



CRNA GORA

MINISTARSTVO UREĐENJA PROSTORA  
I ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE



PROSTORNI PLAN POSEBNE NAMJENE **BJELASICA-KOMOVI**

# Cilj i struktura plana

## Cilj

Stvoriti pretpostavke za razvoj, organizaciju i uređenje prostora, poštujući principe održivog razvoja.

## Struktura

- analiza i ocjena postojećeg stanja,
- analiza i ocjena važeće planske dokumentacije i strateških dokumenata,
- planska opredjeljenja u skladu sa zakonskom regulativom.

## Rad u 3 nivoa:

1. Osnovni planski dokument PPPN "Bjelasica i Komovi";
2. Revizija PPPN NP "Biogradska gora";
3. Detaljne razrade za odabrane zone i lokalitete.



## Prostor zahvata Plana

### Opis zahvata i položaj

- na jugu rijeka Opasanica, prevoj Carine, rijeka Perućica i rijeka Zlorečica;
- na zapadu tok rijeke Tare;
- na sjeveru rijeke Lepešnica i Ljuboviđa
- na istoku rijeka Lim.

Opštine Kolašin, Mojkovac, Bijelo Polje, Berane, Andrijevica i Podgorica.

Granica zahvata (kartografsko mjerenje) obuhvata površinu 873,34km<sup>2</sup>.



## Zone turističkog razvoja

Predlaže se razvoj turizma u okviru svake opštine i to na prostorima:

**Opština Kolašin** - Katun Vranjak - Slađevac - Rupe Ravanjske - Goleš; Gradac - Kraljevo kolo; zona Vranještice; Zone Trunića Do - Smrčje - Padež - Mujića Rečine ; Mušovića Rijeka - Jezerine; Šljivovica - Drpe - Izlasci - Šatorišta;

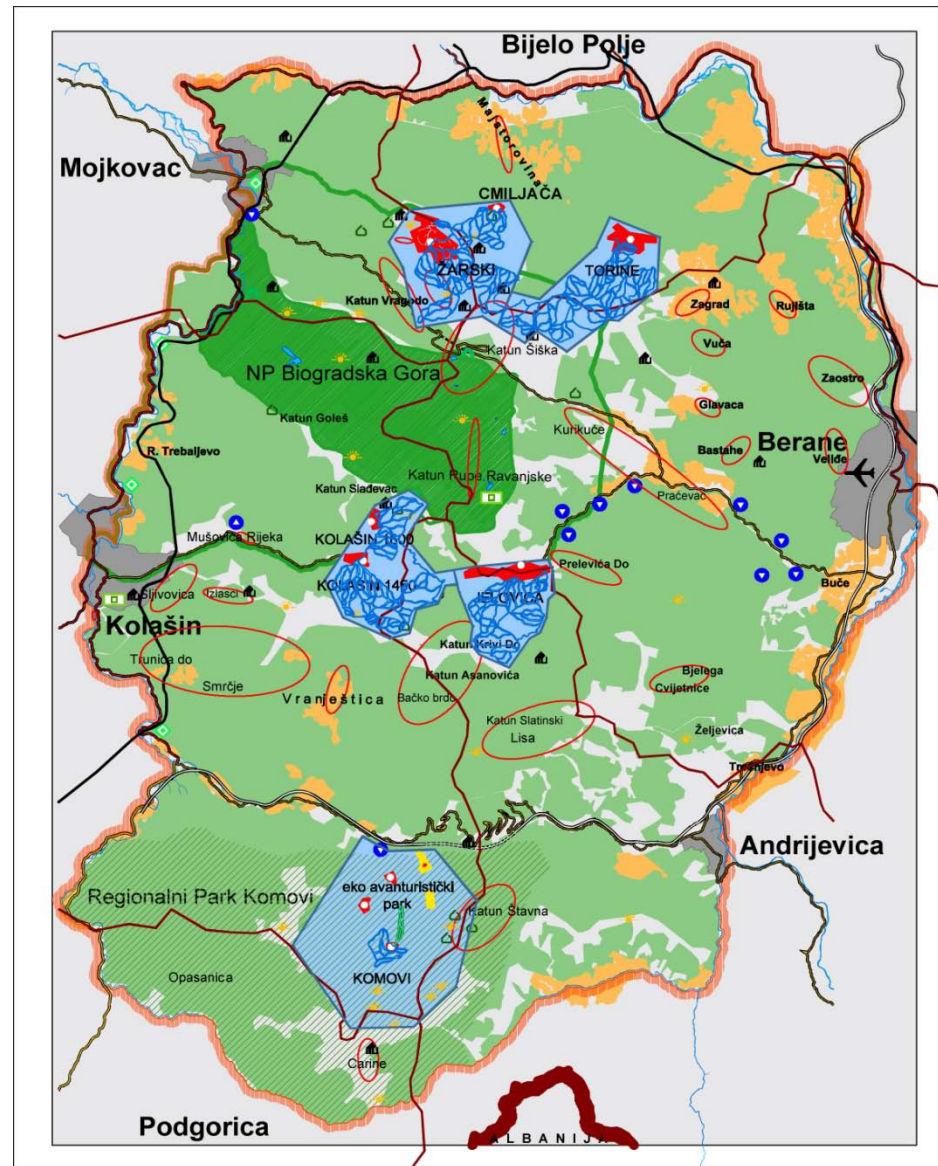
**Opština Mojkovac** - Vragodo, Matovine, Bjelogrivac, Sjenokosi, Vrioci, Lumer, Čadorište, Žuber i područje ispod Žarskog katuna prema Vragodolu.

