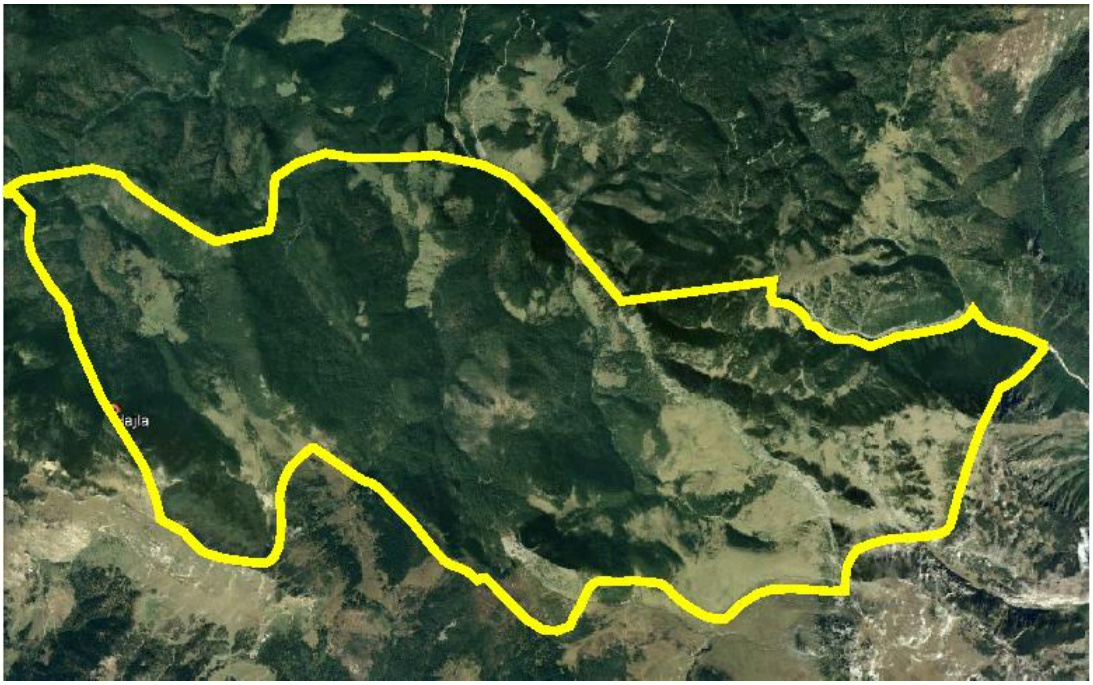
LOKALNA STUDIJA LOKACIJE
HAJLA I ŠTEDIM



NARUČILAC

OPŠTINA ROŽAJE

FAZA IZRADE PLANSKOG DOKUMENTA

-NACRT-

PLANSKI PERIOD

2017-2034

OBRAĐIVAČ PLANA

ArhiDESIGN® DOO Rožaje
planiranje - projektovanje - gradjenje - investiranje

&

JUGINUS MONT

Rožaje,Oktobar 2017

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE HAJLA I ŠTEDIM

NARUČILAC

OPŠTINA ROŽAJE

FAZA IZRADE PLANSKOG DOKUMENTA

-NACRT-

TEKSTUALNI DIO PLANA - Knjiga I

PLANSKI PERIOD

2017-2034

OBRAĐIVAČ PLANA

"ARHIDESIGN" DOO ROŽAJE
&
"JUGINUS" DOO BEOGRAD,
DSD "JUGINUS-MONT"BIJELO POLJE

Izvršni direktor
Nazim Čolović,dipl.ing.građ.

Rožaje,Oktobar 2017

Sadržaj

OPŠTA DOKUMENTACIJA

-Izvod iz CRPS-a Podgorica
-Licence

ODLUKA I PROGRAMSKI ZADATAK

-Odluka o izradi LSL "Hajla i Štedim"
-Programski zadatak
-Odluka o izmjeni Odluke o izradi LSL"Hajla i Štedim"
-Odluka o izmjenema i dopunama Odluke o izradi LSL"Hajla i Štedim"

TEKSTUALNI DIO PLANA - Knjiga I

GRAFIČKI DIO PLANA - Knjiga II i Knjiga III

Naručilac plana: Opština Rožaje

Obrađivač plana:
"ARHIDESIGN" DOO Rožaje -Licenca br.01-177/6
&
"JUGINUS"DOO BEOGRAD,DSD"JUGINUS-MONT"BIJELO POLJE-Licenca br.01-569/2

Direktor "ARHIDESIGN" DOO
Nazim Čolović,dipl.inž.građ.

Direktor "JUGINUS" /JUGINUS-MONT" DSD
Ivana Marković,dipl.inž.građ.

Odgovorni planer:

"JUGINUS-MONT" DSD Bijelo Polje - Licenca br.01-569/2
Radmila Ostojić,dipl.inž.arh. -Licenca br: 01-482/2

Planeri:

"JUGINUS-MONT" DSD Bijelo Polje - Licenca br.01-569/2
Radmila Ostojić,dipl.inž. arh.- Licenca br: 01-482/2

"ARHIDESIGN" DOO Rožaje-Licenca br.01-177/6
Nazim Čolović ,dipl.inž.građ.-Licenca br.01-1042/2

"SIMM INŽENJERING" DOO Podgorica (saobraćajna infrastruktura)-Licenca br.01-1272/2
Simeun Matović , dipl.inž.građ.-Licenca br: 01-1259/2

"HYDROGIS SYSTEM" DOO Podgorica (hidrotehnička infrastruktura)-Licenca br.01-710/2
Veselin Perović dipl.inž.građ.-Licenca br: 01-312/2

"SIMES INŽENJERING" DOO Podgorica (elektroenergetska infrastruktura)-Licenca br.01-916/2
Milutin B. Marojević, dipl. inž.el.-Licenca br: 01-901/2

"SIMES INŽENJERING" DOO Podgorica(telekomunikaciona infrastruktura)-Licenca br.01-140/2
Nikola D. Nikolić, dipl.inž. el.- Licenca br: 01-48/2

Rukovodni - sintezni tim :
Dubravka Pavlović,dipl.prost.planer ("JUGINUS" /JUGINUS-MONT" DSD)
Valentina Janković,dipl.ing.arh. ("JUGINUS" /JUGINUS-MONT" DSD)
Emir Kurtagić,dipl.ing.arh.
Rusmir Džudžević,master dipl.ing.arh.

Saradnici:
Ivana Marković, dipl.inž.građ. ("JUGINUS" /JUGINUS-MONT" DSD)
Dr Vladimir Depolo, dipl.inž.saobr.
Marija Stanković, dipl.ing.arh. ("JUGINUS" /JUGINUS-MONT" DSD)
Dragomir Kovačević,dipl.ing.građ.("SIMM INŽENJERING" DOO)
Doris Turusković,spec.sci.građ. ("HYDROGIS SYSTEM" DOO)
Ratko Vujović,dipl.ing.el.

U izradi LSL učestvuju:

Multidisciplinarni stručni tim opštine Rožaje
Husein Kurtagić, predsjednik tima
Mr Halil Markišić, - član
Dr Safet Kalač, - član
Dr Rešad Hadžić, - član
Sadudin Agović, dipl.ing.el. - član
Arbin Kalač,dipl.ing.arh - član
Kardović Semir, - član
Asim Mujević,- clan

Koordinator tima Naručioca
Arbin Kalač,dipl.ing.arh

OPŠTA DOKUMENTACIJA

IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj 5 - 0651548 / 003 Datum registracije: 14.02.2013.
PIB: 02915855 Datum promjene podataka: 06.03.2015.

DRUŠTVO ZA PLANIRANJE, PROJEKTOVANJE, GRAĐENJE I INVESTIRANJE "ARHIDESIGN" DOO ROŽAJE

Broj važeće registracije: /003

Skraćeni naziv: ARHIDESIGN
Telefon:
eMail:
Datum zaključivanja ugovora: 14.02.2013.
Datum donošenja Statuta: 14.02.2013. Datum promjene Statuta: 05.03.2015.
Adresa glavnog mjesta poslovanja:
Adresa za prijem službene pošte: RIFATA BURDŽOVIĆA B.B. ROŽAJE
Adresa sjedišta: RIFATA BURDŽOVIĆA B.B. ROŽAJE
Pretežna djelatnost: 7111 Arhitektonska djelatnost
Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: DA
Oblik svojine: Privatna
Porijeklo kapitala: Domaći
Upisani kapital: 1,00Euro (Novčani 1,00Euro, nenovčani 0,00Euro)

OSNIVAČI:

DENISA ČOLOVIĆ 0501973799419
Uloga: Osnivač
Udio: 100% Adresa: R.BURDŽOVIĆA BB ROŽAJE CRNA GORA

1/2

LICA U DRUŠTVU:

NAZIM ČOLOVIĆ 1904973272012

Adresa: RIFATA BURDŽOVIĆA BB ROŽAJE CRNA GORA
Uloga: Ovlašćeni zastupnik
Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ( )
Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ( )

NAZIM ČOLOVIĆ 1904973272012

Adresa: RIFATA BURDŽOVIĆA BB ROŽAJE CRNA GORA
Uloga: Izvršni direktor
Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ( )
Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ( )

Izdato: 05.12.2016 godine u 13:26h

MP

Načelnik

Zoran Pešić

INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE
ENGINEERS CHAMBER OF MONTENEGRO

Broj:01-177/6
Podgorica, 03.04.2013.godine

Inženjerska komora Crne Gore, rješavajući po Zahtjevu privrednog društva "ARHIDESIGN" d.o.o. iz Rožaja, za izdavanje licence za izradu planske dokumentacije, na osnovu člana 134 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br.51/08 i 34/11), člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl. list RCG", br. 60/03) i člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma Inženjerskoj komori Crne Gore, br. 06-1016/4 ("Sl. list CG", br. 30/12), donosi

R J E Š E N J E

Izdaje se

L I C E N C A
za izradu planskog dokumenta

Privrednom društvu **"ARHIDESIGN" d.o.o. iz Rožaja, za izradu** PLANSKIH DOKUMENATA.

Licenca se izdaje na period od pet godina.

O B R A Z L O Ž E N J E

Inženjenska komora Crne Gore postupajući po Zahtjevu br. 03-177/3 od 20.02.2013. godine, koji je podnesen u ime "ARHIDESIGN" d.o.o. iz Rožaja, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za izradu planske dokumentacije, na osnovu člana 35. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. List CG", br.51/08 i 34/11), i Pravilnika o načinu i postupku izdavanja i oduzimanja licence i načinu vođenja registra licenci ("Sl. list CG", br 68/08), utvrdila je da:

- privredno društvo posjeduje Potvrdu o registraciji kod Centralnog registra Privrednog Suda reg.br. 5-0651548/001, za obavljanje - arhitektonske djelatnosti;
- ima u radnom odnosu planera – Nazima Dž. Čolovića, dipl.inž.grad.;
- ispunjava uslove za sticanje tražene licence.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu ovog Rješenja.

Uputstvo o pravnom sredstvu: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu održivog razvoja i turizma u roku od 15 dana od dana prijema rješenja, preko Stručne službe Inženjerske komore Crne Gore.

Službeno lice:
Mirjana Bučan, dipl.pravnik

PREDSJEDNIK KOMORE
Prof. dr Branislav Glavatović, dipl.inž.geol.

Dostavljeno:
- Podnosiocu zahtjeva;
- U spise predmeta;
- Ministarstvu održivog razvoja i turizma;
- a/a

INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE
ENGINEERS CHAMBER OF MONTENEGRO

Broj:01-1042/2
Podgorica, 30.12.2013.godine

Inženjerska komora Crne Gore, rješavajući po Zahtjevu Nazima Dž. Čolovića, dipl.inž.građ. iz Rožaja, za izdavanje licence odgovornog planera, na osnovu člana 134 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br.51/08, 34/11 i 35/13), člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl. list RCG", br. 60/03) i člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma, Inženjerskoj komori Crne Gore, br. 08-1423 ("Sl. list CG", br. 32/13), donosi

R J E Š E N J E

Izdaje se

L I C E N C A
odgovornog planera

NAZIMU DŽ. ČOLOVIĆU, dipl.inž.građ. iz Rožaja, **za izradu** PLANSKIH DOKUMENATA.

O B R A Z L O Ž E N J E

Zahtjevom br 03-1042 od 25.12.2013. godine, Inženjerskoj komori Crne Gore obratilo se, Nazima Dž. Čolovića, dipl.inž.građ. iz Rožaja, za sticanje licence odgovornog planera.
U postupku utvrđivanja ispunjenosti uslova za sticanje licence odgovornog planera, shodno članu 36. stav 1. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG", br. 51/08, 34/11 i 35/13) i člana 5 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja i oduzimanja licence i načinu vođenja registra licenci ("Sl. list CG", br.68/08),Inženjerska komora Crne Gore utvrdila je:

- da podnosilac zahtjeva posjeduje visoku stručnu spremu građevinske struke, smjera – konstruktivnog;
- da posjeduje Uvjerenje o položenom stručnom ispitu registarski broj GK 02013 007 od 07.07.2003. godine;
- da je član Inženjerske komore Crne Gore;
- posjeduje odgovarajuće stručne reference od značaja za izradu planskih dokumenata, za koje se izdaje licenca.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu ovog Rješenja.

Uputstvo o pravnom sredstvu: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu održivog razvoja i turizma u roku od 15 dana od dana prijema rješenja, preko Stručne službe Inženjerske komore Crne Gore.

Službeno lice:
Mirjana Bučan, dipl.pravnik

PREDSJEDNIK KOMORE
Prof. dr Branislav Glavatović, dipl.inž.geol.

Dostavljeno:
- Podnosiocu zahtjeva;
- U spise predmeta;
- Ministarstvu održivog razvoja i turizma;
- a/a

Crna Gora
Ministarstvo za ekonomski razvoj

Broj: 10 - 2694/1
Podgorica, 03.04.2009. godine

Ministarstvo za ekonomski razvoj, rješavajući po zahtjevu **Čolović Nazima,** dipl. ing. građ., iz Rožaja, 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 NJ E

ČOLOVIĆ NAZIMU, diplomiranom inženjeru građevinarstva, iz Rožaja, **IZDAJE SE LICENCA** za planera.

O b r a z l o ž e n j e

Zahtjevom od 02.04.2009.godine, Čolović Nazim, dipl. ing. gad., iz Rožaja, 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 Čolović Nazim, dipl. ing. građ., 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.

M I N I S T A R

Branimir Gvozdenović

IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj **6 - 0007263 / 003** Datum registracije: 19.07.2006
PIB: **07017952** Datum promjene podataka: 21.07.2014

"JUGINUS" D.O.O. BEOGRAD, DIO STRANOG DRUŠTVA " JUGINUS - MONT" BIJELO POLJE

Broj važeće registracije: /003
Telefon:
eMail:
Datum zaključivanja ugovora:
Datum donošenja Odluke:
Datum izmjene Odluke: 19.06.2014
Adresa obavljanja djelatnosti: BIJELO POLJE
Adresa za prijem službene pošte: M. ŠĆEPANOVIĆA B.B. BIJELO POLJE
Adresa sjedišta: M. ŠĆEPANOVIĆA B.B. BIJELO POLJE
Pretežna djelatnost: 7111 Arhitektonska djelatnost
Stari registarski broj:

Matična kuća:
JUGOSLOVENSKI INSTITUT ZA URBANIZAM I STANOVANJE D.O.O. BEOGRAD, ANDRIĆEV VENAC 2/II
Registarski broj: 07017952 Matični broj: 07017952
Adresa: ANDRIĆEV VENAC 2/II BEOGRAD
Sud: AGENCIJA ZA PRIVREDNE REGISTRE sa sjedištem u BEOGRAD

Lica u društvu:
Licni podaci:IVANA MARKOVIĆ 0706955715209
Adresa: PETRA KOČIĆA 3 BEOGRAD
Uloga: Ovlašćeni stalni zastupnik za akt. druš - Ograničeno ()
Odgovornost: -

Licni podaci:IVANA MARKOVIĆ 0706955715209
Adresa: PETRA KOČIĆA 3 BEOGRAD
Uloga: Direktor predstavništva - Ograničeno ()
Odgovornost: -

1/2

Licni podaci:DUŠAN NEDOVIĆ 2002959280010
Adresa: RASADNIK BB. BIJELO POLJE
Uloga: Ovlašćeno lice za prijem pošte - Ograničeno ()
Odgovornost: -

Izdato: 02.12.2016 godine u 09:57h

MP

Pomoćnik direktora
Vojko Blagojević

2/2

INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE
ENGINEERS CHAMBER OF MONTENEGRO

Broj:01-569/2
Podgorica, 18.04.2016.godine

Inženjerska komora Crne Gore, rješavajući po Zahtjevu privrednog društva "JUGINUS - MONT" d.s.d. iz Bijelog Polja, za izdavanje licence za izradu planske dokumentacije, na osnovu člana 134 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br.51/08, 34/11, 35/13, 33/14), Pravilnika o načinu i postupku izdavanja i oduzimanja licence i načinu vođenja registra licenci ("Sl. list CG", br 68/08, 32/14), člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl. list RCG", br. 60/03, 32/11) člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma Inženjerskoj komori Crne Gore, ("Sl. list CG", br. 78/15) donosi

R J E Š E NJ E

Izdaje se

L I C E N C A
za izradu planskog dokumenta

Privrednom društvu **"JUGINUS - MONT" d.s.d. iz Bijelog Polja, za izradu** PLANSKIH DOKUMENATA.

Licenca se izdaje na period od pet godina.

O B R A Z L O Ž E NJ E

Inženjerska komora Crne Gore postupajući po Zahtjevu br. 03-569 od 15.04.2016. godine, koji je podnesen u ime privrednog društva "JUGINUS - MONT" d.s.d. iz Bijelog Polja, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za izradu planske dokumentacije, na osnovu člana 35. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. List CG", br.51/08, 34/11, 35/13, 33/14), i Pravilnika o načinu i postupku izdavanja i oduzimanja licence i načinu vođenja registra licenci ("Sl. list CG", br 68/08, 32/14), utvrdila je da:

- privredno društvo posjeduje Potvrdu o registraciji kod Centralnog registra Privrednih subjekata reg.br. 6-0007263/003, za obavljanje - arhitektonske djelatnosti;
- ima u radnom odnosu odgovornog planera – Radmilu D. Ostojić, dipl.inž.arh., sa Licencom br. 01-482/2 od 04.04.2016.god., izdatom od IKCG;
- ispunjava uslove za sticanje tražene licence.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu ovog Rješenja.

Uputstvo o pravnom sredstvu: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu održivog razvoja i turizma u roku od 15 dana od dana prijema rješenja, preko Stručne službe Inženjerske komore Crne Gore.

Službeno lice:
Predrag Jovićević, dipl. pravnik

Obradio:
Miroslav Aksentijević, dipl.pravnik

Dostavljeno:
- Podnosiocu zahtjeva;
- U spise predmeta;
- Ministarstvu održivog razvoja i turizma;
- a/a

INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE PODGORICA

PREDSJEDNIK KOMORE
Prof. dr Branislav Glavatović, dipl.inž.geol.

INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE
ENGINEERS CHAMBER OF MONTENEGRO

Broj:01-482/2
Podgorica, 04.04.2016.godine

Inženjerska komora Crne Gore, rješavajući po zahtjevu, Radmile D. Ostojić, dipl.inž.arh. iz Pljevalja, za izdavanje licence odgovornog planera, na osnovu člana 134 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br.51/08, 34/11, 35/13, 33/14), člana 5 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja i oduzimanja licence i načinu vođenja registra licenci ("Sl. list CG", br.68/08, 32/14), člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl. list RCG", br. 60/03, 32/11) i člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma Inženjerskoj komori Crne Gore, ("Sl. list CG", br. 78/15), donosi

R J E Š E NJ E

Izdaje se

L I C E N C A
odgovornog planera

RADMILI D. OSTOJIĆ, dipl.inž.arh. iz Pljevalja, **za izradu** PLANSKIH DOKUMENATA.

O B R A Z L O Ž E NJ E

Zahtjevom br 03-482 od 01.04.2016. godine, Inženjerskoj komori Crne Gore obratila se, Radmila D. Ostojić, dipl.inž.arh. iz Pljevalja, za sticanje licence odgovornog planera.
U postupku utvrđivanja ispunjenosti uslova za sticanje licence odgovornog planera, shodno članu 36. stav 1. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG", br. 51/08 i 34/11, 35/13, 33/14) i člana 5 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja i oduzimanja licence i načinu vođenja registra licenci ("Sl. list CG", br.68/08, 32/14),Inženjerska komora Crne Gore utvrdila je:

- da podnosilac zahtjeva posjeduje visoku stručnu spremu arhitektonske struke;
- da je oslobođena polaganja stručnog ispita po osnovu ranije stečenog prava;
- da je član Inženjerske komore Crne Gore;
- posjeduje odgovarajuće stručne reference od značaja za izradu planskih dokumenata, za koje se izdaje licenca.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu ovog Rješenja.

Uputstvo o pravnom sredstvu: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu održivog razvoja i turizma u roku od 15 dana od dana prijema rješenja, preko Stručne službe Inženjerske komore Crne Gore.

Generalni sekretar:
Svetislav Popović, dipl. pravnik

Službeno lice:
Predrag Jovićević, dipl. pravnik

Obradio:
Miroslav Aksentijević, dipl. pravnik

Dostavljeno:
- Podnosiocu zahtjeva;
- U spise predmeta;
- Ministarstvu održivog razvoja i turizma;
- a/a

PREDSJEDNIK KOMORE
Prof. dr Branislav Glavatović, dipl.inž.geol.

IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj 5 - 0307054 / 006
PIB: 02464586

Datum registracije: 05.07.2006.
Datum promjene podataka: 11.07.2011.

DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE ,GRAĐENJE I INŽENJERING "SIMM INŽENJERING" D.O.O. - PODGORICA

Broj važeće registracije: /006

Skraćeni naziv: SIMM INŽENJERING
Telefon:
eMail:
Datum zaključivanja ugovora: 04.07.2006.
Datum donošenja Statuta: 04.07.2006. Datum promjene Statuta: 11.07.2011.
Adresa glavnog mjesta poslovanja:
Adresa za prijem službene pošte: UL. IVANA MILUTINOVIĆA BR.19 PODGORICA
Adresa sjedišta: UL. IVANA MILUTINOVIĆA BR.19 PODGORICA
Pretežna djelatnost: 7112 Inženjerske djelatnosti i tehnicko savjetovanje
Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: NIJE UNEŠENO
Oblik svojine:
Porijeklo kapitala:
Upisani kapital: 0,00Euro (Novčani Euro, nenovčani Euro)

OSNIVAČI:

SIMEUN MATOVIĆ 0611963210042
Uloga: Osnivač
Udio: % Adresa: BRATSTVA JEDINSTVA 61/VI PODGORICA CRNA GORA

LIDIJA MATOVIĆ 3009968215246
Uloga: Osnivač
Udio: % Adresa: BRATSTVA JEDINSTVA 61/VI PODGORICA CRNA GORA

1/2

LICA U DRUŠTVU:

SIMEUN MATOVIĆ 0611963210042

Adresa: BRATSTVA JEDINSTVA 61/VI PODGORICA
Uloga: Ovlašćeni zastupnik
Ovlašćenja u prometu: ( )
Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ( )

SIMEUN MATOVIĆ 0611963210042

Adresa: BRATSTVA JEDINSTVA 61/VI PODGORICA
Uloga: Izvršni direktor
Ovlašćenja u prometu: ( )
Ovlašćen da djeluje: Nepoznata odgovornost ( )

Izdato: 23.08.2016 godine u 10:09h

MINISTARSTVO FINANSIJA - UPRAVA ZA POREZE - CRNA GORA - PODGORICA

MP

Pomoćnik direktora

Veljko Blagojević

2/2

INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE
ENGINEERS CHAMBER OF MONTENEGRO

Broj:01-1272/2
Podgorica, 12.11.2015.godine

Inženjerska komora Crne Gore, rješavajući po Zahtjevu privrednog društva "SIMM INŽENJERING" d.o.o. iz Podgorice, za izdavanje licence za izradu planske dokumentacije, na osnovu člana 134 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br.51/08, 34/11, 35/13, 33/14), Pravilnika o načinu i postupku izdavanja i oduzimanja licence i načinu vođenja registra licenci ("Sl. list CG", br 68/08, 32/14), člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl. list RCG", br. 60/03, 32/11) člana 1 Uredbe o izmjeni Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma Inženjerskoj komori Crne Gore, br. 08-1375 ("Sl. list CG", br. 35/15) donosi

R J E Š E NJ E

Izdaje se

L I C E N C A
za izradu planskog dokumenta

Privrednom društvu **"SIMM INŽENJERING" d.o.o. iz Podgorice** za izradu PLANSKIH DOKUMENATA.

Licenca se izdaje na period od pet godina.

O B R A Z L O Ž E NJ E

Inženjerska komora Crne Gore postupajući po Zahtjevu br. 03-1272 od 12.11.2015. godine, koji je podnesen u ime privrednog društva "SIMM INŽENJERING" d.o.o. iz Podgorice, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za izradu planske dokumentacije, na osnovu člana 35. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. List CG", br.51/08, 34/11, 35/13, 33/14), i Pravilnika o načinu i postupku izdavanja i oduzimanja licence i načinu vođenja registra licenci ("Sl. list CG", br 68/08, 32/14), utvrdila je da:

- privredno društvo posjeduje Potvrdu o registraciji kod Centralnog registra Privrednih subjekata reg.br. 5-0307054/006, za obavljanje – inženjerske djelatnosti i tehničkog savjetovanja;
- ima u radnom odnosu odgovornog planera– Simeuna S. Matovića, dipl.inž.građ saobraćajnog smjera, sa Licencom broj: 01-1259/2 od 27.11.2014. godine, izdatom od IKCG;
- ispunjava uslove za sticanje tražene licence.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu ovog Rješenja.

Uputstvo o pravnom sredstvu: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu održivog razvoja i turizma u roku od 15 dana od dana prijema rješenja, preko Stručne službe Inženjerske komore Crne Gore.

Generalni sekretar:
Svetislav Popović, dipl. pravnik

Službeno lice:
Mirjana Bučan, dipl.pravnik

PREDSJEDNIK KOMORE
Prof. dr Branislav Glavatović, dipl.inž.geol.

Dostavljeno:
- Podnosiocu zahtjeva;
- U spise predmeta;
- Ministarstvu održivog razvoja i turizma;
- a/a

INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE
ENGINEERS CHAMBER OF MONTENEGRO

Broj:01-1259/2
Podgorica, 27.11.2014.godine

Inženjerska komora Crne Gore, rješavajući po zahtjevu, Simeuna S. Matovića, dipl.inž.građ. iz Podgorice, za izdavanje licence odgovornog planera, na osnovu člana 134 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br.51/08 i 34/11, 35/13, 33/14), člana 5 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja i oduzimanja licence i načinu vođenja registra licenci ("Sl. list CG", br.68/08, 32/14),člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl. list RCG", br. 60/03, 32/11) i člana 1 Uredbe o izmjeni Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma Inženjerskoj komori Crne Gore, br. 08-1561/4 ("Sl. list CG", br. 30/12, 29/14), donosi

R J E Š E N J E

Izdaje se

L I C E N C A
odgovornog planera

SIMEUNU S. MATOVIĆU, dipl.inž.građ. iz Podgorice, **za izradu** PLANSKIH DOKUMENATA.

O B R A Z L O Ž E N J E

Zahtjevom br 03-1259 od 11.11.2014. godine, Inženjerskoj komori Crne Gore obratio se, Simeun S. Matović, dipl.inž.građ. iz Podgorice, za sticanje licence odgovornog planera.
U postupku utvrđivanja ispunjenosti uslova za sticanje licence odgovornog planera, shodno članu 36. stav 1. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG", br. 51/08 i 34/11, 35/13, 33/14) i člana 5 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja i oduzimanja licence i načinu vođenja registra licenci ("Sl. list CG", br.68/08, 32/14),Inženjerska komora Crne Gore utvrdila je:

- da podnosilac zahtjeva posjeduje visoku stručnu spremu građevinske struke – saobraćajnog smjera;
- da posjeduje Uvjerenje o položenom stručnom ispitu br. 4754/G od 24.03.1995.god. izdato od Privredne komore Srbije;
- da je član Inženjerske komore Crne Gore;
- posjeduje odgovarajuće stručne reference od značaja za izradu planskih dokumenata, za koje se izdaje licenca.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu ovog Rješenja.

Uputstvo o pravnom sredstvu: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu održivog razvoja i turizma u roku od 15 dana od dana prijema rješenja, preko Stručne službe Inženjerske komore Crne Gore.

Generalni sekretar:
Svetislav Popović, dipl. pravnik

Službeno lice:
Mirjana Bučan, dipl. pravnik

Obradio:
Miroslav Aksentijević, dipl. pravnik

Dostavljeno:
- Podnosiocu zahtjeva;
- U spise predmeta;
- Ministarstvu održivog razvoja i turizma;
- a/a

PREDSJEDNIK KOMORE
Prof. dr Branislav Glavatović, dipl.inž.geol.

Republika Crna Gora
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
MINISTARSTVO ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE I UREĐENJA PROSTORA
Broj: 05-1256/06
Podgorica, 15.05.2006. godine

Ministarstvo zaštite životne sredine i uređenja prostora, na zahtjev Simeuna Matovića, dipl ing građ. 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 Simeun Matović dipl.ing.građ. 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.

O b r a z l o ž e nj e

Uvidom u zahtjev broj: 05-1256/06 od 04.04.2006. godine i priloženu dokumentaciju, podnijetu od strane Simeuna Matovića dipl.ing.građ. 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 građevinski inženjer, saobraćajni smjer,.
- 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:
- Simeun Matović
- inspektor za urbanizam
- a/a

POMOĆNIK MINISTRA
Maja Velimirović Petrović

IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj 5 - 0546611 / 002
PIB: 02764962

Datum registracije: 14.09.2009.
Datum promjene podataka: 01.12.2011.

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA KONSALTING , PROJEKTOVANJE I INŽENJERING "HYDROGIS SYSTEM" D.O.O. PODGORICA

Broj važeće registracije: /002

Skraćeni naziv: HYDROGIS SYSTEM
Telefon:
eMail:
Datum zaključivanja ugovora: 14.09.2009.
Datum donošenja Statuta: 14.09.2009. Datum promjene Statuta: 18.11.2011.
Adresa glavnog mjesta poslovanja:
Adresa za prijem službene pošte: HERCEGOVAČKA BR. 22 PODGORICA
Adresa sjedišta: HERCEGOVAČKA BR. 22 PODGORICA
Pretežna djelatnost: 7112 Inženjerske djelatnosti i tehnicko savjetovanje
Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: NIJE UNEŠENO
Oblik svojine:
Porijeklo kapitala:
Upisani kapital: 0,00Euro (Novčani Euro, nenovčani Euro)

OSNIVAČI:

DRAGO ĐAČIĆ 0811956223014
Uloga: Osnivač
Udio: % Adresa: BUL. 26 NOVEMBAR BB ULCINJ CRNA GORA

1/2

LICA U DRUŠTVU:

DRAGO ĐAČIĆ 0811956223014

Adresa: BUL. 26 NOVEMBAR BB ULCINJ
Uloga: Ovlašćeni zastupnik
Ovlašćenja u prometu: ( )
Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ( )

DRAGO ĐAČIĆ 0811956223014

Adresa: BUL. 26 NOVEMBAR BB ULCINJ
Uloga: Izvršni direktor
Ovlašćenja u prometu: ( )
Ovlašćen da djeluje: Nepoznata odgovornost ( )

Izdato: 08.11.2016 godine u 09:27h **MP**

Pomoćnik direktora

Voljko Blagojević

2/2

INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE
ENGINEERS CHAMBER OF MONTENEGRO

Broj:01-710/2
Podgorica, 15.11.2012.godine

Inženjerska komora Crne Gore, rješavajući po Zahtjevu privrednog društva "HYDROGIS SYSTEM" d.o.o. iz Podgorice, za izdavanje licence za izradu planske dokumentacije, na osnovu člana 134 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 51/08 i 34/11), člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl. list RCG", br. 60/03) i člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma Inženjerskoj komori Crne Gore, br. 06-1016/4 ("Sl. list CG", br. 30/12), donosi

R J E Š E N J E

Izdaje se

L I C E N C A
za izradu planskog dokumenta

Privrednom društvu **"HYDROGIS SYSTEM" d.o.o. iz Podgorice, za izradu** PLANSKIH DOKUMENATA **iz oblasti hidrotehnike.**

Licenca se izdaje na period od pet godina.

O B R A Z L O Ž E N J E

Inženjerska komora Crne Gore postupajući po Zahtjevu br. 03-710 od 30.10.2012. godine, koji je podnesen u ime "HYDROGIS SYSTEM" d.o.o. iz Podgorice, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za izradu planske dokumentacije, na osnovu člana 35. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. List CG", br.51/08 i 34/11), i Pravilnika o načinu i postupku izdavanja i oduzimanja licence i načinu vođenja registra licenci ("Sl. list CG", br 68/08), utvrdila je da:

- privredno društvo posjeduje Potvrdu o registraciji kod Centralnog registra Privrednog Suda reg.br. 5-0546611/002, za - arhitektonsku djelatnost;
- ima u radnom odnosu planera – Veselina S. Perovića, dipl.inž.građ.;
- ispunjava uslove za sticanje tražene licence.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu ovog Rješenja.

Uputstvo o pravnom sredstvu: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu održivog razvoja i turizma u roku od 15 dana od dana prijema rješenja, preko Stručne službe Inženjerske komore Crne Gore.

Obradio:
Miroslav Aksentijević, dipl. pravnik

PREŠEDNIK KOMORE
Arh. Ljubo Dušanov Stjepčević

Dostavljeno:
- Podnosiocu zahtjeva;
- U spise predmeta;
- Ministarstvu održivog razvoja i turizma;
- a/a

INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE
ENGINEERS CHAMBER OF MONTENEGRO

Broj:01-312/2
Podgorica, 11.03.2014. godine

Inženjerska komora Crne Gore, rješavajući po Zahtjevu Veselina S. Perovića iz Podgorice, za izdavanje licence planera, na osnovu člana 134 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br.51/08, 34/11 i 35/13), člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl. list RCG", br. 60/03) i člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma, Inženjerskoj komori crne Gore, br. 08-1423 ("Sl. list CG", br. 32/13), donosi

R J E Š E N J E

Izdaje se

L I C E N C A
planera

VESELINU S. PEROVIĆU, dipl.inž.građ. iz Podgorice, **za izradu** PLANSKIH DOKUMENATA iz oblasti **hidrotehnike.**

Izdavanjem ovog Rješenja stavlja se van snage licenca br. 04-967/1 od 22.02.2011.god. izdata od Ministarstva održivog razvoja i turizma.

O B R A Z L O Ž E N J E

Zahtjevom br 03-312 od 10.03.2014. godine, Inženjerskoj komori Crne Gore obratio se Veselin S. Perović, dipl.inž.građ. iz Podgorice za sticanje licence planera.
U postupku utvrđivanja ispunjenosti uslova za sticanje licence planera, shodno članu 36. stav 3. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG", br. 51/08, 34/11 i 35/13) i člana 5 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja i oduzimanja licence i načinu vođenja registra licenci ("Sl. list CG", br.68/08), Inženjerska komora Crne Gore utvrdila je:

- da podnosilac zahtjeva posjeduje visoku stručnu spremu građevinske struke-hidrotehničkoga smjera;
- da je oslobođen od polaganja stručnog ispita po osnovu ranije stečenog prava;
- da je član Inženjerske komore Crne Gore;
- posjeduje odgovarajuće stručne reference od značaja za izradu planskih dokumenata, za koje se izdaje licenca;
- da ispunjava uslove za dobijanje tražene licence.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu ovog Rješenja.
Licenca iz stava 2 ovog Rješenja stavlja se van snage iz razloga gubitka iste a objavljene u SL.Listu CG dana 07.03.2014. god.

Uputstvo o pravnom sredstvu: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstu održivog razvoja i turizma u roku od 15 dana od dana prijema rješenja, preko Stručne službe Inženjerske komore Crne Gore.

Službeno lice:
Mirjana Bučan, dipl. pravnik

Obradio:
Miroslav Aksentijević, dipl. pravnik

Dostavljeno:
- Podnosiocu zahtjeva;
- U spise predmeta;
- Ministarstvu održivog razvoja i turizma;
- a/a

PREDSJEDNIK KOMORE
Prof. dr Branislav Glavatović, dipl.inž.geol.

IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj 5 - 0093091 / 018 Datum registracije: 09.08.2002.
PIB: 02319977 Datum promjene podataka: 25.03.2014.

DRUŠTVO ZA PROIZVODNJU, PROMET I USLUGE "SIMES INŽENJERING" D.O.O. PODGORICA

Broj važeće registracije: /018

Skraćeni naziv: SIMES INŽENJERING
Telefon:
eMail:
Datum zaključivanja ugovora: 19.10.2000.
Datum donošenja Statuta: 08.02.2002. Datum promjene Statuta: 24.03.2014.
Adresa glavnog mjesta poslovanja:
Adresa za prijem službene pošte: DŽORDŽA VAŠINGTONA BR. 1 PODGORICA
Adresa sjedišta: DŽORDŽA VAŠINGTONA BR. 1 PODGORICA
Pretežna djelatnost: 8110 Usluge održavanja objekata
Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: NIJE UNEŠENO
Oblik svojine:
Porijeklo kapitala:
Upisani kapital: 0,00Euro (Novčani Euro, nenovčani Euro)
Stari registarski broj: 1-19447-00

OSNIVAČI:

SLAVEN MILIĆ 0609969210015
Uloga: Osnivač
Udio: 100% Adresa: VELIMIRA TERZIĆA 3 PODGORICA CRNA GORA

1/2

LICA U DRUŠTVU:

KATARINA MILIĆ 0806977215271

Adresa: MOSKOVSKA 79 PODGORICA CRNA GORA
Uloga: Ovlašćeni zastupnik
Ovlašćenja u prometu: ( )
Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ( )

SLAVEN MILIĆ 0609969210015

Adresa: VELIMIRA TERZIĆA 3 PODGORICA
Uloga: Ovlašćeni zastupnik
Ovlašćenja u prometu: ( )
Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ( )

DEJAN MILIĆ 1105972210285

Adresa: MOSKOVSKA 79 PODGORICA
Uloga: Izvršni direktor
Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ( )
Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ( )

Izdato: 13.10.2016 godine u 11:16h **MP**

CRNA GORA - MINISTARSTVO FINANSIJA - PORESKA UPRAVA - 9/1 - PODGORICA

Pomoćnik direktora

Veljko Blagojević

2/2

INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE
ENGINEERS CHAMBER OF MONTENEGRO

Broj:01-916/2
Podgorica, 26.12.2012.godine

Inženjerska komora Crne Gore, rješavajući po Zahtjevu privrednog društva "SIMES INŽENJERING" d.o.o. iz Podgorice, za izdavanje licence za izradu planske dokumentacije, na osnovu člana 134 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br.51/08 i 34/11), člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl. list RCG", br. 60/03) i člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma, Inženjerskoj komori Crne Gore, br. 06-1016/4 ("Sl. list CG", br. 30/12), donosi

R J E Š E NJ E

Izdaje se

L I C E N C A
za izradu planskog dokumenta

Privrednom društvu **"SIMES INŽENJERING" d.o.o. iz Podgorice, za izradu** PLANSKIH DOKUMENATA iz oblasti elektro-instalacija jake struje.

Licenca se izdaje na period od pet godina.

O B R A Z L O Ž E NJ E

Inženjerska komora Crne Gore postupajući po Zahtjevu br. 03-916 od 21.12.2012. godine, koji je podnesen u ime "SIMES INŽENJERING" d.o.o. iz Podgorice, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za izradu planske dokumentacije, na osnovu člana 35. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. List CG", br.51/08 i 34/11), i Pravilnika o načinu i postupku izdavanja i oduzimanja licence i načinu vođenja registra licenci ("Sl. list CG", br 68/08), utvrdila je da:

- privredno društvo posjeduje Potvrdu o registraciji kod Centralnog registra Privrednog Suda reg.br. 5-0093091/014, za obavljanje - arhitektonske djelatnosti;
- ima u radnom odnosu planera – Milutina B. Marojevića, dipl.inž.el.;
- ispunjava uslove za sticanje tražene licence.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu ovog Rješenja.

Uputstvo o pravnom sredstvu: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu održivog razvoja i turizma u roku od 15 dana od dana prijema rješenja, preko Stručne službe Inženjerske komore Crne Gore.

Obradio:
Miroslav Aksentijević, dipl. pravnik

PREDSJEDNIK KOMORE
Prof. dr Branislav Glavatović, dipl.inž.geol.

Dostavljeno:
- Podnosiocu zahtjeva;
- U spise predmeta;
- Ministarstvu održivog razvoja i turizma;
- a/a

INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE
ENGINEERS CHAMBER OF MONTENEGRO

Broj:01- 901/2
Podgorica, 17.12.2012. godine

Inženjerska komora Crne Gore, rješavajući po Zahtjevu Milutina B. Marojevića, dipl.inž.el. iz Podgorice, za izdavanje licence za planera, na osnovu člana 134 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br.51/08 i 34/11), člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl. list RCG", br. 60/03) i člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma Inženjerskoj komori Crne Gore, br. 08-1016/4 ("Sl. list CG", br. 30/12), donosi

R J E Š E NJ E

Izdaje se

L I C E N C A
planera

MILUTINU B. MAROJEVIĆU, dipl.inž.el. iz Podgorice, **za izradu** PLANSKIH DOKUMENATA u dijelu **elektro-instalacija jake struje.**

O B R A Z L O Ž E NJ E

Zahtjevom br 03-901 od 11.12.2012. godine, Inženjerskoj komori Crne Gore obratio se Milutin B. Marojević, dipl.inž.el. iz Podgorice, za sticanje licence planera.
U postupku utvrđivanja ispunjenosti uslova za sticanje licence planera, shodno članu 36. stav 3. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG", br. 51/08 i 34/11) i člana 5 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja i oduzimanja licence i načinu vođenja registra licenci ("Sl. list CG", br.68/08), Inženjerska komora Crne Gore utvrdila je:

- da podnosilac zahtjeva posjeduje visoku stručnu spremu elektrotehničke struke- smjer energetika;
- da je oslobođen od polaganja stručnog ispita po osnovu ranije stečenog prava;
- da je član Inženjerske komore Crne Gore;
- posjeduje odgovarajuće stručne reference od značaja za izradu planskih dokumenata, za koje se izdaje licenca;
- da ispunjava uslove za dobijanje tražene licence.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu ovog Rješenja.

Uputstvo o pravnom sredstvu: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu održivog razvoja i turizma u roku od 15 dana od dana prijema rješenja, preko Stručne službe Inženjerske komore Crne Gore.

Obradio:
Miroslav Aksentijević, dipl. pravnik

PREDSJEDNIK KOMORE
Prof. dr Branislav Glavatović, dipl.inž.geol.

Dostavljeno:
- Podnosiocu zahtjeva;
- U spise predmeta;
- Ministarstvu održivog razvoja i turizma;
- a/a

INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE
ENGINEERS CHAMBER OF MONTENEGRO

Broj:01-140/2
Podgorica, 11.02.2014.godine

Inženjerska komora Crne Gore, rješavajući po Zahtjevu privrednog društva "SIMES INŽENJERING" d.o.o. iz Podgorice, za izdavanje licence za izradu planske dokumentacije, na osnovu člana 134 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br.51/08, 34/11 i 35/13), člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl. list RCG", br. 60/03) i člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma, Inženjerskoj komori crne Gore, br. 08-1423 ("Sl. list CG", br. 32/13), donosi

R J E Š E NJ E

Izdaje se

L I C E N C A
za izradu planskog dokumenta

Privrednom društvu **"SIMES INŽENJERING" d.o.o. iz Podgorice, za izradu** PLANSKIH DOKUMENATA iz oblasti elektro-instalacija slabe struje.

Licenca se izdaje na period od pet godina.

O B R A Z L O Ž E NJ E

Inženjerska komora Crne Gore postupajući po Zahtjevu br. 03-140 od 04.02.2014. godine, koji je podnesen u ime Privrednog društva "SIMES INŽENJERING" d.o.o. iz Podgorice, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za izradu planske dokumentacije, na osnovu člana 35. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. List CG", br.51/08, 34/11 i 35/13), i Pravilnika o načinu i postupku izdavanja i oduzimanja licence i načinu vođenja registra licenci ("Sl. list CG", br 68/08), utvrdila je da:

- privredno društvo posjeduje Potvrdu o registraciji kod Registra privrednih subjekata Poreske uprave, reg.br. 5-0093091/017, za obavljanje – arhitektonske djelatnosti;
- ima u radnom odnosu planera – Nikolu D. Nikolica, dipl.inž.el.;
- ispunjava uslove za sticanje tražene licence.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu ovog Rješenja.

Uputstvo o pravnom sredstvu: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu održivog razvoja i turizma u roku od 15 dana od dana prijema rješenja, preko Stručne službe Inženjerske komore Crne Gore.

Službeno lice:
Mirjana Bučan, dipl. pravnik

PREDSJEDNIK KOMORE
Prof. dr Branislav Glavatović, dipl.inž.geol.

Dostavljeno:
- Podnosiocu zahtjeva;
- U spise predmeta;
- Ministarstvu održivog razvoja i turizma;
- a/a

INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE
ENGINEERS CHAMBER OF MONTENEGRO

Broj.01-49/2
Podgorica, 23.01.2014.godine

Inženjerska komora Crne Gore, rješavajući po Zahtjevu Nikole D. Nikolića, dipl.inž.el. iz Podgorice, za izdavanje licence planera, na osnovu člana 134 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br.51/08, 34/11 i 35/13), člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl. list RCG", br. 60/03) i člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma, Inženjerskoj komori Crne Gore, br. 08-1423 ("Sl. list CG", br. 32/13), donosi

R J E Š E NJ E

Izdaje se

L I C E N C A
planera

NIKOLI D. NIKOLIĆU, dipl.inž.el. iz Podgorice, **za izradu** PLANSKIH DOKUMENATA iz oblasti elektro-instalacija slabe struje.

O B R A Z L O Ž E NJ E

Zahtjevom br 03-49 od 20.01.2014. godine, Inženjerskoj komori Crne Gore obratio se Nikola D. Nikolić, dipl.inž.el. iz Podgorice, za sticanje licence planera.
U postupku utvrđivanja ispunjenosti uslova za sticanje licence planera, shodno članu 36. stav 3. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG", br. 51/08, 34/11 i 35/13) i člana 5 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja i oduzimanja licence i načinu vođenja registra licenci ("Sl. list CG" br.68/08).Inženjerska komora Crne Gore utvrdila je:

- da podnosilac zahtjeva posjeduje visoku stručnu spremu elektro struke, smjera – elektronika, telekomunikacije i računarstvo;
- da posjeduje Uvjerenje o položenom stručnom ispitu br. EL 00713 451 od 16.05. 2013. god. izdato od IKCG;
- da je član Inženjerske komore Crne Gore;
- posjeduje odgovarajuće stručne reference od značaja za izradu planskih dokumenata, za koje se izdaje licenca.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu ovog Rješenja.

Uputstvo o pravnom sredstvu: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu održivog razvoja i turizma u roku od 15 dana od dana prijema rješenja, preko Stručne službe Inženjerske komore Crne Gore.

Službeno lice:
Mirjana Bučan, dipl pravnik

PREDSJEDNIK KOMORE
Prof. dr Branislav Glavatović, dipl.inž.geol.

Dostavljeno:
- Podnosiocu zahtjeva;
- U spise predmeta;
- Ministarstvu održivog razvoja i turizma;
- a/a

ODLUKA I PROGRAMSKI ZADATAK

1349.

Na osnovu čl. 28 i 31 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 51/08, 34/11, 35/13,), i čl. 68 i 72 Statuta Opštine Rožaje ("Sl. list CG-Opštinski propisi", broj 09/11), Godišnjeg plana uređenja prostora Opštine Rožaje za 2013.godinu ("Sl. list CG – Opštinski propisi", broj 36/12), Predsjednik Opštine Rožaje, donosi

O D L U K U
o izradi Lokalne studije lokacije "Hajla - Štedim"

Član 1

Pristupa se izradi Lokalne studije lokacije "Hajla - Štedim" (u daljem tekstu: Plana).

Član 2

Područje izrade plana određeno je postojećim administrativnim granicma opštine koja se poklapa sa državnom granicom i granicama unutar PUP-a opštine koja je predstavljena sledećim koordinatama:

X	Y	X	Y
X=7440402.9967	Y=4737512.7948	X=7431148.9027	Y=4739992.1736
X=7439855.4027	Y=4737724.1736	X=7430879.9027	Y=4739820.6736
X=7439622.9027	Y=4737828.6736	X=7430834.4027	Y=4739349.1736
X=7439508.4027	Y=4737985.6736	X=7430784.9027	Y=4739182.6736
X=7439444.4027	Y=4737899.1736	X=7430118.4027	Y=4739050.6736
X=7438564.9027	Y=4737679.1736	X=7429652.9027	Y=4739344.6736
X=7438225.9027	Y=4737560.1736	X=7429040.4027	Y=4739773.6736
X=7438006.4027	Y=4737655.1736	X=7428963.4027	Y=4739889.6736
X=7437820.4027	Y=4737651.1736	X=7428609.4027	Y=4739989.1736
X=7437646.4027	Y=4737725.6736	X=7427738.4027	Y=4739869.6736
X=7437459.4027	Y=4737846.6736	X=7427479.9027	Y=4739719.1736
X=7437210.4027	Y=4738107.6736	X=7427642.9027	Y=4739691.1736
X=7437008.4936	Y=4738146.8360	X=7427841.4027	Y=4739452.6736
X=7437033.4027	Y=4738400.1736	X=7427793.9027	Y=4739131.1736
X=7435144.9027	Y=4738192.6736	X=7427833.9027	Y=4738940.1736
X=7434188.9027	Y=4739386.6736	X=7428055.4027	Y=4738547.1736
X=7433784.9027	Y=4739759.1736	X=7428257.4027	Y=4738279.6736
X=7433452.9027	Y=4739918.1736	X=7428333.4027	Y=4737932.1736
X=7432872.4027	Y=4740049.6736	X=7428658.9027	Y=4737147.6736
X=7431509.4027	Y=4740106.6736	X=7429163.9027	Y=4736294.6736

Površina plana iznosi cca 4300 ha.

Član 3

Sredstva za izradu Plana obezbijediće se iz Budžeta Opštine Rožaje.
Procijenjena vrijednost izrade plana iznosi 300.000,00 €.

Član 4

Izrada Plana uradiće se u roku od 315 dana i to:
- Pripremni poslovi na izradi plana ..... 15 dana,
- Izrada Prednacrta plana ..... 60 dana,
- Stručna ocjena Prednacrta plana .....15 dana,
- Izrada Nacrta plana..... 60 dana,
- Pribavljanje mišljenja nadležnog ministarstva i ostalih relevantnih ustanova i institucija..... 30 dana,
- Utvrđivanje Nacrta i javna rasprava ..... 45 dana,
- Izrada Prijedloga plana ..... 60 dana,
- Pribavljanje saglasnosti nadležnog Ministarstva ..... 30 dana.

Član 5

Plan se donosi se za period do 2034 godine.

Član 6

Osnovne smjernice za izradu Plana sadržane su u Državnim i lokalnim planskim dokumentima, strategijama, programima i projektima.

Područje Plana namijenjeno je za razvoj planinskog turizma.

Područje obuhvata : planinu Hajlu, Ahmicu, Štedim, Rusoliju, i njihove podgorine. Prostor je namijenjen za razvoj ekskluzivnog planinskog turizma ne samo lokalnog već i državnog i regionalnog značaja, u prostoru masiva ovih planina , a u tehnološkoj vezi sa gradom i prigradskim naseljima. Bliže smjernice date su u Programskom zadatku.

Član 7

Osnovu za izradu Plana predstavlja Programski zadatak koji je sastavni dio ove odluke.

Član 8

Strateška procjena uticaja na životnu sredinu radiće se u skladu sa Zakonom o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu.

Član 9

Pripremne poslove na izradi Plana vršiće Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno-stambene poslove i zaštitu životne sredine.

Član 10

Ustupanje izrade Plana sprovešće se u skladu sa zakonskim propisima.

Član 11

Ova odluka će se objaviti u “Službenom listu Crne Gore – Opštinski propisi”, dnevnom listu “Pobjeda”, kao i na sajtu nosioca pripremnih poslova.

Član 12

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

Broj: 2271
Rožaje, 08.10.2013. godine

Opština Rožaje
Predsjednik,
Nusret Kalač, dipl.pravnik, s.r.

P R O G R A M S K I Z A D A T A K
za izradu Lokalne studije lokacije "Hajla i Štedim"

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Programskog zadatka za izradu Izrada Lokalne studije lokacije "Hajla i Štedim", sadržan je u članu 31. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 51 od 22. avgusta 2008, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13)

II POVOD ZA IZRADU PLANA

Uzevši u obzir dugoročne planove razvoja opštine, namjeru da se valorizuju atraktivni lokaliteti a u svemu prema "Godišnjem planu uređenja prostora Opštine Rožaje za 2013 godinu" proizašla je potreba izrade Lokalne studije lokacije "Hajla i Štedim".

III CILJ IZRADE

Osnovni cilj izrade Lokalne studije lokacije "Hajla i Štedim", je da se stvore prostorno planske i formalno pravne predpostavke za osmišljeni ekonomski razvoj izrazitih prirodnih potencijala, prostornog obuhvata (Rusolija, Stedim, Ahmica, te koridora koji funkcionalno veze ovaj prostor sa centrom Opstine. Predpostavlja se intezivni - odrzivi razvoj (zimski turizam, ljetnji turizam, hidroenegija, voda, eko - agro proizvodnja...).

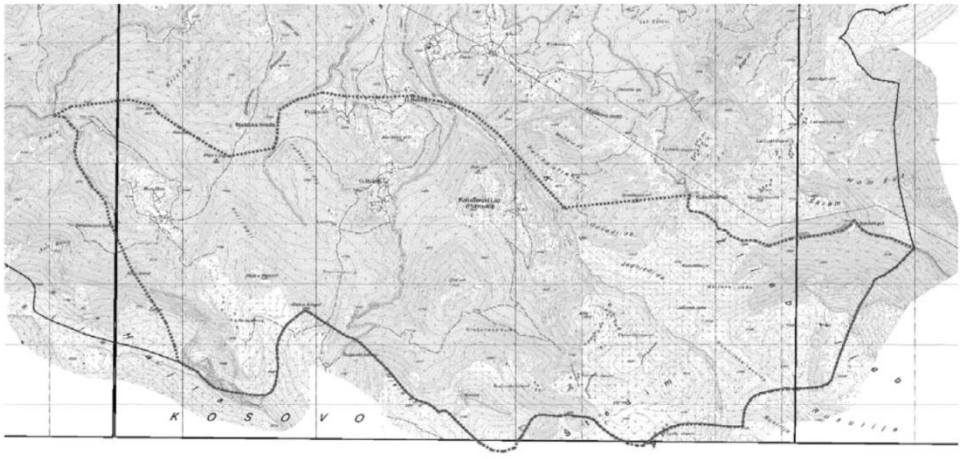
IV OBUHVAT I GRANICE PLANA

Područje izrade plana nalazi se u okviru granica PUP-a a van granica Detaljnih urbanističkih planova. Određeno je postojećim administrativnim granicma opštine sa južne strane i granicama definisanim PUP-om a predstavljene sljedećim kotama

X	Y	X	Y
X=7440402.9967	Y=4737512.7948	X=7431148.9027	Y=4739992.1736
X=7439855.4027	Y=4737724.1736	X=7430879.9027	Y=4739820.6736
X=7439622.9027	Y=4737828.6736	X=7430834.4027	Y=4739349.1736

X=7439508.4027	Y=4737985.6736	X=7430784.9027	Y=4739182.6736
X=7439444.4027	Y=4737899.1736	X=7430118.4027	Y=4739050.6736
X=7438564.9027	Y=4737679.1736	X=7429652.9027	Y=4739344.6736
X=7438225.9027	Y=4737560.1736	X=7429040.4027	Y=4739773.6736
X=7438006.4027	Y=4737655.1736	X=7428963.4027	Y=4739889.6736
X=7437820.4027	Y=4737651.1736	X=7428609.4027	Y=4739989.1736
X=7437646.4027	Y=4737725.6736	X=7427738.4027	Y=4739869.6736
X=7437459.4027	Y=4737846.6736	X=7427479.9027	Y=4739719.1736
X=7437210.4027	Y=4738107.6736	X=7427642.9027	Y=4739691.1736
X=7437008.4936	Y=4738146.8360	X=7427841.4027	Y=4739452.6736
X=7437033.4027	Y=4738400.1736	X=7427793.9027	Y=4739131.1736
X=7435144.9027	Y=4738192.6736	X=7427833.9027	Y=4738940.1736
X=7434188.9027	Y=4739386.6736	X=7428055.4027	Y=4738547.1736
X=7433784.9027	Y=4739759.1736	X=7428257.4027	Y=4738279.6736
X=7433452.9027	Y=4739918.1736	X=7428333.4027	Y=4737932.1736
X=7432872.4027	Y=4740049.6736	X=7428658.9027	Y=4737147.6736
X=7431509.4027	Y=4740106.6736	X=7429163.9027	Y=4736294.6736

Površina izmjena i dopuna plana iznosi 4300 ha.



granica LSL ,,Hajla i Štedim,,

V METODOLOGIJA

U postupku izrade Lokalne studije lokacije "Hajla i Štedim" obrađivač treba da obezbijedi sljedeći planski pristup:

- Sagledavanje ulaznih podataka iz planova višeg reda.
- Analiza - sagledavanje ulaznih parametara iz postojecih referentnih projekcija te ostalih razvojnih opredjeljenja sa drzavnog i lokalnog nivoa (razvojna dokumenta).
- Analiza i ocjena postojećeg stanja (planski, stvoreni i prirodni uslovi),
- Analiza uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto,
- Uticaj plana na cjelokupni razvoj lokaliteta i šire prostorne cjeline.

Prilikom odabira modela koji proističe iz predloženog metodološkog postupka i programskog zadatka, voditi računa da isti pruži sigurne osnove za realizaciju.

Plan treba da sadrži širu provjeru urbanizacije ukupnog prostora na nivou generalnog urbanističkog koncepta namjene površina i infrastrukturnih sistema (za lokalitet prostornog obuhva), saglasno sadržaju i nivou izrade Lokalne studije lokacije.

VI PROSTORNI MODEL

Elementi Programskog zadatka koji su obavezujući pri stvaranju, tj. odabiranju prostornog modela daju se kroz:

A. OSNOVNI ELEMENTI ZA IZRADU PLANA
B. INFRASTRUKTURU
C. SAOBRAĆAJ
D. NIVELACIJU I REGULACIJU
E. PARCELACIJU
F. LIKOVNI IZRAZ
G. URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE ZA UREĐENJE PROSTORA
H. MJERE UTICAJA I ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE
I. FAZE REALIZACIJE PLANA
J. FAZA IZRADE PLANA
K. RAZMJERA I PODLOGE
L. POSTOJEĆA PLANSKA DOKUMENTACIJA.

A. OSNOVNI ELEMENTI ZA IZRADU PLANA

Buduća namjena i urbanistički koncept treba da ima karakteristike komplementarne cjeline sa svim neophodnim parametrima, odnosno, da ima svoju regulaciju, gustinu naseljenosti, adekvatnu količinu uređenog i zelenog prostora kao i neophodnu opremu. Svi parametri, predviđeni zakonom, kao i uređenje i arhitektura treba da budu adekvatni području, ali i nešto slobodniji u izrazu.

Sve ovo treba iskazati sljedećim opredjeljenjima:

- **Izvod iz PUP-a**: Turistički razvoj treba početi na pozicijama najizrazitjih resursa, a to je prema dosadašnjim istraživanjima – saznanjima prostor: Ahmica→Štedim→Rusolija, odnosno tehnološka arterija do samog gradskog jezgra Rožaja (Carina i Ibarca). Plan će za ovakav razvoj primjeniti najaktuelniju planersku – programsku tehnologiju, a po ugledu na Alpski dio Evrope.

  Biće značajan razvojni faktor i međugranični komplemetarni interes, Rožajskog i Metohijskog kraja, odnosno intres Crne Gore i Kosova, da koriste svoje razvojne prednosti na ovom prostoru.

  Padine: Rusolije, Ahmice, Štedima, Hajle, Bisernice, Smiljevice – omogućuju projektovanje i podizanje čitavog spektra turističke strukture (alpsko skijanje, turno skijasnje, alpinizam, planinarstvo, mounting bajk, džip reli, golf, lov, ribolov).

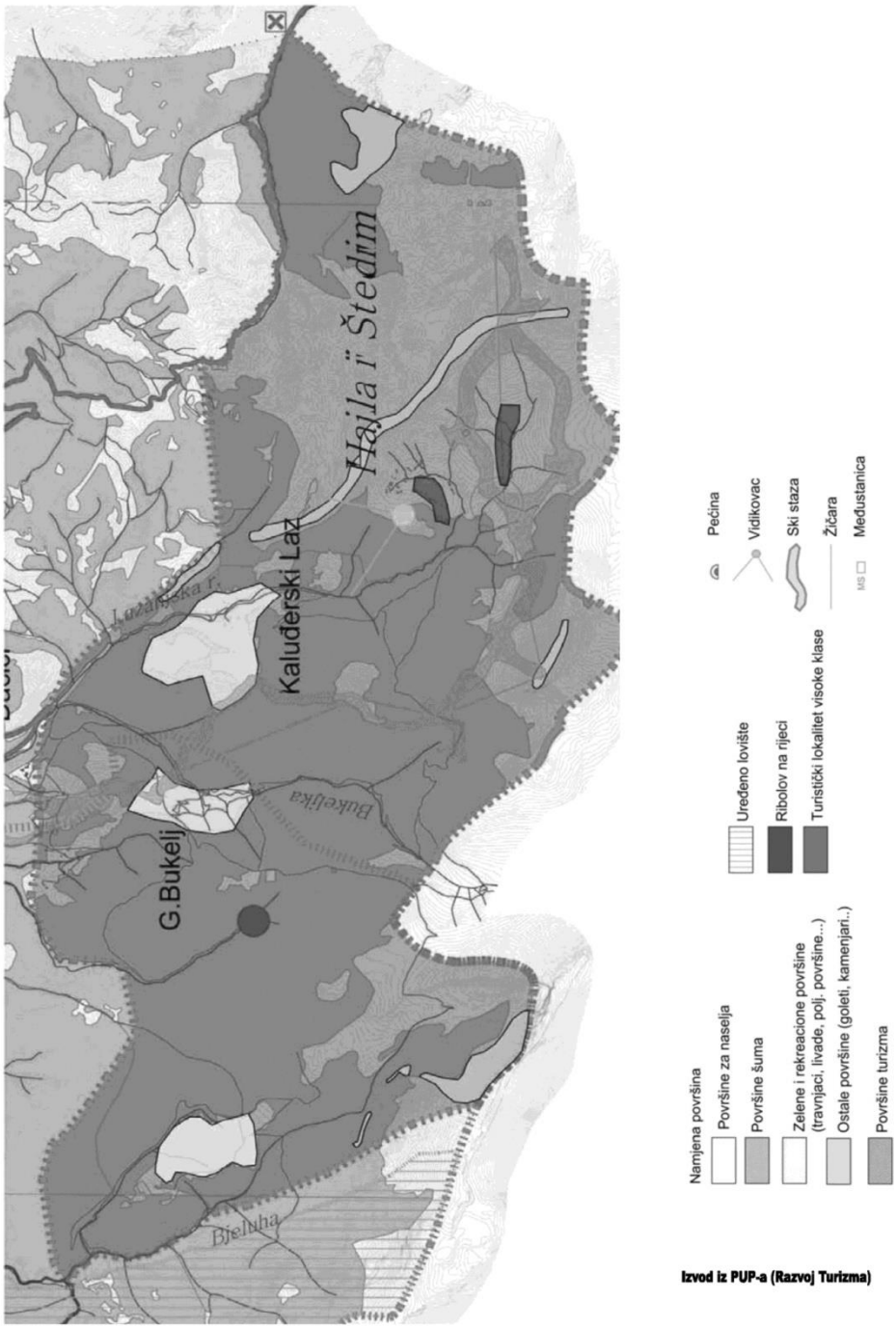
  U ovom Planu se, idejno daje samo koridor od Malog Ibarca do Štedima i Rusolije, odnosno do ishodišta sa Pećke strane (Savine vode). Grafički georeferencirani prikaz i analitička obrada ukazuju o osnovnim parametrima ove tehnološke skijaške, odnosno turističke veze...

- **Smjestajne jedinice** na pozicijama: Veliko Ašte i Malo Astše – planirati, kao zbijenu i rasutu strukturu sa najboljom tehnološkom vezom. Ove jedinice mogu varirati od hotelskih

kompleksa do individualnih smještajnih jedinica. Prostor treba opremiti kao multifunkcionalan koji bi korisnicima pružio visokokvalitetnu uslugu sa raznovrsnim sadržajem, od sportsko-rekreativnih, smještajnih, sadržaja usluge i servisa , sadržaja za niži uzrast....

- **Kpacitete** svih sadržaja plana dimenzionisati na osnovu raspolozivih potencijala prostora, morfoloških karakteristika lokacije, veza sa gradom i njegovom udaljenošću, činjenice da se radi o pograničnom području, i na kraju same vrste sadržaja. Sami potencijali lokacije dozvoljavaju veće kapacitete dok je prevashodno važno zadržati izvorni karakter planinske - prirodne osnove.
- **Za seoske naseobine**: Kaludjerski laz, Gornji Bukelj i Donji Bukelj, smjestajne jedinice planirati u okviru seodskih gazdinstava kao agro-turisticke komplementarne jedinice.
- **Dio katunskh naselja** neophodno je revitalizovati i adekvatno njihovoj strukturi planirati korišćenje sa očuvanjem izvornih arhitektonskih obilježja kako bi upotpunili sadržaj posebno u dijelu turističke ponude.
- **Zimska i ljetnja sportsko rekreativna - turisticka struktura**: alpske staze i vertikalni transport (zicare), na padinama Rusolije, Stedima, Ahmice, Crnog vrha i koridora do Rozaja (Ibarac); turne ski staze; staze za nordiske discipline, snowboarding, snowmobiling, pješačke (hiking) staze; mountain bike (biciklisticke staze); dzip reli staze; paraglajding pozicije; vidikovci...
- Projektovati - planirati (georeferencirano - poziciju, strukturu, obim, kvalitetni rang) kao sklad sa prirodnim ambijentom. Podrazumijeva se koordinatno osiguranje tjemena (putevi, ski staze, ski zicare, energetski vodovi, vodovodne trase, trase sistema za odvod i preciscavanje otpadnih voda), kao uslov lakog materijalizovanja na terenu. Ova struktura, njen obim i kvalitetni rang čine osnovne parametre za dimenzionisanje: strukture, obima i kvalitetnog nivoa smjestajno restoransjkih jedinica i jedinica eko – agro proizvodnje u prostornom obuhvatu.
- Na dijelu Bandžova gdje se nalazi i planinarski dom predvidjeti sadržaje posebno za razvoj zimskog turizma, ali i za revitalizaciju katunskih naselja, njihovo infrastrukturno obezbjeđivanje kao i ostali turistički sadržaj. Lokacija Bandžov može predstavljati jednu funkcionalnu cjelinu, ali sa mogućnošću povezivanja sa ostalim dijelom turističkih lokaliteta u zahvatu plana.
- Pored pomenutih sadržaja, planirati pripadajuće rekreativne sadržaje, zelenilo i interne komunikacije u zavisnosti od kategorije; kapacitete maksimalno prilagoditi konfiguraciji terena i slobodnim vizurama; objekte je potrebno uklopiti u okruženje kako izgrađeno tako i prirodno; to znači da planska rješenja ne smiju degradirati izuzetno vrijednu prirodnu okolinu.
- Predvidjeti planom korišćenje alternativnih izvora energije (sunce, voda), odnosno planirati lokalitete za smještaj i organizaciju postrojenja i opreme, kako bi cjelokupna lokacija ili njene funkcionalne cjeline u što većoj mjeri bili energetski nezavisni. Ukoliko je potrebno planirati minihdroelektranu tipa koji će u najmanjoj mjeri imati uticaj na životnu sredinu a stvoriti energetske pretpostavke za potrebe kompleksa.
- Definisati koridore pješačkih (hiking) staza, biciklističkih staza, dzip-reli staza kako bi se nesmetano jedni od drugih mogli koristiti u cjelogodišnjem periodu, odnosno produženoj turističkoj sezoni.
- Definisati lokacije za penjanje po stijenama (climbing) na obroncima Hajle, planirati lokacije za kampovanje.
- Uklopiti postojeće sadržaje planinarskih domova, kao sastavni dio cjelokupnog kompleksa.

- Planirati koridore-staze bez prepreka koje su usmjerene na ciljnu grupu osoba s ograničenom pokretljivošću ili invalidskim kolicima. Nadalje, ostali objekti i prilazi moraju biti prilagođeni za osobe s invaliditetom.
- Uzevši u obzir kompleksnost lokacije neophodno je svaku strukturu - namjenu tretirati na onom nivou na kom je to neophodno radi stvaranja adekvatnih pretpostavki realizacije plana. Djelove na kojima se planira izgradnja različitih sadržaja neophodno je detaljno razraditi sa potrebnim urbanističkim parametrima, jasno definisanim parcelama, trasama...
- Procijenjena površina zahvata na kojoj je potrebno uraditi detaljnu razradu, a na kojoj je potrebno planirati smještajne kapacitete, trase i koridore različitog sadržaja, odnosno tačke koje će biti predmet detaljne razrade iznosi 820 ha. Obrađivač može ukoliko se javi potreba ili ukoliko plansko rješenje to nameće snimiti veću ili manju površinu od procijenjene.
- Plan ovakvog obima i površine neophodno je fazno realizovati te je neophodno dati i faze realizacije u planu u zavisnosti od prioriteta, odnosno potreba. Nezavisno od vrste sadržaja.
- Neophodno je dati rezervne površine koje su namijenje za proširenje kapaciteta, odnosno ukoliko se ukase potreba za proširenjem određenog ili vise sadržaja.



B. INFRASTRUKTURA

Planiranju infrastrukture prići na osnovu prethodno provjerenih mogućnosti postojeće mreže, i njegovo korišćenje za određenu namjenu, odnosno za sadržaje planirane ovom Lokalnom studijom lokacije, vodeći računa o uslovima zaštite životne sredine.

- **Saobraćaj** unutar planskog zahvata rješavati što racionalnije i povezati sa postojećom saobraćajnom mrežom.
- Planirati i propisno dimenzionisati **TT instalacije** kao savramenu funkcionalnu mrežu. Poželjno je planirati optički kabl u svemu prema smjernicama nadležnog preduzeća.
- **Hidrotehničke instalacije**, odnosno vodosnabdijevanje predvidjeti sa vodoizvorišta koja se nalaze u okviru zahvata plana, dok sve otpadne vode tretirati zajedničkim ili parcijalnim sistemima za prečišćavanje.
- **Energetsku mrežu** planirati u što većoj mjeri samoodrživu, komplementarnu u sistemu sa alterntivnim izvorima energije. Pored ovih pretpostavki planirati i napajanje lokaliteta sa trafostanice koja je planirana PUP-om u naselju Crnja a koja će biti u funkciji kompleksa. Bliže uslove propisaće preduzeće nadležno za ovu vrstu posla.
- Planirati funkcionalnu hidrantsku mrežu i protivpožarni sistem te javnu rasvjetu.

Svu infrastrukturu rješavati u svemu, poštujući rješenja plana višeg reda, uslove javnih preduzeća, koja gazduju instalacijama i vodeći računa o lokalitetima kao dio cjeline sa okolnih lokacija.

C. SAOBRAĆAJ

Primarni saobraćaj rješavati u svemu prema smjernicama plana važećeg Plana uz maksimalno poštovanje postojeće saobraćajne mreže. Saobraćaj je potrebno prilagoditi mogićnostima prostora za parkiranje van i unutar objekata kao i površine za pješački saobraćaj.

Saobraćaj unutar planskog zahvata rješavati što racionalnije sa što manje građevinskih zahvata i povezati sa postojećom saobraćajnom mrežom.

Pješački saobraćaj rješavati unutar zona i povezati sa postojećim pravcima iz kontaktnog područja.

Saobraćaj u mirovanju dimenzionisati na kapacitete koji će zadovoljiti potrebe maksimalnog opterećenja (špica sezone), ali racionalno uzevši strukturu područja, konfiguraciju terena kao i klimatske uslove.

D. NIVELACIJA I REGULACIJA

Kod rješavanja nivelacije i regulacije obezbijediti potrebne elemente koji garantuju najpovoljnije korišćenje funkcionalnih cjelina unutar prostora, kao i veze sa saobraćajnicama i odnos objekata sa njima.

Kod planiranja nivelacionih i regulacionih rješenja koristiti prednost, koju za oblikovanje pruža ovaj teren, te što više prilagođavati objekte i prateće sadržaje.

Obaveza obrađivača je da za potrebe izrade planske dokumentacije detaljno snimi lokalitete koji će biti predmet detaljne razrade, koridore saobraćajnica, energetskih i hidrotehničkih vodova, kao ostale djelove koje je neophodno georeferencirati i dati precizne podatke kako bi se plan mogao prenositi na teren u toku realizacije.

E. PARCELACIJA

Grafički prilog parcelacije uraditi na kopiji geodetske podloge ili snimljenoj podlozi a deformacije svesti na minimum. Isti mora sadržati tjemena planiranih saobraćajnica, kao i sve druge analitičke podatke , neophodne za prenošenje plana na teren.

U planu je neophodno dati urbanističke parametre propisane Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata.

Grafički prikaz urbanističkih parcela sa objektima mora biti na svim grafičkim prilozima, sa jasno definisanim granicama urbanističke parcele, odnosno prema susjednim parcelama i sa jasnim granicama pripadnosti zemljišta saobraćajnicama.

F. LIKOVNI IZRAZ I PEJZAŽNA ARHITEKTURA

Kod planiranja izgleda ovog prostora voditi računa o vizuelnoj slici prostora koji zahvata predmetna lokacija. U tom smislu voditi računa o materijalizaciji objekata (izgledu objekta, krovne ravni).

- Oblikovati ukupan prostor (glavna saobraćajnica, pješaćka zona, prilazi oko objekta) u hortikulturnom smislu,
  čime bi se unaprijedila ambijetalna slika naselja.
- U sklopu kompleksa osmisliti karakteristične elemente parterne arhitekture i urbanog mobilijara.
- Ski staze projektovati kao slobodne livade ljeti, bez obzira na vrstu matične podloge, kako bi se koristile kao
  izletišta i površine za šetnju.
- Uspostaviti optimalni odnos između izgrađenih i slobodnih zelenih površina, čvrste i rasute smještajne
  strukture;
- Uskladiti ukupne količine zelenih površina sa brojem korisnika;
- Povezati planirane sportsko rekreacione sadrzaje u jedinstveni sistem, sa posebnim odnosom prema prirodnom
  i novo projektovanom ambijentu;
- Uskladiti kompoziciona rješenja sa namjenom (kategorijom) livadskih i šumskih površina;

G. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA I UREĐENJE PROSTORA

Dokument plana shodno zakonskim odredbama mora sadržati:

- urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata i uređenje prostora,
- smjernice i tehničke uslove urbanističkog prostora sa smjernicama za uređenje zelenih i drugih površina.

Grafički prilog dokumenta plana mora sadržati građevinske linije izdimenzionisane na prilogu za svaku od parcela sa nivelacionim kotama objekata i odgovarajućim prikazima i analitičkim podacima o planiranoj izgradnji.

Potrebno je da se planom daju konkretni uslovi za gradnju, a u načelu se oni odnose na:

- lociranje sadržaja na konkretnom terenu,
- strogu regulaciju površina što omogućava pravilno i trajno gazdovanje, odnosno brigu o prostoru, bez zona koje

su opšte dobro,
- limite u izgrađenosti i iskorištenju zemljišta od kojih budući investitor treba i može da troši prostor i opterećuje
ga infra i supra-strukturom,
- način izgradnje, odnosno preporuke u projektovanju u gradnji tako da se očuvaju ambijentalne vrijednosti
konkretne lokacije, faznu realizaciju kompleksa i ostalih sadržaja,
- uređenje slobodnih i zelenih površina,
- regulacione linije i granice parcele radi neophodne operativnisti u realizaciji.

H. MJERE UTICAJA I ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE

Pri planiranju ovog kompleksa voditi računa o seizmičkim, geomehaničkim i geološkim uslovima, kao i očuvanju zaštite životne sredine. Posebno voditi računa o zaštiti cjelokupnog ekosistema, odnosno flori i fauni a posebno endemičnim vrstama. Nephodna je izrada Strateške procjene uticaja na životnu sredinu.

I. FAZE REALIZACIJE PLANA

Izradom Studije lokacije potrebno je sagledati faze realizacije, pri čemu naročito treba voditi računa da se na osnovu tržišnih uslova cjeline mogu odvojeno realizovati, pa samim tim treba i da budu regulaciono definisane.

Predložene faze realizacije studije lokacije obavezno bazirati i na ekonomskim pokazateljima.

J. FAZE IZRADE PLANA

U sklaldu sa zakonskim rješenjima o sadržini i izradi planskih dokumenata osnovne faze izrade Lokalne studije lokacije "Hajla i Štedim" su:

1. Prednacrt Lokalne studije lokacije "Hajla - Štedim"
2. Nacrt Lokalne studije lokacije "Hajla - Štedim" i
3. Predlog Lokalne studije lokacije "Hajla - Štedim".

1. PREDNACRT LOKANE STUDIJE LOKACIJE "HAJLA i ŠTEDIM"

Prednacrt plana treba da predstavlja osnovna oprjedeljenja obrađivača poslije analiziranih ulaznih podataka. U ovoj fazi obrađivač teba da skupi i analizira neophodne parametre za potrebe formiranja koncepta, da ih obradi i na osnovu njih da osnovni koncept organizacije kompleksa, ideju, sa jasno definisanim obrazloženjem prostornog rasporeda funkcija i sadržaja. Neophodno je dati bar dva varijantna rješenja koja će biti predmet stručne ocjene. Rješenje će biti na konceptualnom nivou sa jasnom predstavom analitičkog i grafičkog rasporeda funkcija. Opština Rožaje će formirati multidisciplinarni stručni tim koji će ocijeniti polazna oprjedeljenja obrađivača i dati preporuke i sugestije.

2. NACRT LOKANE STUDIJE LOKACIJE "HAJLA i ŠTEDIM"

U skladu sa odredbama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata Nacrt Lokalne studije lokacije "Hajla i Štedim" sadrži:
- izvod iz plana višeg reda;
- granice područja za koje se donosi;

- detaljnu namjenu površina;
- plan parcelacije;
- urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata;
- građevinske i regulacione linije;
- trase infrastrukturnih mreža i saobraćajnica i smjernice za izgradnju infrastrukturnih i komunalnih objekata;
- nivelaciona i regulaciona rješenja;
- tačke i uslove priključenja na saobraćajnice,
- infrastrukturne mreže i komunalne objekte;
- smjernice urbanističkog i arhitektonskog oblikovanja prostora sa smjernicama za primjenu energetske efikasnosti i obnovljivih izvora energije;
- mjere za zaštitu životne sredine;
- mjere za zaštitu pejzažnih vrijednosti i smjernice za realizaciju projekata pejzažne arhitekture odnosno uređenja terena;
- ekonomsko-tržišnu projekciju;
- način, faze i dinamiku realizacije plana

3. PRIJEDLOG LOKALNE STUDIJE LOKACIJE "HAJLA I ŠTEDIM"

Sadržaj je identičan Nacrtu , uz dopune i izmjene nakon verifikacije Nacrta i prihvatanja rješenja od strane Opštine Rožaje.

FAZA	ROK	Napomena:
Programski zadatak	/	Programski zadatak je sastavni dio Odluke o izradi Lokalne studije lokacije ''Hajla i Štedim''
Pripremna faza	15 dana	Prije izrade Nacrta plana, odvija se pripremna faza sa javnim oglašavanjem i sakupljanjem podataka .
1. PREDNACRT PLANA	60dana	Izrada prednacrta
a) analiza prednacrta plana	15 dana	Analiza prednacrta plana od strane stručne multidisciplinarnog tima
2. NACRT PLANA	90 dana	Izrada nacrta plana
a) Pribavljanje mišljenja	30 dana	Pribavljanje mišljenja Ministarstva.
b) Javna rasprava	45 dana	Nakon pribavljanja mišljenja Ministarstva, utvrđivanja nacrta Plana i održavanje javne rasprave

3. PRIJEDLOG PLANA	60 dana	Postupanje po primjedbama na Nacrt plana i dostavljanje Predloga sa izvještajem sa javne rasprave izvršnom organu lokalne uprave radi utvrđivanja Predloga plana, ProvjerU usklađenosti Predloga sa Mišljenjem Ministarstva i Zakona
Dostavljanje Planskog dokumenta i pribavljanje saglasnosti nadležnog Ministarstva	20 dana	
FINALNI DOKUMENT		Priprema za objavljivanje
UKUPNO	335 dana	Bez vremena potrebnog za finalnu pripmu za objavljivanje

K. RAZMJERA I PODLOGE

Lokalna studija lokacije "Hajla i Štedim" biće izrađen na katastarskim i topografskim podlogama u analognoj i digitalnoj formi (CD), kao i u GIS sistemu. U skladu sa odredbama Zakona plan je neophodno uraditi u razmjeri 1:10.000; 1:5.000 i topografsko-katastarskim planovima razmjere 1:2.500 i 1:1.000.

Predlog Lokalne studije lokacije "Hajla i Štedim" obrađivač će uraditi i dostaviti nadležnom organu za poslove planiranja i uređenja prostora, nakon sprovedenog postupka, otklanjanja primjedbi po završenom postupku stručne ocjene i javne rasprave.

Kompletna planska dokumentacija se predaje u analognom i digitalnom obliku u broju ugovorenih primjeraka.

Raspoloživa podloga koju posjeduje lokalna uprava je: topografska karta u razmjeri 1:25.000. Djelove koje je potrebno detaljno razraditi neophodno je geodetski snimiti kako bi plan bio u zakonom propisanim razmjerama.

L. POSTOJEĆA PLANSKA DOKUMENTACIJA

Predmetna lokacija je obuhvaćena Prostorno-urbanističkim planom opštine Rožaje do 2020 godine gdje su date osnovne smjernice sa analitičkim podacima potrebnim za izradu.

Predsjednik Opštine
Nusret Kalač, diplomirani pravnik, s.r.

393.

Na osnovu člana 28 i 31 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" br.51/08 , 40/10, 34/11, 47/11, 35/13 i 39/14), Jednogodišnjeg programa uređenja prostora Opštine Rožaje za 2016. godinu (Sl. list CG - opštinski propisi br.4/16) i člana 68. Statuta opštine Rožaje ("Sl.list CG" – Opštinski propisi br.9/11), Predsjednik Opštine Rožaje, d o n o s i

O D L U K U
o izmjeni Odluke o izradi Lokalne studije lokacije „Hajla-Štedim''

Član 1

U Odluci o izradi Loklane studije lokacije „Hajla-Štedim'' (Sl.list CG – opštinski propisi br.36/13) u članu 2 stav 1mijenja se i glasi:

Sredstva za izradu Plana obezbijediće se iz kapitalnog budžeta Direkcije javnih radova Crne Gore. Kapitalnim budžetom Direkcije javnih radova Crne Gore, rednim brojem 9.2 su predviđena stredstva za izradu LSL „Hajla-Štedim''.

Član 2

Ostali članovi odluke ostaju nepromijenjeni.

Član 3

Odluka će se objaviti u Službenom listu Crne Gore-opštinski propisi, dnevnom listu Pobjeda, kao i na sajtu nosioca pripremnih poslova.

Član 4

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore" – opštinski propisi.

