150	1	4
41	512.46	turisticko stanovanje male gustine	100	S+P+Pk	150	1	4
42	668.59	turisticko stanovanje male gustine	100	S+P+Pk	150	1	4
43	344.33	turisticko stanovanje male gustine	60	S+P+Pk	90	1	3
44	485.05	turisticko stanovanje male gustine	90	S+P+Pk	135	1	4
45	362.17	turisticko stanovanje male gustine	90	S+P+Pk	135	1	4
46	670.87	turisticko stanovanje male gustine	100	S+P+Pk	150	1	4
47	466.74	turisticko stanovanje male gustine	90	S+P+Pk	135	1	4
48	659.57	turisticko stanovanje male gustine	100	S+P+Pk	150	1	4
49	1010.67	turisticko stanovanje male gustine	100	S+P+Pk	150	1	4

50	1068.36	turisticko stanovanje male gustine	100	S+P+Pk	150	1	4
51	379.24	turisticko stanovanje male gustine	90	S+P+Pk	135	1	4
52	391.03	turisticko stanovanje male gustine	90	S+P+Pk	135	1	4
53	343.76	turisticko stanovanje male gustine	90	S+P+Pk	135	1	4
54	437.87	turisticko stanovanje male gustine	90	S+P+Pk	135	1	4
55	498.59	turisticko stanovanje male gustine	90	S+P+Pk	135	1	4
56	363.27	turisticko stanovanje male gustine	90	S+P+Pk	135	1	4
57	366.46	turisticko stanovanje male gustine	90	S+P+Pk	135	1	4
58	389.21	turisticko stanovanje male gustine	90	S+P+Pk	135	1	4
59	785.11	turisticko stanovanje male gustine	100	S+P+Pk	150	1	4
60	352.08	turisticko stanovanje male gustine	90	S+P+Pk	135	1	4
61	1257.63	turisticko stanovanje male gustine	120	S+P+Pk	180	1	6
62	637.88	turisticko stanovanje male gustine	120	S+P+Pk	180	1	6
63	499.42	turisticko stanovanje male gustine	90	S+P+Pk	135	1	4
64	484.77	turisticko stanovanje male gustine	90	S+P+Pk	135	1	4
65	581.65	turisticko stanovanje male gustine	100	S+P+Pk	150	1	4
66	518.18	turisticko stanovanje male gustine	100	S+P+Pk	150	1	4
67	378.50	turisticko stanovanje male gustine	90	S+P+Pk	135	1	4
68	502.07	turisticko stanovanje male gustine	100	S+P+Pk	150	1	4
69	392.67	turisticko stanovanje male gustine	90	S+P+Pk	135	1	4
70	899.84	turisticko stanovanje male gustine	100	S+P+Pk	150	1	4
71	424.95	turisticko stanovanje male gustine	90	S+P+Pk	135	1	4
72	717.92	turisticko stanovanje male gustine	100	S+P+Pk	150	1	4
73	393.36	turisticko stanovanje male gustine	90	S+P+Pk	135	1	4
74	330.08	turisticko stanovanje male gustine	60	S+P+Pk	90	1	3
75	238.04	turisticko stanovanje male gustine	60	S+P+Pk	90	1	3

76	293.07	turisticko stanovanje male gustine	60	S+P+Pk	90	1	3
77	554.07	turisticko stanovanje male gustine	100	S+P+Pk	150	1	4
78	308.36	turisticko stanovanje male gustine	60	S+P+Pk	90	1	3
79	614.19	turisticko stanovanje male gustine	100	S+P+Pk	150	1	4
80	1035.15	turisticko stanovanje male gustine	100	S+P+Pk	150	1	4
81	708.83	turisticko stanovanje male gustine	100	S+P+Pk	150	1	4
82	481.31	turisticko stanovanje male gustine	90	S+P+Pk	135	1	4
83	559.30	turisticko stanovanje male gustine	100	S+P+Pk	150	1	4
84	835.45	turisticko stanovanje male gustine	100	S+P+Pk	150	1	4
85	764.65	turisticko stanovanje male gustine	100	S+P+Pk	150	1	4
86	575.04	turisticko stanovanje male gustine	100	S+P+Pk	150	1	4
87	786.19	turisticko stanovanje male gustine	100	S+P+Pk	150	1	4
88	656.70	turisticko stanovanje male gustine	100	S+P+Pk	150	1	4
89	670.93	turisticko stanovanje male gustine	100	S+P+Pk	150	1	4
90	333.24	turisticko stanovanje male gustine	60	S+P+Pk	90	1	3
91	481.09	turisticko stanovanje male gustine	90	S+P+Pk	135	1	4
92	583.38	turisticko stanovanje male gustine	100	S+P+Pk	150	1	4
93	582.11	turisticko stanovanje male gustine	100	S+P+Pk	150	1	4
94	329.29	turisticko stanovanje male gustine	60	S+P+Pk	90	1	3
95	492.10	turisticko stanovanje male gustine	90	S+P+Pk	135	1	4
96	916.56	turisticko stanovanje male gustine	100	S+P+Pk	150	1	4
97	549.54	turisticko stanovanje male gustine	100	S+P+Pk	150	1	4
98	607.97	turisticko stanovanje male gustine	100	S+P+Pk	150	1	4
99	426.90	turisticko stanovanje male gustine	90	S+P+Pk	135	1	4
100	365.70	turisticko stanovanje male gustine	90	S+P+Pk	135	1	4
101	656.39	turisticko stanovanje male gustine	100	S+P+Pk	150	1	4

<b>102</b>	340.28	turisticko stanovanje male gustine	60	S+P+Pk	90	1	3
<b>103</b>	320.67	turisticko stanovanje male gustine	60	S+P+Pk	90	1	3
<b>104</b>	783.37	turisticko stanovanje male gustine	100	S+P+Pk	150	1	4
<b>105</b>	431.23	turisticko stanovanje male gustine	90	S+P+Pk	135	1	4
<b>106</b>	5298.60	auto kamp					
			<b>11932.00</b>		<b>24483.00</b>	<b>162.00</b>	<b>522.00</b>

#### 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 postignute 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, zbog konstatovanih 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 sprovesti nakanadna geotehnička istraživanja u pogledu hidroloških svojstava tla, kao i konstatovanje drugih relevantnih elemenata za temeljenje objekata, postavljanje saobraćajnica i objekata komunalne infrastrukture.

Zbog visokog stepena seizmičke opasnosti sve proračune seizmičke stabilnosti izgradnje zasnivati na posebno izradjenim podacima mikroseizmičke rejonizacije, a objekte od opšteg interesa sračunati sa većim stepenom opšte seizmičnosti kompleksa.

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

Urbanističko rješenje dispozicijom objekata, saobraćajnica i uređenjem slobodnih površina obezbjeđuje mogućnost intevencije 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 zaštite 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 u okviru planskog rješenja svim objektima je 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 obezbijedjena udaljenost izmedju pojedinih 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 u smislu Zakona o zaštiti i spašavanju, prilikom izrade investiciono-tehničke dokumentacije za objekat hotela Durmitor i objekta stanice dostavne žičare, potrebno je predvidjeti uređaje za automatsku dojavu požara, uređaje za gašenje požara i sprečavanje njegovog širenja.