**Opština Bijelo Polje** - Zona Majstorovine - Jasikovac, zona Turjaka i Dolova, (katuni Cmiljače, Dolovi, Bardov do, Omar , Rupe...);

**Opština Berane** - Zekova - Borova - Crna glava do Ravnog Suvodola; Strmenička glava - Crni vrh (katuni Strmenica, Lajnska, Kojanovac, Šiška); zona Kurikuće - Lubnica - Pračevac; Šiško, Ursulovačko i Pešića jezero (Sedlačka gora-Senića katun-Lazarička gora); zona Glavaca - Vuča - Zagrad; zona Potrkovo; zona Zaostro; zona Rujišta; zona Veliđe; zona Bastaha;

**Opština Andrijevica** - : Gradišnica - Konjsko; Bjelasica: područje Lisa: Katun Krivi do, katun Asanovića, Bačko kolo, Katun Slatinski, katun Prisojački; Komovi: zona Štavna - Katun Štavna, katun Vulića, Božički katun.

**Opština Podgorica** - Komovi - područje Carine; zona Opananica.



## Vizija prostora Bjelasice i Komova

Postati prepoznatljiv turističko-rekreacioni prostor Crne Gore koji će integriran sa prostorima Durmitora i Žabljaka stati uz bok najboljim svjetskim uzorima razvoja i upravljanja planinskim prostorima koji privlače turiste i rezidente tokom cijele godine.

Koristeći turizam kao generator razvoja ovaj će prostor postati prepoznatljiv kroz pametno i aktivno korištenje drugih planinskih potencijala i tako ostvariti ravnotežnu privrednu strukturu sa poljoprivredom, drvnom industrijom, malom privredom, kulturom i ostalim javnim uslugama.

Marketinški će se ovaj prostor artikulirati na nivou prepoznatljivog planinskog regionalnog i evropskog brenda sa osloncem na planinski turizam koji nudi viši standard i bogatija iskustva od konkurentskih planinskih središta jugoistočne Evrope.

Ponudom turističkih i neturističkih proizvoda i aktivnosti izvedenih iz ključnih atributa i atrakcija, ovaj će se prostor ponuditi domaćim i internacionalnim developerima i investitorima uz unaprijed utvrđena pravila igre održivog i konkurentskog razvoja prije svega u korist lokalnog stanovništva Crne Gore.

# Konzorcijum



**Vodeća  
specijalizovan  
a institucija u  
evaluaciji i  
planiranju  
planinskih  
centara**



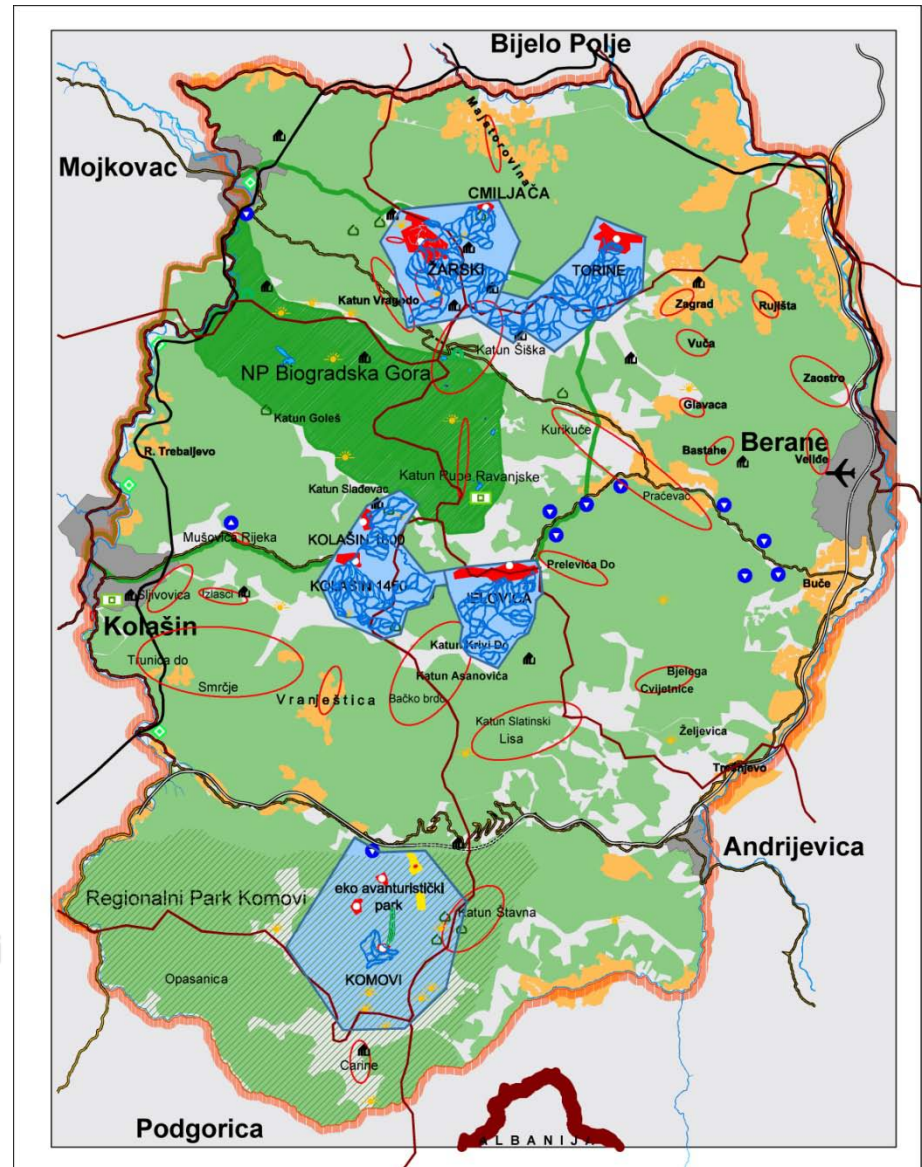
**Vodeća  
institucija u  
planiranju  
održivog  
razvoja i  
uređenja  
prostora**