Broj: 1232
Rožaje, 16.03.2016.godine

Opština Rožaje
Predsjednik,
Ejup Nurković, dipl.ecc.s.r

Na osnovu čl. 28 i 31 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl.list CG br. 51 od 22. avgusta 2008, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), i čl. 68. i 72. Statuta Opštine Rožaje (Sl. list CG-Opštinski propisi , br. 09/11 i 31/16), Predsjednik Opštine Rožaje donosi,

ODLUKU
o Izmjenama i dopunama Odluke o izradi Lokalne studije lokacije "Hajla i Štedim"

Član 1

U odluci o izradi Lokalne studije lokacije "Hajla i Štedim" ("Sl.list CG - opštinski pšropisi br. 14/16) Član 2. mijenja se i glasi:

Područje izrade plana određeno je postojećim administrativnim granicama opštine koja se poklapa sa državnom granicom i granicom unutar PUP-a opštine koja je predstavljena sljedećim koordinatama:

X	Y	X	Y
X=7433452.72	Y=4739918.21	X=7434520.44	Y=4734413.97
X=7433498.70	Y=4739867.59	X=7434458.84	Y=4734331.73
X=7433546.52	Y=4739815.50	X=7434406.90	Y=4734207.44
X=7433680.41	Y=4739709.79	X=7434236.40	Y=4734150.67
X=7433764.44	Y=4739651.86	X=7434066.40	Y=4734169.67
X=7433816.81	Y=4739595.60	X=7433872.40	Y=4734298.67
X=7433890.69	Y=4739540.35	X=7433678.05	Y=4734497.21
X=7433994.27	Y=4739408.61	X=7433425.65	Y=4734773.64
X=7434062.43	Y=4739341.59	X=7433368.18	Y=4734823.22
X=7434363.55	Y=4739168.54	X=7433322.80	Y=4734826.24
X=7435144.90	Y=4738192.67	X=7433267.74	Y=4734797.82
X=7437033.40	Y=4738400.17	X=7433240.82	Y=4734824.17
X=7436999.90	Y=4738215.67	X=7433188.13	Y=4734876.83
X=7437036.90	Y=4738138.17	X=7433129.29	Y=4734919.92
X=7437210.40	Y=4738107.67	X=7433062.92	Y=4734953.43
X=7437304.40	Y=4738054.67	X=7432994.31	Y=4734977.06
X=7437410.40	Y=4737958.67	X=7432866.03	Y=4735049.19
X=7437459.40	Y=4737846.67	X=7432764.84	Y=4735156.22
X=7437567.40	Y=4737816.67	X=7432490.80	Y=4735517.99
X=7437646.40	Y=4737725.67	X=7432086.22	Y=4735954.30
X=7437820.40	Y=4737651.17	X=7432030.45	Y=4735995.13
X=7438006.40	Y=4737655.17	X=7431969.96	Y=4736033.60
X=7438225.90	Y=4737560.17	X=7431892.19	Y=4736055.59
X=7438564.90	Y=4737679.17	X=7431769.15	Y=4736134.74
X=7438836.90	Y=4737712.67	X=7431282.24	Y=4736478.67
X=7439139.90	Y=4737761.67	X=7431248.20	Y=4736478.67
X=7439324.90	Y=4737815.67	X=7431203.09	Y=4736448.61
X=7439444.40	Y=4737899.17	X=7431128.69	Y=4736388.49
X=7439508.40	Y=4737985.67	X=7430990.97	Y=4736261.93
X=7439622.90	Y=4737828.67	X=7430928.59	Y=4736165.02
X=7439747.40	Y=4737753.67	X=7430871.43	Y=4736030.04
X=7439855.40	Y=4737724.17	X=7430844.58	Y=4735921.34
X=7440068.40	Y=4737683.17	X=7430836.06	Y=4735848.21

X=7440402.99 Y=4737512.79	X=7430846.51 Y=4735700.20
X=7440250.19 Y=4737336.84	X=7430851.43 Y=4735551.89
X=7440141.34 Y=4737211.49	X=7430835.11 Y=4735401.34
X=7439961.43 Y=4737075.59	X=7430807.37 Y=4735256.45
X=7439832.01 Y=4737011.90	X=7430757.69 Y=4735156.93
X=7439800.31 Y=4736977.42	X=7430706.47 Y=4735105.07
X=7439777.77 Y=4736904.94	X=7430640.24 Y=4735079.34
X=7439716.14 Y=4736795.07	X=7430527.19 Y=4735079.03
X=7439603.93 Y=4736595.03	X=7430233.02 Y=4735127.65
X=7439577.44 Y=4736547.81	X=7430086.88 Y=4735154.23
X=7439401.71 Y=4736087.71	X=7429877.16 Y=4735227.98
X=7439321.12 Y=4735845.45	X=7429820.91 Y=4735274.19
X=7439265.92 Y=4735692.73	X=7429692.80 Y=4735407.35
X=7439159.78 Y=4735332.04	X=7429644.49 Y=4735471.73
X=7439099.08 Y=4735267.84	X=7429354.59 Y=4735643.07
X=7439023.28 Y=4735232.51	X=7429297.40 Y=4735911.17
X=7438941.86 Y=4735214.72	X=7429163.90 Y=4736294.67
X=7438679.53 Y=4735193.27	X=7428953.40 Y=4736653.17
X=7438503.71 Y=4735192.28	X=7428658.90 Y=4737147.67
X=7438359.20 Y=4735178.18	X=7428333.40 Y=4737932.17
X=7438140.97 Y=4735124.96	X=7428257.40 Y=4738279.67
X=7438000.60 Y=4735062.54	X=7428144.90 Y=4738444.17
X=7437951.42 Y=4735011.37	X=7428055.40 Y=4738547.17
X=7437865.27 Y=4734863.09	X=7427968.40 Y=4738704.17
X=7437841.18 Y=4734716.53	X=7427924.90 Y=4738769.17
X=7437827.31 Y=4734559.77	X=7427833.90 Y=4738940.17
X=7437642.48 Y=4734558.18	X=7427793.90 Y=4739131.17
X=7437404.04 Y=4734582.10	X=7427813.90 Y=4739274.17
X=7437174.58 Y=4734601.18	X=7427841.40 Y=4739452.67
X=7436929.15 Y=4734598.14	X=7427734.40 Y=4739572.17
X=7436747.30 Y=4734550.47	X=7427642.90 Y=4739691.17
X=7436529.83 Y=4734419.33	X=7427479.90 Y=4739719.17
X=7436403.98 Y=4734303.64	X=7427738.40 Y=4739869.67
X=7436331.90 Y=4734248.17	X=7428609.40 Y=4739989.17
X=7436224.40 Y=4734251.67	X=7428963.40 Y=4739889.67
X=7436102.40 Y=4734281.17	X=7429040.40 Y=4739773.67
X=7436013.32 Y=4734329.66	X=7429370.90 Y=4739527.67
X=7435864.66 Y=4734421.82	X=7429652.90 Y=4739344.67
X=7435746.24 Y=4734516.96	X=7429843.90 Y=4739209.67
X=7435690.74 Y=4734567.80	X=7430118.40 Y=4739050.67
X=7435645.05 Y=4734624.36	X=7430784.90 Y=4739182.67
X=7435592.21 Y=4734675.99	X=7430834.40 Y=4739349.17
X=7435528.37 Y=4734709.73	X=7430861.40 Y=4739695.67
X=7435302.43 Y=4734736.49	X=7430879.90 Y=4739820.67
X=7435187.93 Y=4734755.40	X=7431148.90 Y=4739992.17
X=7435080.67 Y=4734735.32	X=7431509.40 Y=4740106.67
X=7434787.31 Y=4734756.38	X=7431847.40 Y=4740043.67
X=7434717.34 Y=4734732.79	X=7432345.40 Y=4740026.67
X=7434660.86 Y=4734682.24	X=7432872.40 Y=4740049.67
X=7434623.16 Y=4734610.74	X=7433452.72 Y=4739918.21

Ukupna površina zahvata plana iznosi 4.326,49 ha.

Član 2

Član 3. stav 1. mijenja se i glasi:

Sredstva za izradu plana obezbijediće se iz sredstava Direkcije javnih radova Crne Gore.

Član 3

Programski zadatak, koji je sastavni dio Odluke i izradi Lokalne studije lokacije " Hajla i Štedim" mijenja se u poglavlju IV-Obuhvat i granice plana i primjenjuju se granice definisane članom 1. ove odluke.
Ostale smjernice ostaju nepromijenjene.

Član 4

Stupanjem na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o izmjeni odluke o izradi Lokalne studije lokacije "Hajla i Štedim" ("Sl.list CG - opštinski pšropisi br. 14/16).

Član 5

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

Broj : 1944
Rožaje, 06.07.2017 .godine

PREDSJEDNIK OPŠTINE
Ejup Nurković, dipl.ecc.

TEKSTUALNI DIO

Sadržaj

TEKSTUALNI DIO PLANA - Knjiga I

1. UVODNI DIO

1.1. Opis granice i površina obuhvaćenog prostora
1.2. Planski period
1.3. Obrazloženje za izradu planskog dokumenta
1.4. Zakonski osnov
1.5. Izvod iz Programskog zadatka

2. ANALITIČKI DIO

2.1. Analiza prirodnih karakteristika planskog područja
2.2. Analiza postojećeg stanja namjena i kapaciteta područja obuhvaćenog planom

2.2.1. Prostorne karakteristike
2.2.2.Analiza postojećih turističkih kapaciteta u opštini Rožaje
2.2.3.Polazna opredjeljenja (prema Programskom zadatku)
2.2.4. Iskazani zahtjevi i namjere investitora i korisnika prostora

2.3. Analiza postojećih fizičkih struktura, objekata infra i suprastrukture
2.4. Ekonomsko - demografske analize

2.4.1.Analiza kontaktnih zona Lokalne studije lokacije "Hajla i Štedim"

2.5. Analiza postojeće planske, studijske i tehničke dokumentacije višeg reda, planskog i susjednih područja sa odgovarajućim izvodom;
2.6. Analiza područja koja su zaštićena propisima o prirodnoj i kulturnoj baštini

2.6.1. Kulturno-istorijske cjeline i građevine
2.6.2. Ruralno nasljeđe
2.6.3. Pejzažno nasljeđe ,vrijedno zelenilo

2.7. Analiza obaveza preuzetih međunarodnim ugovorima

2.7.1. Polazišta koja proizilaze iz urbanih povelja

2.8.Ocjene iskazanih zahtjeva i potreba korisnika prostora koji su sastavni dio izvještaja o stanju uređenja prostora

3. OPŠTI I POSEBNI CILJEVI

3.1.Opšti ciljevi

3.1.1.Polazna opredjeljenja iz programskog zadatka za izradu Lokalne studije lokacije "Hajla i Štedim"
3.1.2.Osvrt na Prostorno plansko uređenje susjednih opština

3.2.Posebni ciljevi

4. PLANIRANO RJEŠENJE

4.1. Koncepcija korišćenja, uređenja i zaštite planskog područja i obrazloženje planiranog prostornog modela (koncepta)

4.1.1. Koncept planskog rješenja - obrazloženje planiranog prostornog modela

4.1.1.1. Osnovni planerski principi i prostorna organizacija
4.1.1.2.Prikaz razmatranih varijantnih rješenja i razlozi za odabir planskog rješenja
4.1.1.3. Podaci i podloge koji su korišćeni prilikom izrade Plana

4.1.2. Prostorne karakteristike predloženog rješenja-koncepcija plana rizorta i podjela na planske jedinice i zone

4.1.2.1. Koncepcija plana rizorta / planinskih turističkih zona
4.1.2.2. Podjela na planske jedinice i zone
4.1.2.2.1. Hajla-Bandžov
4.1.2.2.2. Štedim-Kaluđerski Laz-Bukelj
4.1.2.2.3. Revitalizacija (obnova) seoskih naselja sa planiranjem pratećih sadržaja u funkciji turizma

- Kaluđerski Laz
- Gornji Bukelj
- Bandžov

4.1.3. Uslovi u pogledu planiranih namjena

4.1.3.1. Osnovne planirane namjene površina

A) Površine za sport i rekreaciju;/SR/
B) Površine za turizam (T1, T2 i T3)
C) Mješovite namjene -površine za stanovanje - revitalizaciju naselja u funkciji turizma i stanovanja
D) Ostale površine i namjene u funkciji turizma, stanovanja i održivog razvoja
E) Poljoprivredno zemljište (prema odredbama PUP-a opštine Rožaje)
F) Šumsko zemljište (prema odredbama PUP-a opštine Rožaje)
G) Vodno zemljište (prema odredbama PUP-a opštine Rožaje)

4.1.3.2.Dominantna namjena prostora
4.1.3.3. Kompatibilne namjene i sadržaji

4.2. Uslovi za pejzažno uređenje

4.3. Uslovi za mreže i objekte infrastrukture

4.3.1. Saobraćajna infrastruktura
4.3.2. Hidrotehnička infrastruktura
4.3.3. Elektroenergetska infrastruktura
4.3.4. Elektronsko komunikaciona infrastruktura
4.3.5. Upravljanje otpadom

4.4. Faze realizacije

4.5. Ekonomsko-tržišna i demografska projekcija

4.5.1.Procjena investicionih ulaganja
4.5.2.Procjena prihoda
4.5.3.Proračun/procjena godišnjih operativnih troškova
4.5.4.Procjena finansijskih rezultata
4.5.5.Direktni (finansijski) prihodi države i društvena korist realizacije planskih rješenja LSL

4.6. Uporedne tabele postojećih i planskih bilansa i kapaciteta (po planskim jedinicama)

A) Bilansi namjena prostora – postojeće stanje
B) Bilansi namjena prostora – planirano stanje
C) Rekapitulacija kapaciteta smještaja i broja zaposlenih i ostalih korisnika prostora

5. SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA

5.1. Smjernice za dalju plansku razradu (oblici intervencija)

5.2. Smjernice za faznu realizaciju plana

5.3. Smjernice za zaštitu životne sredine, prirodne sredine i kulturne baštine i ambijentalnih i pejzažnih vrijednosti i zaštitu u vanrednim situacijama

5.3.1. Smjernice za zaštitu prirodne sredine, prirodnih i pejzažnih vrijednosti i kulturne baštine
5.3.2. Smjernice za sprječavanje i zaštitu od prirodnih i tehničko-tehnoloških nesreća
5.3.3. Smjernice za zaštitu od interesa za odbranu zemlje

5.4. Smjernice za izradu tehničke i planske dokumentacije i ostale mjere zaštite životne sredine

5.5. Smjernice za uređenje terena i za planiranje i projektovanje sa aspekta inženjersko geoloških uslova

5.6. Smjernice za povećanje energetske efikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije

5.7. Urbanističko-tehnički uslovi i smjernice za urbanističku regulaciju, uređenje terena i izgradnju objekata

5.7.1. Opšti uslovi za uređenje, građenje i obnovu

5.7.1.1. Opšti uslovi za parcelaciju
5.7.1.2. Opšti uslovi za regulaciju
5.7.1.3. Opšti uslovi za izgradnju objekata

5.7.2. Urbanističko - tehnički uslovi za postojeće objekte

- Uslovi pod kojima se objekti zadržavaju ili ruše
- Urbanističko - tehnički uslovi za intervencije na postojećim objektima

5.7.3. Opšti uslovi za rekonstrukciju objekata

5.7.4. Zabranjena gradnja

5.7.5. Urbanističko - tehnički uslovi za izgradnju novih objekata

- Turizam i ugostiteljstvo
- Mješovita namjena (stanovanje, i komplementarni turističko ugostiteljski sadržaji)
- Sport i rekreacija
- Revitalizacija katuna i izgradnja novih katuna

5.7.6 Urbanističko-tehnički uslovi za uređenje saobraćajnih površina

- Uslovi za organizaciju saobraćajnica
- Uslovi za uređenje i izgradnju površina za parkiranje i izgradnju garaža

5.7.7. Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju infrastrukturnih objekata

- Uslovi i smjernice za izgradnju hidrotehničkih objekata
- Uslovi i smjernice za izgradnju elektroenergetskih objekata
- Uslovi i smjernice za izgradnju objekata elektronske komunikacije
- Urbanističko-tehnički uslovi za uređenje lokacija za postavljanje kontejnera

5.7.8. Urbanističko-tehnički uslovi i normativi za pejzažno uređenje

5.7.9. Posebni uslovi kojima se javne površine i javni objekti od opšteg interesa čine pristupačnim osobama sa invaliditetom

5.8. Smjernice za tretman neformalnih objekata i naselja

6. SMJERNICE ZA OSTVARIVANJE PLANA - SEPARAT O URBANISTIČKO-TEHNIČKIM USLOVIMA

6.1. Analitički podaci plana - Osnovni urbanistički parametri po urbanističkim parcelama

7.PRILOZI TEKSTUALNOG DIJELA PLANA

- Podaci, mišljenja i uslovi dobijeni od nadležnih institucija

- Ministarstvo saobraćaja i pomorstva-Direkcija za saobraćaj br.03-3797/2 od 20.04.2017.g.
- Opština Rožaje, Sekretarijat za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine br. 656 od 13.09.2017.
- DOO vodovod i kanalizacija Rožaje br.362 od 07.04.2017.g.
- CEDIS br.10-10-22300 od 03.05.2017.g.
- Agencija za elektronsku komunikaciju i poštansku djelatnost br.0404-6775/2 od 13.09.2017.g.
- DOO Radio-difuzni centar br.02-4269 od 13.09.2017.g.

GRAFIČKI DIO PLANA - Knjiga II i Knjiga III

SADRZAJ GRAFIČKOG DIJELA:

- Grafički prilozi dokumentacije-postojeće stanje

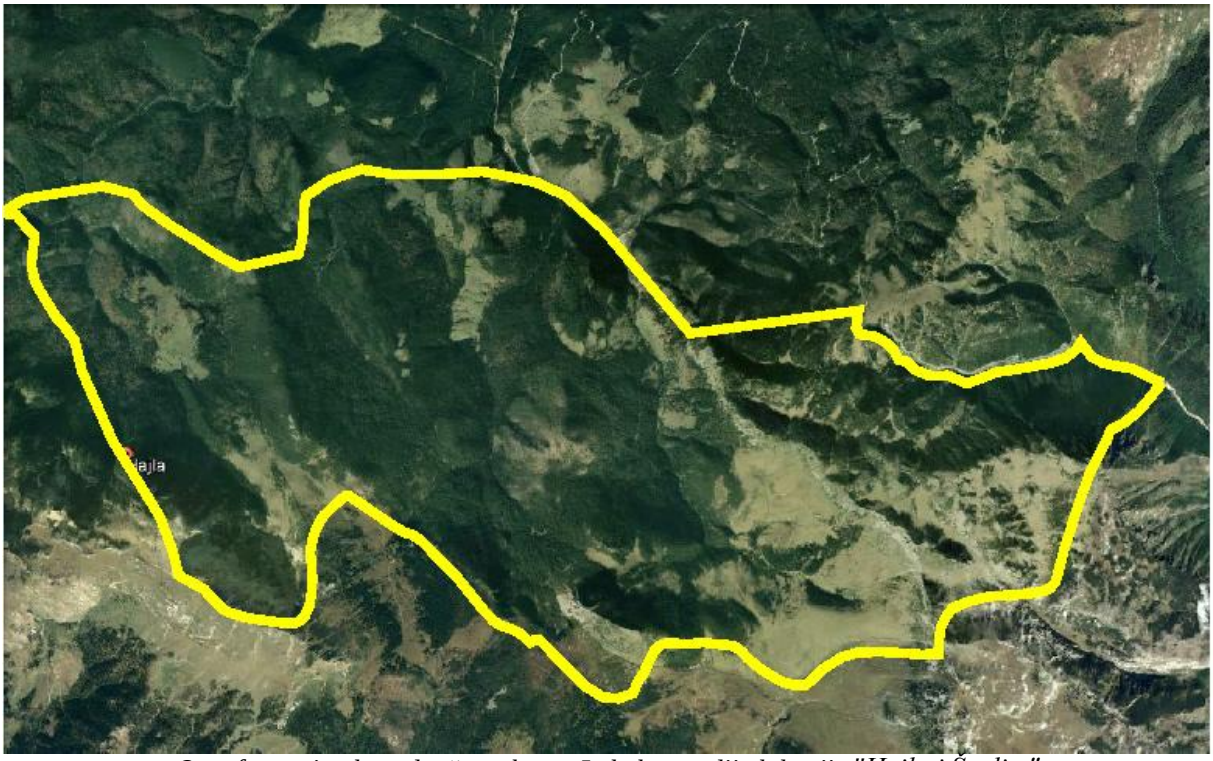
01.Geodetska podloga sa granicom zahvata R=1:25000
02.Izvod iz PPCG do 2020godine-Koncept PR CG/Policentričan i ekološki održiv regionalni razvoj
03.Izvod iz PPCG do 2020godine - Koncept PR CG/ Struktura prostornog razvoja
04.Izvod iz PUP-a Rožaje do 2020 godine/Opšta namjena površina
05.Izvod iz PUP-a Rožaje do 2020 godine/Opšta infrastruktura
06.Izvod iz OGK list "Rožaje"/Osnovna geološka karta

- Grafički prilozi plana

01. SINTEZNA KARTA R=1:20000
02. PLAN NAMJENE POVRŠINA R=1:1000/1:2500
03. PLAN PARCELACIJE I REGULACIJE R=1:1000/1:2500
04. PLAN SAOBRAĆAJA R=1:1000/1:2500
05. SMJERNICE ZA SPROVOĐANJE PLANA I UTU R=1:1000/1:2500
06. PLAN HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE R=1:1000/1:2500
07. PLAN ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE R=1:1000/1:2500
08. PLAN ELEKTRONSKE KOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE R=1:1000/1:2500
09. PLAN ZELENIH I SLOBODNIH POVRŠINA R=1:1000/1:2500

1. UVODNI DIO

Prostor koji je predmet razrade na nivou Lokalne studije lokacije usklađen je sa postojećim administrativnim granicama opštine koja se poklapa sa državnom granicom i granicama unutar PUP-a Opštine Rožaje, koje su definisane u okviru Odluke o izradi Lokalne studije lokacije "Hajla i Štedim", prema članu 2 Odluke o izradi Lokalne studije lokacije "Hajla i Štedim" broj : 2271 od 08.10.2013.godine i prema članu 1 Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o izradi Lokalne studije lokacije "Hajla i Štedim" broj :1944 od 06.07.2017.godine.



Orto foto snimak područja zahvata Lokalne studije lokacije "Hajla i Štedim"

1.1. Opis granice i površina obuhvaćenog prostora

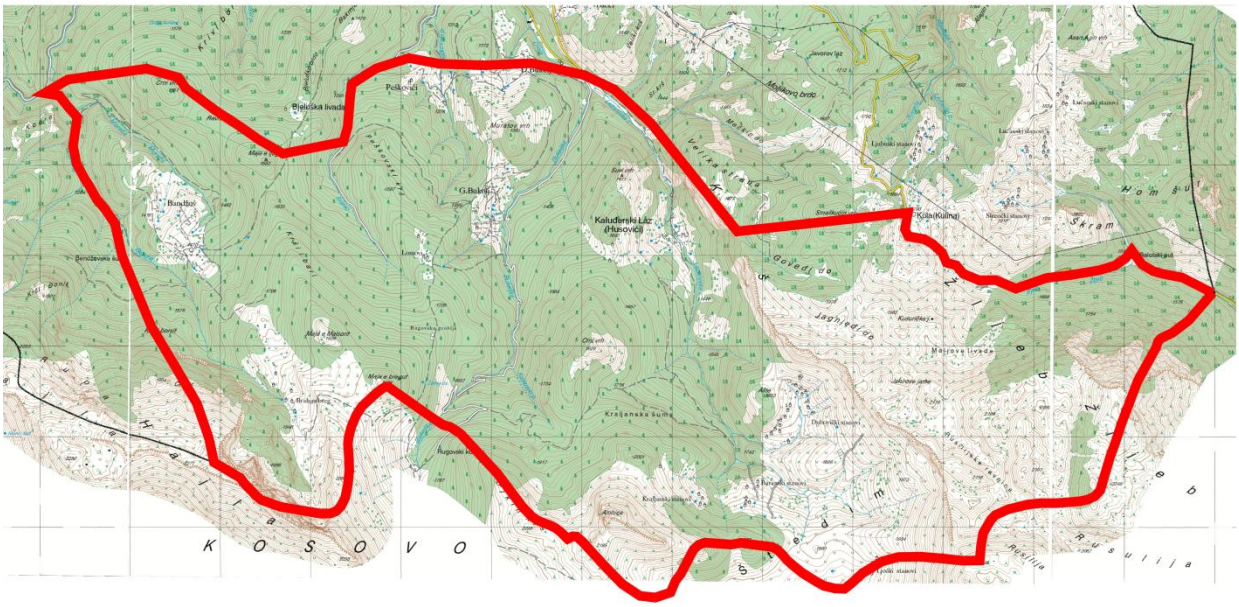
Planom je obuhvaćeno područje površine **4326,49 ha** koje uključuje katastarsku opštinu KO Dacićе.

Granica područja izrade plana predstavljena je sljedećim koordinatama:

x	y	x	y
X=7433452.72	Y=4739918.21	X=7434520.44	Y=4734413.97
X=7433498.70	Y=4739867.59	X=7434458.84	Y=4734331.73
X=7433546.52	Y=4739815.50	X=7434406.90	Y=4734207.44
X=7433680.41	Y=4739709.79	X=7434236.40	Y=4734150.67
X=7433764.44	Y=4739651.86	X=7434066.40	Y=4734169.67
X=7433816.81	Y=4739595.60	X=7433872.40	Y=4734298.67
X=7433890.69	Y=4739540.35	X=7433678.05	Y=4734497.21
X=7433994.27	Y=4739408.61	X=7433425.65	Y=4734773.64
X=7434062.43	Y=4739341.59	X=7433368.18	Y=4734823.22
X=7434363.55	Y=4739168.54	X=7433322.80	Y=4734826.24
X=7435144.90	Y=4738192.67	X=7433267.74	Y=4734797.82
X=7437033.40	Y=4738400.17	X=7433240.82	Y=4734824.17
X=7436999.90	Y=4738215.67	X=7433188.13	Y=4734876.83
X=7437036.90	Y=4738138.17	X=7433129.29	Y=4734919.92
X=7437210.40	Y=4738107.67	X=7433062.92	Y=4734953.43

X=7437304.40	Y=4738054.67	X=7432994.31	Y=4734977.06
X=7437410.40	Y=4737958.67	X=7432866.03	Y=4735049.19
X=7437459.40	Y=4737846.67	X=7432764.84	Y=4735156.22
X=7437567.40	Y=4737816.67	X=7432490.80	Y=4735517.99
X=7437646.40	Y=4737725.67	X=7432086.22	Y=4735954.30
X=7437820.40	Y=4737651.17	X=7432030.45	Y=4735995.13
X=7438006.40	Y=4737655.17	X=7431969.96	Y=4736033.60
X=7438225.90	Y=4737560.17	X=7431892.19	Y=4736055.59
X=7438564.90	Y=4737679.17	X=7431769.15	Y=4736134.74
X=7438836.90	Y=4737712.67	X=7431282.24	Y=4736478.67
X=7439139.90	Y=4737761.67	X=7431248.20	Y=4736478.67
X=7439324.90	Y=4737815.67	X=7431203.09	Y=4736448.61
X=7439444.40	Y=4737899.17	X=7431128.69	Y=4736388.49
X=7439508.40	Y=4737985.67	X=7430990.97	Y=4736261.93
X=7439622.90	Y=4737828.67	X=7430928.59	Y=4736165.02
X=7439747.40	Y=4737753.67	X=7430871.43	Y=4736030.04
X=7439855.40	Y=4737724.17	X=7430844.58	Y=4735921.34
X=7440068.40	Y=4737683.17	X=7430836.06	Y=4735848.21
X=7440402.99	Y=4737512.79	X=7430846.51	Y=4735700.20
X=7440250.19	Y=4737336.84	X=7430851.43	Y=4735551.89
X=7440141.34	Y=4737211.49	X=7430835.11	Y=4735401.34
X=7439961.43	Y=4737075.59	X=7430807.37	Y=4735256.45
X=7439832.01	Y=4737011.90	X=7430757.69	Y=4735156.93
X=7439800.31	Y=4736977.42	X=7430706.47	Y=4735105.07
X=7439777.77	Y=4736904.94	X=7430640.24	Y=4735079.34
X=7439716.14	Y=4736795.07	X=7430527.19	Y=4735079.03
X=7439603.93	Y=4736595.03	X=7430233.02	Y=4735127.65
X=7439577.44	Y=4736547.81	X=7430086.88	Y=4735154.23
X=7439401.71	Y=4736087.71	X=7429877.16	Y=4735227.98
X=7439321.12	Y=4735845.45	X=7429820.91	Y=4735274.19
X=7439265.92	Y=4735692.73	X=7429692.80	Y=4735407.35
X=7439159.78	Y=4735332.04	X=7429644.49	Y=4735471.73
X=7439099.08	Y=4735267.84	X=7429354.59	Y=4735643.07
X=7439023.28	Y=4735232.51	X=7429297.40	Y=4735911.17
X=7438941.86	Y=4735214.72	X=7429163.90	Y=4736294.67
X=7438679.53	Y=4735193.27	X=7428953.40	Y=4736653.17
X=7438503.71	Y=4735192.28	X=7428658.90	Y=4737147.67
X=7438359.20	Y=4735178.18	X=7428333.40	Y=4737932.17
X=7438140.97	Y=4735124.96	X=7428257.40	Y=4738279.67
X=7438000.60	Y=4735062.54	X=7428144.90	Y=4738444.17
X=7437951.42	Y=4735011.37	X=7428055.40	Y=4738547.17
X=7437865.27	Y=4734863.09	X=7427968.40	Y=4738704.17
X=7437841.18	Y=4734716.53	X=7427924.90	Y=4738769.17
X=7437827.31	Y=4734559.77	X=7427833.90	Y=4738940.17
X=7437642.48	Y=4734558.18	X=7427793.90	Y=4739131.17
X=7437404.04	Y=4734582.10	X=7427813.90	Y=4739274.17
X=7437174.58	Y=4734601.18	X=7427841.40	Y=4739452.67
X=7436929.15	Y=4734598.14	X=7427734.40	Y=4739572.17
X=7436747.30	Y=4734550.47	X=7427642.90	Y=4739691.17
X=7436529.83	Y=4734419.33	X=7427479.90	Y=4739719.17
X=7436403.98	Y=4734303.64	X=7427738.40	Y=4739869.67
X=7436331.90	Y=4734248.17	X=7428609.40	Y=4739989.17
X=7436224.40	Y=4734251.67	X=7428963.40	Y=4739889.67
X=7436102.40	Y=4734281.17	X=7429040.40	Y=4739773.67
X=7436013.32	Y=4734329.66	X=7429370.90	Y=4739527.67
X=7435864.66	Y=4734421.82	X=7429652.90	Y=4739344.67
X=7435746.24	Y=4734516.96	X=7429843.90	Y=4739209.67
X=7435690.74	Y=4734567.80	X=7430118.40	Y=4739050.67

X=7435645.05	Y=4734624.36	X=7430784.90	Y=4739182.67
X=7435592.21	Y=4734675.99	X=7430834.40	Y=4739349.17
X=7435528.37	Y=4734709.73	X=7430861.40	Y=4739695.67
X=7435302.43	Y=4734736.49	X=7430879.90	Y=4739820.67
X=7435187.93	Y=4734755.40	X=7431148.90	Y=4739992.17
X=7435080.67	Y=4734735.32	X=7431509.40	Y=4740106.67
X=7434787.31	Y=4734756.38	X=7431847.40	Y=4740043.67
X=7434717.34	Y=4734732.79	X=7432345.40	Y=4740026.67
X=7434660.86	Y=4734682.24	X=7432872.40	Y=4740049.67
X=7434623.16	Y=4734610.74	X=7433452.72	Y=4739918.21



Granica zahvata Lokalne studije lokacije "Hajla i Štedim"
(prikaz obuhvata plana dat je na grafičkom prilogu br. 01 - Geodetska podloga/postojeće stanje)

1.2. Planski period

Plan se donosi za period do 2034 godine.

1.3. Obrazloženje za izradu planskog dokumenta

1.3.1.Povod za izradu plana

Opština Rožaje je svjesna značaja turizma za dalji razvoj Opštine, te potencijala koji omogućava razvoj turizma.Uzevši u obzir dugoročne planove razvoja opštine, namjeru da se valorizuju atraktivni lokaliteti a u svemu prema ,"Godišnjem planu uređenja prostora opštine Rožaje za 2013 godinu", proizašla je potreba izrade Lokalne studije lokacije "Hajla i Štedim".

1.3.2. Cilj izrade

Osnovni cilj izrade Lokalne studije lokacije "Hajla-Štedim", je da se stvore prostorno planske i formalno pravne pretpostavke za osmišljeni ekonomski razvoj izrazitih prirodnih potencijala, prostornog obuhvata (Rusolija, Štedim, Ahmica, Bandžov i Hajla) kao i koridora koji funkcionalno veže ovaj prostor sa centrom Opštine. Pretpostavlja se intezivni - održivi razvoj (zimski turizam, ljetnji turizam, hidroenegija, voda, eko - agro proizvodnja i dr.). Sadržaj plana je definisan Zakonom o uredjenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 51/08, 40/10,34/11, 47/11, 35/13,39/13,33/14) i Programskim zadatakom naručioca.

1.4. Zakonski osnov

1.4.1. Pravni osnov za izradu ovog planskog dokumenta čine:

- Zakon o uredjenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list Crne Gore br. 51/08 od 22. avgusta 2008, 40/10,34/11, 47/11, 35/13,39/13,33/14")
- Odluka o izradi Lokalne studije lokacije "Hajla i Štedim" broj :2271 od 08.10.2013.godine ("Sl. list Crne Gore Opštinski propisi broj 36/2013" od 06.12.2013.godine)
- Odluka o izmjeni Odluke o izradi Lokalne studije lokacije "Hajla i Štedim" broj :1232 od 16.03.2016.godine ("Sl. list Crne Gore Opštinski propisi broj 14/16" od 28.03.2016.godine)
- Odluka o izmjenama i dopunama Odluke o izradi Lokalne studije lokacije "Hajla i Štedim" broj :1944 od 06.07.2017.godine
- Programski zadatak za izradu Lokalne studija lokacije "Hajla-Štedim" " broj :2271od 08.10.2013.godine ("Sl. list Crne Gore Opštinski propisi broj 36/2013" od 06.12.2013.godine)
- Odluka o izradi Strateške Procjene uticaja na životnu sredinu za Lokalnu studiju lokacije "Hajla i Štedim" u Rožajama ,br.351 od 10.04.2017.godine

1.4.2. Planski osnov za izradu ovog planskog dokumenta čine:

- Prostorni Plan Republike Crne Gora(2008) do 2020 godine /Državni Planski Dokument/
- Prostorno Urbanistički Plan Opštine Rožaje(2012) do 2020 godine /Lokalni Planski Dokument/

1.4.3. Pravilnici za izradu planske dokumentacije :

- Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta/ kriterijumima namjene površina/ elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima;/Ministarstvo uređenja prostora i zaštite životne sredine("Sl.list CG broj 24/10 "od 30.04.2010 i 33/14).
- Pravilnik o vrstama,minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Sl.list Crne Gore br.63/11 od 28.12.2011,47/12,8/15");
- Pravilnik o kriterijumima za razvrstavanje planinskih staza("Sl.list Crne Gore br.20/11 od 15.04.2011);
- Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom ("Službeni list Crne Gore, broj 48/2013"od 14.10.2013. god.) ;

1.5. Izvod iz Programskog zadataka

Buduća namjena i urbanistički koncept treba da ima karakteristike komplementarne cjeline sa svim neophodnim parametrima, odnosno, da ima svoju regulaciju, gustinu naseljenosti, adekvatnu količinu uređenog i zelenog prostora kao i neophodnu opremu. Svi parametri, predviđeni zakonom, kao i uređenje i arhitektura treba da budu adekvatni području, ali i nešto slobodniji u izrazu.

Sve ovo treba iskazati sljedećim opredjeljenjima:

- Izvod iz PUP-a:Turistički razvoj treba početi na pozicijama najizrazitijih resursa, a to je prema dosadašnjim istraživanjima – saznanjima prostor: Ahmica→Štedim→Rusolija, odnosno tehnološka arterija do samog gradskog jezgra Rožaja (Carina i Ibarca). Plan će za ovakav razvoj primjeniti najaktuelniju planersku - programsku tehnologiju, a po ugledu na Alpski dio Evrope.

Biće značajan razvojni faktor i međugranični komplemetarni interes, Rožajskog i Metohijskog kraja, odnosno intres Crne Gore i Kosova, da koriste svoje razvojne prednosti na ovom prostoru.

Padine: Rusolije, Ahmice, Štedima, Hajle, Bisernice, Smiljevice - omogućuju projektovanje i podizanje čitavog spektra turističke strukture (alpsko skijanje, turno skijanje, alpinizam, planinarstvo, mounting bajk, džip reli, golf, lov, ribolov).

U ovom Planu se, idejno daje samo koridor od Malog Ibarca do Štedima i Rusolije, odnosno do ishodišta sa Pećke strane (Savine vode). Grafički georeferencirani prikaz i analitička obrada ukazuju o osnovnim parametrima ove tehnološke skijaške, odnosno turističke veze...

- Smještajne jedinice na pozicijama: Veliko Ašte i Malo Ašte - planirati, kao zbijenu i rasutu strukturu sa najboljom tehnološkom vezom. Ove jedinice mogu varirati od hotelskih kompleksa do individualnih smještajnih jedinica. Prostor treba opremiti kao multifunkcionalan koji bi korisnicima pružio visokokvalitetnu uslugu sa raznovrsnim sadržajem, od sportsko-rekreativnih, smještajnih, sadržaja usluge i servisa , sadržaja za niži uzrast....
- Kapacitete svih sadržaja plana dimenzionisati na osnovu raspoloživih potencijala prostora, morfoloških karakteristika lokacije, veza sa gradom i njegovom udaljenošću, činjenice da se radi o pograničnom području i na kraju same vrste sadržaja. Sami potencijali lokacije dozvoljavaju veće kapacitete dok je prevashodno važno zadržati izvorni karakter planinske - prirodne osnove.
- Za seoske naseobine: Kaluđerski laz, Gornji Bukelj i Donji Bukelj, smještajne jedinice planirati u okviru seoskih gazdinstava kao agro-turističke komplementarne jedinice
- Dio katunskh naselja neophodno je revitalizovati i adekvatno njihovoj strukturi planirati korišćenje sa očuvanjem izvornih arhitektonskih obilježja kako bi upotpunili sadržaj posebno u dijelu turističke ponude.
- Zimska i ljetnja sportsko rekreativna - turistička struktura: alpske staze i vertikalni transport (žičare), na padinama Rusolije, Štedima, Ahmice, Crnog vrha i koridora do Rožaja (Ibarac); turne ski staze; staze za nordijske discipline, snowboarding, snowmobiling, pješačke (hiking) staze; mountain bike (biciklističke staze); džip reli staze; paraglajding pozicije; vidikovci...
- Projektovati - planirati (georeferencirano - poziciju, strukturu, obim, kvalitetni rang) kao sklad sa prirodnim ambijentom. Podrazumijeva se koordinatno osiguranje tjemena (putevi, ski staze, ski žicare, energetski vodovi, vodovodne trase, trase sistema za odvod i prečišćavanje otpadnih voda), kao uslov lakog materijalizovanja na terenu. Ova struktura, njen obim i kvalitetni rang čine osnovne parametre za dimenzionisanje: strukture, obima i kvalitetnog

nivoa smještajno-restoranskih jedinica i jedinica eko – agro proizvodnje u prostornom obuhvatu.

- Na dijelu Bandžova gdje se nalazi i planinarski dom predvidjeti sadržaje posebno za razvoj zimskog turizma, ali i za revitalizaciju katunskih naselja, njihovo infrastrukturno obezbjeđivanje kao i ostali turistički sadržaj. Lokacija Bandžov može predstavljati jednu funkcionalnu cjelinu, ali sa mogućnošću povezivanja sa ostalim dijelom turističkih lokaliteta u zahvatu plana.
- Pored pomenutih sadržaja, planirati pripadajuće rekreativne sadržaje, zelenilo i interne komunikacije u zavisnosti od kategorije; kapacitete maksimalno prilagoditi konfiguraciji terena i slobodnim vizurama; objekte je potrebno uklopiti u okruženje kako izgrađeno tako i prirodno; to znači da planska rješenja ne smiju degradirati izuzetno vrijednu prirodnu okolinu.
- Predvidjeti planom korišćenje alternativnih izvora energije (sunce, voda), odnosno planirati lokalitete za smještaj i organizaciju postrojenja i opreme, kako bi cjelokupna lokacija ili njene funkcionalne cjeline u što većoj mjeri bile energetski nezavisne. Ukoliko je potrebno planirati mini-hdroelektranu tipa koji će u najmanjoj mjeri imati uticaj na životnu sredinu a stvoriti energetske pretpostavke za potrebe kompleksa.
- Definisati koridore pješačkih (hiking) staza, biciklističkih staza, džip-reli staza kako bi se nesmetano jedni od drugih mogli koristiti u cjelogodišnjem periodu, odnosno produženoj turističkoj sezoni,
- Definisati lokacije za penjanje po stijenama (climbing) na obroncima Hajle, planirati lokacije za kampovanje.
- Uklopiti postojeće sadržaje planinarskih domova, kao sastavni dio cjelokupnog kompleksa.
- Planirati koridore-staze bez prepreka koje su usmjerene na ciljnu grupu osoba s ograničenom pokretljivošću ili invalidskim kolicima. Nadalje, ostali objekti i prilazi moraju biti prilagođeni za osobe s invaliditetom
- Uzevši u obzir kompleksnost lokacije neophodno je svaku strukturu - namjenu tretirati na onom nivou na kom je to neophodno radi stvaranja adekvatnih pretpostavki realizacije plana. Djelove na kojima se planira izgradnja različitih sadržaja neophodno je detaljno razraditi sa potrebnim urbanističkim parametrima, jasno definisanim parcelama, trasama...
- Plan ovakvog obima i površine neophodno je fazno realizovati te je neophodno dati i faze realizacije u planu u zavisnosti od prioriteta, odnosno potreba. Nezavisno od vrste sadržaja
- Neophodno je dati rezervne površine koje su namijenje za proširenje kapaciteta, odnosno ukoliko se ukaže potreba za proširenjem određenog ili više sadržaja.

- **Saobraćaj** unutar planskog zahvata rješavati što racionalnije i povezati sa postojećom saobraćajnom mrežom.

- Planirati i propisno dimenzionisati **TT instalacije** kao savramenu funkcionalnu mrežu. Poželjno je planirati optički kabl u svemu prema smjernicama nadležnog preduzeća.

- **Hidrotehničke instalacije**, odnosno vodosnabdijevanje predvidjeti sa vodoizvorišta koja se nalaze u okviru zahvata plana, dok sve otpadne vode tretirati zajedničkim ili parcijalnim sistemima za prečišćavanje.

- **Energetsku mrežu** planirati u što većoj mjeri samoodrživu, komplementarnu u sistemu sa alterntivnim izvorima energije. Pored ovih pretpostavki planirati i napajanje lokaliteta sa trafostanice koja je planirana PUP-om u naselju Crnja a koja će biti u funkciji kompleksa. Bliže uslove propisaće preduzeće nadležno za ovu vrstu posla.

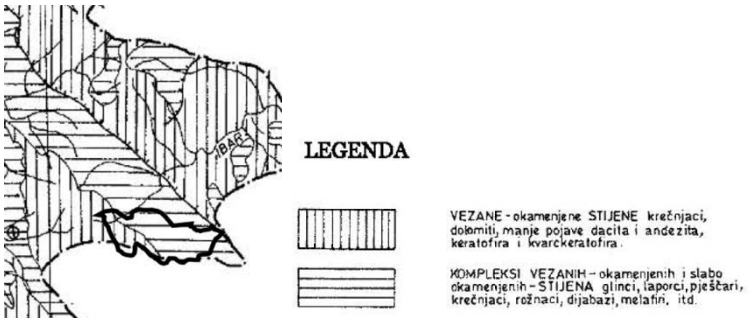
- Planirati funkcionalnu hidrantsku mrežu i protivpožarni sistem te javnu rasvjetu.

2. ANALITIČKI DIO

2.1. Analiza prirodnih karakteristika planskog područja

2.1.1. Inženjersko-geološki podaci

Gledano sa inženjersko-geološkog aspekta predmetni teren pretežno izgrađuju stijenske mase: Kompleksi vezanih-okamenjenih i slabo okamenjenih stijena: glinci,laporci,pješčari,krečnjaci, rožnaci,dijabazi,melafiri,itd. a u jugozapadnom dijelu terena zastupljene su stijenske mase Vezane-okamenjene stijene: krečnjaci,dolomiti,manje pojave dacita i anderzita keratofira i kvarckeratofira.



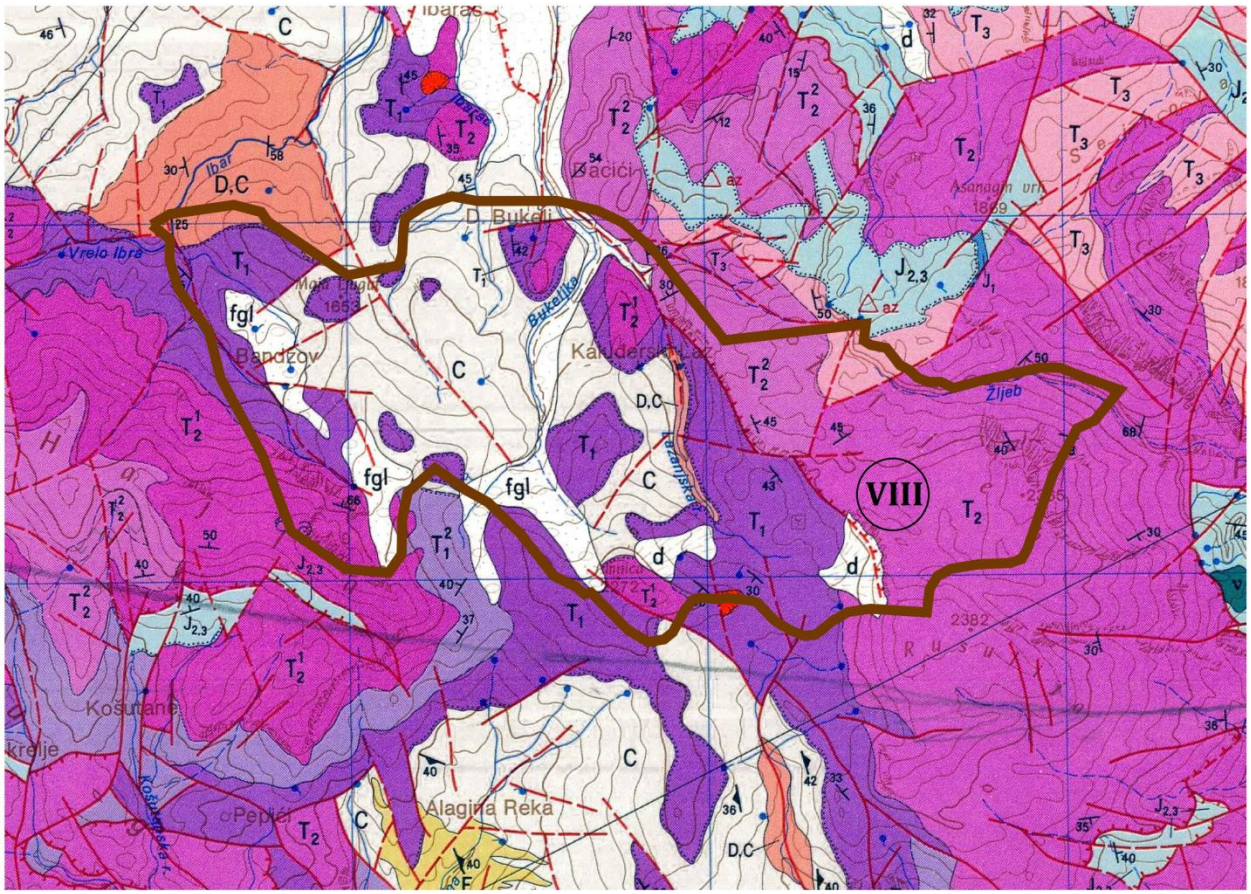
Zahvat Lokalne studije lokacije "Hajla i Štedim" nalazi se u području terena KOMPLEKSI VEZANIH-okamenjenih i slabo okamenjenih STIJENA glinci,laporci,pješčari,krečnjaci,rožnaci,dijabazi,melafiri,itd. i Vezanih-okamenjenih STIJENA krečnjaci,dolomiti,manje pojave dacita i anderzita keratofira i kvarckeratofira (prema Inženjersko geološkoj karti/Prostorni plan Crne Gore do 2020g/pregledna karta 04)

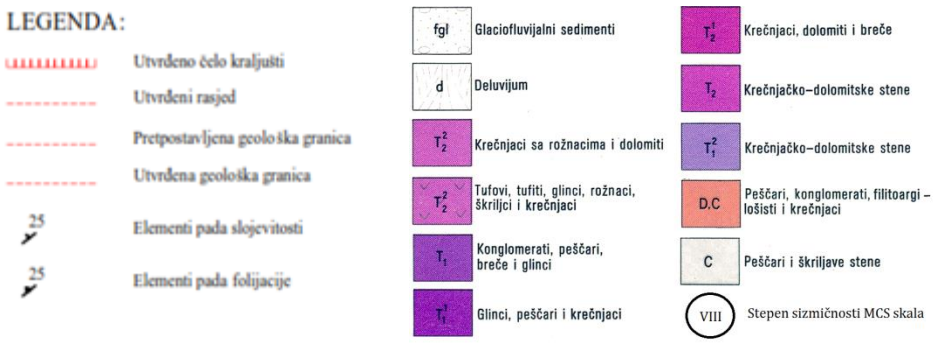
Područje Kaluđerskog laza i Štedima izgrađeno je od: kompleksa nevezanih stjenskih masa koje su predstavljene koluvijalnim, glaciofluvijalnim i deluvijalno-eluvijalnim sedimentima. U osnovi su glinci, pješčari i škriljci paleozoika te krečnjaci trijasa. Ovaj dio planskog područja izgrađuju sedimenti karbona (C;D) i paleozoika predstavljeni glincima pješčarima i škriljcima (P), zatim sedimenti trijaske starosti (T_2^2) predstavljeni karbonatnim stijenskim masama i sedimenti kvartarne starosti (Q).

-*Sedimenti karbona (C;D)* - na ovom području predstavljeni su liskunovitim pješčarima, kvarc-liskunskim i sericit-hloritskim škriljcima.Liskunoviti pješčari su svjetlosive do svjetlomrke boje. Izgrađeni su od zrna kvarca,plagioklasa, muskovita, sericita i hlorita. Cement je silicijski, pornog ili kontaktnog tipa.Kvarc-liskunski škriljci su svetlomrke do mrke i sive boje. Izgrađeni su od kvarca,plagioklasa, liskuna (muskovit i sericit) i hlorita, cement je silicijski.Sericit-hloritski škriljci su izgrađeni od muskovita, sericita i hlorita. Stjenska masa je trošna i lako se cijepa duž ravni folijacije.

-*Glinci pješčari i škriljci paleozoika (P)* - ove stjenske mase predstavljene su raznim varijetetima crvenih i sivih kvarcliskunovitih grinaca pješčara i škriljaca niskog stepena metamorfizma. Kvarc-liskunoviti glinci i pješčari i škriljci, dominiraju na terenu, veoma su trošni i lako se cijepaju duž ravni slojevitosti/folijacije te se lako raspadaju. Boje su blijedomrke mrkožute do tamno crvene. Izgrađeni su od minerala frakcije 0,05-0,02mm. Dominantna komponenta je liskunovito-muskovitskog tipa i sitnozrni kvarc. Sve ovo je izmješano sa glinovitom masom koja je dosta obilna u svim stijenama. Konglomeratični pješčari su relativno rijetki. Javljaju se u vidu slojeva. Vrlo su čvrsti i kompaktni. Boje su mrkosive do mrke. Složenog su sastava. Osnovu čine zrna kvarca (40-60%) i odlomci kvarcita, rožnjaca i kvarcnih pješčara. Cement je silicijski pornog ili kontaktnog tipa.

-*Sedimenti srednjeg trijasa (T_2^2)* - predstavljeni su sivim stratifikovanim djelimično prekristalisalim krečnjacima sa proslojcima i kvrgama rožnjaca. Boje su sive ili smeđe, bankovite do slojevite teksture. Rožnaci su uglavnom sive, svjetlosive i tamno sive boje.
-*Sedimenti donjeg trijasa (T_1)* - predstavljeni su raznim varijetetima sivih i bjeličastih glinaca i pješčara, podređeno se javljaju sivi kvrgavi glinoviti pješčari i konglomerati.
-*Kvartarne tvorevine (Q)* - Zastupljeni su glaciofluvijalni, koluvijalni i deluvijalno eluvijalni sedimenti. Glaciofluvijalni sedimenti *(glf)* su veoma dobro razvijeni, javljaju se kao glaciofluvijalni nanos, duž toka Lazanjske rijeke. U izgradnji ovih terasa učestvuje šljunak, pijesak, glina i dobro zaobljeni valuci karbonatnih i stijena paleozoika.
Koluvijalni *(s)* i deluvijalno-eluvijalni *(dl-el)* sedimenti - predstavljaju padinske sedimente sastavljene iz komada čvrstih stijena pomiješanih sa glinovitom raspadinom. Koluvijalne stijene su obično predstavljene krupnozrnom karbonatnom drobinom sa malim procentom glinovitog veziva. Dok je deluvijalno-eluvijalna raspadina stijena paleozoika predstavljena sitnozrnom drobinom pješčara i škriljaca u glinovitom matriksu.



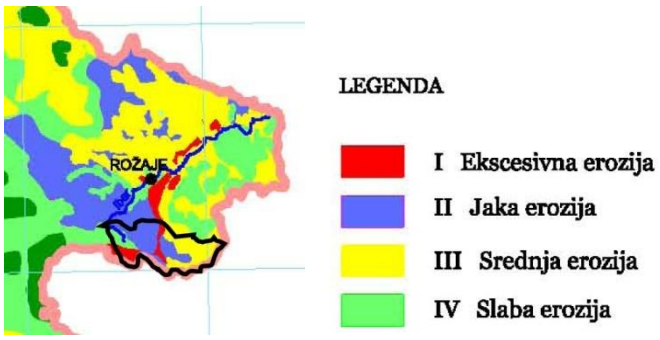


Inženjersko geološka karta
(prema OGK list "Rožaje",Zavod za geološka istraživanja CG i analize obrađivača plana)

Na jugozapadnom dijelu planskog područja zastupljene su stijenske mase: Vezane-okamenjene stijene: krečnjaci,dolomiti,manje pojave dacita i anderzita keratofira i kvarckeratofira. Ovi litološki kompleksi su stratifikovani u slojeve debljina liski do slojeva srednje debljine a smenjuju se bočno i vertikalno. To smenjivanje je naročito brzo po vertikali. U ovaj, stratifikovani i tektonski izborani i raskinuti litološki kompleks se javljaju brojna sočiva magmatskih stijena. U litološkom kompleksu rijetko su zastupljeni svi litološki članovi. Uz ovo ovi litološki kompleksi su geotektonskim naprezanjem zgužvani, izborani i ispresijecani brojnim razlomima. Svaki pojedinačni litološki kompleks karkterišu različiti fizički, geotehnički i drugi parametri koji se brzo mijenjaju u terenu pa time se mijenjaju i same inžinjersko-geološke odlike terena na kratkim odstojanjima i presjecima. Iz ovih razloga ne mogu se kao mjerodavni navoditi numerički, fizički i geotehnički parametri za ove litološke komplekse koji bi reprezentovali njihova svojstva i stog aspekta inžinjersko-geološke odlike. Može se reći da su generalno gledano, ovi litološki kompleksi, podložni površinskom raspadanju, dajući na površini nevezane zemljaste deluvijalne i proluvijalne mase.

U geomorfološkom pogledu fizionomiju Hajle određuju glacijalni i kraški tereni.Hajla ima složenu strukturu; građena je od krečnjačkih i vulkanskih stijena koje utiču na raznolikost njenog reljefa i površinske reljefne oblike: stjenovite vrhove, blage prevoje, doline, padine s livadama i vodotoke. Viši vrhovi su pretežno građeni od krečnjaka, najviše iz razdoblja trijasa (prije 199-251 mil. godina), djelimično iz perma (251-300 mil. godina starosti) i karbona (300-360 mil. godina starosti). Ali na mnogim lokacijama u višim djelovima planine, krečnjak je izmiješan sa područjima eruptivnih stijena. Ova kombinacija krečnjaka (karbonatnih) i vulkanskih stijena odrazila se i na bogatstvo biljnog svijeta na Hajli. Niža područja grade rožnaci (vrsta sedimenata sa vrlo sitnim kristalima kremena: kriptokristalični silicijum, koji je glavni sastojak rožnaka, može voditi porijeklo od organskih ili anorganskih spojeva) i tuf (vrsta sedimentne stijene, koja nastaje sedimentacijom sitnijeg vulkanoklastičnog materijala, poput vulkanskog pepela npr.). Pojedina područja na Hajli imaju zaobljene reljefne oblike, što je tipično za planine građene od silikatnih i eruptivnih stijena. U razdoblju pleistocena (prije 0.01-1.8 mil. godina) na Hajli se nalazilo više ledenjaka koji su se spuštali prema dolinama Ibra i Pećke Bistrice, čiji se tragovi nalaze na obije strane planine. Dodatno, sjeverne i južne padine planine oblikovali su i brojni vodeni tokovi, pritoke Ibra i Pećke Bistrice.

Najkarakterističniji reljefni oblik na Hajli je njegov 10-12 km dug glavni vršni greben koji je izdužen u obliku vrlo blagog slova "S" i ne predstavlja jedinstvenu neprekidnu masu, već pojedini djelovi imaju različit karakter a na pojedinim mjestima širok je samo jedan metar. Svojim najvećim dijelom on se nalazi iznad 2200 mnv i proteže se od prevoja Krstac na zapadu do Donje Ćafe na krajnjem istoku. Vrh Hajle nalazi se na istočnoj strani glavnog vršnog grebena. Sjeverna strana tog dijela grebena je oko 400 m visoka strma krečnjačka litica. Podno ove litice nalazi se veća zaravan, pašnjačko područje Brahim breg (1810 mnv).



Zahvat Lokalne studije lokacije "Hajla i Štedim" nalazi se u područjima : I Ekscesivne erozije, II Jake erozije,III Srednje erozije i IV Slabe erozije ;(prema karti Erozija-postojeće stanje/ Prostorni plan Crne Gore do 2020g./pregledna karta 07)

Terene u dolini Lazanjske rijeke i strme litice koje se izdižu ka Hajli karakteriše ekscesivna erozija, dok su okolni tereni Bandžova i Gornjeg Bukelja kao i zone oko Ašta na Štedimu često pod uticajem jake erozije, na strmim i ogoljenim terenima. Ostale zone na krajnjem istoku ka Rusoliji i Štedimu karakteriše srednja erozija, a tereni oko rijeke Bjeluhe i ka Brahim brijegu su sa slabom erozijom.
Generalno, od terena koji nisu u dolinama bujičnih tokova ili ogoljeni (u koje ne spadaju strme kamenite litice i odseci) sedimenti karbona i paleozojika podložni su jačoj eroziji nego trijaski sedimenti i kvartarne tvorevine.

2.1.2.Klima predmetnog područja i njene specifičnosti

Klimatske karakteristike ovog područja uslovljene su djelovanjem klimatskih faktora, kao što su visoke planine, pravac pružanja planina, riječne doline i kotline i smjer njihovog pružanja, tako da je na ovom prostoru dominantna klima : HUMIDNA 3 i 4 MEZOTERMALNA 1 .
U Rožajama su ljeta srednje dužine, osim na visokim planinama, gdje su kratka i svježa. Suva su i sunčana sa smanjenim obimom padavina, sa dnevnim visokim temperaturama vazduha i svježim i prohladnim noćima. Zime su duge i hladne naročito na planinama, sa dosta velikim sniježnim pokrivačem, koji se dugo zadržava. Na visokoplaninskom području Hajle i Štedima i u dubokim udolinama vlada kontinentalna klima planinsko-alpskog tipa. Ovu klimu obilježavaju hladne i duge zime i blaga, ponekad i svježa ljeta sa čestim svježim noćima.

Zahvat Lokalne studije lokacije "Hajla i Štedim" nalazi se u području klime : HUMIDNA 3 i 4 MEZOTERMALNA 1 (prema Karti klimatskih zona-postojeće stanje/ Prostorni plan Crne Gore do 2020g./pregledna karta 08)

Temperatura vazduha-Za grad Rožaje srednjomjesečne najniže temperature su u januaru -4.50 ^{0}C, a najviše u julu 15.50 ^{0}C, a srednja godišnja temperatura iznosi 6.30 ^{0}C.Za područje Hajle i Štedima za zadnjih pet godina odnosno za period 2013-2017 srednjomjesečne najniže temperature su u januaru -7.00 ^{0}C a najviše u julu 14.00 ^{0}C, a srednja godišnja temperatura iznosi 3.30 ^{0}C.Na osnovu podataka Zavoda za hidrometeorologiju i seizmologiju Crne Gore u toku 2016.godine, odstupanje srednje temperature vazduha u Rožajama je bilo iznad vrijednosti klimatske normale (1961-1990.) i kretala se do 3.1 ^{0}C toplije od klimatske normale. Na skali najviših vrijednosti 2014.godina je bila najtoplija na području Rožaja i srednja temperatura vazduha je iznosila 10.2 ^{0}C (9.4 ^{0}C , 2012., 9.6 ^{0}C , 2013.,9.7 ^{0}C , 2015. i 2016.).
Relativna vlažnost vazduha-Srednja godišnja relativna vlažnost vazduha u Rožajama iznosi 77,3 %. Najveća je u mjesecu januaru 84,6 %, a najmanja u avgustu 70,7 %.
Oblačnost i insolacija-Oblačnost zavisi od promjene temperature i vlažnosti vazduha, a utiče na insolaciju, radijaciju Zemlje i na temperaturu vazduha. Veća oblačnost smanjuje insolaciju i izračivanje toplote sa zemlje. Vedri dani imaju veće dnevno kolebanje temperature vazduha, a oblačni dani manje.Na planinskim vrhovima ranojutarnje magle i sumaglice su česta pojava.
Padavine (Sniježni pokrivač)-U Rožajama prosječna godišnja visina padavina iznosi oko 900 mm. Najveću količinu padavina ima mjesec maj 111,3 mm, a najmanju avgust 49,4 mm. U Rožajama je količina padavina izmjerena u 2016.godini iznosila 1100 lit/m2, kišnija je bila

1996.godina sa količinom od 1237 lit/m2 i 1979.godina sa količinom od 1143 lit/m2 .
Planine Hajla i Štedim po količini padavina bliže su susjednoj planini Rusoliji nego naselju Rožaje, a ona obiluje sa velikim količinama padavina naročito zimi - kojih prosječno godišnje ima preko 2000mm.Na Hajli i Štedimu nije rijetka ni pojava padanja snijega u ljetnim mjesecima (VII i VIII), ali obilnije sniježne padavine - sa sniježnim pokrivačem - treba očekivati tek nakon X mjeseca. Uobičajeno razdoblje sa sniježnim pokrivačem na planini je između X i IV mjeseca. Prosječna visina sniježnog pokrivača (ne računajući sniježne namete) je vrlo često 1 do 2 metra. Zimi su obično zavejani i neprohodni glavni prevoji i brdski putevi na planini - stanje koje može potrajati do duboko u proljeće i do V mjeseca. Snijeg se duže zadržava na sjevernim padinama i u dijelovima planine pokrivenim gustim šumama.Tokom godine, padavine su neravnomjerno raspoređene. One su najobilnije u proljećnim i ljetnjim mjesecima i ponekad mogu trajati danima.Tada je i magla uobičajena pojava.Generalno, ljeta su kratka i kišovita,padavine su tada nešto manje nego u proljeće, ali one mogu biti vrlo obilne i često praćene gradom .
Vjetrovi-Vjetrovi na ovom području mogu biti vrlo jaki, ali obično ne traju dugo. Najhladniji je, posebno zimi, sjeveroistočni vjetar, koji dolazi iz obližnjih planinskih područja iz unutrašnjosti. Važno je napomenuti da se sjeverno od Hajle i Rožaja nalazi Pešterska visoravan, koja je jedno od najhladnijih područja u ovom dijelu Evrope s maksimalno izmjerenim minimalnim vrijednostima temperature od oko - 40^0 C.Pešter je prirodni hladnjak, koji se nalazi samo 20-ak kilometara sjeverno od Rožaja.Nakon marta preovladavaju južni vjetrovi, te zapadni, koji duvaju preko Hajle i Cmiljevice i donose vlagu, blaže temperature, kišne oblake, vrijeme koje pogoduje otapanju preostalog zimskog snijega.Dio snijega obrušava se u dublje provalije gdje ostaje sve do ljeta.Statistički gledano, najveću učestalost imaju: zapadni (22%), istočni (9%), jugozapadni / sjevernoistočni (3%), jugoistočni (3%), a najmanju sjeverni i južni vjetrovi (12%). Sjeverni i južni vjetrovi, su najmanje zastupljeni. Za neposrednu okolinu grada, karakteristični su i lokalni vjetrovi: *danik* i *noćnik*. Javljaju se preko ljeta uslijed nejednakih temperatura i razlike u zagrijavanju između podgorine i visokih predjela. Prvi, danik, piri ka Prokletijama i prenosi im topliji zrak, a drugi - noćnik, sa njih naniže kao, čist i svjež.
Kvalitet snijega-Skijanje na suncu jeste kvalitet ali ukoliko je snijeg ljepljiv i "mek" usljed intenzivnog sunčevog zračenja, skijaši će slijediti uslove snijega, skijajući se na istoku tokom jutra a na zapadu u podne i poslije podne.
Analiza klime i insolacije-Klima, uključujući temperaturu, vlažnost, padavine, vjetar itd. je veoma važan element u procjeni izvodljivosti razvoja potencijalnog planinskog centra . Za planinske predjele planskog područja nadmorske visine iznad 1500 m - karakteristična je sniježno šumska klima sa dugim hladnim zimama i oblastima gdje se sniježni pokrivač zadržava tokom cijele godine.Adekvatna akumulacija snijega je od suštinskog značaja za uspješno planiranje ski područja.Rožaje nije karakteristično po maglama, već klasičnoj oblačnosti ili vedrini. Područje u prosjeku ima veliki broj sunčanih dana (oko 300 dana sija sunce,a samo 65 dana je bez sunca), malu oblačnost i rijetke su magle. Južne ekspozicije su sunčanije od sjevernih, a osunčavanje je najduže preko ljeta, odnosno juna, jula i avgusta. Sijanje sunca(insloacija) je oko 1500 časova godišnje, (ili oko 4 časa dnevno) što je za planinske krajeve znatna vrijednost. Ova karakteristika je skoro idealna za iskorišćavanje sunčeve energije, u svim oblicima. Nekih godina, zavisno od učestalosti vjetrova, planinska područja imaju više vedrih dana od nižih oblasti. Područje u prosjeku ima veliki broj sunčanih dana, malu oblačnost i rijetke su magle. Stoga je opšta ocjena da klimatske prilike u ovom području izuzetno pogoduju razvoju turizma.
Analiza sunčeve radijacije-Količina sunčevog zračenja koje utiče na površinu varira u zavisnosti od nadmorske visine, nagiba terena, ekspozicije i insolacije. Topografsko zasjenjivanje smanjuje temperaturu u blizini zemlje što uzrokuje da snijeg duže traje; ugao pod kojim sunce pada na zemlju utiče na procenat topljenja snijega. Čak i male promjene u ekspoziciji mogu prouzrokovati značajne razlike u zagrijavanju površine.

Analiza kvaliteta vazduha-Rožajsko podneblje nema značajnijih stacionarnih izvora zagađenja vazduha, ako se izuzmu kućna ložišta, koja kao ogrijevni materijal koriste drvo, pa njihovi nus produkti ne sadrže (ili u tragovima sadrže) okside sumpora i azota,a isti su CO_2 neutralni. Sadašnje aerozagađenje ovog podneblja se odnosi na saobraćaj,kao najznačajniji mobilni izvor zagađenja vazduha.Pošto u Rožajama nema hemijske,metalne(crne i obojene) termoenergetske,industrije građevinskog materijala,te industrije celuloze i papira,to u Rožajama nema kontinuiranog aerozagađenja o čemu najbolje govori sasvim rijetka pojava magle.

Rožaje g.š.: 42°51' N g.d.: 020°10' E n.v.: 500m 2014

Mjesec	V.pritisak (mb)	Temperatura vazduha (°C)						Temp. ekstremi (°C)				T mora (°C)
	sred.	max	min	07	14	21	sred.	max	datum	min	datum	sred.
01	---	8.6	-1.7	-0.9	7.4	0.6	2.0	14.2	01/07	-10.6	01/27	---
02	---	11.5	-0.1	0.4	10.8	2.7	4.2	19.3	02/16	-7.6	02/04	---
03	---	12.6	-0.1	0.3	11.7	3.6	4.8	22.3	03/18	-4.0	03/04	---
04	---	14.2	3.3	4.5	13.0	6.3	7.5	21.1	04/03	-2.9	04/12	---
05	---	18.1	5.6	8.0	17.0	9.6	11.1	26.8	05/22	-2.4	05/06	---
06	---	22.8	9.4	11.9	21.4	14.4	15.5	28.8	06/10	3.5	06/03	---
07	---	24.5	10.8	13.2	23.5	16.6	17.5	30.8	07/05	6.0	07/04	---
08	---	26.9	10.8	12.6	25.9	16.5	17.9	32.8	08/13	6.5	08/18	---
09	---	19.7	9.0	9.8	18.8	12.1	13.2	26.8	09/10	0.0	09/24	---
10	---	16.8	4.5	5.4	16.5	8.1	9.5	27.0	10/11	-1.1	10/24	---
11	---	12.9	2.5	2.9	12.5	5.2	6.5	20.0	11/03	-4.4	11/23	---
12	---	5.9	-2.9	-1.6	5.1	-0.6	0.6	13.5	12/23	-18.1	12/30	---
god	---	16.2	4.3	5.5	15.3	7.9	9.2	32.8	08/13	-18.1	12/30	---

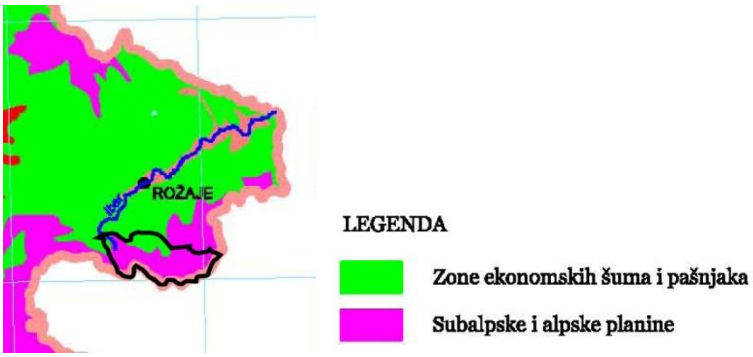
Mjesec	Relativna vlaznost(%)				TSS (h)	Oblacnost(0-10)				Padavine(mm)			Snijeg(cm)	
	07	14	21	sred.		07	14	21	sred.	suma	max	dan	ukupni	novi
01	93	70	90	84	---	8.2	6.5	6.8	7.1	38.6	21.3	01/20	2	2
02	85	56	84	75	---	6.4	6.6	4.7	5.9	10.9	4.2	02/13	1	1
03	89	59	86	78	---	5.7	5.6	5.2	5.5	79.0	13.4	03/06	3	3
04	90	65	88	81	---	7.8	7.9	7.1	7.6	149.9	34.2	04/16	33	29
05	89	64	86	79	---	6.5	7.6	5.6	6.6	99.0	21.3	05/27	0	0
06	89	60	84	77	---	5.0	6.4	4.7	5.4	108.5	17.7	06/21	0	0
07	89	59	86	78	---	4.9	6.6	5.2	5.6	73.7	21.2	07/16	0	0
08	89	55	84	76	---	4.7	4.9	3.0	4.2	64.2	24.7	08/11	0	0
09	93	70	91	84	---	9.1	7.1	6.4	7.6	216.7	57.4	09/03	0	0
10	92	64	90	82	---	8.2	6.0	6.3	6.8	65.5	27.8	10/23	3	3
11	92	69	92	84	---	7.4	6.0	7.1	6.8	80.3	27.2	11/19	0	0
12	89	79	88	85	---	7.2	6.6	6.1	6.6	64.3	12.2	12/27	23	13
god	90	64	87	80	---	6.8	6.5	5.7	6.3	1,050.6	57.4	09/03	33	29

Broj dana sa:

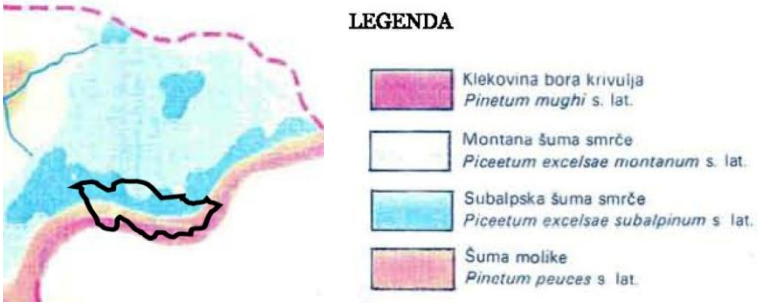
Mjesec	Tn	Tx	Tn	Tx	Tx	Tn	Vjetar		Oblacnost	Oblacnost	Padavine(mm)		
	<= -10	<0	<0	>=25	>=30	>=20	>6Bft	>8Bft	<2	>8	>=0.1	>=1	>=10
01	1	1	22	0	0	0	---	---	4	15	7	5	1
02	0	0	13	0	0	0	---	---	3	8	6	4	0
03	0	0	13	0	0	0	---	---	8	10	14	12	3
04	0	0	3	0	0	0	---	---	0	14	20	15	5
05	0	0	1	3	0	0	---	---	2	14	16	15	3
06	0	0	0	8	0	0	---	---	5	10	12	11	5
07	0	0	0	10	1	0	---	---	2	5	16	14	2
08	0	0	0	24	5	0	---	---	8	4	10	8	2
09	0	0	0	1	0	0	---	---	0	16	19	16	9
10	0	0	2	6	0	0	---	---	4	15	10	8	2
11	0	0	7	0	0	0	---	---	5	17	11	7	3
12	5	4	20	0	0	0	---	---	5	15	15	11	2
god	6	5	81	52	6	0	---	---	46	143	156	126	37

(Izvor: Zavod za hidrometeorologiju i seizmologiju Crne Gore, www.meteo.co.me)

Analiza flore i vegetacije, faune i biodiverziteta-Plansko područje se odlikuje posebnom ljepotom, raznovršnošću i bogatstvom flore koje karakterišu rijetko naseljeni planinsko - stočarski predjeli koji obiluju zelenim pejzažima: šumama, pašnjacima, zdravom planinskom klimom, bistrim izvorima, prekrasnim rječnim dolinama, atraktivnim stočarskim kućicama i odličnim skijaškim terenima pokrivenim snijegom po nekoliko mjeseci.
Na planinama rožajskog kraja rastu mnoge rijetke, endemične i reliktne biljke: runolist, blečićeva vulfenija, šilićeva slatkovina (endem Hajle), penterov jedić, pančićev kostolom, alpski zvjezdan, šarski kostolom, ljupka ljubičica, žuta lincura, albanski ljiljan, apeninski petoprst, dinarski dimak, bugarski blaženak i brojne druge. U kanjonu Košutanske Grlje, nedaleko od Bandžova, raste veoma interesantna biljka, tercijarni relikt, srpska ramondija (Ramonda serbica). Zbog svoje ljepote, značaja, rijetkosti ili ugroženosti ove biljke se nalaze pod zaštitom države.



Zahvat Lokalne studije lokacije "Hajla i Štedim" nalazi se u području zona Subalpske i alpske planine i zoni ekonomskih šuma i pašnjaka (prema Karti Ambijantalne zone Crne Gore - postojeće stanje / Prostorni plan Crne Gore do 2020g./pregledna karta 10)



Zahvat Lokalne studije lokacije "Hajla i Štedim" nalazi se u području u kojem su zastupljene Subalpska šuma smrče Piceetum excelsae subalpinum s lat.,Klekovina bora krivuljara Pinetum mughi s. lat., Montana šume smrče Piceetum excelsae montanum s.lat., kao i Šuma molike Pinetum peuces s lat.(prema Vegetacijskoj karti Crne Gore–postojeće stanje /Prostorni plan Crne Gore do 2020g./pregledna karta 12)

Najznačajniju vrstu biljnih zajednica i vegetacionog pokrivača u Rožajama predstavljaju šume*. Zbog velikih visinskih razlika između najniže i najviše tačke (maksimalno 1.630 m), vegetacija je zonalno raspoređena na rožajskim planinama. Od podnožja ka vrhovima smjenjuju se različiti tipovi vegetacije, počev od submediteranskih kserotermnih šikara do subnivalne vegetacije oko snježanika na Hajli i drugim planinama. Stepen šumovitosti Rožajskog kraja je visok i znatno je iznad državnog prosjeka. Posebna vrijednost rožajskog kraja su ljekovite, jestive i aromatične biljke i gljive. Registrovano je preko 300 biljnih vrsta ljekovitih biljaka koje se u farmakologiji označavaju kao ljekovite: hajdučka trava, uva, divlji duhan, kim, đurđevak, bukva, jasen, lincura žuta, kantarion, bunika, kleka, crni sljez, kamilica, gorka deteljina, gladiševina, jorgovan, vimenjak, malina, zova, lipa, borovnica, čemerika, divizma, dan i noć i dr.

*-Izvor : Strateški plan razvoja opštine Rožaje (2014-2020)

Jestive biljke mogu se koristiti kao povrće, začin i voće, izvor biološki visokovrijedne i hemijski nezagađene hrane: samoniklo voće (lijeska, drijen, jagoda, divljaka, kruška, trešnja, trjina, ribizla, kupina, malina, borovnica), zeljaste jestive biljke (sedmolist, kozlac, krasuljak,vodopija, medveđa šapa, graholika. divlja nana, kaćun, štavalj, kostriš, maslačak, kopriva...) i začinske biljke (sporiš, lukovi, kim, bradavičak, majčino zelje, divlja nana, divlji čaj, majčina dušica).

Runolist

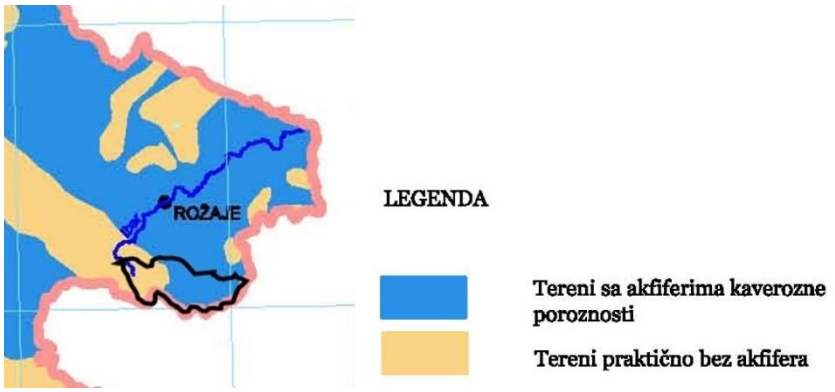
Medonosne biljke ima ih u svim kopnenim ekosistemima i u svim vegetacijskim pojasevima. Med od njih je visokog kvaliteta: drveće (jela, klen, gorski javor, breza, grab, bukva, jasen, smrča, munika, molika, bijeli bor), grmovi (drijen, lijeska, glog, šipurak), zeljaste biljke (čičak, divlji duhan, konjski rep, crni sljez). Najvažnije vrste pečurki na planinama oko Rožaja su: poljski šampinjon, livadski šampinjon, anis šampinjon, biserka, crni vrganj, mrežasti vrganj, žuti vrganj, velika puhara, šumska puhara, stožasti smrčak, visoki smrčak, pravi smrčak, bukovača, slinavka, kestenjasti vrganj i dr. Najveću komercijalnu vrijednost za ovo podneblje imaju: vrganj, lisičarka i smrčak.

Životinjski svijet na teritoriji Rožaja odražava opšte osobenosti ovog dijela Crne Gore. Zec, lisica, jazavac, kuna zlatica, vjeverica, srna, vuk, medved, divokoza i divlja svinja su stanovnici ovog prostora. Divlji golub, jerebica, tetrijeb, veliki tetrijeb, soko, ptice pjevačice, suri orao su najzastupljenije vrste ptica.

Rožajske rijeke nastanjuju slijedeće vrste riba: potočna pastrmka i mladica, lipljan i potočna mrena.Staništa riba su ugrožena nepropisnim ribolovom, zagađenjem voda organskim i neorganskim materijama, devastacijim vodotoka i sl. Veći dio faune ugrožen je, prije svega, od strane čovjeka (ilegalni lov, uništavanje staništa, eksploatacija šuma, izgradnja šumskih puteva, nedostatak rezervata za određene vrste, odsustvo organizovanog prehranjivanja u zimskom periodu i sl.).

2.1.3. Hidrogeološke karakteristike

Geološki sastav, tektonski sklop i geomorfološke odlike terena uslovili su karakteristične hidrogeološke odlike terena na području zahvata LSL i isto se nalazi u području terena sa akfiferima kaverozne poroznosti kao dominantnog terena i terena praktično bez akfifera.U neposrednoj blizini planskog područja na sjeveroistočnim obroncima planine Hajle izvire Ibar na koti 1.760 mnm. Glavne pritoke su Županica, Lovnička rijeka, Ibarac, Grahovska, Bukovačka, Baltotska i Baćka rijeka. Oblik sliva Ibra do hidrološke stanice Bać je lepezast sa prilično razvijenom hidrografijom i izraženim mogućnostima za brzo formiranje poplavnih talasa. Površina sliva Ibra do H.S. Bać iznosi 413,6 km2 , a dužina toka Ibra je 273,8 km. Osmatranja i mjerenja na Ibru pored HS Bać vršena su i na HS Rožaje, ali sa prekidima, da bi 2015. god. bila ponovo obnovljena. Ostali vodotoci koji gravitiraju na području zahvata LSL su: Bjeluha, Morača, Bukeljka, Lazanjka , Ibarac i ostali sezonski potoci.



Zahvat Lokalne studije lokacije "Hajla-Štedim" nalazi se u području terena sa akfiferima kaverozne poroznosti kao dominantnog terena i terena praktično bez akfifera (prema Hidrogeološkoj karti CG/Hidrogeološka klasifikacija stijena/ Prostorni plan Crne Gore do 2020g./pregledna karta 03/ Hidrotehnička infrastruktura)

Izvorišta(izvori)-Na prostoru Opštine Rožaje, evidentirana su izvorišta-izvori, odnosno njihov: naziv, pripadnost sliva, koordinatna pozicija, nadmorska visina, kapacitet. Ovaj hidrološki resurs je važna, egzistencijalna i razvojna komponenta ovog prostora (voda za piće) te se u nastavku daje kvantitativni prikaz svih izvora na području zahvata LSL "Hajla i Štedim".