Za ove objekte je obavezno izraditi projekte ili elaborate zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija), planove zaštite i spašavanja prema izradjenoj 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 zasniva 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 sprečava nastanak otpada.

Korisnici prostora dužni su da sakupljaju otpad na selektivan način.

Upravljanje otpadom odvija 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.

Sastavni deo ovog planskog akta su i grafički prilozi Plan parcelacije, na kojima su prikazane granice urbanističkih parcela i Plan horizontalne i vertikalne nivelacije i regulacije.

#### **5.1. Parcelacija**

Čitav prostor zahvaćen ovim planom izdijeljen je na urbanističke parcele kao osnovne urbanističke celine.

Osnov za parcelaciju i preparcelaciju bila je postojeća parcelacija i mreža postojećih i novoplaniranih saobraćajnica i prolaza. 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 sprovesti prema grafičkom prilogu i analitičko – geodetskim elementima.

#### **5.2. Regulacija i nivelacija**

##### **regulacija**

Prostornu cjelinu cine planirani turistički i komercijalni objekti, u zonama ovičenim kolskim i pješačkim saobraćajnicama i prolazima.

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

Građevinske linije planiranih objekata utvrđuju se u odnosu na regulacionu liniju i osovina 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.

##### **nivelacija, spratnost objekta**

Građevinske linije novoplaniranih 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.

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

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

Na određenoj spratnosti objekata jedan nivo racuna se u prosjecnoj vrijednosti 3m.

Spratnost objekata planirati tako da se prizemlje objekta vezuje za kotu pristupne saobraćajnice. S obzirom na izraženu nagnutosti terena ispod definisanog prizemlja može se planirati suterenska etaža.

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

#### **uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica**

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

Nivelacije svih pešačkih staza i prolaza raditi takodje 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 veličinama zauzetosti terena, spratnosti i bruto građevinske površine;
- ostavlja se mogućnost planiranja suterena ili podruma, u kome se može organizovati garaža ili tehničke prostorije;
- u okviru maksimalne bruto građevinske površine planiranih objekata uračunati ukupnu površinu otvorenog i zatvorenog korisnog prostora, koji je planiran u svim etažama objekta (suterena-prizemlje-sprat -potkrovlje);
- površina garažnog prostora i tehničkih prostorija ne obračunava se u bruto građevinsku površinu objekta;
- prilikom dalje 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, bez krčenja šume i ugrožavanja vodotokova, sa primjenom tehnologije u zaštiti zemljišta, vode, vazduha, flore i faune
- za izgradnju objekata koristiti kvalitetne i savremene materijale;
- preporučuje se upotreba lokalnih materijala sa primenom arhitektonskih oblika i formi lokalne arhitekture;
- 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 raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehaničkim ispitivanjima tla;
- izbor fundiranja objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata;

#### **intervencije na postojećim objektima**

U zonama izgrađenih objekata turističkog stanovanja, Planom se predviđa rekonstrukcija, dogradnja i nadgradnja 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
- planirane intervencije raditi u zoni dozvoljenoj za izgradnju
- 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 sugerise se uređenje dvorista, kao i podizanje zelenih ograda
- prilikom intervencija na stambenim objektima dozvoljava se pretvaranje postojećih tavanskih prostora u stambene
- na parcelama površine preko 300m<sup>2</sup>, Planom se predviđa mogućnost rušenja postojećeg objekta i izgradnje novog saglasno indexima zauzetosti i izgrađenosti planiranih objekata, za određenu namjenu, sa maksimalnim kapacitetima i spratnošću definisanim za predviđenu namjenu.
- rekonstrukciju i adaptaciju objekata planirati uz upotrebu prirodnih materijala, u skladu sa materijalizacijom karakterističnom za objekte Durmitorskog područja

#### **planirani objekti**

U cilju stvaranja slobodnog i uređenog prostora ukupne zone zahvata, planira se postepeno uklanjanje pomoćnih objekata. Predviđeno je da se prostor za sve potrebe smještaja obezbjeđuje u sklopu objekata.

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

#### **zona hotela**

- bpg površina objekta po ležaju iznosi 80 m<sup>2</sup>
- max. spratnost objekata do P+2+Pk ;
- parkiranje vozila na parceli ili u garaži u objektu.

#### **zona turističkog stanovanja**

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

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

### **5.4. Uslovi za zaštitu i unapredjenje životne sredine**

#### **unapredjenje životne sredine**

- prilikom projektantske razrade posebnu pažnju posvetiti arhitektonskom oblikovanju objekata, s obzirom da lokacija predstavlja značajan i prepoznatljiv prostor u odnosu na okruženje;
- projektantskim rješenjem obezbijediti minimum intervencija u prostoru, očuvanje karaktera predjela i jedinstvenih vizura;



- u cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije
- ispitati mogućnost korišćenja fotovoltaznih ploča za proizvodnju električne energije;
- pri izgradnji koristiti savremene termoizolacione materijale, kao bi se postigla ušteda energije;
- predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije;

- parterno uređenje uskladiti sa namjenom i funkcijom zelene površine, tako da ne ugrozi vrijednosti zelene površine
- nivelaciona rješenja uskladiti sa konfiguracijom terena
- inkorporiranjem zelenih masa u strukturu 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 uskladjeno sa namjenom i sadržajem planiranih objekata;
- likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske i ambijentalne karakteristike grada;
- obradu fasada objekata raditi od odgovarajućih materijala kvalitetnih tehničkih karakteristika, koji garantuje adekvatnu zaštitu enterijera objekta;
- na fasadama objekata predvidjeti obradu fasade sa detaljima od drveta, karakteristične za podneblje i ambijent;
- obrada površina partera prostora u okviru parcela, kao i javnih prostora mora odgovarati svojoj namjeni;
- prostore između zgrada planirati maksimalno ozelenjene, kako bi se omogućila prijatna šetnja pješačkim stazama kroz naselje;

### **5.5 Preporuke za realizaciju**

Nakon usvajanja Detaljne razrade lokaliteta, potrebno je izraditi faznost i smjernice za realizaciju plana.

U okviru faznosti realizacije planiranih kapaciteta, kao prvu fazu realizacije planirati rekonstrukciju postojeće i izgradnju nove saobraćajne i tehničke infrastrukture:

- rekonstrukciju i dogradnju saobraćajnice Ivan do – centar grada
  - izgradnju internih i prostornih saobraćajnica
  - rekonstrukciju i dogradnju priključaka i vodova tehničke infrastrukture – instalacija vodovoda i kanalizacije, elektroinstalacija jake struje, tk instalacija
  - uređenje pješačke komunikacije od centra grada prema Crnom jezeru
- Izgradnja kapaciteta u okviru urbanističkih parcela može se raditi, u cjelosti ili fazno, shodno zahtjevu Investitora, tek nakon obezbjeđenja uslova priključenja.