**Vodeća  
konsultantska  
kompanija u  
turizmu,  
hotelijerstvu i  
razvoju  
poslovanja  
nekretninama**

# Ključni projekti

- Na osnovu izvršenih planerskih analiza predložen je planski koncept koji podrazumijeva razvoj turizma, poljoprivrede, šumarstva, eksploatacije, energetike i razvoj saobraćajne i ostale tehničke infrastrukture.
- Planinski centri biće glavni nosioci razvoja turizma. Predloženo je osam turističkih centara razvoja:
  1. Planinski centar Žarski,
  2. Planinski centar Cmiljače
  3. Planinski centar Torine,
  4. Planinski centar Kolašin 1450,
  5. Planinski centar Kolašin 1600,
  6. Planinski centar Jelovica uključujući i golf naselje,
  7. Planinski centar Komovi,
  8. Eco-avanturistički park Komovi.



# ŽARSKI KONCEPT ORGANIZACIJE

Planinski centar Žarski nalazi se u sjevernom dijelu područja Bjelasice na teritoriji opština Mojkovac i Bijelo Polje. Površina područja planinskog centra iznosi 1.550ha.

U baznom naselju planirane su:

- zone sa objektima Centralnog naselja sa Hotelima, Apartmanima recepcijom i javnim sadržajima,
- zone zasebnih grupacija sa objektima jednorodinih i višerodinih smještajnih jedinica,
- površina za polazište ski liftova,
- zone parkinga na ulazu.

Unutar baznog naselja planirana je mreža pješačkih komunikacija.

Daje se mogućnost planiranja Gondole Mojkovac-bazno naselje.

Zona ski staza je interpolirana u zonu baznog naselja na način da obezbjeđuje idealnu dostupnost skijašima.

U sklopu uređenja terena planirani su trgovi, zelene površine kao i sportski tereni (klizalište isl.).

Bazno naselje se nalazi u sjeverozapadnom dijelu planinskog centra na 1.650mnm površine 178ha.

BRGP = 159.471m<sup>2</sup>

Ukupan broj ležaja  
6.796





# CMILJAČA KONCEPT ORGANIZACIJE

Bazno naselje Cmiljača se nalazi u sjeveroistočnom dijelu zone planinskog centra Žarski sjeverno od ski terena, na teritoriji Opštine Bijelo Polje, na 1.620mm površine 7,5ha.

Sastoji se od zone sa 4 Hotela i 22 bungalova i površina za polazište ski liftova.

Planirana je saobraćajna veza prema Žarskom na trasi postojećeg neasfaltiranog kako bi se ostvarila povezanost između baznih naselja Žarski i Cmiljača