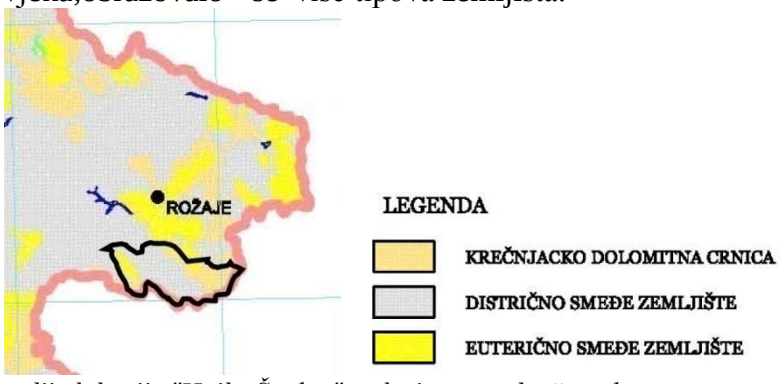
R.br.	Naziv	Sliv	Koordinate		Nad.visina	Srednji kapacitet	Datum mjerenja
			x	y		l/sec	
1	Česma-Ljaić Uka/K-Laz	L.rijeka	4737,95	7434,60	1400	0,20	21/09/79
2	Hakina česma/K-Laz	Laz.rijeka	4738,00	7434,95	1540	0,15	
3	Brakina česma/K-Laz	Laz.rijeka	4737,95	7434,40	1420	0,30	
4	Vrela/K.Laz	Laz.rijeka	4737,95	7434,10	1500	0,80	
5	Ljaić Mustafa/K.Laz	Laz.rijeka	4738,25	7434,25	1400	0,20	
6	Avdina česma/K-Laz	Laz.rijeka	4738,60	7434,30	1370	0,15	
7	Hajdukova česma/Peškovići	Ibarac	4739,75	7432,00	1320	0,50	
8	Lončeva vrtača/Muratov vrh/G.D.Bukelj	Ibarac	4739,30	7432,25	1380	0,50	
9	Potok/G.Bukelj	Bukeljka	4737,80	7431,90	1480	0,50	
10	Studena česma/Peškovića krš	Ibarac	4738,50	7431,90	1460	0,50	
11	Bandžovska česma/Pešk.	Ibarac	4740,00	7431,50	1280	0,40	
12	Paljina/D.Bukelj	Ibarac	4737,90	7431,95	1280	0,30	
13	Jusufov breg/D.Bukelj	Crnja	4739,95	7432,30	1340	0,50	
14	Makija/D.Bukelj	Crnja	4739,80	7432,60	1350	0,40	
15	Bekini Hajrati/Ibarac	Ibarac	4741,80	7430,55	1230	0,50	23/10/79
16	Studenac/Ibarac	Ibarac	4741,60	7430,85	1230	0,80	
17	Malisorsko vrelo/Bjeluha	Bjeluha	4738,50	7426,85	1530	10,00	19/09/79
18	Turkova livada	Suvovara	4738,55	7425,60	1650	1,00	
19	Brahim reg-Gropa	Bjeluha	4736,35	7430,10	1800	0,80	
20	Žarina česma/Katun Rugovski konaci	Bukeljka	4736,20	7431,50	1810	2,00	
21	Studenac-Brahim breg	Bjeluha	4735,30	7431,00	2000	1,50	
22	Velike česme/Bandžov	Bjeluha	4737,95	7,429,256	1365	1,50	
23	Biser voda/Bandžov	Bjeluha	4737,75	7429,10	1370	1,00	
24	Nikč Redžep/Bandžov	Morača-Ibar	4738,80	7428,75	1380	0,20	
25	Mirza-R.Ljaić/Bandžov	Morača-Ibar	4738,20	7429,10	1395	0,20	
Ukupno: 24,90 lit/sec							

(Izvor:Katastar izvorišta opštine Rožaje 1979.godine)

Otpadne vode-Ruralna naselja, sela i zaseoci, nijesu pokriveni kanalizacionom mrežom, već se otpadne vode sakupljaju u improvizovane septičke jame ili u većini, ispuštaju direktno u prirodne recipijente. Po podacima komunalnog preduzeća 40% populacije koristi septičke jame a 60% ispušta otpadne vode u prirodne recipijente, najčešće rijeke.

2.1.4. Pedološke karakteristike

Na planskom području pod dejstvom prirodnih faktora klime, geološke podloge, reljefa, vegetacije i čovjeka,obrazovalo se više tipova zemljišta.



Zahvat Lokalne studije lokacije "Hajla-Štedim" nalazi se u području u kojem se smjenjuju Distrično smeđe zemljište kao dominantno , Krečnjačko dolomitna crnica (Kalkomelansol) i vrlo malo zastupljeno Euterično smeđe zemljište(prema Pedološkoj karti/ Prostorni plan Crne Gore do 2020g./pregledna karta 11)

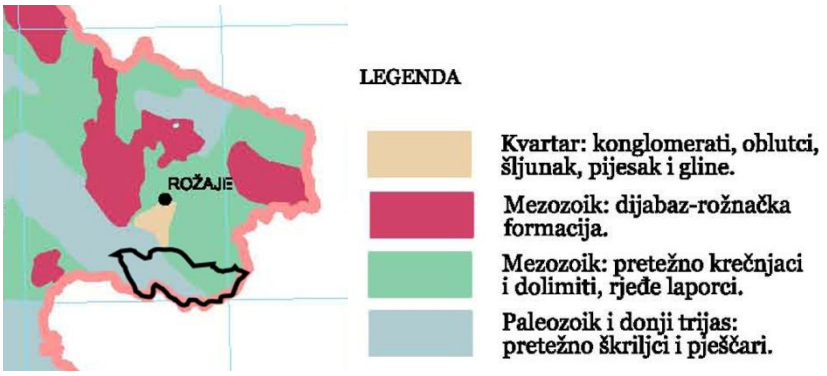
Karakteristike tipova zemljišta zastupljenih na ovom području i njihovih varijeteta prikazane su u tekstu koji slijedi.

-Distrično smeđe zemljište (Distrični kambiosol)-kiselo smeđe, karakteriše veoma mala stjenovitost, čak i ispod plićih zemljišta. Po svojoj razvijenosti u smeđa zemljišta spadaju plitka i srednja duboka. Ova zemljišta se odlikuju visokim sadržajem humusa, dobro su obezbijedjna kalcijumom, ali su deficitarna u fosforu.

-Euterično smeđe zemljište (Eutrični kambisol)-Nastaje na supstratima bogatim bazama, na bazičnim i neutralnim eruptivnim stijenama, na lesu i lesolikim sedimentima, laporima. Nastaje u uslovima aridne, semiaridne i humidne klime. Zemljište je dobro drenirano, površinski blago zakiseljeno.

-Krečnjačko dolomitna crnica (Kalkomelanosol) - je rasprostranjena u planinskom području na tvrdim krečnjacima i dolomitima. To je tip plitkog zemljišta, dubine najviše do 30 cm. Bogato je humusom i ima tamno-smeđu do crnu boju. To su, prije svega, travne površine-dobri planinski pašnjaci koji zauzimaju veliki prostor na sjevero-istočnoj strani ovog područja (Štedim,Brahim Breg, Kula, idr.).

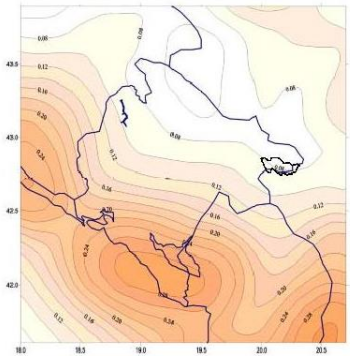
Na osnovu iznijetog može se zaključiti da su na ovom području najviše zastupljena zemljišta koja pogoduju razvoju šumske vegetacije, travnatih zajednica i sa malim učešćem zemljišta za ekstenzivnu poljoprivrednu proizvodnju. Ovakve pedološke karakteristike područja su povoljne za bavljenje stočarstvom i zemljoradnjom odnosno za uzgoj kultura koje odgovaraju ovakvim uslovima zemljišta i klime.Ova vrsta zemljišta ujedno čini značajnu osnovu za razvoj šumarstva.



Zahvat Lokalne studije lokacije "Hajla-Štedim" nalazi se u području Mezozoik:pretežno krečnjaci i dolomiti,rjeđe laporci i Paleozoik i donji trijas: pretežno škriljci i peščari;(prema Litološko -stratigrafskoj karti CG/ Prostorni plan Crne Gore do 2020g/pregledna karta 02)

2.1.5. Geoseizmičke karakteristike

Geološka građa terena Crne Gore uslovljava pokrete u tlu i bez dejstva jakih zemljotresa, pa treba ukazati i na visok nivo geološkog hazarda i bez prisustva dinamičkih uslova. Naime, poznato je da duž rječnih kanjona i na strmim planinskim terenima dolazi do odrona duž diskontinuiteta rasterećenja stijenskih masa. Nekada ti odroni prouzrokuju znatne materijalne štete i ljudske žrtve. Ovo je naročito pospješeno dugotrajnim i obilnim padavinama. Isto tako i uglavnom iz istih razloga na nekim terenima dolazi do formiranja velikih klizišta koji odnose djelove terena, a u nekim slučajevima i građevinske objekte.Ti su podaci od izuzetne važnosti za potrebe projektovanja i izgradnje objekata. Radi zaštite od elementarnih i drugih nepogoda, zbog konstatovanih nepovoljnosti inženjersko geoloških i seizmičkih uslova tla, sva rješenja za buduću izgradnju i uredjenje prostora moraju se zasnivati na nalazima i preporukama inženjersko-geoloških istraživanja sa mikroseizmičkom rejonizacijom terena. 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.
Na ***Slici 1*** je pregledna karta seizmičkog hazarda (očekivano maksimalno horizontalno ubrzanje tla u djelovima sile teže, u okviru povratnog perioda vremena od 100 godina, sa parametrom očekivanog maksimalnog ubrzanja tla i sa vjerovatnoćom od 70% neprevazilaženja događaja) i seizmičke regionalizacije.



Slika 1

Karta seizmičkog hazarda Crne Gore, za povratni period od 100 godina, sa parametrom očekivanog maksimalnog ubrzanja tla (u djelovima sile zemljine teže) uz vjerovatnoću od 70% neprevazilaženja događaja (B.Glavatović, 2004)

Kartom seizmičke rejonizacije teritorije Crne Gore ***Slika 2.a*** koja sadrži parametar osnovnog stepena seizmičkog intenziteta, izraženi su osnovni prirodni seizmički potencijali tog prostora.
Prema ovoj karti područje zahvata Lokalne studije lokacije"Hajla i Štedim"nalazi se u VII-sedmoj zoni Stepena seizmičkog intenziteta ***Slika 2.a***.

a) *Karta seizmičke rejonizacije teritorije Crne Gore,1982;*

b) *Privremena seizmološka karta SFRJ (dio za Crnu Goru), 1987*

Slika 2- Karte očekivanih maksimalnih intenziteta zemljotresa

Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima (Sl.list SFRJ ,br.52/90) i seizmoloških karti SFRJ koje čine sastavni dio ovog pravilnika, definisana su seizmička područja unutar SFRJ za povratne periode zemljotresa od 50,100,200,500,1000,10000 godina.Na ovim seizmološkim podlogama se vidi da teritorija opštine Rožaje u zavisnosti od povratnog perioda zemljotresa pripada seizmičkom području sa stepenom seizmičnosti od VI-VIII stepeni MCS skale. Ova karta je osnovna prateća podloga *Tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima* na teritoriji Crne Gore i izražava očekivani maksimalni intenzitet zemljotresa u povratnom periodu vremena od 500 godina, sa vjerovatnoćom realizacije od 63%.

Prema Privremenoj seizmološkoj karti teritorije SFRJ (dio za crnu Goru) ***Slika 2.b*** sa elementima očekivanog maksimalnog intenziteta zemljotresa, za povratni period od 500 godina (1987.godine) i Sektorskoj studiji za potrebe izrade PP RCG SS-AE 4.12 Elementarne nepogode i rizik od tehničkih akcidenata,GTZ, Vlada RCG, RZUP, Univerzitet Crne Gore, Podgorica, april 2005., na području rožajske opštine:

- Stambene objekte je potrebno računati na VII stepen MCS skale
- Poslovne objekte je potrebno računati na VIII stepen MCS skale

Plansko područje nije bilo predmet detaljnih seizmogeoloških istraživanja, najbliža raspoloživa fondovska dokumentacija o detaljnim seizmogeološkim istraživanjima odnosi se na prostor Opštine Berane. Na planskom prostoru se očekuje maksimalni intezitet dejstva zemljotresa (I) od 8 stepeni MCS skale. Imajući u vidu da seizmičke sile zavise od veličine ubrzanja tla, intezitet dejstva zemljotresa na površini terena određen je u vidu inteziteta maksimalnih ubrzanja tla na površini koja se očekuju na razmatranom području u povratnim periodima vremena 50,100 i 200 godina. Na osnovu očekivanih maksimalnih ubrzanja tla koja se očekuju u navedenoj seizmogeološkoj zoni, za navedene povratne periode vremena, određeni su seizmički parametri, pri čemu je korišćena analogija sa geotehničkim modelima slične geološke građe datim u Seizmo-geološkim podlogama i seizmičkoj mikrorejonizaciji urbanog područja Ivangrada, Knjiga II.

Očekivana prosječna ubrzanja tla (a_{max}) u karakterističnoj zoni za povratne periode vremena (t), kao i seizmički koficijent dejstva zemljotresa dati su u sljedećoj tabeli:

Seizmički koficijenti za predmetnu lokaciju			
Karakteristična građa terena	**Povratni period vremena t (god)**	**Prosječno maksimalno ubrzanje tla a_{max} (g)**	**Seizmički koficijent $k_S = a_{max}/4g$**
Tereni izgrađeni od kamenitih i polukamenitih stijena paleozoika i trijasa prekriveni deluvijalnom drobinom, debljine do 10m	**50**	**0.171**	**0.043**
	100	**0.224**	**0.056**
	200	**0.264**	**0.066**

Pri tome je usvojena činjenica da projektovane seizmičke sile nastaju sa istom vjerovatnoćom od 63% sa kojom se događaju i zemljotresi, koji u određenim povratnim periodima vremena izazivaju određena maksimalna ubrzanja tla. Seizmicki koficijent k_s označava sumarni seizmički uticaj seizmogeoloških osobina terena na objekte.

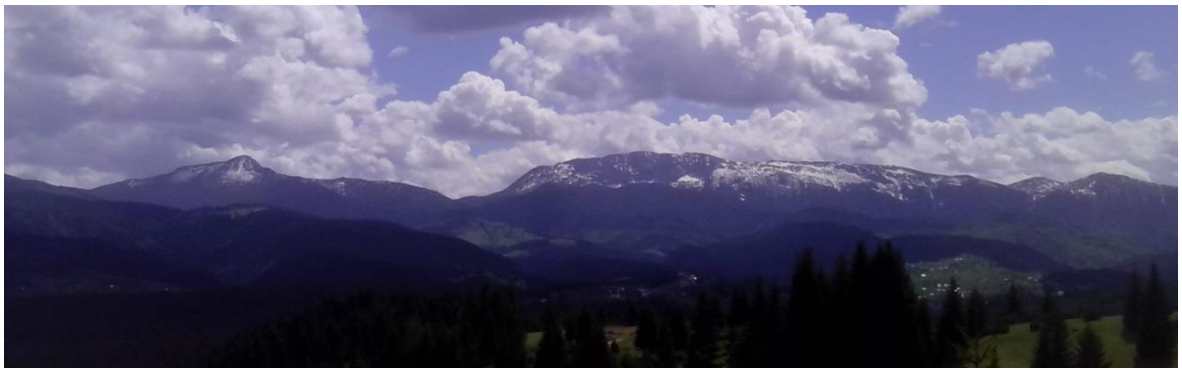
Kada se za teritoriju Rožaja izradi karta mikro seizmičke rejonizacije biće moguće dati i preciznije uslove i uputstva za planiranje, projektovanje i građenje za cijelu teritoriju Opštine i za sve nivoe planiranja i projektovanja. Do tada treba primjenjivati uslove i upustva za navedene parametre.

-Izvor : Seizmološki zavod Crne Gore i analize obrađivača plana

2.2. Analize postojećeg stanja namjena i kapaciteta područja obuhvaćenog planom

2.2.1. Prostorne karakteristike

Područje zahvata Lokalne studija lokacije "Hajla i Štedim" je područje koje zauzima najjužniji dio rožajske opštine i nalazi se na nadmorskoj visini od 1400-2400mnv na 10-12 km puta od Rožaja. Osnovne prirodne vrijednosti planskog područja ogledaju se u nadmorskoj visini, izvornoj, čistoj i zdravoj prirodi,u raznovrsnosti reljefa, bogatstvu biljnog i životinjskog svijeta i u izuzetnim ambijentalnim vrijednostima.



Područje zahvata Lokalne studije lokacije "Hajla i Štedim" u širem geografskom smislu možemo posmatrati kao dio sjeveroistočnih Prokletija, prostire se uz granicu Srbije (Kosovo i Metohija) i Crne Gore, preciznije leži između izvorišta rijeke Ibar i Rugovske klisure na Kosovu.

-Hajla čini južnu granicu rožajske kotline.Reljef karakterišu brojni vrhovi iznad 2000mnm, kanjoni i klisure planinskih rijeka, brojne i slikovite četinarske šume i planinski pašnjaci. Najviši vrh Hajle, 2403mnv, nalazi se na golom stjenovitom grebenu. Visinom i ljepotom ističe se i vrh Ahmica 2271 mnv.Ispod Hajle nalazi se veća zaravan, pašnjačko područje Brahim breg (1810 mnv), s izvorom vode i stočarskim stanovima. Od Bandžova prema Brahimbrijegu, Biser vodi i Dermandolu, planinarske i ostale staze prolaze kroz predivnu šumu smrče i molike, preko subalpinskih i alpinskih pašnjaka, kroz polja borovnica, planinskih ruža , raznovrsnog cvijeća i ribizle i preko cvjetnih kamenjara i stijena.

Zbog smjera pružanja Hajle vodeni tokovi teku sa planine u dva glavna smjera, prema sjeveru i prema jugu. U podnožju planine oni se ulivaju u dvije rijeke Ibar na sjeveru i Pećka Bistrica na jugu, koje pripadaju dvema različitim rječnim slivovima: crnomorskom (svi vodotoci sa sjevernih obronaka Hajle, ulivaju se u Ibar) te jadranskom (svi vodotoci s južnih obronaka Hajle, ulivaju se u Pećku Bistricu).

-Štedim je planinska visoravan koja se nalazi izmedju planina Ahmice, Žljeba i Rusulije i koja se proteže od 1700 do 2000 mnv , pretežno pašnjačkog tipa sa obodima krečnjačkih stijena.
Kao veza između planinskih grebena Hajle i Žljeba predstavlja izvanrednu lokaciju za razvijanje i korišćenje aktivnih planinskih sportova, odnosno razvijanje planinsko seoskog i eko-turizma.

Tokom zime ovi predjeli su ogromne sniježne padine prekrivene sa par metara snijega i izvanredne su za korišćenje zimskih sportova, a posebno za turno skijanje i hodanje na krpljama. Kao pogranična zona je veoma pogodna za odvijanje prekograničnih aktivnosti i realizovanje različitih projekata.

Pogodnosti okruženja, opšti pejzaž ,zelenilo , šume , klima , bogatstvo voda i klimat su osnov za turističku valorizaciju ovog prostora.Planskim rješenjem, predviđene su intervencije na cjelokupnom prostoru , kojima će se sanirati i oplemeniti prostor i ambijentalno formirati u jedinstvenu cjelinu sa adekvatnom komunalnom opremljenošću.

2.2.2.Analiza postojećih turističkih kapaciteta u opštini Rožaje

Smještajni kapaciteti u opštini Rožaje prema stanju iz 2017.godine su sljedeći:

Naziv smještajnog objekta	Ukupno ležaja
Hotel "Turjak"	Nije u funkciji zbog rekonstrukcije
Hotel "Rožaje"	58(trenutno nije u funkciji)
Motel "Bogaje"	(nije u funkciji)
Motel "Duga"	14
Hotel "Grand"	40
Apartmani "Milenijum"	24
Vila "Zeleni raj"	15
Prenoćište "Ramović"	15
Hotel "Aldi"	30
Hotel "Wahels"	45
Apartmani "Gradina "	10
UKUPNO	**251**

Tabela : Smještajni kapaciteti (Izvor: Turistička organizacija Rožaje)

Broj gostiju i ostvareni broj noćenja u periodu 2010-2014 godine su:

		Turizam			
		Gosti		Noćenja	
		Ukupno	Strani	Ukupno	Strani
CRNA GORA	2010	1.262.985	1.087.794	7.964.893	6.977.860
	2011	1.373.454	1.201.099	8.775.171	7.818.803
	2012	1.439.500	1.264.163	9.151.236	8.143.007
	2013	1.492.006	1.324.403	9.411.943	8.414.215
	2014	1.517.376	1.350.297	9.553.783	8.596.656
ROŽAJE	2010	1.479	942	6.192	3.544
	2011	1.630	1.206	5.001	3.590
	2012	1.643	1.038	5.444	3.214
	2013	1.425	875	3.876	2.507
	2014	1.311	744	3.009	1.770

Tabela: Turistički promet u rožajskoj opštini (Izvor: MONSTAT , www.monstat.org *)*

2.2.3.Polazna opredjeljenja (prema programskom zadatku)

Prostor u granicama zahvata Lokalne studije lokacije "Hajla i Štedim", prepoznat je kao planinsko, ljetnje , zimsko,sportsko - rekreaciono područje na nadmorskoj visini od preko 1500m.Predmetna lokacija predstavlja najkvalitetniji planinski turistički lokalitet u Opštini Rožaje.S obzirom na kvalitet prirodnih potencijala, veličinu prostora i trendova u turističkoj potražnji, strateški koncept razvoja planinskog turizma u opštini Rožaje mora se zasnivati na postulatima održivog razvoja (zimski turizam, ljetnji turizam, hidroenergija,voda, eko-agro proizvodnja itd.), gdje je razvoj turističkih djelatnosti u ravnoteži sa prirodim resursima i razvojem socijalnog, kulturnog i ekonomskog okruženja sa permanentnom tendencijom poboljšanja radnog i životnog standarda stanovnika.

2.2.4. Iskazani zahtjevi i namjere investitora i korisnika prostora

Kroz planski postupak neophodno je provjeriti mogućnosti realizacije namjera investitora i korisnika prostora.U početnoj fazi će se precizirati zahtjevi i namjere korisnika prostora, a kroz planski postupak sagledati mogućnosti i način njihove realizacije.

2.3.Analiza postojećih fizičkih struktura, objekata infra i suprastrukture

Seoska naselja Gornji Bukelj i Kaluđerski laz-Ova naselja po svojoj strukturi predstavljaju tipičan primjer planinskih sela.Osnovna odlika je razuđena forma naselja sa izgrađenim objektima poljoprivrednog domaćinstva.Generalno objekti su prilično lošeg boniteta sa neuređenom jasnom formom.U poslednjih nekoliko godina prisutna je izgradnja kvalitetnijih objekata od savremenih materijala.Osnovna djelatnost stanovništva na ovom području je stočarstvo, šumarstvo i zemljoradnja.U selima postoji osnovna infrastruktura: struja,voda,put. Putna infrastruktura je u dosta lošem stanju,radi se o makadamskim putevima.

Gornji Bukelj

Kaluđerski laz

Katuni na Hajli-Bandžovski stanovi-Bandžovski stanovi se nalaze u podnožju planine Hajle. To su bogata pasišta s dosta vode, šume i pašnjaka. Ovdje izdižu mještani iz Bandžova, Gornjeg Bukelja, Kaluđerskog Laza i neke porodice sa Kosova. Udaljenost stanova od spomenutih sela je oko jedan sat hoda. Prostor oko ovih stanova je veliki s bogatim pašnjacima , livadama i šumom. Vode i šume ima u izobilju. Izgone se ovce i goveda oko 1. juna, a zdizanje krajem septembra, a po neko ostane i duže. Čobani čuvaju i ovce i goveda, kao što je na većini stanova na ovim rožajskim prostorima.

Katuni na Hajli

Katuni na Bandžovu

Katuni na Štedimu-U ovom travnatnom planinskom raju je smješteno nekoliko grupacija katuna (Dubovački,Kraljanski, Baranski...) gdje tokom ljeta borave stočari sa svojim stadima i krdima.

Dubovački stanovi-katuni

Kraljanski stanovi-katuni

Planinarski dom Bandžov (1445 mnv)-Planinarski dom "Bandžov" sagrađen je 2003. godine u naselju Bandžov. Njime upravlja i održava ga Planinarski klub "Jelenčica" iz Rožaja. U njemu se može smjestiti do 15 osoba. Dom ima vodu za piće. Pored njega je moguće i kampovati. Udaljenost od Rožaja do planinarskog doma je oko 12 km i stiže se lokalnim (makadamskim) putem Rožaje-Bandžov.

Planinarski dom Grope (1890 mnv)-Planinarski dom "Grope" se nalazi u samom podnožju glavnog grebena i najvišeg vrha Hajle (2403 mnv) na lokaciji Grope (Rupe) 1980 mnv. Njime upravlja i održava ga PSD "Hajla" iz Rožaja.U njemu se može smjestiti do 40 osoba. Udaljenost od Rožaja do planinarskog doma je oko 15 km .

Planinarski dom Grope

Planinarski dom Bandžov

Planinarski dom Ahmica (1730mnv)-U toku je izgradnja Planinarskog doma "Ahmica" na planinskoj visoravni Štedim.Njime upravlja PK "Ahmica" iz Rožaja. Planinarski dom ima tri etaže:prizemlje,sprat i potkrovlje,ukupne površine objekta 550m2. Na objektu su trenutno izvedeni samo grubi građevinski radovi i objekat je pokriven.Planinarski dom je planiran sa kapacitetetom od 60 kreveta.

Planinarski dom na Štedimu u izgradnji

Planirani izgled doma na Štedimu

Ugostiteljski objekat "Dom kulture Dermando"-Ovaj restoran smješten u podnožju planine Hajle, na 1460 mnv, izgrađen je 2015.godine i jedan je od pionira u afirmisanju turističkih potencijala planine Hajle.

Saobraćajna infrastruktura-postojeće

Postojeće stanje putne infrastrukture na planskom području je veoma loše. Putevi su promjenljive širine, neasfaltirani sa elementima koji nijesu u skladu sa propisima a nagibi trase na pojedinim mjestima su veći od dozvoljenih i kreću se preko 25%.Radi se o lokalnim i nekategorisanim putevima koji povezuju seoska naselja G.Bukelj, Kaluđerski Laz i Štedim sa regionalnim putem R-8 u mjestu Daciće i seosko naselje Bandžov sa magistralnim putem M-2 kod Dimiškina mosta,a dalje preko ovih puteva ista su povezana sa gradom .
Seosko naselje "Bandžov" je povezano na magistralu M-2 (Dimiškin most) lokalnim makadamskim putem dužine oko 12km. Put je u dosta lošem stanju. Veliko je prisustvo pribrežnih voda koje ispiraju sitnije frakcije iz makadamskog puta i čine put neuslovnim za putnička vozila. Takođe je prisutna i nestabilnost kosina na pojedinim mjestima. Na samoj lokaciji putna mreža ne postoji.
Seosko naselje Gornji Bukelj je povezano na regionalni put R-8(Daciće) lokalnim makadamskim putem dužine oko2,5km. Putna infrastruktura je u dosta lošem stanju. Takođe je prisutan uticaj površinskih voda na stanje postojećeg puta.
Glavni put prema Štedimu koji prolazi kroz Kaluđerski Laz ima karakter lokalnog puta do ovog naselja a u nastavku se radi o nekategorisanom putu.Zoni katuna na Štedimu i planinarskom domu "Ahmica" se prilazi makadamskim putem koji je u izrazito lošem stanju i koji je neupotrebljiv za putnička vozila.Za ovaj putni pravac ranije je urađen Glavni projekat Turističkog puta: regionalni put - (Daciće) - Kaluđerski laz - Štedim. Dužina projektovanog puta je oko 7.17 km,širine kolovoza 5m i predviđen je priključak istog na regionalni put R-8 (Rožaje - Peć) na mjestu postojećeg.
Seosko naselje Kaluđerski Laz je povezano na regionalni put R-8(Daciće) lokalnim makadamskim putem dužine oko 2,5km. Na ovom putnom pravcu je do trenutka izrade LSL u skladu sa pomenutim Glavnim projektom asfaltirano oko 800m puta širine kolovoza 5m,a trenutno se izvode radovi na izgradnji saobraćajnice u nastavku putnog pravca u dužini od oko 2,2km,širine kolovoza 5m. U tabeli koja slijedi dati su lokalni putni pravci sa dužinama prema stanju iz 2016.godine.

R.Br.	Dionica lokalnog puta (od mjesta do mjesta)	Dužina u km		
		Ukupno	savremeni kolovoz	tucanik
1.	Daciće - K. Laz	2,5	0,8	1,7
2.	Daciće - G. Bukelj	2,5	-	2,5
3.	Dimiškin most - Ibar - Bandžov	12,0	-	12,0
UKUPNO		**17,0**	**0,8**	**16,2**

Hidrotehnička infrastruktura-postojeće

U zadnje dvije decenije na teritoriji opštine izgrađen je značajan broj organizovanih seoskih vodovoda koji kvalitetno snabdijevaju stanovništvo sa vodom za piće.Na području zahvata LSL "Hajla i Štedim" izgrađen je samo vodovod za Gornji i Donji Bukelj.Plansko područje obiluje sa velikim brojem prirodnih izvora.Lokaliteti Štedim i Hajla nemaju izgrađenu hidrotehničku infrastrukturu.

Energetska infrastruktura-postojeće

Seoska naselja Gornji Bukelj , Kaluđerski laz i Bandžov opremljeni su sa osnovnom energetskom infrastrukturom koja zadovoljava trenutne potrebe lokalnog stanovništva.
Seosko naselje Bandžov se snabdijeva iz postojeće trafostanice STS 10/0,4kV, 50kVA "Bandžov", seosko naselje Kaluđerski laz se snabdijeva iz trafostanica STS 10/0,4kV, 50kVA "Kaluđerski laz" i seosko naselje Gornji Bukelj se snabdijeva iz trafostanice STS 10/0,4kV, 100kVA "G. Bukelj".Na području koje je zahvaćeno planom imamo dva naponska nivoa 10kV i 0,4kV. Distribucija električne energije na području LSL je u nadležnosti Crnogorsko

elektrodistributivnog sistema. Dalekovod 10kV kojim se napaja pomenuto područje priključen je na 10kV ćeliju za Daciće u napojnoj TS 35/10kV "Rožaje". Isti je pretežno urađen Al-Fe užetom presjeka 35mm^2 . Na predmetnom dalekovodu priključeno je 15 trafostanica ukupne instalisane snage 1,81MVA.

Elektroenergetska struktura Rožaja na svom konzumnom području snabdijeva se sa dvije trafostanice 35/10kV "Rožaje" i "Zeleni", snage po 2x4MVA. Trafostanice na 35kV strani imaju po pet 35kV ćelija, od kojih su dvije dovodno odvodne, dvije trafo i jedna mjerna ćelija.

Trafostanica Rožaje je povezana sa trafostanicom 110/35kV "Rudeš" u Beranama i dalje u Crnogorski elektro-energetski prenosni sistem jednim dalekovodom 110kV. Dalekovod je dimenzionisan, na skoro čitavoj trasi, za naponski nivo 110kV.

Budući razvoj – privredne i druge strukture, zahtijevaće dvosmjerno napajanje, pa će biti potrebna i planska koncepcija takvih rješenja. Pogotovo će to biti neophodno za formiranje buduće planinsko-turističke strukture, za koju postoje razvojni resursi.

Postojeću niskonaponsku mrežu karakteriše dotrajalost većeg dijela mreže, posebno one izgrađene na drvenim impregnisanim stubovima, kao i udio provodnika presjeka Al/Č 35/6 mm^2 je prisutan u značajnom obimu.

S obzirom na starost niskonaponske mreže, njen značajni dio se mora obnoviti. Probleme dotrajalosti mreže treba rješavati kroz redovno-tekuće održavanje koje se planira na nivou jedne godine. Lokaliteti Štedim i Hajla nemaju izgrađenu energetsku infrastrukturu.

Telekomunikaciona infrastruktura-postojeće

Područje zavata Lokalne studije lokacije "Hajla i Štedim" čini planinski prostor sa loše urađenim pristupnim saobraćajnicama odnosno planinskim putevima. Ovakvo stanje putne infrastrukture za posljedicu je imalo skoro potpunu neizgrađenost i nenaseljenost ovog veoma lijepog i atraktivnog područja Opštine Rožaje.Ovakvi razlozi doprinijeli su potpunoj nezainteresovanosti operatora komunikacionih mreža da na ovom ruralnom području grade bilo kakvu elektronsku komunikacionu infrastrukturu. Zato na ovom prostoru ili nema ili je jako loš prijem signala mobilne telefonije. Na razmatranom prostoru kako je navedeno nije izgrađena mobilna komunikaciona infrastruktura. Ona nije izgrađena ili je loše izgrađena i na rubnim područjima prostora koji se ovom lokalnom studijom lokacije obrađuje.

Dakle, stanje postojeće komunikacione infrastrukture na području koje se ovim planskim dokumentom obrađuje, kao i stanje na rubnim zonama je takvo da se praktično može zanemariti u obradi planirane komunikacione infrastrukture.

2.4. Ekonomsko - demografske analize

Osnovni demografski indikatori za opštinu Rožaje su :

Stanovništvo	
Broj stanovnika (Popis 2011)	22.964
Gustina naseljenosti (st/km^2)	55,30
Broj statističkih naselja	26
Broj domaćinstava	5.684
Broj članova domaćinstva (prosjek)	4,11
Broj stanova (2011)	6.664
Broj stanovnika koji žive u inostranstvu	4.869
Prirodni priraštaj (2011)	220
Stopa nataliteta (2011)	15,7
Broj stanovnika (Popis 2011)	22.964
Stopa mortaliteta (2011)	6,1
Vitalni indeks (2011)	2,6

Tabela : Opština Rožaje - Osnovni demografski pokazatelji
(Izvor:Strateški plan razvoja opštine Rožaje (2014-2020))

Prostor obuhvaćen LSL "Hajla-Štedim" nalazi se u granicama katastarske opštine Daciće u kojoj su statistički izdvojena dva naselja u kojima je 2011.godine živelo:

- Daciće (Daciće, Kaluđerski Laz i Gornji i Donji Bukelj) – 364 stanovnika
- Bandžov – 159 stanovnika.

Podaci o domaćinstvima:

- Daciće (Daciće, Kaluđerski Laz i Gornji i Donji Bukelj) – 93 domaćinstva
- Bandžov – 35 domaćinstava.

Planinska sela Kaluđerski Laz, Gornji i Donji Bukelj i Bandžov su naseljena više u ljetnjem periodu i zimi skoro da i nemaju stalnog stanovništva te se ne može precizno utvrditi postojeće stanje naseljenosti Planskog područja, već se ono procjenjuje kao izuteno malo, posmatrano u odnosu na čitavo Plansko područje.

Iako je prema podacima Popisa 2011.godine, prosječna veličina domaćinstva u opštini Rožaje bila 5 članova, u selima na Planskom području je ona svakako manja (3,5-4 člana), i ovaj podatak se za Plansko područje može vrlo s rezervom koristiti, jer se ovde radi o naseobinama čiji je veliki dio sezonskog karaktera a stanovništvo se u velikoj mjeri odavno iselilo ka Rožaju i drugim gradskim područjima Crne Gore ili u inostranstvo iz ekonomskih razloga.

2.4.1.Analiza kontaktnih zona Lokalne studije lokacije "Hajla i Štedim"

Prostor Lokalne studije lokacije "Hajla i Štedim" je planinsko područje na nadmorskoj visini od preko 1500m u najjužnijem dijelu Opštine Rožaje na 10-12 km puta od Rožaja. Sa južne i istočne strane granica LSL se poklapa sa administrativnom granicom države.Sa sjevero-istočne strane se graniči sa regionalnim putem Rožaje-Peć.Na sjeverozapadnoj strani područje zahvata je povezano sa centrom grada preko lokalnih puteva Štedim - regionalni put R-8 (Rožaje - Peć) i Bandžov-magistralni put M-2 (Rožaje -Berane) .

Pregledna karta kontaktnih zona /šireg okruženja/ zahvata Lokalne studije lokacije "Hajla i Štedim" i njen prostorni položaj u Opštini Rožaje

Postojeća infrastrukturna mreža unutar područja zahvata je u jakom lošem stanju .Ovakvo stanje je i doprinijelo očuvanju planskog prostora koji u principu predstavlja netaknutu prirodu. Upravo ovu specifičnost bi trebalo iskoristiti u budućem planiranju kao pozitivnu osnovu.Uz dobar balans planiranih kapaciteta na bazi održivog razvoja sa maksimalnim očuvanjem prirode i životne sredine i uz dobru infrastrukturnu povezanost može se obezbijediti nesmetan planski razvoj predmetnog područja kao turističke razvojne zone.

2.5. Analiza postojeće planske, studijske i tehničke dokumentacije višeg reda, planskog i susjednih područja sa odgovarajućim izvodom

- **Izvod iz Prostornog Plana Republike Crne Gore(2008) do 2020g.**
  (Status planskog dokumenta- Državni planski dokument)

Politike za prostorno planiranje Sjevernog regiona:Gradovi oko masiva Bjelasice, zajedno sa Plavom i Rožajama, treba da formiraju sistem komplementarnih centara.Plav i Rožaje treba da budu centri sa generalnim uslugama, privredom i poljoprivrednim uslugama, koji promovišu i podržavaju razvoj male privrede i turizma u oblasti Komova, Hajle (lokaliteti Skrivena i Turjak), Prokletija i Plavskog jezera.
Prioriteti razvoja: Šumarstvo; industrija s orijentacijom na finalizaciju; planinski turizam i turizam usmjeren na specijalizovane ponude sa objektima i opremom za zimske sportove i poljoprivreda, orijentisana na uzgoj stoke.

- **Izvod iz Prostorno Urbanističkog Plana opštine Rožaje**
  (Obrađivač, Urban Design Institute Rožaje, septembar 2012. godine)
  (Status planskog dokumenta /Lokalni Planski Dokument)

Turizam

Prirodni i stvoreni potencijali Rožajama daju nadprosječne razvojne turističke šanse: pogranično-tranzitni položaj, bogatstvo voda, bogastvo flore i faune, planinski izdanci, kulturna raznolikost, istorijsko nasljeđe...
Stanje karakteriše mali turistički promet !
Turistički razvoj treba početi na pozicijama najizrazitijih resursa, a to je prema dosadašnjim istraživanjima – saznanjima prostor: Ahmica→Štedim→Rusolija, odnosno tehnološka arterija do samog gradskog jezgra Rožaja (Carina i Ibarca). Plan će za ovakav razvoj primjeniti najaktuelniju planersku-programsku tehnologiju, a po ugledu na Alpski dio Evrope.
Biće značajan razvojni faktor i međugranični komplemetarni interes, Rožajskog i Metohijskog kraja, odnosno intres Crne Gore i Kosova, da koriste svoje razvojne prednosti na ovom prostoru.Padine: Rusolije, Ahmice, Štedima, Hajle, Bisernice, Smiljevice – omogućuju projektovanje i podizanje čitavog spektra turističke strukture (alpsko skijanje, turno skijasnje, alpinizam, planinarstvo, monting bajk, džip reli, golf, lov, ribolov).
Grad Rožaje je, po prirodi, klasični "skijaški grad", što ovaj Plan posebno naglašava globalno i definiše-georeferencira u prostoru, kao osnov za detaljnu plansko-projektnu razradu.
Rusolija je klasični granični međudržavni resurs čija izrazita turistička razvojna komplementarnost sugeriše da bi integralni razvojni koncept bio racionalan i za Rožaje i za Peć, odnosno za Crnu Goru i Metohijsku regiju.

Turističke zone

-Zona Hajla-Rusolija-Rožaje

Izmjereni i prostorno georeferencirani alpsko skijaški kapacitet je 25.723 smučara. U ovom Planu se, idejno daje samo koridor od Malog Ibarca do Štedima i Rusolije, odnosno do ishodišta sa Pećke strane (Savine vode). Grafički georeferencirani prikaz i analitička obrada ukazuju o osnovnim parametrima ove tehnološke skijaške, odnosno turističke veze.

Alpske staze (Ibarac – Štedim – Rusolija – Ladne vode)

R/b	Relacija	L-k	nmn Star	nmn Cilj	DH m	N %	Expo	Br.	Ks	Uk. L
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Halj-M.Ibarac	2.508	1.26	1.06	200	8,0	N	4	800	10.00
2	Muratov vrh-Hal	1.894	1.56	1.26	302	16,1	N	2	604	3.788
3	Muratov vrh-Bukeljka	734	1.56	1.34	222	31,7	S/N	2	444	1.468
4	Crni vrh-Bukeljka	2.131	1.92	1.34	583	28,4	N	2	1.166	4.262
5	Crni vrh-prevoj	857	1.92	1.81	113	13,3	S	1	1.113	857
6	Ahmica-prevoj	1.427	2.27	1.81	462	34,2	N	2	924	2.854
7	Ahmica-Štedim(B.stano.)	4.044	2325	1.730	595	14,9	E	4	2.380	16.160
8	Rusolija-Štedim(B.stano.)	928	1.815	1.590	225	25,0	E	2	450	1.856
Svega (1-8)		**15.61**						**19**	**7.515**	**43.93**
9	Rusolija-Savine vode	3.444	2.32	1.26	1.06	32,5	E	4	4.260	13.77
10	Rusolija-Novoselski stanovi	2.194	2.325	1.690	635	30,2	E	4	2.540	8.776
Svega (9-10)		**5.638**						**8**	**6.800**	**22.55**
Ukupno (1-10)		**21.25**						**27**	**14.31**	**64.49**

Žičare: Ibarac→Štedim→Rusolija→Ladne vode

R/b	**Relacija**	**L-k m'**	**nmn d.str.**	**nmn g.str.**	**DH m**	**Tip**	**Ks bez čekanja**
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Ibarac-Hal(mežustanica)	2.309	1.060	1.260	200	Sjedešnica	
2	Hal(mežustanica)-Muratov vrh	1.699	1.260	1.562	302	Sjedešnica	
3	Bukeljka-Muratov vrh	710	1.340	1.562	222	Sjedešnica	
4	Bukeljka-Crni vrh	1.963	1.340	1.923	583	Sjedešnica	
5	Prevoj-Crni vrh	857	1.810	1.923	113	Sjedešnica	
6	Prevoj-Ahmica	1.147	1.810	2.272	462	Sjedešnica	
7	Štedim(Baramski st.)-Ahmica	1.935	1.730	2.272	542	Sjedešnica	
8	Štedim(Baramski st)-Rusolija	3.550	1.730	2.325	595	Sjedešnica	
Svega (1-8)		**14.170**			**3.01**		**7.547**
9	Savine vode-Rusolija	3.432	1.260	2.325	1.26	Sjedešnica	
10	Novoselski st.-Rusolija	2.122	1.690	2.325	635	Sjedešnica	
Svega (9+10)		**5.554**			**1.89**		**4.732**
Ukupno (1-10)		**19.724**			**4.91**		**12.284**

Kapacitet žičara bez čekanja, računat je pod predpostavkom da je kapacitet jedne žičare na sat 2.000 skijaša, a preskijavanje jednog skijaša na sat 800 m visinske razlike

Obim ulaganja u alpske staze i žičare (1-8)

R.broj	**Naimenovanje**	**Količina**	**Cijena €**	**Iznos €**
1	Izrada glavnih projekata SKI	15,619	7.000	109.333
2	Izrada ekoloških SKI staza	15,619	1.500	23.428
3	Izrada staza – privodjenje	15,619	70.000	1.093.333
Svega (1-3)				**1.226.091**
4	Instalisanje žičara	14,170	2.000.000	28.340.000
Ukupno(1-4)				**29.566.182**

-Zona Rožaje -grad

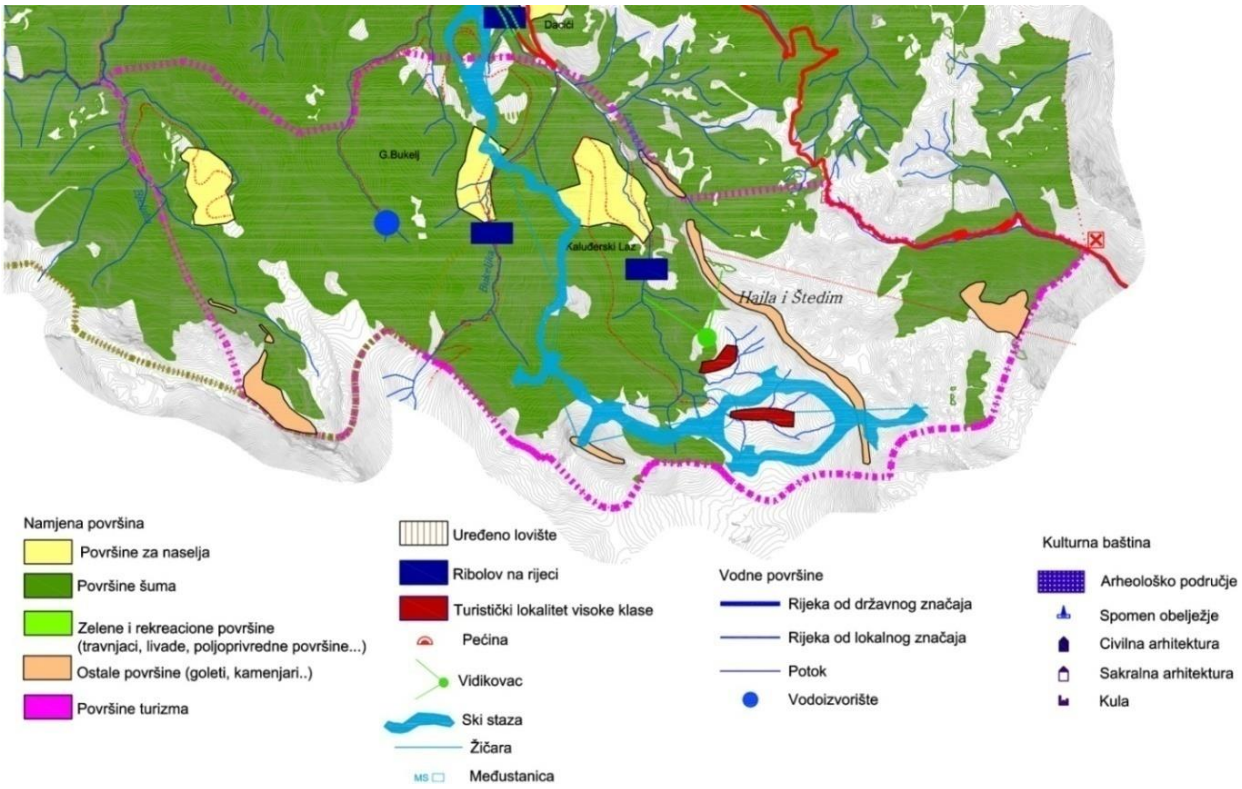
Ishodište sjevernih padina Hajle i Rusolije je sam grad Rožaje, što je izuzetan turistički razvojni benefit. Prigradske - gradske naseobine: Ibarac i Carine su pozicije koje je

priroda opredijelila da budu ekskluzivne, gradske, turističke destinacije. Alpsko, skijaška polazišta i ishodišta Rusolije, Ahmice i Hajle su Carine, odnosno dolina Ibarac, što Rožaju daje karakter tipično"skijaškog grada".
Osnovni alpsko skijaški koridor kao idejno rješenje grafički i analitički daje se na relaciji: Mali Ibarac →greben Halj → Muratov rt (kota 1562 mnm) → Gornji Bukelj (Crnja) → Crni vrh → Ahmica (2272 mnm)→ Baranski stanovi → vrh Rusolije (2326 – granica sa Kosovom i Metohijom) → Savine vode (Kosovska teritorija).
Postojeći sportski objekti (stadion, sportska hala i oni koji se planiraju-klizalište, kupališta na Ibru, plivački bazeni, u kombinaciji sa visinskim zonama, Štedim na primjer, biće izuzetna osnova za trening sportista u dia fazonu nadmorske visine, između 1000 do 1800, odnosno do 2300 mnm.
Ekonomski parametri:Uslovna jedinica je Štedim kao resurs sa najviše tržišnih šansi. Broj ležaja je 10.000 .

Pozicija, broj ležaja, investicije, prihod, dobit, zaposlenost

Pozicija	Broj ležajeva	Investicija €	Prihod €	Dobit €	Zaposlenost
Štedim	10.000	700.000.000	144.000.000	43.200.000	200

-Osnov za procjenu prihoda je: zimska sezona, 120 dana; ljetnja sezona, 60 dana; korišćenje kapaciteta 80%; dnevna potrošnja 100 €.
Infrastruktura (putevi, vodosnadbijevanje, energetika, telekomunikacije, prečišćavanje kanalizacionih voda) u ukupnoj investicija učestvuje sa 8% što može biti ulog države, u aranžmanu privatno-javnog partnerstva Ekonomski parametri su dati na bazi maksimalnih vrijednosti (prostor, kapaciteti, sadržaji..) i maksimalnih ciljeva (optimalni scenario razvoja), što znači da ove ciljeve i projekcije, u daljoj planskoj razradi i analizi, treba uskladiti sa realnim potrebama i mogućnostima, u kontekstu globalnog, regionalnog, državnog i lokalnog tržišta i ambijenta i izraženog interesa ulaganja u razvoj projekta.



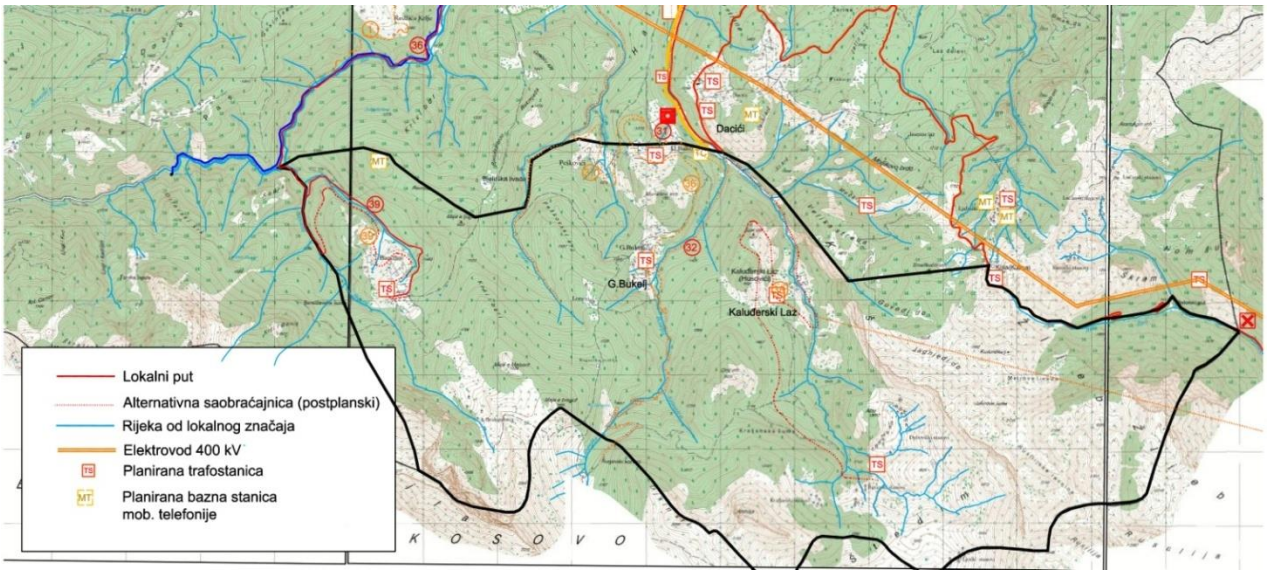
Izvod iz PUP-a Opštine Rožaje

Lokalni turistički putevi

U cilju razvoja turizma kao jedne od osnovnih grana budućeg razvoja opštine Rožaje planirana je i izgradnja novih lokalnih puteva koji će povezati planirane turističke destinacije sa ostalom putnom mrežom.U tabeli koja slijedi dati su novi lokalni putni pravci- turistički putevi i njihove dužine čija se realizacija planira u narednom periodu.

Lokalni turistički putevi

R. br.	Oznaka na grafičkom prilogu opšte infrastrukture	Relacija	Rang puta	Dužina L (km´)	Širina (m´)	Max pod. pad (J%)	Rač.brz. (km/h)
1		2	3	4	5	6	7
1.	**38**	Regionalni put(Dacićе)-Kaluđerski laz-Štedim	T	9+045	5+2x1.0	6.0	<50
2.	**39**	Dimiškin most-Bjeluha(1164)-Bandzov	T	10+795	3,0+2x1,0	6,5	<40



Izvod iz PUP-a Opštine Rožaje

- **Izvod iz Programa razvoja planinskog turizma u Crnoj Gori**
  (Medjunarodni Institut za turizam Ljubljana, maj 2005.godine)

Programom razvoja planinskog turizma u Crnoj Gori definisani su strateški programski smjerovi.Prema raspoloživim potencijalima, sadašnjim kapacitetima i programima, razvoju potražnje i konkurentskog položaja te procjenom mogućeg razvoja pojedinih turističkih destinacija i pojedinih centara na sjevernom i centralnom području Crne Gore opredijeljena su osnovna programska i tržišna usmjerenja budućeg turističkog razvoja na tim područjima, koja obuhvataju sljedeće grupe turističkih programa:

a) priroda i otkrivanje prirode: nacionalni parkovi, jezera i rijeke, planine, vrhovi planina, fauna i flora

b) wellness, programi zdravlja i ljepote:prirodna okolina i klima, vazdušne banje, čista voda, škole zdravog života, programi zdrave ishrane, rekreacije i duhovne relaksacije, dijagnostički i klinički programi

c) kongresi i poslovni skupovi sa programima obrazovanja:međunarodne i domaće konvencije, poslovni skupovi, kongresi, sajmovi, izložbe, poslovne konferencije i

radionice, biznis škole
d) kulturno-istorijski spomenici i svjedočanstva:multikulturnosti, arhitektura i umjetnost, istorijska svjedočanstva, državni arhivi, muzeji i galerije, spomenici velikim – Njegošev mauzolej, informacioni centri nacionalnih parkova, slikarske, muzičke i dr. škole
e) sport i rekreacija:vodeni sportovi, vodeni zabavni parkovi, planinarenje, alpinizam, adrenalinski sportovi, skijanje, golf, tenis, igre loptom, avio sport, lov, ribolov
f) zabava i priredbe:etno skupovi i priredbe, sportska takmičenja, zabavni festivali, kazina, tematski zabavni parkovi, promenada - korzo
g) wining&dinning:bogata, raznolika i prirodna hrana i piće nacionalnog karaktera, ljekovito bilje
h) šoping:kupovina modnih proizvoda, lokalnih proizvoda i suvenira u trgovinama, buticima i na pijacama/bazarima, izbor proizvoda «Preporučuje Crnogorska turistička organizacija», modne revije
i) izleti i ekskurzije:povezivanje Primorja i planina, izleti na Taru i kanjon Tare, izvor Tare, Biogradsku goru, Cetinje i Lovćen, Sveti Stefan, Dubrovnik, Ohrid, Bari, Venecija, Postojna i Lipica...

Preporuke strategije za predmetni prostor:Na sjeveru pečat Prokletijama daje Hajla u Rožajama. Zbog veoma teške pristupačnosti Prokletija, očuvana je prirodna ljepota i tajanstvena divljina područja, što može poslužiti kao konkurentska prednost u budućem razvoju turizma, u kojem bi prioritetno trebalo razvijati:

- programe otkrivanja prirode, planinarenje, pješačenje, život u prirodi, škole zdravog života,
- programe alpinizma, adrenalinskih sportova zimi i ljeti, sportske kampove,
- planinske wellness programe na bazi fizičke i psihičke relaksacije i duhovne ravnoteže
- eko-ruralne programe sa etnografskim priredbama.

- **Izvod iz Strategije razvoja turizma Crne Gore do 2020. godine**
  (DEG, Ministarstvo turizma, TO Crne Gore - jul 2008. g.)

Osnovni cilj razvoja definisan ovim dokumentom je da Crna Gora postane značajna turistička destinacija u skladu sa principima i ciljevima održivog razvoja.

Turistički proizvodi:
1. Nautički turizam i sportovi na vodi;
2. Turističke ponude na planini;
3. Golf turizam;
4. Wellnes / fitnes ili banjski koncepti (spa resorts);
5. MICE - Meetings sektor;
6. Odmor na selu (agro turizam);
7. Kampovanje u divljini;
8. Kulturni turizam i vjerski turizam;
9. Nacionalni parkovi i UNESCO svjetska kulturna baština.

Klaster 5 Bjelasica i Komovi, Prokletije–Plav Rožaje:
Turizam u prirodi, sportski turizam, konferencije, velnes
/Strategija razvoja turizma Crne Gore do 2020. godine/

Ciljevi novog pozicioniranja za predmetni prostor:
1.Izgradnja oblasti za odmor srednjeg do visokog kvaliteta.
2.Težište djelatnosti: odmor, sport, velnes, porodična atmosfera, doživljaji kulture.
3.Cilj etapa i centar (u crnogorskoj mreži) staza za internacionalne planinare/pješake i bicikliste.

- **Izvod iz Strateškog plana razvoja opštine Rožaje 2014-2020**
  (Opština Rožaje,2014.godine)

Strateškim Planom razvoja Opštine Rožaje 2014-2020, područje Opštine Rožaje je predviđeno kao turističko područje na kojem treba podržati razvoj sljedećih segmenata održivog turizma:
-skijaški turizam
-pješačenje i planinarenje,
-planinski biciklizam,
-lov i ribolov
-sportsko-rekreativni turizam
-agroturizam
-"active & extreme" sportovi
-vjerski turizam
-kulturno-manifestacioni turizam
-izletnički turizam
-eko turizam i
-kongresni turizam

Što se tiče skijaškog turizma,u rožajskom dijelu sjeverne prokletijske grupe planina izdvojene su tri potencijalne skijaške planinske zone sa sljedećim denivelacijama:
-Zona Hajla -Štedim,oko 8000m
-Zona Belega,oko 5000m
Ove zone se međusobno dodiruju pa ih je moguće i objediniti u jedinstveni skijaški sistem.Najkvalitetniji prostor za formiranje zimsko-sportskog centra sa brojnim skijalištima nalazi se u planinskom kompleksu:Hajla-Štedim-Rusolija,na apsolutnim visinama 1200-2400m.Prosječan nagib topografske površine u tom prostoru kreće se od 13^0 (Ahmica) do 16^0 (Hajla) i 20^0 (Rusolija).Idealni uslovi za formiranje skijališta stekli su se na prostranom travnatom platou,smještenom između Ahmice (2272m), Rusolije (2382m) i Crnog Vrha (2110m),na apsolutnim visinama1600-1800m.

2.6. Analiza područja koja su zaštićena propisima o prirodnoj i kulturnoj baštini

2.6.1. Kulturno-istorijske cjeline i građevine

Graditeljsko nasljeđe je zaštiteno i identifikovano sljedećim dokumentima:
-" Sl. list SR Crne Gore", br. 16/77
- Izvještaj o stanju kulturne baštine u Crnoj Gori iz 2005. godine
Na prostornom zahvatu Lokalne studije lokacije nema zakonom zaštićenih kulturno-istorijskih cjelina.

2.6.2. Ruralno nasljeđe

Na prostoru opštine Rožaje nema registrovanih spomenika kulturnog nasleđa koji su upisani u državni registar i koji se štite državnim propisima.Prema zakonskoj evidenciji zaštićenih spomenika kulture u CrnojGori (357) po kategorijama i vrstama u opštini Rožaje nije registrovan nijedan spomenik culture I,II ili III kategorije.(Izvor :Uprava za zaštitu kulturnih dobara, kao i publikacija Ministarstva kulture i medija "Stanje kulturne baštine Crne Gore", 2006.)
Na prostornom zahvatu Lokalne studije lokacije "Hajla i Štedim" nije utvrđeno postojanje Zakonom zaštićenog ruralnog nasljeđa. Ukoliko se u toku realizacije plana ovi spomenici registruju, treba poštovati i očuvati njihove vrijednosti,odnosno postupiti u skladu sa odredbama Zakona koji definiše ovu oblast.

2.6.3. Pejzažno nasljeđe ,vrijedno zelenilo

Na prostornom zahvatu Lokalne studije lokacije "Hajla i Štedim" nema zelene ambijentalne površine koja je zaštićena.

2.7. Analiza obaveza preuzetih međunarodnim ugovorima

2.7.1. Polazišta koja proizilaze iz urbanih povelja

1. Agenda 21 1992.

Na konferenciji u Riju, u Agendi 21, donešen je koncept održivog razvoja na globalnom nivou. Koncept održivog razvoja traga za građanskim pravima i blagostanjem za sve. On sadrži tri dimenzije: ekonomsku (što optimalnije korišćenje svih resursa), ekološku (utvrđivanje gornje granice upotrebe svih neobnovljivih resursa) i socijalnu (relativno ujednačena raspodela svih resursa).
U održivom razvoju i planiranju naselja, postavljeni su sledeći strateški zadaci:

- ograničenje širenja naselja;
- multifunkcionalna struktura naselja;
- fleksibilnost korišćenja prostora u naseljima;
- ekološka revitalizacija životnog prostora;
- očuvanje kulturnog i istorijskog nasleđa;
- oblikovanje naselja i
- obezbjeđivanje zadovoljavajućih uslova u naseljima

2. Nova Atinska povelja 1998.

Kod planiranja jednog grada treba voditi računa o okviru, lokalizaciji, društvenom kontekstu i glavnim resursima sektora.Drugi faktori o kojima treba voditi računa su: reljef, klima, postojeće i predhodne strukture, zelenilo, kulturne i istorijske karakteristike, kao i

administrativne granice.

3. Povelja o narodnom graditeljskom nasleđu, Meksiko, ICOMOS, 1999

Principi: Čuvanje graditeljskog nasleđa se mora vršiti sa multidicsiplinarnom stručnošću i uz prepoznavanje neizbežnosti promena i razvoja, kao i uz poštovanje uspostavljenog kulturnog identiteta zajednice. Savremeni rad na narodnim građevinama, grupacijama građevina i naseljima treba da poštuje njihove kulturne vrijednosti i njihov tradicionalni karakter.

4. Protokol u Kjotu, Japan

Protokol u Kjotu je dogovor između zemalja širom svijeta o smanjenju emisija onih gasova koji doprinose efektu "staklene bašte", pod okriljem Konvencije Ujedinjenih Nacija o Klimatskim promenama. Zemlje potpisnice ovog protokola su se obavezale da će smanjiti emisiju ugljen-dioksida i pet drugih gasova koji doprinose efektu "staklene bašte". Ovaj protokol trenutno je potpisalo više od 160 zemalja širom sveta (koje emituju više od 55% štetnih gasova).

2.8.Ocjene iskazanih zahtjeva i potreba korisnika prostora koji su sastavni dio izvještaja o stanju uređenja prostora

S obzirom da se radi o veoma složenoj strukturi sadržaja u zahvatu LSL i raznovrsnim potrebama kako bi se ovo područje adekvatno valorizovalo mogu se izdvojiti osnovni prioriteti mještana i opštine Rožaje i to:

- ***mještana*** kao korisnika prostora su razvoj infrstrukturnih sistema čime će se stvoriti povoljniji uslovi za život i rad na ovom području,

- ***opštine Rožaje*** čiji se strateški prioriteti razvoja odnose na razvoj turističkih kapaciteta,poljoprivrede, agro-turizma,eko-proizvoda itd.

3. OPŠTI I POSEBNI CILJEVI

3.1.Opšti ciljevi

Strateškim planom razvoja opštine Rožaje (2014-2020) definisan je strateški cilj razvoja odnosno razvojni okvir kojim je pored razvoja poljoprivrede i šumarstva kao prioritetnih privrednih sektora prepoznat i razvoj turističkih potencijala za postizanje boljeg životnog standarda u gradu i na selima uz održivo korišćenje prirodnih resursa.
Pretpostavlja se intezivni - održivi razvoj (zimski turizam, ljetnji turizam, hidroenegija, voda, eko i agro proizvodnja i dr.). Plansko područje je namijenjeno za razvoj visoko kvalitetnog turizma kao i za razvoj osnovnih infrastrukturnih sistema.

S obzirom da područje zahvata obrade plana obuhvata veliku površinu kao i različite strukture na terenu, u cilju razvoja i valorizacije turističkih potencijala neophodno je adekvatno sagledati postojeću strukturu i obraditi ostale sadržaje kao što su razvoj i revitalizacija seoskih naselja, razvoj agroprivrede i eko-proizvoda, razvoj energetski održivih sistema uz maksimalno očuvanje prirode i životne sredine .

Kvalitetna, održiva turistička valorizacija postojećih resursa, uz definisanje raznovrsnosti turističkog proizvoda sa adekvatnom promocijom i propagandom, obezbijediće prosperitet posmatranog područja i same Opštine. U tom smislu, neophodno je preduzeti aktivnosti na planu prevazilaženja postojećih nedostataka, koji se, između ostalog odnose na neadekvatan kvalitet smještajnih objekata i usluga, lošu saobraćajnu povezanost lokacija, neadekvatnu infrastrukturu, nedovoljna finansijska sredstva.

3.1.1.Polazna opredeljenja iz Programskog zadatka za izradu LSL "Hajla i Štedim"

Osnovni cilj izrade Lokalne studije lokacije "Hajla-Štedim", je da se stvore prostorno planske i formalno pravne pretpostavke za osmišljeni ekonomski razvoj izrazitih prirodnih potencijala, prostornog obuhvata (Rusolija, Štedim, Ahmica, Bandžov i Hajla te koridora koji funkcionalno veže ovaj prostor sa centrom Opštine.
Pogodnosti okruženja, zelenila, šume, netaknute prirode-divlje ljepote, klime, pružaju mogućnost za sagledavanje prostora kao lokacije koja predstavlja najkvalitetniji planinski turistički lokalitet u Opštini Rožaje.Pretpostavlja se intezivni - održivi razvoj (zimski turizam, ljetnji turizam, hidroenegija, voda, eko - agro proizvodnja i dr.).
Osnov za definisanje polaznih opredeljenja za izradu Lokalne studije lokacije "Hajla i Štedim",čine opredjeljenja data Prostorno urbanističkim planom Opštine Rožaje i opredjeljenja definisana Programskim zadatkom.

3.1.2. Osvrt na Prostorno plansko uređenje susjednih opština

Prostorni Plan Crne Gore do 2020. godine

Prostornim Planom Republike Crne Gore do 2020 godine, dugoročna politika urbanizacije je zasnovana na podsticanju razvoja policentričnog sistema naselja sastavljenog od mreže centara različitih hijerarsijskih rangova i usklađenog razvoja širih gradskih područja.Međutim planirana integrisanost strukture organizacije i korišćenja prostora u dijelu uspostavljanja i funkcionisanja policentričnog sistema razvoja urbanih i ruralnih područja se ne ostvaruje u potpunosti, što se manifestuje kroz neusklađenost razvoja urbanih centara i ruralnih oblasti. Tendencija je da se većina privrednih aktivnosti i stanovništva koncentriše u gradovima, dok se privreda ruralnih oblasti ne širi, a zaostaje i razvoj subopštinskih centara.Subregionalna međuopštinska saradnja, koja u početnoj etapi može omogućiti brži

razvoj mnogih područja koja se suočavaju sa zajedničkim problemima i ograničenjima, a potencijalno imaju i zajedničke interese, nije uspostavljena, što se odnosi i na uspostavljanje prekogranične saradnje.
Turizam i poljoprivreda koji mogu proizvesti višestruke efekte, nijesu odgovarajuće povezani. Razvoj društvene infrastrukture je orijentisan na zadovoljavanje lokalnih potreba, a međuopštinske institucije veoma su rijetke. U oblasti saobraćaja nema potrebne saradnje, pa je formiranje integrisanog sistema još daleko.

Prostorni Urbanistički Planovi susjednih Opština

-*PUP Opštine Plav* donešen 2014 godine ("S1. list CG" opštinski propisi broj 17/14). (Obrađivač, "Planet cluster" & "Montenegroprojekt"Podgorica, maj 2014. godine)

Primjenom opštih i posebnih kriterijuma,na ovom području su izdvojene zone dominantnih turističkih sadržaja.To su primarne i sekundarne zone,vikend zone i zone tranzitnog i gradskog turizma.Pri daljem planiranju turističkih aktivnosti,prije svega skijaških terena i sportskog centra,treba uzeti u obzir moguće uticaje na životnu sredinu i planirati shodno statusu NP Prokletije i rezervatu prirode Hridsko jezero.

PUP-om Opštine Plav je definisano da na području Plava i crnogorskih Prokletija treba promovisati razvoj sljedećih segmenata:
-Skijaški turizam sa fokusom na Cmiljevicu-Turjak,Rožaje -Hajla-Štedim,Plav-Gusinje,Verušu-Mokro
-Eko turoizam i ruralni turizam sa naglaskom na autentične prirodne vrijednosti i raznovrsni biodiverzitet planinskih predjela,rijeka,jezera
-Pješačenje i planinarenje,
-Mounting biking
-Aktive & Exstreme

-*PUP Opštine Berane* donešen 2014 godine ("S1. list CG" opštinski propisi broj 35/14). (Obrađivač, "URBAN PROJEKT "Čačak, 2014. godine)

U zahvatu ovog planskog dokumenta, odnosno na teritoriji opštine Berane je lokacija za izgradnju regionalne (međuopštinske sanitarne deponije), na kojoj je planirano deponovanje otpada za opštine Berane, Andrijevica, Plav, Rožaje,ili čak i za opštine Bijelo Polje, Mojkovac i Kolašin, što još uvijek nije definisano.Neophodna je saradnja i dogovor ovih opština.Izgradnja aerodoroma u Beranama imala bi izuzetan značaj i za opštinu Rožaje u smislu stvaranja uslova za dolazak turista i stanovništva iz dijaspore.

U toku je izrada *PUP-a za Opštinu Petnjica*.

3.2.Posebni ciljevi

- Razvoj turističkih potencijala

Lokalna Studija treba da definiše osnovne smjernice razvoja i valorizaciju resursa i potencijala kroz:
- unapređenje postojećih i implementaciju novih vidova turizma, na bazi aktuelnih trendova i potražnje , iskustava i tehnologija,
- razvoj konkurentnog i održivog turističkog sektora-oblasti koji se zasniva na turističkoj valorizaciji jedinstvenih prirodnih i kulturnih resursa i očuvanoj životnoj sredini i u kojem turizam predstavlja bazu lokalne zajednice kad je riječ o generisanju prihoda, zaposlenja i

doprinosu drugim granama privrede, na bazi principa održivog razvoja.

Prema *Strateškom planu razvoja opštine Rožaje (2014-2020)* generalno, turistička ponuda Rožaja može da računa na sljedeće grupe turista:
-one koji traže očuvanu prirodu i neposredan kontakt sa njom (odmarališni turisti, izletnici, planinari, ljubitelji prirode i dr.)
-turiste koji traže posebne programe, sportsko-rekreativne, adrenalinske i druge ekstremne sportove, avanturiste i
-turiste koji posjećuju društvene skupove i priredbe (muzički festivali, etno-tržište, kulturna baština, naučni skupovi i dr.)

Prema *Programu razvoja planinskog turizma u Crnoj Gori (Ljubljana, 2005)* ciljne grupe koje treba očekivati na bazi primarne i sekundarne turističke ponude i trendova turističke tražnje, su sljedeće:
-ljubitelji netaknute prirode, botaničari i drugi naučnici, planinari, stacionarni turisti i dr.
-turisti koji traže posebne (specijalne) programe-sportsko-rekreativne,ekstremne i adrenalinske
-koji posjećuju društvene skupove i priredbe (etno tržište, ljubitelji kulturne baštine) i dr.

- Razvoj infrastrukturnih sistema

Rekonstrukcija,izgradnja,kvalitetno održavanje i racionalno korišćenje infrastrukturnih sistema (saobraćajna,energetska , telekomunikaciona i hidrotehnička infrastruktura) kako bi se obezbijedila racionalna organizacija prostora i kako bi svi sadržaji koji bi se javlili na ovom području mogli nesmetano funkcionisati uzimajući u obzir konfiguraciju terena i prostorni razmještaj.

- Revitalizacija postojećih naselja

Revitalizacija postojećih sadržaja koji se mogu staviti u razvoj turizma, neophodna je s obzirom da na lokalitetu već postoje formirana naselja (Kaluđerski Laz, Gornji Bukelj i Bandžov). Radi se o raspršenoj naseljskoj strukturi sa nedefinisanom funkcijom. Ovi lokaliteti daju mogućnost razvoja poljoprivrednih sadržaja, proizvodnje organske hrane, ali čak i turističkih sadržaja koji mogu koegzistirati u ovakvoj formi naselja.Razvojem pomenutih sadržaja stvoriće se bolji uslovi za ublažavanje depopulacionih trendova,ostanak i povratak stanovništva,odnosno zadovoljavanje njihovih potreba, što će doprinijeti i unapređenju kvaliteta življenja na ovom području.

- Zaštita životne sredine

Upravljanje otpadom se definiše odgovarajućim zakonskim i podzakonskim aktima, što podrazumijeva da se ovaj proces vrši na način kojim se obezbjeđuje najmanji rizik po zdravlje ljudi i životnu sredinu, a to se postiže mjerama smanjenja: zagađenja voda, vazduha i zemljišta, opasnosti po biljni i životinjski svijet, opasnosti od udesa, požara i eksplozija, negativnih vizuelnih uticaja na predjele, te smanjenje nivoa buke i neprijatnih mirisa.

- Iskorišćenje energetski održivih izvora

Razvoj energetski održivih sistema:
- izgradnja mini hidroelektrana na vodotocima Ibarskog sliva.
- iskorišćenje energije sunca i vjetra

4. PLANIRANO RJEŠENJE

4.1. Koncepcija korišćenja, uređenja i zaštite planskog područja i obrazloženje planiranog prostornog modela (koncepta)

4.1.1. Koncept planskog rješenja - obrazloženje planiranog prostornog modela

4.1.1.1. Osnovni planerski principi i prostorna organizacija

Osnovni principi planiranja na kojima se bazira plansko rešenje ove LSL su:
• analiza vrijednosti i potencijala postojećih prirodnih prostora i izgrađenih objekata i njihovo dalje uključivanje u planersku viziju prostora na principima održivosti ukupnog prostora;
• očuvanje vrijednosti "netaknute prirode" na prostorima Hajle i Štedima pomoću planirane koncentracije sadržaja i aktivnosti na što je moguće manjem prostoru, komunalno opremljenom, kako bi se okolina sačuvala od degradacije i nepotrebnog zauzimanja / mijenjanja postojeće namjene (visokoplaninski šumski i stjenoviti prostor);
• opremanje postojećih naseobina i planiranih struktura svim potrebnim elementima komunalne infrastrukture i međusobno povezivanje pojedinih cjelina i sadržaja;
• uvođenje i razvoj novih turističko-ugostiteljskih sadržaja , djelatnosti i pratećih usluga, uz zadržavanje, obogaćivanje i unapređenje svih djelatnosti kojima se stalno stanovništvo bavi, na osnovu utvrđenih ciljeva društvenog i prostornog razvoja šireg područja;
• obezbjeđivanje skladne veze i funkcionisanja novih sadržaja i struktura i okolnog okruženja, uz minimalno narušavanje "netaknte prirodne sredine" izuzetnih vrijednosti.

Polazeći od osnovnih karakteristika prostora obuhvaćenog granicama LSL, pozicije u odnosu na okruženje, položaja, konfiguracije terena, kvaliteta zemljišta i vegetacije, kao i stečenih planskih usmjerenja i obaveza i strateških opredjeljenja u globalu (Crne Gore) i na lokalu (opština Rožaje), a na osnovu realnih mogućnosti - potencijala planinskog prostora Hajle, Štedima i okoline za turistički razvoj, pripremljeno je plansko rješenje za izradu Nacrta LSL, kao podloga za definisanje namjene i načina korišćenja buduće urbanizovane turističke cjeline, u skladu sa potrebama i procjenama realne turističke tražnje i ponude u okruženju.

Osnovno načelo cjelovitog pristupa planiranju i uređenju prostora, sadrži zaštitu okoline koja će se sprovoditi u skladu sa propisima šireg područja i u okviru pojedinih cjelina. Programsko opredjeljenje uključuje usklađivanje interesa korisnika, saradnju s lokalnim stanovništvom i jedinicom lokalne uprave, unapređenje ekonomije i očuvanje okoline, prirodne i kulturne baštine. U okviru zaštite prostora posebno pažljivo treba vrijednovati pejzaž i ambijentalne vrijednosti očuvanjem postojećih valorizovanih vrijednosti i njihovim oplemenjivanjem.

<u>Strateško plansko opredjeljene razvoja opštine Rožaje koja se primarno zasniva na turizmu (zimskom i ljetnjem), poljoprivredi (pogotovo proizvodnji organske hrane) i šumarstvu (preradi drveta) je realan planski osnov za koncipiranje Planskog područja.</u>

U tom smislu koncept planske organizacije prostora (koncept planiranog prostornog modela) obuhvata:

Turizam i naselja

➢ Razvoj sportsko - rekerativno - turističkih sadržaja na prostorima padina od Hajle ka Žljebu (Brahim breg, Ahmica, Crni vrh, Štedim, Rusolija) u sklopu cjelogodišnje turističke ponude sa orijentacijom na skijanje i zimske sportove, planinarenje/alpinizam, biciklizam, paraglajding, avanturističke i druge sportske i rekreativne aktivnosti...

- Izgradnja smještajnih kapaciteta na prostoru Bandžova i Štedima (Ašte) koji svojim volumenom i arhitekturom moraju biti uklopljeni u okolinu,
- Revitalizacija postojećih planinskih naselja Kaluđerski Laz, Gornji Bukelj i osposobljavanje seoskih gazdinstava kao agro-turističkih komplementarnih jedinica koje će se uklopiti u zajedničku turističku ponudu prostora Hajla-Štedim.
- Revitalizacija i rekonstrukcija i osavremenjavanje dijela postojećih katunskih naselja na prostoru Štedima, Ašta, Ahmice i Rusolije, uz obavezno očuvanje arhitetonskih obilježja i ambijentalnih i pejzažnih vrijednosti. Nove objekte i opremu naselja u pogledu arhitektonskog izraza u potpunosti uklopiti u postojeći ambijent i arhitekturu ovih katunskih naseobina.
- Završetak i opremanje planinarskih domova i njihovo uklapanje u sadržaje zimske i ljetnje ponude i sadržaja.
- Saobraćajno povezivanje i infrastrukturno opremanje svih sadržaja i objekata, korišćenje alternativnih izvora energije i obezbjeđenje što veće energetske nezavisnosti pojedinih lokacija.

Poljoprivreda i domaća radinost

- Razvoj planinske poljoprivrede - stočarstva i planinskog ratarstva - ekstenzivno planinsko stočarstvo (ovce i goveda), prerada stočarskih proizvoda (mlijeko i mliječni proizvodi, meso, vuna...)
- Razvoj planinskog ratarstva (krompir, planinske žitarice, voće - u nižim zonama Planskog područja).
- Razvoj domaće radinosti prvenstveno u korelaciji sa stočarskom proizvodnjom.

Šumarstvo i prerada drveta

- Uzgoj šuma i korišćenje drveta na biološkim i ekološkim principima održanja i očuvanja šuma, unapređenje šumskog fonda i zdravstvenog stanja šuma
- Očuvanje antierozivnih funkcija šuma i strogo kontrolisana sječa za potrebe uređenja skijališta i skijališne infratsrukture.

Zaštita prirode i životne sredine

- Korišćenje i uređenje prostora mora biti u skladu sa zahtjevima zaštite prirode i životne sredine u cjelini, zasnovano na principima održivog razvoja Planskog područja. Koncept održivog razvoja obično se formuliše oko tri ključna pitanja: ekonomska efikasnost, društvena jednakost i ekološka održivost.Ekonomska efikasnost podrazumijeva obezbjeđivanje maksimalne finansijske koristi kroz optimalnu upotrebu prirodnih resursa. Društvena jednakost se bavi konverzijom, očuvanjem i promovisanjem socio-kulturnog diverziteta. Ekološka održivost odnosi se na stopu iskorišćenosti obnovljivih prirodnih resursa koja ne smije biti veća od stope obnove tog prirodnog resursa.

Shodno namjeni pojedinih zona predviđaju se sva infrastrukturna rješenja maksimalno orjentisana na očuvanje prirode i životne sredine u cjelini.

Saobraćajno povezivanje i infrastrukturno opremanje

S obzirom da je Plansko područje slabo opremljeno saobraćajnom i tehničkom komunalnom infrastrukturom, tehnička komunalna infrastruktura kao i saobraćajna infrastruktura su detaljno razrađene u Nacrtu Plana za područja koja se razrađuju u krupnijoj razmjeri, a planska rješenja saobraćajne i tehničke komunalne infrastrukture na ostalim dijelovima Planskog područja su koncipirana i bazirana na rješenjima PUP-a opštine Rožaje i prezentirana na grafičkim prilozima u odgovarajućim sitnijim razmjerama.

U grafičkima prilozima dati su postojeći šumski putevi, biciklističke i pješačke staze, a od glavnih saobraćajnica:

- trase loaklnih puteva ka Bandžovu i Gornjem Bukelju
- trasa lokalnog puta ka Štedimu koja se sada izvodi prema tehničkoj dokumentaciji (izvedena je samo u manjem dijelu od regionalnog puta R-8,Rožaje - Peć ka Kaluđerskom Lazu), kao i
- trase ostalih saobraćajnica koje se planiraju ovom LSL u sklopu naseljskih i turističkih zona.

Komunalna infrastruktura planirana je na način da svi postojeći i planirani sadržaji budu komunalno opremljeni i da se omogući njihovo bezbjedno i kvalitetno funkcionisanje.

4.1.1.2. Prikaz razmatranih varijantnih rješenja i razlozi za odabir planskog rešenja

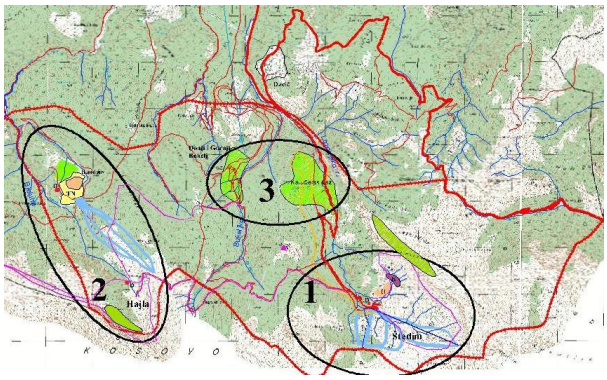
Pri razmatranju mogućih varijanti razvoja Planskog područja, pošlo se od realnih potencijala i ograničenja prostora za razvoj najvažnije planirane namjene - turističkog planinskog rizorta. Izgradnja skijaškog rizorta na Hajli i Štedimu u smislu iskorišćavanja prirodnog potencijala područja doprinijeće razvoju turizma i dodatno uticati na povećanu tražnju za poljoprivrednim i šumskim proizvodima, različitim servisnim uslugama, za nekretninama i dr., čime će se podići atraktivnost i konkurentnost područja i rožajskog kraja u cjelini.

U skladu sa Programskim zadatkom za izradu LSL obrađivač Plana je u Prednacrtu LSL predložio dvije varijante razvoja Planskog područja koje su bazirane na rješenjima PUP-a opštine Rožaje.

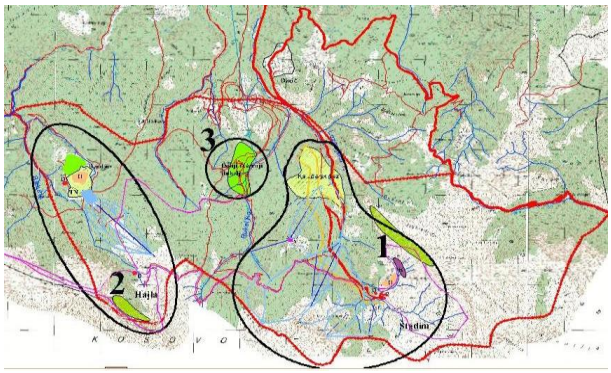
Obije varijante su podrazumjevale razvoj istih turističkih zona - tipičnih cjelina i njihovo opremanje u pogledu smještajnih kapaciteta i ugostiteljskih i sportsko-rekreativnih sadržaja a razlike su se odnosile samo na različitu prospekciju tretiranja prostora u pogledu skijališta.

Varijanta 1 je podrazumjevala razvoj skijališta u nešto skromnijoj mjeri na prostoru iznad Bandžova ka Hajli, kao i na prostoru Štedima od izvorišne zone Lazanjske rijeke ka Ahmici i Rusoliji.

U Varijanti 2 skijališta su znatno zastupljenija u obije zone (Hajle i Štedima), a takođe je planiran i razvoj ski- staza i žičara od Kaluđerskog Laza ka Crnom vrhu, Kraljanskoj šumi (gondola) i Ahmici, gdje se povezuju sa ostalim ski-stazama planiranim i Varijantom 1.



Varijanta 1



Varijanta 2

Dakle, razlika između predloženih varijantnih rješenja ogledala se samo u broju planiranih skijališta, te je Obrađivač LSL bio mišljenja da je u pogledu ekonomičnosti prostorno, saobraćajno, ekonomski, ekološki, tehnički realnija *Varijanta 1*. Razlog za to se ogleda u strukturi neophodnih ulaganja u razvoj skijaških kapaciteta u odnosu na ukupne troškove razvoja turističkog kompleksa. Naime, u strukturi ulaganja u razvoj turističkog kompleksa

veliki dio se odnosi na tehnološku opremu koju čine planirane žičare / gondola, kao i prateći sadržaji za iste. Troškovi aktiviranja i pripremanja zemljišta predstavljaju posebnu stavku, pri čemu su ekološki troškovi i posljedice sječe šume veoma bitni i moraju biti svedeni na razumnu mjeru.Uzimajući u obzir sve ovo i u ovom trenutku relativno nepoznatu očekivanu tražnju za uslugama kao i moguće investitore i njihove mogućnosti, Obrađivač LSL je u Prednacrtu dao preporuku da je *Varijanta 1* realnija.