## **6. PLAN INFRASTRUKTURE**

### **6.1. SAOBRAĆAJ**

#### **Postojeće stanje**

Područje zahvata plana, površine 29.64 ha, karakteriše slaba izgrađenost. Posebno je slaba izgrađenost u pogledu kvaliteta jer je većina izgrađenih puteva sa makadamskim kolovoznim zastorom a i male su širine.

Nešto bolji putevi su bliže gradu, posebno u zoni hotela Durmitor jer se radi o putevima koji su asfaltirani.

Praktično kod gotovo svih saobraćajnica je neriješeno odvodnjavanje a nema ni pješačkih staza uz kolovoz. Kao i po pitanju kvaliteta kolovoza tako je i ovdje nešto bolje stanje sa ulicom koja vodi do grada.

Ukupna površina pod saobraćajnicama 8 400m<sup>2</sup> ili 2,84% zone zahvata.

Površina makadamskih puteva 4 700m<sup>2</sup> ili 1,59% zone zahvata a površina kolovoza asfaltiranih puteva iznosi oko 3 700m<sup>2</sup> ili 1,25% zone zahvata

#### **Plan**

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.

Saobraćajno rešenje za prostor zahvata nije isto u PUP-u Žabljaka I I Prostornom planu posebne namjene Durmitorskog područja.

Po PUP-u saobraćajnica koja ide od centra grada, pored hotela Durmitor, pa do žičare je gradska saobraćajnica I reda i po PUP-u produžava prema gradu. Prostornim planom posebne namjene za Durmitorsko područje, saobraćajnica se završava kod žičare, saglasno predloženom namjeni površina.

PUP-om su tretirane još samo dvije saobraćajnice unutar zone i to dio postojeće ulice At 30 - At 27 - A 13 - At 28 - At 29 i saobraćajnica At 35 - A 18 - At 34 - At 33 - At 32 - At 31 - At 11 - A 02 - At 09 - At 05 - A 01 - At 01. PUP-om su tretirane kao saobraćajnice II reda i ovim planom kao i Prostornim planom posebne namjene Durmitorskog područja su podržane a iz PUP-a je preuzet i poprečni profil.

U zoni zahvata se po značaju još ističe i veza posljednje navedene ulice (At 35 -...- At 01 ) i ulice koja pored hotela Durmitor vodi do žičare. U pitanju je saobraćajnica A 02 - At 10 - At 12 - A 10 - At 17 - At 18 - A 14.

Navedene saobraćajnice planom su predviđene da imaju dvije saobraćajne trake i trotoare (presjeci 1a-1a, 1b-1b, 2-2).

Sve ostale saobraćajnice imaju planiranu širinu kolovoza od 4,00m (presjek 3-3) i služe samo za prilaz pojedinim urbanističkim parcelama.

Planom je predviđen parking sa 80 parking mjesta za potrebe korisnika žičare, a za sve ostale urbanističke parcele potrebe za parkiranjem treba rešavati 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, parking mjesta i pješačkih staza uz kolovoz iznosi oko 21 850 m<sup>2</sup> ili 7,37% zone zahvata. Ovo se odnosi na javne saobraćajne površine. Od toga površina kolovoza je 15 200 m<sup>2</sup> (5,12% zone zahvata), pješačkih staza 5 650 m<sup>2</sup> (1,91%) a parking mjesta 1 000 m<sup>2</sup> (0,34%).

Sve saobraćajne površine predstavljaju najvećim dijelom izgradnju potpuno novih saobraćajnica a malim dijelom značajnu rekonstrukciju postojećih površina i procijenjena vrijednost izgradnje iznosi:

- kolovoz	15 200 x 60 =	912 000.00 eura
- parkinzi	1 000 x 55 =	55 000.00 eura
- trotoari	5 650 x 45 =	254 250.00 eura
- Ukupno:		1 221 250.00 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 strmi teren, one orjentacione 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

### **PROGRAM RAZVOJA ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE 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** - hotel
- **S** – turističko stanovanje male gustine
- **CD**-centralne djelatnosti

Saobraćajne površine su:

- pješačko kolske saobraćajnice

Za procjenu vršne snage planiranih objekata korišćene su vrijednosti specifičnog opterećenja zasnovane na iskustvu i podacima iz literature, koji se kreću u granicama :

- **(30-70) W/m<sup>2</sup>**, hoteli sa centralnim grijanjem

### Hotel Durmitor

Usvojena je prosječna vrijednost specifičnog opterećenja za ovakvu kategoriju objekata turističke namjene (sa centralnim sistemima za grijanje i uz korišćenje energetski efikasnih materijala u izgradnji), iznosi :  $p_{vrH} = 70 \text{ W/m}^2$ , pri čemu je računato sa procijenjenom **bruto** površinom od 9900 m<sup>2</sup> :

$$P_{vrH} = S \times p_{vrH} = 9900 \text{ m}^2 \times 70 \text{ W/m}^2 = 693 \text{ kW}$$

Ovaj objektat je definisan kao hotel s i njegova maksimalna bruto građevinska površina iznosi **9900 m<sup>2</sup>**, a izračunato vršno opterećenje je **0.69 MW**.

### Turističko stanovanje male gustine (TSMG)

Usvojena je prosječna vrijednost specifičnog opterećenja za turističko naselje- vile ovakve kategorija (uz korišćenje energetski efikasnih materijala u izgradnji, te korišćenjem centralnih sistema za grijanje, iznosi :  $p_{vrV} = 100 \text{ W/m}^2$ , pri čemu je računato sa procijenjenom **bruto** površinom, pa uzimajući u obzir da je prosječna površina jednog stambenog objekta 140 m<sup>2</sup>, dobijamo da je jednovremeno opterećenje prosječnog objekta od  $P_{vrs} = 14 \text{ kW}$ :

$$P_{vs} = k \times n \times P_{vrs} \text{ (W)}$$

Uzimajući u obzir faktor beskonačnosti (potražnje)  $f_{\infty} = 0,19$  ( po preporuci iz literature - dijagrami 1 i 2):

$$k = f_{\infty} + (1 - f_{\infty}) \times n^{-0,5} = 0,19 + (1 - 0,19) \times 102^{-0,5} = 0,27$$

gdje je n – broj stambenih jedinica (102),

nalazimo da je ukupno jednovremeno opterećenje od svih individualnih stambenih jedinica na nivou zahvata detaljne razrade:

$$P_{vs} = k \times n \times P_j = 0,27 \times 102 \times 14.000 \text{ W} = 385,56 \text{ kW}$$

Ovi objekti su definisani kao turističke vile za izdavanje, a izračunato vršno opterećenje je **0.38 MW**.

### Centralne djelatnosti – auto kamp i žičara



Zbog nedefiniranih kapaciteta, iskustveno se određuje da je za potrebe žičare neophodno graditi jednu TS 10/0,4 kV 1x630 kVA (procijenjene potrebe  $P_{vz} = 300 \text{ kW}$ ), dok su potrebe autokampa procijenjene na  $P_{ak} = 50 \text{ kW}$ , pa se isti može napajati sa kapaciteta predviđenih za potrebe TSMG.