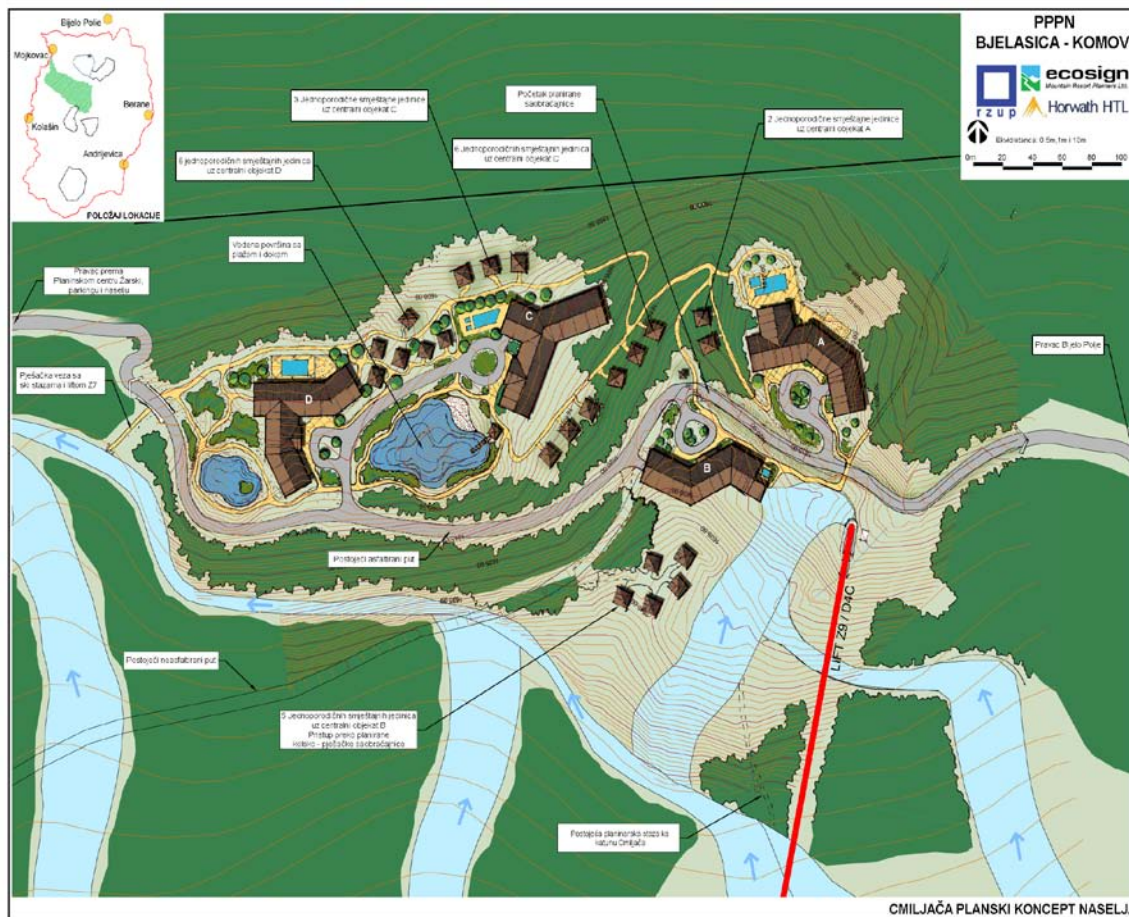
Unutar baznog naselja planirana je mreža pješačkih komunikacija.

Zona ski staza je interpolirana u zonu baznog naselja na način da obezbjeđuje idealnu dostupnost skijašima.

U sklopu uređenja terena planirane su vodene i zelene površine.

**BRGP=47.368m<sup>2</sup>**

**Ukupan broj ležaja = 1.995**



CMILJAČA PLANSKI KONCEPT NASELJA

# TORINE KONCEPT ORGANIZACIJE

Zona planinskog centra Torine, površine 1.399 ha, nalazi se u sjeveroistočnom dijelu područja Bjelasice na teritoriji opštine Bijelo Polje.

Zona za bazno naselje se nalazi u sjeveroistočnom dijelu zone planinskog centra na 1.450 do 1.660 mnm i njena površina iznosi 110.54 ha.

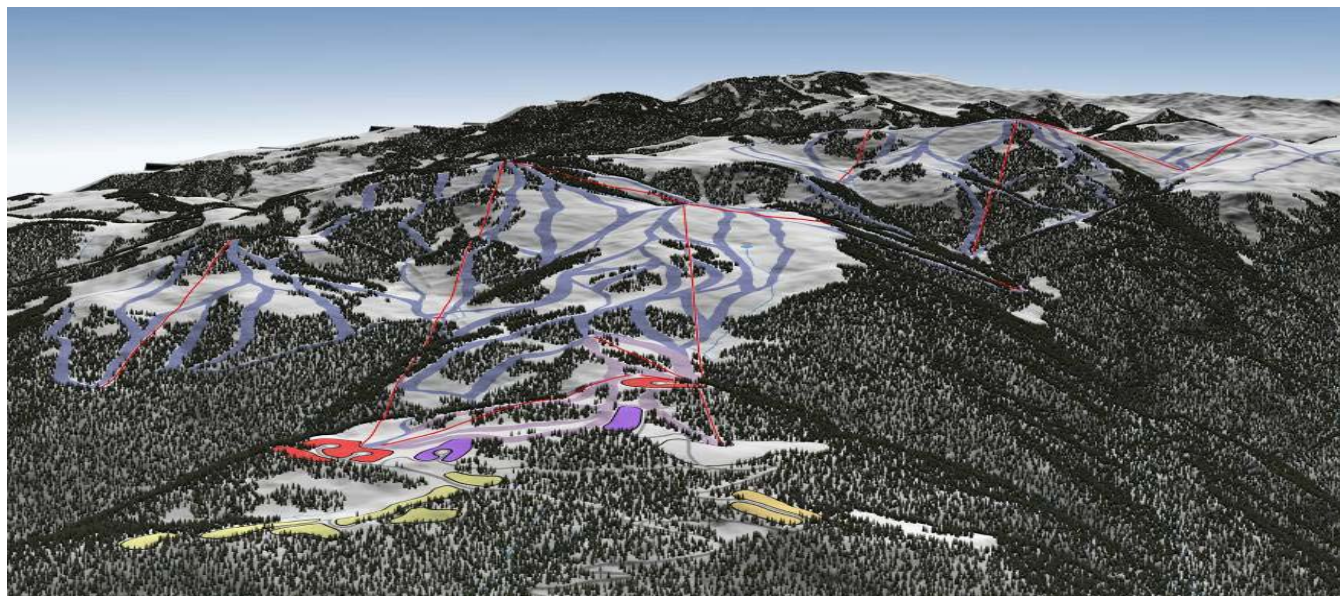
Sastoji se od

- zone sa objektima Centralnog naselja sa Hotelima, Apartmanima recepcijom i javnim sadržajima,
- zone zasebnih grupacija sa objektima jednorodničnih i višeporodičnih smještajnih jedinica
- površina za polazište ski liftova.
- zone parkinga