Multidisciplinarni stručni tim opštine Rožaje koji je analizirao dostavljeni Prednacrt LSL donio je *Zaključak* (br.132 od 16.06.2017.godine) kojim je data jednoglasna preporuka svih članova stručnog tima da se *Varijanta 2* uzme radi dalje detaljne razrade.

S obzirom na ovakav stav Multidisciplinarnog stručnog tima opštine Rožaje, Obrađivač Plana je *Varijantu 2*, kao izabranu varijantu od dvije predložene varijante razvoja Planskog područja iz Prednacrta LSL, dalje detaljno razradio kao osnovni koncept planskog rješenja i za istu pripremio Nacrt LSL.Prilikom izrade Nacrta Plana ovo plansko rješenje je detaljnije proveravano i razrađivano, uz dodatni terenski rad, provjere i konsultacije.

4.1.1.3. Podaci i podloge koji su korišćeni prilikom izrade Plana

Prilikom izrade Plana Obrađivaču su bili na raspolaganju sljedeći podaci i podloge:

- Podaci i podloge dobijeni od strane opštine Rožaje:

- Topografska karta u razmjeri R=1:25000 u digitalnoj fomi

- Orto-foto snimak u razmjeri R=1:25000 u digitalnoj fomi

- Podaci koji se odnose na katastarske parcele:

Prilikom izrade plana Obrađivač nije imao na raspolaganju podatke o katastarskim parcelama i imovinskom stanju. Na osnovu dopisa opštine Rožaje br.656 od 13.09.2017.godine, dobijeno je obrazloženje da je prema podacima dobijenim iz Uprave za nekretnine CG, predmetni lokalitet obuhvaćen tzv. popisnim katastrom (da je izvršeno avionsko snimanje ali da još uvijek nije završena obrada podataka) tako da nijesu u mogućnosti da dostave katastarsku razradu-Parcelaciju planskog područja.
Zbog ovakve situacije sa podlogama u Upravi za nekretnine, Obrađivač je bio prinuđen da urbanističku parcelaciju uradi na osnovu postojećeg stanja parcela na terenu bez potrebnih validnih podataka o katastru nepokretnosti i katastarskim parcelama što je dodatno usložilo i otežalo samu izradu Plana i, s te strane, zahitjevalo obiman terenski rad i anketiranje stanovnštva u vezi imovinskih odnosa. Međutim, s druge strane, ovakav način rada se pokazao dobar iz razloga što su stanovnici i korisnici prostora bili upoznati i uključeni u izradu Plana, te su imali prilike da iskažu svoje potrebe i sugestije još u početnim fazama izrade Nacrta.

- Podaci, mišljenja i uslovi dobijeni od nadležnih institucija:

- Ministarstvo saobraćaja i pomorstva-Direkcija za saobraćaj br.03-3797/2 od 20.04.2017.g.
- DOO vodovod i kanalizacija Rožaje br.362 od 07.04.2017.g.
- CEDIS br.10-10-22300 od 03.05.2017.g.
- Agencija za elektronsku komunikaciju i poštansku djelatnost br.0404-6775/2 od 13.09.2017.g.
- DOO Radio-difuzni centar br.02-4269 od 13.09.2017.g.

- Podloge dobijene na osnovu geodetskog snimanja terena

Za potrebe izrade LSL Programskim zadatkom bila je predviđena izrada topografsko-katastarskih podloga kao obaveza Obrađivača Plana u minimalnoj površini od 800 ha u razmjeri R=1:1000.
U skladu sa zahtjevima iz usvojenog koncepta planskog rješenja, površina planskog područja unutar prostora obuhvata Plana (P=4326,49 ha) ne predstavlja jednu cjelinu već se sastoji od tri cjeline i njihova ukupna površina iznosi 1541,8 ha.
Na osnovu ovoga, Obrađivač je za potrebe detaljne razrade pojedinih funkcija i infrastrukturnih koridora a u skladu sa zahtjevima iz usvojenog koncepta planskog rješenja, izvršio geodetsko snimanje terena i obezbijedio topografsko-katastarske podloge u potrebnoj površini od 1542 ha u razmjeri R=1:1000 (ovjerene od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra) na kojima je urađen Plan.

4.1.2. Prostorne karakteristike predloženog rješenja – koncepcija plana rizorta i podjela na planske jedinice i zone

Razvoj planskog područja zasniva se na razvoju planinskog turističkog rizorta u okviru više planskih cjelina koje su u ovoj LSL detaljno urbanistički razrađene, kao i razvoju ostalih površina u okviru Planskog područja na bazi planskih postavki i uslova PUP-a opštine Rožaje i PP Crne Gore do 2020.godine, koje se odnose, prvenstveno, na razvoj planinske poljoprivrede (stočarstvo) i uzgoja, zaštite i kontrolisanog korišćenja šuma. Na Planskom području moguće je i korišćenje alternativnih izvora energije, kao što je energija vode, vjetra i sunca.
Zaštita prostora i ekološki zahtjevi su imperativ razvoja i aktiviranje svake namjene i izgradnja i korišćenje objekata moraju biti sprovedeni, tj. prethodno analizirani i procijenjeni sa aspekta uticaja na životnu sredinu, u skladu sa zakonskim propisima koji se tiču obaveze izrade procjena uticaja na životnu sredinu i primjene mjera zaštite koje te procjene istaknu kao neophodne pri izradi tehničke dokumentacije, realizacije i funkcionisanja objekata.

4.1.2.1. Koncepcija plana rizorta / planinskih turističkih zona

Koncept **turističkog rizorta** / planinskih turističkih zona na Bandžovu i Hajli po karakteru, kvalitetu, kvantitetu i položaju dominantno je zasnovan na savremenim tržišnim kriterijumima tražnje, konkurentnosti i marketinga turističke ponude, u kontekstu aktualnih trendova razvoja planinskog turizma, i posebno interesovanja inostranih investitora za ulaganja u Crnu Goru, vodeći računa o prirodnim vrijednostima, uslovima i ograničenjima.
Turistički rizort predviđen je kao polivalentni, integralni planinski kompleks sa programskim naglaskom na ekskluzivnom, visoko komercijalnom turizmu. Sadržaji rekreacije i sporta, javnih službi i usluga, kao i saobraćajne i tehničke infrastrukture, predviđeni su takođe u visokom standardu. Posebnu specifičnost rizortu će dati planirani sportsko-rekreativni, rekreativno-zabavni, komercijalni i kulturni sadržaji (posebno glavnog centra u funkciji raznovrsnih oblika istraživanja i prezentacije i popularizacije prirodnih i stvorenih vrijednosti kao i različitih tematskih sadržaja.

Pejzažnim uređenjem slobodnih površina, ozelenjavanjem autohtonim biljnim vrstama, čijem razvoju odgovaraju mikroklimatski uslovi lokacije naselja, obezbjeđuju se odgovarajući standardi i stvara prostor za boravak na otvorenom.

Javne službe i servisi u kompleksu rizorta obuhvataju: posebne službe - gorska služba spasavanja, protivpožarna služba, služba za održavanje puteva; saobraćaj - parkinzi, organizovani javni prevoz; zanatski servisi - tehnička baza skijališta (radionice, magacini, garaže i dr.), servisi sportske opreme, prateći servisi smeštaja i ugostiteljstva, servisi održavanja objekata i komunalne opreme i dr.; zdravstvo-ambulantu i apoteku; prezentacija rekreativne ponude u prostoru, programi edukacije, istraživački punkt, prodavnica suvenira i karata, internet centar, kulturni i zabavni sadržaji i dr.; administracija - centralna recepcija rizorta, putničko-turističke agencije, banke sa menjačnicama, pošta i dr., uz kompletne sadržaje trgovine, ugostiteljstva i dr.

Trgovački sadržaji obuhvataju: komercijalne usluge, objekte hrane i pića, koji će uglavnom biti smješteni u sklopu samih smještajnih objekata (nivo prizemlja), a predvideće se i nekoliko objekata namenjenih isključivo komercijalnim i servisnim sadržajima; s obzirom na veličinu rizorta, a u cilju lakšeg snalaženja, prva faza izgradnje uključivaće i centralnu recepciju i informacijski centar (infopunkt), što će gostima, odmah po dolasku, omogućiti da se lakše orijentišu i pronađu svoj smeštaj; u zonama veće koncentracije korisnika, u zoni izlaznih-polaznih stanica žičara, ukrštanjima ski-staza i ski-puteva mogu se predvideti i prateći uslužni objekti u funkciji skijališta (ski-bifei, javni toaleti i sl.) u manjim objektima, orijentaciono 50-100 m² BRGP.

Turistički kompleksi se sa planiranim kvalitetnim alpskim skijalištima povezuju sistemom žičara i dužih pomoćnih ski-staza, na ravnom ili blago nagnutom terenu većinom osojnih ekspozicija. Ulazi u skijališta za sve alpske skijaše/snoubordere smeštene u okviru rizorta i dnevne izletnike, nalaze se u zoni ski-baza sa početnim stanicama žičara i gondole, raspoređenih u okviru rizorta ili drugih manjih turističkih cjelina okolnih turističkih centara, naselja i punktova.

Od sportsko-rekreativnih sadržaja, u okviru kompleksa turističkog rizorta predviđeni su: posebni ljetnji rekreativno-zabavni kompleksi sa bazenima, sa terenima za male sportove, tenis i skvoš, terenima za zabavu odraslih i djece (kuglana, mini-golf, dječija igrališta i dr.); u zimskom periodu planirani su tereni i bebi-liftovi za škole skijanja (zona za skijaše početnike i igre na snegu) dječija sankališta, klizališta za djecu i odrasle; i dr.; za cjelogodišnje korišćenje planirane su "spa & water park" i rekreacioni centar ; bob na šinama, avantura park,u sklopu kompleksa predviđena su polazišta/terminali i tranzitni punktovi žičara, alpskih, snoubord i nordijskih ski-staza (u zimskom periodu), odnosno izletničkih i planinarskih staza (u ljetnjem periodu) i dr.

4.1.2.2. Podjela na planske jedinice i zone

Osnovni prostorni koncept plana je težio ka multifunkcionalnosti, preklapanju sadržaja ali i određenoj hijerarhiji. Sve ukupno trebalo bi da podrži koncept spajanja dva principa: reda i spontanosti. Cio planinski turistički rizort Hajla-Štedim razvija se paralelno u dvije glavne zone (Hajla-Bandžov i Štedim-Kaluđerski Laz) i zamišljen je kao prožimanje novostvorenih vrijednosti i prirodnih odlika, raznovrsne izgradnje i zelenila, vode, topografije i vizura.

U okviru Planskog područja u okviru dvije osnovne planske zone izdvojeno je pet karakterističnih cjelina raspoređenih u dvije zone:
1) u Zoni 1 Hajla – Bandžov izdvojena je jedna cjelina Bandžov koja obuhvata postojeće naselje Bandžov i planirane turističke i mješovite namjene, zajedno sa zonama za sport i rekreaciju koje se od naselja pružaju ka Hajli (Brahim Breg) ili vodotocima Bjeluhi i Morači.
2) u Zoni 2 Štedim- Kaluđerski Laz izdvojene su četiri cjeline:

- Štedim - obuhvata visoravan Štedim sa novoplaniranim turističkim i sportsko-rekreativnim sadržajima - stazama i žičarama koje se penju ka vrhovma Ahmice, a dopunu turističkim sadržajima čine revitalizovana katunska naselja i pejzažne vrijednosti koje se smiju samo razvijati na postojećim karakteristikama, sa budućom izgradnjom koja mora biti primjerena prirodnom prostoru, objektima male spratnosti, uklopljenim u okolinu, uz prožimanje prirodnog i kulturnog predjela.
- Kraljanska Šuma – obuhvata nove turističke i mješovite namjene i sportsko rekreativne površine koje se iz doline Lazanjske rijeke protežu kroz Kraljansku šumu ka Ahmici i Crnom vrhu.
- Kaluđerski Laz – obuhvata naselje Kaluđerski Laz u dolini Lazanjske rijeke, sa mješovitim i turističkim namjenama i padine ka Crnom vrhu namijenjene sportu i rekreaciji.
- Gornji Bukelj – obuhvata naselje Gornji Bukelj pored rijeke Bukeljke. Cjelina Bukelj namijenjena je mješovitim namjenama (stanovanje i kompatibilni ugostiteljski sadržaji), kao i poljoprivrednim aktivnostima uz mogućnost primarne prerade poljoprivrednih proizvoda u okviru domaće radinosti.
-

4.1.2.2.1. Hajla - Bandžov

Lokalitet Hajla - visokoplaninski skijaško-planinarski-alternativni turizam i aktivnosti obuhvata zonu ispod strmih odseka Hajle ka Bandžovu namijenjenu ski-turizmu zimi i rekerativnim sportskim sadržajima alternativnog turizma ljeti, kao i same planinske litice Hajle prirodno predisponirane za avanturističke ekstremne sportove (alpinizam, paraglajding...). Na padinama iznad Bandžova postoje dobri uslovi za izgradnju žičare i uređenje ski- staza kroz postojeće šumske i pašnjačke komplekse, uz obavezu maksimalnog očuvanja prirodnog ambijenta i šume. Dopunske turističke i rekerativne sadržaje predstavljaju avanturistički park, bob na šinama, biciklističke i planinarske staze i drugi sportski i rekreativni sadržaji.
U zoni planinskog sela Bandžov na neizgrađenim površinama planirana je izgradnja planinskog rizorta sa hotelskim smeštajem tipa rizorta i turističkim naseljem, dopunjenim individualnim kućama, planinarskim domovima ("Bandžov" na obodu naselja i "Grope" na izdvojenoj lokaciji Brahim breg uz skijalište ispod odseka Hajle).
Zona turističkog naselja i višeporodičnih apartmana - pansiona u kućama za iznajmljivanje su planirane kao prostori sa manjim objektima u paviljonskom sistemu pojedinačno postavljenih ili funkcionalno povezanih i zauzimaju obodne lokacije oko centralne zone. Zona hotela - rizorta je u sjevernom dijelu Bandžova, na sada neizgrađenoj livadskoj površini na način da se dobija jedinstvena ambijentalna prostorna cjelina. Takođe, planira se i hotelska zona na ulasku u naselje preko puta planinarskog doma, sa objektima koji će biti vizuelno uklopljeni u okolni šumski predio. Zona mješovite namjene obuhvata individualne jednoporodične i višeporodične kuće sa stambenim jedinicama, ali i kućama, turističkim apartmanima i sobama za iznajmljivanje, obuhvata obodne i centralne zone, a naslanja se na skijalište tako da je obezbijeđena laka pristupačnost stazama i žičari.
Sportsko-rekreativni sadržaji su planirani u zoni ispod hotela i turističkog naselja na sjeveroistočnim padinama na obodu naselja i tu se mogu smjestiti različiti naprijed navedeni sadržaji, a manji rekreativni sadržaji se mogu postaviti i u sklopu parcela namijenjenih turističkom naselju, kao prateći sadržaji.

4.1.2.2.2. Štedim - Kaluđerski Laz - Bukelj

Izuzetno atraktivan predio planinske visoravni Štedima iznad koje se izdižu vrhovi Ahmice, Rusolije, Ašta predodređen je za razvoj ekskluzivnog planinskog rizorta u zonama iznad 1700 m nadmorske visine koje su klimatski i položajno izuzetno pogodne za razvoj zimskog turizma. Planinski pašnjaci i pitome pašnjačke površine u ovoj zoni pružaju dobre uslove i za

ljetnje aktivnosti na ovom prostoru, uređenje avanturističkog parka, vidikovaca, biciklističkih pješačkih staza a u neposrednoj blizini su vrhovi izduženog planinskog grebena Krš kao i planinska kosa Ahmice izuzetno atraktivni za alpiniste.
Osnovnu ugostiteljsku i turističku ponudu obezbijediće planirani hotel-rizort i turističko naselje na prisojnim padinama ispod vrha Ašte, a izuzetno atraktivnu dopunu će predstavljati revitalizovano katunsko naselje Dubovački stanovi - grupacije katuna koje su stopljene sa prirodnom okolinom sa krovovima obraslim travom i eksterijerom i enterijerom tipičnim za katunske naseobine visokoplaninskih crnogorskih predjela. U ovoj grupaciji je već započeta rekonstrukcija i izgradnja par novih objekata, a nedaleko je planinarski dom u izgradnji koji će se, takođe, uklopiti u zajedničku ponudu. Sportsko-rekreativni sadržaji su planirani u zoni ispod hotela, ali i u sklopu parcela namijenjenih turističkom naselju, kao prateći sadržaji. Od ovih osnovnih turističkih i ugostiteljskih sadržaja na Štedimu lak je pristup planiranim skijalištima, žičarama i gondoli kojima će se vršiti transport skijaša.
Zoni Štedima se prilazi iz pravca Kaluđerskog Laza - naselja koje će doživeti transformaciju i revitalizaciju u komplementarnu turističku ponudu osnovnim sadržajima na Štedimu.
Na potezu između Kaluđerskog Laza i Štedima u podnožju Kraljanskih šuma planirane su dvije manje grupacije turističke namjene – prva sa objektima hotelskog tipa, a druga kao turističko naselje. Obije grupacije se nalaze uz lokalni put i od njih se lako pristupa sistemu žičara i skijališnih staza koje vode ka Kraljanskim šumama, Štedimu i Ahmici.
U blizini planinarskog doma na Štedimu, koji je sada u izgradnji, u najnižim zonama ispod Ahmice i planiranog hotelskog sadržaja, u neposrednoj blizini glavne saobraćajnice, urediće se prostor turističkog infopunkta i početna stanica gondole i izgraditi skijališta - više žičara i ski-staza, koje se mogu povezati ostalim žičarama i ski- stazama i sa prostorom Kraljanske šume i Crnog vrha ka kojima polaze žičare iz Kaluđerskog Laza, a ski- staze su umrežene tako da obezbijeđuju dugotrajno skijanje sa mogućnostima preskijavanja.

4.1.2.2.3. Revitalizacija (obnova) seoskih naselja sa planiranjem pratećih sadržaja u funkciji turizma

Unaprijeđenje postojećeg nezadovoljavajućeg stanja sela (demografski, ekonomski, oblikovno) je imperativ budućeg razvoja.
Osnovno plansko načelo razvoja i obnove sela je u polifunkcionalnosti kao načinu lakšeg opstanka i budućeg razvoja. Kombinacijama većeg broja poljoprivrednih, turističkih i uslužnih djelatnosti, omogućiće se stvaranje ambijenta u kojem seoska naselja neće zavisiti samo od jedne privredne orijentacije. Aktiviranjem lokalnih potencijala i motivacije samih stanovnika dolazimo do planiranog zadržavanja stanovništva i ekonomske i socijalne sigurnosti u domaćinstvima.
Razuđenost i tradicionalna usitnjenost zaseoka kao posljedica istorijskih, morfoloških i drugih okolnosti je teško premostiva za društvo slabe ekonomske moći. S obzirom na male gustine izgrađenog zemljišta i njegovog neracionalnog korišćenja u narednom periodu stimulisaće se koncentracija izgradnje radi zaštite poljoprivrednog i šumskog zemljišta.
Preduslov za razvoj i obnovu sela je razvoj lokalne saobraćajne infrastrukture, kao uslov za umrežavanje, kontakt, protok robe i usluga, i način da komunikacija na relaciji selo-centar-selo postane dvosmjerna.
U brdsko planinskom dijelu, razvoj i obnova sela baziraće se na turizmu, proizvodnji autohtonih proizvoda, stočarstvu i kontrolisanoj eksploataciji i primarnoj preradi drveta.
Realizacija planskog zadatka obnove sela, moguća je samo pod uslovom kompletnog komunalnog opremanja naselja, osavremenjivanja infrastrukture, poboljšanja saobraćajne pristupačnosti i opremanja uslužnim i ostalim pratećim sadržajima.

Kaluđerski Laz - selo na prilazu Štedimu i Ahmici, nalazi se u podnožju Crnog vrha stiješnjeno između Crnog vrha i Krša u dolini bujičnog toka Lazanjske rijeke. Revitalizacijom objekata i

naselja u cjelini, opremanjem saobraćajnom i tehničkom komunalnom infrastrukturom omogućiće se da postojeći stambeni objekti mogu služiti i kao komplementarna ugostiteljska ponuda kuća, apartmana i soba za iznajmljivanje. Agro-eko proizvodnja i domaća radinost kao djelatnosti stanovništva veoma su poželjne i komplementarne su turizmu. Pored revitalizacije, na izlazu iz Kaluđerskog Laza ka Štedimu prije prve serpentine, planira se izgradnja smještajnih kapaciteta tipa hotela, turističkog naselja i sl., kao i manje ski-baze odakle bi polazile žičara i ski-staze ka Crnom Vrhu.

Gornji Bukelj – planinsko selo čine zaseoci u dolini riječice Bukeljke ispod Crnog vrha i Muratovog vrha. Revitalizacija će obuhvatiti kako revitalizaciju objekata za stanovanje poljoprivrednih domaćinstava, koji mogu služiti i za izdavanje, tako i saobraćajno povezivanje i komunalno opremanje naselja i povezivanje sa mrežom planinarskih staza. Moguće je i uređenje pojedinih manjih grupcija u vidu etno-sela kao i organizovanje agro-eko proizvodnje i domaće radinosti.

Bandžov - planinsko selo koje će prerasti u izuzetan turistički kompleks sa hotelskim objektima i sadržajima, turističkim naseljem, planinarskim domovima i sl. Revitalizacija postojećih kuća u naselju, kao i obezbjeđenje i unaprijeđenje saobraćajne i prateće komunalne infrastrukture omogućiće i razvoj komplementarne turističke ponude kuća, apartmana i soba za iznajmljivanje koje će se uklopiti u turističko naselje. Pejzažno uređenje naselja mora biti uklopljeno u prirodno okruženje, uz korišćenje autohtonih vrsta. I u ovom naselju agro-eko proizvodnja i domaća radinost kao djelatnosti stanovništva veoma su poželjne i komplementarne su turizmu.

4.1.3. Uslovi u pogledu planiranih namjena

4.1.3.1. Osnovne planirane namjene površina

A) Površine za sport i rekreaciju (SR)

Površine za sport i rekreaciju su površine koje su planskim dokumentom namijenjene prvenstveno razvoju sadržaja koji se odnose na sport i rekreaciju i predstavljaju dopunu turističkim sadržajima za zimsku i letnju turističku ponudu. Dozvoljeni su objekti za opsluživanje namjene, koji se ambijentalno uklapaju u pejzaž i to objekti otvorenog ili zatvorenog tipa, kao što su:

- sportski tereni (tenis, odbojka, košarka i sl)
- biciklističke i planinarske staze, avantura park, zip-lajn, džip-reli, itd. trim staze, staze za jahanje konja sa pratećim zatvorenim prostorima,
- uslužni objekti (restorani, kafei, svlačionice, vidikovci itd.)
- objekti i oprema visinskog transporta
- objekti u funkciji razvoja sportskih sadržaja

<u>Zimska ponuda - skijališta i skijališna infrastruktura</u>

<u>Prirodne karakteristike - kriterijumi</u>

Pogodnosti

- trajanje snijega najmanje tri mjeseca u sezoni, u visini koja omogućuje skijanje (na planskom području je trajanje snijega znatno duže, pogotovo na osojnim padinama koje u zonama planiranim za skijališta dominiraju i gdje se snijeg zadržava i po šest mjeseci u toku godine)
- padine nagiba 10% do 60% na kojima se postavlja alpsko skijalište
- severno orjentisani tereni saklonjeni od uticaja južnih vjetrova i osunčanosti
- teren bez većih preloma i stjenovitih kaskada koje bi ugrožavale korisnike

- terenske mogućnosti za izgradnju i uređenje "prostornog skijališta" s mogućnošću preskijavanja celokupnog ski – prostora
- povoljan pristup, automobilskim putem, do polaznih stanica žičare

Ograničenja
- Nema po pitanju funkcija i prostora
- Nadmorska visina teritorije planiranog skijališta (1600-2000m)

Status
- Pretežno zemljište u Državnoj svojini (Štedim,Kraljanska šuma i Kaluđerski Laz)
- Pretežno zemljište u Privatnoj svojini (Bandžov-Hajla)
- Planirano skijalište je pretežno pod šumom 70%
- Podloga je karst- vodopropusna sa puno vrtača

Uređenja i opremanja skijališta

Ski tereni i ski-staze
Prostor ski staza je orjentaciono prikazan, realizacija će se sprovoditi na osnovu urbanističko arhitektonskog rješenja, koje će se definisati u okviru projektne dokumentacije. U okviru tehničke dokumentacije će se na prostoru skijališta odrediti egzaktan položaj ski-liftova, staza, objekata za dodatne zimske aktivnosti i pratećih infrastrukturnih objekata kao i položaj objekata za potrebe vještačkog snijega.

Izgradnja ski terena podrazumijeva sistem ski-liftova i staza, izgradnju objekata za uslužne djelatnosti, kao i objekte za dodatne zimske aktivnosti kao što su klizanje na otvorenom, "snow tubing" i nordijsko skijanje.
U okviru objekata za uslužne aktivnosti potrebno je obezbijediti: restorane, kafe, objekte za iznajmljivanje ski/snowboarding opreme, kontrolno-bezbjednosni punkt, školu skijanja, kancelarije za administraciju, toalet i slično.
Restorani i kafei se mogu organizovati na više lokacija – kako u zonama ski-baza na Bandžovu i Štedimu, odnosno u zonama Kaluđerskog Laza i podnožja Kraljanskih šuma, tako i na lokacijama gde se staze i žičare međusobno spajaju, na poziciji Crnog Vrha, Kraljanskih šuma (prevoj ka vrhu Ahmice), pri čemu su ove visoke pozicije pogodne i za vidikovce.
Moguća je fazna realizacija ski terena, koja će se definisati u okviru urbanističko arhitektonskog rješenja.

Ski-baze
Planirano je formiranje nekoliko ski-baza koje će služiti kao stjecišta skijaških staza i polazne stanice žičara. Jedna se planira na Banžovu, a ostale su na pozicijama Štedima i potezu Kaluđerski Laz – Štedim.

a) Na Bandžovu ski-baza zauzima dio terena blagog nagiba (između 0 i 10%), koji je idealan za formiranje ski-baze, u okviru koje je planiran novi servisni objekat sa polaznom stanicom žičare sa tehničkom bazom, a u neposrednoj blizini planirani su i smještajni kapaciteti. Izgradnjom ski baze će se obezbijediti bezbjedno odvijanje svih aktivnosti skijaša na stazama i žičari, uslovi za njihovo bezbjedno zaustavljanje i odmor, kao i okrijepljenje i popravku ski-opreme po potrebi.

b) Na Štedimu ski-baza obuhvata dvije lokacije:
- polaznu stanicu gondole sa tehničkom bazom gde je osim stanice gondole planirano i lociranje nekih komercijalnih sadržaja i usluga u funkciji skijanja

- Baranski stanovi - stjecište skijaških staza i žičara sa tehničkom bazom koje polaze ka Ahmici sa sadržajima planiranim kao na ski-bazi na Bandžovu.

c) U Kaluđerskom Lazu, kao i na potezu od Kaluđerskog Laza ka Štedimu u dolini Lazanjske reke ispod Kraljanskih šuma, polazišta žičara sa tehničkim bazama i skijaških staza ispod Crnog Vrha i Kraljanskih šuma su manje zone sa osnovnim sadržajima ski-baze za transport skijaša žičarama i bezbjedno zaustavljanje i odmor gdje, pored polazne stanice žičare, postoje i uslovi za privremeno stacioniranje mobilnog punkta gdje skijaši mogu kupiti topli napitak i sl..

Staze za alpsko skijanje

- Trase ski staza postavljaju se upravno na nagib padine, izbjegavajući nagle zavoje i prelomnice na terenu, provalije, odsjeke, jame, jaruge - sva opasna mjesta
- Trase ski staza gdje god je moguće postaviti izvan zone šume- izbjegavati sječu
- Trase ski staza generalno postavljati na planinskim terenima na kojima je trajanje snijega preko 3 (tri) mjeseca u zimskom periodu, na visinama preko 1000m n.v. na sjevernim, i preko 1600m n.v. na južnim padinama)
- U zavisnosti od podloge visina sniježnog pokrivača na kome se formira skijalište je 20-30cm na travnatoj podlozi i 50-70cm na stjenovitoj i žbunastoj podlozi
- Trase ski staza postavljati na nagibima od min.15%do maks 45% nagiba padine (obrada staze sa tabačem snijega bez vitla). U ekstremnim slučajevima i do 60% nagiba padine (obrada staze obavezna tabačem sa vitlom i ankerima).
- Dozvoljeni bočni nagibi trase ski staze maks.do 15% na dužini maks 200m
- Širina staza u šumskom pojasu maksimalno 50m a može varirati od 25 do 50m. Na livadama širina može biti i veća od 50m, a konačna širina će se odrediti kroz izradu urbanističko arhitektonskog rješenja i tehničke dokumentacije za izgradnju ski-staza.

Staze za nordijsko skijanje

Pored osnovnih standarda u pogledu ekspozicija, vegetacije, klimatskih uslova i sl., za nordijsko skijanje je moguće koristiti i sve druge staze koje se u ljetnjem periodu koriste za pješačenje, biciklizam, turno skijanje i sl..

Poligoni

- Prostori u funkciji skijališta koji su posebno obeleženi, opremljeni i uređeni, imaju status poligona posebnih namjena i koriste se po specifičnim režimima i programima za svaki pojedinačno. Standardu i normativi za svaki od poligona sadržan je u okviru izvođačkog projekta, koji je neophodan za svaki poligon pojedinačno. Ovo je uslovljeno programom i namjenom svakog poligona.
- Prostori u funkciji žičara, koji nisu uređeni, opremljeni i obeleženi kao ski staze ili poligoni, koriste se za slobodno skijanje i na sopstveni rizik skijaša/snoubordera.

Napomena: ski staze i poligoni smatraju se završenim i spremnim za eksplataciju, samo ako su obavljeni svi antierozioni radovi, kompezaciona pošumljavanja i regulacija površinskih voda. Staze se moraju zatraviti, tako da se mogu koristiti i na minimalnom snežnom pokrivaču 20/30cm bez rizika od povređivanja korisnika ili oštećenje opreme

Turno skijanje

Turno skijanje odvija se po terenu nagiba nevećeg od 20°. Moguće je organizovati višednevne ture sa vodičima.

Vertikalni transport – žičare (sedežnice i kabinska žičara – gondola)

U okviru tehničke dokumentacije će se na prostoru skijališta odrediti egzaktan položaj svih elemenata ski-liftova i pratećih infrastrukturnih objekata.

- Trase žičare postavljene su tako da omoguće povezanost svih staza u sistem jedinstvenog prostornog skijališta
- Zbog klimatskih specifičnosti (vjetar, niske temperature) vrijeme prevoza na otvorenim žičarama je maks 10 minuta pri brzini od 2,5 do 5m/sec. To određuje maksimalnu dužinu otvorenih sjedežnih žičara na 2500m
- Dužine žičara tipa ski lift/vučnica kreću se od min 300m do maks 1500m.
- Maksimalna dužina kabinskih žičara / gondola trenutno u svijetu je 6000m. Ovaj tip žičare primenjuje se kao ulaz u prostor skijališta, pri savladavanju velikih distanci i denivelacija ili reljefnih ograničenja/specifičnosti.

Ljetnja ponuda

U cilju podsticanja maksimalnog produženja turističke sezone i povećanja stepena iskorišćenosti kapaciteta turističke ponude ovog područja, potrebno je potencirati razvoj ljetnjeg turizma, sa obzirom na postojeće mogućnosti i predispozicije. Kombinovana ponuda sportsko–rekreativnog, seoskog, etno-eko, poslovnog i drugih oblika turizma, zadovoljava potrebe ljetnjeg turizma u pogledu sadržaja i kapaciteta. Pored toga postoje sadržaji čija se aktivnost vezuje, u najvećoj mjeri, za ljetnji period.

Bob na šinama

Bob na šinama je zabavni adrenalinski sadržaj koji predstavlja ljetnju planinsku atrakciju ali se može koristiti i zimi. Objekat boba obuhvata trasu za kretanje boba sa dvije šine i pratećim objektom garaže za smještaj voznih sanki i kućicu za prodaju karata, slika i kontrolu rada instalacija. Široka staza sa dvije cijevne šine garantuje optimalnu stabilnost u krivinama, bez prevrtanja, glatku vožnju i udoban i bezbjedan osjećaj za vozače. Staza za bob je predviđena za spuštanje kroz šumsko prirodno okruženje, tako što se trasa cijele staze nalazi u šumskom okruženju. Dužina staze je do 600m a maksimalna brzina na bob-stazi je 60 kilometara na sat.
Planirati konstrukciju od nerđajućeg čelika i postaviti je na 1 do 6m iznad tla. Instalaciju opremiti specijalnim sankama pričvršćenim na šinski sistem koje mogu koristiti odrasli i djeca u pratnji odraslih na dvosjednim sankama. Kretanje boba se vrši usled prirodnog nagiba na kružnoj stazi. Sanke opremiti sigurnosnim pojasevima, a da bi se izbjegli problemi sa bezbjednošću planira se pretežno ograničenje brzine na 40km/h.
Objekti polazne i završne stanice sa garažom su prizemni drveno-montažni, sa fasadom od drvenih talpi. Objekat za prodaju karata je površine oko 3m^2, a objekat za garažiranje 15m^2. Ispred ulaza u kućicu nalazi se pokriveni armirano-betonski plato, čiji krov je jedinstvena čelična krovna konstrukcija cijelog objekta, garaže i kućice zajedno.
Konstrukciju šina za bob uraditi u svemu po tehničkoj dokumentaciji i specifikaciji proizvođača.

Zip lajn

Zip lajn – adrenalinska staza za spuštanje niz sajlu, predstavlja dodatni zabavni sadržaj koji se može koristiti ljeti i zimi, ima mogućnost korišćenja u svim vremenskim uslovima.
Dužina instalacije trase za spuštanje je oko 150m, sa dvije platforme na oba kraja. U zavisnosti od dužine spuštanja mogući kapacitet je 15-30 osoba/sat.
Platforme planirati na betonskim stopama i opremiti ih stepeništem za ukrcavanje i iskrcavanje sa zaštitnim mrežama i bezbjednosnim oblogama. Kod izlazne platforme planira se objekat površine 4m^2 za smještaj instruktora, opreme i posjetilaca. Objekat planirati od jednostavne drvene konstrukcije, obložen drvetom i postavljen na armirano-betonske temelje.
Svi metalni djelovi instalacije moraju biti zaštićeni od korozije, a drveni djelovi od vlage, truljenja i insekata. Montaža instalacije ne smije narušavati prirodno okruženje terena - planirati minimalne građevinske radove.
Sve radove izvesti po projektno tehničkoj dokumentaciji i specifikaciji proizvođača.

Avantura park

Avantura park postaviti na dijelu terena sa blažim nagibom, odnosno, 80% površine parka treba da bude na nagibu ne većem od 5%. Površina potrebna za avantura park je oko 5000m^2. Park planirati sa sadržajima za korišćenje tokom cijele godine, tako da park bude izuzetno atraktivan i u zimskom periodu, naročito u popodnevnim satima kada se aktivnost odvija iznad sniježne bjeline, pod svetlima reflektora.

Takođe, park predvidjeti za korisnike različitog uzrasta ali tako da deo za najmlađe korisnike, bebi park, bude prostorno izdvojen; 1/4 parka za najmlađe korisnike (5-8 godina), a ostatak za djecu i odrasle (djeca minimalne visine 130cm); dio parka predvidjeti za mini poligon za obuku. Prepreke i sprave rasporediti po težini, dužini i načinu prelaska.

Sadržaji parka:Planirati park od minimalno 18 prepreka (staza) na površini od oko 5000m^2, tako da može da ih koristi velika većina korisnika, i to tako da dio parka bude slobodno-stojeći, bez oslanjanja na postojeće drveće a dio sa oslanjanjem na drveće i to tako da se drveće što manje ošteti i optereti.

Predvidjeti dekorativnu ulaznu kapiju u park i drvenu info tablu sa mapom parka.

Na ulaznom dijelu postaviti pano sa pravilima korišćenja.

U dijelu za najmlađe korisnike (bebi park) predvidjeti djeci zanimljive sadržaje sa opremom maksimalne bezbjednosti. Kompozicija mora biti atraktivnih boja i oblika sa mnoštvom zanimljivih detalja što bi igru učinilo interesantnom, kao što su mini drveni lavirint sa preprekama, mreže, penjalice, mini drvene kule za penjanje, čičak zid i sl.

U okviru drugog dijela parka (za djecu i odrasle) planirati sledeće sadržaje: viseći mostovi i prepreke, viseće mreže, tarzan linije, paukove mreže od užadi, cik-cak mostovi, prečka-most, kretanje surf daskom i sl. Prosejčna dužina prepreka je oko 6m.

U okviru parka predvidjeti pored osnovnih prepreka i ministjenu ili drveni zid za penjanje sa minimum 12 hvatova.

Planirati i stazice kroz park, oivičene drvenim oblicama.

Uslovi izgradnje: Izraditi projektno tehničku dokumentaciju potrebnu za dobijanje odgovarajućih dozvola nadliježnih organa, a nabavku, prefabrikovanje i montažu na terenu, potrebnog materijala za izradu prepreka na drvenim stubovima izvesti prema idejnom rješenju u projektnoj dokumentaciji.

Park mora biti ekološki orjentisan. Platforme postaviti tako da se drveće koje se koristi maksimalno zaštiti. Za sve drvene elemente koristiti adekvatnu zaštitu od vlage, truljenja i insekata. Svi metalni dijelovi moraju biti zaštićeni od korozije.

Konstruktivne i noseće stubove za platforme dimenzionisati da budu oko 6m dužine, prečnika 30cm, obrađeni, zaštićeni i ubetonirani preko metalne konstrukcije u betonsku stopu.

Montaža instalacije ne smije narušavati prirodno okruženje terena.

Za prepreke na drveću za dio parka za odrasle koristiti ličnu zaštitnu opremu po principu "viaferrata" ili ekvivalentnu; za prepreke na drveću za deo bebi parka kao zaštitu korisnika koristiti neprekidni, zatvoreni, kružni sistem sa klizačima.

Ogradu oko parka izraditi od kombinacije drvenih stubova i užeta.

Planirati minimalne, neophodne građevinske radove.

Predvidjeti radove na zatrpavanju na potrebnim lokacijama i parternom uređenju parka.

Brdske biciklističke i planinarske staze

Brdske biciklističke staze ljubitelji planinskog biciklizma koriste tokom ljetnje sezone. Planiraju se najmanje četiri planinarske staze i više biciklističkih koje su međusobno povezane. Uspon bicikala moguće je obezbijediti i uz pomoć posebnih držača za bicikle na ski žičari.

Trase biciklističkih staza moguće je u nekim dijelovima opremiiti posebnim preprekama koje bi predstavljale veliki izazov za sve korisnike brdskog biciklizma. Moguće je urediti i posebne biciklističke parkove koji čine staze različitih težina i prepreka i time dati još jedan zezonski adrenalinski sportski sadržaj.

Osim staza planira se i poseban poligon za provjeru i usavršavanje biciklističkih vještina.
Prosječan nagib staza u zavisnosti od težine staza:
- početnička staza prosječno 7%
- srednja težina 7-10%
- teška staza prosječan nagib 8 % a prelazi i 10%

Visine prepreka u zavisnosti od težine staza je od 0,5 do 1m.
Brdske biciklističke staze izgraditi u skladu sa pravilima o zaštiti životne sredine tako da ne ugrožavaju prirodno okruženje.

Džip reli
Džip reli je idealan za ljubitelje avanturizma. Odvijaće se po zahtjevnim trasama koje prolaze kroz atraktivne lokacije. Neophodno je da pozicije staza budu utvrđene i da se ne preklapaju sa skijaškim alpskim stazama kako bi se očuvala podloga skijaških terena za alpsko skijanje.

Paraglajding
Lokacije koje služe za polijetanje paraglajdera moraju imati kolski pristup i minimalno potrebnu dužinu za zalet i polijetanje paraglajdera.

B) Površine za turizam (T1, T2 i T3)

Primarni turistički objekti za pružanje usluge smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića:

- *Hotel & resort (T1)* – kategorije od 3* do 5*, na atraktivnoj lokaciji, pored smještajnog dijela obuhvata i druge sadržaje za sport i rekreaciju, zabavu, šoping, konferencije i sl. (welness/spa, zimski, kongresni, zdravstveni itd.)

Koncept turističkog rizorta po karakteru, kvalitetu, kvantitetu i položaju dominantno je zasnovan na savremenim tržišnim kriterijumima tražnje, konkurentnosti i marketinga turističke ponude, u kontekstu aktuelnih trendova razvoja planinskog turizma, i posebno interesovanja inostranih investitora za ulaganja u Crnu Goru, vodeći računa o prirodnim vrijednostima, uslovima i ograničenjima.
Turistički rizort predviđen je kao polivalentni, integralni planinski kompleks sa programskim naglaskom na ekskluzivnom, visoko komercijalnom turizmu. Sadržaji rekreacije i sporta, javnih službi i usluga, kao i saobraćajne i tehničke infrastrukture, predviđeni su takođe u visokom standardu. Posebnu specifičnost rizortu će dati planirani sportsko-rekreativni, rekreativno-zabavni, komercijalni i kulturni sadržaji (posebno glavnog centra u funkciji raznovrsnih oblika istraživanja i prezentacije i popularizacije prirodnih i stvorenih vrednosti kao i različitih tematskih sadržaja.

➢ *Turističko naselje (T2*) - kategorije od 3* do 4*, u okviru više odvojenih funkcionalnih građevinskih jedinica obuhvata objekte za smještaj, restoran, manje sportske terene i druge vidove rekreacije za odrasle i djecu.

➢ *Etno-selo (T2)* - u zoni 2 Štedim – Kaluđerski Laz - postojeći katuni (Dubovički stanovi na Štedimu, u prvom redu) koji kroz revitalizaciju / rekonstrukciju prerastaju u etno-selo, cjelinu izgrađenu i uređenu u tradicionalnom i autentičnom stilu.

Komplementarni ugostiteljski sadržaji za pružanje usluge smještaja i usluge pripremanja hrane i pića:

➢ *Kuća za iznajmljivanje, turistički apartman i soba za iznajmljivanje (T3)* - u Kaluđerskom Lazu i Bandžovu - kategorije od 1* do 4*, u autonomnim objektima koji se izdaju sa sopstvenim dvorištem

➢ *Planinarski dom (T3)* na Štedimu ispod vrha Ašte (u izgradnji), na lokaciji Brahim breg ispod odseka Hajle i na Bandžovu (postojeći) - minimalno treba da sadrži recepciju, zajedničku trpezariju sa kuhinjom, zajedničke toalete i kupatila, a ovoj ponudi se pridružuje i postojeći restoran "Dermandoo" u naselju Bandžov.

➢ *Kamp (T3)* - moguće uređenje dvije manje lokacije na (po jedna na Štedimu i Bandžovu), opremljene osnovnim infrastrukturnim objektima i uređene u skladu sa zakonom.
U sklopu kompleksa kampa dozvoljena je izgradnja centralnog objekta.
Pored centralnog objekta dozvoljena je izgradnja i drugih, manjih pratećih objekata, sanitarnih blokova, nadstrešnica, vodeći računa o postojećoj valorizaciji stabala i slobodnim površinama
Izbor preovlađujućih vrsta drveća i šiblja treba da odgovara prirodnoj potencijalnoj vegetaciji.
Ograđivanje: kamp kao "ugostiteljski objekat" za smeštaj na otvorenom mora da bude ograđen prirodnom ili veštačkom ogradom.

C) Mješovite namjene -površine za stanovanje - revitalizaciju naselja u funkciji turizma i stanovanja

Unaprijeđenje postojećeg nezadovoljavajućeg stanja sela (demografski, ekonomski, oblikovno) je imperativ budućeg razvoja.
Osnovno plansko načelo razvoja i obnove sela je u polifunkcionalnosti (mješovitost namjena) kao načinu lakšeg opstanka i budućeg razvoja. Kombinacijama većeg broja poljoprivrednih, turističkih i uslužnih djelatnosti, omogućiće se stvaranje ambijenta u kojem seoska naselja neće zavisiti samo od jedne privredne orijentacije. Aktiviranjem lokalnih potencijala i motivacije samih stanovnika dolazimo do planiranog zadržavanja stanovništva i ekonomske i socijalne sigurnosti u domaćinstvima.
Razuđenost i tradicionalna usitnjenost zaseoka kao posljedica istorijskih, morfoloških i drugih okolnosti je teško premostiva za društvo slabe ekonomske moći. Obzirom na male gustine izgrađenog zemljišta i njegovog neracionalnog korišćenja u narednom periodu stimulisaće se koncentracija širenja izgradnje radi zaštite poljoprivrednog i šumskog zemljišta.
Preduslov za razvoj i obnovu sela je razvoj lokalne saobraćajne infrastrukture, kao uslov za umrežavanje, kontakt, protok robe i usluga, i način da komunikacija na relaciji selo-centar-selo postane dvosmjerna.

Mješovite namjene planirane su za izgradnju stambenih objekata za život stanovništva i boravak turista – kućama za iznajmljivanje, turističkim apartmanima, kao i revitalizovanim katunskim objektima koji mogu biti organizovani i u vidu etno-sela, pri čemu se mogu graditi

objekti koji ne ometaju osnovnu namjenu i koji služe svakodnevnim potrebama stanovnika i turista i to:

- komercijalni i uslužni objekti - prodavnice i zanatske radnje, koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika i turista,
- poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima,
- ugostiteljski objekti i manji objekti za smještaj,
- objekti za upravu,
- vjerski objekti,
- objekti za kulturu, zdravstvo i sport i rekreaciju
- ostali objekti društvenih djelatnosti.

Dozvoljeni su i manji privredni objekti, magacini, ili ekonomski objekti u funkciji razvoja agroproizvodnje, odnosno prerade poljoprivrednih proizvoda i objekti koji ne predstavljaju bitnu smetnju pretežnoj namjeni; komunalno-servisni objekti javnih preduzeća i privrednih društava koji služe potrebama područja.

D) Ostale površine i namjene u funkciji turizma, stanovanja i održivog razvoja

Potencijali prostora su osnova i za druge vidove turizma (izletnički i obrazovno - rekreativni (školski, obrazovni, omladinski, ekskurzioni). Nesmetano funkcionisanje svih sadržaja uz obezbjeđenje zaštite prirodnih/ekoloških/ambijentalnih vrijednosti kraja mora da bude u tijesnoj međusobnoj sprezi, uz minimiziranje eventualnih međusobnih štetnih uticaja.

Etnografski motivi, folklor, arhitektura, stari zanati, gastronomija, tradicionalno gostoprimstvo i očuvana priroda su glavna obilježja rožajskog kraja i sjeveroistočne Crne Gore.

Pješačke staze, fudbalski, teniski i košarkaški tereni na otvorenom, kao i zatvoren bazen, zatvorena sportska sala, bilijar sale, teretane i fitnes klubovi itd., u okviru smještajnih objekata, predstavljaju sadržaje koji čine segment ponude obrazovno - rekreativnog turizma, ali i eksluzivnih resort objekata.

U cilju aktiviranja ovog vida turizma koji podrazumijeva organizovanje izleta i ekskurzija (obrazovnih - obilaske kulturno istorijskih spomenika, parkova prirode i prirodnih vrijednosti, itd., i sportskih - organizovanje takmičenja) potrebno je:

- da programi budu osmišljeni tako da objedinjuju ponudu koja se zasniva na bogatoj kulturno-istorijskoj baštini i prirodnim karakteristikama rožajskog kraja i sjeveroistočne Crne Gore, uz organizovanje različitih aktivnosti - sportskih takmičarskih turnira u prirodi (ekstremni sportovi - paraglajding, biciklističke i moto trke, fudbalske, košarkaške, odbojkaške utakmice, vaterpolo turniri i sl.) ili slikarskih kolonija, kurseva fotografisanja, kulinarstva itd;
- obezbjediti okolinu prirodnog ili kulturnog dobra i u zavisnosti od stepena ugroženosti obezbijediti pristup turistima kako ne bi došlo do devastacije lokaliteta;
- izgraditi, komunalno opremiti, markirati šetačke staze, obiljeležiti prilaze (info paneli, informativni punktovi, rasvjeta, korpe za odlaganje otpada, toaleti i sl.), kako bi se turistima obezbijedio lakši pristup;
- strogo definisati kretanje motornih vozila, obezbijediti parking prostore u neposrednoj blizini lokaliteta;
- evidentirati sve spomenike kao i prirodne rijetkosti na planskom području, napraviti bazu podataka, koja treba da sadrži sve informacije o prirodnim i kulturnim dobrima (položaj, obuhvat i sl.);
- navedenu bazu redovno ažurirati, obezbjediti dostupnost na internetu, kako bi se turisti informisali o atraktivnim turističkim lokalitetima (kako doći do lokaliteta, vrijeme otvaranja i zatvaranja lokaliteta za posetioce i sl.);
- potrebno je formiranje aktivnog foruma na internetu (uz korišćenje baze), na kom bi administratori odgovarali na pitanja korisnicima, tj. bila bi omogućena komunikacija između zainteresovanih turista i stručnih lica, o pitanjima vezanim za ponudu na planskom području;

- na planski uređenim lokacijama formirati auto-kampove;
- urediti / izgraditi vidikovce, na atraktivnim lokacijama;
- urediti "ozonske" staze i
- povezati turističku ponudu sa turističkom ponudom u okruženju (turistički centri, i ostali sadržaji ponude u širem prostoru).

E) Poljoprivredno zemljište (prema odredbama PUP-a opštine Rožaje)

Poljoprivredno zemljište na prostoru u zahvatu LSL se koristi u skladu sa odredbama PUP-a opštine Rožaje i zakonske regulative. Prema odredbama PUP-a opštine Rožaje na poljoprivrednim zemljištu dozvoljena je:

- izgradnja objekta u funkciji poljoprivrede:

a) poljoprivreda i poljoprivredna proizvodnja (ekonomski, pomoćni, poslovni, mini farme),

b) poljoprivredna domaćinstva.

- Stambenih, stambeno-poslovnih i poslovnih objekata zaokruživanjem postojećih građevinskih područja naselja u zonama u kojima je započeta izgradnja, kao i u drugim zonama u kojima postoji opšti interes za sprovođenje određenog programa izgradnje, prioritetno na zemljištu nižeg boniteta (III-VIII kategorije), pod uslovom da ona nije u suprotnosti sa javnim interesom i da ne opterećuje životnu sredinu.
- Izgradnja objekata turizma, sporta i rekreacije i drugih javnih funkcija (prednosno na III-VIII kategoriji),
- Komunalni objekti,
- Prostori i objekti za eksploataciju mineralnih sirovina (eksploataciju kamena izvan turističkih i naseljskih zona u skladu sa Zakonom),
- Izgradnja objekata i koridora saobraćajne i komunalne infrastrukture.

Uređivanje i izgradnja vršiće se na osnovu pravila građenja definisanih za te namjene unutar građevinskih područja naselja, na osnovu odgovarajućeg prostorno – planskog dokumenta ili direktnom primjenom opštih pravila uređenja (OPU) i opštih pravila građenja (OPG) PUP-a u skladu sa zakonskom propisima.

a) *Poslovni objekti u funkciji poljoprivrede, objekti namijenjeni za smještaj poljoprivredne mehanizacije i skladištenje poljoprivrednih proizvoda* gradiće se uz primjenu higijensko – tehničkih, ekoloških, protivpožarnih i drugih uslova i uz potrebnu infrastrukturnu opremljenost: put, elektrosnabdijevanje, eventualno i sanitarna voda, vodonepropusne septičke jame i dr.
Osim opštih pravila uređenja i građenja utvrđenih ovom LSL i PUP-om, pravila uređenja i građenja se utvrđuju i tehničkom dokumentacijom koja će se izraditi za svaki pojedinačni slučaj.

Mini farme
Mini farme su objekti koji su manji od minimalnog kapaciteta za koji se Zakonom određuje obavezna izrada procjene uticaja na životnu sredinu.Izgradnja kompleksa mini farmi vršiće se na osnovu posebne planske dokumantacije, u skladu sa zakonskim propisima.Za farme većeg kapaciteta obavezna je izrada procjene uticaja na životnu sredinu, u skladu sa propisima.

Dozvoljeni maksimalni kapaciteti mini farmi u skladu sa namjenom:

- Objekti za intezivan uzgoj i držanje živine kapaciteta (do 1000 mjesta za intenzivan tov mladih piladi, do 500 mjesta za kokoške nosilje, do 500 mjesta za tovnu perad, do 200 mjesta za tovne ćurke.

- Objekti za intezivan uzgoj goveda kapaciteta: do 50 mjesta za goveda, do 50 mjesta za telad.
- Objekti za intezivan uzgoj konja kapaciteta: do 50 mjesta za konje za jahanje.
- Objekti za intezivan uzgoj životinja sa plemenitim krznom kapaciteta do 300 mjesta za životinje sa plemenitim krznom.
- Objekti za intezivan uzgoj mješovitog sastava kapaciteta da zbir procentualnog udijela iskorišćenosti mjesta za pojedine vrste dostiže vrijednost 100.
- Intezivan uzgoj riba kapaciteta: do 2 t godišnje

Dozvoljene vrste objekata u okviru mini farmi:
Ekonomsko-proizvodni objekti u zavisnosti od vrste proizvodnje su:
- osnovni objekat za određenu proizvodnju stočarskih proizvoda,
- objekti ili prostorije za smještaj, čuvanje i doradu stočne hrane,
- objekti za prikupljanje i uskladištenje otpadnih materijala,
- objekti ili uređaje za utovar i istovar žive stoke (po potrebi).

U slučaju kada se ne predviđa stalni boravak vlasnika i porodice na farmi, stambeni objekat se zamjenjuje odgovarajućom prostorijom za privremeni boravak.

Minimalna veličina parcele za izgradnju pojedinih mini farmi je 0.5 ha**.** Građenje mini farme može se odobriti i na parceli manjoj od 0.5 ha ukoliko se u neposrednoj blizini poljoprivrednog domaćinstva nalazi poljoprivredno zemljište vlasnika.
Ekonomsko proizvodne objekte izvesti u svemu prema propisima za određenu namjenu u skladu sa izabranim tehnološkim rješenjem.
Pravila građenja za stambeni objekat u okviru mini farmi identična su pravilima za stambeni objekat u okviru poljoprivrednog domaćinstva. Maksimalna veličina stambenog objekta u funkciji poljoprivrednog domaćinstva je 200m^2.
Ukoliko se na planskom području grade farme za intenzivan uzgoj stoke, udaljenost od objekata za stanovanje i smještaj turista, sportsko-rekreativnih i drugih javnih kompleksa mora biti u skladu sa Zakonom i drugim pravilnicima koji regulišu ovu oblast.
Farma mora biti snabdjevena dovoljnom količinom vode za piće iz organizovanog, individualnog vodovoda ili bunara, koja mora biti kontrolisana i mora da ispunjava standard za pijaću vodu.
Za pranje objekata i puteva može se koristiti i voda koja ne ispunjava standard za pijaću vodu.
Odvođenje otpadnih voda vršiće se tako što će se:
- atmosferske vode ulivati u kanalizaciju ili u prirodni recipijent bez prečišćavanja,
- otpadne vode koje nastaju tokom proizvodnog procesa ili pranja objekata i opreme obavezno sakupljati u vodonepropusne ispuste i prečišćavati pre ispuštanja u prirodne recipijente;
- odvod otpadne vode na obradive površine mora biti u skladu sa propisima kojima se uređuje zaštita životne sredine;
- fekalne vode sakupljati u odvojene septičke jame ili ispuštati u kanalizaciju.

Prostor za odlaganje i zbrinjavanje stajskog đubriva iz objekta mora biti smješten, odnosno izgrađen tako da se spriječi zagađivanje okoline i širenje uzročnika zaraznih bolesti životinja i ljudi, nasuprot pravcu glavnih vjetrova i mora da bude udaljen najmanje 50 metara od objekta za uzgoj životinja.

Ribnjaci
Za izgradnju odnosno rekonstrukciju ribnjaka na poljoprivrednom zemljištu potrebni su saglasnost nadležnog Ministarstva i vodni uslovi nadležnog subjekta uz slijedeće tehničke uslove:
- granice ribnjaka moraju biti označene vidljivim oznakama,

- ribnjak mora da raspolaže uređajima za upuštanje i ispuštanje vode, uređajima za regulisanje nivoa vode, kao i uređajima koji sprječavaju prolaz riba, riblje mlađi i ikre u ili iz ribnjaka,
- ribnjak mora biti zaštićen od poplava;
- za uklanjanje smeća i štetnih otpadaka iz ribnjaka mora postojati uređeno mjesto ili izgrađen tehnički uređaj, koji onemogućava zagađenje ribnjaka i njegove okoline;
- ukoliko je moguće ribnjak treba da je ograđen.

Objekti za gajenje pečuraka
Izgradnja ovakvih objekata je usmerava se na manje kvalitetnom zemljištu. Veličina parcele u skladu sa vrstom i kapacitetom objekta. Minimalna udaljenost objekta od susjedne parcele je 2,5 m, a manja udaljenost uz saglasnost vlasnika susjedne parcele. Kompleks mora biti opremljen potrebnom infrastrukturom. Drugih ograničenja nema.

Pomoćni objekti za poljoprivrednu proizvodnju
U području zahvata LSL dozvoljava se izgradnja pomoćnih objekata za poljoprivrednu proizvodnju (kućice za ostavu alata, voćarsko – povrtarske, povrtarske, cvjećarske, i dr. kućice), u skladu sa Zakonom.

Staklenici i plastenici
U cilju poboljšanja poljoprivredne proizvodnje na poljoprivrednom zemljištu je dozvoljena izgradnja ili postavljanje staklenika i plastenika.
Minimalna udaljenost ovakvih objekata od granice susjedne parcele je minimalno 1,0 m.

Ograda i stubovi ograde se postavljaju na udaljenosti od miminim 1,0 m od granice susjedne parcele.

b) Objekat poljoprivrednog gazdinstva - Na poljoprivrednom zemljištu moguća je izgradnja objekata poljoprivrednih gazdinstva, koji sadrže objekte namijenjene porodičnom stanovanju i objekte namijenjene poljoprivrednoj proizvodnji.
Proizvodnja će se odvijati na posebno uređenom prostoru, što podrazumijeva izdvajanje prostornih cjelina za baštu, ekonomsko dvorište sa kapacitetima za smještaj ratarskih kultura i mehanizacije, prostor za izgradnju objekata za smještaj stoke sa uređenim dijelom za odlaganje stajnjaka, kao i prostor za izgradnju stambenog objekta, i dr.
Izgradnja gazdinstva odnosno objekata poljoprivrednog domaćinstva dozvoljava se na parcelama individualnih poljoprivrednih proizvođača u vidu izgradnje novih gazdinstava ili dogradnje i adaptacije postojećih gazdinstava.
Prostornih organičenja u smislu maksimalne veličine površine angažovane za poljoprivredno gazdinstvo nema. Maksimalna veličina stambenog objekta u funkciji poljoprivrednog domaćinstva je 200m^2.
Pored stambenog objekta dozvoljena je izgradnja: objekata za smeštaj poljoprivredne mehanizacije, objekata za držanje i uzgoj stoke, objekata za preradu i skladištenje poljoprivrednih proizvoda, staklenika, kao i objekata za upotrebu u kulturne, rekreativne i uslužno ugostiteljske svrhe, uz primjenu važećih sanitarno-veterinarskih, higijensko-tehničkih, ekoloških, protivpožarnih i drugih uslova i neophodnu infrastrukturnu opremljenost parcele.
Ukoliko se na lokaciji grade objekti za robno-stočarsku proizvodnju (staje za uzgoj stoke), udaljenost od objekata za stanovanje i smještaj turista, sportsko-rekreativnih i drugih javnih kompleksa mora biti u skladu sa Zakonom i drugim pravilnicima koji regulišu ovu oblast.
Udaljenost stambenog objekta od granice susjedne parcele minimalno 3,0 m. Manje uz saglasnost vlasnika susjedne parcele.

Ekonomski objekti u okviru gazdinstva su: (živinarnici, govedarnici, ovčarnici, kozarnici… koji se koriste za potrebe domaćinstva), ispusti za stoku, đubrišne jame, poljski klozeti idr.

Pomoćni objekti u okviru gazdinstva su: ljetnja kuhinja, mljekara sanitarni propusnik, magacini hrane za sopstvenu upotrebu, pušnice, sušnice, koš, ambar, nadstrešnice za mašine i vozila, magacini hrane i objekti namjenjeni ishrani stoke i dr.

- Prljavi objekti mogu se postavljati samo niz vjetar u odnosu na čiste objekte.
- Ekonomski objekti (stočne staje, đubrišne jame, poljski klozeti) moraju biti udaljeni od stambenog objekta najmanje 20,0 m.
- Ako se ekonomski dijelovi susjednih parcela neposredno graniče, rastojanje novih ekonomskih objekata od granice parcele ne može biti manje od 1,5 m.
- Ako se ekonomski dio jedne parcele neposredno graniči sa stambenim dijelom druge parcele onda je njihovo rastojanje min 15,0 odnosno 20 m u zavisnosti od vrste ekonomskog objekta,
- Međusobna rastojanja ekonomskih objekata različite vrste zavise od organizacije ekonomskog dvorišta, s tim da se prljavi objekti mogu postavljati samo niz vjetar u odnosu na čiste objekte.
- Na parceli sa nagibom terena, u slučaju nove izgradnje, stambeno dvorište se postavlja na najvišoj koti.
- Najmanja širina pristupnog ekonomskog puta na parceli je 3m, a pristupno stambenog puta 2,5 m.

Minimalna zaštitna odstojanja između kompleksa stočnih farmi i objekata u okruženju :

- Od stambenih zgrada, magistralnih puteva i riječnih tokova 150 m;
- Izvorišta vodosnabdijevanja 800 m.

F) Šumsko zemljište (prema odredbama PUP-a opštine Rožaje)

Šumsko zemljište se koristi u skladu sa odredbama PUP-a opštine Rožaje i zakonske regulative. Na šumskom zemljištu dopušteni su objekti:

- koji su u funkciji gazdovanja šumama, tj. djelatnosti čijom se realizacijom obezbjeđuje održavanje i unaprjeđenje postojećeg šumskog fonda (uzgoj, zaštita, uređivanje i korišćenje šuma, izgradnja i održavanje šumskih saobraćajnica) i unaprijeđenje svih ostalih funkcija šuma.
- Planinarski i lovački objekti.
- Sporta i rekreacije (pješačke staze, biciklističke staze, izletišta) – prema rješenjima ove LSL.
- Infrastrukture – prema rješenjima ove LSL,

Izgradnja i uređenje se sprovodi u skladu sa propisom zaštite prirode i propisima iz oblasti šumarstava.

Urbanističko-tehnički uslovi, smjernice, uslovi priključenja:

Vrsta i namjena objekata koji se mogu graditi:

1. Objekti turističkog, vodnog i rekreativnog karaktera
2. Objekti za održavanje i eksploataciju šuma
3. Pristupne saobraćajne površine i prateća infrastruktura

Pravila za izgradnju objekata :

Veličinu objekta, gabarite, spratnost, primjenjene materijale, arhitektonske oblike i forme prilagoditi šumskom ambijentu i okruženju na kome će se pojedini objekti graditi. Preporučuje se da veličina objekta mah. 100m2 u osnovi bruto, a visina objekta do P+1.

Pravila za izgradnju utvrđuju se sa opštim pravilima struke, uz prethodnu izradu urbanističkih projekata za koje se pribavlja stručno mišljenje komisije za planove opštine i uz prethodnu izradu procjene uticaja na životnu sredinu.

Korisnici šuma su dužni da preduzimaju mjere zaštite od požara i drugih elementarnih nepogoda. Objekti sa otvorenom vatrom (krečane) i postrojenja za mehaničku preradu drveta se mogu locirati u skladu sa Zakonom (200m od ivice šume).

Lovačke kuće i lovni objekti - Lovačke kuće, lovno-proizvodni i lovno-tehnički objekti se mogu graditi u skladu sa lovnom osnovom lovišta, godišnjim planom gazdovanja lovištem i ovim Planom.

Šumski putevi i objekti - Šumski putevi, šumarske kuće i drugi objekti za potrebe gazdovanja šumama, mogu se graditi u skladu sa posebnom osnovom gazdovanja šumama, godišnjim izvođačkim planovima gazdovanja i ovim Planom.

Mjesto objekata i dužinu puteva definisati posebnim projektima. Šumske objekte graditi isključivo u funkciji zaštite i unaprijeđenja šuma i šumskog i lovnog turizma.

G) Vodno zemljište (prema odredbama PUP-a opštine Rožaje)

Vodno zemljište se koristi u skladu sa odredbama PUP-a opštine Rožaje i zakonske regulative. Na vodnom zemljištu mogu se planirati i graditi građevinski i drugi objekti ili skup objekata, sa pripadajućim uređajima, koji čine tehničku, odnosno tehnološku cjelinu, a služe za obavljanje vodne djelatnosti, u skladu sa propisima, i to:

- Vodni objekti i sistemi i vodna infrastruktura (objekti namijenjeni uređenju vodotoka i zaštiti od štetnog dejstva voda, objekti koji služe za monitoring voda, kao i prirodni i vještački vodotoci uključeni u vodni sistem čine vodnu infrastrukturu);
- Objekti za tehno-ekonomsko korišćenje (eksploataciju) vodnog energetskog potencijala vodotoka i drugih vodnih površina za proizvodnju električne energije (male hidroelektrane).

Vodotoci na Planskom području spadaju u vode od lokalnog značaja i imaju priobalno zemljište širine 10 m.
Priobalno zemljište, čini pojas zemljišta od granice vodnog zemljišta, koji, po pravilu, služi za održavanje zaštitnih objekata.
Izgradnja i uređenje se sprovodi u skladu sa propisima zaštite prirode i propisima iz oblasti vodoprivrede.

4.1.3.2.Dominantna namjena prostora

Planirane namjene površina su prikazane na grafičkom prilogu broj 02: " PLAN NAMJENE POVRŠINA" u grafičkom dijelu Plana i predstavljaju preovlađujuću namjenu na tom prostoru. Svaka namjena podrazumijeva i druge kompatibilne namjene, prema odgovarajućim uslovima. Na nivou pojedinačnih urbanističkih parcela u okviru bloka namjena definisana kao kompatibilna može biti dominantna ili jedina.

4.1.3.3. Kompatibilne namjene i sadržaji

Pored osnovne navedene planirane namjene površina (u skladu sa PUP-om opštine Rožaje) dozvoljena je izgradnja i drugih kompatibilnih namjena u okviru dominantne namjene.

Površine za mješovite namjene: stanovanje, smještaj i boravak turista
U sklopu mješovite namjene mogu se graditi: stambeni objekti i poslovni apartmani; objekti i mreže infrastrukture; parkinzi i garaže za smještaj vozila zaposlenih, korisnika i posjetilaca.

Namjenjene su za izgradnju stambenih objekata za život stanovništva i boravak turista – kućama za iznajmljivanje, turističkim apartmanima, kao i revitalizovanim katunskim objektima koji mogu biti organizovani i u vidu etno-sela, pri čemu se mogu graditi objekti koji ne ometaju osnovnu namjenu i koji služe svakodnevnim potrebama stanovnika i turista i to: prodavnice i zanatske radnje, koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika i turista, poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima, kao i ugostiteljski objekti i manji objekti za smještaj turista, objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i rekreaciju i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja.
Dozvoljeni su i manji privredni objekti, magacini, ili ekonomski objekti u funkciji agroproizvodnje koji ne predstavljaju bitnu smetnju pretežnoj namjeni; komunalno-servisni objekti javnih preduzeća i privrednih društava koji služe potrebama područja.
Na parceli se kao zasebni objekti mogu graditi i pomoćni objekti i garaže. Na parceli se može izgraditi i više manjih objekata za smještaj i boravak i aktivnosti turista, pod uslovom da je izgradnja u okviru ovom LSL propisanih urbanističkih parametara i uslova za konkretnu parcelu.

Površine za turizam i ugostiteljstvo
Površine za turizam su površine koje su planskim dokumentom namijenjene pretežno smještanju i boravku turista, njihovim rekreativnim i zabavnim aktivnostima i restoranskim i drugim uslugama. Pored toga, dozvoljeni su: prodavnice, ugostiteljski objekti i objekti za smještaj, usluge iznajmljivanja i servisiranja sportske opreme, poslovni i kancelarijski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti za društvene djelatnosti i specijalizovani centri. Izuzetno mogu se dopustiti: stambeni objekti i stanovi.

Površine za pejzažno uređenje naselja
Površine za pejzažno uređenje naselja i elementi sistema urbanog zelenila se klasifikuju: kao zelene i slobodne površine javne, ograničene i specijalne namjene.
- Zelene i slobodne površine javne namjene su: parkovske i naseljske zelene površine, zone rekreacije u šumskim kompleksima - pješačke staze, park-šume, zelenilo uz saobraćajnice i dr.
- Zelene i slobodne površine ograničene namjene su: sportsko-rekreativne površine; površine pod zelenilom i slobodne površine u turizmu (uz hotele); površine pod zelenilom i slobodne površine u okviru sporta i rekreacije (posebno skijaških staza), slobodne površine stambenih objekata i blokova i dr.
- Zelene i slobodne površine specijalne namjene su: vertikalno zelenilo, zaštitni koridori infrastrukture (hidrotehnička, elektroenergetska, telekomunikaciona, termotehnička i dr.) i komunalnih servisa, površine oko infrastrukturnih objekata, (trafostanica), površine za sanaciju (odsjeci, iskopi, klizišta i sl.).

Površine saobraćajne infrastrukture
Površine saobraćajne infrastrukture namijenjene su za objekte i koridore infrastrukture drumskog saobraćaja. Na ovim površinama mogu se graditi i prateći sadržaji saobraćajne infrastrukture koji se odnose na: funkcionalne sadržaje saobraćaja koji služe za održavanje, upravljanje i omogućavanje bržeg, sigurnijeg, udobnijeg i pouzdanijeg prevoza tereta i putnika (autobusko stajalište), te objekti - baze namijenjeni za održavanje, kontrolu i upravljanje svim vrstama saobraćaja, naplatu usluga i drugo; javne garaže i parking.
U cilju obezbjeđenja nesmetanog funkcionisanja saobraćajnih infrastrukturnih sistema, građevina i uređaja, kao i njihove zaštite, duž infrastrukturnih trasa, odnosno oko infrastrukturnih objekata, utvrđuju se i uređuju zaštitni pojasevi, odnosno zaštitne zone. Širina i drugi uslovi uređenja odgovarajućih zaštitnih pojaseva, odnosno zona saobraćajne

infrastrukture, određuju se i uređuju u skladu sa posebnim zakonima i propisima koji ih bliže propisuju.

Površine ostale infrastrukture
Površine ostale infrastrukture planskim dokumentom su namijenjene i služe izgradnji telekomunikacione, elektroenergetske, hidrotehničke infrastrukture, komunalnih i infrastrukturnih servisa, osim saobraćajne infrastrukture.
Mogu se graditi: objekti telekomunikacione infrastrukture: objekti, mreže, bazne stanice i antenski stubovi fiksne i mobilne telefonije, kablovski distributivni sistemi, repetitori RTV stanica, sistemi PTT veza, sistemi veza policije, vojske i drugih državnih organa i službi; objekti elektroenergetske infrastrukture: trafo-stanice svih nivoa transformacije, nadzemni i podzemni vodovi visokonaponske i niskonaponske mreže; objekti hidrotehničke infrastrukture: potisni cjevovodi, crpne stanice, prekidne komore, kanali za odvodnjavanje, rezervoari, zone neposredne zaštite, zone sanitarne zaštite, atmosferska kanalizacija, fekalna kanalizacija, postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda, regulisana i neregulisana korita vodotoka, objekti komunalne infrastrukture: zelene pijace; objekti koji služe za transport gasa.
Izuzetno od pretežne namjene i kompatibilno toj namjeni, mogu se graditi: objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti; sportsko- rekreativne površine uz obezbeđenje i poštovanje bezbjednosti funkcionisanja dominantne i kompatibilne namjene, parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca).
U cilju obezbjeđenja nesmetanog funkcionisanja infrastrukturnih sistema, objekata i uređaja, kao i njihove zaštite, duž infrastrukturnih trasa, odnosno oko infrastrukturnih objekata, utvrđuju se i uređuju zaštitni pojasevi, odnosno zaštitne zone, u skladu sa posebnim propisima.

Poljoprivredne površine su zastupljene uglavnom na području Štedima i manjim zonama postojećih naselja i katuna se koriste uglavnom kao pašnjačke i livadske površine, za uzgoj stoke. Koriste se u skladu sa Zakonom i PUP-om opštine Rožaje, prema čijim pravilima se ove površine i objekti koriste, uređuju, štite i grade u funkciji poljoprivrede, kao djelatnosti kompatibilne turizmu, kao osnovnoj planiranoj namjeni Planskog područja. Na poljoprivrednim površinama (pašnjacima i livadama) moguće je uređenje pješačkih staza u svemu u skladu sa uslovima iz ove LSL (zemljane staze, odgovarajuće markirane sa mogućnošću kamenih stepenika ili u kombinaciji drvo-kamen).

Šumske površine su zastupljene na većini Planskog područja u zahvatu ove LSL. Koriste se u skladu sa Zakonom i PUP-om opštine Rožaje. Za organizaciju i uređenje ove površina su definisani uslovi u posebnom poglavlju ovog plana a tako da se u okviru njih organizuju sadržaju koji podržavaju turistički karakter čitavog prostora.

Površinske vode - U okviru predmetnog prostora Bukeljka, Morača, Lazanjska rijeka i drugi manji vodotoci se zadržavaju u svom prirodnom toku i u okviru pripadajuće parcele, uz organizaciju zaštitnog pojasa u okviru parcele kao i zelenila u kontaktu kroz organizaciju planiranih sadržaja. Izuzetak su prostori na kojima se planiraju akumulacije za vještački snijeg čija površina i korišćenje zavisi od tehnoloških rješenja sistema za vještačko osneživanje, njihovih kapaciteta i potreba.

4.2. Uslovi za pejzažno uređenje i uređenje predjela

Plansko područje spada u **Visokoplaninski predio /** Subalpski i alpski pojas Hajle i Štedima sa subalpskim šumama, pašnjacima i aktivnim katunima. Područje je u prostornoj vezi sa okolnim planinskim grebenima istočnog kraka vijenca Prokletija, sa vizurama ka brdsko-dolinskom predjelu doline Ibra ka sjeveru, kao i Metohiji, ka jugu. Dok je na prostoru Hajle predio bogat visokoplaninskim grebenima i liticama, kao i šumovitim zonama koje se spuštaju ka Ibarskom slivu, na istoku on prerasta u visokoplaninsku visoravan Štedim, pružajući se ka Rusoliji i Žlijebu.
Planinski tip predjela obuhvata više subalpske zone. Karakterišu ga široko rasprostranjene livade, pašnjaci i mozaično raspoređeni šumski kompleksi, tako da je izuzetno bogat zelenilom.
Visokoplaninski tip predjela obuhvata prostore planinskih grebena, vrhova i litica. Poklapa se sa zonom gornje šumske granice i golih planisnkih vrhova. Karakteriše se travnatim zajednicama koje postepeno prelaze u kamenjare, a na najvišim vrhovima Hajle i Ahmice javljaju se i snježnici, koji se dugo zadržavaju, s obzirom na osojnost padina.

S obzirom da se na više lokacija/zona planira izgradnja i uređenje turističkih i naseljskih zona, 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.

Turistički razvoj će svakako doprinijeti afirmaciji pejzažnih vrijednosti prostora kroz očuvanje i unaprijeđenje dominantnih strukturnih elemenata predjela, pri čemu će pejzažno oblikovanje izgrađenih zona morati biti takvo da obezbjeđuje 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 i zabrani korišćenja invazivnih vrsta.
Pored očuvanja i unapređenja visokoplaninskih pašnjaka i livada i prostranih šumskih kompleksa u što je moguće većoj mjeri, u sklopu turističkih i naseljskih cjelina planirano je pejzažno uređenje slobodnih površina koje će obezbijediti uklapanje izgrađenih struktura u okolinu, zaštitu objekata i prostora i njihovo nesmetano funkcionisanje, te doprinos ukupnoj slici i funkcionisanju predjela.

Kategorizacija zelenih površina izvršena je prema njihovoj namjeni. Planirani su:

- objekti pejzažne arhitekture javne namjene (zelenilo uz saobraćajnice; uređene javne zelene površine),
- objekti pejzažne arhitekture ograničene namjene (zelenilo uz turizam – hotel, turističko naselje, kampove, planinarske domove i ostale objekte koji će služiti boravku stanovnika i turista) i
- objekti pejzažne arhitekture specijalne namjene (groblje, zaštitni pojasevi),
- livade i pašnjaci (i u sklopu katunskih naselja);
- šume.

Za zelene površine na Planskom području se propisuju sljedeće opšte smjernice:

- Stroga kontrola eksploatacije šumskog fonda sa izradom planova za pošumljavanje;

- Pošumljavanje erodiranih, ogoljenih i degradiranih površina primjenom bioloških mjera uz upotrebu autohtonih biljnih vrsta;
- Identifikacija i kartiranje svih goleti brdsko-planinskih područja pogodnih za pošumljavanje;
- S obzirom da su uništavanjem šuma koje čine gornju šumsku granicu stvoreni prostrani pašnjaci na velikoj nadmorskoj visini na kojima je prirodna obnova ovih šuma skoro nemoguća. Neophodno je šumske ekosisteme, koji su suštinska komponenta prirodnih sistema, detaljno analizirati i njihove ekološke funkcije koje su značajne i za održavanje biološke raznovrsnosti uskladiti sa ekonomskim potrebama kroz održiv razvoj;
- Zbog opasnosti od erodovanja tla, za poljoprivrednu proizvodnju ne preporučuju se zemljišta na padinama sa velikim nagibom, preko 25%, jer je na njima moguće intenzivno erodiranje zemljišta; preporučuje se zadržavanje tradicionalnog načina poljoprivredne proizvodnje;
- Trasirati i graditi saobraćajnice, po mogućstvu, po izohipsama, bez velikih usijecanja i izbjegavati homogene šumske komplekse i uklapanje u predio;
- Gradnju objekata usmjeriti ka višim kotama u odnosu na vodotoke i graditi po izohipsama bez velikog usijecanja;
- Gradnja u tradicionalnom stilu treba da se odnosi na gabarit i formu, ali ne i na funkcionalnost i likovni izraz objekta, što naročito važi za objekte turizma, izuzev za etnosela;
- Zaštita prostornih cjelina sa specifičnim kulturnim nasljeđem (katuni);
- revitalizacija - rekonstrukcija starih katunskih naselja, ali i izgradnja novih objekata u okviru postojećih katunskih naselja treba da je u tradicionalnom stilu;
- Poželjno je očuvanje cjelovitosti i karakteristika livada i pašnjaka uz ograničeno pretvaranje u zone izgradnje.

Turistički centri na Bandžovu i Štedimu, kao i manje turističke zone u Kaluđerskom Lazu i Kraljanskoj šumi - Planinski centri (rizorti), kao "green field projekti", biće glavni nosioci razvoja područja plana. Za njih se propisuju sljedeće smjernice za pejzažno oblikovanje turističkih planinskih centara:

- Uspostavljanje ekološki optimalnog odnosa između turističko-rekreativnih zona, šuma i površina pašnjaka i livada, koji će odgovarati karakteru predjela;
- Očuvanje cjelovitosti i karakteristika livada i pašnjaka, uz ograničeno pretvaranje u zone izgradnje;
- Zadržavanje osnovnog izgleda prostranih mezofilnih livada u zoni skijališta;
- Trasiranje skijaške infrastruktura (žičare, ski-liftovi, ski-staze) izvođenjem prosjeka sa minimalnom sječom šume, uz maksimalno prilagođavanje terenskim prilikama, uklapanje u predio, i obaveznom obnovom oštećenog biljnog pokrivača na pravcima trasa;
- Pejzažno uređenje slobodnih površina turističkih kompleksa treba uskladiti sa karakterom predjela, kako ekološkim tako i ambijentalnim, kroz očuvanje i unapređenje dominantnih strukturnih elemenata prostora/lokacije (reljef, vegetacija, stvorene strukture) i upotrebu autohtonih biljnih vrsta (min 90%) i materijala. Zabranjuje se korišćenje invazivnih vrsta.

S obzirom na izuzetan kvalitet i prostiranje predjela često "netaknute prirode", kao generalna preporuka sa nivoa cijele Crne Gore, u skladu sa smjernicama Projekta "Mapiranje i tipologija predjela Crne Gore" (RZUP, Podgorica 2015.) ističe se da se prilikom izrade planske dokumentacije za visokoplaninske predjele Crne Gore i rožajskog kraja teži izradi posebnog Plana predjela, odnosno detaljne studije predjela za Područje karaktera predjela/Subalpski i alpski pojas sa subalpskim šumama, pašnjacima i aktivnim katunima radi ispitivanja kapaciteta predjela i objedinjavanja sa okolnim područjima koja se predlažu za zaštitu.

4.3. Uslovi za mreže i objekte infrastrukture

4.3.1. Saobraćajna infrastruktura-Planirano

Planirana mreža saobraćajnica urađena je na osnovu definisane namjene površina kao i na osnovu samih topografskih karakteristika terena i smjernica važećeg plana.
Planom je planirana modernizacija postojećih lokalnih puteva kojima se povezuju ruralna naselja i izgradnja novih saobraćajnica koje bi povezivale planirane sadržaje.
Planirane saobraćajnice definisane su koordinatama tjemena i centara raskrsnica i dati su njihovi poprečni presjeci. Date su i karakteristične kote ali su one orjentacione a konačne će biti definisane projektnom dokumentacijom.
Planiranu saobraćajnu mrežu čine saobraćajnice za prilaz samim lokacijama, saobraćajnice u okviru planiranih lokacija za pristup parcelama i parkirališta:

- Saobraćajnice za prilaz lokacijama

Elementi planirane trase su:
- Širina planiranog kolovoza 2x2,75m
- Širina rigole 0,60m
- Širina bankine 1.00m
- Širina berme 1.00m

Situaciono rješenje – geometriju predmetnih saobraćajnica raditi na osnovu grafičkog priloga gdje su dati svi elementi za obilježavanje.
Prilikom izrade Idejnih i Glavnih projekata moguća su manja odstupanja trase saobraćajnica u smislu što boljeg usklađivanja trase sa postojećim terenom. Saobraćajnice projektovati za računsku brzinu Vr = 30km/h.

- Saobraćajnice na samim lokacijama koje obezbjeđuju pristup urbanističkim parcelama

Elementi planirane trase su:
- Širina planiranog kolovoza 2x2,75m
- Širina planiranog trotoara 2x1,50m

- Parkirališta sa internim saobraćajnicama

Elementi planirane trase su:
- Širina planiranog kolovoza 2x3,00m
- Širina planiranih parking mjesta 2,5x5,00m
- Širina planiranog trotoara 2x1,50m

Zastor svih ulica je od asfalt betona. Preporuka je da zastor planiranih parking mjesta bude od asfalta ili od betona.
Obrada pješačkih i kolsko-pješačkih površina može se uraditi od različitih materijala, zavisno od značaja. Ti zastori mogu biti od asfalta, kamena, betona, odnosno od elemenata izgrađenih od ovih materijala.
Kolovoznu konstrukciju dimenzionisati na osnovu planiranog saobraćajnog opterećenja, klimatskih uslova i geoloških uslova terena.
Oivičenje saobraćajnica raditi od ivičnjaka ili betona koji je otporan na klimatske uslove koji vladaju na datom području.
Sve saobraćajnice unutar naselja su opremljene odgovarajućom rasvjetom a na rasksnicama treba predvidjeti prelaze za hendikepirana lica saglasno važećem pravilniku.
Odvodnjavanje saobraćajnica rješavati atmosferskom kanalizacijom.

Bandžov

Planirana saobraćajnica prema lokaciji Bandžov na Hajli je dužine 3520m. Podužni nagib saobraćajnice kretao bi se do Ip=10%. Trasa saobraćajnice bi se vodila blisko postojećoj koliko bi to dozvoljavali geometrijski parametri. Duž trase su predviđene tri serpentine sa radijusima R=25m, dok na ostatku trase minimalni radijus iznosi R=35m. Prilikom trasiranja saobraćajnice vodilo se računa o usklađenosti susjednih radijusa kao i o umetanju proširenja kolovoza u krivini. Kao mjerodavno vozilo je uzet turistički autobus i na osnovu njega je vršeno proširenje u krivinama i odabir ivičnih radijusa u zoni raskrsnica.
Planirana širina saobraćajnice je 5,5m sa trakama 2x2,75m.