**$P_{vrCD} = 0,35 \text{ MW}$**

#### **Saobraćajnice i pješačke staze**

Procjena vršne snage osvjetljenja saobraćajnica, parking prostora i pješačkih staza u zoni, izvršena je na bazi procjene broja svjetiljki.

Procjena je izvršena na osnovu sledećih parametara:

Pvrs – Vršna snaga rasvjete saobraćajnica za procijenjeni broj svjetiljki snage 250W (svjetiljke sa sijalicom natrijum visokog pritiska (HPS))

Pvps – Vršna snaga osvjetljenja pješačkih staza za procijenjeni broj svjetiljki snage 100W (izvori LED ili MH)

Za parkinge je korišćena procjena od 30 W po parking mjestu.

Ukupno, zahvat Detaljnog urbanističkog plana:

Saobraćajnice					75	0,3	22,5
pješačke staze					50	0,1	5
parking mjesto					225	0,03	6,75
SUMA (kW)							27,5
vršna snaga (kW)							27,5

**$P_{vrsp1} = 14.5 \text{ kW}$**

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

$$P_{vl} = 0,9 \times (P_{vrH} + P_{vrTSMG} + P_{vrCD} + P_{vrsp1}) / \cos \varphi = (0,69 + 0,38 + 0,35 + 0,027) / 0,95 = 1,37 \text{ MW}$$

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

Izračunata snaga nas opredjeljuje na izgradnju jedne transformatorske stanice tipa DTS 1x1000 kVA za potrebe HOTELA koja se gradi u neposrednoj blizini, u posebnom građevinskom objektu, a sve prema TP1b EPCG- FC Distribucija, na mjestu predloženom u grafičkom prilogu. Konačna lokacija TS zavisiće od same strukture izgrađenih objekata, njihove pozicije, razuđenosti sadržaja, ali se prilikom planiranja mora voditi računa da je saobraćajno lako dostupna i odabrana prema važećim tehničkim preporukama.

Za elektrenergetske potrebe na zahvatu, neophodno je izgraditi još dvije TS 10/0,4 kV 1x630 kVA za potrebe naselja male gustine i žičare.

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 instaliranih 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	1 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 čvorista: 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 mm<sup>2</sup>, 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 se, 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,
- poduzna 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 maksimalno (%)	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 Elektrodistribucije.

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 m<sup>2</sup> za DTS 1x630(1000) kVA ; do 20m<sup>2</sup> 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, obezbijediti 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 kanizacione cijevi (osim pri ukrštanju). Horizontalni razmak između kablova i vodovodne ili kanizacione cijevi treba da iznosi najmanje 0,40 m.
- Pri ukrštanju kablovi mogu biti položeni ispod ili iznad vodovodne ili kanizacione cijevi, uz rastojanje od 0,3 m.

- Ukoliko ovi razmaci ne mogu biti postignuti, tada energetska 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 kabla izvesti uz međusobni razmak od 0,5 m, s tim što se energetska kabl polaže ispod telekomunikacionog kabla. 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 svjetiljki 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 4x25mm<sup>2</sup>; 0,6/1 kV za ulično osvjetljenje i PP 00 3(4)x16mm<sup>2</sup>; 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 svjetiljki 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 svjetiljki.

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 koriscenjem 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 sprecajavu 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 prihvata 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	1000	a'	40,00 €/m	=	40.000 €
---	------	----	-----------	---	----------

##### **1.2. Izgradnja planiranih TS :**

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

kom.	1	a'	60.000 €	=	60.000 €
------	---	----	----------	---	----------

##### **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	100	a'	1400 €	=	140.000 €
-----	-----	----	--------	---	-----------

<b>U K U P N O :</b>			<b>=</b>		<b>350.000 €</b>
----------------------	--	--	----------	--	------------------

#### **6.3. TELEKOMUNIKACIONA MREŽA**

##### **Postojeće stanje**

Na području koje obuhvata DRL "Ivan Do" na Žablaku, 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 prema Crnom Jezeru.

Telekomunikaciona infrastruktura je radjena relativno skoro ali ne zadovoljava potrebe kako sadašnje, tako ni planirane.

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



## Plan

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 obezbijediti 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 operatera fiksne telefonije, Crnogorskog Telekomu i ostalih operatera fiksne i mobilne telefonije, projektant predviđa da se od postojeće saobraćajnice, 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 pokazuju 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 naknadih građevinskih radova, kojima bi se iznova devastirala postojeća infrastruktura.

Ukupna dužina planirane telekomunikacione kanalizacije sa 4 PVC cijevi 110mm iznosi oko 4100 metara, a planirana je i izgradnja 84 nova telekomunikaciona okna.

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	2750.00	12.50	34,375.00
2.	Gumene brtve za nastavljnje PVC cijevi Ø 110/3,2 mm	kom	2750.00	0.20	550.00
3.	PVC uvodnica Ø 110/3,2 mm duž. 0,5m	kom	164.00	2.50	410.00
4.	PVC držač odstojni 110/2	kom	2750.00	0.80	2,200.00
5.	Čep za zatvaranje cijevi Ø 110/3,2 mm	kom	164.00	1.50	246.00
6.	PTT traka za upozorenje	m	4100.00	0.10	410.00
7.	Laki tk poklopac sa ramom (min. nosivosti 50 kN)	kom	82.00	175.00	14,350.00
<b>Ukupno:</b>					<b>52,541.00</b>
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	4100.00	0.10	410.00
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, -zatrpavanje rova u slojevima sa nabijanjem, -postavljanje pozor trake; -uređenje trase sa utovarom i odvozom viška materijala:				
	za 2x2xPVCØ110mm(68x101cm)	m	4100.00	12.00	49,200.00
<b>Ukupno:</b>					<b>49,610.00</b>
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	82.00	680.00	55,760.00
<b>Ukupno:</b>					<b>55,760.00</b>
<b>Sveukupna cijena:</b>					<b>157,911.00</b>

## 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 lokacije se može snabdijevati vodom priključenjem na već izgrađen vodovod iz izvorišta Mlinski potok i Oko.

### ***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 podmire 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)
1	Hotel	120	280	0.39	2.0	0.78
3 - 105	Turisticko stanovanje	402	210	0.98	2.0	1.96
	UKUPNO	522		1.37		2.74

Maksimalna dnevna potrošnja za posmatrano područje iznosi 1,37 l/s. Maksimalna satna potrošnja iznosi 2.74 l/s i tu količinu je potrebno dopremiti, i na nju se, raspoređenu po segmentima ovog područja, dimenzioniše distribuciona mreža područja.

Planirano je ukidanje 1755m postojećeg glavnog distributivnog cjevovoda koji snabdijeva ovo područje iz izvorišta Mlini potok i izvorišta Oko. Ovaj cjevovod se pruža nepravilnim trasama kroz privatne posjede tj. van postojećih i planiranih saobraćajnica. Planirana je njegova zamjena cjevovodom istog prečnika.

Predviđeno je snabdijevanje svih objekata u okviru predmetnog područja sa postojećeg glavnog distributivnog cjevovoda (koji se izmješta većim dijelom) budući da je raspoloživi pritisak u njoj dovoljan.