Unutar baznog naselja planirana je mreža pješačkih komunikacija koja povezuje sve sadržaje naselja i omogućava prirodno kretanje korisnicima, prateći konfiguraciju terena. Zona ski staza je interpolirana u zonu baznog naselja na način da obezbjeđuje idealnu dostupnost skijašima.

U sklopu uređenja terena planirani su trgovi, zelene površine kao i sportski tereni .

**BRGP = 121.960m<sup>2</sup>**  
**Ukupan broj ležaja = 4.526**



# KOLAŠIN 1450 i1600 KONCEPT ORGANIZACIJE

Zona planinskog centra Kolašin 1.450 se nalazi u južnom dijelu područja Bjelasice na teritoriji opštine Kolašin. Područje planinskog centra Kolašin 1.450 i Kolašin 1.600 je površine 1.117 ha, obuhvata postojeći planinski centar u Kolašinu. Zona za bazno naselje Kolašin 1.450 se nalazi na 1.450 mnm, i njena površina iznosi 19.21 ha.

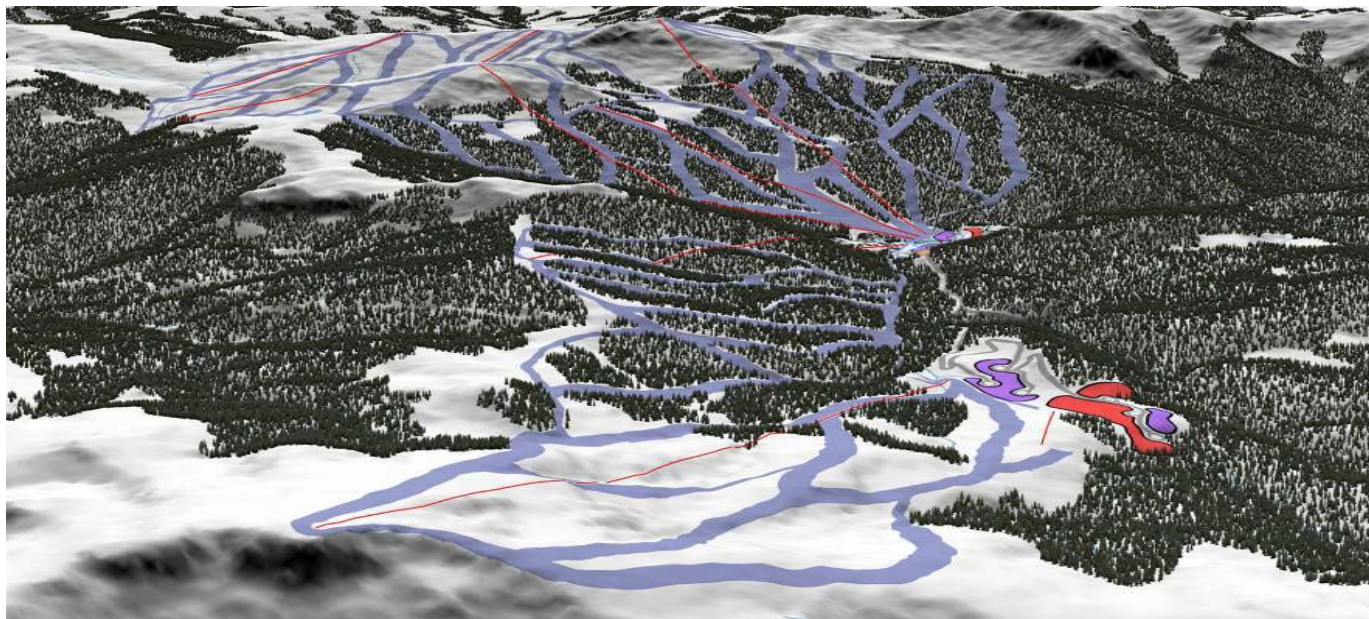
Sastoji se od:

- zone sa objektima Centralnog naselja sa Hotelima, Apartmanima recepcijom i javnim sadržajima,
- zone zasebnih grupacija sa objektima jednorodičnih i višerodičnih smještajnih jedinica,
- površina za polazište ski liftova,
- zone parkinga na ulazu u bazno naselje.

Unutar baznog naselja planirana je mreža pješačkih komunikacija.

Zona ski staza je interpolirana u zonu baznog naselja na način da obezbjeđuje idealnu dostupnost skijašima.

U sklopu uređenja terena planirani su trgovi, zelene površine, nordijski Spa i sportski tereni .



# JELOVICA KONCEPT ORGANIZACIJE

Zona planinskog centra Jelovica se nalazi u južnom dijelu područja Bjelasice na teritoriji opština Andrijeвица i Berane.

Ovo područje površine 1.022ha se nalazi ispod prirodne linije šume.