U zoni lokacije gdje su predviđene urbanističke parcele i turistički sadržaji planiran je sistem saobraćajnica sa obostranim trotoarima.Planirana širina saobraćajnice je 5,5m sa trakama 2x2,75m sa obostranim trotoarima širine 1,5m.Ukupna dužina saobraćajnica je 4175m, dok je dužina saobraćajnice u zoni parking prostora 499m.
Položaj saobraćajnica je koncipiran tako da pri daljoj razradi na nivou glavnog projekta podužni profil saobraćajnica ne pređe pravilnikom predviđenih 12%.
Obzirom na topografiju i nagibe terena na kojima je planirana izgradnja turističkih kompleksa javiće se potreba za objektima na trasi (potporni i obložni zidovi) kao i na značajnim usjecima i zasjecima na pojedinim serpentinama.
Na krajevima saobraćajnica predviđene su okretnice za putnička i laka teretna vozila. U zoni gdje je planirana polazna tačka za žičaru planirana je okretnica za turističke autobuse.

Parkirališta su planirana na dvije lokacije.Prva lokacija se nalazi u blizini lokalnog groblja gdje je planirano ivično parkiranje sa upravnom šemom. Na toj lokaciji je planirano 42 parking mjesta za putnička vozila. U sklopu tih parking mjesta nalazi se i potreban broj mjesta za osobe smanjene pokretljivosti. Dimenzije parking mjesta su 5x2,5m.
Druga lokacija je planirana kao zasebna cjelina. Parkiralište je planirano kao zasebna cjelina koja bi kaskadno pratila liniju terena. Ukupan broj parking mjesta iznosi 285. U sklopu tih parking mjesta nalazi se i potreban broj mjesta za osobe smanjene pokretljivosti. Dimenzije parking mjesta su 5x2,5m. Širina saobraćajnice u zoni parkirališta je 6m s obzirom na obostrano parkiranje i kako bi se olakšalo manevrisanje prilikom parkiranja.
Na istoj lokaciji a u sklopu saobraćajnice je planiran i parking za turističke autobuse sa 7 parking mjesta.
Na saobraćajnicama gdje je planirano kretanje turističkih autobusa u značajnijem obimu planirani su ivični radijusi u zoni raskrsnice R=12m. Na djelovima kuda bi saobraćala laka teretna i komunalna vozila planirani su ivični radijusi R=8m. U sklopu parkirališta ivični radijusi iznose R=6m što je dovoljno za nesmetan saobraćaj putničkih vozila.
Takođe, parkiranje se može rješavati i u sklopu urbanističkih parcela.

Zastor svih ulica je od asfalt betona. Preporuka je da zastor planiranih parking mjesta bude od asfalta ili od betona.
Obrada pješačkih i kolsko-pješačkih površina može se uraditi od različitih materijala, zavisno od značaja. Ti zastori mogu biti od asfalta, kamena, betona, odnosno od elemenata izgrađenih od ovih materijala.

Unutar granice detaljne razrade ove lokacije površina kolovoza, parking mjesta, pješačkih površina uz kolovoz iznosi 46123 m^2. Od toga površina kolovoza je 27282 m^2, parking mjesta 4977 m^2 i pješačkih staza uz kolovoz 13864 m^2. Povšina kolovoza pristupnog puta ka Bandžovu iznosi 20686 m^2.
Sve saobraćajnice unutar naselja su opremljene odgovarajućom rasvjetom a na rasksnicama treba predvidjeti prelaze za hendikepirana lica saglasno važećem pravilniku.

Gornji bukelj

Put do Bukelja se veže na postojeći put koji vodi prema Štedimu. Dužina saobraćajnice iznosi 1950m. Podužni nagib saobraćajnice kretao bi se do Ip=10%. Trasa saobraćajnice se vodila blisko postojećoj koliko su to dozvoljavali geometrijski parametri. Planirana širina saobraćajnice je 5,5m sa trakama 2x2,75m.

U samoj zoni Bukelja planirane su saobraćajnice širine 5,5m sa trakama 2x2,75m . Dužina saobraćajnica iznosi 2474m. Položaj saobraćajnica je koncipiran tako da pri daljoj razradi na nivo glavnog projekta podužni profil saobraćajnica ne pređe pravilnikom predviđenih 12%.

Parkiranje bi se riješavalo u sklopu urbanističkih parcela.

Unutar granice detaljne razrade ove lokacije površina kolovoza, iznosi 13621 m^2. Povšina kolovoza pristupnog puta ka Bukelju iznosi 10894 m^2.

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

Sve saobraćajnice unutar naselja su opremljene odgovarajućom rasvjetom a na rasksnicama treba predvidjeti prelaze za hendikepirana lica saglasno važećem pravilniku.

Odvodnjavanje saobraćajnica rješavati atmosferskom kanalizacijom.

Kaluđerski laz

U zoni Kaluđerskog Laza planirano je proširenje postojeće saobraćajnice sa obostranim trotoarima. Takođe su planirane saobraćajnice koje povezuju postojeće i planirane objekte sa glavnom saobraćajnicom. Planirana širina saobraćajnica je 5,5m sa trakama 2x2,75m sa obostranim trotoarima širine 1,5m.

Parkirališta su planirana na dvije lokacije.Prva lokacija se nalazi u blizini lokalnog groblja gdje je planirano ivično parkiranje sa upravnom šemom. Na toj lokaciji je planirano 51 parking mjesto za putnička vozila. U sklopu tih parking mjesta nalizi se i potreban broj mjesta za osobe smanjene pokretljivosti. Dimenzije parking mjesta su 5x2,5m.

Druga lokacija je planirana kao zasebna cjelina. Ukupan broj parking mjesta iznosi 140. U sklopu tih parking mjesta nalazi se i potreban broj mjesta za osobe smanjene pokretljivosti. Dimenzije parking mjesta su 5x2,5m. Širina saobraćajnice u zoni parkirališta je 6m s obzirom na obostrano parkiranje i kako bi se olakšalo manevrisanje prilikom parkiranja.

Položaj saobraćajnica je koncipiran tako da pri daljoj razradi na nivou glavnog projekta podužni profil saobraćajnica ne pređe pravilnikom predviđenih 12%.

Unutar granice detaljne razrade ove lokacije površina kolovoza, parking mjesta i pješačkih površina uz kolovoz iznosi 14135 m^2. Od toga površina kolovoza je 5712 m^2, parking mjesta 2414 m^2, pješačkih staza uz kolovoz 6009 m^2. U ovu površinu nije uračunata površina kolovoza glavnog puta koji ide prema Štedimu

Sve saobraćajnice unutar naselja su opremljene odgovarajućom rasvjetom a na rasksnicama treba predvidjeti prelaze za hendikepirana lica saglasno važećem pravilniku.

Odvodnjavanje saobraćajnica rješavati atmosferskom kanalizacijom.

Kraljanska šuma

Dalje duž saobraćajnice koja vodi prema Štedimu u zoni planiranih urbanističkih parcela predviđen je obostrani trotoar i dva nezavisna parkirališta sa obije strane puta. Sa ukupnim brojem 235 parking mjesta.Unutar granice detaljne razrade ove lokacije površina kolovoza, parking mjesta, pješačkih površina uz kolovoz iznosi 7752 m^2. Od toga površina kolovoza je 1981 m^2, parking mjesta 2963 m^2, pješačkih staza uz kolovoz 2808 m^2. U ovu površinu nije uračunata površina kolovoza glavnog puta koji ide prema Štedimu

Sve saobraćajnice unutar naselja su opremljene odgovarajućom rasvjetom a na rasksnicama treba predvidjeti prelaze za hendikepirana lica saglasno važećem pravilniku.
Odvodnjavanje saobraćajnica rješavati atmosferskom kanalizacijom.

Štedim
U zoni Štedima planirana je nadogradnja dijela projekovane saobraćajnice od strane RZUP-a sa obostranim trotoarima. Takođe su planirane saobraćajnice koje povezuju postojeće i planirane objekte sa glavnom saobraćajnicom. Planirana širina saobraćajnica je 5,5m sa trakama 2x2,75m sa obostranim trotoarima širine 1,5m. Ukupna dužina saobraćajnica sa parkiralištima je 1574m.
Planirana su parkirališta uz saobraćajnicu sa upravnom šemom parkiranja kao i tri nezavisna parking prostora. Ukupan broj parking mjesta iznosi 236 u sklopu kojih su i parking mjesta za osobe smanjene pokretljivosti. Za parkiranje turističkih autobusa planirano je 7 parking mjesta.
Položaj saobraćajnica je koncipiran tako da pri daljoj razradi na nivo glavnog projekta podužni profil saobraćajnica ne pređe pravilnikom predviđenih 12%.

Unutar granice detaljne razrade lokacije površina kolovoza, parking mjesta, pješačkih površina uz kolovoz iznosi 20203 m^2. Od toga površina kolovoza je 10601 m^2, parking mjesta 4217 m^2, pješačkih staza uz kolovoz 5385 m^2.

Planirana saobraćajnica Dacićе(regionalni put R-8) – Kaluđerski Laz – Štedim je rekonstruisana u dužini od 3km prema Glavnom projektu izrađenom od strane privrednog društva "Republički zavod za urbanizam i projektovanje".S obzirom da je put izveden u širini od 5m, ovim Planom je planirano njegovo proširenje na širinu od 5,5m sa proširenjima u krivini kako bi se obezbijedila nesmetana prohodnost turističkih autobusa. Da bi se izvelo proširenje na planiranu širinu potrebno je pored nadogradnje od 0,5m izvršiti i preklapanje slojeva postojećeg i planiranog asfalta u širini od 0,5m.
Ukupna površina planiranog proširenja asfalta izvedene saobraćajnice iznosi 3000m².
Planom je predviđeno da se za ostali dio puta prema Štedimu zadrži osovina iz navedenog projekta, a samo je planirano povećanje širine saobraćajnice na 5,50m. Ukupna površina kolovoza iznosi 22949m².Planirana saobraćajna infrastruktura prikazana je u grafičkom prilogu br.04 .

Procijenjena vrijednost izgradnje saobraćajne infrastrukture

Prosječne količine iskopa i nasipa po m^1 procijenjene su na osnovu Glavnog projekta rekonstrukcije lokalnog puta izrađenog od strane privrednog društva "Republički zavod za urbanizam i projektovanje". Na isti način je procijenjena i količina betona po km^1 potrebna za izradu zidova i ostalih objekata na trasi.
Na samoj trasi su se izdvojile tri varijante proračuna za dobijanje vrijednosti planirane rekonstrukcije ili izgradnje u zavisnosti od obima planiranih radova i uslova postojećeg stanja na terenu na kojem je planirana izgradnja saobraćajne infrastrukture.

<u>*Prva varijanta*</u> obuhvata rekonstrukciju trase na kojoj je već izgrađen put u širini od 5m. Na ovom dijelu trase je planirano njeno proširenje na 5,5m odnosno povećanje širine saobraćajnice za 0,5m što podrazumijeva i obradu kosina usjeka i nadogradnju nasipa do potrebne širine za prihvat nadograđenih elemenata.
Procijenjene količina iskopa i nasipa po m^1:

- Iskop …..4.00 m^3/m^1
- Nasip ….3.45 m^3/m^1
- Zidovi i objekti na trasi ….50m^3/km^1

Druga varijanta obuhvata saobraćajnice koje su trasirane po postojećim makadamskim putevima. Procijenjene količine iskopa i nasipa kao i betona za izradu objekata na trasi:

- Iskop .....13.00 m³/ m^1
- Nasip ….. 11.50 m³/ m^1
- Zidovi i objekti na trasi …. 190.00 m³/km^1

Treća varijanta obuhvata saobraćajnice koje su trasirane nezavisno od postojećih makadamskih puteva i one povezuju urbanističke parcele po lokacijama. Procijenjene količine iskopa i nasipa kao i betona za izradu objekata na trasi:

- Iskop .....19.50 m³/ m^1
- Nasip ….. 17.25 m³/ m^1
- Zidovi i objekti na trasi …. 190.00 m³/km^1

Procijenjena vrijednost izgradnje saobraćajne infrastrukture

R. Br.		jed.	količina	jed. cijena	cijena
LOKACIJA KALUĐERSKI LAZ					
Ukupna dužina asfaltirane saobraćajnice(širine 0,5m sa dodatnim preklapanjem asfalta od 0,5m) je 3000m^1					
Rekonstrukcija postojeće asfaltirane saobraćajnice sa proširenjem za 0,5m	1. kolovoz (nadogradnja)	m^2	3,000.00	55.00	165,000.00 €
	2. iskop	m³	12,000.00	8.00	96,000.00 €
	3. nasip	m³	10,350.00	10.00	103,500.00 €
	4. zidovi i ostali objekti na trasi	m³	150.00	150.00	22,500.00 €
				UKUPNO	**387,000.00€**
Ukupna dužina nove saobraćajnica sa parkiralištima na lokaciji Kaluđerski Laz je 731 m^1					
Izgradnja nove saobraćajnice širine 5,5m	1. kolovoz	m^2	5,712.00	55.00	314,160.00 €
	2. parking	m^2	2,414.00	50.00	120,700.00 €
	3. trotoar	m^2	6,009.00	30.00	180,270.00 €
	4. iskop	m³	14,254.50	8.00	114,036.00€
	5. nasip	m³	12,609.75	10.00	126,097.50€
	6. zidovi i ostali objekti na trasi	m³	138,70	150.00	20,805.00€
				UKUPNO	**876,068.50€**
UKUPNO LOKACIJA KALUĐERSKI LAZ					**1,263,068.50€**

LOKACIJA KRALJANSKA ŠUMA					
Ukupna dužina saobraćajnice od lokacije Kaluđerski laz do lokacije Kraljanska šuma je 2820 m^1					
Izgradnja nove saobraćajnice širine 5,5m	1. kolovoz	m^2	16,025.00	55.00	881,375.00€
	2. iskop	m³	36,699.00	8.00	293,592.00€
	3. nasip	m³	32,464.50	10.00	324,645.00€
	4. zidovi i ostali objekti na trasi	m³	535.80	150.00	80,370.00€
				UKUPNO	**1,579,982.00€**
Ukupna dužina saobraćajnica sa parkiralištima na lokaciji Kraljanska Šuma je 333 m^1					
Izgradnja nove saobraćajnice širine 5,5m i parkinga	1. kolovoz	m^2	1,981.00	55.00	108,955.00€
	2. parking	m^2	2,963.00	50.00	148,150.00€
	3. trotoar	m^2	2,808	30.00	84,240.00€
	4. iskop	m³	6,493.50	8.00	51,948.00€
	5. nasip	m³	5744.25	10.00	57,442.50€
	6. zidovi i ostali objekti na trasi	m³	62.70	150.00	9,405.00€
				UKUPNO	**460,141.00€**
UKUPNO LOKACIJA KRALJANSKA ŠUMA					**2,040,123.00€**

LOKACIJA ŠTEDIM					
Ukupna dužina saobraćajnice od lokacije Kraljanska šuma do lokacije Štedim je 1175m[1]					
Izgradnja nove saobraćajnice širine 5,5m	1. kolovoz	m^2	6924.00	55.00	380,820.00€
	2. iskop	m^3	15,275.00	8.00	122,200.00€
	3. nasip	m^3	13,512.50	10.00	135,125.00€
	4. zidovi i ostali objekti na trasi	m^3	223.25	150.00	33,487.50€
				UKUPNO	**671,632.50€**
Ukupna dužina saobraćajnica sa parkiralištima na lokaciji Štedim je 1574 m^1					
Izgradnja nove saobraćajnice širine 5,5m i parkinga	1. kolovoz	m^2	10,601.00	55.00	583,055.00€
	2. parking	m^2	4,217.00	50.00	210,850.00€
	3. trotoar	m^2	5,385.00	30.00	161,550.00€
	4. iskop	m^3	30,693.00	8.00	245,544.00€
	5. nasip	m^3	27,151.5	10.00	271,515.00€
	6. zidovi i ostali objekti na trasi	m^3	298.30	150.00	44,745.00€
				UKUPNO	**1,517,259.00€**
UKUPNO LOKACIJA ŠTEDIM					**2,188,892.00€**

LOKACIJA GORNJI BUKELJ					
Ukupna dužina saobraćajnice do lokacije Gornji Bukelj je 1950 m^1					
Izgradnja nove saobraćajnice širine 5,5m	1. kolovoz	m^2	10,894.00	55.00	599,170.00€
	2. iskop	m^3	25,350.00	8.00	202,800.00€
	3. nasip	m^3	22,425.00	10.00	224,250.00€
	4. zidovi i ostali objekti na trasi	m^3	370.50	150.00	55,575.00€
				UKUPNO	**1,081,795.00€**
Ukupna dužina saobraćajnica sa parkiralištima na lokaciji Gornji Bukelj je 2474 m^1					
Izgradnja nove saobraćajnice širine 5,5m	1. kolovoz	m^2	13,621.00	55.00	749,155.00€
	2. iskop	m^3	48,243.00	8.00	385,944.00€
	3. nasip	m^3	42,676.50	10.00	426,765.00€
	4. zidovi i ostali objekti na trasi	m^3	469.30	150.00	70,395.00€
				UKUPNO	**1,632,249.00€**
UKUPNO LOKACIJA GORNJI BUKELJ					**2,714,044.00€**

LOKACIJA HAJLA -BANDŽOV					
Ukupna dužina saobraćajnice do lokacije Bandžov je 3520 m^1					
Izgradnja nove saobraćajnice širine 5,5m	1. kolovoz	m^2	20,686.00	55.00	1,137,730.00€
	2. iskop	m^3	45,760.00	8.00	366,080.00€
	3. nasip	m^3	40,480.00	10.00	404,800.00€
	4. zidovi i ostali objekti na trasi	m^3	668.80	150	100,320.00€
				UKUPNO	**2,008,930.00€**
Ukupna dužina saobraćajnica sa parkiralištima na lokaciji Bandžov je 4674 m^1					
Izgradnja nove saobraćajnice širine 5,5m i parkinga	1. kolovoz	m^2	27,282.00	55.00	1,500,510.00€
	2. parking	m^2	4,977.00	50.00	248,850.00€
	3. trotoar	m^2	13,864.00	30.00	415,920.00€
	4. iskop	m^3	91,143.00	8.00	729,144.00€
	5. nasip	m^3	80,626.50	10.00	806,265.00€
	6. zidovi i ostali objekti na trasi	m^3	887.30	150.00	133,095.00€
				UKUPNO	**3,833,784.00€**
UKUPNO LOKACIJA HAJLA-BANDŽOV					**5,842,714.00€**

Tabela : Ukupna ulaganja u infrastrukturno opremanje područja LSL Hajla i Štedim

Red. Br.	Vrsta infrastrukture	Lokacija	Iznos ulaganja
1.	Saobraćajna infrastruktura	**LOKACIJA HAJLA-BANDŽOV**	**5,842,714.00€**
		LOKACIJA ŠTEDIM	**2,188,892.00€**
		LOKACIJA KALUĐERSKI LAZ	**1,263,068.50€**
		LOKACIJA KRALJANSKA ŠUMA	**2,040,123.00€**
		LOKACIJA GORNJI BUKELJ	**2,714,044.00€**
UKUPNO SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA			**14,048,841.50€**

4.3.2. Hidrotehnička infrastruktura-planirano

Vodosnabdijevanje

Vodosnabdijevanje ruralnih naselja u opštini Rožaje se u zadnje dvije decenije značajno razvilo. Izgrađen je značajan broj organizovanih seoskih vodovoda koji kvalitetno snabdijevaju stanovništvo vodom za piće o kojima postoji malo podataka i praktično nikakva dokumentacija. Međutim, potrebno je voditi računa da snabdijevanje stanovništva visokokvalitetnom vodom mora imati prioritet prilikom korišćenja vodnih resursa. Po mogućnosti njihovo povezivanje u opštinske i regionalne sisteme, jedna je od ključnih aktivnosti koje zajednica mora pružati, jer je adekvatno vodosnabdijevanje jedan od ključnih faktora koji se moraju ispuniti da bi se obezbjedio opstanak i povratak ljudi na prostore koji su ostali praktično nenaseljeni.
Na prostoru Lokalne studije loakcije "Hajla i Štedim" izgrađen je vodovod jedino za Gornji i Donji Bukelj, iz čega proizilazi razmatranje o potrebama za vodom i načinu vodosnabdijevanja konkretno prema zonama za pojedina odmarališta.

Proračun potreba za vodom na posmatranom području

Norme potrošnje, koje se na našem prostoru uobičajno koriste, imaju u sebi više ili manje uračunate i razne vrste gubitaka.
Da bi se dimenzionisala potrebna distrubutivna 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 poretpostavki i drugih parametara i osnovnih kriterijuma kao što su: veličina i tip naselja, struktura potrošača, stepen opremljenosti kuća, struktura i kategorija hotelskih kapaciteta, klimatskih uslova, zastupljenost kultivisanog zelenila, vrsta i veličina okućnica, saobraćajne površine i drugi zahtjevi koje treba da zadovolji procjenjena dnevna bruto površina po korisniku.
Za turističke kapacitet planiranog tipa obično se koriste norme potrošnje od 300 – 500 l/ležaj/dan. S obzirom na tešku dostupnost vodenih resursa na samim lokacijama, usvajamo vrijednost sa donje granice ovog intervala 300 litara na dan za jedan planirani ležaj kompletne potrošnje za turiste na loakciji za hotele & resort dok će se za ostalo usvojiti norme potrošnje po sledećem:

- Hotel & resort : 300 l/st/dan
- Turistička naselja i etno-selo: 280 l/st/dan
- Mješovita namena: 200 l/st/dan
- Stanovništvo, planinarski dom i kamp: 140 l/st/dan
- Zaposleni: 100 l/st/dan

Ustanovljeno je da se količine vode koje se troše variraju, tj. osciliraju od datih srednjih vrijednosti i to utoliko više, ukoliko se interval vremena posmatranja smanjuje. Kao na primer

voda se troši znatno manje noću nego danju ili pre podne više nego popodne a obično postoje jedan ili dva časa kada se troši prosečno više nego u ostalim. Količinu koja se troši u takvim satima nazivamo maksiamlnom časovnom potrošnjom. Količinu vode koja je dnevno najveća u toku godine za jedno naselje nazivamo maksimalnom dnevnom potrošnjom. Sve varjacije se iskazuju na osnovu iskustvenih podataka preko koeficjentat varijacija.
Usvojeni koeficjent dnevne neravnomjernosti iznosi 1.6 i koeficijent časovne neravnomjernosti 2.5.
Na osnovu usvojenih normi potrošnje, broja korisnika i koeficjenata neravnomjernosti na posmatranom zahvatu, može se izračunati potrošnja vode.

Tabela *. Proračun potrebnih količina pitke vode.

		Planski period do 2034.god						
TURISTIČKI CENTAR		Broj potrošača	Specifična potrošnja	Qsr	Koeficjent satne i dnevne neravno.		Potrošnja vode	
		Nst	qs (l/st.dan)	l/s	kd	kh	Qmax.d. (l/s)	Qmax.h. (l/s)
Hajla - Bandžov	Hotel & resort	750	300	2.604	1.6	2.5	4.167	10.417
	Turističko naselje, Etno-selo	900	280	2.917	1.6	2.5	4.667	11.667
	Mješovita namjena	100	200	0.231	1.6	2.5	0.370	0.926
	Planinski dom	50	140	0.081	1.6	2.5	0.130	0.324
	Kamp	Proc. 50% od potrošnje Planinarski dom		0.041			0.039	0.097
	Stanovništvo	200	140	0.324	1.6	2.5	0.519	1.296
	Zaposleni	280	100	0.324	1.6	2.5	0.519	1.296
							10.409	26.023
Štedim - Kaluđerski laz	Hotel & resort	700	300	2.431	1.6	2.5	3.889	9.722
	Turističko naselje, Etno-selo	1100	280	3.565	1.6	2.5	5.704	14.259
	Mješovita namjena	100	200	0.231	1.6	2.5	0.370	0.926
	Planinski dom	100	140	0.162	1.6	2.5	0.259	0.648
	Kamp	Proc. 50% od potrošnje Planinarski dom		0.081			0.130	0.324
	Stanovništvo	200	140	0.324	1.6	2.5	0.519	1.296
	Zaposleni	310	100	0.359	1.6	2.5	0.574	1.435
							11.444	28.611

Uz pretpostavljene gubitke 30% posmatrane srednje dnevne potrebe za vodom na ukupnom posmatranom području će biti 17.80 l/s, maksimalne dnevne potrošnje 28.40 l/s.

Područje Hajla - Bandžov

Na području Hajla – Bandžov predviđa se rezervoarski prostor koji bi primio 50% dnevne potrebe vode u danu maksimalne potrošnje i prostor za protivpožarnu vodu (proticaj 10 l/s, računsko vrijeme trajanja požara 2h) šta iznosi ukupno 660m^3.

U I fazi ukoliko se realizuje samo izgradnja uslužno – servisnih objekata kao što su: kafebar i restoran sa pratećim pomoćnim prostorijama, info centar, sanitarni blok, administrativni

prostor, ambulanta i radionica za skijaše predviđa se rezervoarski prostor za navedene objekte i protivpožarnu zaštitu R1' od 80 m^3.
U konačnoj fazi bi u slučaju fazne izgradnje rezervoarski prostor I faze činio protivpožarnu zaštitu dok bi se za potrebe snabdijevanja vode izgradio rezervoar R1 od 580m^3.

Područje Štedim – Kaluđerski Laz – Gornji Bukelj

Na području ovog lokaliteta postoje 3 grupacije skoncentrisanih parcela različitih namjena: Štedim (zona 1 i 2), Kaluđerski laz i Gornji Bukelj.

Na lokaciji Štedim predviđene su dvije zone sa rezervoarskim prostorom koji bi primio 50% dnevne potrebe vode u danu maksimalne potrošnje i prostor za protivpožarnu vodu (proticaj 10 l/s, računsko vriejme trajanja požara 2h).
U prvoj zoni ukupan rezervoarski prostor iznosi 350m^3. U I fazi prve zone ukoliko se realizuje samo izgradnja uslužno – servisnih objekata kao što su: kafebar i restoran sa pratećim pomoćnim prostorijama, info centar, sanitarni blok, administrativni prostor, ambulanta i radionica za skijaše predviđa se rezervoarski prostor za navedene objekte i protivpožarnu zaštitu R2' od 80 m^3.
U konačnoj fazi bi u slučaju fazne izgradnje rezervoarski prostor I faze činio protivpožarnu zaštitu dok bi se za potrebe snabdijevanja vode izgradio rezervoar R2 od 270m^3.

U drugoj zoni lokacije Štedim ukupan rezervoarski prostor iznosi R3 150m^3, koji pokriva 50% dnevne potrebe vode u danu maksimalne potrošnje i prostor za protivpožarnu vodu (proticaj 10 l/s, računsko vrijeme trajanja požara 2h).

Na lokaciji Kaluđerski laz predviđa se rezervoarski prostor koji bi primio 50% dnevne potrebe vode u danu maksimalne potrošnje i prostor za protivpožarnu vodu (proticaj 10 l/s, računsko vrijeme trajanja požara 2h). S obzirom na visinsku konfiguraciju terena potrebno je podjeliti vodovodom pokriven prostor na dvije visinske zone, sa predviđenim rezervoarskim prostorom ukupno 400m^3.

U I fazi ukoliko se realizuje samo izgradnja uslužno – servisnih objekata kao što su: kafebar i restoran sa pratećim pomoćnim prostorijama, info centar, sanitarni blok, administrativni prostor, ambulanta i radionica za skijaše predviđa se rezervoarski prostor za navedene objekte i protivpožarnu zaštitu R4' od 80 m^3.
U konačnoj fazi bi u slučaju fazne izgradnje rezervoarski prostor I faze činio protivpožarnu zaštitu za potrebe više visinske zone, dok bi se za potrebe snabdijevanja vode izgradio rezervoar R4 od 250m^3. Nižu visinsku zonu pokrivao bi rezervoarski prostor za potrebe stanovništva i protivpožarnu zaštitu R5 od 150m^3.

Na lokaciji Gornji Bukelj predviđa se rezervoarski prostor R6 koji bi primio 50% dnevne poptrebe vode u danu maksimalne potrošnje i prostor za protivpožarnu vodu (proticaj 10 l/s, računsko vrijeme trajanja požara 2h) šta iznosi ukupno 100m^3.

Od rezervoara će biti izgrađena vodovodna mreža, koja dovodi vodu za svaki objekat predviđen u zoni zahvata, sam nagib glavnog voda i pozicije rezervoara dozvoliće dobar režim tečenja i raspodjelu pritiska.

Prečnici se određuju dimenzionisanjem prema maksimalnoj časovnoj potrošnji vode pojedinih objekata (ili prema potrebi provođenja proticaja potrebnog za gašenje požara – ako je isti veći). Predlažu se cijevi od polietilena visoke gustine (PEHD) za radni pritisak 10 bara.

Zadovoljavanje potrebe za vodom u planiranim odmarištima

Na palninskom prostoru koji se razmatra nema dostupnih pouzdanih podataka o izdašnostima registrovanih izvora ili drugih potencijalnih resursa. U svakom slučaju u budućnosti je neophodno, da bilo kakve odluke o investicijama u planirane kapacitete **prati neposredno aktiviranje hidrogeoloških i drugih relevantnih istraživanja na predmetnim prostorima**. Vodoizvorišta za snadbijevanje novoplaniranih objekata, moraju biti ispitivana u skladu sa Smejrnicama za realizaciju ovog plana – pomoću posebnih Studija za vodosnabdijevanje (proučiti lokacije potencijalnih izvorišta, njihove izdašnosti i promjene izdašnosti u vremenu, kvalitet vode i druge parametre). Usled toga će biti moguće odabrati optimalni način obezbjeđivanja potrebnih količina vode za odmarališta.

Dalja razmatranja polaze od pretpostavke da će se dovesti dovoljna količina vode iz pronađenih izvorišta u blizini, dok se za potrebe ove razrade uzimaju izvori navedeni u poglavlju 2.1.3.Hidrogeološke karakteristike.

U trenutku izrade ovog Plana praktično jedinu orjentaciju pružaju lokacije izvora i izdašnost, koje možemo naći u kartama Vojnogeografskog instituta iz 1967. godine.
U slijedećim tabelama navodimo za svako odmalište sume količina vode koja se može zahvatiti iz najbližih registrovanih izvora. Uzeti su objekti koji su dostupni kako u pogledu udaljenosti tako i u pogledu visinskih razlika. Istovremeno upoređujemo visinske kote izvora s kotama odmarališta.

Lokacija	Izvor	Nadmoraska visina	Sliv	Nadmoraska visina	Srednji kapacitet
Hajla - Bandžov	Izvor 1 - Brahim reg-Gropa	1800	Bjeluha	1500	0.80
	Izvor 2 - Biser voda/Bandžov	1370	Bjeluha	1500	1.00
	Izvor 3 - Nikč Redžep/ Bandžov	1380	Morača - Ibar	1500	0.20
	Izvor 4 - Mirza-R.Ljaić/ Bandžov	1395	Morača - Ibar	1500	0.20
Štedim – Kaluđerski Laz	Izvor 5 - Česma-Ljaić Uka/K-Laz	1400	L.rijeka	1400	0.20
	Izvor 6 - Brakina česm/K-Laz	1420	Laz.rijeka	1400	0.30
	Izvor 7 - Vrela/K-Laz	1500	Laz.rijeka	1400	0.80
	Izvor 8 - Ljaić Mustafa/K-Laz	1400	Laz.rijeka	1400	0.20
	Izvor 9 (snimljen 24.08.2017)	1770	Laz.rijeka	1700	0.20
	Izvor 10 - (snimljen 24.08.2017)	1840	Laz.rijeka	1700	0.40
	Izvor 11 - (snimljen 24.08.2017)	1800	Laz.rijeka	1700	2.50
	Izvor 12 - Potok/G.Bukelj	1480	Bukeljka	1400	0.50

Za odmalište Hajla imamo ukupnu srednju dnevnu potrebu za vodom 563 m^3/dan; mogućnost zahvatanja sa bliskih izvora se procenjuje oko 190 m^3/dan u minimumu 33%. Mada u zimskom periodu bi to moglo biti čak tri puta više šta bi iznosilo čak 100%.

Za odmalište Štedim imamo ukupnu srednju dnevnu potrebu za vodom 620 m^3/dan; mogućnost zahvatanja sa bliskih izvora se procenjuje oko 440 m^3/dan u minimumu 70%. Mada u zimskom periodu bi to moglo biti čak tri puta više.

Napomena:

Svi orjentacioni proračuni rađeni su uz pretpostavku da se puni kapacitet odmarališta koristi u trenutku hidrološkog minimuma. Međutim, u trenutku minimuma (letnji period) očekuje se da će popunjenost odmarališta biti manja što povlači i to da će potreba za vodom biti manja. Režim korišćenja turističkih kapaciteta i režim dostupnosti voda sa izvorišta biće potrebno pratiti tokom izgradnje i korišćenja prvih faza odmarališta i prateće infrastrukture. To će omogućiti donošenje optimalnih odluka za tehnička rješenja za vodosnabdijevanje u slijedećim fazama izgradnje.

Potrebe za proizvodnjom vještačkog snijega

Na lokacijama Hajla i Štedim planirane su skijališne staze u ukupnoj dužini od 21.257 km, od čega:

- Štedim 16.60 km,
- Hajla 7.50 km.

Na lokaciji Štedim potrebno je obezbjediti vodu za proizvodnju vještačkog snijega i to:

- Za potrebe otvaranja sezone 110.000 m3 vještačkog snijega i
- Za održavanje potrebnog snježnog pokrivača tokom sezone 110.000 m3 vještačkog snijega.

Za proizvodnju jednog metra kubnog vještačkog snijega potrebno je 1/2,3= 0.435 m3 vode. Prema tome, za proizvodnju 110.000 m3 vještačkog snijega, treba obezbijediti:

V = 110 000 m3 x 0.435 = 47 800 m3 vode

Ukoliko se za proizvodnju vještačkog snijega za otvaranje sezone primijeni kriterijum, da se skijaške trase prekriju vještačkim snijegom u vremenskom periodu od tri dana potrebno je u tom vremenu obezbijediti kontinualan dotok u količini:
Q = 47 800/ 3 x 86400 = 185 l/s

Oprema za proizvodnju snijega radi noću i to uglavnom u trajanju od 4 sata, iz čega proističe da za rad u roku od tri dana u trajanju od ukupno 12 časova treba obezbijediti dotok vode na postrojenju za proizvodnju snijega od:
Q = 47 800 / 4 x 3 x 3600 = 1110 l/s

Protok od 1110 l/s, na postrojenju za proizvodnju snijega obezbjediće se formiranjem i primjenom akumulacije A zapremine 50 000 m^3.

Na lokaciji Hajla potrebno je obezbjediti vodu za proizvodnju vještačkog snijega i to:

- Za potrebe otvaranja sezone 40.000 m3 vještačkog snijega i
- Za održavanje potrebnog snježnog pokrivača tokom sezone 40.000 m3 vještačkog snijega.

Za proizvodnju jednog metra kubnog vještačkog snijega potrebno je 1/2,3= 0.435 m3 vode. Prema tome, za proizvodnju 40.000 m3 vještačkog snijega, treba obezbijediti:

V = 40 000 m3 x 0.435 = 17 400 m3 vode

Ukoliko se za proizvodnju vještačkog snijega za otvaranje sezone primijeni kriterijum, da se skijaške trase prekriju vještačkim snijegom u vremenskom periodu od tri dana potrebno je u

tom vremenu obezbijediti kontinualan dotok u količini:
Q = 17 400/ 3 x 86400 = 67 l/s

Oprema za proizvodnju snijega radi noću i to uglavnom u trajanju od 4 sata, iz čega proističe da za rad u roku od tri dana u trajanju od ukupno 12 časova treba obezbijediti dotok vode na postrojenju za proizvodnju snijega od:
Q = 87370 / 4 x 3 x 3600 = 402 l/s

Protok od 402 l/s, na postrojenju za proizvodnju snijega obezbjediće se formiranjem i primjenom akumulacije B zapremine 18 000 m^3.

Na ovim lokacijama potrebna je detaljna analiza potrebe i opravdanosti za proizvodnjom vještačkog snijega kao i realizacija akumulacija za ove potrebe.

Prikupljanje, odvođenje i tretman otpadnih voda

U novoplaniranim turističkim zonama se podrazumijeva prikupljanje kompletnih količina otpadnih voda, i njihovo prečišćavanje prije ispuštanja u recipijent. Svaka cijelina turističkih odmarališta Hajla i Štedim treba imati sopstvene mreže fekalne kanalizacije za odvođenje i tretmane otpadnih voda. (Kuhinje restorana trebaju imati instaliran predtretman otpadnih voda u separatorima masti. Perionice trebaju imati predviđen predtretman u separatoru sapunice. Oba tipa separatora su neophodna da rasterete uređaj za prečišćavanje otpadnih voda.)

Maksimalna količina otpadne vode koje je potrebno sakupiti i odvesti obračunate su kao 80% potrošene količine vode, uzimajući u obzir da je za dimenzionisanje kanalizacione infrastrukture mjerodavna maksimalna satna količina potrošene vode :

- Hajla 20.80 l/s (2280 ES)
- Štedim i Gornji Bukelj 22.90 l/s (2510 ES)

Ograničavajući faktor prečišćavanja na velikim nadmorskim visinama su niske temperature, koje inhibiraju aktivnost i razmnožavanje bakterija,koje služe za razgradnju otpadnih materija.

Predviđeno je sakupljanje otpadnih voda na lokaciji, njihovo kanalisanje i prečišćavanje u skladu sa zakonskom regulativom (Pravilnik o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda, ("Službeni list CG", br. 02/10).

Planirana kanalizaciona mreža je isključivo separacionog tipa. Prilikom planiranja kanalizacione mreže vodilo se računa da se cijeli posmatrani prostor pokrije kanalizacionom mrežom uzimajući u obzir pad terena. Na prilogu sva neoznačena kanalizaciona mreža je prečnika DN250mm. Najnizvodniji sabirni kolektor je prečnika DN315mm. Na svim horizontalnim i vertikalnim lomovima trase, kao i na mjestima ukrštanja kolektora, potrebno je postaviti reviziona okna. Uzimajući u obzir strm teren na lokaciji, predvidjeti kaskade za umirenje toka u kolektorima.

Područje Hajla - Bandžov

Na najnižoj tački (1400mnm) glavnog kolektora predviđen je uređaj za biološko prečišćavanje otpadne vode P1 kapaciteta 2300 ekvivalent stanovnika. Sagledavanjem više realnih varijanti prečišćavanja otpadnih voda biološki uređaj se izdvojio iz više pogodnosti: neiziskivanje dovoda električne energije, nepotrebnost stalne posade koja bi održavala sam uređaj i što je

najvažnije za ovu lokaciju mogućnost smeštanja postrojenja na nižim kotama. Imajući u vidu da je za "biljni uređaj" potrebno obezbjediti specifičnu bruto površinu prostora od minimum 5.0 m^2/ekvivalnetnom stanovniku, to slijedi da je potrebno za uređaj obezbjediti loakciju od 2 300 x 5.0= 11 500 m^2.
Na jednom dijelu lokacije zbog nemogućnosti gravitacijskog odvođenja fekalnih voda planirana je pumpna stanica PS1 koja dio voda upumpava u gravitacijski cjevovod koji dalje ide prema postrojenju za prečišćavanje otapdnih voda.
U slučaju fazne izgradnje lokaliteta kako je to navedeno i u vodosnabdijevanju, otpadne vode je moguće prečišćavati u „Imhoff tank-u" (IT1) koji je potrebno smjestiti na dovoljnoj udaljenosti od smeštajnih, poslovnih i ugostiteljskih objekata centra I faze. Nakon tretmana u "Imhoff tanku" vode gravitaciono ispustiti u zatvoreni kanalski rov, odakle će se infiltrirati u tlo.
U detaljnoj projektnoj dokumentaciji je potrebno predvidjeti stepen prečišćavanja koji je u skladu sa odredbama Pravilnika o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda ("Službeni list CG", br. 45/08, 9/10, 26/12, 52/12 i 59/13).

Područje Štedim - Kaluđerski Laz – Gornji Bukelj

Na lokalitetu Štedim - Kaluđerski laz otpadna voda cijelog područja se sakuplja i gravitaciono odvodi ka dva predviđena kompaktna postrojenja za preradu otpadnih voda koja su locirana na najnižim tačkama područja (P2 i P3) kapaciteta po 1500 ekvivalentnih stanovnika i na dovoljnoj udaljenosti od predviđenih objekata.
U slučaju fazne izgradnje lokaliteta Štedim i Klauđerski Laz kako je to navedeno i u vodosnabdijevanju, prečišćene vode je moguće prečišćavati u "Imhoff tank-u" (IT2 i IT3) koji je potrebno smestiti na dovoljnoj udaljenosti od smeštajnih, poslovnih i ugostiteljskih objekata centra I faze. Nakon tretmana u "Imhoff tanku" vode gravitaciono ispustiti u zatvoreni kanalski rov, odakle će se infiltrirati u tlo.
U detaljnoj projektnoj dokumentaciji je potrebno predvidjeti stepen prečišćavanja koji je u skladu sa odredbama Pravilnika o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda ("Službeni list CG", br. 45/08, 9/10, 26/12, 52/12 i 59/13).

Na lokalitetu Gornji Bukelj otpadna voda cijelog područja se sakuplja i gravitaciono odvodi ka predviđenom kompaktnom postrojenju za preradu otpadnih voda koja je locirana na najnižoj tački područja (P4) kapaciteta po 100 ekvivalentnih stanovnika i na dovoljnoj udaljenosti od predviđenih objekata.
U detaljnoj projektnoj dokumentaciji je potrebno predvidjeti stepen prečišćavanja koji je u skladu sa odredbama Pravilnika o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda ("Službeni list CG", br. 45/08, 9/10, 26/12, 52/12 i 59/13).

Prikupljanje i odvođenje atmosferskih voda

Potrebno je odvesti atmosfersku vodu sa krovnih i betonskih površina i saobraćajnica u okviru samog područja. Za sobraćajnice koje imaju trotoare i na kojima su planirane površine sa parkinzima predlaže se prikupljanje padavina slivnicima i cjevovodima atmosferske kanalizacije. Padavine sa tih površina biće zauljene i moraju se odvesti u separatore ulja i benzina prije ispuštanja u recipijent.

Diemnzije cjevovoda atmosferske kanalizacije odrediće se prema računskoj kiši i odgovarajućim slivnim površinama (minimalnih prečnika DN315mm). Predviđaju se polietilenske rebraste cijevi (R PEHD).

Dimenzionisanje separatora ulja i masti sa saobraćajnica i parking prostora:

- računski intenzitet kiše: 204 l/s.ha
- koeficjent oticanja (za asfaltnu površinu). 0.9
- površina lokacije Hajla – Bandžov: 5.30 ha
- površina lokacije Kaluđerski laz: I zona 2.40 ha II zona 1.60 ha
- površina lokacije Štedim: 2.70 ha
- površina lokacije Gornji Bukelj: 2.20 ha

Pretpostavljena količina prikupljenih voda:

- S1 lokacija Hajla – Bandžov: 973 l/s
- S2 lokacija Štedim: 495 l/s
- S3 lokacija Kaluđerski laz: I zona 440 l/s
- S4 lokacija Kaluđerski laz: II zona 294 l/s
- S5 lokacija Gornji Bukelj : 404 l/s

Predlažu se separatori sa ukupnim kapacitetom:

- S1 lokacija Hajla – Bandžov: 1000 l/s (100l/s)
- S2 lokacija Štedim: 500 l/s (50 l/s)
- S3 lokacija Kaluđerski laz: I zona 500 l/s (50 l/s)
- S4 lokacija Kaluđerski laz: II zona 300 l/s (30 l/s)
- S5 lokacija Gornji Bukelj : 400 l/s (40 l/s)

Separatori ulja i masti se moraju redovno održavati (i separirani materijal uključivati u proces upravljanja čvrstim otpadom).
Prilikom uređenja terena lokacije neophodno je uzeti u obzir, da će se i u malim dolinama tokom svoje sezone privremeno formirati vodotoci bujičnog karaktera konkretno na lokaciji Štedim i Gornji Bukelj. Prilikom ukrštanja sa saobraćajnim, pješačkim, ili skijaškim komunikacijama, potrebno je izvesti odgovarajući objekat (propust, mosti ili čak regulaciju samog potoka) koje je detaljno moguće razraditi nakon analize hidrološkog režima predmetnog vodotoka.
Planirana hidrotehnička infrastruktura prikazana je u grafičkom prilogu br.06 .

Procijenjena vrijednost izgradnje hidrotehničke infrastrukture

Navedene jedinične cijene obuhvataju sve radove na postavljanju cjevovoda: zemljane, betonske, cijene nabavke, transporta i instalacije materijala, pripremne, završne i ostale radove.

Napomena:

U procijenjene investicije (zbog nemogućnosti određivanja tačnih izvorišta koji će se koristiti u vodosnabdijevanju) nijesu uključene kaptaže izvora, eventualne pumpne stanice i dovodni cjevovodi od izvorišta prema rezervoarima.

R. Br.		jed.	količina	jed. cijena	cijena
	LOKACIJA HAJLA				
	VODOVOD				
I FAZA	1. Izgradnja rezervoara R1'	m³	80	500.00	40,000.00 €
	2. Izgradnja gravitacionog cjevovoda od materijala PEHD DN110 PE100, PN10	m'	300	110.00	33,000.00 €
II FAZA	3. Izgradnja rezervoara R1	m³	580	500.00	290,000.00 €
	4. Izgradnja gravitacionog cjevovoda od materijala PEHD DN200 PE100, PN102	m'	450	200.00	90,000.00 €
	5. Izgradnja gravitacionog cjevovoda od materijala PEHD DN110 PE100, PN102	m'	3594	110.00	395,340.00 €
	FEKALNA KANALIZACIJA				
	1.Imhoff tank i upojni bunar IT1	kom	1	60,000.00	60,000.00 €
	2.Izgradnja postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda za 2300ES P1	kom	1	700,000.00	700,000.00 €
	3. Izgradnja cjevovoda fekalne kanalizacije od polipropilena				
	DN315mm	m'	360	250.00	90,000.00 €
	DN250mm		3558	200.00	711,600.00 €
	4. Pumpna stanica	kom	1	20,000.00	20,000.00 €
	5. Izgradnja gravitacionog cjevovoda od materijala PEHD DN110 PE100, PN10	m'	350	110.00	38,500.00 €
	ATMOSFERSKA KANALIZACIJA				
	1. Izgradnja separatora masti i ulja S1	kom	1	50,000.00	50,000.00 €
	2.Izgradnja cjevovoda atmosferske kanalizacije od polietilenskih korugovanih cijevi				
	DN800mm		360	400.00	144,000.00 €
	DN630mm		350	350.00	122,500.00 €
	DN500mm		830	250.00	207,500.00 €
	DN315mm	m'	2668	200.00	533,600.00 €

	LOKACIJA ŠTEDIM				
	VODOVOD				
I FAZA	1. Izgradnja rezervoara R2'	m³	80	500.00	40,000.00 €
	2. Izgradnja gravitacionog cjevovoda od materijala PEHD DN110 PE100, PN10	m'	890	110.00	97,900.00 €
II FAZA	3. Izgradnja rezervoara R2'	m³	270	500.00	135,000.00 €
	4. Izgradnja gravitacionog cjevovoda od materijala PEHD DN140 PE100, PN102	m'	330	180.00	59,400.00 €
	5. Izgradnja gravitacionog cjevovoda od materijala PEHD DN110 PE100, PN102	m'	1025	110.00	112,750.00 €
	FEKALNA KANALIZACIJA				
ZA	1.Imhoff tank i upojni bunar IT2	kom	1	60,000.00	60,000.00 €
II FAZA	2.Izgradnja postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda za 1500ES P2 (ŠTEDIM I II ZONA KALUĐERSKI LAZ)	kom	1	500,000.00	500,000.00 €
	3. Izgradnja cjevovoda fekalne kanalizacije od polipropilena				
	DN315mm		1505	250.00	376,250.00 €
	DN250mm	m'	1606	200.00	321,200.00 €
	ATMOSFERSKA KANALIZACIJA				
	1. Izgradnja separatora masti i ulja S2	kom	1	30,000.00	30,000.00 €
	2.Izgradnja cjevovoda atmosferske kanalizacije od polietilenskih korugovanih cijevi				
	DN630mm		341	350.00	119,350.00 €
	DN315mm	m'	1968	200.00	393,600.00 €

	LOKACIJA KALUĐERSKI LAZ II ZONA				
	VODOVOD				
	1. Izgradnja rezervoara R3	m³	150	500.00	75,000.00 €
	2. Izgradnja gravitacionog cjevovoda od materijala PEHD DN110 PE100, PN10	m'	758	110.00	83,380.00 €
	ATMOSFERSKA KANALIZACIJA				
	1. Izgradnja separatora masti i ulja S3	kom	1	30,000.00	30,000.00 €
	2.Izgradnja cjevovoda atmosferske kanalizacije od polietilenskih korugovanih cijevi				
	DN500mm	m'	710	250.00	177,500.00 €

LOKACIJA KALUĐERSKI LAZ I ZONA					
	VODOVOD				
I FAZA	1. Izgradnja rezervoara R4'	m³	80	500.00	40,000.00 €
I FAZA	2. Izgradnja gravitacionog cjevovoda od materijala PEHD DN110 PE100, PN10	m'	400	110.00	44,000.00 €
II FAZA	3. Izgradnja rezervoara R4	m³	250	500.00	125,000.00 €
II FAZA	4. Izgradnja rezervoara R5	m³	150	500.00	75,000.00 €
II FAZA	5. Izgradnja gravitacionog cjevovoda od materijala PEHD DN110 PE100, PN102	m'	2534	110.00	278,740.00 €
	FEKALNA KANALIZACIJA				
	1.Imhoff tank i upojni bunar IT3	kom.	1	60,000.00	60,000.00 €
	2.Izgradnja postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda za 1500ES P3	kom	1	500,000.00	500,000.00 €
	3. Izgradnja cjevovoda fekalne kanalizacije od polipropilena				
	DN315mm		669	250.00	167,250.00 €
	DN250mm	m'	1054	200.00	210,800.00 €
	ATMOSFERSKA KANALIZACIJA				
	1. Izgradnja separatora masti i ulja S4		1	20,000.00	20,000.00 €
	2.Izgradnja cjevovoda atmosferske kanalizacije od polietilenskih korugovanih cijevi				
	DN630mm		320	350.00	112,000.00 €
	DN315mm	m'	1726	200.00	345,200.00 €

LOKACIJA GORNJI BUKELJ					
	VODOVOD				
	1. Izgradnja rezervoara R6	m³	100	500.00	50,000.00 €
	2. Izgradnja gravitacionog cjevovoda od materijala PEHD DN110 PE100, PN102	m'	2791	110.00	307,010.00 €
	FEKALNA KANALIZACIJA				
	1.Izgradnja postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda za 500ES P4	kom	1	150,000.00	150,000.00 €
	2. Izgradnja cjevovoda fekalne kanalizacije od polipropilena				
	DN250mm		669	200.00	133,800.00 €
	DN200mm	m'	1054	180.00	189,720.00 €
	ATMOSFERSKA KANALIZACIJA				
	1. Izgradnja separatoram masti i ulja S5		1	25,000.00	25,000.00 €
	2.Izgradnja cjevovoda atmosferske kanalizacije od polietilenskih korugovanih cijevi				
	DN500mm		60	250.00	15,000.00 €
	DN315mm	m'	2360	200.00	472,000.00 €

REKAPITULACIJA	
LOKACIJA HAJLA	3,526,040.00 €
LOKACIJA ŠTEDIM	2,245,450.00 €
LOKACIJA KALUĐERSKI LAZ II ZONA	365,880.00 €
LOKACIJA KALUĐERSKI LAZ I ZONA	1,977,990.00 €
LOKACIJA GORNJI BUKELJ	1,342,530.00 €
UKUPNO HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA	**9,457,890.00€**

4.3.3.Elektroenergetska infrastruktura-planirano

Kako je navedeno u opisu postojećeg stanja, postojeća 10kV mreža na planskom području je pretežno urađena Al-FE užetom presjeka 35mm^2. Postojeći dalekovodi zbog malog presjeka užeta i opterećenja, ne mogu se koristiti za napajanje planiranih kapaciteta u zahvatu plana.
Na planskom području nalazi se u Zoni 1 (Hajla-Bandžov) trafostanica STS 10/0,4kV, 50kVA "Bandžov", a u zoni 2 (Štedim-Kaluđerski laz) STS 10/0,4kV, 100kVA "G. Bukelj", STS 10/0,4kV i STS 10/0,4kV, 50kVA "Kaluđerski laz".

PUP-om Rožaje planirana je izgradnja TS 35/10kV na lokalitetu Crnja za potrebe razvoja turizma, koja će se napojiti iz TS 35/10kV "Rožaje", kao i povezivanje 35kV vodovima postojećih TS 35/10 "Rožaje" i "Zeleni" i planirane TS 35/10kV "Crnja".
Takođe PUP-om je planirana zamjena energetskih transformatora u TS 35/10kV "Rožaje" i "Zeleni" na 2x8MVA.

Područje zahvaćeno planom sastoji se iz dvije zone: Zona 1 i Zona 2, čija je namjena data u predhodnim tabelama.
Za smještajne kapacitete: Hotel, Etno selo, Planinarski dom i objekte mješovite namjene, usvojena je jednovremena snaga 0,5kW/ležaju.

Vršno opterećenje na nivou zahvata LSL - Zona 1 (Hajla-Bandžov):

1. Hotel & resort: 750 x 1,00 = 750 kW
2. Turističko naselje: 675 x 0,6 =405 kW
3. Mješovita namjena: 30 x 0,6 =18 kW
4. Planinarski dom: 75 x 0,6 = 45 kW

Pju = 0,75 x (750 + 405 + 18 + 45) = 914 kW

Za usvojeni pad napona u distributivnoj mreži od 5% i uz cosφ=0,95, spoljnu rasvjetu 5%, kao i rezervu od 5% potrebna jednovremena snaga na nivou transformacije 10/0,4kV je:

P_{TS1} = (1,05/0,95) x 914 + 0,1 x 914 =1.102 W

Planirana je TS1 10/0,4kV, 2x630kVA – Bandžov I

Trafo reon TS1 je : UP BA01, UP BA02, UP BA05, UP BA06, UP BA07, UP BA08, UP BA09, UP BA10, UP BA11, UP BA12, UP BA13, UP BA14, UP BA15, UP BA16 , UP BA19, UP BA26, UP BA27, UP BA28 i UP BA67.

5. Žičara sa pratećim sadržajima: 450 kW
6. Turističko naselje: 337 x 0,6 =202 kW
7. Mješovita namjena: 270 x 0,6 =162 kW

Pju = 0,9 x (450 + 202 + 162) = 814 kW

Za usvojeni pad napona u distributivnoj mreži od 5% i uz cosφ=0,95, spoljnu rasvjetu 5%, kao i rezervu od 5% potrebna jednovremena snaga na nivou transformacije 10/0,4kV je:

P_{TS2} = (1,05/0,95) x 814 + 0,1 x 814 =981 W

Planirana je TS2 10/0,4 kV, 2x630kVA – Bandžov II.

Trafo reon TS2 je: UP BA17, UP BA18, UP BA20 do UP BA25, UP BA29 do UP BA66.

Ukupno vršno opterećenje za zonu 1 je:
$P_{v(zona\ 1)}$ = 0,85 x (1.102 + 981) = 2.083 kW

Napajanje ovih trafostanica predviđeno je postojećim dalekovodom iz TS 35/10kV "Rožaje", uz njegovu rekonstrukciju. Od posledenjeg stuba postojećeg dalekovoda do planiranih trafostanica polaže se 10kV kabal tipa XHE 49-A 1x150mm^2.

Vršno opterećenje na nivou zahvata LSL - Zona 2 (Štedim-Kaluđerski laz):

a) Bukelj:

1. Mješovita namjena: 50 x 1 =50kW

Postojeća trafostanica STS 10/0,4 kV, 100kVA zadržava se za napajanje postojećih i planiranih objekata na UP BK10 do UP BK 19, UP BK28 i UP BK29.

Planirana je još jedna stubna trafostanica STS 10/0,4 kV, 1x100 kVA – G.Bukelj II, za napajanje postojećih i planiranih objekata na UP BK1 do UP BK9 i UP BK20. Sa novoplanirane STS napojiće se i rasvjeta saobraćajnica.

b) Kaluđerski laz:

1. Mješovita namjena: 0,75 x (100 x 0,6) = 45 kW

Postojeća trafostanica STS 10/0,4 kV, 50 kVA zadržava se za napajanje postojećih i planiranih objekata na UP KL1 do UP KL7, UP KL9 i UP KL29.

2. Hotel & resort: 200 x 1,0 = 200 kW
3. Planinarski dom: 70 x 0,6 = 42 kW
4. Turističko naselje: 240 x 0,6 = 144 kW
5. Žičara sa pratećim sadržajima: 350 kW

Pju = 0,9 x (200 + 42 + 144) + 350 = 697 kW

Za usvojeni pad napona u distributivnoj mreži od 5% i uz cosφ=0,95, spoljnu rasvjetu 5%, kao i rezervu od 5% potrebna jednovremena snaga objekata 2-5 na nivou transformacije 10/0,4kV je:

P_{TS1} = (1,05/0,95) x 697 + 0,1 x 697 = 840 kW

Planirana je TS1 10/0,4 kV, 1x1000kVA – Kaluđerski laz.
Trafo reon TS1 je: UP KL8, UP KL10 do UP KL27.

Ukupno vršno opterećenje za Kaluđerski laz je:

$P_{v(Kal.\ lazI)}$ = 840 + 45 = 885 kW

$P_{v(Kal.\ lazI)}$ = 885 kW

c) Kraljanska šuma:

1. Turističko naselje: 360 x 0,6 = 216 kW
2. Žičara sa nastavkom i sa pratecim sadržajima: 500 kW

Pju = 0,8 x 216 + 500 = 672 kW

Za usvojeni pad napona u distributivnoj mreži od 5% i uz cosφ=0,95, spoljnu rasvjetu 5%, kao i rezervu od 5% potrebna jednovremena snaga objekata na nivou transformacije 10/0,4kV je:

P_{TS2} = (1,05/0,95) x 672 + 0,1 x 672 = 809 W

$P_{v(Kralj.\ šuma)}$ = 809 kW

Planirana je TS2 10/0,4kV, 1x1000 kVA – Kraljanska šuma
Trafo reon TS2 su UP na Kraljanskoj šumi.

d) Štedim

1. Gondola: 450 kW
2. Žičara 1: 350 kW
3. Žičara 2: 200 kW
4. Žičara 3: 400 kW
5. MN na UP ŠT13, Planinarski dom i etno selo uz planinarski dom na UP ŠT9 i UP ŠT10: 100kW

Pju = 1.500 kW

Za usvojeni pad napona u distributivnoj mreži od 5% i uz cosφ=0,95, spoljnu rasvjetu 5%, kao i rezervu od 5% potrebna jednovremena snaga objekata na nivou transformacije 10/0,4kV je:

P_{TS3} = (1,05/0,95) x 1.500 + 0,1 x 1.500 = 1.808 W

Planirana je TS3 10/0,4kV, 2x1000 kVA – Štedim I
Trafo reon TS3 je: UP ŠT1 do UP ŠT13.

6. Hotel & resort: 500 x 1 = 500 kW
7. Mješovita namjena: 500 x 0,6 = 250 kVA

Pju = 0,9 x (500 + 250) = 675 kW

Trafo reon TS4 je: UP ŠT14 do UP ŠT28.
Planirana je TS4 10/0,4kV, 1x1000 kVA – Štedim II
Ukupno vršno opterećenje za Štedim je:

$P_{v(Štedim)}$ = 1.808 + 675 = 2.483 kW

Ukupno vršno opterećenje za zonu 2 je:
$P_{v(zona\ 2)}$ = 0,85 x (50 + 80 + 885 + 809 + 1.808 + 2.483)
$P_{v(zona\ 2)}$ = 5.198 kW

Zona II napajaće se iz PUP-om planirane trafostanice 35/10 kV "Crnja". TS "Crnja" je van obuhvata LSL i nalazi se neposredno pored puta Rožaje-Peć, na udaljenosti 160m od raskrnice sa koordinatama: x=7433312, y=4739996.
PUP-om je planirano da TS 35/10kV "Crnja" bude uvezana u prsten 35kV vodovima sa trafostanicama TS 35/10kV "Rožaje" i "Zeleni".
Izgradnja TS "Crnja" i uvezivanje u 35kV mrežu, nije obuhvaćeno procjenom radova elektroenergetske infrastrukture.
Planirana elektroenergetska infrastruktura prikazana je u grafičkom prilogu br.07 .

Procijenjena vrijednost izgradnje elektroenergetske infrastrukture

R. Br.	jed.	količina	jed. cijena	cijena
LOKACIJA KALUĐERSKI LAZ				
Povezivanje TS1 10/0,4kV, 1x1000kVA "Kaluđerski laz" sa TS 35/10kV "Crnja" sa jednožilnim kablom XHE 49-A 1x150mm2. Kabal se polaže u rovu	m	3880 x 3	11	128.040 €
Izgradnja TS1 10/0,4kV, 1x1000kVA "Kaluđerski laz"	kom	1	65.000	65.000 €
Izgradnja kablovske NN mreže sa ugradnjom slobodno stojećih ormana.	m	5.950	10	59.500 €
Izgradnja javne rasvjete	pauš.	1	25.000	25.000€
UKUPNO LOKACIJA KALUĐERSKI LAZ				**277.540 €**
LOKACIJA KRALJANSKE ŠUME				
Povezivanje TS2 10/0,4kV, 1x1000kVA "Kraljanska šuma"sa TS 10/0,4kV 1x1000kVA "Kaluđerski laz" sa jednožilnim kablom XHE 49-A 1x150mm2. Kabal se polaže u rovu	m	3950 x 3	11	130.350 €
Izgradnja TS2 10/0,4kV, 1x1000kVA "Kraljanska šuma"	kom	1	65.000	65.000 €
Izgradnja kablovske NN mreže sa ugradnjom slobodno stojećih ormana	m	4.960	10.000	49.600 €
Izgradnja javne rasvjete	pauš.	1	22.000	22.000 €
UKUPNO LOKACIJA KRALJANSKA ŠUMA				**266.950 €**
LOKACIJA ŠTEDIM				
Povezivanje TS3 10/0,4kV, 2x1000kVA "Štedim I" sa TS2 10/0,4kV 1x1000kVA "Kraljanska šuma" sa jednožilnim kablom XHE 49-A 1x150mm2. Kabal se polaže u rovu	m	3950 x 3	11	130.350 €
Povezivanje TS4 10/0,4kV, 1x1000kVA "Štedim II" sa TS3 10/0,4kV 2x1000kVA "Štedim I" sa jednožilnim kablom XHE 49-A 1x150mm2. Kabal se polaže u rovu	m	130 x 3	11	4.290 €
Povezivanje TS4 10/0,4kV, 1x1000kVA "Štedim II" sa TS 35/10kV "Crnja" jednožilnim kablom XHE 49-A 1x150mm2. Kabal se polaže u rovu	m	10.440x3	11	344.520 €
Izgradnja TS3 10/0,4kV, 2x1000kVA "Štedim I"	kom	1	95.000	95.000 €
Izgradnja TS3 10/0,4kV, 1x1000kVA "Štedim II"	kom	1	65.000	65.000 €
Izgradnja kablovske NN mreže sa ugradnjom slobodno stojećih ormana	m	8520	10	85.200 €
Izgradnja javne rasvjete	pauš.	1	40.000	40.000 €
UKUPNO LOKACIJA ŠTEDIM				**764.360 €**
LOKACIJA GORNJI BUKELJ				
Povezivanje STS 10/0,4kV, 1x100kVA "G. Bukelj II" sa postojećom STS 10/0,4kV "G. Bukelj" sa jednožilnim kablom XHE 49-A 1x50mm2. Kabal se polaže u rovu	m	1.330 x 3	8	31.920 €
Izgradnja STS 10/0,4kV, 1x100kVA "G. Bukelj II"	kom	1	14.000	14.000 €
Izgradnja kablovske NN mreže sa ugradnjom slobodno stojećih ormana	m	980	10	9.800 €
Izgradnja javne rasvjete	pauš.	1	6.000	6.000 €
UKUPNO LOKACIJA GORNJI BUKELJ				**61.720 €**

LOKACIJA HAJLA-BANDŽOV				
Rekonstrukcija postojećeg 10 kV dalekovoda	pauš	1	40.000	40.000 €
Izgradnja TS1 10/0,4kV, 2x630kVA "Bandžov I"	kom	1	75.000	75.000 €
Povezivanje TS1 10/0,4kV, 2x630kVA "Bandžov I" sa postojećom TS2 10/0,4kV, 1x630kVA "Bandžov II" sa jednožilnim kablom XHE 49-A 1x150mm2. Kabal se polaže u rovu	m	220 x 3	11	7.260 €
Izgradnja TS1 10/0,4kV, 2x630kVA "Bandžov II"	kom	1	75.000	75.000 €
Izgradnja kablovske NN mreže sa ugradnjom slobodno stojećih ormara	m	9.100	10	91.000 €
Izgradnja javne rasvjete	pauš	1	45.000	45.000 €
UKUPNO LOKACIJA HAJLA-BANDŽOV				**333.260,00 €**

Ukupna ulaganja u infrastrukturno opremanje područja LSL Hajla i Štedim

Red. Br.	Vrsta infrastrukture	Lokacija	Iznos ulaganja
1.	Elektroenergetska infrastruktura	LOKACIJA HAJLA-BANDŽOV	333.260€
		LOKACIJA ŠTEDIM	764.360€
		LOKACIJA KALUĐERSKI LAZ	277.540€
		LOKACIJA KRALJANSKA ŠUMA	266.950€
		LOKACIJA GORNJI BUKELJ	61.720€
		UKUPNO:	**1.703.830€**

Alternativni izvori obezbjeđenja električne energije

Prema urađenom planskom rješenju elektroenergetike izvršena je procjena prosječne godišnje potrošnje, koja na ukupnom nivou iznosi ispod E_g= 4.500.000 kWh.

Na osnovu analize prirodnih potencijala planskog područja, uvažavajući činjenicu da treba iskoristiti sve dostupne izvore obnovljive energije, pored planom datog snabdijevanja iz postojećih razvoda EPCG, plan predviđa nekoliko alternativnih izvora energije:

- energija vjetra kroz izgradnju vjetroelektrane snage 1 MW
- energija vode kroz izgradnju minihidroelektrana snage do 1MW
- energija sunca - solarna energija kroz izgradnju solarnih sistema u turizmu

- **Energija vjetra kroz izgradnju vjetroelektrane snage do 1MW**

Za izgradnju vjetroelektrane potrebno je uraditi studiju na bazi koje će se u konačnom utvrditi lokacija iste. Električna energija dobija se iz vjetra pomoću vjetrogeneratora koji se sastoje od krakova elise, prenosnog mehanizma, elektrogeneratora, nosećeg stuba i transformatora preko koga se vrši priključivanje na električnu mrežu. Vjetrogeneratori počinju da proizvode električnu energiju pri brzinama vjetra od oko 3 m/s pa sve do 25 m/s. Ekonomski je isplativa proizvodnja ukoliko vjetar duva godišnje preko 2800 sati prosečnom brzinom od preko 6 m/s (jedna godina ima 8760 sati).
Da bi se to postiglo potrebno je odabrati pogodnu lokaciju. I pored toga što na nekoj široj lokaciji postoje povoljni uslovi potrebno je i na samoj budućoj lokaciji provjeriti brzinu vjetra na potrebnoj visini. Brzina vjetra zavisi od konfiguracije terena, objekata na tlu i visine. Mjerenje je potrebno izvršiti minimalno na 10 m visine od tla a preciznije je ako se meri na visini od 30 m ili 50 m. Mjerenje treba obavljati u toku cijele godine prije postavljanja vjetrogeneratora da bi se dobila najpreciznija procjena količine električne energije koja se može očekivati na predmetnoj lokaciji. Vjetrogeneratori malih snaga od 300 W do 2 kW koriste se za punjenje akumulatora odakle se električna energija primenjuje za razne svrhe. Veći vjetrogeneratori su povezani na električnu distributivnu mrežu. Trenutno se u svijetu grade vetrogeneratori snaga od 1 MW do 3 MW. Za ove vrste elektrana cijena iznosi 1.000.000,00 €/MW .

- **energija vode kroz izgradnju minihidroelektrana snage do 1MW**

Na planskom području postoji nekoliko rječnih vodotoka od kojih su najznačajnije Bukeljka i Lazanjka koje gravitiraju na području zone Štedim-Kaluđerski Laz-Bukelj , čine rijeku Crnja koja je desna pritoka I reda rijeci Ibar kao i rječni vodotoci Bjeluha i Morača koje gravitiraju na području Hajla-Bandžov i direktno se ulivaju u Ibar kao desne pritoke.

PUP-om opštine Rožaje definisani su riječni tokovi sa hidropotencijalom koji se nalaze u zahvatu ovog Plana a koji su dati u sljedećoj tabeli:

Hidro energetski potencijal sliva Ibra (PUP opštine Rožaje do 2020 godine)

Vodotok	Tip	DH
Morača	Der.	180
Bjeluha	Der.	500
Lazanjska rijeka	Der.	400
Bukeljka	Der.	400

S obzirom na postojanje pomenutog vodnog resursa moguće je pristupiti valorizaciji njegovog hidropotencijala kroz izgradnju minihidroelektrana uz uvažavanje principa ekološke održivosti i uz sprovođenje neophodnih mjera na očuvanju zaštite životne sredine.

Za izgradnju mini hidroelektrana na planskom području potrebno je uraditi posebne Studije na bazi kojih će se u konačnom utvrditi njihova lokacija i kapaciteti istih.

Potrebno je uraditi hidrološke studije za pomenute vodotoke i dobiti podatke o srednjem višegodišnjem protoku i njegovom trajanju za profile gdje je moguća izgradnja vodozahvata. Na osnovu ovih podataka može se odrediti instalisani protok koji će dati odgovarajuću snagu na pragu mHE i koji će omogućiti priključenje mHE na državnu distributivnu mrežu.

Za ovu vrstu hidroelektrana cijena iznosi 1.000.000,00÷1.200.000,00 €/MW .

- **energija sunca - solarna energija kroz izgradnju solarnih sistema u turizmu**

Plansko područje u prosjeku ima veliki broj sunčanih dana (oko 300 dana sija sunce,a samo 65 dana je bez sunca), malu oblačnost i rijetke su magle. Južne ekspozicije su sunčanije od sjevernih, a osunčavanje je najduže preko ljeta, odnosno juna, jula i avgusta. Sijanje sunca (insolacija) je oko 1500 časova godišnje, (ili oko 4 časa dnevno) što je za planinske krajeve znatna vrijednost. Ova karakteristika je skoro idealna za iskorišćavanje sunčeve energije, u svim oblicima.Uvažavajući preporuke iz "Studija solarne energije u turizmu" (SOL THERM,GIZ decembar 2011.godine) čiji je opšti cilj da se postignu investicije u sektoru turizma za solarne termalne instalacije i na taj način da se uštedi energija i smanji emisija gasova staklene bašte ovom LSL se kao alternativni izvor energije predlaže i iskorišćenje solarne energije na planskom području, prije svega uz pomoć pasivne solarne arhitekture i aktivne solarne arhitekture (solarni kolektori za zagrijavanje sanitarne vode i zagrijavanje prostorija u domaćinstvima i turističkim objektima).

Sunčevo zračenje se može iskoristiti za:
Dobijanje sanitarne tople vode;
Dobijanje električne energije primjenom fotonaponskih ćelija.

Osnovni principi direktnog iskorišćavanja energije Sunca na samoj lokaciji su:
- solarni kolektori (pretvaranje sunčeve energije u toplotnu);
- fotonaponske ćelije (direktno pretvaranje sunčeve energije u električnu energiju);

Moguće je takođe korisititi i električnu energiju dobijenu iz sunčeve u energije fokusiranjem u velikim energetskim postrojenjima.

Sunčevi kolektori apsorbuju energiju Sunca i pomoću nje zagrijevaju potrošnu toplu vodu ili vodu potrebnu za zagrijevanje prostora. Solarni sistemi štede energiju i time doprinose očuvanju okoline. Takvi sistemi apsorbuju energiju Sunca, zagrijevaju vazduh ili vodu, koji prenose toplotu i predaju je vodi ili direktno u prostor koji se zagrijava. Aktivni sistem za

zagrijavanje prostora sastoji se od kolektora koji apsorbuju i prikupljaju sunčevu toplotu, a sadrže električne ventilatore ili pumpe koji služe za prenos toplote. Takvi sistemi imaju i sistem za skladištenje toplote da bi u prostoru bilo dovoljno toplo i dok je napolju oblačno vrijeme ili tokom noći. Ovi se sistemi dijele na dvije grupe, zavisno od toga da li za prenos toplote koriste vodu ili vazduh. Jedan od najjeftinijih i najučinkovitijih načina upotrebe obnovljivih izvora energije je upotreba energije Sunca za pripremu potrošne tople vode.

Da bi topla voda bila dostupna tokom čitave godine, uobičajeno je energiju Sunca koristiti u kombinaciji s nekim drugim izvorom energije, koji se koristi kad energija Sunca nije dovoljna da voda dosegne željenu temperaturu. U prosjeku, ovakvi sistemi umanjuju potrošnju ložulja ili drugih izvora energije za 60-70%. Time se umanjuju troškovi i neželjeni uticaji na okolinu, odnosno smanjuje se emisija CO.

Prema podacima "Studija solarne energije u turizmu" (SOL THERM,GIZ decembar 2011.godine) cijena sistema za pripremu STV primjenom solarnih pločastih kolektora varira u zavisnosti od proizvođača i kvaliteta opreme, kao i ukupne planirane površine kolektora.Veća površina kolektora, daje manju prosječnu cijenu cijelog sistema. Sistem pripreme STV solarnim kolektorima sadrži: Solarne panele, cjevovod (razvodnu mrežu), armaturu, bojlere, izmjenjivače, ekspanzionu posudu i automatsku regulaciju. U proračunu procjene profitabilnosti sistema korišena je prosječna vrijednost sistema po m^2 kolektora koja se kreće od 500-1000 €/ m^2 sistema. Cijena je veća za manje hotele jer fiksni dio sistema povećava ukupnu cijenu instalacije. Instalacije solarnih kolektora su isplative u roku do 6,9 godina, samo ako su dovoljno velike po kapacitetu, odnosno ako broj kolektora prelazi 20.Za male hotele (manje od 50 kreveta), gdje je potrebno ugraditi manje od 20 kolektora period otplate je još uvijek visok i prelazi 8 i 9 godina, te da bi se opravdala njihova primjenu potrebne su dodatne mjere.

4.3.4.Elektronska komunikaciona infrastruktura-planirano

Kao ciljevi razvoja, za predmetni prostor, prema Prostornom planu Opštine Rožaje prepoznati su zimski i ljetnji turizam kao primarne djelatnosti, dakle "stanovanje sa turizmom i centralnim funkcijama" i individualno stanovanje.
Cjelokupno razmatrano područje je sa aspekta potreba za telekomunikacionim priključnim servisima uglavnom upućeno na komutacione priključne kapacitete RSS-a Rožaje. Ovo proističe iz činjenice da su svi planirani korisnici tk servisa na razmatranom području u potpunosti upućeni na elektronske komunikacione kapacitete Opštine Rožaje, gdje je u dijelu javno dostupnih komunikacionih usluga u fiksnoj elektronskoj komunikacionoj mreži, zastupljen Crnogorski Telekom kao dominantni operator. Drugi po snazi operator komunikacionih usluga Mtel je u poslednje vrijeme intezivirao izgradnju infrastrukture za pružanje usluga u fiksnoj elektronskoj komunikacionoj mreži na teritoriji Opštine Rožaje. Kada je u pitanju područje mobilne elektronske komunikacione mreže, pored dva već pomenuta operatora na području ove opštine snažno je prisutan i komunikacioni operator Telenor. Kao što smo naveli bazne stanice postojećih operatora slabo su izgrađene na području kontaktnih zona odnosno nijesu povoljno raspoređene za pružanje usluga mobilne telefonije.

Posmatrano područje se nalazi u zoni zahvata RSS- va Opštine Rožaje gdje su skoncetrisani kapaciteti komunikacionih priključnih servisa, kako fiksne tako i mobilne telefonije. Pristupne komunikacione fiksne mreže postojećih RSS-ova su u najvećoj mjeri izgrađene sa kablovima sa bakarnim provodnicima gdje je ograničavajući faktor udaljenost korisnika sadržaja od instaliranog RSS-a. Područje koje se predmetnom Lokalnom studijom lokacije obrađuje je na takvoj udaljenosti od komutacionih kapaciteta operatora fiksne telefonije Opštine Rožaje, da je priključenje korisnika sadržaja sa tog područja na kablove sa bakarnim provodnicima nemoguće.

U opisu postojećeg stanja je navedeno da je izgrađenost kapaciteta mobilnih mreža na području plana koji se obrađuje i područjima kontaktnih zona na veoma niskom nivou. Zato se kao jedino racionalno rešenje za rešavanje komunikacija na razmatranom području nameće povezivanje postojećih komutacionih priključnih kapaciteta Opštine Rožaje i kapacitaeta prenosa sa Opštinom Berane preko optičkih kablova.

Razvojnim konceptom plana se na samim lokalitetima Hajla-Bandžov, Štedim, Kaluđerski laz, Kraljanska šuma i Gornji Bukelj planira autonomna kablovska komunikaciona kanalizacija sa dvije krute PVC cijevi presjeka 110mm, koja principijelno prati saobraćajnu infrastrukturu na tim lokalitetima. Strategija je da se do svake urbanističke parcele ili planirane lokacije korisnika sadržaja dovede kablovska komunikaciona kanalizacija.

Planskim rješenjem se pomenute lokacije sa planiranom kablovskom kanalizacijom od dvije fleksibilne PEHD cijevi presjeka 50mm spajaju sa najbližim kapacitetima optičkih ablova. Na jednom pravcu planirane kablovske kanalizacije od dvije fleksibilne PEHD cijevi, kapaciteti postojeće optičke mreže se nalaze na 5,6km(Dimiškin most) a na drugom na 4.4 km(naselje Carine) od granice zahvata obrađivanog plana.

Na razmatranim lokalitetima Hajla-Bandžov, Štedim, Kaluđerski laz, Kraljanska šuma i Gornji Bukelj, planirana komunikaciona kablovska kanalizacija je zamišljena kao mreža povezanih tk okana i kao logičan nastavak postojeće i planirane tk kanalizacije sa dvije PEHD cijevi. Razvoj komunikacionih tehnologija na razmatranom području zasniva se na optičkim kapacitetima koji treba da se provlače kroz planiranu PEHD kanalizaciju. Na ovaj način stvorena je stabilna knalizaciona osnova koja pruža mogućnost operatorima i fiksne i mobilne telefonije za perspektivan razvoj postojećih i planiranih komunikacionih tehnologija.

Ovim Planom na planskom području, nijesu definisane lokacije i kapaciteti komutaciono-komunikacionih kapaciteta kao ni kapaciteti i lokacije mobilnih tehnologija. Takođe ovim Planom nijesu dati ni kapaciteti optičkih kablova odnosno optičkih spojnih puteva. Lokacije i kapaciteti optičkih spojnih puteva, komunikacionih kapaciteta fiksne i mobilne telefonije i uopšte lokacije komunikacionih priključnih kapaciteta biće predmet komercijalnih ugovora između operatora sa ovog područja i investitora koji budu na području plana realizovali razvojne projekte. Važno je istaći da planirana komunikaciona kablovska kanalizacija sa dvije PEHD i dvije PVC cijevi, pruža dobru osnovu zainteresovanim operatorima za fazno i cjelovito rešavanje potreba za komunikacionim servisima, stanovnika i korisnika sadržaja sa razmatranog prostora.
Planirana komunikaciona infrastruktura prikazana je u grafičkom prilogu br.08 .

Procijenjena vrijednost izgradnje elektronske komunikacione infrastrukture

R. Br.	jed.	količina	jed. cijena	cijena
LOKACIJA HAJLA-BANDŽOV				
Radovi + materijal				
1. Izgradnja plananiranog TK okna sa lakim poklopcem unutrašnjih dimenzija (100x100x110cm)	kom	90	500.00	45,000.00 €
2. Izgradnja planirane TK kanalizacije sa dvije PVC cijevi prečnika Ø110mm	m^1	4330	18.00	77,940.00 €
3. Izgradnja planirane TK kanalizacije sa dvije PVC cijevi prečnika Ø50mm	m^1	10750	8.00	86,000.00 €
			UKUPNO	208,940.00€
			PDV 19%	39,700.00€
UKUPNO LOKACIJA HAJLA-BANDŽOV				**248,640.00€**

LOKACIJA ŠTEDIM				
Radovi + materijal				
1. Izgradnja plananiranog TK okna sa lakim poklopcem unutrašnjih dimenzija (100x100x110cm)	kom	52	500.00	26,000.00 €
2. Izgradnja planirane TK kanalizacije sa dvije PVC cijevi prečnika Ø110mm	m^1	1626	18.00	29,268.00 €
3. Izgradnja planirane TK kanalizacije sa dvije PVC cijevi prečnika Ø50mm	m^1	5773	8.00	46,184.00 €
			UKUPNO	101,452.00€
			PDV 19%	19,276.00€
UKUPNO LOKACIJA ŠTEDIM				**120,728.00€**

LOKACIJA KALUĐERSKI LAZ				
Radovi + materijal				
1. Izgradnja plananiranog TK okna sa lakim poklopcem unutrašnjih dimenzija (100x100x110cm)	kom	18	500.00	9,000.00 €
2. Izgradnja planirane TK kanalizacije sa dvije PVC cijevi prečnika Ø110mm	m^1	782	18.00	14,076.00 €
3. Izgradnja planirane TK kanalizacije sa dvije PVC cijevi prečnika Ø50mm	m^1	2195	8.00	17,560.00 €
			UKUPNO	40,636.00€
			PDV 19%	7,720.00€
UKUPNO LOKACIJA KALUĐERSKI LAZ				**48,356.00€**

LOKACIJA KRALJANSKA ŠUMA				
Radovi + materijal				
1. Izgradnja plananiranog TK okna sa lakim poklopcem unutrašnjih dimenzija (100x100x110cm)	kom	6	500.00	3,000.00 €
2. Izgradnja planirane TK kanalizacije sa dvije PVC cijevi prečnika Ø110mm	m^1	635	18.00	11,430.00 €
3. Izgradnja planirane TK kanalizacije sa dvije PVC cijevi prečnika Ø50mm	m^1	500	8.00	4,000.00 €
			UKUPNO	18,430.00€
			PDV 19%	3,502.00€
UKUPNO LOKACIJA KRALJANSKA ŠUMA				**21,932.00€**

LOKACIJA GORNJI BUKELJ				
Radovi + materijal				
1. Izgradnja plananiranog TK okna sa lakim poklopcem unutrašnjih dimenzija (100x100x110cm)	kom	40	500.00	20,000.00 €
2. Izgradnja planirane TK kanalizacije sa dvije PVC cijevi prečnika Ø110mm	m^1	2409	18.00	43,362.00 €
3. Izgradnja planirane TK kanalizacije sa dvije PVC cijevi prečnika Ø50mm	m^1	6440	8.00	51,520.00 €
			UKUPNO	114,882.00€
			PDV 19%	21,828.00€
UKUPNO LOKACIJA GORNJI BUKELJ				**136,710.00€**

Tabela : Ukupna ulaganja u infrastrukturno opremanje područja LSL Hajla i Štedim

Red. Br.	Vrsta infrastrukture	Lokacija	Iznos ulaganja	% ulaganja
1.	Elektronsko komunikaciona infrastruktura	**LOKACIJA HAJLA-BANDŽOV**	**248,640.00€**	
		LOKACIJA ŠTEDIM	**120,728.00€**	
		LOKACIJA KALUĐERSKI LAZ	**48,356.00€**	
		LOKACIJA KRALJANSKA ŠUMA	**21,932.00€**	
		LOKACIJA GORNJI BUKELJ	**136,710.00€**	
UKUPNO ELEKTRONSKA KOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA			**576,366.00€**	

4.3.5. Upravljanje otpadom

Opština Rožaje je usvojila Lokalni plan upravljanja komunalnim i neopasnim građevinskim otpadom, shodno obavezi iz Zakona o upravljanju otpadom. Saglasno Državnom planu

upravljanja otpadom u Crnoj Gori za period 2015-2020.godine, sistem upravljanja komunalnim otpadom u opštini Rožaje zasniva se na: izgradnji regionalne (međuopštinske) sanitarne deponije (aktuelni planovi se odnose na sanitarno prihvatljivo prikupljanje otpada i ekološki prihvatljiv tretman sa odvoženjem na lokaciju na teritoriji Opštine Berane), i formiranju međuopštinskog preduzeća za upravljanje regionalnim centrom, sistemu sakupljanja i transporta otpada i odgovarajućoj visini naknade.