Vrsta i klasa cijevnog materijala za vodovodnu mrežu koji će biti ugrađen, treba da ispuni sve potrebne uslove u pogledu očuvanja fizičkih i hemijskih karakteristika vode, pritiska u cjevovodu i njegove zaštite od spoljnih uticaja kako u toku samog polaganja, tako i u toku eksploatacije. Svi planirani cjevovodi su u ovom dokumentu predviđeni od polietilena. Konačni materijal za izgradnju cjevovoda će se odrediti prilikom izrade detaljne projektno dokumentacije.

Planirana vodovodna mreža ujedno je i hidrantska mreža, i iz tih razloga se vodilo računa da minimalni prečnici glavnih distributivnih vodova ne budu manji od 100mm. U vodovodnoj mreži treba predvidjeti protivpožarne hidrante, na propisanim rastojanjima.

Kod izgradnje novih vodovodnih linija – cjevovoda predvidjeti dovoljan broj zatvarača i fazonskih komada radi ispravnog funkcionisanja mreže.

Tehničke uslove i način priključenja novoprojektovanih vodovodnih linija kao i priključenje pojedinih objekata određuje JP Vodovod i kanalizacija Žabljak.

### 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 Žablaku 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.) Prikupljana 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
1	Hotel	120	0.39	0.78	0.62
3 - 105	Turisticko stanovanje	402	0.98	1.96	1.57
	UKUPNO	522	1.37	2.74	2.19

Maksimalna količina otpadne vode sa posmatranog područja koju je potrebno sakupiti i odvesti iznosi **2,19 l/s**.

Mreža je dimenzionisana na osnovu proračuna potrebnih količina po urbanističkim zonama a pri trasiranju se vodilo računa da se kolektori postave u javnim površinama kao i o padu terena.

Otpadna voda svih objekata na predmetnom području se sakuplja i odvodi kolektorima prečnika 200mm prateći planirani raspored objekata i pad terena i saobraćajnica u okviru područja. Predviđeno je da se sakupljena otpadna voda najkraćim putem odvodi do postojećeg gradskog sistema koji je udaljen nekih 700m od jugoistočnog dijela granice područja. Na najnižoj tački predmetne lokacije je predviđena kanalizaciona pumpna stanica kojom se voda prepumpava u postojeći kanalizacioni sistem pa njime u prostornim planom definisanim postrojenjem za prečišćavanje.

Za kontrolu rada kanalizacije i mogućnost blagovremene intervencije na mjestima vertikalnih preloma cjevovoda, na mjestima promjene horizontalnog pravca pružanja cjevovoda i na mjestu uliva bočnih ogranaka, predvidjeti revizione silaze.

Minimalna dubina ukopavanja treba da je takva, da kanalizacija može da prihvati otpadne vode iz svih objekata koji su predviđeni da se priključe na nju, a ne manje od 1,00m.

### 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, kanisanje 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
d110	1980	100	198,000.00 €
Zamjena i izmještanje postojećeg cjevovoda	1600	180	288,000.00 €
			<b>486,000.00 €</b>

KANALIZACIJA			
Kolektori	m	jed. cijena (€)	ukupno
d200	2560	170	435,200.00 €
d160 - potis	230	160	36,800.00 €
<b>PS Ivan Do</b>		15000	15,000.00 €
			<b>487,000.00 €</b>

## 6.5. PEJZAŽNA ARHITEKTURA

### Analiza i ocjena stanja prirodnih uslova

#### Flora i vegetacija

Značajan dio lokaliteta Ivan Do obrastao je biljnim zajednicama travne vegetacije koju čine mezofilne livade i pašnjaci sveze *Pancicion*. Zajednica vlasulje i crnogrive (*Festuco-Agrostidetum*) zahvata dublja zemljišta na zaravnjenim i blago nagnutim staništima, karakteristična je za Jezersku površ, a daje relativno visoku biljnu masu. Ove gorske livade predstavljaju sekundarnu vegetaciju nastalu djelovanjem čovjeka na prirodne – klimatogene ekosisteme. Na vlažnim i prohladnim staništima uz Otoku razvijene su hidrofilne livade.

Obode lokaliteta karakterišu sastojine zajednice mješovitih četinarskih šuma jele i smrče (*Piceto-Abietum*) koja je na platou masiva Durmitora zastupljena sa četiri subasocijacije. Klimatogeni pojasni ekosistem tamnih četinarskih šuma Durmitora ima tipičnu floru tajge, za koju je karakteristična pojava malog broja vrsta sa velikom brojnošću jedinki. U sloju žbunja zastupljene su slijedeće vrste: kleka (*Juniperus communis-intermedia*), klečica (*Juniperus sibirica*), planinsko pasje grožđe (*Lonicera alpigena*), borovnica (*Vaccinium myrtillus*), brusnica (*Vaccinium vitis-idea*), medveđe uvo (*Arctostaphylos uva-ursi*), alpska ruža (*Rosa pendulina*), obični jeremičak (*Daphne mezereum*) i dr. Osjetljivost ekosistema je velika, pa je režim korišćenja ograničen do veoma restriktivan (korišćenje drvne mase). Vjekovnim uništavanjem četinarskih šuma planinski platoi su pretvoreni u livade košanice.

U višim dijelovima šumskog pojasa javlja se subalpski tip smrčeve šume (*Picetum-Fagetum subalpinum mughi*), a na gornjoj šumskoj granici je vegetacija bora krivulja (*Pinetum mughi*).

Opsežna istraživanja koja su sprovedena u okviru NP Durmitor u periodu (1987-1990.god.), sa ciljem utvrđivanja uticaja polutanata na destabilizaciju dominantnih šumskih ekosistema jele, smrče, bukve, crnog i bijelog bora, pokazuju da je oštećenje šuma veoma izraženo. Sastojine jele i smrče su posebno ugrožene u užoj zoni Parka (oko Žabljaka i Crnog jezera).

#### Pejzaž

Područje pripada planinskom tipu predjela koji je u prostornoj vezi kako sa nižim tako i sa višim zonama Durmitora. Njegovi osnovni strukturni elementi su: prostrane livade košanice, pašnjaci i mozaično raspoređeni šumski kompleksi četinarske vegetacije. Prostor odiše svježinom i zelenom bojom. Cvijetne livade su bogate vrstama sa izraženim dekorativnim svojstvima. Sliku područja upotpunjuje riječica Otoka sa okolnim povremeno plavnim terenima.

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.

Pored prostora koji odišu prirodnošću, u zahvatu lokaliteta Ivan Do se izdvajaju izgrađene površine sa individualnim stambenim objektima i vikendicama ruralnog i pseudourbanog karaktera tako da ove zone imaju odlike kultivisanog predjela.

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.

#### Zaštićena prirodna dobra

Jeremičak (*Daphne blagayana Freyer*) se na Durmitoru redovno srijeće na obodu smrčevih šuma, a posebno je zapažen u zoni Crnog jezera. Ova endemična i dekorativna vrsta, nalazi se na nacionalnoj listi zaštićenih vrsta (Riješenje o stavljanju pod zaštitu pojedinih biljnih i životinjskih vrsta, Sl. list RCG br. 76/06).