Zona za bazno naselje se nalazi sjevernom dijelu planinskog centra ispod rijeke Jelovice na 1.330 mnm sjeverno od ski terena i njena površina iznosi 139.61ha.

Sastoji se od:

- zone sa objektima Centralnog naselja sa Hotelima, Apartmanima sa recepcijom i javnim sadržajima, zone zasebnih grupacija sa objektima jednorodinih smještajnih jedinica
- površina za polazište ski liftova i zone golfa
- zone parkinga u centralnom dijelu

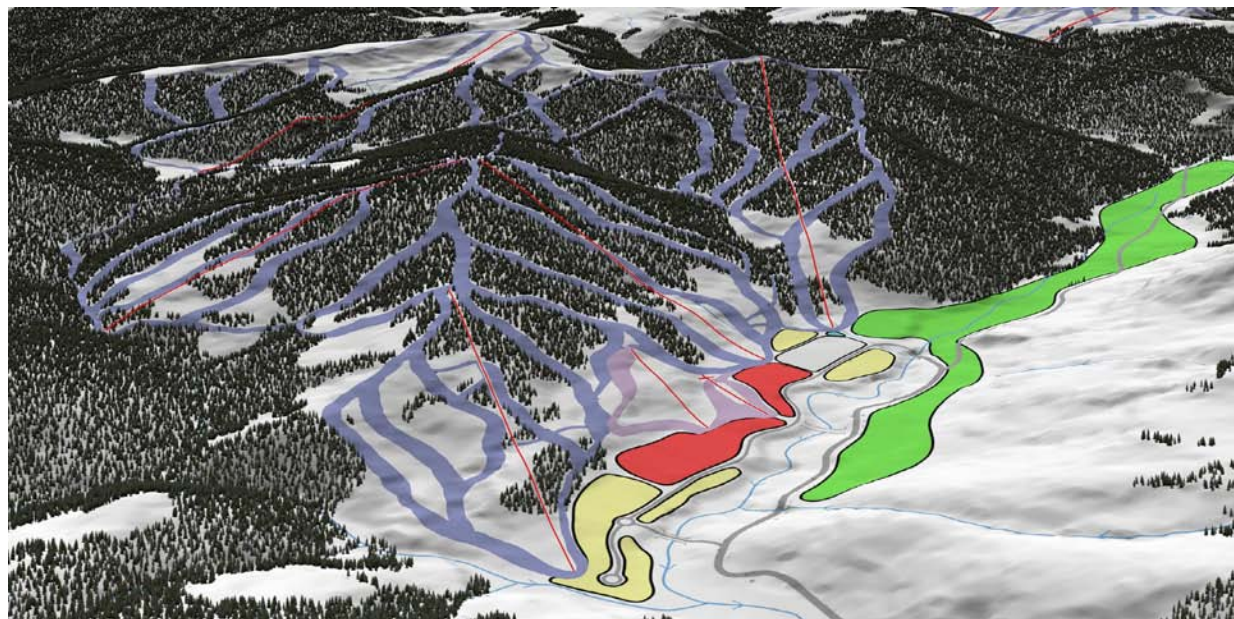
Unutar baznog naselja planirana je mreža pješačkih komunikacija.

Zona ski staza je interpolirana u zonu baznog naselja na način da obezbjeđuje idealnu dostupnost skijašima.

U sklopu uređenja terena planirani su trgovi, zelene površine.

**BRGP = 82.868m<sup>2</sup>**

**Ukupan broj ležaja =2.818**



# Planinski centar Komovi

Zona planinskog centra Komovi i Eco avanturističkog parka se nalazi u centralnom dijelu područja Komova na teritoriji opština Kolašin i Andrijevica.

Planinski vrhovi Komova su suviše strmi za komercijalno skijanje ali su povoljni za ekstremne sportove. Površina zahvata na kojoj se nalazi planinski centar i Eco avanturistički park iznosi 3.204ha.

**BRGP = 3.000m<sup>2</sup>**

**Ukupan broj ležaja = 100**



## Koncept katun naselja

- Nudi mogućnost smještaja gostima koji žele **doživjeti prirodu i tradicionalni način života** smješteni u „ruralnim“ ali komfornim objektima.
- Sastoji od smještajnih jedinica (katuni kućice), wellness sadržaja, zajedničkog prostora za druženje, centralnog sadržaja hrane i pića, servisnih sadržaja (recepција / administracija, back-of-house, najam opreme za sport/rekreaciju, itd.) i prostora na otvorenom (ljetni sjenik, štala / tor).
- Sadrži od 20 do 30 katun kućica sa smještajnim mogućnostima od 60 do 100 posjetilaca sa maksimalno 3.000 m<sup>2</sup> bruto razvijene površine.
- Maksimalna dozvoljena spratnost objekata je P + 1.



# Projekat eko-etno sela

- Na inovativan i moderan način turističkom tržištu ponuditi kvalitetne smještajne kapacitete sa dodatnim sadržajima, istovremeno interpretirajući tradicionalan način života na planini.
- Stara napuštena sela se revitalizuju, a lokalnom stanovništvu omogućuje učestvovanje u turističkim aktivnostima.
- Tradicionalni stil naselja je potrebno zadržati, a postojeće smještajne jedinice postepeno preoblikovati u modernije forme.