Sa aspekta Planskog područja:

- otpad se mora organizovano prikupljati u odgovarajuće sudove i transportovati na lokaciju koja se definiše kao transfer-stanica ili sanitarno uređeno odlagalište u skladu sa propisima.
- na prostoru zahvata LSL Hajla-Štedim nema pogodne lokacije za transfer-stanicu niti odlagalište.
- sva lokalna neuređena odlagališta, korita potoka i drugi lokaliteti koji su degradirani otpadom moraju se očistiti i urediti, a sanitarno neodgovarajuće odlaganje otpada mora spriječiti.

4.4. Faze realizacije

Planska rješenja planirana ovom LSL se mogu realizovati nezavisno po pitanju pojedinih planskih zona i cjelina, odnosno njihovih dijelova.
Turistički objekti i sadržaji, kao i mješovite namjene stanovanja i komplementarnih ugostiteljskih sadržaja će uglavnom biti realizovane od strane pojedinačnih investitora i korisnika i u skladu sa njihovim potrebama i zahtjevima.
Naglašava se postojeća veoma skromna opremljenost saobraćajnom i komunalnom infrastrukturom koja se svodi na postojeći saobraćajni pristup saobraćajnicama izuzeto lošeg kvaliteta i tehničkih karakteristika, nedovoljno pouzdanu elektrificiranost područja i sporadične lokalne vodovode.
U ovakvoj situaciji, prva faza realizacije LSL u svakoj planskoj cjelini ili njenom dijelu odnosi se na opremanje i uređene zemljišta, prije svega, u smislu, prvo pribavljanja zemljišta za javne namjene, a potom rekonstrukcije postojećih i izgradnje novih saobraćajnica i tehničke infrastrukture, čime bi se formirala planirana blokovska matrica i aktivirale danas nedostupne i neopremljene lokacije. Iako bi naveden redoslijed aktivnosti u pogledu opremanja i uređenja zemljišta bio idealan, s obzirom na ograničene finansijske mogućnosti lokalne samouprave, nije realno očekivati da lokalna samouprava može sama da isfinansira sve ove aktivnosti, izuzev ukoliko sredstva ne obezbijeđuje iz kredita ili donacija. Zbog toga, iako je u svakom slučaju, opremanje saobraćajnicama i infrastrukturom primarni zadatak lokalne uprave, moguć je i svaki vid javno-privatnog partnerstva u domenu opremanja i uređenja prostora. U pogledu vremenske dinamike, realnije je da se uređivanje zemljišta odvija paralelno sa izgradnjom – realizacijom pojedinih namjena i sadržaja, uz mogućnost kombinovanih ulaganja od strane lokalne samouprave i investitora zainteresovanih za aktiviranje pojedinih urbanističkih parcela, tj. izgradnju, prvenstveno turističkih i sportsko-rekreativnih kapaciteta.
U pogledu prioriteta u oblasti tehničkih mreža, primarni zadatak predstavlja uređenje, rekonstrukcija i izgradnja saobraćajne mreže, kao i objekata hidrotehničke infrastrukture (vodovoda odgovarajućih tehničkih karakteristika sa potrebnim hidrotehničkim objektima, s jedne, kao i kanalizacije za fekalne i atmosferske vode, s druge strane). Područje obuhvata padinske terene i odgovarajuće odvodnjavanje kišnih voda i njihov tretman je veoma važno za unaprijeđenje geotehničkih uslova za uređenje terena i izgradnju objekata, kao i zaštitu životne sredine.

4.5. Ekonomsko - tržišna i demografska projekcija

4.5.1. Procjena investicionih ulaganja

Za potrebe ekonomske analize urađena je procjena ulaganja u objekte suprastrukture (hoteli, turističko naselje), infrastrukture zimskih sportova (žičare i skijališta) i opremanja zemljišta/lokacija infrastrukturom.

Sve procjene ulaganja biće potrebno preciznije odrediti u narednim fazama implementacije plana, kroz izradu investiciono-tehničke dokumentacije.

- *Izgradnja objekata suprastrukture*

Planom je predviđena izgradnja hotela, turističkog naselja (etno-sela), planiniskih domova i sl. objekata. Privatne kuće nisu bile predmet ove procjene. Ovi objekti čine glavninu planirane izgradnje u zoni Plana. Obim planiranje izgradnje prikazan je u tabeli 1.

Tabela 1 – Obim planirane izgradnje namenjene turističkoj ponudi

Vrsta smještaja	Bruto građevinska povšina (m2)		UKUPNO (m2)
	Zona 1:	Zona 2	
	Hajla -Bandžov	Štedim-Kaluđerski laz	
Hoteli	59.962,20	55.641,42	115.603,62
Turističko naselje Etno-selo	49.707,00	88.086,66	137.793,66
Planinski dom	1.606,00	1.021,95	2.627,95
UKUPNO	**111.275,20**	**144.750,03**	**256.025,23**

Procjena investicionih ulaganja urađena je korišćenjem jedinične cijene izgradnje (bez poreza i trškova opremanja zemljišta) od 650 €/m^2. Procjena je data u tabeli 2.

Tabela 2 – Procijenjena vrijednost ulaganja u objekte turističkog smještaja

Vrsta smještaja	Građevinska cena (EUR)		UKUPNO
	Zona 1:	Zona 2	
	Hajla -Bandžov	Štedim-Kaluđerski laz	
Hoteli	38.975.430,00	36.166.923,00	75.142.353,00
Turističko naselje Etno-selo	32.309.550,00	57.256.329,00	89.565.879,00
Planinski dom	1.043.900,00	664267,5	1.708.167,50
UKUPNO	**72.328.880,00**	**94.087.519,50**	**166.416.399,50**

- *Infrastruktura zimskih sportova*

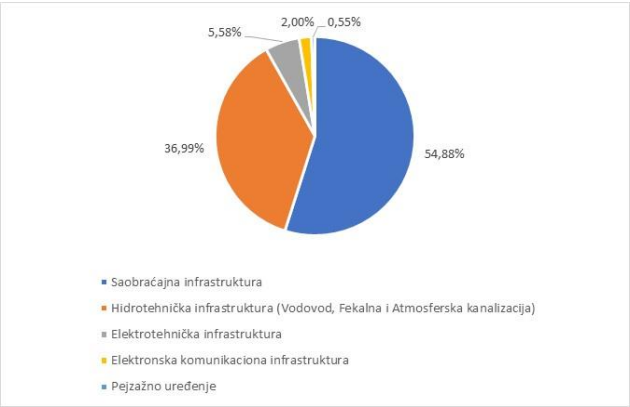
Ovom procjenom obuhvaćena je izgradnja žičara i skijališta. Obim izgradnje i procjena ulaganja prikazani su u tabeli 3. Za procjenu troškova izgradnje žičara korišćeni su podaci iz projekata/studija opravdansti koji su rađeni proteklih godina za skijališta u Srbiji (Kopaonik, Stara Planina).

Tabela 3 – Obim izgradnje infrastrukture zimskih sportova

Vrsta investicije	Lokacija					
	Zona 1:			Zona 2		
	Hajla -Bandžov			Štedim-Kaluđerski laz		
	Tip	Dužina (m)	Ulaganja (EUR)	Tip	Dužina (m)	Ulaganja (EUR)
Žičare	Šestosed	1.600,00	9.200.000,00	Četvorosed	1.300,00	3.046.593,90
				Četvorosed	700,00	1.640.473,64
				Četvorosed	1.400,00	3.280.947,27
				Četvorosed	1.350,00	3.163.770,59
				Četvorosed	600,00	1.406.120,26
				Četvorosed	800,00	1.874.827,01
				Gondola	1.500,00	11.260.135,14
	UKUPNO ŽIČARE	**1.600,00**	**9.200.000,00**		**6.350,00**	**22.626.273,90**
Skijališta	Tip	Površina (m2)	Ulaganja (EUR)	Tip	Površina (m2)	Ulaganja (EUR)
	Staza	41.500,00	830.000,00	Staza	18.500,00	370.000,00
	Staza			Staza	14.300,00	286.000,00
	Staza			Staza	41.600,00	832.000,00
	UKUPNO SKIJALIŠTA	**41.500,00**	**830.000,00**		**74.400,00**	**1.488.000,00**

- *Opremanje zemljišta*

Troškovi opremanja zemljišta obračunati su na osnovu rješenja infrastrukturnih objekata u području Plana. Glavninu troškova čine saobraćajna i hidrotehnička infrastruktura – oko 90% ukupnih investicija u opremanje zemljišta. Sveden na 1 m^2 ovaj trošak/investicija iznosi oko 100 €. Troškovi su prikazani u tabeli 3, a njihova struktura na grafikonu 1.



Grafikon 1 – Struktura troškova opremanja zemljišta/lokacija

- *Rekapitulacija investicionih ulaganja*

Ukupna investiciona ulaganja su procijenjena na oko 216 miliona eura. Glavnina ulaganja otpada na izgradnju smještajnih kapaciteta. Podaci su dati u tabeli 4 a struktura ulaganja je prikazana na grafikonu 2.

Tabela 3 – Troškovi opremanja lokacija

Red. Br.	Vrsta infrastrukture	Lokacija	Iznos ulaganja (EUR)	Trošak po m2 objekata suprastrukture (EUR/m2)	% ulaganja
1.	Saobraćajna infrastruktura	HAJLA-BANDŽOV	5.824.714,00		
		ŠTEDIM	2.188.892,00		
		KALUĐERSKI LAZ	1.263.068,50		
		KRALJANSKA ŠUMA	2.040.123,00		
		GORNJI I DONJI BUKELJ	2.714.044,00		
UKUPNO SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA			14.030.841,50	54,80	54,88%
2.	Hidrotehnička infrastruktura (Vodovod, Fekalna i Atmosferska kanalizacija)	HAJLA-BANDŽOV	3.526.040,00		
		ŠTEDIM	2.245.450,00		
		KALUĐERSKI LAZ (KALUĐERSKI LAZ II ZONA)	365.880,00		
		KRALJANSKA ŠUMA (KALUĐERSKI LAZ II ZONA)	1.977.990,00		
		GORNJI I DONJI BUKELJ	1.342.530,00		
UKUPNO HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA			9.457.890,00	36,94	36,99%
3.	Elektrotehnička infrastruktura	HAJLA-BANDŽOV	222.260,00		
		ŠTEDIM	684.160,00		
		KALUĐERSKI LAZ	233.040,00		
		KRALJANSKA ŠUMA	215.350,00		
		GORNJI I DONJI BUKELJ	70.920,00		
UKUPNO ELEKTROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA			1.425.730,00 €	5,57	5,58%
4.	Elektronska komunikaciona infrastruktura	HAJLA-BANDŽOV	248.640,00		
		ŠTEDIM	99.501,00		
		KALUĐERSKI LAZ	48.356,00		
		LOKACIJA KRALJANSKA ŠUMA	21.932,00		
		GORNJI I DONJI BUKELJ	93.795,00		
UKUPNO ELEKTRONSKA KOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA			512.224,00	2,00	2,00%
5.	Pejzažno uređenje	HAJLA-BANDŽOV	140.000,00		
		ŠTEDIM			
		KALUĐERSKI LAZ			
		KRALJANSKA ŠUMA			
		GORNJI I DONJI BUKELJ			
UKUPNO PEJZAŽNO UREĐENJE			140.000,00	0,55	0,55%
UKUPNA ULAGANJA U INFRASTRUKTURNO OPREMANJE			25.566.685,50	99,86	100,00%

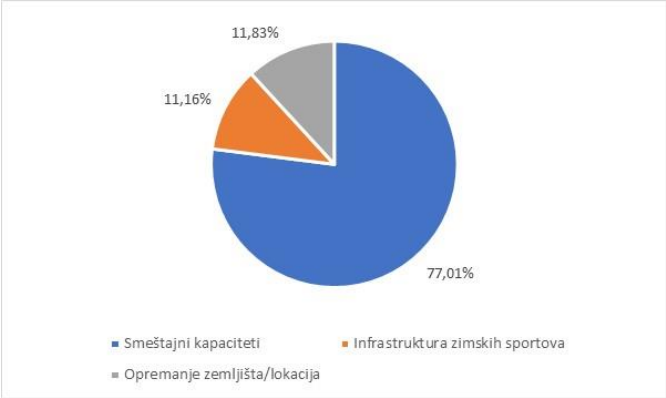
Tabela 4 – Ukupna investiciona ulaganja – procjena

Stavka	Procenjene investicije	
	EUR	%
Smeštajni kapaciteti	166.416.399,50	77,01%
Infrastruktura zimskih sportova	24.114.273,90	11,16%
Opremanje zemljišta/lokacija	25.566.685,50	11,83%
UKUPNA INVESTICIONA ULAGANJA	**216.097.358,90**	**100,00%**

4.5.2. Pocjena prihoda

Ovom tačkom obuhvaćeni su prihodi od: smještaja, vanpansionske potrošnje i usluga vezanih za zimske sportove. Oni čine glavninu prihoda koje će biti moguće prikupiti od turizma. Jasno je da je ova procjena zasnovana na prvim procjena potencijalne potražnje za turističkim uslugama i ona je podložna promjenama, koje mogu nastati daljom i detaljnijom razradom svih elemenata ponude.

Svi proračuni su zasnovani na ulaznim podacima (broj jedinica za smještaj turista – ležaja, i sl.), kao i normama i standardima koji su ovde korišćeni.



Grafikon 2 – Struktura investicionih ulaganja

- *Ulazni podaci*

Ulazni podaci obuhvataju smještajne kapacitete koji su ovim Planom predviđeni da budu izgrađeni. Podaci su sumirani u tabeli 5.

- *Norme i standardi za proračun potražnje*

Normama i standardima, koji su upotrijebljeni za proračun potražnje, obuhvaćeni su: struktura turističke ponude prema periodu potrošnje, iskorišćenost ponuđenih kapaciteta, model raspodjele gostiju prema vrsti ponude, vanpansionska potrošnja, jedinična cijena transporta žičarama.

Strukturom turističke sezone obuhvaćena su dva glavna perioda, zimski, kao primarna ponuda, i ljetnji, kao sekundarna ponuda. Osim toga, procijenjeno je da je potrebno definisati i medjusezonu, koja se može nameniti đačkim ekskurzijama, organizovanju posebnih događaja (konferencija i sl.), sve u cilju maksimiziranja iskorišćeja ponude. Period "mrtve" sezone procijenjen je na 90 dana. Tokom ovog perioda mogu se vršiti popravke inventara i objekata i slične aktivnosti. Ovaj period se može dalje skraćivati u cilju optimizacije iskorišćenja kapaciteta, tokom narednih faza razrade. (tabela 6).

Iskorišćenost kapaciteta varira u odnosu na sezonu. S obzirom da se radi o planinskom području, pretpostavlja se da će najveća iskorišćenost kapaciteta biti u zimskoj sezoni. Model iskorišćenosti kapaciteta je prikazan tabeli 7.

Za obračun prihoda osnovni ulazni podatak predstavlja cijena smještaja, poželjno prema vrsti aranžmana. Za potrebe ovog Plana definisan je model cijena aranžmana koji obuhvata dva osnovna tipa: polupansion i noćenje sa doručkom. Cijene aranžamana su određene u odnosu na sezonu. Model je prikazan u tabeli 8.
Prosječna cijena aranžmana u zimskoj sezoni iznosi oko 24 Eura, dok je ljetnjoj sezoni ova cijena oko 17,50 Eura.

Tabela 5 – Smještajni kapaciteti – procjena

Vrsta smještaja	Broj korisnika		Napomena
	Zona 1: Hajla -Bandžov	Zona 2 Štedim-Kaluđerski laz	
Hotel & resort (T1) (broj lezaja)	650	600	- Hotel kod Kaluđerskog laza je do 200 ležaja
	750	700	- Hoteli na Štedimu 400-500
Turističko naselje, (T2) kompatibilno Etno-selo	800	1.000	- T2 od Kaluđerskog laza ka Štedimu do 500-600 ležaja
	900	1.100	- T2 na Štedimu do 400-500 ležaja
			- U zoni 1 postojeće katune inkorporirati u okviru okolnih sadržaja MN,
			- U zoni 2 postojeće katune revitalizovati i uključiti u ukupnu ponudu ugostiteljstva i poljoprivredne proizvodnje i usluga
Mješovita namjena (MN) – stambeni i komplementarni ugostiteljski objekti (Kuća iznajmljivanje, turistički apartman i soba za iznajmljivanje) - broj lezja	100	100	- u Gornjem Bukelju 50 stanovnika
			- u Kaluđerskom Lazu + 150 stanovnika + 100 ležaja
Planinarski dom (T3) - broj lezja	75	70	
Kamp (T3)	manja lokacija na Banžovu	manja lokacija na Štedimu	
Ukupno stanovnika	200		50 stanovnika Gornji Bukelj +
			150 stanovnika Kaluđerski Laz
Ukupno ležaja	**1.625**	**1.770**	
	1.825	**1.970**	
Zaposleni u turistickom smestaju (oko 17,5% od ukupnog broja turističkih ležajeva)	284	310	U daljem proracunu koriscene su sledece zaokruzene vrednosti:
	310	315	Zona 1 - 290
Tehnička baza	15	30	Zona 2 - 310
Ukupno zaposlenih	**299**	**340**	**300**
	325	**345**	**310**
Ukupan maksimalni broj jednovremenih korisnika (stanovnika i turističkih ležaja)	2.125	2.280	
	2.325	2.480	
Dnevni izletnici / posetioci / skijaši	2.000		

Tabela 6 – Struktura ponude prema periodu korišćenja

Norma/Standard	Pokazatelj	Veličina
Trajanje zimske sezone	broj dana	90
Trajanje letnje sezone	broj dana	75
Trajanje medjusezone	broj dana	105
Mrtva sezona	broj dana	90

Tabela 7 – Model iskorišćenosti kapaciteta u odnosu na sezonu

Iskorišćenost kapaciteta	
Zimska sezona	80,00%
Letnja sezona	15,00%
Međusezona	15,00%
Mrtva sezona	0,00%

Tabela 8 – Model aranžmana u odnosu na sezonu

Cene aranžmana	Vrsta aranžmana (cena u EUR)					
	Polupansion			Noćenje sa doručkom		
	Zimska sezona	Letnja sezona	Međusezona	Zimska sezona	Letnja sezona	Međusezona
Hoteli	40	30	30	35	25	25
Etno - selo				25	20	
Privatni smeštaj				15	10	
Planinski dom				20	15	
Prosečno				**23,75**	**17,50**	

U cilju određivanja prihoda, napravljen je *model raspodjele gostiju prema tipu aranžmana i sezoni*. On je prikazan tabeli 9.

Tabela 9 – Model raspodjele gostiju u odnosu na tip aranžmana i sezonu

Vrsta smeštaja	Vrsta aranžmana (u %)					
	Polupansion			Noćenje sa doruckom		
	Zimska sezona	Letnja sezona	Međusezona	Zimska sezona	Letnja sezona	Međusezona
Hoteli	80,00%	60,00%	70,00%	20,00%	40,00%	30,00%
Etno - selo				100,00%	100,00%	
Privatni smeštaj				100,00%	100,00%	
Planinski dom				100,00%	100,00%	

Za proračun *vanpansionske potrošnje* definisan je *model* koji je prikazan u tabeli 10.

Tabela 10 – Model vanpansionske potrošnje (EUR/gostu/sezoni/dan)

Gosti objekta	Sezona		
	Zimska sezona	Letnja sezona	Međusezona
Hoteli	15	15	10
Etno - selo	15	15	
Privatni smeštaj	15	15	
Planinski dom	15	15	

Jedinična cijena transporta žičarama definisana je na osnovu podataka sa skijališta u Srbiji (Stara Planina, Kopaonik). U detaljniju strukturu se u ovom Planu nije ulazilo, ali će nju biti potrebno uraditi u narednim fazama implementacije. Za ocjenu prihoda, uzeta je norma da će usluge žičara koristiti svaki drugi gost. (tabela 11).

Tabela 11 – Jedinična cijena transporta žičarom.

CENA SKIJAŠKE KARTE	EUR
Cena jedne vožnje	5
Broj vožnji po noćenju	0,5

- *Proračun broja noćenja*

Proračun broja noćenja urađen je na osnovu ulaznih podataka iz tabela 1 – 9 (izuzev tabele 8). S obzirom da su podati o smeštajnim kapacitetima dati u opsegu, broj noćenja je definisan takođe u opsegu. Prosečna iskoišćenost smeštajnih kapaciteta procijennjena je na oko 32%.

Broj noćenja je procijenjen u obimu između 244 i 273 hiljade u godini. Rezultati su dati u tabeli 12.

Tabela 12 - Broj noćenja prema sezoni (u godini)

Broj noćenja prema vrsti objekta	Zimska sezona		Letnja sezona		Međusezona		UKUPNO		Puna popunjenost		Prosečna popunjenost	
	Min.	Max	Min.	Max	Min.	Max	Min.	Max	Min.	Max	Min.	Max
Hoteli	90.000	104.400	14.063	16.313	19.688	22.838	123.750	143.550	450.000	522.000	27,50%	27,50%
Etno - selo	129.600	144.000	20.250	22.500			149.850	166.500	486.000	540.000	30,83%	30,83%
Privatni smeštaj	14.400	14.400	2.250	2.250			16.650	16.650	36.000	36.000	46,25%	46,25%
Planinski dom	10.440	10.440	1.631	1.631			12.071	12.071	52.200	52.200	23,13%	23,13%
UKUPNO	**244.440**	**273.240**	**38.194**	**42.694**			**302.321**	**338.771**	**1.024.200**	**1.150.200**	**31,93%**	**31,93%**

- *Proračun broja vožnji žičarom*

Na osnovu ulaznih podatak iz tabele 11, kao i podataka iz tabele 12. u toku zimske sezone procijenjen je obim korisnika žičara između 122 i 136 hiljada. U daljim analizama bi trebalo uraditi i procjenu vožnji u ljetnjoj sezoni – makar na pravcima glavnih tačaka dnevnih izleta/šetnji. Procijenjeni broj vožnji je dat u tabeli 13.

Tabela 13 – Procijenjeni broj vožnji žičarama prema sezoni (u godini)

Vrsta smeštaja	Broj noćenja		Broj vožnji žičarom	
	Zimska sezona		Zimska sezona	
	Min.	Max	Min.	Max
Hoteli	90.000	104.400	45.000	52.200
Etno - selo	129.600	144.000	64.800	72.000
Privatni smeštaj	14.400	14.400	7.200	7.200
Planinski dom	10.440	10.440	5.220	5.220
UKUPNO	**244.440**	**273.240**	**122.220**	**136.620**

- *Prihodi Resorta*

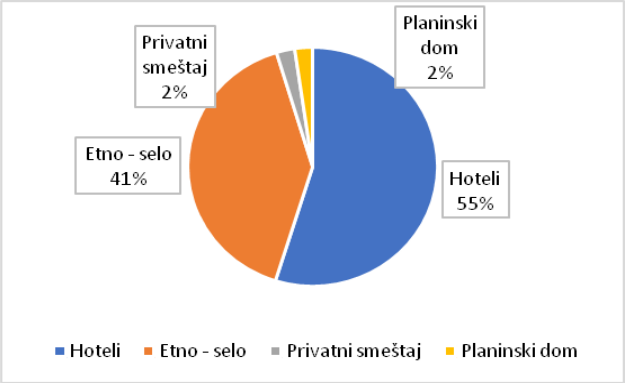
Polazeći od naprijed prikazanih ulaznih podataka i izvedenih proračuna urađeni su proračuni prihoda od glavnih turističkih usluga. Oni si dati prema vrsti usluga.
Prihodi od usluga smještaja procijenjeni su u rasponu od 8,6 i 10 miliona Eura godišnje (tabela 14).
U strukturi prihoda dominiraju dva tipa smještajnih kapaciteta – hoteli i turistička naselja (etno sela) (tabela 15 i grafikon 3.

Tabela 14 – Procjena prihoda od smještaja

Vrsta smeštaja	Vrsta aranžmana												Ukupno	
	Polupansion						Noćenje sa doruckom							
	Zimska sezona		Letnja sezona		Međusezona		Zimska sezona		Letnja sezona		Međusezona			
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
Hoteli	2.880.000	3.340.800	253.125	293.625	413.438	479.588	630.000	1.044.000	140.625	163.125	147.656	171.281	4.464.844	5.492.419
Etno - selo							3.240.000	3.600.000	405.000	450.000			3.645.000	4.050.000
Privatni smeštaj							216.000		22.500				238.500	238.500
Planinski dom							208.800		24.469				233.269	233.269
UKUPNO													**8.581.613**	**10.014.188**

Tabela 15 – Sumarni pregled procijennjenih godišnjih prihoda prema tipu turističke ponude

Tip smeštaja	Min.	Max.
Hoteli	4.464.844	5.492.419
Etno - selo	3.645.000	4.050.000
Privatni smeštaj	238.500	238.500
Planinski dom	233.269	233.269
UKUPNO	**8.581.613**	**10.014.188**



Grafikon 3 – Struktura prihoda u odnosu na tip ponude

Prosečan prihod proračunat je u rasponu od 23,5 do 24 Eura (tabela 16).

Tabela 16 – Prosečan prihod prema vrsti smeštaja

Tip smeštaja	Min.	Max.
Hoteli	36,08	38,26
Etno - selo	24,32	24,32
Privatni smeštaj	14,32	14,32
Planinski dom	19,32	19,32
PROSEČNO	**23,51**	**24,06**

- *Prihodi od vanpansionske potrošnje*

Prihodi od vanpansionske potrošnje obuhvataju spektar usluga, od kojih najdominantniju kategoriju čine usluge restorana, kafea i sličnih objekata. Procjena vanpansionskih prihoda je data u tabeli 17.

Tabela 17 – Procjena vanpansionskih prihoda u jednoj godini

Tip smeštaja	Sezona							
	Zimska sezona		Letnja sezona		Međusezona		UKUPNO	
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
Hoteli	1.350.000	1.566.000	210.938	244.688	196.875	228.375	1.757.813	2.039.063
Etno - selo	1.944.000	2.160.000	303.750	337.500			2.247.750	2.497.500
Privatni smeštaj	216.000		33.750				249.750	
Planinski dom	156.600		24.469				181.069	
UKUPNO	**3.666.600**	**4.098.600**	**572.906**	**640.406**	**196.875**	**228.375**	**4.436.381**	**4.717.631**

Prosječan vanpansionski prihod po jednom noćenju može se očekvati na nivou od oko 15 Eura (tabela 18).

Tabela 18 – Prosječni vanpansionski prihodi prema vrsti smještajnog kapaciteta

Tip smeštaja	Min.	Max.
Hoteli	14,20	14,20
Etno - selo	15,00	15,00
Privatni smeštaj	15,00	15,00
Planinski dom	15,00	15,00
PROSEČNO	**14,80**	**14,80**

- *Prihodi od transporta žičarom*

Na osnovu procjena o broju korisnika žičara i jediničnih cijena urađena je procjena prihoda žičara (tabela 19).

Tabela 19 – Procijennjeni godišnji prihodi žičara

Tip smeštaja	Min.	Max.
Hoteli	225.000	261.000
Etno - selo	324.000	360.000
Privatni smeštaj	36.000	36.000
Planinski dom	26.100	26.100
UKUPNO	**611.100**	**683.100**

- *Ukupni godišnji prihodi Resorta – Godišnji operativni prhodi (OPEX)*

Ukupni godišnji prihodi Resorta prema glavnim izvorima sumirani su u tabeli 20. Raspon ukupnih godišnjih operativnih prihoda proračunat je između 13,6 i 15,7 miliona Eura,
Godišnji operativni prihodi po jednom krevetu kreću se u rasponu do 4.000 do 4.100 Eura.

Tabela 20 – Procijenjeni godišnji operativni prihodi Resorta

PRIHOD OD:	Sezona						UKUPNO	
	Zimska		Letnja		Međusezona			
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
SMEŠTAJA	7.174.800	8.409.600	845.719	953.719	561.094	650.869	8.581.613	10.014.188
VANPANSIONSKE POTROŠNJE	3.666.600	4.098.600	572.906	640.406	196.875	228.375	4.436.381	4.967.381
SKIJALIŠTA	611.100	683.100	0	0	0	0	611.100	683.100
UKUPNO	**11.452.500**	**13.191.300**	**1.418.625**	**1.594.125**	**757.969**	**879.244**	**13.629.094**	**15.664.669**
PROSEK (U EUR)	3.373,34	3.475,97	417,86	420,06	223,2603	258,98	**4.014,46**	**4.127,71**

4.5.3. Proračun/procjena godišnjih operativnih troškova

Operativnim troškovima, ili troškovima poslovanja obuhvaćeni su: zarade zaposlenih, troškovi poslovanja (sitan inventar, električna energija, voda, telekomunikacije i sl.), tekuće održavanje, rezervni fond, amortizacija i investiciono održavanje, osiguranje objekata i investicione opreme.
U obračunu godišnjih operativnih troškova korišćeni su normativi i knjigovodstevni standardi. Detaljan prikaz proračuna dat je u tačkama koje slijede.

- *Proračun godišnjeg fonda zarada*

Za proračun godišnjeg fonda zarada pošlo se od strukture zaposlenih po smještajnim kapacitetima i sezonskim varijacijama njihovog broja. Takođe su korišćene dnevne nadnice saglasno pomenutoj strukturi, kao i podaci o trajanju sezona (prikazani su u okviru tačke 4.5.2 u tabeli 6).

Ulazni podaci za ovaj proračun prikazani su u tabelama 21 i 22.

Iz ovih tabela se vidi da broj zaposlenih varira prema sezoni, s tim da je predpostavljeno da će jedini zaposleni sa stalnim angažmanom u toku godine biti osoblje menadžmenta.

Na osnovu ulaznih podataka iz tabela 6, 21 i 22 obračunat je godišnji fond zarada zaposlenih u smještajnim objektima (ovi zaposleni čine glavninu zaposlenih u Resortu) (tabela 23).

Procijenjeni godišnji fond zarada u prvoj godini rada Resorta sa punim kapacitetom kretaće se između 870 i 920 hiljada eura. Prosječna mesečna nadoknada po zaposlenom procijenjena je na nivou od oko 420 Eura.

- *Godišnji troškovi marketinga*

Godišnji troškovi marketinga obračunati su kao procijennat operativnih prihoda, a osnovica za njihov obračun je bila 3%. Ovi troškvi su procijennjeni u rasponu od 410 do 470 hiljada evra godišnje. Procijennjeni godišnji troškovi dati su u tabeli 24.

- *Godišnji troškovi poslovanja*

Ovi troškvi odnose se na nabavku sitnog inventara, utrošak električne energije, vode, telekomunikacionih usluga i slične izdatke. Iznos ovih troškova je proračunat kao procenat operativnih prihoda (5,0%). Troškovi su dati u tabeli 25.

Tabela 21 – Broj zaposlenih po smještajnim kapacitetima i sezoni

Vrsta objekta	Broj zaposlenih		
	Zimska sezona	Letnja sezona	Međusezona
Hoteli (svi objekti)			
Menadžment	4	4	4
Portiri	6	6	6
Tehnika	2	2	2
Kuhinja	10	6	6
Konobari - Min.	11	4	4
Konobari - Max.	13	4	4
Sobarice - Min.	25	5	5
Sobarice - Max.	29	5	5
Ukupno - Min.	**58**	**27**	**27**
Ukupno - Max.	**64**	**27**	**27**
Etno - selo			
Menadžment	2	2	
Portiri	4	4	
Tehnika	2	2	
Kuhinja i konobari - Min.	2	2	
Kuhinja i konobari - Max.	4	2	
Sobarice - Min.	18	3	
Sobarice - Max.	20	4	
Ukupno - Min.	**28**	**13**	
Ukupno - Max.	**32**	**14**	
Privatni smeštaj			
Planinski dom			
Menadžment	2	2	
Portiri	4	4	
Tehnika	1	1	
Kuhinja i konobari - Min.	2	2	
Kuhinja i konobari - Max.	4	2	
Sobarice - Min.	2	1	
Sobarice - Max.	2	2	
Ukupno - Min.	**9**	**8**	
Ukupno - Max.	**9**	**9**	
Ukupno - Min.	**95**	**48**	**27**
Ukupno - Max.	**105**	**50**	**27**

Tabela 22 – Bruto nadoknade po radnom danu

Hoteli	
Menadžment	90,91
Portiri	56,82
Tehnika	62,5
Kuhinja	73,86
Konobari	51,14
Sobarice	39,77
Etno - selo	
Menadžment	85,23
Portiri	51,14
Tehnika	56,82
Kuhinja i konobari	56,82
Sobarice	39,77
Planinski dom	
Menadžment	85,23
Portiri	51,14
Tehnika	56,82
Kuhinja i konobari	56,82
Sobarice	39,77

Tabela 23 – Procijenjeni godišnji fond zarada

Tip smeštaja	Zimska sezona		Letnja sezona		Međusezona		Mrtva sezona	UKUPNO	
	Min.	Max	Min.	Max	Min.	Max		Min.	Max
Hoteli	283.359,38	306.115,06	124.730,11	126.967,33	174.622,16	177.754,26	32.727,27	615.438,92	643.563,92
Etno - selo	118.636,36	136.022,73	55.237,93	56.356,53				173.874,29	192.379,26
Privatni smeštaj									
Planinski dom	45.784,09	45.784,09	34.549,01	37.792,97				80.333,10	83.577,06
UKUPNO	**447.779,83**	**487.921,88**	**214.517,05**	**221.116,83**				**869.646,31**	**919.520,24**

Tabela 24 – Procijenjeni godišnji iznos izdataka za marketing

Ukupan prihod Resorta		EUR	Izdaci za marketing (3%)		
Min.		13.629.094			**408.872,81**
Max.		15.664.669			**469.940,06**

Tabela 25 – Godišnji troškovi poslovanja

Ukupan prihod Resorta			Operativni izdaci 1 (5,0%)		
Min.		13.629.094			**681.454,69**
Max.		15.664.669			**783.233,44**

- *Godišnji troškovi tekućeg održavanja*

Godišnji troškovi tekućeg održavanja objekata i opreme u njima proračunati su na osnovu njihovog udijela u operativnim prihodima. Udio je uzet na nivou 3% prihoda. Ovakvo opredjeljenje ima smisla budući da je operativni prihod direktno proporcionalan korišćenju smještajnih kapaciteta. Proračun je prikazan u tabeli 26.

Tabela 26 – Godišnji troškvi tekućeg održavanja

Prihod	Ukupno Resort	
	Min.	Max.
	13.629.094	15.664.669
Operativni trošak (3% operativnih prihoda)	**408.872,81**	**469.940,06**

- *Godišnji troškovi osiguranja*

Osiguranje objekata i investicione opreme je važan izdatak jer obezbjeđuje sigurnost poslovanja Resorta. Ovaj trošak obračunat je na nivou procijenjene vrijednosti objekata i investicione opreme (namještaj, oprema kao što su instalacije i sl.). Korišćene su uobičajene stope godišnjih premija, a iznos godišnje premije je proračunat na nivou od oko 3,4 miliona Eura. Rezultat je prikazan u tabeli 27.

Tabela 27 – Godišnji troškovi osiguranja objekata I investicione opreme

Vrednost građevinskih objekata (bez infrastrukture) (EUR)		166.416.399,50	94.087.519,50	1,25%	2.080.204,99
Vrednost investicione opreme (EUR)		33.283.279,90	18.817.503,90	4,00%	1.331.331,20
				UKUPNO	**3.411.536,19**
		Udeo u ukupnoj investicionoj vrednosti			**1,71%**

- *Godišnji troškovi održavanja žičara i skijališta*

Ovi troškovi su obračunati srazmjerno godišnjim operativnim prihodima. Troškovima su obuhvaćene zarade zaposlenih, troškovi energije, tekuće i investiciono održavanje, osiguranje opreme itd. Rezultat je prikazan u tabeli 28.

Tabela 28 – Godišnji troškovi održavanja žičara i skijališta

Prihod od dopunskih usluga		Operativni izdaci 2 (70%)
Min.	611.100	**427.770,00**
Max.	683.100	**478.170,00**

- *Troškovi amorizacije i investicionog održavanja*

Troškovi amortizacije objekata obračunati su na vijek od 50 godina, a investicione opreme na vijek od 10 godina. Godišnji znos amorizacije je prikazan u tabeli 29.

Kada je u pitanju izdatak za investiciono održavanje, on je obračunat tako što je predpostavljeno da će se ovo održavanje sprovoditi na svakih 5 godina. Prosječan godišnji izdatak je dobijen dijeljenjem proračunatog ukupnog troška investicionog održavanja sa 5. Ovakav pristup nije u potpunosti u skladu sa metodama knjigovodstvenih i finansijskih analiza, ali je njemu pribjegnuto iz razloga što je zahtjev bio da se uradi proračun troškova na godišnjem nivou. Troškovi su dati u tabeli 29.

Tabela 29 – Troškovi amortizacije i investicionog održavanja (svedeni na godišnji prosjek)

		Iznos (EUR)	Stopa	Iznos (EUR)
Amortizacija	Vrednost građevinskih objekata (bez infrastrukture) (EUR)	166.416.399,50	2,00%	3.328.327,99
	Vrednost investicione opreme (EUR)	13.313.311,96	5,00%	665.665,60
Investiciono državanje (svakih 5 godina)	Vrednost građevinskih objekata (bez infrastrukture) (EUR)	166.416.399,50	1,50%	2.496.245,99
	Prosečan godisnji trošak			499.249,20
	Vrednost investicione opreme (EUR)	13.313.311,96	5,00%	665.665,60
	Prosečan godisnji trosak			133.133,12
		UKUPNO GODIŠNJE		**4.626.375,91**

Udeo u ukupnoj investicionoj vrednosti	**2,57%**

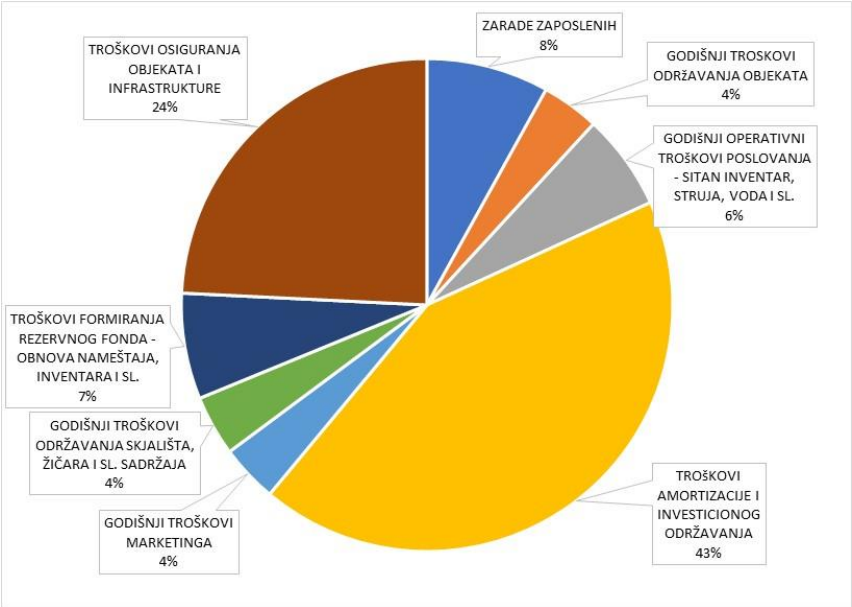
- *Rekapitulacija godišnjih operativnih troškova*

Ukupan godišnji iznos operativnih troškova procijenjen je u rasponu od 10,8 do 11,2 miliona Eura u zavisnosti od opcija prikazanih u tabeli 5. Udio u operativnim prihodima procijennjen je u rasponu od oko 72 do 79% operativnih prihoda. Proračun je prikazan u tabeli 30, a njihova struktura na grafikonu 4.

Tabela 30 – Rekapitulacija godišnjih operativnih troškova

VRSTA TROŠKA	Opcija 1	Opcija 2
ZARADE ZAPOSLENIH	869.646,31	919.520,24
GODIŠNJI TROSKOVI ODRžAVANJA OBJEKATA	408.872,81	469.940,06
GODIšNJI OPERATIVNI TROšKOVI POSLOVANJA - SITAN INVENTAR, STRUJA, VODA I SL.	681.454,69	783.233,44
TROšKOVI AMORTIZACIJE I INVESTICIONOG ODRŽAVANJA	4.626.375,91	4.626.375,91
GODIŠNJI TROŠKOVI MARKETINGA	408.872,81	469.940,06
GODIŠNJI TROŠKOVI ODRŽAVANJA SKJALIŠTA, ŽIČARA I SL. SADRŽAJA	427.770,00	478.170,00
TROŠKOVI FORMIRANJA REZERVNOG FONDA - OBNOVA NAMEŠTAJA, INVENTARA I SL.	749.600,16	861.556,78
TROŠKOVI OSIGURANJA OBJEKATA I INFRASTRUKTURE	2.612.737,47	2.612.737,47
UKUPNI GODIŠNJI OPERATIVNI TROŠKOVI	**10.785.330,15**	**11.221.473,96**

UDEO OPERATIVNIH TROŠKOVA U OPERATIVNIM PRIHODIMA (%)	**79,13%**	**71,64%**



Grafikon 4 – Struktura godišnjih operativnih troškova Resorta

4.5.4. Procjena finansijskih rezultata

Finansijski rezultati Resorta u prvoj godini rada punim kapacitetom proračunati su na osnovu procjena izloženih u tačkama 2 i 3. Bruto dobit Resorta procijennjena je u rasponu od 2,8 do 4,4 miliona Eura.

Raspon je u funkciji projekcija izloženih u tabeli 5 u tački 4.5.2. Nakon oporezivanja, neto dobit Resorta može se očekivati u rasponu od 2,6 do 4 miliona Eura, a njeno učešće u ukupnom prihodu između 19 i 26%.

Finansijski rezultat je prikazan u tabeli 31.

Tabela 31 – Finansijski rezultat Resorta u prvoj godini rada punim kapacitetom

PRIHOD OD:	PRVA GODINA RADA PUNIM KAPACITETOM	
	Min.	Max.
SMEŠTAJA	8.581.613	10.014.188
VANPANSIONSKE POTROŠNJE	4.436.381	4.967.381
SKIJALIŠTA	611.100	683.100
UKUPNO	**13.629.094**	**15.664.669**
OPERATIVNI RASHODi		
ZARADE ZAPOSLENIH	869.646,31	919.520,24
GODIŠNJI TROŠKOVI ODRŽAVANJA OBJEKATA	408.872,81	469.940,06
GODIŠNJI OPERATIVNI TROŠKOVI POSLOVANJA - SITAN INVENTAR, STRUJA, VODA I SL.	681.454,69	783.233,44
TROŠKOVI AMORTIZACIJE I INVESTICIONOG ODRŽAVANJA	4.626.375,91	4.626.375,91
GODIŠNJI TROŠKOVI MARKETINGA	408.872,81	469.940,06
GODIŠNJI TROŠKOVI ODRŽAVANJA SKJALIŠTA, ŽIČARA I SL. SADRZAJA	427.770,00	478.170,00
TROŠKOVI FORMIRANJA REZERVNOG FONDA - OBNOVA NAMEŠTAJA, INVENTARA I SL.	749.600,16	861.556,78
TROŠKOVI OSIGURANJA OBJEKATA I INFRASTRUKTURE	2.612.737,47	2.612.737,47
UKUPNO	**10.785.330,15**	**11.221.473,96**

BRUTO DOBIT	**2.843.763,60**	**4.443.194,79**
Porez na dobit (9%)	255.938,72	399.887,53
NETO DOBIT/GUBITAK	**2.587.824,87**	**4.043.307,26**
Odnos Neto dobit/Ukupni prihod	18,99%	25,81%

4.5.5. Direktni (finansijski) prihodi države i društvena korist realizacije planskih rješenja LSL

Direktni prihodi obuhvataju jednokratne i godišnje prihode po osnovu poreza i naknada. Oni su prikazani tabeli 32.

S obzirom na veliku bruto građevinsku površinu objekata, jednokratni prihodi Države po osnovu poreza na promet nepokretnosti biće veoma visoki.

Isti komentar se može dati i za troškove uređivanja (opremanja) građevinskog zemljišta, čiji se obračun vrši na osnovu jedinične cijene naknade po bruto građevinskoj površini i jedinčnoj cijeni po m^2 (koju određuje lokalna samouprava i koja je u ovom proračunu uzeta na nivou 100 Eura). Međutim, iznos proračunate nadoknade je u okvirima proračunatih troškova izgradnje infrastrukture (tabela 6).

Tabela 32 – Direktni prihodi države

Kategorija javnih prihoda	Obračunska jedinica	Jedinična cena (EUR)/%	Iznos	
			Min.	Max.
Jednokratni				
Prihod od poreza na promet nepokretnosti	Vrednost nepokretnosti	19,00%	31.619.115,91	31.619.115,91
Prihod od uređenja građevinskog zemljišta	Bruto površina (m2)	100	25.602.523,00	25.602.523,00
UKUPNO JEDNOKRATNI PRIHODI			**57.221.638,91**	**57.221.638,91**
Godišnji				
Prihod od poreza na dodatnu vrednost od	% operativnih prihoda			
smeštaja		7,00%	600.712,88	700.993,13
vanpansionske potrošnje uključujući žičaru		17,00%	858.071,81	960.581,81
Ukupno			1.458.784,69	1.661.574,94
Prihod od poreza na dobit	% na bruto dobit	9,00%	255.938,72	399.887,53
Prihod od poreza na lična primanja	% na bruto zarade	9,00%	78.268,17	82.756,82
Prihod od poreza na nepokretnost	Tržišna vrednost nepokretnosti	0,50%	832.082,00	832.082,00
UKUPNO GODIŠNJI PRIHODI			**2.625.073,58**	**2.976.301,29**

Sveukupno, Država bi, pod pretpostavkom realizacije punog kapaciteta planiranih sadržaja mogla da očekuje godišnji prihod u iznosu koji će biti u rasponu od 2,6 do oko 3 miliona Eura, uz jednokratni prihod po osnovu poreza na promet nepokretnosti.

Direktni efekti se odnose i na zaposlenost.

Pretpostavljeni efekti se odnose na scenario potpune izgrađenosti i potpune valorizacije svih urbanističkih parametara iz Plana.

Očekuje se da će predložena izgradnja pružiti i znatan doprinos razvoju Crne Gore na lokalnom i državnom nivou i BDP-u, tako što će ubrzati domaće i strane direktne investicije (SDI). Na lokalnom nivou se očekuje da predložena izgradnja poveća zaposlenost i zaradu i poboljša ukupnu socijalno-ekonomsku dobrobit lokalne samouprave.

S obzirom na veličinu i značaj planskih rješenja planiranih ovom LSL, daju se sljedeće preporuke za njegovu dalju implementaciju:

- Oformiti tim za implementaciju LSL,
- Razraditi detaljan Program implementacije u okviru koga bi trebalo sagledati sve naredne aktivnosti dinamički i uz procjenu potrebnih sredstava i njihovih izvora,
- Osobitu pažnju u Programu implementacije posvetiti fazama realizacije koja se mora uskladiti sa identifikovanim izvorima finansiranja. U tom svijetlu, savjetuje se da se još jedanput sagleda predloženi obim izgradnje i da se isti pažljivo dinamizira,
- Za svaku fazu razraditi tehničku dokumentaciju na potrebnom nivou,
- Uraditi studije opravdanosti za svaku fazu pojedinačno, jer su one preduslov ozbiljnih razgovora sa potencijalnim ulagačima,
- Svu gore navedenu dokumentaciju obavezno prevesti na jedan od svjetskih jezika ukoliko se bude planiralo da se pregovara sa inostranim ulagačima

4.6. Uporedne tabele postojećih i planskih bilansa i kapaciteta (po planskim jedinicama)

A) Bilansi namjena prostora-postojeće stanje

Tabela:Bilans površina zahvata LSL-postojeće stanje

R.br.	Namjena	Površina m^2
1	ŠUMSKE POVRŠINE	25808230.83
2	POVRŠINE NASELJA	260134.48
3	RIJEČNE POVRŠINE	72575.00
4	POVRŠINE PUTEVA	102800.00
5	POVRŠINE LIVADA	15816127,44
6	GOLETI I KAMENJARI	1200522.45
7	GROBLJA	4509,80
	UKUPNO	**43264900.00**

Tabela:Bilans površina zahvata detaljne razrade LSL-postojeće stanje

R.br.	Namjena	Površina m^2
1	ŠUMSKE POVRŠINE	8538726.14
2	POVRŠINE NASELJA	260134.48
3	RIJEČNE POVRŠINE	69098.85
4	POVRŠINE PUTEVA	65233.85
5	POVRŠINE LIVADA	6224031.19
6	GOLETI I KAMENJARI	256070.44
7	GROBLJA	4509,80
UKUPNO		**15417804.75**

B) Bilans namjena prostora-planirano stanje

Tabela:Bilans planiranih površina detaljne razrade LSL

R.br	Namjena	Oznaka	Površina m^2
1	POVRŠINE ZA TURIZAM		
1.1	Hoteli&Resort	T1	161779.00
1.2	Turistička naselja,etno sela i revitalizacija katuna	T2	300732.73
1.3	Planinarski dom i kamp	T3	12972.00
2	POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU	SR	341301.00
3	POVRŠINE MJEŠOVITE NAMJENE	MN	313903.00
4	POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE	DS	238796.80
5	POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE		
5.1	Površine elektroenergetske infrastrukture	IOE	1214.77
5.2	Površine hidrotehničke infrastrukture	IOH	43540.43
6	POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE		
6.1	Površine javne namjene	PUJ	6755.00
6.2	Površine ograničene namjene	PUO	1240347.57
7	ŠUMSKE POVRŠINE (ZAŠTITNE ŠUME)	ZŠ	8195047.81
8	DRUGO POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	PD	4096989.39
9	OSTALE PRIRODNE POVRŠINE	OP	208546.93
10	POVRŠINE GROBLJA	GP	6748.00
11	POVRŠINSKE VODE	VPŠ	151748.12
12	UREĐENJE VODOTOKA - AKUMULACIJA	VA	97382.20
UKUPNO			**15417804.75**

C) Rekapitulacija kapaciteta smještaja i broja zapošljenih i ostalih korisnika prostora

Vrsta smještaja	Broj korisnika		Napomena
	Zona 1: Hajla -Bandžov	Zona 2 Štedim-Kaluđerski laz	
Hotel & resort (T1)	650-750 ležaja	600-700 ležaja	- Hotel kod Kaluđerskog laza je do 200 ležaja - Hoteli na Štedimu 400-500
Turističko naselje, (T2) kompatibilno Etno-selo	800-900	1000-1100	- T2 od Kaluđerskog laza ka Štedimu do 500-600 ležaja - T2 na Štedimu do 400-500 ležaja
Etno-selo (T2) – revitalizacija / rekonstrukcija postojećih katuna	(do 100 ležaja uključeno u MN)	do 100 ležaja u katunima na Štedimu	- U zoni 1 postojeće katune inkorporirati u okviru okolnih sadržaja MN - U zoni 2 postojeće katune revitalizovati i uključiti u ukupnu ponudu ugostiteljstva i poljoprivredne proizvodnje i usluga
Mješovita namjena (MN) – stambeni i komplementarni ugostiteljski objekti (Kuća iznajmljivanje, turistički apartman i soba za iznajmljivanje)	200 stanovnika + 100 ležaja	200 stanovnika + 100 ležaja	- U Gornjem Bukelju 50 stanovnika - U Kaluđerskom Lazu + 150 stanovnika + 100 ležaja
Planinarski dom (T3)	do 75 ležaja	do 70 ležaja	
Kamp (T3)	manja lokacija na Banžovu	manja lokacija na Štedimu	
Ukupno stanovnika		**200 stanovnika**	**50 stanovnika Gornji Bukelj + 150 stanovnika Kaluđerski Laz**
Ukupno ležaja	**1625-1825 ležaja**	**1870-2070 ležaja**	
Zapošljeni (oko 15% od ukupnog broja turističkih ležajeva + tehnička baza)	**do 300 + 15**	**do 310 + 30**	
Ukupno korisnika (stanovnika i turističkih ležaja)	**1825-2025**	**2070-2270**	
Dnevni izletnici / posjetioci / skijaši	**2000**		

5. SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA

5.1. Smjernice za dalju plansku razradu (oblici intervencija)

Ovim planskim dokumentom nije predviđena dalja detaljna planska razrada. Uređivanje prostora, izgradnja objekata, korišćenje zemljišta, kao i obavljanje drugih radnji na području obuhvata LSL-e može se odvijati samo u skladu sa uslovima i smjernicama koji proizilaze iz ovog planskog dokumenta (separat o urbanističko-tehničkim uslovima je sastavni dio planskog dokumenta).
LSL Hajla Štedim je osnov za izdavanje Urbanističko-tehničkih uslova na osnovu kojih se vrši izrada projektne dokumentacije.
LSL Hajla Štedim je osnov za pribavljanje zemljišta za potrebe javnih namjena (u prvom redu saobraćajnih površina).
Pribavljanje zemljišta za javne namjene može se izvršiti direktnom pogodbom sa vlasnikom zemljišta ili eksproprijacijom, a odnosi se na parcele za saobraćajnice, ukoliko je potrebno njihovo proširenje.
Za pristupne puteve ne predviđa se otkup, već se realizuju na bazi partnerstva Opštine i vlasnika pripadajućih urbanističkih parcela, prema uslovima koje propiše Opština.
Za parcele namijenjene površinama za turizam (T1 i T2), dozvoljava se mogućnost izrade Urbanističkog projekta kroz koji je investitor u obavezi da uradi Idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje buduće izgradnje kojim će se definisati broj i kapacitet objekta, pristupi i komunikacije unutar parcele-kompleksa, način uređenja slobodnih površina, pejzažno uređenje i uređenje partera i druge postavke u skladu sa Zakonom. Izgradnja na ovim parcelama se može vršiti fazno, ali se faze moraju utvrditi unaprijed, kroz izradu urbanističko-arhitektonskog rješenja.

Da bi se dobila cjelovita slika o stanju i mogućim intervencijama svake parcele iz plana, obavezno treba koristiti sve grafičke priloge LSL koji daju osnovne informacije.
Takođe, u tekstualnom dijelu Plana, u poglavljima 6. **Smjernice za ostvarivanje plana – analitički podaci plana – osnovni urbanistički parametri po urbanističkim parcelama i Separat o urbanističko-tehničkim uslovima** nalaze se bliže odrednice i kapaciteti za svaku predmetnu parcelu.

5.2. Smjernice za faznu realizaciju plana

Proces realizacije LSL nije fazno uslovljen u pogledu prioriteta razvoja pojedinih planskih cjelina, već će se dalje odvijati po pojedinačnim planskim cjelinama i parcelama u skladu sa planiranim razvojem naselja i zahtjevima i potrebama lokalnog stanovništva i lokalne uprave, odnosno investitora.
Da bi proces realizacije Plana po pojedinačnim parcelama započeo, prva faza na lokalnim vlastima - da pribave i opreme zemljište potrebno za javne namjene, prije svega, u smislu rekonstrukcije postojećih i izgradnje novih saobraćajnica i tehničke infrastrukture, čime bi se prostor uredio i pripremio za izgradnju i na lokacijama koje su trenutno slabije opremljene i dostupne. Opremanje i uređenje zemljišta na pojedinim cjelinama ili njihovim dijelovima će teći u skladu sa investitorskim inicijativama i namjerama, što znači da preduslov za otpočinjanje gradnje ne mora da bude opremanje čitavog prostora cjeline, već se može opremiti i urediti njen dio kako bi se mogla realizovati planirana namjena na dijelu urbanističkih parcela.
U drugoj fazi poslije uređenja i opremanja zemljišta, pristupa se realizaciji pojedinih planiranih namjena i sadržaja, u skladu sa namjerama investitora, a prema uslovima iz ove LSL. Napominje se da druga faza – realizacija pojedinih namjena i sadržaja na pojedinim

lokacijama može teći vremenski paralelno, tj. u isto vrijeme sa prvom fazom na drugim cjelinama i lokacijama, odnosno da aktiviranje pojedinih cjelina nije međusobno uslovljeno.

Realizacija saobraćajnica se sprovodi u skladu sa finansijskim mogućnostima lokalne uprave i stvarnim potrebama korisnika prostora za realizaciju istih, a prema postojećem stanju na terenu. S obzirom da su površine koje je potrebno saobraćajno i komunalno urediti i opremiti prostrane i da su sredstva lokalne zajednice ograničena, mogući su svi oblici finansiranja (sredstva lokalnog budžeta, krediti, donacije, javno-privatno partnerstvo lokalne uprave i stanovništva (investitora) i sl.).
Realizacija pristupnih puteva mora predhoditi (ili teći paralelno) realizaciji urbanističkih parcela kojima ovi pristupni putevi obezbjeđuju prilaz na javnu površinu. Pristupni putevi mogu biti u javnom ili privatnom (zajedničkom) vlasništvu, prema dogovoru investitora sa nadležnim organom Opštine.
Građevinska dozvola se može izdavati, odnosno izgradnja dozvoliti za one urbanističke parcele koje imaju direktan pristup sa postojećih i/ili izgrađenih planiranih javnih saobraćajnica.

5.3. Smjernice za zaštitu životne sredine, prirodne sredine i kulturne baštine i ambijentalnih i pejzažnih vrijednosti i zaštitu u vanrednim situacijama

Odgovarajućim planskim korišćenjem prostora istovremeno se koristi i životna sredina. Potrebno je planirati i stimulisati razvoj onih djelatnosti za koje prostor po prirodnim datostima, nasljeđu i ljudskim potencijalima pruža optimalne uslove. Koncept prostornog razvoja u ovoj LSL rađen je na osnovu principa očuvanja životne sredine, kako bi se postiglo sljedeće:
- racionalno korišćenje planiranog građevinskog područja;
- optimalan odnos izgrađenog i slobodnog prostora;
- maksimalno očuvanje zelenila radi zaštite vizuelnog identiteta;
- sprečavanje svakog oblika zagađenja voda, zemljišta i vazduha obezbjeđenjem neophodnih preduslova kvalitetnog funkcionisanja prostora kroz sprovođenje adekvatne mreže infrastrukture i funkcionalne organizacije kojom se ne predviđaju aktivnosti na planskom području koje ugrožavaju životnu sredinu;
- racionalno korišćenje prirodnih resursa, voda i kvalitetnog poljoprivrednog zemljišta na širem prostoru kao posljedica planskog razvoja.

Paralelno sa izradom LSL u toku je izrada i Strateške procjene uticaja na životnu sredinu za Lokalnu studiju lokacije "Hajla i Štedim" u Rožajama (Odluka o izradi Strateške Procjene uticaja na životnu sredinu za Lokalnu studiju lokacije "Hajla i Štedim" u Rožajama ,br.351, od 10.04.2017.godine) koja vrši procjenu planskih rješenja ove LSL na životnu sredinu i čije mjere i smjernice za zaštitu životne sredine su inkrporirane u planska rješenja tako da se minimizira mogućnost njene degradacije i stvore uslovi za još kvalitetniju i opsežniju zaštitu i optimalno korišćenje prostora i resursa u skladu sa principima održivog razvoja.
Strateškom procjenom uticaja i ovom LSL se propisuje obaveza izrade studija procjene uticaja objekata u skladu sa Zakonom i kriterijumima za donošenje odluke o potrebi izrade procjene uticaja za objekte čija realizacija i funkcionisanje mogu imati uticaja na životnu sredinu, kao što su žičare i ski-staze.

5.3.1. Smjernice za zaštitu prirodne sredine, prirodnih i pejzažnih vrijednosti i kulturne baštine

S obzirom da zaštita životne sredine podrazumijeva poštovanje svih opštih mjera zaštite životne sredine i prirode i propisa utvrđenih zakonskom regulativom, na osnovu analiziranog

stanja životne sredine u planskom području i njegovoj okolini i na osnovu procijenjenih mogućih negativnih uticaja, definišu se mjere zaštite.

Kako koncept zaštite životne sredine na području Hajle i Štedima obuhvata: zaštitu životne sredine na bazi racionalnog korišćenja prirodnih resursa kao što su voda, vazduh, zemljište, biljni i životinjski svijet, kao i pejzaža i šumskog potencijala, planom su predviđene aktivnosti i mjere za smanjenje potencijalnih negativnih uticaja na elemente životne sredine i njihovu zaštitu.

Iako moderni sistemi visinskog transporta i sportsko rekerativne aktivnosti na snijegu pri funkcionisanju imaju vrlo malo negativnih uticaja na okolinu (neznatna buka u okviru dozvoljenih granica), u izgradnji, pri izvođenju građevinskih radova i montaži, postoje potencijalni izvori opasnosti po okolinu i izvršioce radova. Slično je i sa izgradnjom ostalih objekata i sadržaja (ugostiteljsko-turistički objekti, saobraćajnice i dr.). Stoga se odgovarajuće mjere zaštite životne sredine preduzimaju prilikom izgradnje i montaže, kao i tokom funkcionisanja (eksploatacije) objekata, odnosno u slučaju udesa.

Zaštita životne sredine podrazumijeva poštovanje svih opštih mjera zaštite životne sredine i prirode i propisa utvrđenih zakonskom regulativom. U tom smislu se, na osnovu analiziranog stanja životne sredine u planskom području i njegovoj okolini i na osnovu procijenjenih mogućih negativnih uticaja, definišu mjere zaštite. Mjere zaštite imaju za cilj da uticaje na životnu sredinu u okviru planskog područja svedu u okvire granica prihvatljivosti, a sa ciljem sprječavanja ugrožavanja životne sredine i zdravlja ljudi. Mjere zaštite omogućavaju razvoj sprječavajući konflikte na datom prostoru što je u funkciji realizacije ciljeva održivog razvoja.

Osnovni razvojni cilj – zaštita i unapređenje životne sredine postići će se kroz poboljšanje njenog kvaliteta ukupno, kao i pojedinih njenih elemenata: vazduha, vode, zemljišta i živog svijeta. Ovaj razvojni cilj ostvariće se sprovođenjem niza mjera različitog karaktera (pravno-normativnih, tehničko-tehnoloških, prostorno-planskih i ekonomskim mjera), od kojih su mnoge vezane za nivo jedinice lokalne samouprave - Opštine Rožaje, ali i za Crnu Goru, kao Državu.

Konceptom razvoja planiranim ovom LSL date usmjeravajuće odrednice poslužile su kao okvir za definisanje mjera i aktivnosti vezanih za planiranje organizacije, uređenja i zaštite planskog područja, pri čemu je zahtjevima unaprijeđenja kvaliteta i zaštite životne sredine posvećena odgovarajuća zaslužena pažnja. Zaštita životne sredine u ovom planu obuhvata mjere zaštite prirodne sredine (vazduha, vode, zemljišta i zaštite od buke i vibracija i dr.), zaštite prirode i vegetacije, zaštite nepokretnih kulturnih dobara i zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih razaranja.

Sprovođenje ovih i drugih mjera uticaće na smanjenje rizika od zagađivanja i degradacije životne sredine, kao i na podizanje postojećeg kvaliteta životne sredine, što će se odraziti i na podizanje kvaliteta življenja uopšte na području LSL.

- **Mjere zaštite vazduha**

Realizacijom planskih rješenja i funkcionisanjem planiranih namjena i objekata ne smije se narušiti čistoća i kvalitet vazduha na Plaskom području i okolini. Planirane namjene ski-staza i žičara neće uticati na pogoršanje kvaliteta vazduha, ali je obavezno ograničavanje saobraćaja motornim vozilima van zone planiranih saobraćajnica i parkirališta. Pored toga, zagrijevanje smještajnih / ugostiteljskih kapaciteta se mora obaviti na centralizovan način, a kotlarnica mora koristiti tehnologiju na bazi sagorijevanja ekološki prihvatljivijih goriva (pelet, TNG

npr.) ili dobijanja energije iz obnovljivih izvora energije, a ako se sagorijevaju goriva obavezno je obezbjeđeno odgovarajuće prečišćavanje otpadnih gasova, zavisno od vrste goriva i produkata sagorijevanja.
U kontekstu izgradnje lokalne kotlarnice za zagrijevanje planiranih objekata planirati:
- adekvatan izbor kotla, kojim se obezbjeđuju optimalni uslovi sagorijevanja;
- dovoljnu visinu dimnjaka i način prečišćavanja otpadnih gasova, proračunatu na osnovu potrošnje energenata, meteoroloških uslova i graničnih vrijednosti emisije gasova (produkata sagorijevanja);
- adekvatan izbor rezervoara za odabrani energent za potrebe grijanja (prednost dati peletu kao drvnoj masi, gasu), pripadajuću mjernoregulacionu i sigurnosnu opremu, u skladu sa propisima kojima se uređuje izgradnja ove vrste objekata, a u cilju smanjenja opasnosti od zagađenja životne sredine, odnosno smanjenja rizika od udesa.

U kontekstu izgradnje planiranih ugostiteljskih objekata planirati ugradnju sistema za prečišćavanje vazduha (filtera) u objektima u kojima se vrši termička obrada hrane (restorani, manji ugostiteljski objekti, itd.) radi eliminacije nepoželjnih mirisa.

Prilikom građevinskih radova na izgradnji objekata u funkciji sportsko-rekreativnih sadržaja tokom ljetnjih mjeseci posebnu pažnju usmjeriti ka smanjenju zaprašenosti česticama građevinskog otpada mjestimičnim zalivanjem površina na kojima je deponovan građevinski šut i ostali otpad.

- **Mjere za zaštitu voda i zemljišta**

U cilju zaštite podzemnih i površinskih voda predvidjeti organizovano sakupljanje i odvođenje svih otpadnih voda:
- evakuisanje otpadnih voda riješiti kanalizacijom sa sistemom za prečišćavanje ili nepropusnim septičkim jamama.
- obezbijediti nesmetani oticaj površinskih voda i potpun i kontrolisan prihvat zauljenih atmosferskih voda sa saobraćajnih površina, njihov tretman u separatoru masti i ulja i kontrolisano odvođenje u kanalizacioni sistem; taložnik i separator masti i ulja dimenzionisati na osnovu slivne površine i mjerodavnih padavina;
- prečišćavanje otpadnih voda koje nastaju održavanjem i čišćenjem prostora ugostiteljskih objekata u kojima se vrši priprema namirnica (kuhinja restorana i sl.) tretirati sa taložnicima – separatorima i separatoru masti i ulja;
- izbor materijala za izgradnju kanalizacije izvršiti u skladu sa obavezom da se spriječi svaka mogućnost nekontrolisanog izlivanja otpadnih voda u okolni prostor, što podrazumijeva adekvatnu otpornost cjevovoda i priključaka na sve mehaničke i hemijske uticaje, uključujući i komponentu obezbjeđenja odgovarajuće fleksibilnosti, a zbog moguće geotehničke povredljivosti geološke sredine u podlozi cjevovoda;
- izgradnju saobraćajnih površina vršiti sa vodonepropusnim materijalima otpornim na naftu i naftne derivate i sa ivičnjacima kojima će se spriječiti odlivanje vode sa saobraćajnih površina na okolno zemljište prilikom njihovog održavanja ili za vrijeme padavina.

U normalnim uslovima rada sredstava visinskog saobraćaja ne stvaraju se otpadne vode koje bi se ispuštale u okolinu. Jedino je moguće zagađenje voda i zemljišta ispuštanjem malih količina upotrijebljenog ili novog hidrauličkog ulja u okolinu, usljed krajnje nepažnje pri rukovanju sa njim. Zagađenje potoka može se desiti uz veoma malu vjerovatnoću, imajući u vidu da je to povremeni vodotok, koji je najčešće zaleđen tokom zimske turističke sezone. Do zagađenja zemljišta može doći i ako se bude nepropisno postupalo sa otpadom koji stvaraju skijaši i korisnici žičare.

Zaštita zemljišta će se postići sprovođenjem sljedećih mjera:

- striktnim sprovođenjem planskih rješenja izgradnje objekata i uređenja i opremanja terena postići će se maksimalna zaštita šumskog i poljoprivrednog zemljišta;
- izgradnjom nedostajuće kanalizacije na predmetnom prostoru smanjiće se opasnost od potencijalnog zagađivanja tla i podzemnih voda;
- prilikom izrade projektne dokumentacije za odvođenje atmosferskih voda s parkinga i drugih saobraćajnih površina potrebno je predvidjeti separatore za masti i ulja;
- regulacijom saobraćaja minimiziraće se aerozagađenje, kao i taloženje čvrstih materija iz vazduha na tlo;
- zabranom odlaganja građevinskog i ostalog čvrstog otpada na za to nepredviđenim površinama i lokacijama;
- izradom Projekta ozelenjavanja i uređivanja sportsko-rekreativnih i zelenih površina, uz prethodno izvršenu valorizaciju postojeće vegetacije i zadržavanje svih vrijednih stabala u granicama predmetnog plana;
- ako pri izvođenju radova dođe do udesa na građevinskim mašinama ili transportnim sredstvima, odnosno izlivanja ulja i goriva u zemljište, izvođač je u obavezi da odmah prekine radove i izvrši sanaciju, odnosno remedijaciju zagađene površine;
- obavezno je upravljanje komunalnim otpadom na osnovu plana upravljanja otpadom i lokalnih normativnih akata i u skladu sa važećom zakonskom regulativom.
- uslovljavanje izgradnje svih turističkih sadržaja u sklopu ski-centra i svih ostalih vidova turističke suprastrukture prethodnim obezbjeđivanjem svih neophodnih mreža i objekata, odnosno prateće infrastrukture;
- trasiranje i planiranje skijaške infrastrukture uz korišćenje svih pogodnosti reljefa sa osnovnim ciljem zadovoljenja svih elemenata skijanja, na način da se izbjegnu radovi koji bi izazvali veće promjene u prirodnom okruženju (zemljani, građevinski i antierozioni radovi);
- realizovati planirane sadržaje tako da se što manje sječe šuma ili ugrožavaju vrijedne florističke vrste, a trase ski-staza i žičara voditi što je više moguće livadskim dionicama i proplancima;
- lokacije objekata u funkciji skijališta (početne i krajnje stanice žičara, hangari za opremu i vozila visinskog transporta, rezervoar za vodu za vještačko osneživanje i dr.) trebalo bi da vizuelno ne opterećuju i ne narušavaju okolni pejzaž u većoj mjeri, s obzirom da se radi o tehničkim objektima.

Uslovi za odlaganje i tretman otpada. Otpad generisan na planskom području će se transportovati na regionalnu (međuopštinsku) sanitarnu deponiju za deponovanje otpada kako je utvrđeno Lokalnim planom upravljanja komunalnim i neopasnim građevinskim otpadom, koji je, shodno obavezi iz Zakona o upravljanju otpadom, a saglasno Državnom planu upravljanja otpadom u Crnoj Gori za period 2015-2020.godine donijela Opština Rožaje.

Planirani objekti svih kategorija koji imaju turističku i komercijalno-uslužnu namjenu, moraju imati posebne prostorije za privremeno odlaganje smeća (komunalnog otpada). Veličina prostorije utvrđuje se prema broju korisnika. Prostorije se nalaze u okviru objekta, kao zasebne prostorije, bez prozora, sa električnim osvjetljenjem, sa točećim mjestom sa slavinom, holenderom i Gajger slivnikom sa rešetkom. Pristup ovom prostoru mora biti vezan za pristupni put (preko rampe za pristup komunalnog vozila).
Tamo gde nije moguće organizovati posebnu prostoriju za privremeno odlaganje komunalnog otpada, obaveza je gradnje objekata za smještaj sudova za privremeno odlaganje komunalnog otpada. Minimalne gabaritne dimenzije objekata za privremeno odlaganje komunalnog otpada (kućnog smeća), za smeštaj jednog kontejnera iznose 2,50 x 2,00m, čiste unutrašnje visine 2,20m. Objekat se postavlja na betonsku podlogu, podignut od podloge minimalno 15cm zbog pranja. Konstrukcija, zidovi, krovna konstrukcija i pokrivač su drveni. Fasadna obloga je od drvenih talpi, postavljenih tako da štite od vjetra, a da omogućavaju provjetravanje. Objekte za kontejnere za novoplanirane objekte locirati u sklopu dijela parcele prema javnoj površini

saobraćajnice, pri čemu će se njihov položaj na parceli utvrditi prilikom izrade tehničke dokumentacije. Lokacije novih sudova za smeće uz novoplanirane objekte utvrditi na osnovu sanitarno-higijenskih propisa i zaštititi ih od atmosferskih padavina i vjetra, tako što će biti smješteni u nišama ograđenim ogradom od nezapaljivog materijala.

Za sakupljanje otpadaka na predmetnom području planira se postavljanje sudova – kontejnera, zapremine 1,1 m³. Standard za sakupljanje otpada, karakteristika komunalnog otpada (kućno smeće), je sud-kontejner, zapremine 1100 litara, gabaritnih dimenzija 1,37x1,45x1,45m. Aproksimativno, jedan kontejner se postavlja na 800m2 korisne površine (1000m2 bruto površine za stacionarnu namjenu). Pristup sudovima za smeće mora biti neometan, tako da podloga za guranje kontejnera mora biti od čvrstog materijala bez ijednog stepenika i sa najvećim nagibom od 3%. Maksimalno udaljenje kontejnera od pristupne saobraćajnice ne smije biti veće od 25,0 m, a minimalno 5,0 m, pri čemu je maksimalno ručno guranje 15,0 m.

Kontejnere za separatno odlaganje otpada ("reciklažna ostrva") postaviti duž pristupnih saobraćajnica u okviru sportsko-rekreativnih površina.
Na pojedinim mikrolokacijama komunalni otpad će se prikupljati postavljanjem korpi za smeće, koje će se predvidjeti na slobodnim zelenim površinama (korpe mogu biti betonske, ili od nekog drugog materijala: drvo, plastika, žica, bronza).. Razmještaj korpi za smeće vršiće se prema planu nadležnih komunalnih službi za postavljanje istih, gdje su bitne lokacije značajnog okupljanja, odmorišta, parkinzi, šetne staze i ostali punktovi.

U slučaju generisanja opasnih i štetnih otpadnih materija, zabranjuje se da se iste odlažu u posude i kontejnere za odlaganje komunalnog i ostalog inertnog otpada. Građevinski otpad koji može da nastane prilikom realizacije infrastrukturnih instalacija, saobraćajnica i ostalih objekata, obavezno je uredno prikupiti na lokaciji, razvrstati i klasirati po karakteru i porijeklu, do momenta preuzimanja od strane Javnog komunalnog preduzeća.

- **Mjere zaštite od buke i vibracija**

Zakonski normativi u vezi zaštite stanovništva od štetnog dejstva buke donose se u obliku maksimalno dozvoljenog nivoa mjerodavnog parametra ili parametara koji predstavljaju polaznu obavezu ispunjenja uslova vezanih za problematiku buke.

Emitovanje buke iz planiranih objekata ne smije prekoračiti zakonske norme definisane "Uredbom o zaštiti od buke" ("Sl. list CG", br. 24/95, 42/00, 49/00; 25/03). Pri procjeni buke voditi računa da se granične vrijednosti odnose na ukupnu buku koja potiče iz svih izvora buke na posmatranoj lokaciji. Pri procjeni buke voditi računa o sinergijskom djelovanju sa ostalim okolnim izvorima buke.

Takođe, urbanističko-tehničkim uslovima ove LSL definisana je zauzetost svake građevinske parcele pod zelenim površinama, što takođe doprinosi smanjivanju eventualno negativnih uticaja povišenog nivoa buke u životnoj sredini.

Pri funkcionisanju visinskog saobraćaja i skijališta neizbježno dolazi do stvaranja buke, mada žičare, gondole i ski-liftovi, u svakom slučaju, spadaju u "tihe" objekte koji bukom ne ugrožavaju okolinu iznad zakonom dozvoljenih granica. Savremena tehnička rješenja novih žičara i ostalih vrsta trnasporta su još povoljnija sa aspekta buke od starijih tipova. Pogodnost se ogleda u tome što primijenjena savremena rješenja dovode do snižavanja nivoa buke u odnosu na one klasičnog tipa. Drugi izvor buke može biti dizel-agregat, koji se koristi kao pomoćni pogon u slučaju udesa – nestanka struje, i koristi se samo kratko vrijeme (oko pola

časa) dok se ne evakuišu svi skijaši sa žičare. Dizel motor stvara buku od oko 80 dB, i njegovo dejstvo je ograničeno na neposrednu okolinu. Vibracije nisu karakteristične za rad žičare.

Drugi vid buke stvara se u zonama ski- staza od strane samih skijaša, posebno u zonama njihove veće koncentracije (stanice), kao i sportsko rekreativnih terena i zona gde se odvijaju sportske aktivnosti. S obzirom da su ovo vrlo ograničene zone, buka koja se u njima generiše neće značajnije ugroziti okolinu i vremenski je ograničena na period korišćenja staza i terena.

Načine zaštite i objekte za zaštitu od buke i vibracija uz objekte, određivati još u fazi projektovanja, pri čemu voditi računa da se ne smiju ugroziti podzemne instalacije.

Prostorije gde se smješta glavni pogon žičare ili, kao i prostorije u kojima se smještaju drugi uređaji koji mogu proizvesti buku i vibracije (agregati za struju npr.) moraju biti zvučno izolovane.

- **Mjere zaštite od zračenja**

Zaštita od zračenja sprovodiće se uz primjenu zakonskih i podzakonskih mjera zaštite kojima se sprečava ugrožavanje životne sredine i zdravlje ljudi od dejstva zračenja koja potiču od jonizujućih i nejonizujućih izvora i otklanjaju posljedice emisija koje izvori zračenja emituju ili mogu da emituju.

Zaštita od jonizujućeg zračenja
S obzirom da na Planskom području nema niti se planiraju objekti u kojima bi postojala opasnost od jonizujućeg zračenja, ove mjere se ni ne navode.
Zabranjena je upotreba radioaktivnih gromobrana a svi, eventualno postojeći takvi gromobrani na širem području se moraju zamijeniti onima koji ne emituju jonizujuće zračenje.

Zaštita od nejonizujućeg zračenja
Za objekte trafostanica i prenosne mreže koji predstavljaju izvore nejonizujućeg zračenja niskofrekvetnog elektromagnetnog polja od posebnog interesa, kao i izvore visokofrekventnog elektromagnetnog polja treba obezbijediti da u zonama povećane osetljivosti budu ispoštovana bazična ograničenja izloženosti stanovništva, električnim, magnetskim i elektromagnetskim poljima, prema prema zakonskoj i podzakonskoj regulativi iz oblasti nejonizujućih zračenja i pozitivnoj praksi, a naročito:
- odgovarajućim tehničkim i operativnim mjerama obezbijediti da nivoi izlaganja ljudi nejonizujućim zračenjima, nakon izgradnje trafostanica, ne prelaze referentne granične nivoe izlaganja električnim, magnetskim i elektromagnetskim poljima, i to: vrijednost jačine električnog polja (E) ne prelazi 2 kV/m, a vrijednost gustine magnetskog fluksa (V) ne prelazi 40 μT,
- transformatorske stanice u okviru objekata ne planirati uz stambeni prostor (dječije, spavaće, dnevne sobe i sl), odnosno kancelarijski prostor namijenjen dužem boravku ljudi, već uz tehničke prostorije, ostave i slično.

Činjenica je da je jačina elektromagnetnog polja obrnuto srazmjerna kvadratu rastojanja od izvora polja, tako da je najbolja mjera zaštite obezbjeđenje odgovarajućeg udaljenja od izvora zračenja. Prilikom postavljanja objekata trafo stanica i uređaja i pripadajućeg antenskog sistema baznih stanica mobilne telefonije, poštovati propisana udaljenja.
Mjera zaštite od nejonizujućeg zračenja je da se prilikom planiranja i realizacije obezbijede odstojanja od vazdušnih vodova. Napominje se da su planirani kablovski vodovi, ali ukoliko se na Planskom području jave i vazdušni obavezno je obezbijediti zakonom propisana odstojanja istih od ostalih namjena. Unutar zaštitnih zona nije dozvoljeno planiranje i izgradnja objekata za duži boravak ljudi, tj. ne planirati namjene poput stanovanja, sporta,

rekreacije, javnih ustanova socijalne i zdravstvene zaštite i sličnih djelatnosti koje podrazumijevaju duži boravak ljudi.
Priprema za izgradnju, postavljanje i upotrebu novih izvora nejonizujućeg zračenja, odnosno rekonstrukciju postojećih izvora nejonizujućih zračenja, vrši se uz:
- pribavljanje uslova i mjera zaštite životne sredine koje izdaje nadležni organ u skladu sa propisima kojima se uređuje zaštita životne sredine;
- procjenu uticaja na životnu sredinu u postupku koji sprovodi nadležni organ prije izdavanja građevinske dozvole za novu izgradnju, odnosno postavljanje i upotrebu u skladu sa propisima kojima se uređuje procjena uticaja na životnu sredinu.

U postupku izdavanja uslova i mjera zaštite životne sredine, odnosno odlučivanja o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu korisnik izvora nejonizujućeg zračenja od posebnog interesa podnosi nadležnom organu stručnu ocjenu opterećenja životne sredine kao dokaz da taj izvor neće svojim radom dovesti do prekoračenja propisanih graničnih vrijednosti.
Radi zaštite od nejonizujućeg zračenja nije dozvoljeno planiranje i postavljanje uređaja i pripadajućeg antenskog sistema baznih stanica mobilne telefonije na objektima prostora dječijih igrališta.
Minimalna potrebna udaljenost baznih stanica mobilne telefonije od prostora dječijih igrališta, odnosno ivice parcele dječijih igrališta, ne može biti manja od 50,0m.
Antenski sistemi baznih stanica mobilne telefonije u zonama povećane osjetljivosti, mogu se postavljati na stambenim i drugim objektima na antenskim stubovima pod uslovom da:
- visinska razlika između baze antene i tla iznosi najmanje 15 m;
- udaljenost antenskog sistema bazne stanice i stambenog objekta u okruženju iznosi najmanje 30 m;
- udaljenost antenskog sistema bazne stanice i stambenih objekata u okruženju može biti manja od 30 m, isključivo kada je visinska razlika između bazne antene i krovne površine objekta u okruženju iznosi najmanje 10m.

Pri izboru lokacije za postavljanje antenskih sistema baznih stanica mobilne telefonije uzeti u obzir sljedeće:
- mogućnost postavljanja antenskih sistema na postojećim antenskim stubovima drugih operatera, stubova sa reflektorima, televizijskih stubova i sl.;
- neophodnost poštovanja postojećih prirodnih obilježja lokacija i pejzaža, izbjegavati prostore izletišta, zaštićena prirodna dobra, zaštićene kulturno-istorijske cjeline, parkovske površine i slično.

Investitor je dužan da se obrati nadležnom organu za zaštitu životne sredine koji će utvrditi potrebu izrade Studije o procjeni uticaja.

- **Mjere zaštite prirode i prirodnih vrijednosti, predjela, biodiverziteta ambijentalnih vrijednosti i kulturne baštine**

Opšti uslovi

Prioritetni uslov koji se mora poštovati pri projektantskoj razradi i izgradnji objekata je maksimalno moguće očuvanje pejzažnih i ambijentalnih karakteristika i vrijednosti prirodne sredine. Izuzetne prirodne vrijednosti prostora Hajle i Štedima i neophodnost njihovog očuvanja i ne narušavanja moraju se uvijek imati u vidu tokom sprovođenja planskih rješenja i korišćenja prostora i objekata.
Generalno, prilikom projektantske razrade posebnu pažnju posvetiti arhitektonskom oblikovanju novoplaniranih i rekonstrukciji postojećih objekata, s obzirom na značaj prostora za šire područje i potrebu da postane internacionalno prepoznatljiva turistička destinacija.
Projektantskim rješenjem obezbijediti minimum intervencija u prostoru, očuvanje karaktera predjela i jedinstvenih vizura.
U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja potrošnje energije.