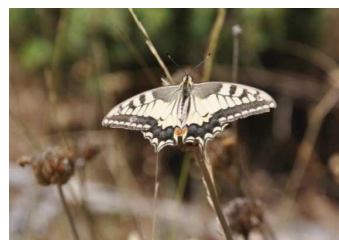
Po obodu šuma se srijeću i kolonije riđeg šumskog mrava *Formica rufa* L. Vrsta se nalazi na nacionalnoj listi zaštićenih vrsta (Riješenje o stavljanju pod zaštitu pojedinih biljnih i životinjskih vrsta, Sl. list RCG br. 76/06). Od bogate familije leptira zaštićene su 3 vrste: lastin repak (*Papilio machaon* L.), jedarce (*Iphiclidides podalirius* L.) i apolonov leptir (*Paranassius apollo* L.), a javljaju se i zaštićene vrste iz drugih faunističkih grupa.



Jeremičak (*Daphne blagayana Freyer*)



Kolonija riđeg šumskog mrava (*Formica rufa*)



Lastin repak (*Papilio machaon*)

U blizini lokaliteta Ivan Do je Barno jezero koje sa neposrednom okolinom predstavlja specijalni prirodni rezervat (5ha) sa režimom stroge zaštite (I zona zaštite). Smješteno u sredini prostranog tresetrišta, okruženo četinarskom šumom, Barno jezero je veoma značajno sa aspekta brioflore. U njemu je nađeno devet vrsta mahovina koje nijesu zabilježene ni na jednom drugom lokalitetu u Crnoj Gori od kojih su četiri vrste roda *Sphagnum*. Od vaskularnih biljaka konstatovane su četiri vrste koje, takođe, nijesu karakteristične za ostala područje Crne Gore (*Urticularia minor*, *Eleocharis autrianea*, *Carex canescens* i *Sparganium minimum*). Posebnu vrijednost predstavljaju rijetke, dekorativne kao i vrste koje izgrađuju specifičan vegetacijski sklop kao što su: *Valerina dioica* ssp., *Simplicifolia nuphar*, *Nuphar lutea*, *Menyanthes trifoliata*, *Potentilla palustris* i dr.

#### **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 integrisanje 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 turističkih stambenih objekata – vikendica, vila, kuća za izdavanje; zelenilo komercijalnih sadržaja; zelenilo auto kampa) i specijalne namjene (livade i pašnjaci; šume).

### **Smjernice za pejzažno uređenje prostora**

#### Zelenilo uz saobraćajnice

Projekat saobraćajnica uraditi u skladu sa studijom valorizacije šumskog fonda u pojasu planiranih trasa i tako obezbijediti očuvanje kvalitetnih stabala.

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

Na parking prostorima planirati drvoredne zasade i ostrva sa parternim zelenilom. 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 jedinstvena funkcionalna i prostorna cjelina na relativno ravnom terenu pod livadskom vegetacijom. Imaju estetsku i sportsko-rekreativnu funkciju.

Prostor zadržava prirodnu morfologiju i strukturu (prostrane mezofilne livade; povremeno plavni tereni uz Otoku). Radi zaštite vodotoka mora se očuvati postojeća drvenasta vegetacija uz rijeku kao zaštitni pojas koji ima i dekorativnu vrijednost.

Uvode se određeni sportsko-rekreativni sadržaji (dječija igrališta, sportski tereni, pješačke i biciklističke staze).

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, vodotoke, grupacije drveća i pojedinačna stabla
- prostor opremiti funkcionalnim mobilijarom prilagođenim planinskom ambijentu (klupe, kante za otpatke, informativne table, drvene nadstriešnice, 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 zatravljivanju 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), Zelenilo turističkih stambenih objekata (vikendica, vila, kuća za izdavanje) i Zelenilo auto kampa

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.

Pri planiranju smještajnih turističkih objekata, voditi računa o uslovima koje diktiraju postojeće šumske sastojine odnosno njihovi djelovi i postojeće grupe drveća. Optimalnim uklapanjem izgrađenih struktura u ambijent, očuvati visok stepen ozelenjenosti parcela odnosno visoku zastupljenost zrelih stabala. Čista sječa stabala nije dozvoljena.

Pješačke staze prilagoditi karakteristikama terena i uklopiti u pejzaž.

Za planirani hotel sa 4 zvjezdice, pripadajuća zelena odnosno slobodna površina po jednom ležaju iznosi 60 m<sup>2</sup>.

Smjernice za uređenje:

- povezivanje zelenih površina u jedinstven sistem sa pejzažnim okruženjem
- maksimalno očuvati
- maksimalno očuvati postojeću vegetaciju livada pašnjaka kao i postojeće drveće, a novoplanirane objekte inkorporirati između postojećih grupacija i pojedinačnih stabala drveća
- 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 zoni hotela i auto kampa predvidjeti platoe i sistem pješačkih staza
- platoe i druge veće zastirte površine u zoni hotela i auto kampa zasaditi soliternim stablima ili manjim grupama drveća. Sadnju vršiti u zelenim trakama, u otvora 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 i šumskim sastojinama, zadržava svoj osnovni izgled i strukturu. Predstavlja matricu očuvanog planinskog predjela na lokalitetu Ivan Do 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 šumskih sastojina
- 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 zoyssii*, *Linaria alpina*

### Procjena troškova

Procjena troškova za pejzažno uređenje						
br.	opis radova	površina m <sup>2</sup>		jed. cijena €/m <sup>2</sup>		cijena €
1.	<b>Zelenilo uz saobraćajnice</b>					
	ozelenjavanje	1.440	x	3	=	4.320
	<b>Ukupno:</b>					<b>4.320</b>
2.	<b>Uređene javne zelene površine</b>					
	ozelenjavanje	63.293	x	3	=	189.879
	<b>Ukupno:</b>					<b>189.879</b>
3.	<b>Zelenilo uz turizam (hotel, turističko naselje)</b>					
	ozelenjavanje	17.720	x	5	=	88.600
	<b>Ukupno:</b>					<b>88.600</b>
4.	<b>Zelenilo turističkih stambenih objekata (vikendica, vila, kuća za izdavanje)</b>					
	ozelenjavanje	29.602	x	3	=	8.806
	<b>Ukupno:</b>					<b>8.806</b>
5.	<b>Zelenilo komercijalnih sadržaja</b>					
	ozelenjavanje	1.445	x	3	=	4.335
	<b>Ukupno:</b>					<b>4.335</b>
6.	<b>Zelenilo auto kampa</b>					
	ozelenjavanje	4.770	x	1	=	4.770
	<b>Ukupno:</b>					<b>4.770</b>
7.	<b>Livade i pašnjaci</b>					
	njega	27.137	x	0.1	=	2.714
	<b>Ukupno:</b>					<b>2.714</b>
8.	<b>Šume</b>					
	njega	80.716	x	0.2	=	16.143
	<b>Ukupno:</b>					<b>16.143</b>
<b>UKUPNO ZA PEJZAŽNO UREĐENJE</b>						<b>319.567</b>



## 7. EKONOMSKA ANALIZA SA TRŽIŠNOM PROJEKCIJOM

### 7.1. UVODNE NAPOMENE

#### ***Svrha i razlozi izrade Ekonomsko- demografske analize***

Ekonomska analiza lokacije Ivan Do 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 Ivan Do, na kompleksu zemljišta 29,64 ha procijenjena je na 26.326.241,76 € (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: turističke smještajne kapacitete – hotel, vikendice, vile i kuće za stanovanje, kao i i prateće komercijalne sadržaje i servise.