## Projekat razvoja dodatnih planinarskih, pješačkih i biciklističkih staza

### PLANINARSKA, PJEŠAČKA I BIKIKLISTIČKE STAZE



Razvoj atraktivnog koncepta planinarskih, pješačkih i biciklističkih staza treba da sadrži sljedeće komponente:

- **Uređenje i označavanje postojećih staza** i razvoj novih što uključuje staze koje se međusobno spajaju i povezuju.
- **Organizovanje ruta** sa punktovima na ključnim tačkama interesa i vidikovcima na različitim lokacijama na Bjelasici i Komovima koji u blizini nude mjesta za kratki odmor, a sve u prirodnom okruženju.
- **Info materijali**, mape sa rutama, i sl.

Cilj ovog projekta je razviti proizvod koji stimuliše razvoj **raznovrsne ponude** destinacije.



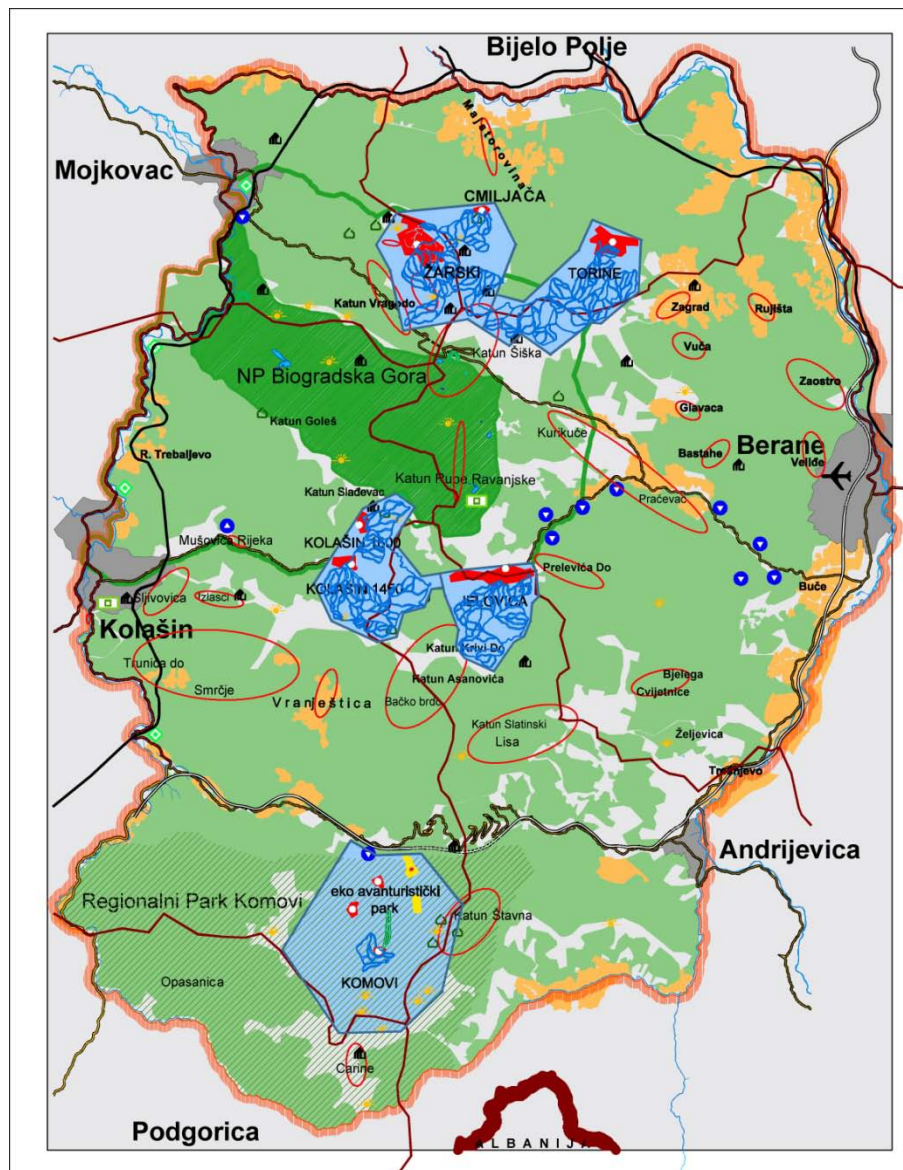
# Razvojni projekti

## Poljoprivreda (period od 10 g.):

- najmanje 50 preduzetničkih stočarskih farmi;
- najmanje 100 specijalizovanih ratarskih farmi
- najmanje 50 ostalih ostalih farmi (pčelarstvo, ribogojstvo itd.)
- sistem otkupa, skladištenja, prerade, podsticaja, komercijalizacije, marketinga i upravljanja

## Šumarstvo (period od 10 g.):

- najmanje 6 novih pogona za primarnu preradu
- najmanje 10 specijalizovanih pogona za sekundarnu preradu drveta