Ispitati mogućnost korišćenja solarne energije i fotovoltažnih panela za proizvodnju električne energije.
Pri izgradnji koristiti savremene termoizolacione materijale, kao bi se postigla ušteda energije.
Parterno uređenje usaglasiti sa namjenom i funkcijom objekata, tako da se ne ugroze postojeće vrijednosti zelenih površina.
Nivelaciona rješenja uskladiti sa konfiguracijom terena.
Inkorporiranjem zelenih masa u sklopove objekata omogućiti korisnicima prostora kontakt sa prirodom.
Predvidjeti drvorede ili zelenu tampon zonu između saobraćajnica i građevinskih struktura.
Oblikovanje prostora mora biti usklađeno sa namjenom i sadržajem planiranih objekata.
Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da bude primjereno klimatskim i ambijentalnim karakteristikama prostora.
U obradi fasada objekata koristiti odgovarajuće materijale kvalitetnih tehničkih karkteristika, koji garantuje adekvatnu zaštitu enterijera objekta.
Krovove objekata projektovati kao kose (dvovodne ili viševodne), sa nagibom krovnih ravni prilagođenim klimatskim uslovima; preporučuje se korišćenje snjegobrana.
Na fasadama objekata predvidjeti detalje od drveta i kamena, karakteristične za podneblje i ambijent.
Obrada partera u okviru parcela, kao javnih prostora mora odgovarati svojoj namjeni.
Pri izboru materijala za popločavanje pješačkih staza, voditi računa o izboru materijala, koji se moraju odlikovati trajnošću i otpornošću na klimatske uslove.
Prostore između zgrada planirati maksimalno ozelenjene, kako bi se omogućila prijatna šetnja pješačkim stazama u okviru turističkih, zabavnih,i rekreativnih i drugih namjena.

U oblasti zaštite prirodnih dobara, koncepcija razvoja se zasniva na održavanju biološke i predione raznovrsnosti i na tome zasnovanom gazdovanju obnovljivim, a posebno neobnovljivim resursima. Neophodno je obezbjeđivanje uslova za zaštitu očuvanih ekosistema, potencijalno ugroženih biljnih i životinjskih strogo zaštićenih i zaštićenih vrsta, odnosno očuvanje poljoprivrednih površina od negativnih posljedica (deponije otpada, požari, zagađivanje u vidu nestručne primjene herbicida i pesticida), izrada katastra ugroženih biljnih i životinjskih vrsta i sprovođenje sistema monitoringa i izrada karte biodiverziteta (identifikacija flore, faune i "starih zapisa").

Na prostoru Plana nema registrovanih spomenika prirode.
Ukoliko se na lokaciji naiđe na zaštićene biljne i životinjske vrste postupati u skladu sa Članom 80. Zakona o zaštiti prirode ("Službeni list CG", 51/08 i 21/09), kao i Rješenjem o stavljanju pod zaštitu pojedinih biljnih i životinjskih vrsta ("Službeni list RCG", 76/06).
Ukoliko se prilikom iskopa terena za izgradnju saobraćajnica i objekata naiđe na eventualne paleontološke, mineraloške i slične nalaze, koji predstavljaju geonasljeđe, obavezno je prekinuti radove, obavijestiti organ uprave nadležan za zaštitu prirode, kako bi njihovi stručnjaci prikupili nalaze, odnosno izvršili neophodna istraživanja i druge radnje i aktivnosti (Član 47. Zakona o zaštiti prirode ("Službeni list CG", 51/08 i 21/09).

Opšti uslovi i mjere i uslovi za planirane objekte odnose se na sljedeće:
- ozelenjavanje oko objekata uraditi isključivo autohtonim vrstama, tipičnim za predmetno područje, proverenog porijekla i kvaliteta;
- redovnim održavanjem parternog zelenila i slobodnih površina, suzbijati i kontrolisati alergene i invazivne vrste, a naročito ambroziju;
- sačuvati svako postojeće vrijedno stablo ili grupaciju visoke vegetacije;
- pribaviti saglasnost nadležnih institucija za izvođenje radova koji iziskuju eventualnu sječu odraslih, vrijednih primjeraka dendroflore, kako bi se uklanjanje vegetacije svelo na najmanju moguću mjeru;

- nakon izvršenih radova na sječi šumskih površina, prema uslovima nadležnog organa, planirati podizanje šumskih zasada, kao kompenzaciju uklonjene vegetacije;
- obezbijediti sanaciju i uređenje svih degradiranih površina;
- predvidjeti mjere za očuvanje stabilnosti terena, kao i odgovrajuće bioinženjerske mjere koje predviđaju zaštitu terena od erozije i stalnih i povremenih vodotokova od zasipanja stijenskim ili zemljanim materijalom

U okviru koridora ski staza i žičara, ukoliko postoje mogućnosti, nastojati da se zadrži postojeće kvalitetno zelenilo. Za područja gde se visoka vegetacija mora ukloniti (zbog postavljanja potrebnih objekata i nosećih stubova u funkciji žičare i radi formiranja zaštitnog sigurnosnog pojasa za nesmetano funkcionisanje žičare) neophodno je sprovesti kompenzacijske mjere, kojima se uspostavlja novi lokalitet koji ima iste ili slične osobine kao i oštećeni lokalitet. Kako bi se maksimalno sačuvalo postojeće kvalitetno zelenilo, sječa vegetacije će se sprovoditi u skladu sa sigurnosnim širinama datim u okviru glavnog projekta za izgradnju žičare (nakon čije izrade će se utvrditi tačne širine sigurnosnog pojasa u svakom dijelu planirane trase). Za neuklanjanje određene vrste visoke vegetacije u okviru zaštitnog sigurnosnog pojasa žičare, koja se nalazi u depresijama ili udolinama, potrebna je saglasnost upravljača žičare, kome treba dostaviti informacije o vrsti vegetacije, maksimalnoj visini koju može da dostigne i ostalim svojstvima koja mogu da utiču na funkcionisanje i bezbijednost planirane žičare. Potrebna sječa vegetacije će se sprovesti nakon izrade glavnog projekta za izgradnju žičare, mišljenja upravljača žičare i procjene stručnih lica o područjima i obimu sječe.

Koncepcija zaštite, uređenja i razvoja predjela zasniva se na realizaciji različitih pristupa u obezbjeđivanju kvaliteta predjela, a temelji se na očuvanju predjela i njegovog identiteta, unapređenju predjela i predione raznovrsnosti, planiranju razvoja na principima održivosti u skladu sa predionim odlikama, sanaciji i revitalizaciji narušenog predjela kao i podsticanju pozitivnih i minimiziranju negativnih uticaja kroz mehanizme upravljanja predjelom.
U cilju obezbjeđivanja specifičnog karaktera predjela, kojim se čuva predioni diverzitet, identitet i povezanost, prostor se diferencira u odnosu na stepen modifikacije prirodnog predjela na kulturni predio, u smislu da predstavlja prostor gde je kombinovano djelovanje prirode i čovjeka. Planskim rešenjima se omogućava očuvanje i unapređenje karakterističe strukture i slike kulturnog predjela, nesmetano funkcionisanje prirodnih procesa, saniranje narušene prirodne i estetske vrijednosti predjela, sprečavanje i zaustavljanje neplanske izgradnje usklađivanjem izgradnje sa karakterom i kapacitetom predjela.
Na području Hajle i Štedima će realizacijom planskih rješenja doći do određenih izmjena postojećeg predjela jer će se realizovati novi objekti visinskog transporta, ski-staze i smještajni kapaciteti sa saobraćajnim površinama, te će se postojeći pretežno šumsko – livadsko - pašnjački predio u pojedinim zonama izmijeniti.
Planirani razvoj i uređenje predmetnog prostora zasnovani su na uvažavanju osnovne koncepcije zaštite i uređenja predjela i u tom kontekstu uspostavljaju se pravila zaštite, nege i uređenja predjela kojima se obezbjeđuje integralna zaštita, planiranje i sprovođenje mjera kojima se sprečavaju neželjene promjene, narušavanje ili uništenje značajnih obilježja ovog visokoplaninskog predjela i omogućava turističko rekerativno korišćenje. Ove mjere obuhvataju:
- očuvanje karaktera visokoplaninskog područja;
- uređenje neposredne okoline objekata i ostalih javnih površina;
- krčenje šuma za izgradnju ski-staza ograničiti na najmanju mjeru; prilikom sječe svi ostaci drveća moraju se ukloniti a zaostali panjevi pokriti zemljom da ne budu vidljivi (ovo naročito važi kod postavljanja ski-liftova);
- zadržavanje velikih povezanih područja pod šumama bez daljeg rasparčavanja izgradnjom saobraćajnica i drugim zahvatima;

- zadržavanje učešća suvog drveća kako bi se dozvolilo prirodno izumiranje;
- podržavanje prirodnog podmlađivanja i prirodnih sukcesija umesto formiranja staništa putem pošumljavanja;
- nova pošumljavanja obavljati samo autothonim vrstama, a najbolji način jeste prepuštanje površina prirodnoj sukcesiji;
- pri zemljanim radovima zaštititi povremene potoke kako ne bi došlo do zasipanja stijenama i zemljom;
- kod usijecanja terena, gornje površine kosina treba obraditi, zaobliti i ozeleniti;
- vododerine i vlažna mjesta drenirati i nasuti;
- zaštititi razvoj siromašnih travnih zajednica na čistinama na ivicama saobraćajnica, kosinama i nasipima;
- u slučaju jakih oštećenja travnog pokrivača na ski-stazama, travu kositi samo jednom godišnje zabranom ulaženja mašina za prepariranje staza pri debljini sniježnog pokrivača od 30-40 cm i drugim mjerama koje se utvrđuju projektima;
- u cilju ublažavanja jačine vjetra formirati živice od žbunja.

Uslovi za korišćenje prostora, uređenje i građenje na šumskom zemljištu i promjenu namjene šumskog zemljišta

Posebno se naglašava da šume na Planskom području imaju složen i izuzetan značaj zbog svojih polivalentih specifičnih obilježja i vrijednosti. Dio su prirodnog bogatstva i izvor sirovine širokog spektra upotrebljivosti i nemerljivih opšte-korisnih funkcija. Istovremeno maksimalno je pozitivno njihovo djelovanje na ukupan kvalitet životne sredine i ovo se mora imati u vidu pri procjeni stanja i stepena ugroženosti životne sredine, te se prema njima treba s velikom pažnjom odnositi. Generalno, šume na Planskom području imaju funkciju proizvodnje drveta, a na visočijim strmijim terenima imaju funkciju zaštite od erozije.

Pri planiranju aktivnosti u okviru granice plana moraju se uzeti u obzir i poštovata odredbe Zakona o šumama, a aktivnosti treba planirati tako da se očuvaju šume i šumsko zemljište kao dobro od opšteg interesa. Ovim Planom nova izgradnja je planirana minimalno na račun šuma i šumskog zemljišta, uz poštovanje zakonske i podzakonske regulative iz oblasti zaštite životne sredine i zaštite prirode.

Na postojećem šumskom zemljištu planirane su nove trase ski staza i pješačke staze. Trasiranje i planiranje ski-staze koristi sve pogodnosti reljefa sa osnovnim ciljem zadovoljenja svih elemenata skijanja, na način da se izbjegnu radovi koji bi izazvali veće promjene u prirodnom - šumskom okruženju (zemljani, građevinski i antierozioni radovi).Trase pješačkih staza koriste uglavnom postojeće planinarske staze koje se na ovom području koriste i sada.

U odnosu na pokrivenost vegetacijom trasirani su koridori ski-staza tako da se što manje sječe šuma ili ugrožavaju vrijedne biljne vrste, uglavnom koristeći sjeverne ekspozicije.

Planom je uslovljeno da, u odnosu na sastav, strukturu tla i hidrološke odlike, ski-staze treba predvidjeti tako da se izgradnja i uređenje realizuje sa što manje građevinskih /zemljanih radova, sa obaveznim održavanjem stabilnosti terena.

Radi očuvanja šuma, u skladu sa zakonskom regulativom i pozitivnom praksom, zabranjena je: sječa stabala zaštićenih i strogo zaštićenih vrsta drveća; samovoljno zauzimanje šuma, uništavanje ili oštećivanje šumskih zasada, oznaka i graničnih znakova, kao i izgradnja objekata koji nisu u funkciji gazdovanja šumama; odlaganje smeća, otrovnih supstanci i ostalog opasnog otpada u šumi, na šumskom zemljištu na udaljenosti manjoj od 200 m od ruba šume, kao i izgradnja objekata za skladištenje, preradu ili uništavanje smeća; preduzimanje drugih radnji kojima se slabi prinosna snaga šume ili ugrožava funkcija šume; odvodnjavanje i izvođenje drugih radova kojima se vodni režim u šumi mijenja tako da se ugrožava opstanak ili vitalnost šume; paljenje otvorene vatre u šumi i na zemljištu u neposrednoj blizini šume, na udaljenosti manjoj od 200 m od ruba šume.

Izvođenje radova prilagoditi što manjem uticaju na životnu sredinu i ambijentalni prostor. Uklanjanje drveća izvesti i svesti na najmanju moguću mjeru. Za uklanjanje drvenaste i

žbunaste vegetacije potrebno je pribaviti saglasnost nadležnog javnog preduzeća koje gazduje šumama.
U slučaju promjene namjene površina definisane planskim dokumentom u šumarstvu, neophodno je u pogledu usklađivanja prostorno-planske i urbanističke dokumentacije sa planskim dokumentima u šumarstvu, postupiti u skladu sa zakonskom regulativom.

Zaštita kulturne baštine i ambijentalnih vrijednosti - Pri planiranoj urbanizaciji / izgradnji planskog područja, treba sačuvati naseobinski kontinuitet i identitet ovog dijela rožajskog kraja, te u tom smislu:

- maksimalno moguće, očuvati tradicionalne elemente u arhitekturi naselja i katunskih naselja pri rekonstrukciji postojećih objekata i pri novoj izgradnji.
- sačuvati sve toponime na Planskom području.
- pri projektovanju novih i rekonstrukciji postojećih objekata koristiti elemente objekata narodnog graditeljstva ovog kraja (fasada, krov, materijali, prozori i sl.) tako da ovi elementi budu reminiscencija na tradicionalni duh naselja ovog kraja.
- pri novoj izgradnji maksimalno zaštiti postojeće zelenilo i nastojati ka podizanju i uređenju novih zelenih površina, kako bi se doprinijelo očuvanja pejzažnih i ambijentalnih vrijednosti.

Planskim dokumentom obezbeđuje se zaštita kulturnih dobara i njihove okoline, kao integralnog dijela savremenog društvenog, ekonomskog i urbanog razvoja, na način kojim se poštuje njihov integritet i status i dosljedno sprovode režim i mjere zaštite koji su propisani zakonom.
U obuhvatu Planskog područja prema dokumentaciji i podacima iz PUP-a opštine Rožaje i PP Crne Gore 2020.god., nema zaštićenih kulturnih dobara.
Ukoliko sa prilikom iskopa terena za izgradnju objekta, saobraćajnica i infrastrukture naiđe na arheološke ili druge nalaze, koji mogu biti kulturno dobro, obavezno je prekinuti radove, obavjestiti organ uprave nadležan za zaštitu kulturnih dobara, kako bi njihovi stručnjaci prikupili nalaze, odnosno izvršili neophodna istraživanja i druge radnje i aktivnosti (Članovi 87. i 88., Zakona o zaštiti kultunih dobara ("Službeni list CG", 49/10 i 40/11). U tom slučaju, pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je da prekine radove, obezbijedi nalazište, odnosno nalaze od eventualnog oštećenja, uništenja i od neovlašćenog pristupa drugih lica, sačuva otkrivene predmete na mjestu nalaženja u stanju u kojem su nađeni do dolaska ovlašćenih lica, odmah prijavi nalazište – obavijesti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara, odnosno obavještenje o nalazu uputi najbližoj javnoj ustanovi za zaštitu kulturnih dobara, organu uprave nadležnom za poslove policije i saopšti sve relevantne podatke u vezi sa mjestom i položajem nalaza u vrijeme otkrivanja i o okolnostima pod kojim su otkriveni.

5.3.2. Smjernice za spriječavanje i zaštitu od prirodnih i tehničko - tehnoloških nesreća

Pri izgradnji na predmetnom prostoru, skupom urbanističkih i građevinskih karakteristika treba zadovoljiti potrebe zaštite, i to prije svega tako da se smanje dejstva eventualnog razaranja objekata i prostora. Zbog toga je, na ovom prostoru obavezno obezbijediti mogućnost primjene i realizacije mjera zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda. U tom smislu, sa aspekta zaštite na predmetnom prostoru biće razrađene i sprovedene mjere i dati parametri povredljivosti.

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Sl. List CG" br.13-2007) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Sl.list RCG" br. 8-1993). Pored mjera zaštite koje su ostvarene samim urbanističkim rješenjem, ovim uslovima se nalažu obaveze prilikom izrade tehničke dokumentacije, kako bi se ostvarile potrebne preventivne mjere zaštite od katastrofa i razaranja.

Zaštita od potresa i drugih savremenih inženjersko-geoloških procesa - Radi zaštite od elementarnih i drugih nepogoda, te zbog eventualnih nepovoljnosti inženjersko geoloških i seizmičkih uslova tla, sva rješenja za buduću izgradnju i uređenje prostora moraju se zasnivati na nalazima i preporukama inženjersko-geoloških istraživanja, sa mikroseizmičkom rejonizacijom terena.
Neophodno je sprovođenje nakanadnih geotehničkih istraživanja u pogledu hidroloških svojstava tla, kao i konstatovanje drugih relevantnih elemenata za temeljenje objekata, postavljanje saobraćajnica i objekata komunalne infrastrukture.
Imajući u vidu stepen seizmičke opasnosti, sve proračune seizmičke stabilnosti izgradnje zasnivati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke rejonizacije, a objekte od opšteg interesa računati sa većim stepenom opšte seizmičnosti kompleksa.
Pri planiranju saobraćajne mreže i objekata koji zahtijevaju veće intervencije u tlu (dubina veća od 2m) potrebno je predvidjeti odgovarajuće sanacione radove.
Urbanističko rješenje dispozicijom objekata, saobraćajnica i uređenjem slobodnih površina obezbjeđuje mogućnost 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 sa zaštitom materijalnih dobara i stanovnika treba da budu u skladu sa važećim propisima o zaštiti od elementarnih nepogoda i požara, tako da je za svaku gradnju potrebno pribaviti uslove i saglasnost od nadležnog organa u opštini, na tehničku dokumentaciju i izvedeni objekat.

Zaštita od erozije i bujica - Ugroženost od erozije je određena nagibom terena, reljefom, tipom zemljišta, ekspozicijom i slično. U područjima gde je, zbog izgradnje objekata visinskog transporta i uređenja ski-staza i poligona, neophodno ukloniti vegetaciju u širini zaštitnog sigurnosnog pojasa (pogotovo kada je u pitanju uklanjanje sastojina koje imaju zaštitnu ulogu od erozija), posebno obratiti pažnju na zaštitu zemljišta od erozije i klizišta i preduzeti sve potrebne biološke i tehničke mjere za očuvanje stabilnosti terena. Biološke i tehničke mjere su osnovni i najvažniji antierozioni radovi: pošumljavanje erozijom ugroženih područja i slivova, zaštita kosina i nasipa, zasnivanje površina i zaštitnih pojaseva pod trajnom vegetacijom, terasiranje i ravnanje terena, zatravljivanje, izgradnja obodnih kanala, obrada zemljišta po izohipsama. Ove mjere dovode do uravnoteženja površinskog oticaja, povećanja infiltracije, smanjivanja spiranje zemljišta i minimiziranje koncentaracije nanosa u rečnim tokovima, izazvane velikim vodama.

Izgradnja objekata i infrastrukture i uređenje ski-staza i poligona može izazvati niz negativnih efekata tokom izvođenja radova i kasnije eksplotacije objekata. Preventivna kao i završna zaštita površina "osjetljivih" na degradaciju može se sprovesti primjenom sljedećih mjera, tokom gradnje i neposredno po njenom završetku:
- vremenski period u kome su osejtljive lokacije izložene dejstvu klimatskih faktora treba da bude što kraći. Sve aktivnosti treba obaviti tokom iste građevinske sezone (maj-oktobar);
- s obzirom da je mreža pristupnih puteva (zemljani putevi ili makadam) sa nezaštićenim putnim kosinama usjeka i nasipa značajan izvor erozionog materijala, neophodno je u što većoj mjeri koristiti mašine sa pneumaticima, umesto gusenicama, kako bi se smanjila oštećenja površine terena;
- na ukrštanju puteva sa vodotokovima koristiti cijevne propuste što većih dimenzija, kako bi se obavio nesmetan prolaz bujičnih voda i krupnih komada nanosa; formirati rigole (kanale) za evakuaciju vode sa trupa puta;
- instalacija barijera za nanos i konturnih stabilizatora na nagibima u cilju minimiziranja intenziteta erozije. Postavljaju se tokom gradnje oko građevinskih lokacija i pored vodotokova. Ukoliko je moguće, koristiti postojeću prizemnu vegetaciju kao barijeru i filter za

nanos. Konturni stabilizatori treba da budu dovoljno blizu (u zavisnosti od nagiba i kvaliteta podloge) kako bi djelovali u sistemu, smanjili brzinu površinskog oticaja i zaustavili pokrenute erozione produkte;
- skladištiti cement i gorivo na lokacijama koje su van domašaja voda;
- koristiti malč pokrivač (sjeckana slama, usitnjena kora i granje drveća) u cilju redukcije energije koja se oslobađa tokom "bombardovanja" gole površine zemljišta kišnim kapima i prevencije erozije. Malč takođe čuva vlagu koja je potrebna za klijanje sjemena trava i leguminoza, štiteći ih od sunca i predatora;
- koristiti prekrivke za zaštitu od erozije (upleteno vlakno drveta ili slama), u kombinaciji sa barijerama za nanos, kako bi se obezbijedio dodatni stepen zaštite od erozije;
- pored gradilišta, privremenih parkinga i puteva formirati bazene (zapremine 2-4 m3) u koje se uvode površinske vode, umiruju i oslobađaju od suspendovanih i vučenih čestica nanosa i polutanata. Povremeno čistititi bazene (obično posle pojave intenzivnih padavina ili topljenja snijega) od istaloženog materijala, koji se transportuje na odgovarajuću deponiju;
- humusno-akumulativni sloj zemljišta, koji se uklanja radi gradnje, čuvati i skladištiti na odgovarajući način, kako bi se iskoristio za revegetaciju i restauracione radove; i
- pristupne puteve graditi istovremeno sa pratećom infrastrukturom, tokom iste građevinske sezone, kako bi se izbjegla višestruka degradacija istih lokaliteta.

S obzirom da su na Planskom području planirane površine sa ski-stazama, u okviru tehničkih i biotehničkih mjera za ski-staze obavljaju se sledeći radovi:
- uređenje lokalnih vodotokova koji presijecaju ski-staze ili teku pored (izrada armirano-betonskih cjevovoda ispod površine staza; čišćenje i produbljivanje korita radi prevencije plavljenja i meandriranja);
- izrada potpornih konstrukcija u zoni polaznih stanica žičara;
- izgradnja pregrada i pragova radi zaustavljanja vučenog nanosa;
- izgradnja stabilizaciono-drenažnih konstrukcija;
- nanošenje plodnog zemljišta, u sloju debljine 0,2-0,3 m;
- sjetva odgovarajuće travno-leguminozne smeše (20 gr/m2; 200 kg/ha), đubrenje (70 gr/ m2; 700 kg/ha), sa nanošenjem malča od slame (0,5 kg/ m2);
- prekrivanje sintetičkim ili biorazgradljivim mrežama, koje se fiksiraju gvozdenim ankerima, dužine 0,4-0,5 m;
-instalacija konturnih stabilizatora (KS), na rastojanju od 8-20 m, u zavisnosti od nagiba terena; i
- izrada sistema površinske drenaže.

Posebno se naglašava da prije početka radova treba utvrditi potencijalni intenzitet erozivnih procesa i preduzeti odgovarajuće protiv erozivne mjere.

Predviđenim građevinskim radovima ne smiju se izazvati inženjersko – geološki ili drugi erozivni procesi.

Prilikom projektovanja i izvođenja planiranih objekata u okviru definisanog obuhvata, radi zaštite od poplava širih teritorija na nižim nadmorskim visinama, potrebno je ispuniti uslove propisane važećim dokumentima i zakonima, kao i usklađivati planirano stanje sa budućim planskim dokumentima za upravljanje vodama koji se odnose na upravljanje vodama, zaštitu voda i odbranu od poplava.

U cilju zaštite od požara planskim rješenjem je svim objektima obezbijeđen saobraćajni pristup za vatrogasna vozilia, sa propisanom udaljenošću kolovoza od objekta. Širine planiranih saobraćajnica prilagođene su pristupu i manevrisanju vatrogasnih vozila. Planskim

rješenjem je obezbijeđena adekvatna udaljenost izmedju objekata, kao i uslovi za evakuaciju u slučaju požara.
Objekte realizovati u skladu sa zakonskom regulativom koja se odnosi na zaštitu od požara, eksplozivne materije, zapaljive tečnosti i gasove i spoljnu i unutrašnju hidrantsku mrežu, električne instalacije, ventilaciju i klimatizaciju, pristupne puteve, okretnice i platoe, gromobranske inastalacije, garaže, žičare, ski-staze i druge relevantne objekte i prostore.
U okviru rješenja hidrotehničkog sistema obezbijeđena je voda za gašenje požara. Radi zaštite od požara planirani novi objekti moraju biti realizovani prema Zakonu o zaštiti i spašavanju ("Službeni list CG" br. 13/07) i odgovarajućim tehničkim protivpožarnim propisima, standardima i normativima, tako da ukupnom realizacijom ne bude pogoršana ukupna protivpožarna bezbijednost prostora, a na slobodnom prostoru oko planiranih objekata mora biti ugrađena odgovarajuća hidrantska mreža prema Pravilniku o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara. ("Sl.list SFRJ", br. 30/91)
Objekti moraju biti realizovani u skladu sa važećom regulativom za elektroinstalacije niskog napona, kao i za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja.
Prilikom izrade investiciono – tehničke dokumentacije obavezna je izrada projekata ili elaborata zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima su definisane opasnosti od požara i eksplozija), planova zaštite i spašavanja prema izrađenoj proceni ugroženosti za svaki hazard posebno i na navedeno se moraju pribaviti odgovarajuća mišljenja i saglasnosti u skladu sa Zakonom. Posebno se naglašavaju ove obaveze u sljedećim slučajevima
- U cilju obezbjeđenja mjera zaštite od požara, a prema Zakonu o zaštiti i spašavanju, prilikom izrade investiciono-tehničke dokumentacije za objekte u sastavu skijaških baza, ski-staza i žičara, potrebno je predvidjeti uređaje za automatsku dojavu požara, uređaje za gašenje požara i sprječavanje njegovog širenja. Za ove objekte je obavezno izraditi projekte ili elaborate zaštite od požara (i eksplozija kada se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija), planove zaštite i spašavanja prema izrađenoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno, te za 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.
- Kako u okviru granica zahvata LSL postoje brojna domaćinstva na čijim se parcelama nalaze pomoćni i ekonomski objekti to se za njih može smatrati da posjeduju nešto uvećan stepen požarne povredljivosti pa i o tome treba voditi računa.
- Kvalitetom budućeg građevinskog fonda nastojati da se obezbijede povoljne karakteristike protivpožarne zaštite, mada je planiranom gustinom izgrađenosti smanjena moguća opasnost od požara. Kod ozelenjavanja, s obzirom na površinu, kontinuitet i povezanost sa okolnim šumskim kompleksima, mora se posebno obratiti pažnja pri projektovanju da se primjene požarne preventivne mjere zaštite. Kod crnogoričnog zasada interpolovati i listopadno drveće koje je otpornije na požar. U turističkim kompleksima obezbijediti takav tip i nivo komunkacija da su moguće u svakom dijelu i uvijek intervencije teških vatrogasnih vozila

Zaštita od udara groma treba da se obezbijedi postavljanjem gromobranske instalacije, koja će biti pravilno raspoređena i propisno uzemljena.

Mjere zaštite od epidemije – Radi zaštite od epidemija obavezne su mjere zaštite površinskih i podzemnih zona - izvorišta (uklopljene su u mjere zaštite propisane PUP-om), a odnose se na niz mjera zaštite vazduha, vode i zemljišta. Sprovođenjem ovih mjera smanjiće se i opasnost pojave zaraznih bolesti.

Prvu medicinsku pomoć nastradalom stanovništvu organizuje i njime rukovodi nadležni opštinski organ. Pružanje medicinske pomoći od strane stručnih medicinskih ekipa organizovaće se na punktu prve medicinske pomoći kod najbližeg doma zdravlja u Rožajama, a zdravstvena ambulanta za pružanje usluga na terenu se može organizovati i u sklopu turističkih objekata – hotela.
Sprovođenjem mjere zaštite površinskih i podzemnih zona koje se odnose i na set već navedenih mjera zaštite vazduha, voda i zemljišta smanjiće se i opasnost pojave zaraznih bolesti.

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

5.3.3. Smjernice za zaštitu od interesa za odbranu zemlje

Aspekt obezbjeđenja potreba odbrane i zaštite od ratnih razaranja razmatran je u odnosu na funkcionalno sadržajna rješenja PUP-a i u skladu je sa rješenjima istih. Tokom izrade ove LSL ugrađene su u koncepciju razvoja one urbanističke mjere koje doprinose opštem smanjenju povredljivosti urbane/izgrađene strukture i tako definisane predstavljaju osnov zaštite od elementarnih nepogoda i zaštite interesa za odbranu.
Da bi se povredivost prostora svela na najmanju moguću mjeru, pri organizaciji prostora naročita pažnja je posvećena:

- smanjenju obima i stepena razaranja uslijed elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti;
- smanjenju obima ruševina i stepenu zakrčenosti od rušenja;
- povećanju prohodnosti poslije razaranja za evakuaciju stanovništva i sl.;
- sprječavanju zagađivanja tla, površinskih i podzemnih voda;
- izdvajanju i stavljanju izvorišta vode pod poseban režim;
- osiguranju alternativnih izvora energije;
- stavljanju pod zaštitu ugroženog poljoprivrednog zemljišta, posebno zaštita najkvalitetnijeg poljoprivrednog zemljišta i šuma;
- izbjegavanju prevelikih koncentracija stambene izgradnje;
- ravnomjernom raspoređivanju stanovništva na način da se osigura korišćenje ukupnog prostora;
- razmještanju svih funkcija u prostoru na način da se putovanja svedu na najmanju mjeru;
- osiguranje odgovarajuće organizacije saobraćaja;
- polaganju trasa i objekata vodoprivrednih sistema (vodosnabdijevanje i odvodnja upotrijebljenih voda);
- osiguranje prilaza vatrogasnim vozilima i vozilima hitne pomoći do svakog objekta;
- osiguranje dovoljnih količina vode za zaštitu od požara.

Planirana regulacija javnih površina i pozicija građevinskih linija u odnosu na istu, treba da omoguće nesmetano funkcionisanje svih službi u slučaju elementarnih nepogoda, požara i ratnih uslova. Elementi saobraćajnica u smislu zavisnosti od zarušavanja i mogućnosti prilaza objektima u fazi spašavanja, definisanje mogućnosti prilaza mjestima za vodosnabdijevanje protivpožarnih jedinica kao i drugi značajni elementi sa aspekta zaštite i spašavanja ljudi i materijalnih dobara su ugrađeni u urbanističko rješenje LSL.

Među mjerama zaštite, sklanjanje stanovništva je jedna od najznačajnijih. Sklanjanje stanovništva i izgradnju skloništa za ovo područje treba planirati prema procjeni ugroženosti od mogućih napadnih sredstava, ekonomske mogućnosti lokalne zajednice a na osnovu plana

etapne realizacije na ovom području. Zbog male gustine stanovništva u najvećem dijelu Planskg područja nije planirana izgradnja javnih skloništa za veći broj stanovnika i turista i posjetilaca.
U pogledu sklanjanja ljudi i materijalnih dobara u slučaju opasnosti od ratnih razaranja neophodno je, osim mogućnosti izgradnje skloništa dvonamjenskog tipa, obezbijediti evakuaciona mjesta na predmetnom području. U ove svrhe mogu se koristiti i specijalna skloništa ili odgovarajući objekti koji su osposobljeni za takvu namjenu. U slučaju da budući investitor želi u okviru novog objekta da izgradi kućno sklonište ono mora zadovoljavati tehničke normative za takvu vrstu građevinskih objekata.
Osnovna mjera civilne zaštite je izgradnja skloništa u skladu sa Zakonom o odbrani ("Sl. list RCG" br. 47/2007), Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju skloništa ("Sl. list SFRJ" br. 55/83). Takođe, Strategija odbrane Crne Gore daje strateške smjernice za razvoj sistema odbrane Crne Gore.

Za sve stambene kuće treba obezbijediti uslove za zagrijevanje iz lokalnih izvora čvrstim gorivom. Za prateće sadržaje treba obezbijediti rezervne mogućnosti toplifikacije ovih objekata korišćenjem više vrsta energije.

Za slučaj ograničene mogućnosti za vodosnabdijevanje treba evidentirati, detaljno ispitati, kaptirati i sanirati sve postojeće bunare i česme u bližoj okolini naselja, sačiniti katastar ovih izvora vode i o njima vršiti stalnu sanitarnu kontrolu kvaliteta i održavanja.

5.4. Smjernice za izradu tehničke i planske dokumentacije i ostale mjere zaštite životne sredine

Pri izradi tehničke dokumentacije za realizaciju pojedinih planskih rješenja neophodno je poštovanje mjera zaštite utvrđenih ovom LSL.

Planska rješenja su definisana tako da će njihova primjena i sprovođenje u sklopu izrade tehničke dokumentacije omogućiti tehnička rješenja koja, u datim uslovima, maksimalno moguće štite okolno zemljište, vode, vazduh, materijalna dobra i stanovništvo, kao i prirodne ekosisteme u redovnim i akcidentnim situacijama.

Napominje se da za sve objekte za koje se u sklopu izrade tehničke dokumentacije ispostavi da je potrebna izrada procjene uticaja u skladu sa Zakonom, te, ako se kroz izradu procjene uticaja na životnu sredinu precizno utvrditi koliki se nivoi zagađenja okoline mogu javiti, u skladu sa tim preciziraće se i konkretne mjere zaštite, njihov položaj i vrsta.

Kroz izradu tehničke dokumentacije obezbijediti da se prilikom projektovanja i izgradnje poštuju sljedeći uslovi:
- određenim tehničkim rješenjima, sprovesti sve mjere zaštite vazduha, vode, zemljišta, prirode i vegetacije, kulturnih dobara, zaštite od buke i vibracija i druge koje su definisane ovom LSL;
- sprovesti postupak odlučivanja o potrebi izrade studije procjene uticaja u skladu sa zakonskom regulativom;
- Prije početka bilo kakvih radova moraju se pribaviti podaci o tačnom položaju postojećih infrastrukturnih objekata u tom momentu (podzemni električni kablovi, cjevovodi i sl.) kako ne bi došlo do oštećenja istih.
- planirati očuvanje biološke i predione raznolikosti predmetnog prostora a u skladu sa Zakonom o zaštiti prirode;
- u cilju sprječavanja, odnosno smanjenja uticaja planiranih saobraćajnica i pratećih objekata na činioce životne sredine predvidjeti:

- sadnju / revitalizaciju zaštitnog pojasa zelenila duž saobraćajnica;
- u skladu sa procijenjenom bukom, po potrebi izvesti odgovarajuće zvučne barijere;
- obratiti pažnju na rješenja pri projektovanju sistema odvođenja atmosferskih voda kako bi se spriječilo direktno izlivanje štetnih materija sa kolovoza; zatvoreni sistem odvodnjavanja, odnosno kontrolisano i efikasno prikuplljanje zauljenih atmosferskih voda sa svih saobraćajnih površina koje su predmet izgradnje, njihov tretman (izdvajanje masti i ulja u separatorima i drugo) do projektovanog/zahtijevanog kvaliteta i kontrolisano odvođenje u recipijent,
- opremanje područja objektima komunalne i druge infrastrukture,
- odgovarajući način skladištenja materija i materijala neophodnih za održavanje puteva i objekata, u cilju zaštite zemljišta i podzemnih voda od zagađenja, u skladu sa posebnim zakonima,
- sakupljanje, razvrstavanje, privremeno skladištenje i predaju otpadnih materija koje imaju karakteristike štetnih i opasnih materija, a koje nastaju u procesu održavanja puteva i objekata, kao i otpada nastalog u procesu funkcionisanja objekata, u skladu sa važećim propisima iz ove oblasti;

• obezbijediti odgovarajuće uslove od nadležnih institucija i organizacija za izradu tehničke dokumentacije;
• planirati izgradnju sistema javne rasvjete pogotovu na raskrsnicama, u okviru smještajnih kompleksa i skijališnih zona u skladu sa koncepcijom objekata i zona;
• razmotriti problem akcidentnih situacija pri prijevozu otpadnih materija, požara i sl. i definisati odgovarajuće mjere za zaštitu ljudi i životne sredine.

➢ *Opšte mjere zaštite tokom uređenja terena, izgradnje i eksploatacije objekata*

Na Planskom području obezbijediti:

• odgovarajuću organizaciju gradilišta za potrebe izgradnje, kako privremenih lokacija za deponovanje građevinskog materijala i opreme neophodnog za izgradnju, tako i privremenih ili trajnih lokacija (postojeće uređene komunalne objekte) za odlaganje deponovanog otpada uključujući i komunalni otpad nastao u toku izvođenja radova;
• očuvanje resursa, odnosno racionalno korišćenje zemljišta, da se humusni sloj sačuva kako bi se koristio za ozelenjavanje ili saniranje prostora, nakon izvedenih radova;
• zabranu servisiranja vozila i građevinskih mašina za vrijeme izvođenja radova na samoj lokaciji. Ukoliko dođe do havarijskog izlivanja goriva, ulja/maziva i drugih štetnih materija obavezna je sanacija površine i vraćanje u prvobitno stanje;
• da, ukoliko se na lokaciji naiđe na zaštićene biljne i životinjske vrste postupati u skladu sa Članom 80. Zakona o zaštiti prirode ("Službeni list CG", 51/08 i 21/09), kao i Rješenjem o stavljanju pod zaštitu pojedinih biljnih i životinjskih vrsta ("Službeni list RCG", 76/06). Ukoliko se prilikom iskopa terena za izgradnju saobraćajnica i objekta naiđe na eventualne paleontološke, mineraloške i slične nalaze, koji predstavljaju geonasljeđe, obavezno je prekinuti radove, obavijestiti organ uprave nadležan za zaštitu prirode, kako bi njihovi stručnjaci prikupili nalaze, odnosno izvršili neophodna istraživanja i druge radnje i aktivnosti (Član 47. Zakona o zaštiti prirode ("Službeni list CG", 51/08 i 21/09)
• da, ukoliko sa prilikom iskopa terena za izgradnju objekta, saobraćajnica i infrastrukture naiđe na arheološke ili druge nalaze, koji mogu biti kulturno dobro, obavezno je prekinuti radove, obavjestiti organ uprave nadležan za zaštitu kulturnih dobara, kako bi njihovi stručnjaci prikupili nalaze, odnosno izvršili neophodna istraživanja i druge radnje i aktivnosti (Članovi 87. i 88., Zakona o zaštiti kultunih dobara ("Službeni list CG", 49/10 i 40/11). U tom slučaju, pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je da prekine radove, obezbijedi nalazište, odnosno nalaze od eventualnog oštećenja, uništenja i od neovlašćenog pristupa drugih lica, sačuva otkrivene predmete na mjestu nalaženja u stanju u kojem su nađeni do dolaska ovlašćenih lica, odmah prijavi nalazište – obavijesti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara, odnosno obavještenje o nalazu uputi najbližoj javnoj

ustanovi za zaštitu kulturnih dobara, organu uprave nadležnom za poslove policije i saopšti sve relevantne podatke u vezi sa mjestom i položajem nalaza u vrijeme otkrivanja i o okolnostima pod kojim su otkriveni.

- racionalno koristiti zemljište – maksimalno sprovesti očuvanje resursa, odnosno racionalno korišćenje zemljišta, da se humusni sloj sačuva kako bi se koristio za ozelenjavanje ili saniranje prostora, nakon izvedenih radova;
- prostotrno ograničiti manipulativne površine tokom izgradnje objekata,
- strogo se pridržavati predviđenog koridora i zone planirane namjene, kako zemljani radovi i upotreba mašina ne bi ostavili posljedice na širi prostor;
- određenim tehničkim rješenjima umanjiti buku koja će nastati tokom izgradnje objekata;
- uklanjanje otpada, koji nastane u toku izgradnje objekata izvršiti u skladu sa važećim propisima o upravljanju otpadom (sakupljanje, razvrstavanje i odlaganje na za to predviđenu lokaciju ili iskorišćenje reciklabilnih materijala i posebnih sudova) - definisati privremene lokacije za deponovanje opreme, građevinskog i drugog materijala potrebnog za izgradnju, locirane izvan prostora sa visokom vegetacijom;
- ako pri izvođenju predmetnih radova dođe do udesa na građevinskim mašinama ili transportnim sredstvima, odnosno izlivanja ulja i goriva u zemlljište, izvođač je u obavezi da odmah prekine radove i izvrši sanaciju, odnosno remedijaciju zagađene površine;• izvršiti sanaciju terena ukoliko dođe do havarijskog izlivanja ulja ili goriva;
- konstantno pratiti parametre koji utiču na promjenu / pogoršavanje kvaliteta vazduha, vode i zemljišta, uticaje buke i uticaje na živi svijet i stvorene (pogotovo zaštićene) vrijednosti, kako tokom izgradnje, tako i tokom eksploatacije saobraćajnice.

➢ *Opšta mjera za izradu planske dokumentacije:*

Pri izradi izmjena i dopuna planske dokumentacije za predmetno i kontaktna područja, obavezno imati u vidu uticaje na životnu sredinu namjena na Planskom i kontaktnom području te planiranje namjena prostora uskladiti sa ovim uticajima.

➢ *Posebne mjere zaštite životne sredine prilikom uređenja terena, izgradnje i eksploatacije objekata visinskog transporta (u narednom tekstu: žičare) i ski-staza i ski-baza*

Prilikom izvođenja radova na izgradnji objekata i postavljanja stubova žičare posebna pažnja se mora posvetiti odgovarajućim mjerama zaštite vegetacije i tla na lokaciji i bližoj okolini.

- u okviru neophodnih šumarskih radova, potrebno je:

- krčenje šuma i sječu pojedinačnih stabala ograničiti na najmanju mjeru,
- doznaku stabala moraju izvesti stručna lica nadležne šumske uprave,
- za šumske površine koje se iskrče samo za potrebe izgradnje ski - staze, pošumljavanje izvesti sa sadnicama autohtonih drvenastih i žbunastih vrsta dvreća, shodno prisutnom tipu šume,
- moguće vezane staze kroz obraslu površinu napraviti sa dozvoljenom širinom uz obavezu da se ne oštete ivična stabla, odnosno da zadrže prvobitne izglede (habituse),
- prilikom izvođenja sječe stabala svi ostaci drveća koji nemaju upotrebnu (privrednu) vrijednost moraju se izvući sa staze i odložiti na odgovarajuće mjesto. Ukoliko se sa lokacije uklanjaju stabla četinarskih drveća čiji su ostaci često izvor zaraze od entomoloških i fitopatoloških oboljenja moraju se spaliti,
- panjevi posječenih stabala sa cijelim korenovim sistemom na prostoru zaštitnog koridora žičare moraju se povaditi iz zemlje i izvući do mjesta predviđenog za odlaganje otpada,
- zaostali panjevi posječenih stabala u prostoru zaštitnog koridora žičare moraju se prekriti zemljom.

- u okviru zemljanih radova, odnosno radova pri postavljanju žičare, potrebno je:

- kopanje rupa za stubove mora se izvesti odgovarajućom mehanizacijom, čija upotreba neće izazvati potpuno uništavanje zeljastog i žbunastog sprata biljaka,
- prilikom rukovanja mašinama ne smije se oštetiti rubni šumski pojas čije uklanjanje nije predviđeno,
- prilikom kopanja novih rupa za betonske stope potrebno je prethodno odrediti mjesto kopanja shodno Projektu,
- precizno trasiranje kao i mjesta nosećih stubova uraditi na osnovu geodetskog snimanja terena,
- iskopani zemljani materijal potrebno je ukloniti sa trase žičare ili ga deponovati u neposrednoj blizini pa u toku druge godine koristiti za zatrpavanje rupa od betonskih stopa stare žičare ili kao materijal za ravnjanje terena,
- vododerine i vlažna mjesta na koridoru žičare isušiti nasipanjem humusnog sloja,
- u slučaju nailaženja na velike gromade kamenja tzv. "samaca" ili "vrh ledenog brijega", ne uklanjati ga miniranjem već pravilno obeležiti i markirati kamen, kako bi bio vidan za skijaše,
- radove na zaštiti od erozije sprovesti uz pomoć žičanih pletera, podbusenjavanjem ili navlačenjem humusnog sloja a potom podsejavanjem travnog pokrivača,
- hidrološke promjene usljed izgradnje žičare ublažiti izgradnjom kanala na rastojanju od 20 do 40m sa padom kanala od 20%,
- u cilju sprječavanja erozije potrebno je izvršiti rekultivaciju erodiranog zemljišta primjenom podsejavanja trava. Upotrebljavati mješavinu sjemena trava sa specijalnim biološkim preparatima – emulzijama uz dodatak đubriva u zavisnosti od vrste podloge,
- nivelisanjem terena neophodno je zaštititi obližnje potoke kako ne bi došlo do zasipanja korita stijenskim ili kamenitim materijalom,
- ukoliko se na stazi ne koriste sve bio – inženjerske mjere maksimalno dozvoljena visina nasipa treba da bude do 2metra.
- ne dozvoljava se upotreba mašina za prepariranje staza pri debljini sniježnog pokrivača od 30-40 cm jer se nanose štete prizemnoj vegetaciji,
- ozelenjavanje travnim busenovima primenjivati tamo gde se javljaju problemi u ozelenjavanju usljed nagiba terena,
- praznine koje nastaju između položenih busenova trave treba prepustiti spontanom procesu obrastanja,
- ozelenjavanje busenovima na pojedinim mjestima potrebno je dopunjavati sa sjetvom sjemena alpskih brzorastućih trava,
- tip žičare i ski – lifta treba da odgovara kategoriji staze,
- izgradnju ski – lifta uskladiti i izvesti prema zakonskoj regulativi o tehničkim normativima za žičare i sredstva vertikalnog transporta,
- postrojenja za vještački snijeg koja mogu biti i sprava za gašenje požara treba planirati i stručno postaviti,
- ravnomerno raspoređen i kvalitetan sniježni pokrivač povećava sigurnost skijanja i prekriva mjesta osiromašena snijegom kao što su kupe, ivice, osunčane padine i prostor oko žičare,
- zabranjuje se upotreba hemijskih preparata u postrojenjima za vještački snijeg,
- na predmetnoj lokaciji neophodno je predvidjeti prateći prostor za sanitarne prostorije i prostorije za službu spašavanja i pružanja hitne medicinske pomoći
- planirani prateći objekti na polaznoj i okretnoj stanici treba da se sa okolnim gabaritom i izgledom uklapaju u okolni prostor i namjenu. Arhitektura objekata treba da bude jedinstvenog arhitektonskog i likovnog izraza, prepoznatljivog i u duhu arhitekture ovog kraja. Maksimalna visina pratećih objekata ne smije biti veća od visine Po+P (Podrum, prizemlje).
- evakuaciju otpadnih voda organizovati preko nepropusne septičke jame ili kanalizacije; ispuštanje otpadnih voda bez prethodnog prečišćavanja u recipijent nije dozvoljeno,
- grijanje objekta organizovati uz upotrebu ekološki prihvatljivih energenata (struja, TNG, drvo),

- neophodno je utvrditi da li na ovom prostoru nije korišćena municija sa radioaktivnim uranijumom.

- dodatne mjere zaštite prilikom uređenja lokacije i izgradnje objekata su:

- obaveza je Investitora da izradi Elaborat o uređenju gradilišta;
- prije početka izgradnje objekta potrebno je izvršiti pripremne radove, obezbijediti lokaciju i izvesti druge radove kojima se obezbjeđuje neposredno okruženje, život i zdravlje ljudi i bezbjedno odvijanje komunikacija ljudi i materijala;
- gradilište je potrebno ograditi i propisno obeležiti;
- radove izvoditi prema tehničkoj dokumentaciji na osnovu koje je izdato odobrenje za građenje, odnosno vršiti prema tehničkim mjerama, propisima, normativima i standardima koji važe za izgradnju ovakve vrste objekata;
- na predmetnoj lokaciji je, u toku izvođenja radova, zabranjeno pretakanje i skladištenje naftnih derivata, ulja i maziva za građevinske mašine.
- obezbijediti zatvoren prostor na gradilištu za uskladištavanje i pripremu materijala;
- u slučaju prekida radova iz bilo kojeg razloga potrebno je obezbijediti objekat i okolinu;
- nakon izgradnje, zemlju i drugi otpadni građevinski materijal odnijeti sa lokacije na deponiju ili neko drugo za to predviđeno mesto;

- mjere postupanja sa čvrstim otpadom i otpadnim vodama su:

- drveni i zeleni otpad, nastao prilikom šumskih radova, mora se adekvatno i stručno evakuisati, tretirati i odložiti na zakonom propisan način;
- evakuaciju otpadnih voda organizovati preko nepropusne septičke jame ili kanalizacije; ispuštanje otpadnih voda bez prethodnog prečišćavanja u recipijent nije dozvoljeno; u tom pogledu sve eventualno sanitarno-fekalne i zauljene kišne vode sa manipulativnih površina koje mogu nastati na premetnoj lokaciji neophodno je posebno kanalisati, sprovesti kroz taložnik za mehaničke nečistoće i separator ulja, a tek nakon toga, ispustiti u vodonepropusnu septičku jamu,
- iscurjelo hidrauličko ulje prikupljaće se u posebne posude – rezervoare, a nakon toga privremeno odlagati u cistjernu, do njegovog konačnog predavanja licima ovlašćenim za rukovanje ovom vrstom otpadnih materija,
- čvrsti otpad koji će nastati nesavjesnim odlaganjem otpada od strane turista-skijaša tokom turističke sezone neophodno je u cjelosti prikupiti, privremeno odložiti u kontejnere na platou pogonske stanice, a zatim predati licima ovlašćenim za rukovanje i dalji tretman komunalnog otpada na prostoru opštine Rožaje; prikupljeni otpad sa lokacije konačno će se odlagati na prostoru buduće regionalne sanitarne deponije.

- mjere zaštite od udesa su:

- Investitor mora ispoštovati sve mjere zaštite od požara predviđene protivpožarnim Elaboratom.
- U cilju zaštite od požara tehničkom dokumentacijom treba predvidjeti:
  - postavljanje ručnih aparata za gašenje požara,
  - ugradnju stabilne instalacije za ručnu dojavu požara,
  - postavljanje gromobranske zaštite,
  - uzemljenje uređaja i instalacija.
- Za gašenje očekivanih klasa požara predviđena su odgovarajuća sredstva: aparati punjeni suvim prahom i aparati punjeni ugljendioksidom.
- Dužnost je investitora da opremu za protivpožarnu zaštitu redovno kontroliše i održava je u ispravnom stanju.
- Oprema i instalacije koje se ugrađuju u svemu će odgovarati ~~JUS~~ standardima koji su navedeni u projektnoj dokumentaciji

- Skladištenje i upotreba goriva za potrebe rada dizel-agregata vršiće se u skladu sa uslovima skladištenja, rukovanja i korišćenja zapaljivih i ekplozivnih vrsta goriva (prema važećoj Zakonskoj regulativi),
- Predviđeno je da se građevinski objekti žičare: servisna kućica na pogonskoj stanici i kućica na povratnoj stanici i linijski stubovi štite od atmosferskog pražnjenja gromobranskom instalacijom koja će biti izvedena u skladu sa važećim propisima,
- Ispod svakog hidrauličkog suda, kao i ispod reduktora pogona, potrebno je postaviti rezervoar za kontinuirano prikupljanje iscurelog ulja.

Ostale mjere zaštite životne sredine

- Potrebno je ispoštovati sve mjere zaštite koje su propisane od strane javnih i komunalnih preduzeća, a od interesa su za uslove zaštite životne sredine.
- U skladu sa palniranom specifičnom namjenom, prilikom pripreme tehničke dokumentacije za izvođenje panoramske žičare, neophodno je ispuniti sve mjere za osiguravanje bezbijednosti korisnika i definisati postupak za spašavanje putnika u slučaju kvara. Potrebno je i posjedovanje uputstva za upotrebu, održavanje i pregled, žičare, u svemu u skladu sa važećom zakonskom regulativom. Uraditi Pravilnik o radu sredstava visinskog transporta, koji treba da sadrži Plan odgovora na udes i zaštite od požara, sa kojim moraju biti upoznati svi zaposleni radnici.
- Održavati komandnu opremu prema upustvima proizvođača.
- Investitor se obavezuje da sve površine terena, koje su tokom gradnje bile korišćene za potrebe izvršenja radova, poslije završetka radova, dovede u stanje koje je postojalo prije početka radova.
- Neophodno je redovno komunalno održavanje i čišćenje objekta i okruženja čime se smanjuje mogućnost zagađivanja.
- Kvalitetno izvesti konstrukcije objekata visinskog transporta, prema propisima za ovakvu vrstu objekata
- Imajući u vidu namjene objekata, potrebno je pravilno izvršiti raspored spoljnih i unutrašnjih komunikacija i raspored prostorija u objektima
- Obrada zidova, podova i tavanice mora biti urađena u skladu sa namjenom prostorija
- da upotrijebljeni materijali odgovaraju sa aspekta ekologije, termičke i akustičke zaštite
- Materijali i oprema koja će biti ugrađena moraju biti atestirani a radovi izvedeni kvalitetno.
- Uređenje parking prostora izvršiti za bezbijedno parkiranje motornih vozila, radi sprječavanja manipulacije velikog broja vozila ispred ski-centra, što bi moglo prouzrokovati aerozagađenje lokalnog karaktera.

5.5. Smjernice za uređenje terena i za planiranje i projektovanje sa aspekta inženjersko geoloških uslova

Pri planiranju i projektovanju na Planskom području mora se imati u vidu da se na planskom prostoru očekuje maksimalni intezitet dejstva zemljotresa (I) od **8 stepeni MCS skale**, uz sve detalje izložene u poglavlju 2.1.5. ove LSL: Geoseizmičke karakteristike.
S obzirom da za ovu teritoriju do sada nije postojala mikroseizmička rejonizacija, tek kada ona bude urađena biće moguće dati i preciznije uslove i uputstva za planiranje, projektovanje i građenje za cijelu teritoriju Opštine i za sve nivoe planiranja i projektovanja. Do tada treba primjenjivati uslove i upustva za navedene parametre za terene izgrađene od kamenitih i polukamenitih stijena paleozoika i trijasa prekriveni deluvijalnom drobinom, debljine do 10m za koje su seizmički koeficijenti sljedeći:

Seizmički koficijenti za predmetnu lokaciju		
Za povratni period vremena t (god)	Prosječno maksimalno ubrzanje tla amax (g)	Seizmički koficijent ks= amax/4g
50	0.171	0.043
100	0.224	0.056
200	0.264	0.066

Pored toga, obavezno se moraju sprovesti posebna inženjersko - geološka, seizmička i geofizička ispitivanja terena na kojima će se graditi pojedini, posebno veći objekti. Ovo se naročito odnosi na terene povećanog seizmičkog rizika i one smanjene stabilnosti.

Važno je naglasiti da, pored seizmičkih karakteristika terena, i druge inženjersko - geološke odlike tla utiču na planiranje i projektovanje zgrada i objekata u njemu. Pri tome posebnu pažnju treba obratiti na:

– zone kontakta genetskih kompleksa različitih po sastavu, porijeklu, fizičko - mehaničkim osobinama, koje treba obazrivo koristiti
– strme terene otseka, obala potoka, jaruga, koje treba izbjegavati za gradnju
– izbjegavanje velike koncentracije objekata koje bi mogle uvećati rizik od požara, eksplozija i dr.
– planiranje eventualne šumske, sportske i rekreativne zone u sklopu zelenih površina na potencijalno nestabilnim površinama
– povoljne terene sa aspekta stabilnosti, seizmike, koji su slobodni, treba maksimalno racionalno koristiti i čuvati za važne planom predviđene funkcije.

Kod projektovanja i izgradnje svih kategorija objekata visokogradnje striktno se pridržavati odredbi važeće regulative o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima, kao i regulative o tehničkim normativima za sanaciju, ojačanje i rekonstrukciju objekata visokogradnje oštećenih zemljotresom i rekonstrukciju i revitalizaciju objekata visokogradnje.

Pri planiranju i projektovanju infrastrukturnih sistema, preporučuje se:

- Prenosni sistemi za snabdijevanje vodom, električnom energijom, toplotnom energijom i dr. treba da budu zatvoreni prstenovi, kod kojih se oštećena mjesta lako izoluju pomoću brojnih zatvarača, bez isključivanja većeg broja potrošača.
- Glavni vodovi treba da imaju brojne međusobne veze, a dovodni vodovi treba da budu odvojeni paralelni vodovi.
- Vodovi treba da budu od fleksibilnih materijala otpornih na pomeranja tla za vreme zemljotresa i savremenih inženjersko - geoloških procesa
- Vodovodna i kanalizaciona mreža mora biti izvedena izvan zone temeljenja.
- Veze unutrašnje mreže vodovoda, kanalizacije i toplovoda sa spoljašnjom moraju biti fleksibilne, kako bi se omogućilo slijeganje.
- Vodovi mreže infrastrukture koji su neposredno uz objekte, treba da se projektuju i izvedu preko vodonepropusnih podloga (betonskih kanala).
- saobraćajna mreža i saobraćajni centri (glavni i pomoćni) treba da imaju dovoljnu propusnost i mogućnost povoljne organizacije saobraćaja, a saobraćajnice treba da budu građene tako da su otporne na deformacije tla
- pri projektovanju saobraćajnica i glavnih vodova izbjegavati nestabilne i potencijalno nestabilne terene i zone kontakta različitih litoloških sredina, kao i rastresito tlo na čvrstoj stjenovitoj podlozi.

Pri **lociranju i fundiranju** objekata preporučuje se sledeće:
1) Kod *novoprojektovanih objekata*, s obzirom na moguću podrumsku etažu, kod temeljenja objekta, posebno na terenu sa većim nagibom, treba ispuniti sljedeće uslove:

- temeljenje treba izvesti na jedinstvenoj koti bez kaskada, u jedinstvenom gabaritu temelja;
- projektovati temelje koji obezbjeđuju monolitnost i krutost sistema - temeljne ploče ili trake međusobno povezane, koje premošćuju sve nejednakosti u slijeganju;
- dubinu fundiranja usaglasiti sa susjednim objektima, a ukoliko su objekti koji se zadržavaju pliće fundirani, potrebno je podbetonirati temelje postojećih objekata i to do nivoa fundiranja novog objekta;
- vodovodnu i kanalizacionu mrežu izvesti izvan zone temeljenja, a veze unutrašnje mreže vodovoda, kanalizacije, a u budućnosti i toplovoda, sa spoljašnjom mrežom izvesti tako da trpe slijeganja tla, a pri uređenju terena prihvatiti sve površinske i eventualne podzemne vode i regulisano ih sprovesti do odgovarajućih kolektora;
- iskope dublje od 2m štititi podgradom, radi obezbjeđenja cjelokupne stabilnosti objekta ili više njih;
- zone kontakta genetskih kompleksa različitih po sastavu, porijeklu, fizičko - mehaničkim osobinama treba obazrivo koristiti; lociranje objekata treba izbjegavati na nestabilnim terenima bez prethodne sanacije, kao i na terenima na granici dvije litološke sredine, tamo gdje jedna litološka sredina isklinjava preko druge, kao i na slojevima promjenljive dubine na kojima se vrši fundiranje;
- strme terene odsjeka izbjegavati za gradnju, a nestabilne terene prethodno istražiti i sanirati; na potencijalno nestabilnim terenima i strmim odsjecima objekti moraju imati manji gabarit i biti lakši; tereni sa višim nivoom podzemnih voda mogu podnijeti samo manje i lakše objekte krutih konstrukcija temelja, koje su manje osjetljive na neravnomjerna slijeganja tla ispod temelja.

2) *Nadziđivanje objekata* je moguće ukoliko se istraživanjima, koja obuhvataju detaljno snimanje postojećeg stanja objekta, statičku analizu postojećeg i dodatnog opterećenja, analizu nosivosti tla za zatečene elemente temeljenja i za postojeća i ukupna opterećenja od objekta, analizu slijganja tla za ukupna opterećenja od objekta, utvrdi da je objekat fundiran na odgovarajući način i da uvećanje opterećenja na temelje neće izazvati štetne posljedice po objekat. U suprotnom, potrebno je sprovesti odgovarajuće intervencije na temeljima kao sanacione mjere, ili pak u terenu, kako bi se omogućilo prihvatanje dodatnih opterećenja. Potrebne analize se moraju sprovesti uz pretpostavku da objekat i u konstruktivnom smislu zadovoljava potrebne uslove.

Pri **projektovanju objekata** preporučuje se:
Na području LSL mogu se graditi objekti različite spratnosti uz pravilan (optimalan) izbor konstruktivnih sistema i materijala;

1. Gabariti u osnovi objekata treba da imaju, po mogućnosti, pravilne geometrijske forme. Najpovoljnije forme gabarita sa aseizmičkog aspekta, su one forme koje su simetrične u odnosu na glavne ose objekta, kao na primjer, pravougaona, kvadratna i slične.
2. U principu treba da se izbjegava nadgradnja i adaptacija objekata sa kojom se mjenja konstruktivni sistem postojećih objekata, naročito kada se to radi bez predhodnih statičkih i seizmičkih analiza, sa ciljem obezbjeđivanja dokaza o mogućnosti pristupanja nadogradnje i adaptacije.
3. Izbor materijala, kvalitet materijala kao i način izvodjenja objekata od bitnog su značaja za sigurnost i ponašanje objekata, izloženih seizmičkom dejstvu. Armirano-betonske i čelične konstrukcije, dobro projektovane, raspolažu dovoljnom čvrstoćom, žilavošću i krutošću, tako da i za jače zemljotrese ove konstrukcije posjeduju visoku seizmičku otpornost.

4. Kod zidanih konstrukcija preporučuje se primjena zidova, ojačanih sa horizontalnim i vertikalnim serklažima i armiranih zidova različitog tipa. Zidove sa horizontalnim i vertikalnim serklažima treba primjenjivati za objekte manjeg značaja i manje visine (do 2 sprata visine).
5. Kod primjene prefabrikovanih armirano-betonskih konstrukcija preporučje se primjena monolitnih veza izmedju elemenata konstrukcije. Obično se ponašanje veza elemenata konstrukcije utvrdjuje eksplerimentalnim putem.
6. Kod projektovanja konstrukcija temelja prednost imaju one konstrukcije koje sprječavaju klizanja u kontaktu sa tlom i pojavu neravnomjernih slijeganja. Primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati, osim ako se svaki način temeljenja primjenjuje pojedinačno po konstruktivnim jedinicama. Opterećenje koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo mora da bude homogeno.

Proračun aseizmičkih konstrukcija vrši se u saglasnosti sa propisima za gradjenje u seizmičkim područjima. Određuju se ekvivalentne horizontalne proračunske sile, sa kojima se proračunavaju i dimenzionšu elementi konstrukcija. U slučajevima kada je potrebna bolja definisana sigurnost konstrukcije objekata, vrši se direktna dinamička analiza konstrukcije za stvarna seizmička dejstva. Preporučuje se za: višespratne – visoke objekte; konstrukcije od posebnog značaja; veoma fleksibilne konstrukcije i konstrukcije sa neujednačenom distribucijom masa; konstrukcije sa velikim rasponima; tipski objekti masovne primjene.
Za definisanje projektnih seizmičkih parametara, kao što su: očekivana maksimalna ubrzanja, reprezentativne vremenske istorije i spektri reakcije, neophodne za pomenuti dinamički proračun, potrebna su detaljna inženjersko-seizmološka i geotehnička istraživanja lokacija namjenjenih za izgradnju ovih objekata, a sve u skladu sa važećim Zakonima i pravilnicima.
Pri projektovanju objekata **preporučuje se** korišćenje propisa EUROCODE, naročito **EUROCODE 8** - Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija.
Takođe se preporučuje zadržavanje postojećeg drveća i druge vegetacije na građevinskim parcelama, gdje god je to moguće, jer povoljno utiče na očuvanje stabilnosti.

Ovim preporukama se daju osnovne smjernice za planiranje i projektovanje objekata, kojima bi se nepovoljni efekti očekivanih seizmičkih razaranja na objekte, sveli na najmanju moguću mjeru, a detaljne smjernice i uslovi utvrdiće se poslije izrade mikroseizmičke rejonizacije za rožajsko područje.

5.6. Smjernice za povećanje energetske efikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije

Unaprijeđenje energetske efikasnosti podrazumijeva niz djelatnosti koji ima za cilj smanjenje potrošnje svih vrsta energije, uz maksimalno očuvanje postojećih, ili stvaranje boljih uslova boravka u objektima. Za posljedicu ima smanjenje potrošnje neobnovljivih i korišćenje obnovljivih izvora energije, zatim i smanjenje emisije štetnih gasova, što doprinosi zaštiti prirodne okoline, smanjenju globalnog zagrijevanja i održivom razvoju. Zakonom o energetskoj efikasnosti ("Sl. CG" 29/10) uređuje se efikasno korišćenje energije.
Osnovni cilj je svesti potrošnju energije na minimum, a zadržati, ili povećati nivo udobnosti i komfora u objektima.
U procesu uspostavljanja održive potrošnje energije prioritet treba dati racionalnom planiranju potrošnje, tj. implementaciji mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema.
Potrebno je težiti pravilnoj implementaciji trenutno važeće "Strategije razvoja energetike CG do 2025.godine" u kojoj su, pored ostalog, date smjernice za povećanje energetske efikasnosti, povećanje udjela energije dobijene iz obnovljivih izvora i uvažavanje zaštite životne sredine

Održiva gradnja je svakako jedan od značajnijih segmenata održivog razvoja koji uključuje:
- Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu;
- Energetsku efikasnost zgrada;
- Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata.

Energetski i ekološki održivo graditeljstvo teži:
- Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade;
- Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije;
- Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (sunce, vjetar, biomasa itd.);
- Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.
- Kao sistem protiv preterane insolacije koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, gradjevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju.
- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu.
- Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbijediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima

Energetska efikasnost se vezuje za primjenu energetski efikasnih uređaja koji imaju male gubitke prilikom transformacije jednog vida energije u drugi. Isto tako, oblasti energetske efikasnosti pripadaju i obnovljivi izvori u okviru potrošnje energije, odnosno oni izvori koji se ne priključuju na distributivnu elektroenergetsku mrežu, a koriste se u sektoru zgradarstva (biomasa, energija vjetra i sunčeva energija). To se prije svega odnosi na sisteme grijanja i hlađenja prostora, kao i zagrijavanje sanitarne vode. Osnovne mjere za povećanje i obezbjeđenje energetske efikasnosti se odnose na pravilan izbor omotača zgrade (krov, zidovi, prozori), grijanje objekata (kotlarnica, podstanica), regulaciju-položaj objekta i osvjetljenje i slično.
Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine je stvoriti preduslove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih objekata, a zatim i povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata. Prosječni stariji postojeći objekti godišnje troše 200-300 kWh/m² energije za grijanje, standardno izolovane kuće ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/m² i manje.
Nedovoljna toplotna izolacija dovodi do povećanih toplotnih gubitaka zimi, hladnih spoljnih konstrukcija, oštećenja nastalih vlagom (kondenzacijom) kao i pregrijavanja prostora ljeti. Posljedice su oštećenja konstrukcije, nekonforno i nezdravo stanovanje i rad. Zagrijavanje takvih prostora zahtijeva veću količinu energije što dovodi do povećanja cijene korišćenja i održavanja prostora, ali i do većeg zagađenja životne sredine. Poboljšanjem toplotno izolacionih karakteristika zgrade moguće je postići smanjenje ukupnih gubitaka toplote za prosječno 40 do 80%.
Primjena mjera za energetsku efikasnost kod postojeće izgradnje se definiše na osnovu utvrđene razlike između stvarnog stanja objekata i realnih potreba za energijom, a odnosi na sljedeće intervencije:
-poboljšanje toplotnih karakteristika objekta primjenom toplotne izolacije i zamjenom prozora, vrata,
-zamjenu ili poboljšanje sistema za klimatizaciju (grijanje, odnosno hlađenje),
-zamjenu ili poboljšanje termotehničkih sistema (priprema tople vode za grijanje i upotrebu u domaćinstvu i poslovnim prostorima),

-poboljšanje efikasnosti sistema električne energije (rasvjeta, kućni aparati),
-upotrebu obnovljivih izvora energije u okviru potrošnje.
Izbor pomenutih mjera se vrši na osnovu energetskog pregleda, koji ima za cilj potpuni uvid u stanje izgrađenih objekata, a potom i određivanje stvarnih energetskih potreba objekta na osnovu prikupljenih podataka i obrađenih parametara.
Za novoplaniranu izgradnju na području LSL, primjenjivati način projektovanja i izgradnje objekata sa niskim stepenom potrošnje energije, tzv. niskoenergetske i pasivne kuće "Zero-energy house". Osnovu ove arhitekture predstavlja upotreba obnovljivih vrsta energije (sunčeva energije, bio masa, energija vjetra) za grijanje objekata u zimskom periodu, odnosno smanjenje potrebe za hlađenjem prostorija tokom ljeta sprečavanjem upada sunčevog zračenja. Niskoenergetske građevine, a potom i takozvane pasivne kuće predstavljaju objekte u kojima je obezbijeđena prijatna temperatura, bez obzira na godišnje doba i spoljašnje klimatske uslove bez ugradnje zasebnog sistema grijanja, odnosno klimatizacije. Kod gradnje novih objekata je neophodno već u fazi idejnog projekta predvidjeti sve što je neophodno da se dobije kvalitetan i optimalan energetski efikasan objekat:

- Analizirati lokaciju, orjentaciju i oblik objekta
- Primijeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnjeg omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije
- Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od preteranog osunčanja. Kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbijediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima
- Rashladno opterećenje treba smanjiti putem mjera projektovanja pasivnih kuća. To može uključiti izolovane površine, zaštitu od sunca putem npr. brisoleja, konzolne strukture, ozelenjene nadstrešnice ili njihove kombinacije
- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrednosti za ovu klimatsku zonu
- Niskoenergetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju uzeti u obzir gde god je to moguće
- Kad god je to moguće, višak toplote iz drugih procesa će se koristiti za predgrijavanje tople vode za hotel, vile i dr.
- Održivost fotovoltaičnih ćelija treba ispitati u svrhu snabdijevanja niskonaponskom strujom za rasvjetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila.

Prilikom izbora lokacije za gradnju, u skladu sa mogućnostima, odabrati mjesto izloženo suncu, da nije u sjenci susjednih objekata i da je zaštićeno od jakih vjetrova. Objekte orjentisati prema jugu, a zatvoriti prema sjeveru, ograničiti dubinu objekta i omogućiti niskom zimskom suncu da prodre u njegovu unutrašnjost. Optimalan volumen objekta takođe pozitivno utiče na smanjenje toplotnih gubitaka. Prilikom projektovanja je takođe potrebno grupisati prostorije sličnih funkcionalnih zahtjeva i unutrašnje temperature, odnosno pomoćne prostore locirati na sjeveru, a dnevne na jugu. Optimalna toplotna zaštita je jedno od osnovnih načela energetski efikasne gradnje: pravilan izbor spoljašnjeg omotača objekta, obavezna toplotna izolacija krova, odnosno plafona prema negrijanom tavanskom prostoru i poda prema terenu, pravilan položaj otvora u spoljašnjim zidovima, čime se u velikoj mjeri sprečavaju toplotni gubici u toku niskih spoljašnjih temperatura.
Toplotni dobici od sunca sa znatnim procentom učestvuju u ukupnom energetskom bilansu objekata. Prilikom projektovanja potrebno je posebnu pažnju posvetiti zaštiti od pretjeranog osunčanja, kao i prihvatu sunca. Toplotna masa zida ili poda u južno orijentisanim prostorijama može akumulirati toplotnu energiju tokom dana i distribuirati je u okolne prostorije tokom noći. Pretjerano zagrijevanje tokom ljeta se može spriječiti sredstvima za

zaštitu od sunca, usmjeravanjem dnevnog svjetla, zelenilom, prirodnim provjetravanjem i slično. Rješenja koja treba primjenjivati sa ciljem zaštite od pretjeranog osvjetljenja su sljedeća:

- arhitektonska geometrija: zelenilo, tremovi, strehe, nadstrešnice, balkoni i dr;
- elementi spoljašnje zaštite od sunca: pokretni i nepokretni brisoleji, spoljašnje žaluzine, roletne, tende itd,
- elementi unutrašnje zaštite od sunca: roletne, žaluzine, zavjese;
- elementi unutar stakla za zaštitu od sunca i usmeravanja svjetla: holografski elementi, reflektujuća stakla i folije, staklo koje usmjerava svjetlo, staklene prizme i dr.

Iz prethodno navedenog slijedi zaključak: da bi se realizovalo energetski i ekološki održivo građenje neophodno je težiti smanjenju gubitaka toplote iz objekata, poboljšanjem toplotne zaštite spoljašnjih elemenata i povoljnijem odnosu površine i zapremine objekta, povećanju toplotnih dobitaka u zgradi povoljnijom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije, primjenom obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar), povećanjem energetske efikasnosti termoenergetskih sistema. Koristi od energetski efikasne gradnje su mnogostruke, a najviše se ogledaju kroz finansijske uštede na smanjenim računima za grijanje, hlađenje i električnu energiju, udobnije i kvalitetnije stanovanje i rad, duži životni vijek zgrade i veliki doprinos zaštiti okoline smanjenjem emisije štetnih gasova u okolinu.

5.7. Urbanističko-tehnički uslovi i smjernice za urbanističku regulaciju, uređenje terena i izgradnju objekata

5.7.1. Opšti uslovi za uređenje, građenje i obnovu

5.7.1.1. Opšti uslovi za parcelaciju

Opšta pravila za parcelaciju koja se koriste za parcelaciju u okviru prostornih / urbanističkih cjelina:

- Minimalnu površinu urbanističke parcele odrediti u skladu sa planiranom namjenom i pravilima izgradnje objekata.
- Urbanističku parcelu formirati na osnovu smjernica utvrđenih ovim planom, za svaku pojedinačnu zonu, odnosno namjenu.

U ovoj LSL parcele saobraćajnica definisane su analitičko-geodetskim elementima za obeležavanje.

U okviru planskih zona osnov za formiranje urbanističkih parcela su bile planirane saobraćajnice i namjene, uz maksimalno poštovanje imovinskih odnosa na zemljištu, gdje god je bilo moguće.

- Površina novoformirane urbanističke parcele ne može biti manja od planom zadate za određenu namjenu, odnosno zonu u kojoj se nalazi.
- Dozvoljeno je ukrupnjavanje parcela spajanjem dvije ili više parcela u jednu urbanističku parcelu, ili podjela velikih parcela na manje urbanističke parcele, u skladu sa uslovima iz ovog plana koji se odnose na najmanju površinu parcele za odgovarajuću namjenu, pri čemu se mora voditi računa da se ne dobije substandardna urbanistička parcela, a parametri se proračunavaju u odnosu na zakonom propisane maksimalne vrednosti, kao i da novoformirane urbanističke parcele imaju obezbjeđen pristup i namjenu planiranu ovim Planom.
- Spajanjem parcela važeća pravila izgradnje za planiranu namjenu i cjelinu se ne mogu mijenjati, a kapacitet se određuje u odnosu na zakonom propisane maksimalne vrijednosti.
- Urbanistička parcela (lokacija) za izgradnju ili rekonstrukciju objekata može se odrediti u skladu sa uslovima iz Plana i za dio urbanističke parcele čija površina ne može biti manja od 300m² (planom dozvoljene), nezavisno od vlasništva nad njenim preostalim dijelom, pod uslovom da je za istu obezbijeđen pristup s gradske saobraćajnice ili javnog puta.

▪ U okviru urbanističkih cjelina gdje je predviđena izgradnja internih kolskih pristupa parcelama, parcelaciju uskladiti sa rješenjem saobraćaja i na osnovu međusobnog dogovora korisnika parcela.

▪ Svaka urbanistička parcela mora imati obezbjeđen kolski pristup sa javne saobraćajnice ili javnog puta.

Urbanistička parcela je osnovna i najmanja jedinica građevinskog zemljišta. Urbanističke parcele su formirane od jedne ili više katastarskih parcela ili njihovih dijelova na način da zadovoljavaju uslove izgradnje propisane ovim planskim dokumentom.

Pri formiranju urbanističkih parcela naročito su uzeti u obzir postojeća katastarska parcelacija i vlasnički status parcela, posebno kada se radilo o već izgrađenim parcelama, a sa ciljem lakše sprovodljivosti plana.

Katastarske parcele na kojima se nalaze postojeći objekti i koje imaju obezbijeđen pristup na javni put, u najvećem broju slučajeva zadržane su kao urbanističke parcele, osim u slučaju potrebe trasiranja novih saobraćajnica. U slučajevima malih i nepravilnih katastarskih parcela, na kojima je nemoguće planirati izgradnju, parcele ili njihov dio, morao se pripojiti drugoj katastarskoj parceli kako bi ona postala jedinstvena urbanistička parcela, koja zadovoljava osnovne standarde.

Naročito se naglašava da je, s obzirom na nepostojanje zvaničnog digitalnog katastarskog plana u Upravi za nekretnine, parcelacija urađena na osnovu stanja na terenu i, za potrebe ove LSL, geodetski snimljenih objekata na terenu (geodetske podloge koju je Obrađivač ovom prilikom snimio i ovjerio u Upravi za nekretnine).

Veličina novoformiranih urbanističkih parcela prilagođena je planiranim namjenama. U tom smislu usvojene su i minimalne veličine parcela u zavisnosti od planirane namjene:

– mješovita namjena MN (stambeni i komplementarni ugostiteljski objekti-kuće za iznajmljivanje, turistički apartmani i sobe za iznajmljivanje, objekti za pružanje usluge hrane i pića i komercijalni sadržaji, kao komplementarna djelatnost) - minimum 400 m^2
– Turizam – hoteli T1: 15.000 m^2
– Turizam – turistička naselja / etno-sela T2: 1.500 m^2
– Turizam – planinarski dom T3: 900 m^2
– Turizam – kamp T3: 2.000 m^2

Broj objekata na parceli

Na jednoj urbanističkoj parceli može se graditi jedan ili više objekata koji predstavljaju prostorno-funkcionalne cjeline, uz poštovanje svih urbanističkih parametara i pravila izgradnje datih ovim planom.

Plan ostavlja mogućnost spajanja više urbanističkih parcela u jednu urbanističku parcelu uz slijedeće uslove:

- Urbanističke parcele koje se objedinjuju moraju da pripadaju istom tipu namjene, a time su im parametri i uslovi izgradnje isti;
- Objedinjavanjem više planom definisanih urbanističkih parcela u jedinstvenu novu urbanističku parcelu važeća pravila izgradnje za tu namjenu se ne mogu mijenjati a kapacitet izgradnje (BRGP) određuje se prema novoj površini (na osnovu zbira dvije ili više predhodnih UP) i u skladu sa indeksom izgrađenosti i zauzetosti, udijelom dijelatnosti i drugim urbanističkim parametrima datim za veću parcelu za tu namjenu i zonu.

Sve urbanističke parcele su geodetski definisane a analitičko-geodetski elementi za obilježavanje, za svaku pojedinačnu parcelu, dati su na grafičkom prilogu br.03-PLAN PARCELACIJE I REGULACIJE .

5.7.1.2. Opšti uslovi za regulaciju

Regulaciona linija
Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene. Rastojanje između dvije regulacione linije definiše profil saobraćajno infrastrukturnog koridora. Regulaciona linija (sa analitičko-geodetskim koordinatama) data je na grafičkom prilogu br. 03. PLAN PARCELACIJE I REGULACIJE .

Građevinska linija
Građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode, definisana grafički i numerički, do koje je dozvoljeno građenje. Ovim planom su definisane sve građevinske linije na urbanističkim parcelama, u okviru uslova za svaku pojedinačnu namjenu, odnosno zonu, (minimalne udaljenosti od regulacione linije i bočnih granica parcele). Građevinska linija koja je orijentisana prema javnoj površini je prikazana opisno i grafički na grafičkom prilogu broj 03. PLAN PARCELACIJE I REGULACIJE , dok su građevinske linije prema susjednim parcelama definisane opisno, za svaku pojedinačnu namjenu, ili zonu (kao udaljenosti u odnosu na granicu pripadajuće parcele).

Namjena parcele
Namjena parcele definiše se kroz osnovnu namjenu objekta i kroz djelatnosti koje su pored osnovne dozvoljene u objektu uz određene uslove.

Indeks zauzetosti
Indeks zauzetosti je količnik izgrađene površine objekta na određenoj parceli (lokaciji, bloku, zoni) i ukupne površine parcele izražene u istim mjernim jedinicama. Izgrađena površina je definisana spoljašnim mjerama finalno obrađenih fasadnih zidova i stubova u nivou novog – uređenog terena. Planom je definisana najveća dozvoljena zauzetost urbanističke parcele odnosno lokacije.

Indeks izgrađenosti
Indeks izgrađenosti je količnik ukupne građevinske bruto građevinske površine objekata i površine parcele (lokacije, bloka, zone) izražene u istim mjernim jedinicama. Računa se u skladu sa važećim standardima. Bruto građevinska površina objekta je zbir bruto površina svih nadzemnih etaža objekta, a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova. Bruto površina podzemnih etaža se uzima ili ne uzima u obzir zavisno od njezine namjene: ukoliko je namjena podzemnih etaža poslovna (trgovina, disko klub ili neka druga namjena čija funkcija opterećuje parcelu infrastrukturom) onda se u ukupnu bruto građevinsku površinu računa i površina podzemne etaže, ukoliko je namjena podzemne etaže garaža, podrum ili instalaciona etaža onda se njezina površina ne uračunava u ukupnu bruto građevinsku površinu. Planom je definisana najveća dozvoljena izgrađenost urbanističke parcele odnosno lokacije.

Vertikalni gabarit
Vertikalni gabarit objekta se definiše brojem etaža i/ili maksimalnim visinama iskazanim u metrima. Maksimalna visina označava mjeru koja se računa od najniže kote okolnog terena ili trotoara do najviše kote sljemena ili ravnoga krova. Vertikalni gabarit se definiše i za nadzemne i za podzemne etaže. Etaže se definišu njihovim nazivima koji proističu iz njihovoga položaja u objektu: podzemna etaža je podrum, a nadzemne etaže su suteren, prizemlje, sprat i potkrovlje).
Podzemna etaža je dio zgrade koji je u cjelini ispod zemlje. Podrum (P) je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne može nadvisiti relevantnu kotu terena 0,00 m, čiji je horizontalni gabarit definisan građevinskom linijom ispod zemlje i ne može biti veći od urbanističke parcele. Ako

se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena iz stava 2 ovog člana, smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.
Nadzemna etaža je dio zgrade koji je u cjelini ili djelimično iznad zemlje.
- Suteren (Sut) je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom na zemlji. Suteren može biti na ravnom i na denivelisanom terenu. Kod suterena na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1,00 m konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekta. Suteren na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterena na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1,00 m.
- Prizemlje ("P") je nadzemna etaža čija se visina odredjuje planom u zavisnosti od namjene. Z stambene objekte kota poda prizemlja je maksimalno 1,00m, a za poslovne objekte maksimalno 0,20m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.
- Sprat ("1" do "n") je nadzemna etaža iznad prizemlja.
- Potkrovlje (Pk) je dio zgrade ispod kosoga krova koji se koristi u skladu sa njezinom (ukupnom ili pretežnom) namjenom i funkcijom, a čija je svijetla visina na najnižem mjestu 1,2m (gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju).
Tavan je dio prostora bez nazidka, prostor ispod kosog ili lučnog krova, a iznad međuspratne konstrukcije posljednje etaže i može imati minimalne otvore za svjetlo i ventilaciju. Tavan nije etaža i ne služi za stanovanje, već se može koristiti samo za odlaganje stvari. Ukoliko krovna konstrukcija i visina sljemena omogućavaju organizovanje prostora tavana u svrhu stanovanja, taj prostor ulazi u obračun BRGP sa 100% i kao takav mora biti prepoznat u planiranim indeksima izgrađenosti za konkretnu parcelu.
Planom je definisana najveća dozvoljena spratost, odnosno visina objekata na urbanističkoj parceli odnosno lokaciji.
Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međuetažnih konstrukcija iznosi:
• za garaže i tehničke prostorije do 3,0 m;
• za stambene etaže do 3,5 m;
• za poslovne etaže do 4,5 m;
• izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4,5 m.
Spratne visine mogu biti i veće od navedenih visina ukoliko to iziskuje namjena objekta ili primjena posebnih propisa, s tim što visina objekta ne može biti veća od najviše dozvoljene propisane planom i urbanističko-tehničkim uslovima.