Procjenom ekonomsko- demografskog uticaja u ovoj analizi ustanovljeno je da investiciono ulaganje karakteriše visoki stepen učinkovitosti ostvarenjem mnogobrojnih koristi sa stanovišta društva uz mogućnost 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 Ivan Do na Žabljaku, zasnovane na analizi postojeće izgrađenosti lokaliteta i stanja postojećih objekata kao i infrastrukturne opremljenosti, bilo je potrebno izraditi ovu ekonomsku analizu koja će dati orjentacione 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 slijedećih 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, 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***

Prostor obuhvaćen Detaljnom razradom lokaliteta Ivan Do pripada centralnom dijelu opštine Žabljak i čini dio zone Pitomine. Područje je locirano na samoj granici Nacionalnog parka, tako da se dio zahvata nalazi u zoni Parka.

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.

Nedovoljna ekonomska razvijenost, slaba saobraćajna povezanost, klimatski uslovi i dr. uticali su na migraciju stanovništva, radno sposobno stanovništvo je 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 Žablaku 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 Žablaku 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.

Planirani broj turista u novim kapacitetima je 552 ležaja. Planirani kapaciteti će uposliti oko 90 stalno zaposlenih radnika za koje će biti potrebna znatna obuka iz oblasti 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 pansionima i kućama lokalnog stanovništva. Realizacijom planiranih sadržaja na lokaciji Ivan Do, turističke usluge biće znatno obogaćene zahvaljujući položaju lokacije, blizini Crnog jezera i drugih Durmitorskih atrakcija.

Nakon izgradnje i opremanja turističkih objekata, za sve sadržajne cjeline planira se oko 90 zaposlenih.

Sa takvim turističkim razvojem Opština Žabljak dobija jednu novu, ne samo turističku nego i društveno-ekonomsku dimenziju.

Realizacija ovog projekta, osim zapošljavanja lokalnog stanovništva, 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 Ivan Do, 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	1,221,250.00	40.42
2	hidrotehnička infrastruktura	973,000.00	32.20
3	elektrotehnička infrastruktura	350,000.00	11.58
4	telekomunikaciona infrastruktura	157,911.00	5.23
5	pejzažna arhitektura	319,567.00	10.58
	<b>ukupno</b>	<b>3,021,728.00</b>	
	<b>PDV 17%</b>	<b>513,693.76</b>	
	<b>UKUPNO</b>	<b>3,535,421.76</b>	

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 namjeravanih ulaganja lokaliteta Ivan Do

NAMJENA		struktura				Vrijednost postojeće	Vrijednost planirano	UKUPNO EUR
		BGP Postojeće		BGP Planirano				
		m²	cijena /m²	m2	cijena/m²			
1	Izgradnja i sanacija objekata	11427.00		13056.00		3,471,300.00	17,296,800.00	20,768,100.00
	Hotel 4*			9900.00	1500.00		14,850,000.00	14,850,000.00
	Turističko stanovanje	11427.00	300.00	2766.00	800.00	3,428,100.00	2,212,800.00	5,640,900.00
	Centralne djelatnosti			390.00	600.00		234,000.00	234,000.00
	Rušenje objekata	720.00	60.00			43,200.00		43,200.00
2	Infrastruktura							3,535,421.76
	Saobraćajna infrastruktura						1,428,862.50	1,428,862.50
	Elektroenergetika						409,500.00	409,500.00
	Telekomunikaciona infrastruktura						184,755.87	184,755.87
	Hidrotehnička infrastruktura						1,138,410.00	1,138,410.00
	Pejzažna arhitektura						373,893.39	373,893.39
3	Ostala ulaganja							2,022,720.00
	Projektno tehnička dokumentacija, ekološki elaborati,saglasnosti i dr.			13056.00	20.00		261,120.00	261,120.00
	Oprema hotela			9900.00	150.00		1,485,000.00	1,485,000.00
	Oprema ostalih turist.sadržaja			2766.00	100.00		276,600.00	276,600.00
	UKUPNO ( 1 -3 ):							26,326,241.76

### Projektovani finansijski rezultati turističkih kapaciteta

Projekcija prihoda i rashoda na bazi eksploatacije turističkih kapaciteta sa pratećim sadržajima ( restorani, caffe bar, prodajni punktovi ...) zasniva se na predviđanjima broja noćenja u pojedinim periodima kalendarske godine a na bazi planiranih kapaciteta , aktuelnim cijenama izdavanja soba , prihodima na bazi vanpansionske potrošnje kao i uobičajenim 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. jedinice	Pros. cijena	Prihod I god.	II godina	III godina	IV godina	V godina
Hotel 4*	120	50	21,600	60	1,296,000.00	1,334,880.00	1,374,926.40	1,416,174.19	1,458,659.42
Turist.stanovanje	402	50	72,360	25	1,809,000.00	1,863,270.00	1,919,168.10	1,976,743.14	2,036,045.44
<b>UKUPNO</b>	<b>522</b>				<b>3,105,000.00</b>	<b>3,198,150.00</b>	<b>3,294,094.50</b>	<b>3,392,917.34</b>	<b>3,494,704.86</b>

Prihod po osnovu rada restorana,kafeterija, 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
<b>Hoteli</b>							
Vansezona	2,400.00	60	144,000.00	148,320.00	152,769.60	157,352.69	162,073.27
Predsezona	3,000.00	45	135,000.00	139,050.00	143,221.50	147,518.15	151,943.69
Sezona	4,800.00	120	576,000.00	593,280.00	611,078.40	629,410.75	648,293.07
Podsezona	3,000.00	45	135,000.00	139,050.00	143,221.50	147,518.15	151,943.69
<b>Turisticko stanovanje</b>							
Vansezona	6,030.00	60	361,800.00	372,654.00	383,833.62	395,348.63	407,209.09
Predsezona	8,040.00	30	241,200.00	248,436.00	255,889.08	263,565.75	271,472.72
Sezona	12,060.00	90	1,085,400.00	1,117,962.00	1,151,500.86	1,186,045.89	1,221,627.26
Podsezona	8,040.00	30	241,200.00	248,436.00	255,889.08	263,565.75	271,472.72
<b>UKUPNO</b>			<b>2,919,600</b>	<b>3,007,188.0</b>	<b>3,097,403.64</b>	<b>3,190,325.75</b>	<b>3,286,035.52</b>