# Planirani turistički kapaciteti po opštinama

Opština	Planirane turističke zone	BRGP smještajnih kapaciteta	Planirani broj ležaja u zoni zahvata
Kolašin	Kolašin 1450	67.990	2.213
	Kolašin 1600	74.983	2.485
	Komovi	3.000	100
	Eco avanturistički park	17.228	549
	Katuni (eko etno sela) i ulazi u park	13.200	660
	Planinarski domovi	3.000	100
<b>UKUPNO</b>		<b>179.401</b>	<b>6.107</b>
Mojkovac	Žarski	159.471	6.746
	Katuni (eko etno sela)	2.000	100
	Planinarski domovi	870	29
<b>UKUPNO</b>		<b>162.341</b>	<b>6.965</b>
Bijelo Polje	Cmiljača	47.368	1.995
	Torine	121.960	4.526
	Katuni (eko etno sela)	2.000	100
	Planinarski domovi	600	30
<b>UKUPNO</b>		<b>171.928</b>	<b>6.651</b>
Berane	Jelovica	(1/2) 41.434	(1/2) 1.409
	Katuni (eko etno sela) i ulaz u park	7.200	360
	Planinarski domovi	3.000	100
<b>UKUPNO</b>		<b>51.634</b>	<b>1.896</b>
Andrijevica	Jelovica	(1/2) 41.434	(1/2) 1.409
	Katuni (eko etno sela)	12.000	600
	Planinarski domovi	3.000	100
<b>UKUPNO</b>		<b>56.434</b>	<b>2.109</b>
Podgorica	Katuni (eko etno sela)	6.000	300
	Planinarski domovi	3.000	100
<b>UKUPNO</b>		<b>9.000</b>	<b>400</b>
<b>SVE UKUPNO</b>		<b>630.738</b>	<b>24.128</b>

# Dinamika i faze realizacije

## Period od naredne 3-4 godine-"start up" period

- Donošenje i harmonizacija Plana sa ostalim državnim i lokalnim planovima,
- aktiviranje upravljačkog mehanizma plana,
- interna i eksterna promocija i priprema prema tržišnim prioriteima,
- kandidovanje dijela infrastrukturnih projekata prema budžetu Crne Gore i međunarodnim fondovima, uz razvoj lokalnih kapaciteta,
- period dalje profesionalne priprema projekta zbog trenutne tržišne situacije, da bi se sa jačom pregovaračkom pozicijom uključio na tržište domaćeg i internacionalnog kapitala.
- realizacija malih elektrana, mini pogona u poljoprivredi, šumarstvu, mineralnih sirovina.

## Period od 5-10 godina

- najmanje tri planinska centra,
- eko avanturistički park,

### Nastavak realizacije

- projekata za mali i srednji biznis,
- projekata turističkih katuna,
- projekata stočarskih i ratarskih farmi (min 50),
- projekata inicijalne infrastrukture,
- projekata turističke infrastrukture,
- eko-etno sela( uz pomoć državnih i internacionalnih fondova),  
očekuje se realizacija autoputa Bar-Boljari i realizacija značajnih infrastrukturnih projekata;

## Treća faza 11-20 godina-zrela faza

- razvoj ostalih projekata turističkog programa,
- nastavak aktivne poljoprivredne revitalizacije prostora,
- sertifikacija proizvoda i izlazak na strano tržište,

### Potpuna realizacija planskog koncepta.

# Crna Gora je za manje od tri godine stvorila planske preduslove za velike investicije

- Donešeno je, ili je u proceduri donošenja, preko 20 državnih studija lokacije u zahvatu morskog dobra i nacionalnog parka Skadarsko jezero, i dato je preko stotinu saglasnosti i mišljenja na lokalne planove.
- Donešeni su: Prostorni plan države; Prostorni plan posebne namjene za Morsko dobro; Detaljni prostorni plan za autoput Bar-Boljare; 13 državnih studija lokacija u zoni Prostornog plana područja posebne namjene za morsko dobro („Sektor 32“, „Stari grad Ulcinj“, „Čanj“, „Ratac – Zeleni pojas“, „Sektor 29“, „Dio Sektora 27 i Sektor 28“, „Ostrvo Sveti Marko“, „Rt - Đeran – Port Milena“, „Turistički kompleks na Velikoj plaži – postojeća hotelska grupacija, naseljska struktura, komunalno servisna i sportsko rekreativna zona“, „Sektor 15“, „Dio Sektora 22 i Sektor 23“, „Sutomore“, „Valdanos“) i dvije državne studije lokacije u okviru Prostornog plana područja posebne namjene za Nacionalni park Skadarsko jezero (Vranjina sa Lesendrom i Žabljak Crnojevića).
- U izradi su: Detaljni prostorni plan za prostor višenamjenskih akumulacija na rijeci Morači, DPP za prostor višenamjenskih akumulacija na rijeci Komarnici, Prostorni plan područja posebne namjene za Durmitorsko područje, Detaljni prostorni plan za koridor dalekovoda 400 kV sa optičkim kablom od Crnogorskog primorja do Pljevalja i podmorski kabl 500 kV sa optičkim kablom Italija – Crna Gora, Prostorni plan posebne namjene za Nacionalni park »Lovćen«, Detaljni prostorni plan za Jadransko - jonski autoput.
- Pokrenuta je procedura izrade važnih planskih dokumenata i to Prostornog plana posebne namjene za NP Prokletije i Prostornog plana posebne namjene za obalno područje, kao i Studije lokacije za ambijentalne cjeline na Skadarskom jezeru..