Ukupno:	vansezona	505,800.00	520,974.00	536,603.22	552,701.32	569,282.36
Ukupno:	predsezona	376,200.00	387,486.00	399,110.58	411,083.90	423,416.41
Ukupno:	sezona	1,661,400.00	1,711,242.00	1,762,579.26	1,815,456.64	1,869,920.34
Ukupno:	podsezona	376,200.00	387,486.00	399,110.58	411,083.90	423,416.41

#### 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	505,800.00	65	1:3,20	102,740.63	35	1:2,50	70,812.00	173,552.63		
predsezona	376,200.00	65	1:3,20	76,415.63	35	1:2,50	52,668.00	129,083.63		
Sezona	1,661,400.00	55	1:3,20	285,553.13	45	1:2,50	299,052.00	584,605.13		
Podsezona	376,200.00	65	1:3,20	76,415.63	35	1:2,50	52,668.00	129,083.63		
I godina	2,919,600.00			541,125.00			475,200.00	1,016,325.00	304,897.50	1,321,222.50
II godina	2,977,992.00			551,947.50			484,704.00	1,036,651.50	310,995.45	1,347,646.95
III godina	3,037,551.84			562,986.45			494,398.08	1,057,384.53	317,215.36	1,374,599.89
IV godina	3,098,302.88			574,246.18			504,286.04	1,078,532.22	323,559.67	1,402,091.89
V godina	3,160,268.93			585,731.10			514,371.76	1,100,102.87	330,030.86	1,430,133.72

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

Troškovi održavanja soba su projektovani na cca 5% od ukupnih operativnih prihoda.

Troškovi investicionog održavanja su projektovani na cca 12%.

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 12,5%.

#### Projektovani bilans uspjeha ugostiteljskih sadržaja

Struktura	I godina	%	II godina	III godina	IV godina	V godina
<b>Ukupni poslovni PRIHODI</b>	<b>7,354,600.00</b>	<b>100</b>	<b>7,575,238.00</b>	<b>7,802,495.14</b>	<b>8,036,569.99</b>	<b>8,277,667.09</b>
Prihodi od smještaja	3,105,000.00	42.22	3,198,150.00	3,294,094.50	3,392,917.34	3,494,704.86
Prihodi od restorana i barova	2,919,600.00	39.70	3,007,188.00	3,097,403.64	3,190,325.75	3,286,035.52
Prihodi spotra i rekreacije	80,000.00	1.09	82,400.00	84,872.00	87,418.16	90,040.70
Prihodi trgovine	450,000.00	6.12	463,500.00	477,405.00	491,727.15	506,478.96
Ostali prihodi (takse, tel...)	800,000.00	10.88	824,000.00	848,720.00	874,181.60	900,407.05
<b>Ukupni TROŠKOVI</b>	<b>4,788,222.50</b>	<b>100.00</b>	<b>4,916,929.18</b>	<b>5,050,700.05</b>	<b>5,189,747.20</b>	<b>5,334,292.08</b>
Troškovi hrane i pića	1,321,222.50	27.59	1,360,859.18	1,401,684.95	1,443,735.50	1,487,047.56
Troškovi zaposlenih	864,000.00	18.04	889,920.00	916,617.60	944,116.13	972,439.61
Troškovi telefona	100,000.00	2.09	103,000.00	106,090.00	109,272.70	112,550.88
Održavanje soba	250,000.00	5.22	262,500.00	275,625.00	289,406.25	303,876.56
Amortizacija i inv. održav.	1,300,000.00	27.15	1,300,000.00	1,300,000.00	1,300,000.00	1,300,000.00
Troškovi turističkim agen.	353,000.00	7.37	370,650.00	389,182.50	408,641.63	429,073.71
Ostali rashodi	600,000.00	12.53	630,000.00	661,500.00	694,575.00	729,303.75
<b>BRUTO DOBIT</b>	<b>2,566,377.50</b>		<b>2,658,308.83</b>	<b>2,751,795.09</b>	<b>2,846,822.79</b>	<b>2,943,375.02</b>
<b>Porez na dobit</b>	<b>230,973.98</b>		<b>239,247.79</b>	<b>247,661.56</b>	<b>256,214.05</b>	<b>264,903.75</b>
<b>NETO DOBIT/GUBITAK</b>	<b>2,335,403.53</b>		<b>2,419,061.03</b>	<b>2,504,133.53</b>	<b>2,590,608.74</b>	<b>2,678,471.27</b>
Neto dob./Uk.prihodi	31.75		31.93	32.09	32.24	32.36

#### 3.3. Direktni ( finansijski) prihodi Države

Državni direktni prihodi iz ovog projekta uključuju:

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

Direktni prihodi Države	Iznos	%
<b>Jednokratni prihodi:</b>		
Prihodi od naknada za građevinsko zemljište	2,554,044.00	71.60
<b>Prihodi koji se ostvaruju svake godine:</b>		
Prihodi od poreza na dodatu vrijednost	704,294.00	19.74
Prihodi od poreza na lična primanja	77,760.00	2.18
Prihodi od poreza na neto dobit	230,974.00	6.48
<b>UKUPNI PRIHODI:</b>	<b>3,567,072.00</b>	100.00

#### **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 m²	Komun.dopr.	Ukupno (EUR)
	<b>Hotel</b>	9,900.00	141.00	1,395,900.00
	<b>Turističko stanovanje</b>	14,193.00	78.00	1,107,054.00
	<b>Centralne djelatnosti</b>	390.00	131.00	51,090.00
	<b>UKUPNO</b>	<b>24,483.00</b>		<b>2,554,044.00</b>

#### **Prihod od poreza na dodatu vrijednost**

PDV na sobe u prvoj godini projektovanog perioda ( stopa 7%) iznosi 203.067,00 €.

PDV na ostale sadržaje u prvoj godini projektovanog perioda ( stopa 17% ) iznosi 501.227,00 €.

**UKUPNO PDV (I godina): 704.294,00**

#### **Prihodi od poreza na neto dobit**

Prihod od poreza na neto dobit je procijenjen na 230.974,00.

#### **Prihodi od poreza na lična primanja**

	Zaposleni	Broj zaposlenih	Prosj.bruto zar.	Bruto na god.nivou	Porez na zarade 9%
1	Stalno zaposleni	90	800.00	864,000.00	77,760.00
	<b>UKUPNO:</b>	90		<b>864,000.00</b>	77,760.00

### **7.4. ZAKLJUČNA OCJENA**

Na osnovu izvršene analize mišljenja smo da je projekat turističkog razvoja lokacije Ivan Do- 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 90 radnika.

## **GRAFIČKI PRILOZI**



## Grafički prilozi

1	Topografsko katastrska podloga sa granicom zahvata	1:1000
2	Ortofoto snimak terena	
3	Plan uređenja šire zone	1:2500
4	Analiza postojećeg stanja	1:1000
5	Plan namjene površina	1:1000
6	Plan parcalcije	1:1000
7	Plan regualcije i nivelacije	1: 1000
8	Plan saobraćajne infrastrukture	1:1000
9	Plan elektroenergetske infrastrukture	1:1000
10	Plan telekomunikaciont infrastrukture	1:1000
11	Plan hidrotehničke infrastrukture	1:1000
12	Plan pejzažne arhitekture	1:1000