Maksimalno dozvoljeni kapacitet objekta definisan je površinom pod objektom i bruto građevinskom površinom objekta.
Površinu pod objektom čini zbir površina prizemlja svih objekata na urbanističkoj parceli.
Površine za obračun indeksa se obračunavaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjena površina, elemntima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br. 24/10 i 33/14), Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objeata ("Službeni list CG", br. 47/13) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6.

Uslovi za oblikovanje i izgradnju objekta
U zavisnosti od namjene objekta i ambijenta u kojem se gradi, po potrebi se definišu uslovi za oblikovanje: tip zgrade, zaštita kvalitetnih vizura, fasade: boje, istaci, balkoni, vrsta vrata i prozora, materijali krova: nagib krova i krovni pokrivač, smjer pružanja sljemena, krovni prozori, širina strehe, oluci i dr. uređenje parcele: ograde, popločanje, parkiranje, pristup na javnu površinu, pomoćni objekti: vrsta, veličina i položaj na parceli, komunalni priključci:

mjesta priključenja na vodovod, elektro i TK mrežu i mjesto priključenja na kanalizaciju ili mjesto za septičku jamu.

Nivelacija

Planirana nivelacija terena postavljena je u odnosu na nivelaciju ulične mreže iz koje proizilazi i nivelacija prostora za izgradnju objekata i uređenje prostora. Visinske kote na raskrsnicama ulica su bazni elementi za definisanje nivelacije ostalih tačaka koje se dobijaju interpolovanjem. Nivelacija svih površina je generalna, kroz izradu projektne dokumentacije ona se može preciznije i tačnije definisati u skladu sa tehničkim zahtjevima i rješenjima.

5.7.1.3. Opšti uslovi za izgradnju objekata

- Objekte na urbanističkoj parceli postavljati kao slobodnostojeće ili eventualno jednostrano uzidane, odnosno dvojne objekte u slučaju kada je parcela nedovoljne širine; dozvoljena je izgradnja objekta na granici parcele uz saglasnost vlasnika susjedne parcele.
- Otvaranje prozora stambenih i poslovnih prostorija na bočnim fasadama dozvoljeno je ukoliko je udaljenost od bočne granice parcele najmanje 5m za stanovanje, 10,0m za turističke sadržaje.
- Visina objekta je udaljenost od nulte kote do kote vijenca i ne smije biti veća od one koja je zadata za određenu zonu. Nulta (apsolutna) kota je tačka presjeka linije terena i vertikalne ose objekta.
- Kota poda prizemlja objekata može biti maksimum 1,6m viša od nulte kote. Kod objekata u čijem prizemlju se planira nestambena namena kota prizemlja može biti maksimalno 0,2m viša od kote trotoara, denivelacija do 1,6m savladava se unutar objekta.
- Nagib krovne ravni uskladiti sa klimatskim uslovima. Rješenjem kosih krovova obezbjediti da se voda sa krova objekta sliva na sopstvenu parcelu.
- U oblikovnom smislu novi objekti, kako poslovni i turistički, tako i stambeni treba da budu uklopljeni u okolni ambijent i to upotrebom kvalitetnih materijala i savremenim arhitektonskim rješenjima.
- Potreban broj parking mjesta obezbjediti u okviru urbanističke parcele.
- Minimalna širina internog kolskog prolaza je 2,5m.
- Pri izgradnji podzemnih etaža obratiti pažnju na nivo podzemnih voda i geotehničke preporuke,
- Obavezno ozelenjeti površinske parkinge i slobodne i manipulativne prostore.
- Dozvoljena je izgradnja pomoćnih objekata na parceli, ali u skladu sa zadatim urbanističkim parametrima koji se računaju za sve objekte na parceli.
- Ograda se postavlja na granice parcela. Živa ograda se postavlja u osovini građevinske parcele, a transparentna ograda na parceli koja se ograđuje.

Oblikovanje prostora i materijalizacija

Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom ili intervencijom na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinjeće se unaprijeđenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike predmetnog područja. Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja. Dozvoljena su i arhitektonska rješenja u kojima se polazeći od izvornih vrijednosti graditeljske baštine sredine, ne preuzimajući direktno oblike starih estetika, ostvaruju nove vrijednosti koje predstavljaju logičan kontinuitet u istorijskom razvoju arhitekture, interpretirajući tradicionalne elemente savremenim oblikovnim izrazom.

Objekti treba da eksponiraju jedinstven kontinuirani duh osnovne namjene lokacije bez nametanja akcentovanog arhitektonskog stava;

Planirani objekti treba svojim izgledom da eksponiraju istorijske i kulturne vrijednosti autentičnosti kraja;
Nije dozvoljena upotreba arhitektonskih detalja koji će da potisnu i zasjene staro neimarstvo kao i: alucobond, betonska galanterija (balustrade, žardinjere i ukrasi životinjskih i floralnih oblika, antički stubovi i stubići i sl.)
Fasade objekata kao i krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugrađeni.
U objektima u kojima se prizemlja koriste kao poslovni prostori isti enterijerski moraju biti obrađeni u skladu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i u skladu sa arhitekturom konkretnog objekta.
Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou.
Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pažnjom, posebno u okviru prostora gdje se predviđa veće okupljanje.
Rasvjetu prostora kolskih i pješačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvjetnim elementima, sa dovoljnim osvetljajem za potrebe normalne funkcije prostora.
Visine objekata su date kao spratnost objekata (broj nadzemnih etaža). Formiranje podkrovne etaže podrazumjeva izgradnju nadzidka visine najveće visine 1,60m. Potkrovlja su planirana isključivo u granicama gabarita objekata (bez erkera i dubokih streha).

Za sve novoplanirane objekte kod kojih se nadgrađuje puna etaža obavezni su kosi dvovodni ili četvorovodni krovovi, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni prema propisima za ovo podneblje i u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Gde postoje tehničke mogućnost, pored planiranih, ostavlja se mogućnost za korišćenje podkrovnih prostora u nepromjenjenom spoljnjem gabaritu objekta (ukoliko su veliki rasponi objekta uslovili visok tavanski prostor i sl.)
Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama u skladu sa uslovima datim u poglavlju Pejzažna arhitektura.
Ograde oko parcele i kapije, kao elemente arhitekture objekta i uređenja dvorišta pažljivo osmisliti i uskladiti sa opštom slikom objekta i okoline. Način ograđivanja i vrsta ograde prema uslovima datim za pojedine namjene. Oblik i dizajn ograde uskladiti sa odgovarajućim elementima objekta i kapije.
Projekat objekta i uređenje parcele prema ulici raditi prema urbanističko – tehničkim uslovima.
Sve priključke raditi prema UTU iz plana i uslovima priključka dobijenim od nadležnih komunalnih organizacuja.
Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima.

5.7.2. Urbanističko - tehnički uslovi za postojeće objekte

Pod postojećim objektima se podrazumjevaju svi zatečeni objekti na terenu koji su evidentirani na topografsko-katastarskoj podlozi snimljenoj za potrebe izrade ovog Plana. Uvidom na terenu konstatovano je da postoje izgrađeni objekti na terenu a da nisu evidentirani u postojećim zemljišnim knjigama i katastru, te je tokom izrade ove LSL podloga snimljena i u LSL se nalaze svi objekti koji su evidentirani i snimljeni tokom ljeta 2017.godine.

- Uslovi pod kojima se objekti zadržavaju ili ruše

Ovim planom zadržani su svi zatečeni objekti, nevezano za njihov legalitet, koji se nalaze u zonama planiranim za izgradnju, ukoliko ne ometaju izgradnju saobraćajne i komunalne infrastruktre, a u skladu sa planiranom namjenom (stanovanje, mješovite namjene, turistički

sadržaji...) i uslovima ovog plana navedenim u poglavlju 5.9. Smjernice za tretman neformalnih objekata i naselja.
Ostali objekti, iako su prekoračili maksimalne parametre mogu se legalizovati u skladu sa uslovima ovog plana (poglavlje: 5.9. Smjernice za tretman neformalnih objekata i naselja).
Zadržavaju se i oni postojeći objekti koji su dobrog boniteta, uz dozvoljene intervencije u vidu dogradnje i nadziđivanja do maksimalnih dozvoljenih parametara, odnosno rekonstrukcije ili sanacije, ukoliko ne zadovoljavaju osnovne tehničke propise (statika, geomehanika kvalitet izgradnje), u skladu sa poglavljem 5.9. Smjernice za tretman neformalnih objekata i naselja.

- Urbanističko - tehnički uslovi za intervencije na postojećim objektima

Za postojeće objekte se planira sljedeće:
- mogućnost prenamjene pomoćnih prostorija, dijelova stambenih prostorija ili cijelih objekta u djelatnosti koje neće biti u sukobu sa stanovanjem i na taj način umanjiti kvalitet životne sredine,
- potrebe za parkiranjem rješavati na sopstvenoj parceli u skladu sa normativima za datu namjenu, ili (ukoliko ne postoje prostorne mogućnosti na parceli) ovo pitanje se može riješiti u okviru druge urbanističke parcele u cjelini, odnosno javnog parkinga,
- ukoliko nije moguće smjestiti garažni prostor u okviru gabarita postojećeg objekta, a u tu svrhu dozvoljena je izgradnja aneksa - garaže u skladu sa uslovima iz ovog plana,
- podrumski prostor koristiti samo za pomoćne namjene (garaže, ostave, radionice, grijanje),
- promjenu namjene postojećih objekata je moguće izvesti uz prethodnu konsultaciju svih zakona i normativa iz oblasti zaštite prostora i ispunjenje svih komunalnih uslova,
- obradu fasada predvidjeti od prirodnih autohtonog kamena i maltera bijele ili druge pastelne (svijetle) boje. Afirmisati upotrebu prirodnih materijala, što podrazumjeva upotrebu kamena u obradi fasada, drveta za izradu pergola, sjenila na terasama, ograda, mobilijara, škura na prozorima i sl.
- planirati energetski efikasnu gradnju,
- pejzažno uređenje parcele bazirati na potpunoj povezanosti sa okolnim prostorom, kako estetski, tako i funkcionalno, a pri uređenju prednost dati autohtonim botaničkim vrstama i zatečenoj vegetaciji.

Postojeći objekti koji prelaze novoplanirane regulacione linije
Ovim planom je za potrebe formiranja koridora budućih saobraćajnica predviđeno rušenje samo nekoliko pomoćnih objekata koji ometaju izgradnju ulica u skladu sa Planom.
Objekti koji su predviđeni za rušenje biće uklonjeni tek kad se steknu uslovi za privođenje prostora definisanoj namjeni. Za ove objekte važe sledeća pravila:
- objekti se ne mogu legalizovati,
- dozvoljeno je tekuće održavanje i sanacija objekata, ukoliko ne postoji drugi zakonski osnov za rušenje (npr. bespravna gradnja), do privođenja zemljišta namjeni u smislu realizacije saobraćajnica.

Postojeći objekti koji ne prelaze novoplanirane regulacione linije
Za intervencije na ovim objektima važe sljedeća pravila:
- Objekti se mogu legalizovati u skladu sa poglavljem 5.9. Smjernice za tretman neformalnih objekata..
- Objekti se mogu zamjeniti novim, prema uslovima iz ovog plana.
- Mogu se vršiti rekonstrukcija, dogradnja i adaptacija objekata do kapaciteta i građevinskih linija planiranih ovim Planom i u skladu sa pravilima građenja.
- Postojeći objekti koji pri izgradnji nijesu obezbjedili neophodan broj parking mjesta prema ostvarenim kapacitetima potrebno je da u okviru svoje parcele, prema raspoloživim prostornim mogućnostima na slobodnoj površini ili u okviru objekta podzemne ili prizemne etaže,

organizuju parking prostor. Tamo gdje realno nema uslova parkiranje treba usloviti na UP ili na javnim površinama za parkiranje, u skladu sa Odlukom Opštine
• U okviru postojećih stambenih objekata dozvoljena je prenamjena prizemlja iz stanovanja u poslovanje a u skladu sa namjenom planiranom ovim Planom.

Uslovi za dogradnju i nadogradnju postojećih objekata
Planom je predviđena mogućnost dogradnje i nadogradnje osnovnih objekata u skladu sa smjernicama plana. Planom su za svaku urbanističku parcelu, bilo da se na njoj nalazi postojeći objekat ili je planirana za izgradnju novih objekata, definisani osnovni urbanistički parametri i maksimalni kapaciteti izgradnje. Planirani kapaciteti na parceli (BGP, indeks izgrađenosti i zauzetosti) odnose se zbirno na sve objekte i sadržaje na parceli (stambene objekte, pomoćne objekte, natkrivene parkinge...). Plan ne prepoznaje pojedinačne pomoćne objekte, već se zadate vrijednosti urbanističkih parametara odnose na urbanističku parcelu kao cjelinu.
• Dogradnja postojećih i završetak započetih objekata vrši se uz striktno poštovanje planskih parametara i građevinskih linija, kao i ostalih UTU uslova definisanih za pojedine namjene.
• Sve postojeće objekte moguće je dograditi i nadograditi do kapaciteta definisanih ovim Planom za pojedinačne tipove stambene izgradnje (BGP, spratnost objekta, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti parcele), uz prethodnu obaveznu provjeru statičke stabilnosti objekta.
• Ukoliko se na jednoj urbanističkoj parceli nalazi dva ili više postojećih stambenih objekata, planom se oni zadržavaju i dozvoljena je njihova dogradnja i nadogradnja uz uslov da zbirno ne premaše ukupan planirani kapacitet parcele.
• Prije zahtjeva za izdavanje rješenja za intevenciju na postojećem objektu potrebno je provjeriti statičku stabilnost objekta, geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji.
• Ukoliko novoplanirane građevinske linije sijeku postojeći objekat, dogradnja se može vršiti samo do definisane građevinske linije, a i nadogradnja se može vršiti nad celim objektom u okviru planiranih ostalih urbanističkih parametara. Sve vrste intervencija u ovom smislu moraju se vršiti u skladu sa pravilima izgradnje objekata definisanim za pojedine tipove stambene izgradnje, a koji se odnose na minimalna rastojanja, rješavanje parkiranja i ozelenjavanje parcele.
– Dogradnja objekata je moguća samo do naznačene građevinske linije. Za dograđene objekte važe sva pravila kao i za nove objekte. Dogradnja uslovljava obijezbjeđivanje odgovarajućeg broja parking mjesta za nove kapacitete (stambene ili poslovne jedinice) prema navedenim pravilima. Dograđeni dio objekta ne smije da predstavlja smetnju u funkcionisanju postojećeg djela objekta, kao i objekata na susjednim parcelama. Dogradnja elemenata komunikacija – stepeništa, dozvoljava se kod svih tipova objekata pod uslovom da predmetna intervencija ne ugrožava funkcionisanje i statičku stabilnost postojećeg objekta i objekata na susjednim parcelama. Svi elementi vertikalnih komunikacija moraju biti zaštićeni od spoljnih uticaja.
– Nadogradnja (nadziđivanje). Sve postojeće objekte je moguće nadzidati do limitirane visine za nove objekte ukoliko to dozvoljavaju statički uslovi i ukoliko su urbanistički parametri usklađeni sa Planom definisanim parametrima za datu zonu. Krovni pokrivač predvidjeti u skladu sa lokalnim klimatskim prilikama sa nagibom krova.
Maksimalna visina nadzitka potkrovne etaže pri izgradnji klasičnog krova je 1,6m (računajući od poda potkrovne etaže do preloma krovne kosine). Ukoliko se nadziđivanjem potkrovlja, odnosno pretvaranjem tavana u stambeni prostor planiraju nezavisne stambene jedinice, a ne proširenje postojećih stanova, obezbjediti za jedan novi stan jedno parking mjesto na parceli ili na javnom parking prostoru (u skladu sa važećim propisima).
Radovi na postojećem objektu, što važi i za izgradnju novih objekata:
• ne smiju ugroziti način korišćenja predmetnog i susjednih objekata,

- ne smiju ugroziti stabilnost objekta na kome se izvode radovi, kao ni susjednih objekata, sa aspekta geotehničkih, geoloških i seizmičkih karakteristika tla i statičkih i konstruktivnih karakteristika objekta, u svemu prema važećim propisima za izgradnju objekata,
- ne smiju ugroziti životnu sredinu, prirodna i kulturna dobra.

Uslovi za postojeće pomoćne objekte
• Nije dozvoljeno nadziđivanje pomoćnih objekata.
• Nije dozvoljena promjena namjene pomoćnog objekta u stambeni ili poslovni objekat

Postojeće pomoćne objekte tretirati u skladu sa Opštinskom Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata.

5.7.3. Opšti uslovi za rekonstrukciju objekata

Rekonstrukcija objekata podrazumjeva:
- sanaciju dotrajalih konstruktivnih djelova objekata,
- adaptaciju objekata u smislu promjene namjene dijela objekta,
- podjelu ili spajanje pojedinih funkcionalnih djelova objekta i
- zamjenu instalacija, uređaja, postrojenja i opreme.

Rekonstrukcija se dozvoljava u okviru postojećeg gabarita, bez mogućnosti proširenja. Dozvoljava se prenamjena postojećeg stambenog prostora i pomoćnih prostora u objektu u poslovni prostor. Predviđa se takođe, postepeno aktivaranje stambenih prizemlja i njihovo pretvaranje u poslovni prostor – prvenstveno u svrhe osnovne turističke namjene Planskog područja, odnosno za sadržaje i usluge namjenjene turistima i stanovništvu. Dozvoljava se prenamjena postojećih tavanskih prostora i pomoćnih prostora u objektu u nezavisne stambene jedinice, adaptiranjem u korisni stambeni ili stambeno radni prostor (atelje i sl).

5.7.4. Zabranjena gradnja

Na području LSL, nije dozvoljena:
- izgradnja ili bilo kakva promjena u prostoru koja bi mogla da naruši stanje životne sredine;
- izgradnja objekata i namjena koje mogu da ometaju obavljanje javnog saobraćaja i pristup objektima i parcelama;
- izgradnja koja bi mogla da naruši ili ugrozi osnovne uslove življenja susjeda ili sigurnost susjednih objekata;
- izgradnja na javnim površinama.

Ski-centru ili trećim licima je zabranjena izgradnja ili postavljanje objekata bilo koje vrste, koji nijesu u funkciji žičare, na rastojanju do 12 metara sa obije strane spoljnjeg užeta, kod šinskih žičara do 12 metara sa obije strane spoljnjih šina, kao i do 12 metara od svakog staničnog objekta (zona zabrane gradnje).

5.7.5. Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju novih objekata

U okviru granica plana, izgradnja novih objekata vrši se u skladu sa kapacitetima i urbanističko-tehničkim uslovima gradnje koji su definisani u daljem tekstu za svaku od planiranih namjena pojedinačno.

Za realizaciju i izgradnju pojedinih namjena, pored UTU iz poglavlja 5.7.5. obavezno je koristiti i Opšte uslove za uređenje, građenje i obnovu koji su opisani u poglavlju 5.7.1.

- *TURIZAM I UGOSTITELJSTVO*

Primarni turistički objekti za pružanje usluge smještaja:

Hotel & resort (T1) – kategorije od 3* do 5*, na atraktivnoj lokaciji, pored smještajnog dijela obuhvata i druge sadržaje za sport i rekreaciju, zabavu, šoping, konferencije i sl. (welness/spa, zimski, kongresni, zdravstveni itd.)
Pored osnovne namjene mogući su sadržaji rekreacije i sporta, rekreativno-zabavni, komercijalni i kulturni sadržaji, javne službe i usluge, kao i saobraćajna i tehnička infrastruktura.
Objekte u funkciji T1 hoteli kao i komplementarne sadržaje postaviti u okviru zadate zone gradnje. Van zone gradnje mogu se naći elementi parternog uređenja, saobraćajnice, staze, parkinzi i sl.

- Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0.2
- Maksimalni indeks izgrađenosti 0.6
- Maksimalna spratnost je: tri nadzemne etaže, uz mogućnost izgradnje podrumske ili suterense etaže, a u skladu sa konfiguracijom terena.
- Udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 50% u osnovnom objektu
- Ako se u suterenskim i podrumskim etažama organizuje garažiranje ili pomoćne i tehničke prostorije iste ne ulaze u obračun BRGP.
- Parkiranje za potrebe turističkih sadržaja najvećim djelom obezbjediti u okviru parcela a ostatak u okviru javne saobraćajne površine u turističkom naselju.
- Kroz ambijentalnu izgradnju u oblikovanju objekata i primjeni materijala težiti likovnom saglasju i kontinuitetu sa starom gradnjom i obaveznu upotrebu prirodnih materijala. Kontinuitet ostvariti korišćenjem različitih arhitektonskih pristupa i postupaka. Moguće je uvođenje savremenih materijala i oblikovnih elemenata sa osloncem na tradicionalnu gradnju.
- Ograđivanje je moguće živom zelenom ogradom, drvenom ogradom visine do 1.4m (od autohtonih materijala). Ograđivanje ukomponovati u celokupno parterno uređenje i ozelenjavanje prostora. Moguće je formiranje i drugih tipova ograda u skladu sa organizacijom u tradicionalnom maniru, a sve u skladu sa prirodnim okruženjem i stvaranjem uslova za bezbjedno funkcionisanje čitavog naselja.

Turističko naselje (T2) - kategorije od 3* do 4*, u okviru više odvojenih funkcionalnih građevinskih jedinica obuhvata objekte za smještaj, restoran, manje sportske terene i druge vidove rekreacije za odrasle i djecu.
Pored osnovne namjene mogući su rekreativno-zabavni sadržaji, komercijalni i kulturni sadržaji, javne službe i usluge, kao i saobraćajna i tehnička infrastruktura.
Objekte u funkciji turističkih sadržaja kao i komplementarne sadržaje postaviti u okviru zadate zone gradnje. Van zone gradnje mogu se naći elementi parternog uređenja, saobraćajnice, staze, parkinzi i sl.

- Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0.2
- Maksimalni indeks izgrađenosti 0.6
- Maksimalna spratnost je: tri nadzemne etaže, uz mogućnost izgradnje podrumske ili suterenske etaže, a u skladu sa konfiguracijom terena.
- Udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 30% u osnovnom objektu
- Ako se u podrumskim etažama organizuje garažiranje ili pomoćne i tehničke prostorije iste ne ulaze u obračun BRGP.
- Parkiranje za potrebe turističkih sadržaja najvećim djelom obezbjediti u okviru parcela a ostatak u okviru javne saobraćajne površine u turističkom naselju.

- Kroz ambijentalnu izgradnju u oblikovanju objekata i primjeni materijala težiti likovnom saglasju i kontinuitetu sa starom gradnjom i obaveznu upotrebu prirodnih materijala. Kontinuitet ostvariti korišćenjem različitih arhitektonskih pristupa i postupaka. Moguće je uvođenje savremenih materijala i oblikovnih elemenata sa osloncem na tradicionalnu gradnju.
- Ograđivanje je moguće živom zelenom ogradom, drvenom ogradom visine do 1.4m (od autohtonih materijala). Ograđivanje ukomponovati u celokupno parterno uređenje i ozelenjavanje prostora.

Etno-selo (T2) - u zoni 2 Štedim – Kaluđerski Laz - postojeći katuni (Dubovački stanovi na Štedimu, u prvom redu) koji kroz revitalizaciju / rekonstrukciju prerastaju u etno-selo, cjelinu izgrađenu i uređenu u tradicionalnom i autentičnom stilu.

- Pored osnovne namjene mogući su rekreativni sadržaji, prodavnice i zanatske radnje komercijalni i kulturni sadržaji, kao i ugostiteljski objekti i usluge, kao i saobraćajna i tehnička infrastruktura.

Objekte u funkciji etno sela postaviti u okviru tipične ambijentalne cjeline predmetne namjene i tretirati kao jedinstveni prostor.

- Maksimalna spratnost je: dvije nadzemne etaže, a u skladu sa konfiguracijom terena.
- Parkiranje za potrebe etno sela obezbjeđeno je u okviru javne saobraćajne površine u turističkom naselju.
- Planirani objekti treba svojim izgledom da eksponiraju istorijske i kulturne vrednosti autentičnosti kraja a kroz ambijentalnu izgradnju u oblikovanju objekata i primjeni materijala težiti likovnom saglasju i kontinuitetu sa starom gradnjom i obaveznu upotrebu prirodnih materijala.
- Nije predviđeno ograđivanje.

Planinarski dom (T3) na Štedimu ispod vrha Ašte (u izgradnji), na lokaciji Brahim breg ispod odseka Hajle i na Bandžovu (postojeći) - minimalno treba da sadrži recepciju, zajedničku trpezariju sa kuhinjom, zajedničke toalete i kupatila, a ovoj ponudi se pridružuje i postojeći restoran "Dermandoo" u naselju Bandžov.

Objekte u funkciji T3 Planinarski dom postaviti u okviru zadate zone gradnje. Van zone gradnje mogu se naći elementi parternog uređenja, staze, česme, parkinzi i sl.

- Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0.15-0.25
- Maksimalni indeks izgrađenosti 0.4-0.45
- Maksimalna spratnost je: tri nadzemne etaže, uz mogućnost izgradnje podrumske etaže, a u skladu sa konfiguracijom terena.
- Udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 50% u osnovnom objektu
- Parkiranje za potrebe planinarskog doma obezbjediti u okviru parcela a ostatak u okviru javne saobraćajne površine u turističkom naselju.
- Kroz ambijentalnu izgradnju u oblikovanju objekata i primjeni materijala težiti likovnom saglasju i kontinuitetu sa starom gradnjom i obaveznu upotrebu prirodnih materijala. Kontinuitet ostvariti korišćenjem različitih arhitektonskih pristupa i postupaka.
- Ograđivanje je moguće živom zelenom ogradom, drvenom ogradom visine do 1.4m (od autohtonih materijala). Ograđivanje ukomponovati u cjelokupno parterno uređenje i ozelenjavanje prostora.

Kamp (T3) - moguće uređenje dvije manje lokacije na (po jedna na Štedimu i Bandžovu), opremljene osnovnim infrastrukturnim objektima i uređene u skladu sa zakonom.

U sklopu kompleksa kampa dozvoljena je izgradnja centralnog objekta .

Pored centralnog objekta dozvoljena je izgradnja i drugih, manjih pratećih objekata, sanitarnih blokova, nadstrešnica, vodeći računa o postojećoj valorizaciji stabala i slobodnim površinama

Spratnost objekata: - spratnost objekata je do P+0.

Vrsta objekata s obzirom na način izgradnje je: - slobodnostojeći (objekat ne dodiruje ni jednu liniju građevinske parcele).
Uređenje površina: kampovi su oblikovani planski prostori sa raspoređenom vegetacijom i sadržajima, opremljeni potrebnom infrastrukturom
Kampovi imaju uređen prilaz i određena parking mjesta za motorna vozila i uređene zelene površine za smještaj opreme za boravak.
U ukupnom bilansu površine kompleksa, aleje, putevi, platoi i staze treba da zauzmu do 20% površine. Najmanje 40% površine kompleksa treba da bude pod zelenilom.
Izbor preovlađujućih vrsta drveća i šiblja treba da odgovara prirodnoj potencijalnoj vegetaciji.
Ograđivanje: kamp kao „ugostiteljski objekat“ za smještaj na otvorenom mora da bude ograđen prirodnom ili vještačkom ogradom.

- *MJEŠOVITA NAMJENA (STANOVANJE, i KOMPLEMENTARNI TURISTIČKO UGOSTITELJSKI SADRŽAJI)*

U okviru mješovite namjene mogu se graditi objekti u funkciji stanovanja kao i ugostiteljstvo i djelatnosti koje ne predstavljaju smetnju stanovanju i od kojih nijedna nije preovlađujuća.
Djelatnosti koje se mogu naći u okviru ove namjene su trgovina, sport i rekreacija, objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja obuhvaćenog planom, ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista, manji privredni objekti/magacini, ili ekonomski objekti u funkciji prerade poljoprivrednih proizvoda agroproizvodnje koji ne predstavljaju bitniju smetnju pretežnoj namjeni, objekti komunalnih servisa koji služe potrebama stanovnika područja.

- Objekte postavljati kao slobodnostojeće na parceli.
- Spratnost objekata je maksimalno dvije nadzemne etaže, uz mogućnost organizacije podrumske etaže.
- Maksimalni Indeks zauzetosti 0.15
- Maksimalni indeks izgrađenosti 0,3
- Sve nove objekte postavljeti u okviru zadate zone gradnje
- Ukoliko se u podrumskim odnosno suterenskim etažama organizuje parkiranje ili pomoćne prostorije (tehničke prostorije, kotlarnica isl.) iste ne ulaze u obračun indeksa izgrađenosti parcele.
- Potreban broj parking mesta obezbjediti u okviru parcele.
- Ograđivanje je moguće drvenom ogradom visine do 1.4m (od autohtonih materijala) ili živom zelenom ogradom koja je u funkciji parternog uređenja, a u skladu sa organizacijom parcele i potrebama korisnika.
- Prilikom izbora materijala koristiti materijale koji su korišćeni u tradicionalnoj arhitekturi, koje treba ukomponovati sa savremenim materijalima i oblikovanjem koje će se takođe zasnivati na tradicionalnoj arhitekturi.

- *SPORT I REKREACIJA*

Površine za sport i rekreaciju (SR) su površine koje su namijenjene prvenstveno razvoju sadržaja koji se odnose na sport i rekreaciju i predstavljaju dopunu turističkim sadržajima. Dozvoljeni su objekti koji se ambijentalno uklapaju u pejzaž i to objekti otvorenog ili zatvorenogb tipa,: sportski tereni (tenis, odbojka, košarka i sl), biciklističke i planinarske staze, avantura park, zip-lajn, džip reli, trim staze, staze za jahanje konja sa pratećim zatvorenim prostorima, - uslužni objekti (kafei, svlačionice, vidikovci itd.) i objekti i oprema visinskog transporta

- Objekte i sportske terene postaviti u okviru zadate zone gradnje.
- Objekte postavljati kao slobodnostojeće, locirane u skladu sa organizacijom ostalih sadržaja sporta i rekreacije i oblikovno ih uklopiti u opštu sliku kompleksa i okruženja.
- Najmanja udaljenost objekta od granice parcele – 1/2 visine objekta, (važi i za montažne objekte – balone),
- Objekat se može graditi na granici parcele uz obaveznu saglasnost susjeda (vlasnika parcele na čijoj granici se gradi),
- Spratnost objekata je 1nadzemna etaža. objekti vertikalnog transporta imaju visinu u skladu sa tehnološkim rješenjem, sportski objekti mogu biti maksimalne visine do 12m uz mogućnost organizacije i suterenske odnosno podrumske etaže.
- Maksimalni Indeks zauzetosti 0.01 -0.1
- Maksimalni indeks izgrađenosti 0.01.-0.1
- Nije predviđeno ograđivanje
- planirati energetski efikasnu gradnju,
- pejzažno uređenje bazirati na potpunoj povezanosti sa okolnim prostorom, kako estetski, tako i funkcionalno, a pri izboru hortikulturnog rješenja prednost dati autohtonim botaničkim vrstama i zatečenoj vegetaciji.

➢ *REVITALIZACIJA KATUNA I IZGRADNJA NOVIH KATUNA*

Pravila građenja za objekte za potrebe poljoprivrednog domaćinstva - katune

Uslovi za revitalizaciju postojećih i izgradnju novih katuna (katuna u funkciji poljoprivredne proizvodnje), kao i za rekonstrukciju postojećih, odnosno uslovi za izgradnju i rekonstrukciju objekata za potrebe poljoprivrednog domaćinstva, izdavaće se na osnovu uslova iz ove LSL i uslova za zaštitu životne sredine. Prostornih ograničenja u smislu maksimalne veličine površine parcele za katun nema.
Za potrebe poljoprivrednog domaćinstva, na katunu, dozvoljena je izgradnja:
- porodičnog stambenog objekta, sa mogućim ugostiteljskim sadržajima u etno-stilu,
- pomoćnog objekta uz stambeni objekat (garaža za putničko vozilo, ostava hrane za sopstvene potrebe, sušnica, pušnica, podrum, ograda, vodonepropusna septička jama, trafostanica i sl.),
- ekonomskog objekta (staklenik, stočna staja, đubrište, poljski wc i sl.),
- pomoćnog objekta uz ekonomski objekat (magacin hrane za životinje, magacin poljoprivrednih proizvoda, šupa za smještaj poljoprivredne mehnizacije i sl.),
- poslovnog objekta (objekat za hranu, piće i smještaj za potrebe organizovanja turističke ponude na katunu, samo ako postoji i poljoprivredna proizvodnja na katunu),
- objekata/površina za sport i rekreaciju (za sopstvene potrebe ili za potrebe organizovanja turističke ponude,
- skladišnog objekta (objekat za skladištenje poljoprivrednih proizvoda za sopstvene potrebe: povrća, voća, žitarica, proizvoda životinjskog porekla i sl.).

Obavezno je obezbjeđivanje sanitarno-veterinarskih, higijensko-tehničkih, ekoloških, protivpožarnih i drugih uslova za život na katunu.
Minimalna veličina parcele za izgradnju novog katuna je 2500m^2. Katun mora biti minimalno komunalno opremljen: pristupni put, sanitarna voda iz seoskog vodovoda ili sopstvenog bunara ili mjesta napajanja vodom za piće, vodonepropusna septička jama, obezbeđeno snabdevanje električnom energijom.
Parcele se mogu ograđivati transparentnom ogradom visine maksimalno 2,2m. Ograda i stubovi ograde se postavljaju na udaljenosti od minimum 1,0m od međne linije, izuzetno i manjoj, ukoliko se pribavi saglasnost susjeda. Nije dozvoljena izgradnja stambenog objekta

kao ni pomoćnog objekta uz stambeni objekat bez uslova za izgradnju ekonomskog objekta i pomoćnog objekta uz ekonomski objekat (ako isti ne postoje na parceli).
Prilikom izbora materijala koristiti materijale koji su korišćeni u tradicionalnoj arhitekturi - drvo i kamen, uz korišćenje elemenata tradicionalne arhitekture objekata katunskih naselja područja Štedima i Hajle.
Revitalizacija postojećih katuna i izgradnja novih u vizuelnom smislu mora poštovati pejzažne karakteristike kraja i ambijent katunskih naselja, te treba poštovati forme i izgled objekata i pejzažnog uređenja (travnata vegetacija oko objekata, ali i na krovovima objekata).

5.7.6.Urbanističko-tehnički uslovi za uređenje saobraćajnih površina

- ***Uslovi za organizaciju saobraćajnica***

Ovim Planom su utvrđene saobraćajne površine koje su uslov za prostorni razvoj, organizaciju i razmještaj sadržaja u okviru ovog područja. Prilikom rekonstrukcije postojećih saobraćajnica kao i projektovanja novih, projektant je dužan da poštuje važeće standarde i tehničke propise, norme i odluke vezane za planirane saobraćajnice i elemente poprečnih i podužnih profila saobraćajnica.Planirana saobraćajna infrastruktura prikazana je u grafičkom prilogu br.04 .
U nivelacionom smislu obavezno je pridržavati se propisa za rang novih saobraćajnica. Regulacioni prostor svih saobraćajnica mora služiti isključivo osnovnoj namjeni - neometanom odvijanju javnog, komunalnog, snabdjevačkog, individualnog i pješačkog saobraćaja, kao i za smještaj komunalnih instalacija.
Trase planiranih saobraćajnica u situacionom i nivelacionom planu prilagoditi terenu i kotama izvedenih saobraćajnica sa odgovarajućim padovima.

Vertikalno rješenje – niveletu saobraćajnica raditi na osnovu visinskih kota koje su date na raskrsnicama saobraćajnica u grafičkom prilogu, a služe kao orijentacija prilikom izrade Idejnih i Glavnih projekata. Vertikalna zaobljenja nivelete izvesti u zavisnosti od ranga saobraćajnice, odnosno računske brzine. Novoplanirane saobraćajnice izvesti sa maksimalnim podužnim nagibom 12%. Poprečne nagibe kolovoza i trotoara projektovati kao jednostrane sa padom 2.5% (2%). Parkinge raditi sa poprečnim padom 2 – 4%.
Ulazak u garaže predvidjeti sa pristupnih saobraćajnica rampom sa maksimalnim podužnim nagibom od 12% za otkrivene i 15% za natkrivene rampe. U okviru garaže predvidjeti pristupne saobraćajnice sa min. širinom od 5.5m i parking mjestima standardnih dimenzija 2.5x5.0m za upravno parkiranje.

Kolovoz kod svih saobraćajnica izvesti sa zastorom od asfalta. Trotoare, izdvojene pješačke staze i parkinge raditi sa zastorom od betonskih poligonalnih ploča, kamenih ploča i asfalta. Na pješačkim prelazima (rampe) i ulazima u kompleks oivičenja raditi od oborenih ivičnjaka ili bez ivičnjaka.
Kolovoznu konstrukciju za sve saobraćajnice sračunati na osnovu ranga saobraćajnice, odnosno pretpostavljenog saobraćajnog opterećenja za period od 20 godina i geološko geomehaničkog elaborata, koji daje podatke o nosivosti posteljice, prirodnog terena.Nivelaciju planiranih kolskih i pješačkih površina uskladiti sa okolnim prostorom i sadržajima kao i sa potrebom zadovoljavanja efikasnog odvodnjavanja atmosferskih voda.
Duž saobraćajnica obezbijediti propisno odvodnjavanje voda sa kolovoza putem slivnika i cjevovoda do kanalizacije.

Površine za mirujući saobraćaj, zbog specifičnih uslova održavanja u zimskom periodu, na otvorenim parkiralištima raditi sa zastorom od asfalta ili asfalt-betona.Pri projektovanju parkirališta voditi računa o njihovom uklapanju u postojeći ambijent, u smislu ostavljanja dovoljno prostora za ozelenjavanje između lamela sa parking mjestima i po obodu parkirališta.

Na mjestima pješačkih prelaza upustiti ivičnjake na trotoarima u nivou kolovoza radi omogućavanja nesmetanog saobraćaja kolica za hendikepirana lica.
Uraditi kvalitetnu rasvjetu svih saobraćajnica i saobraćajnih površina.
Oivičenje kolovoza, pješačkih površina i parkirališta izvesti ugradnjom betonskih prefabrikovanih ivičnjaka.

Sve elemente poprečnog profila koji se međusobno funkcionalno razlikuju odvojiti odgovarajućim elementima, kao i postaviti odgovarajuću saobraćajnu signalizaciju (horizontalna i vertikalna). Horizontalnu, vertikalnu i turističko-informativnu saobraćajnu signalizaciju uraditi u skladu sa odredbama Zakona o bezbijednosti saobraćaja na putevima.
Prilikom izrade Glavnih projekata saobraćajnica obavezan sastavni dio je Projekat saobraćajne signalizacije.

Pre izvođenja saobraćajnica izvesti svu potrebnu infrastrukturu koja je predviđena planom, a nalazi se u poprečnom profilu.

- ***Uslovi za uređenje i izgradnju površina za parkiranje i izgradnju garaža***

Prilikom određivanja potrebnog broja mjesta za smještaj vozila potrebno poštovati normative koji su usklađeni sa stepenom motorizacije za grad.

Predlaže se sljedeći normativ za osnovne grupe gradskih sadržaja:

-stanovanje (na 1.000 m2) ----------15 pm (lokalni uslovi min.12, a max. 18 pm);
-proizvodnja (na 1.000 m2) ---------- 20 pm (6-25 pm);
-poslovanje (na 1.000 m2) ---------- 30 pm (10-40 pm);
-trgovina (na 1.000 m2) ---------- 60 pm (40-80 pm);
-hoteli (na 1.000 m2) ---------- 30 pm (20-40 pm);
-restorani (na 1.000 m2) ---------- 120 pm (40-200 pm);

Dio parkinga je planiran na izdvojenim parkinzima, gdje god je to uslijed prostornih ograničenja bilo moguće, upravno ili paralelno kolovozu, u regulaciji ulica. Najmanje 5% od ukupnog broja parking mjesta treba da bude namijenjeno osobama sa invaliditetom. Širina parking mjesta kod upravnog parkiranja za osobe sa invaliditetom iznosi 3,7m (2,3+1,4), dubina parking mjesta je ista. Kod dva susjedna parking mjesta može se koristiti širina.
Minimalno parking mjesto, kod upravnog parkiranja, za putničko vozilo je širine 2,3 m i dužine 4,8 m na otvorenom, a kod garaža dubina parking mjesta je minimum 5, a parking mjesto koje sa jedne podužne strane ima stub, zid ili drugi vertikalni građevinski element, ogradu ili opremu proširuje se za 0,3 do 0,6 m, zavisno od oblika i položaja građevinskog elementa.
Kod podužnog parkiranja predvideti parking mjesta dimenzija 5,5 x 2,0 m.
Minimalna širina komunikacije za pristup do parking mjesta pod uglom 90° je 5,5 m. Za pararelno parkiranje, dimenzija parking mjesta je 2,00x6,00m, a širina kolovoza prilazne saobraćajnice 3,5 m.
Kod kosog parkiranja, pod uglom 30/45/60° dubina parking mjesta (upravno na kolovoz) je 4,30/5,00/5,30 m, širina kolovoza prilazne saobraćajnice 2,80/3,00/4,7m, a širina parking mjesta 2,30 m.
Pravila za rešavanje parkiranja u okviru parcele:

• Propisan broj parking mjesta riješiti u okviru građevinske parcele.
• Podzemne ili nadzemne garaže mogu biti jednoetažne ili višeetažne.

5.7.7.Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju infrastrukturnih objekata

- ***Uslovi i smjernice za izgradnju hidrotehničkih objekata***

Na lokacijama na kojima je predviđena izgradnja objekata u okviru LSL "Hajla i Štedim" ne postoji izgrađena hidrotehnička infrastruktura.
Planirana hidrotehnička infrastruktura prikazana je u grafičkom prilogu br.06 .

Vodovod
Priključenje planiranih objekata nije moguće na hidrotehničku infrastrukturu koja se nalazi u vlasništvu ili je povjerena na upravljanje JP "Vodovod i kanalizacija" Rožaje, već je potrebno planirati zasaban sistem koji bi omogućio vodosnabdijevanje predmetnih lokacija. Kako nema pouzdanih podataka o izdašnostima registrovanih izvora ili drugih potencijalnih resursa, potrebno je aktivirati hidrološka i druga relevantna istraživanja - uraditi Studiju za vodosnabdijevanje na predmetnom prostoru kako bi se definisala potencijalna izvorišta.
Da bi se obezbjedili higijenski uslovi stanovništva, turista i osoblja u centrima kao i funkcionisanje pratećih sadržaja potrebno je izgraditi osnovnu hidrotehničku infrastrukturu koja bi se sastojala iz rezervoarskog prostora za obezbeđenje potreba za vodom i distributivnih vodova do svih objekata.
Prostor zahvata je izuzetno razuđen kako po dužini tako i po visini, šta uslovljava podjelu prostora na visinske zone vodosnabdiejvanja. Lokacije rezervoara i njihove orjentacione kote date su na grafičkim prilozima. Treba napomenuti da su položaji rezervoara dati na nivou Studije i da je neophodno posebnom hidrauličkom analizom provjeriti kako njihov položaj tako i potrebnu zapreminu. Sagledati mogućnost da vodovodni sistem prati faznost izgradnje planiranih lokacija. Vodovodnu mrežu neophodno je razvijati u skladu sa usvojenim konceptom duž planiranih saobraćajnica, cjevovode hidraulički dimenzionisati prema časovnoj potrošnji vode pojedinih objekata.

Fekalna kanalizacija
Za sistem kanalizacije prihvaćen je razdjelni sistem sa potpuno nezavisnim sistemima fekalne i atmosferske kanalizacije.
Sistem mreže fekalne kanalizacije takođe je neophodno voditi duž svih saobraćajnica i omogućiti na tehnički ispravan način priključenje svih planiranih objekata na najnižim tačkama na kojima je obezbeđen dovoljan prostor.
U novoplaniranim turističkim zonama se podrazumeva prikupljanje kompletnih količina otpadnih voda, i njihovo prečišćavanje prije ispuštanja u recipijent. Svaka cijelina turističkih odmarališta Hajla i Štedim treba imati sopstvene mreže fekalne kanalizacije za odvođenje i tretmane otpadnih voda. (Kuhinje restorana trebaju imati instaliran predtretman otpadnih voda u separatorima masti. Perionice trebaju imati predviđen predtretman u separatoru sapunice. Oba tipa separatora su neophodna da rasterete uređaj za prečišćavanje otpadnih voda.)
U zavisnosti od faznosi izgradnje naselja, prečišćavanje otpadnih voda predvideti prema podacima u Lokalnoj Studiji lokacije i uraditi analizu opravdanosti izabranih tehnologija i loakcija.
U detaljnoj projektnoj dokumentaciji je potrebno predvidjeti stepen prečišćavanja koji je u skladu sa odredbama Pravilnika o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda ("Službeni list CG", br. 45/08, 9/10, 26/12, 52/12 i 59/13).

Atmosferska kanalizacija
Budući da su planirne ulice sa ivičnjacima i trotoarima i veća pokrivenost naselja je sa krovovima, asfaltom, betonom i nepropusnim površinama uz slabo porozan teren, potrebna je

atmosferska kanalizacija sa slivničkim rešetkama za odvodnju kišnih voda. S obzirom da su planirane površine sa parkinzima padavine sa tih površina biće zauljene i moraju se odvesti u separatore ulja i benzina prije ispuštanja u recipijent. Dalje se prihvaćene i prečišćene atmosferske vode odvode u bujične kanale.

Opšti zajednički uslovi

Neki od uslova koje treba ispuniti u izradi projektne dokumentacije su već predhodno navedeni ali se zbog sistematičnosti navode još neki opšti uslovi i smjernice:

- Predviđeni kanalizacioni sistem je separacioni, strukturno je potrebno razdvojiti fekalne otpadne vode i atmosferske otpadne vode;
- U kanalizacionu mrežu se ugrađuju (PP) polipropilenske punozidne cijevi, u atmosfersku mrežu (PEHD R) polietilen rebrasti i u vodovodnu mrežu (PEHD) polietilenske cijevi;
- Minimalni, odnosno maksimalni pad kanalizacione mreže iznosi 4‰ i 40‰ retrospektivno vodeći računa o prečnicima cijevi;
- Na svim vertikalnim i horizontalnim lomovima, mjestima promjene prečnika i priključenja kanalizacionih i atmosferskih cijevi, potrebno je predvidjeti revizione šahtove, takođe na svim vertikalnim lomovima vodvodne mreže predvidjeti vazdušne ventile i ispuste;
- Na kanalizacionim cijevima u pravcu, razmak šahtova predvidjeti na maksimalnom rastojanju od 160 D (prečnika cijevi), ali ne većem od 50m;
- Na atmosferskoj kanalizaciji razmak između slivnika predvidjeti na raspojanju od 25.0m;
- Prečnik cijevi na kanalizacionoj mreži predvidjeti minimalno 250mm, na atmosferskoj mreži prečnika 300mm, dok je kod vodovodne mreže potrebno predvidjeti mrežu prema odgovarajućoj propusnoj moći ili minimalno 110mm ukoliko je potrebna količina vode manja od vode potrebne za protivpožrnu zaštitu;
- Procenat punjenja cijevi fekalne kanalizacione mreže i atmosferske mreže u okruglim profilima maksimalnog stepena ispunjenosti 70%, u posebnim slučajevima najviše 80%;
- Na mjestima ukrštanja kanalizacione i vodovodne mreže, kanalizacionu cijev postaviti ispod vodovodne sa minimalnim visinskim razmakom od 0.5m, a u slučaju manjeg visinskog razmaka postaviti adekvatnu zaštitu vodovodne cijevi;
- Minimalne dubine iskopa odrediti tako da se zadovolji stabilnost i zaštita kanalizacionog kolektora, u slučaju priključenja podrumskih i suterenskih prostora odrediti minimalnu dubinu iskopa od 1.5m, a maksimalna dubina iskopa ne bi trebala da prelazi 3.5m;
- U slučaju potrebe izgradnje pumpnih stanica za otpadnu vodu uraditi ih tako da se mimimalizuje širenje neprijatnih mirisa, poželjno sa zelenim rastinjem oko njih. Agregati mogu biti u suvom ili mokrom izvođenju u zavisnosti da li je pumpna stanica nadzemna ili podzemna. Potrebno je predvidjeti havarijske ispuste kao i agregate u slučaju prekida napajanja električnom energijom;
- Ne upuštati kišnicu u fekalnu kanalizaciju;
- Izrada sanitarne zone zaštite izvora na osnovu detaljne studije zone zaštite od zagađenja.Zaštitna ograda treba da bude postavljena i u zoni prekidnih komora u sistemu vodosnabdijevanja.
- Zabraniti izgradnju propusnih septičkih jama odnosno upojnih bunara, ukoliko dođe do izgradnje u jednom dijelu lokacija.
- Projektnu dokumentaciju uraditi u skladu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata, kao i u skladu sa drugim propisima

kojima se regulišu pitanja iz ove oblasti.

- Moguće je planirati faznu izgradnju sa jasno naznačenim fazama kako je to dato u tehničkom rješenju LSL.
- Na osnovu ovih urbanističko tehničkih uslova investitor treba da izradi tehničku dokumentaciju u skladu sa odredbama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl. Listovi CG br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), i u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije (»Sl.list CG« br.23/14) i drugim propisima, standardima, tehničkim normativima, a tehnička dokumentacija podliježe reviziji u skladu sa čl.86 istog Zakona. Prilikom izdavanja Urbanističko – tehničkih uslova u prilogu istih potrebno je dati izvode iz grafičkih djelova LSL za obrađene loakcije.

Napomena: Za sve što nije definisano u uslovima iz ovog Plana primjenjivaće se uslovi i smjernice koji su dati PUP-om opštine Rožaje.

- ***Uslovi i smjernice za izgradnju elektroenergetskih objekata***

Planirana elektroenergetska infrastruktura prikazana je u grafičkom prilogu br.07 .

- **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 zahtijevaju 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 Tp1b, donesenom od strane FC Distribucija. Nove trafostanice su predviđene kao slobodnostojeći, tipski objekti. 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. Trafostanicama, projektima uređenja okolnog terena, obezbjediti kamionski pristup, širine najmanje 3 m.

- **Izgradnja niskonaponske mreže**

-Nove niskonaponske mreže izvesti kao kablovske (podzemne), uz korišćenje kablova tipa PP00 (ili XP00, zavisno od mjesta i načina polaganja).

-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.

-Zaštitu od preopterećenja i kratkog spoja obezbijediti pravilnim izborom osigurača na početku voda u skladu sa važećim tehničkim propisima.

- **Izgradnja spoljašnjeg osvjetljenja**

-Izgradnjom javnog osvjetljenja otvorenog prostora i saobraćajnica obezbjediti fotometrijske parametre date međunarodnim preporukama (preporuke CIE). Kao nosače svetiljki koristiti metalne ili AB stubove, a napajanje javnog osvjetljenja izvoditi kablovski (podzemno), uz primjenu standardnih kablova (PP 00 4x25mm2; 0,6/1 kV za ulično osvjetljenje i PP 00 3(4)x16mm2; 0,6/1 kV za osvjetljenje u sklopu uređenja terena). Pri projektovanju instalacija

osvjetljenja u sklopu uređenja terena oko planiranih objekata poseban značaj dati i estetskom izgledu instalacije osvjetljenja. Pri izboru svetiljki voditi računa o tipizaciji u cilju jednostavnijeg održavanja. Maksimalno dozvoljeni pad napona u instalaciji osvjetljenja, pri radnom režimu, može biti 5%. Kod izvedene instalacije moraju biti u potpunosti primijenjene mjere zaštite od električnog udara (zaštita od direktnog i indirektnog napona). U tom cilju, mora se izvesti polaganje zajedničkog uzemljivača svih stubova instalacije osvjetljenja, polaganjem trake Fe-Zn 25x4 mm i njenim povezivanjem sa stubovima i uzemljenjem napojnih trafostanica. Obezbjediti selektivnu zaštitu kompletnog napojnog voda i pojedinih svetiljki. Obezbjediti mjerenje utrošene električne energije.
-Komandovanje uključenjem i isključenjem javnog osvjetljenja obezbjediti preko uklopnog sata ili foto ćelije. Za polaganje napojnih vodova važe isti uslovi kao i kod polaganja ostalih niskonaponskih vodova

- ***Uslovi i smjernice za izgradnju objekata elektronske komunikacione infrastrukture***

Uslovi i preporuke za izgradnju elektronske komunikacione infrastrukture

Planirana komunikaciona infrastruktura prikazana je u grafičkom prilogu br.08 . Konfiguracija planirane komunikacione infrastrukture je tako zamišljena da se na najednostavniji način komunikacioni priključni servisi preko planirane komunikacione kablovske kanalizacije distribuiraju do svih objekata odnosno korisnika komunikacionih servisa. Planiranu primarnu komunikacionu kablovsku kanalizaciju za potrebe objekata odnosno korisnika komunikacionih servisa sa razmatranog prostora dimenzionisati sa dvije PVC cijevi od kojih jednu treba rezervisati za provlačenje optičkih kablova ali i za neke druge namjene. Graditi je krutim PVC cijevima prečnika Ø110 mm. Kablovska komunikaciona okna graditi po propisima i standardima koji su važeći za ovu oblast. Komunikacionu infrastrukturu graditi gdje god je to moguće trotoarima pripadajućih saobraćajnica za izradom potrebnih komunikacinih kablovskih prelaza preko saobraćajnica.

Distributivnu kablovsku komunikacionu kanalizaciju, od priključnih komunikacionih kablovskih okana do kablovskih izvoda, graditi elastičnim PE cijevima unutrašnjeg prečnika Ø50 mm. U ovoj fazi nijesu date lokacije i kapaciteti komunikacionih izvoda jer će to kao i izgradnja komunikacione pristupne kablovske mreže biti predmet posebnog projekta.
Planiranu komunikacionu kablovsku mrežu graditi optičkim kablovima ili uvlačnim kablovima tipa TK 59 GM sa prečnikom žile 0.6mm.
Unutrašnje komunikacione instalacije u objektima za planirane objekte koncetrisati u tipskom komunikacionom ormariću potrebnih dimenzija i locirati u holu prizemlja objekata na visini od 1,5 m od kote gotovog poda. Unutrašnje komunikacione instalacije izvoditi sa optičkim kablovima i kablovima strukturne mreže i provlačiti kroz instalacione PVC cijevi sa ugradnjom potrebnog broja koncetracionih tk ormara i kanalizaciono instalacionih vertikala. Komunikacione instalacije u objektima završavati sa optičkim ili modularnim priključnicama standardnih karakteristika.
Ovako koncipirana elektronska komunikaciona infrastruktura, prije svega kablovska komunikaciona kanalizacija, pruža mogućnost svim operatorima fiksne, mobilne i širokopojasne telefonije siguran i kvalitetan pristup svim korisnicima sdržaja sa ovog prostora. Svi korisnici sadržaja sa prostora obrađivanog plana će, zahvaljujući izgradnji planirane komunikacione infrastrukture, biti u mogućnosti da koriste savremene elektronske komunikcione usluge svih prisutnih operatora elektronskih komunikacionih usluga bez ograničenja . Sve ovo treba da doprinese implementaciji novih tehnologija i bržem razvoju elektronskih komunikacija, povećanju broja servisa i njihovoj ekonomskoj i geografskoj dostupnosti. Dalje, ovakav pristup će omogućiti u perspektivi bolju i veću informisanost građana kao i brži razvoj privrede opštine Rožaje u cjelini.

U izgradnji komunikacione infrastrukture voditi računa da se ona ne poklapa sa trasom vodovodne kanalizacije i trasom za elektroinstalacije, a ako se to ne može izbjeći poštovati propisana rastojanja i propisane mjere zaštite.

U izradi ovog planskog dokumenta obrađivač se u cilju perspektivnog trenda razvoja elektronske komunikacione infrastrukture na predmetnom području rukovodio smjernicama i preporukama koje su sadržane ili proizilaze iz Zakona o elektronskim komunikacijama:

- Implementacija novih tehnologija, liberalizacija tržišta i konkurencija u sektoru elektronskih komunikacija treba da doprinese bržem razvoju elektronskih komunikacija kroz povećanje broja servisa, njihovoj ekonomskoj i geografskoj dostupnosti, boljoj i većoj informisanosti kao i bržem razvoju privrede u cjelini na razmatranom području.
- Jedan od ciljeva izrade predmetnog planskog dokumenta je planiranje i građenje elektronske komunikacione infrastrukture koja će zadovoljiti zahtjeve svih ili više operatora elektronskih komunikacija a koji će korisnicima usluga ponuditi kvalitetne savremene elektronske komunikacione usluge po ekonomski povoljnim uslovima.
- Izgradnja, rekonstrukcija i zamjena elektronskih komunikacionih sistema i opreme mora se izvoditi po najvećim tehnološkim, ekonomskim i ekološkim kriterijumima i standardima.
- Da se elektronska komunikaciona mreža, elektronska komunikaciona infrastruktura i povezana oprema grade na način koji omogućava jednostavan prilaz, zamjenu, unaprjeđenje i korišćenje koje nije uslovljeno načinom upotrebe pojedinih korisnika ili operatora.
- Da se prilikom planiranja javnih puteva predvide i kapaciteti za elektronsku komunikacionu mrežu, elektronsku komunikacionu infrastrukturu i povezanu opremu.
- Obaveza poštovanja prilikom izgradnje sljedećih odredbi:

- Pravilnika o širini zaštitnih zona i vrsti radio-koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("Službeni list Crne Gore", broj 33/14),
- Pravilnika o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Službeni list Crne Gore", broj 52/14),
-Pravilnika o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacion mreže, elktronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima ("Službeni list Crne Gore", broj 41/15) i
- Pravilnika o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Službeni list Crne Gore", broj 59/15 i 39/16).

- Da se u kablovskoj komunikacionoj kanalizaciji i kućnim instalacijama, predvide kapaciteti koji će omogućiti dalju modernizaciju elektronskih komunikacionih mreža(FTTX tehnologije) bez potrebe za izvođenjem dodatnih radova.
- Da se plan elektronske komunikacione mreže zasniva kako na realizaciji planova operatora, tako i na infrastrukturi koju bi lokalna samouprava mogla koristiti za svoje potrebe (video nadzor, telemetrijske tačke, inform. turistički punktovi i sl.).
- U okviru realizacije predmetnog dokumenta istaknuti potrebu, shodno Strategiji razvoja informacionog društva 2016-2020, davanja prioriteta razvoju širokopojasnih pristupnih mreža (žičnih i bežičnih).
- Da se planirani kapaciteti (objekti, kablovska tk kanalizacija i antenski stubovi) predvide za mogućnost korišćenja od strane više operatora.

5.7.8. Urbanističko-tehnički uslovi i normativi za pejzažno uređenje

Za planirane i postojeće zelene površine u okviru Planskog područja sa turističkim centrima na Hajli i Štedimu, u poglavlju **4.2. Uslovi za pejzažno uređenje i uređenje predjela** propisane su osnovne opšte smjernice za pejzažno uređenje, a za pojedine kategorije zelenih površina:

- objekti pejzažne arhitekture javne namjene (zelenilo uz saobraćajnice; uređene javne zelene površine),
- objekti pejzažne arhitekture ograničene namjene (zelenilo uz turizam – hotel, turističko naselje, kampove, planinarske domove i ostale objekte koji će služiti boravku stanovnika i turista) i
- objekti pejzažne arhitekture specijalne namjene (groblje, zaštitni pojasevi),
- livade i pašnjaci, kao poljoprivredne površine i zemljište u zoni katunskih naselja;
- šume i šumsko zemljište.

pogotovo za one koje su obuhvaćene detaljnom urbanističkom razradom, u ovoj LSL, propisuju se sljedeći urbanitsičko tehnički uslovi, normativi i smjernice za pejzažno uređenje:

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE JAVNE NAMJENE - PUJ

Generalno za uređene javne zelene površine poštovati sljedeće smjernice:

- upotreba autohtonih biljnih vrsta
- maksimalno očuvati postojeću vegetaciju livada i pašnjaka
- kod uvođenja pejzažnih grupacija i soliternih zasada voditi računa o preglednosti prostora i vizurama, a kompoziciju zasada uskladiti sa karakterom predjela
- očuvati prirodnu konfiguraciju terena, vizure i pojedinačna stabla
- prostor opremiti funkcionalnim mobilijarom prilagođenim planinskom ambijentu (klupe, kante za otpatke, informativne table, drvene nadstriješnice, 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 saobraćajnice, drvoredi i ostalo prateće zelenilo - ZUS

Ova kategorija zelenila igra najvažniju ulogu u povezivanju svih ostalih elemenata pejzažne arhitekture u jedinstven sistem. Pri projektovanju zelenih površina uz saobraćajnice obavezno je zadržavanje postojećih prilaza do stambenih objekata preko zelenih površina između ulice i parcela koje se koriste za stanovanje. Nužno je da izgradnju uličnog sistema prati i podizanje drvoreda. Kod primarnih saobraćajnica obavezni su dvostrani drvoredi, a gdje je to moguće, oni bi trebalo da budu drvoredi sa pratećim zelenilom (travnjaci, nisko rastinje). Sekundarne saobraćajnice gdje postoje za to mogućnosti sadržaće obostrane drvorede. U ulicama čija širina i raspored trasa podzemnih instalacija ne dozvoljavaju formiranje klasičnog drvoreda treba koristiti ostale vidove linijskog ozelenjavanja i tehničke mjere zaštite (sadnju drvoreda samo na sunčanoj strani ulice, sadnju drveća u kasetama, sadnju sadnica iz kategorije niskog drveća, sadnju šiblja, vertikalno ozelenjavanje itd.). Drvorede na trotoarima je moguće formirati samo u ulicama u kojima je širina trotoara min. 2,5 m, što ukazuje na obaveznost planiranja trotoara min. širine 2,5 m kako bi se omogućilo linijsko ozelenjavanje saobraćajnica prema navedenim uslovima i povezivanje uličnog sistema zelenila. S obzirom da su planirani trtoari uglavnom manje širine, a kako je uz svaku saobraćajnicu, od kolovoza ili trotoara zbog potrebe njene izgradnje i bezbjednosti kosina ostavljen pojas od 1,5-2m, do regulacione linije i

linije urbanističkih parcela, to je sadnja zelenila uz saobraćajnice moguća u ovom pojasu, a i potrebna kao vid zaštite tla od erozije.
Rastojanje stabala od objekata ne bi trebalo da bude manje od pet metara. Razmak među stablima u drvoredu iznosi 6-12m, u zavisnosti od visine i prečnika krošnje, potreba za suncem ili zasjenom, profila ulice itd.
Na mjestima gdje se usljed gradnje saobraćajnice očekuje degradacija terena, usljed veće denivelacije teren treba riješiti terasasto podzidama od prirodnih materijala (kamen) ili omekšati zelenilom, kako bi se kamena površina vizuelno obogatila.
Hortikulturno opremanje i uređivanje treba predvidjeti onim vrstama koje posjeduju listove velikih površina, ne generišu tvrde i teške plodove i ne luče veliku količinu medne rose. Pored toga, pri izboru vrsta za ulično zelenilo treba voditi računa da budu prilagođene uslovima rasta u uličnim profilima (otpornost na zbijenost tla, vodni kapacitet zemljišta, prašinu, gasove).
Za formiranje drvoreda koristiti isključivo „školovane“ drvoredne sadnice, sljedećih parametara:

- Visina sadnice - 2,5-3 m, sa pravim deblom;
- Deblo bez grana do visine od 2,2 m;
- Obim stabla na visini od 1 m od 12-14 cm.

Pored klasičnog vida ozelenjavanja duž saobraćajnica: formiranja drvoreda i zaštitnih pojaseva - ZP sa nižim i višim spratovima zelenila, postoje i alternativne nove metode vertikalnog ozelenjavanja, naročito u onom dijelu gdje postoje prostorna ograničenja. Vertikalni zidovi kao što su sistemi mobicare i flexiverde omogućavaju različite pristupe podizanju i održavanju vertikalnih tipova zelenila. Biljni materijal koji se koristi u zavisnosti od izabranog sistema mogu biti razne vrste puzavica ili različite vrste perena i seduma. Sistemi se veoma lako instaliraju, originalnost i prijatnost ambijenta koji se postižu su na visokom estetskom nivou, a funkcionalno odgovaraju zahtjevima planirane namjene prostora. Sistemi mogu biti slobodno stojeći ili montirani na zidane površine. Ovo se može postići i na već postojećim ili novim potpornim zidovima. Sistemi mogu biti slobodno stojeći ili se montirani na zidane površine.

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE OGRANIČENE NAMJENE - PUO

Zelenilo stambenih objekata i parcela mješovite namjene - ZSO

Prostor unutar urbanističkih parcela planiranih za mješovite namjene na kojima se mogu naći stambeni objekti za stanovništvo ali i boravak turista, pomoćni objekti domaćinstva i sl., potrebno je oplemeniti zelenilom koje pored estetskih ima izražene i druge funkcije: socijalne, zaštitne, rekreacione i dr. S obzirom da su urbanističke parcele za mješovite namjene dosta prostrane, da se često nalaze na nagnutom terenu i da pružaju različite mogućnosti za korišćenje, u okviru zelenila na njima (pored zona koje koristi domaćinstvo za svoje potrebe), za potrebe odmora i rekreacije treba predvidjeti: pješačke staze, travnjake za igru i odmor, prostor za igru djece i rekreaciju odraslih, kao i zelenilo parking prostora i "niša" za sudove za sakupljanje otpada. Dimenzije i raspored pješačkih staza rješavati u sklopu svake urbanističke parcele prema potrebama. Blokovsko zelenilo dobrom organizacijom prostora treba učiniti prijatnim mjestom, kako za igru djece, tako i za miran odmor odraslih. Prilikom projektovanja treba voditi računa o izboru vrsta, osunčanosti, položaju drveća u odnosu na objekte i instalacije, izboru mobilijara, funkcionalnosti pješačkih staza i platoa i izboru zastora.
U okviru parcela mješovite namjene neophodno je obezbijediti min. 40-50% zelenih površina u zavisnosti od položaja parcele, zone stanovanja, namjene šireg prostora itd. Napominje se da se zelenilo može ostvariti i u vertikalnom smislu, ukoliko prostorne mogućnosti ne dozvoljavaju sadnju zelenila na terenu,tamo gde su oskudne mogućnosti za uspostavljanje zelenila (strm i kamenit teren, mala parcela i sl.).
U zonama sa kućama za individualno stanovanje, prostor između regulacione i građevinske linije treba da bude slobodan i ozelenjen.

Za ograđivanje se preporučuje živa ograda, naročito u ulicama koje zbog širine nemaju drvored.
U djelovima prostora, gdje su kuće uglavnom proizvoljno povučene od ulične linije, dobro organizovanim zelenim površinama sa živim ogradama, ulicama se može dati nov, karakterističan izgled. Ulice mogu da budu prepoznatljive i po određenoj vrsti drveća, šiblja, puzavica ili cvjetnica.

Zelene površine oko objekata turizma (hotela, turističkih naselja, kampova, planinarskih domova) – ZTH, ZTN, ZK, ZPL

Zelenilo oko objekata namijenjenih turizmu uređuje se u sklopu urbanističke parcele namijenjene turizmu (T1, T2 i T3). Slobodne i zelene površine oblikovati u skladu sa predionim specifičnostima, kako ekološkim tako i ambijentalnim, kao i sa zahtijevima turističke ponude na način koji oslikava postojeći izgled predjela. Kroz pejzažno uređenje omogućiti sadejstvo prirode i izgrađenih struktura.
Njihovo uređenje treba da bude u skladu sa namjenom parcele, uglavnom za odmor i igru djece, kao i djelimično za pristup dostavnih vozila za potrebe objekta, zbog čega se takva površina može popločati sa raster elementima, kako bi se postigla što veća ozelenjenost terena. Pješačke staze prilagoditi karakteristikama terena i uklopiti u pejzaž.
Za površine planirane za turizam neophodno je:
povezivanje zelenih površina u jedinstven sistem sa pejzažnim okruženjem
- maksimalno očuvati postojeću vegetaciju livada i pašnjaka
- očuvati prirodnu konfiguraciju terena
- koristiti isključivo autohtone biljne vrste
- zasade kompoziciono rješavati u slobodnom stilu podražavajući prirodne forme iz okolne vegetacije. Sadnju vršiti u grupama i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim grupacijama
- radi postizanja estetskih zahtjeva obezbijediti formiranje alpinuma
- obzbijediti potrebnu osunčanost objekata
- u zonama turističkih objekata predvidjeti platoe i sistem pješackih staza
- platoe i druge veće zastrte površine u zonama turističkih objekata zasaditi soliternim stablima ili manjim grupama drveća. Sadnju vršiti u zelenim trakama, u otvorima za sadnice u zastoru ili u dekorativnim posudama
- kod zatravljivanja 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.
- izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala;
- izvršiti taksaciju biljnog materijala, vrednovanje zdravstveno i dekorativno, sa predloženim mjerama njege;
- sačuvati i uklopiti zdravo i funkcionalno zelenilo;
- svaki objekat, urbanistička parcela, pored urbanističkog i arhitektonskog rješenja, treba da imaju i pejzažno uređenje;
- turistički objekti – hoteli treba da sadrže min. 50% zelenih površina u odnosu na urb. parcelu, odnosno u skladu sa brojem korisnika i kategorijom objekta(Pravilnik o kategorizaciji

smještajnih objekata);
- kompoziciono rješenje zelenih i slobodnih površina stilski treba uskladiti sa prirodnim pejzažom i tradicijom vrtne arhitekture;
- površine namijenjene ovoj kategoriji zelenila nikad se ne pretrpavaju zasadom.
- treba izbjegavati šarenilo vrsta i strogo voditi računa o vizurama prema fasadama.
- travnjaci su važan estetski element ove kategorije.
- u okviru slobodnih površina mogući su: pergole, igrališta za djecu itd.
- osnovna karakteristika ove kategorije je upotreba najdekorativnijeg biljnog materijala.

Pripadajuće zelene površine odnosno slobodne površine, u novoformiranim turističkim područjima izvan urbanih naselja, po jednom ležaju je 100 m^2 u objektima sa 5. zvjezdica, 80 m^2 u objektima sa 4. zvjezdice i 60 m^2 u objektima sa 3. zvjezdice.

Sportsko-rekreativne površine - SRP
Zelenilo unutar sportsko-rekreacionih kompleksa treba da čini minimum 60% od ukupne površine, da bude uređeno u pejzažnom stilu sa maksimalnim učešćem visokog drveća. Obodom treba podizati gusto zelenilo sa upotrebom visokog zelenila u skladu sa načinom ozelenjavanja okolnih površina.
Ne koristiti izrazito alergene vrste, vrste sa krupnim plodovima i one koje u periodu opadanja lišća i plodova mnogo prljaju prostor. Koristiti vrste koje luče fitoncide i poboljšavaju biološku vrijednost vazduha. U zavisnosti od raspoloživih slobodnih površina, predvidjeti što više zaštitne masive.

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE SPECIJALNE NAMJENE – PUS

Zelenilo groblja - GR
Uređenjem i ozelenjavanjem treba formirati odgovarajuću ambijentalnu cjelinu, koja odražava poštovanje prema umrlima. Uređenje i rekonstrukcija podrazumijevaju i:
- pejzažno uređenje prostora koje mora biti adekvatno tipu objekta, duhu podneblja uz očuvanje autentičnih vrijednosti graditeljstva i pejzaža;
- izbor biljnog materijala mora biti isključivo autohton uz mogućnost korišćenja autohtonih vrsta koje su se uveliko odomaćile;
- voditi računa o vizurama;
- predvidjeti ograđivanje i tampon zelenila oko groblja u vidu zaštitnih pojaseva-tampona.

Na grobljima odnos površina za sahranjivanje prema površinama ostalog sadržaja kreće se u rasponu 60:40% kod izrazito arhitektonske do 40:60% kod pejzažne kompozicije. Preporuka je da groblje ima kompoziciju koja se sastoji do najviše: 60% površine namijenjene grobnim mjestima, 20% zeleni pojas i parkovski oblikovan prostor, 16% površine za pješačke staze i saobraćajnice, 3% trg za ispraćaj sa objektima kapele i 1% ostali sadržaji. Navedeni odnosi su orijentacioni, ali će uređenje groblja biti u zavisnosti od projektnog rešenja.

Zelenilo infrastrukturnih i komunalnih objekata (rezervoar, trafo-stanica, garaža, prečišćivač itd.) ZIK
Zelenilo u okviru infrastrukturnih objekata, prije svega trafo-stanica, podrazumijeva travni ili neki drugi biljni pokrivač. Osnovni uslov je da zelenilo svojim korjenovim sistemom ili krošnjom ne ometa normalno funkcionisanje navedenog infrastrukturnog objekta. Za ostale infrastrukturne i komunalne objekte, osnovni uslov je:
- stvaranje povoljnog mikroklimata, odnosno zaštita od visokih temperatura i dominantnih vjetrova;
- zelenilo je dobra protivpožarna prepreka;
- zelenilo u estetskom smislu artikuliše i naglašava značaj objekta, ali i ublažava negativne elemente izgrađenih objekata i njihovih namjena.

Uređenje navedenih površina bazira se najprije na formiranju tampon zona (zaštitni pojas) obodom parcela. Širina ovih pojaseva-bioloških tampon zona zavisi od namjene i od prostorne organizacije, učešće zelenila na urb. parceli je min. 20% (mimo tampon zone). Naime, pored navedenog, veoma bitan činilac je formiranje platoa i radno-manipulativnih površina, gdje je na parking mjestima i duž saobraćajnica neophodno formiranje drvoreda (uslovi iz "Zelenilo uz saobraćajnice"). Izbor biljnog materijala treba svesti na autohtone vrste, otporne na uslove sredine, izbjegavati šarenilo vrsta i oblika, bez pretrpavanja površina.

Zaštitni pojasevi (uz riječne tokove, uz važne saobraćajne pravce) - ZP

Zaštitni pojasevi su sanitarno-higijenski pojasevi koji se postavljaju prema izvoru buke, aerozagađivačima, ispod dalekovoda, u pravcu dominantnih vjetrova, pored vodotokova, smanjuju uticaj dominantnih vjetrova itd. Naime, ove površine služe za zaštitu, sanaciju prostora, popravljanje mikroklimatskih uslova, ali i za sprečavaju eroziju, klizišta itd. Zaštitni pojas planiran je uz riječne tokove u sklopu prirodnog zelenog okruženja koje se mora čuvati (uz bujične tokove) i kod funkcionalnog razdvajanja i u okviru drugih namjena (uz infrastrukturne i komunalne objekte).

Na ovim površinama veoma je značajna rekultivacija i regeneracija postojećeg biljnog fonda kroz pošumljavanje, ozelenjavanje ili formiranje obradivih i travnih površina. Ovi sanitarno-higijenski pojasevi imaju i estetsku funkciju jer stvaraju zelene prstenove oko infrastrukturnih i prirodnih objekata. Poslovi oko formiranja ovih pojaseva su najčešće dugotrajni, ali posljedice neformiranja navedenih pojaseva su dalokosežnije. U zaštitnim pojasevima je dozvoljeno formiranje parkovskih površina, izletišta, rekreativnih površina i sl. Sve slobodne površine treba iskoristiti za podizanje zaštitnog zelenila. Pravilnim komponovanjem masiva, u sklopu zaštitnog zelenila i zona gradnje, ostaviti prodore, kako bi putnici mogli da uživaju u ljepoti najljepših vizura.

Zaštitni pojasevi kod funkcionalnog razdvajanja i u okviru drugih namjena - pored sanitarno-higijenskog značaja (smanjenja negativnih efekata buke, aerozagađenja, maskiranja slike itd.), zaštitne pojaseve treba planirati kod funkcionalnog razdvajanja namjena (primjer - odvajanje sporta i rekreacije od stanovanja i poslovanja, uz komunalne objekte -prečišćivače, deponije otpada, groblja).

U okviru zaštitnih površina mogu se planirati tereni za rekreaciju i prateći objekti u kompleksu koji svojom namjenom ne zagađuju okolinu, a takođe bi trebalo da posluže u isticanju ili pak maskiranju pojedinih proizvodnih objektata.

OSTALE ZELENE POVRŠINE :
(PD) - DRUGO POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (LIVADE, PAŠNJACI)
(Š) – ŠUMSKE POVRŠINE

Kao prioritetno i obavezujuće je da zona prirodnog predjela, sa livadama, pašnjacima i površinama pod šumom, zadržava svoj osnovni izgled i strukturu, jer ona čini karakterističnu matricu očuvanog prirodnog planinskog predjela na na prostorima Hajle i Štedima sa ekološki značajnim i osjetljivim staništima. Pored zaštitne i privredne funkcije, ove zona ima i socijalnui sportsku funkciju (planinarenje, rekreacija – šetnja, trčanje, biciklizam i sl.).

Kako je osnovnom strategijom odnosa prema predjelu usvojeno da treba da omogućiti 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 kao prirodne osnove za stočarstvo, pri čemu se posebno naglašava neophodnost očuvanja ovih sastojina u zoni katuna na Štedimu (Dubovački i Baranski stanovi) koji će se u svom revitalizovanom obliku koristiti i za stočarenje, ali i za smještaj turista i posjetilaca, gdje se ne smije dozvoliti uništavanje travnatih

površina (njihovo "betoniranje"), svi pristupi moraju ostati u svom prirodnom obliku, kako bi se očuvao ova vrijedan ambijent i izuzetan vizuelni identitet katunskih naselja;
- očuvanje sadašnjih granica šume
- površine pod šumom održavati u pravcu stabilnih i vitalnih sastojina i povećanju sklopa
- zabrana upotrbe vještačkih đubriva
- saniranje erozije primjenom bioloških mjera uz upotrebu autohtonih biljnih vrsta.

Mjere rekreativnog opremanja:
- ski-staze i terene uređivati uz minimalno prosjecanje šume i kao površine za pejzažno uređenje ograničene namjene, koje će se zatraviti i kao takve u ljetnjim mjesecima koristiti za šetnju ili ispašu stoke
- koridore za žičare uređivati uz minimalno prosjecanje šume u skladu sa tehničkom dokumentacijom, u smislu održavanja vrsta i habitusa u skladu sa tehnološkim zahtjevima funkcionisanja žičare;
- pješačke 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.

U skladu sa uslovima prostora i zahtjevima planiranih namjena opšti prijedlog sadnog materijala obuhvata:
- ***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 comunis- intermedia, Juniperus sibisrica, Pinus mugo, Vaccinium myrtillus, Vaccinium vitis-idea, Arctostaphyllos uva-ursi, Salix grandifolia, Salix retusa, Ribes petraeum, Rosa pendulina.*
- ***Zeljaste biljke:*** *Dianthus sanguineus, D. bertisceus, D. integer., Trollius europaeus, Narcissus radiiflorus, Leontopodium alpinum, Iris bosniaca, Lilium bosniacum, Linum capitatum, Euphorbia capitulata, Viola zoysii, Linaria alpina.*

5.7.9. Posebni uslovi kojima se javne površine i javni objekti od opšteg interesa čine pristupačnim osobama sa invaliditetom

Pri projektovanju i građenju saobraćajnih površina za obezbjeđenje pristupačnosti i kretanje lica smanjene pokretljivosti potrebno je pridržavati se Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom ("Sl. list CG", br.48/13 i 44/15), kao i drugih standarda i propisa koji karakterišu ovu oblast. Sprovođenjem propisa iz ove oblasti omogućiće se pristup ključnim servisima kao što su zdravstvene ustanove, kultura, sport i rekreacija. Svi objekti i komunikacije moraju biti prilagođeni i građeni na način da ne predstavljaju arhitektonske barijere, sa urađenim ulaznim rampama (kose ravni), liftovima i platformama za sve etaže objekta. Osobama koje koriste invalidska kolica u saobraćaju kroz primjenu propisa mora se omogućiti da koriste trotoare za svoje kretanje, a na raskrsnicama izgraditi spuštene ivičnjake na trotoarima.
Za obezbjeđenje samostalnog kretanja lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom u javnom saobraćaju služe sljedeći elementi pristupačnosti: stajalište, parking mjesto, javna

pješačka površina, semafor, pješački prelaz, pješačko ostrvo i raskrsnica (član 36-43), kod kojih mora biti zadovoljeno sljedeće:

– parking mjesto mora biti smješteno najbliže pristupačnom ulazu u objekat;
– kod upravnog parkiranja, širina parking mjesta za osobe sa invaliditetom iznosi 3,7 m, odnosno na širinu parking mjesta od 2,2 m dodaje se prostor za invalidska kolica, sirine 1,5 m (dubina ista kao kod parking mjesta). Kod dva susjedna parking mjesta može se dozvoliti da koriste isti prostor za invalidska kolica, odnosno da širina dva susjedna mjesta za osobe sa invaliditetom iznosi 6 m (2,3+1,4+2,3 m);
– kod kosog parkiranja širina parking mjesta isnosi 3,6, a kod paralelnog parkiranja širina je 3,2 m, a dužina 6 m, jer treba obezbijediti prolaz za invalidska kolica između dva susjedna parkirana vozila;
– izlaz sa parkirališnog mjesta na trotoar obezbijediti ukošenim ivičnjakom nagiba najviše 10%, širine najmanje 120 cm;
– kod planiranja parking mjesta treba predvidjeti rampe u trotoarima za silazak kolica za trotoara na kolovoz. Iste rampe moraju se predvidjeti i u raskrsnicama, odnosno na svim mjestima gdje je neophodno da se prelazi sa trotoara na kolovoz ili obrnuto;
– površina parkirališnog mjesta mora biti izrađena od materijala koji ne otežava kretanje invalidskih kolica (šljunak, pijesak, zatravljena površina i sl.),
– parking mjesta za lica smanjene pokretljivosti treba označiti odgovarajućim znakom u skladu sa propisima;
– kod prilaza osoba sa invaliditetom objektima, maksimalni nagib rampe je 1:12 za novoprojektovane objekte i za dužinu rampe do 9 m. Izuzetno se, kada se radi o adaptaciji postojećih objekata, može dozvoliti i nagib 1:10.
– Maksimalni nagib rampe, dužine do 12 m je 1:16, a kod rampi dužine do 15 m maksimalni nagib je 1:20. Za sve rampe duže od 9 m mora se predvidjeti odmorišni podest, dužine 1,4 m. Najmanja čista širina rampi za jednosmjerni prolaz je 0,9 m.
– Najmanje 5% od ukupnog broja parking mjesta mora biti namijenjeno osobama sa invaliditetom i smanjenom pokretljivošću.
– Na svakom pješačkom prelazu obavezno ugraditi upuštene ivičnjake ili druge odgovarajuće prefabrikovane elemente kako bi se omogućilo neometano kretanje invalidskih kolica i biciklista.
– Kod projektovanja javnih, poslovnih, komercijalnih, turističkih objekata obezbediti pristup licima sa posebnim potrebama na kotu prizemlja spoljnim ili unutrašnjim rampama, minimalne širine 90 cm, i nagiba 1:20 (5%) do 1:12 (8%).

5.8 Smjernice za tretman neformalnih objekata i naselja

Svi objekti koji su zatečeni na terenu odnosno evidentirani na geodetskoj podlozi u trenutku izrade plana tretirani su na isti način bez obzira na status (legalitet) objekta. Svi objekti uklopljeni su u planirano urbanističko rješenje i za njih su formirane urbanističke parcele.

Pod neformalnim objektima podrazumjevaju se svi zatečeni objekti na terenu, potpuno završeni, ili oni čija je izgradnja u toku u vrijeme izrade Plana, koji su izgrađeni bez građevinske dozvole i mimo uslova prethodnog važećih planova u pogledu namjene i prekoračenja definisanih urbanističkih parametara.

Za objekte izgrađene bez građevinske dozvole može se naknadno pribaviti građevinska dozvola ukoliko zadovoljavaju sve uslove za planirane objekte date ovim Planom.
Objekti izgrađeni bez građevinske dozvole (neformalni objekti) koji se mogu smatrati uklopljenima u plansko rješenje ovog plana i mogu biti legalizovani su oni objekti:

– koji nisu izgrađeni na postojećim javnim površinama puteva i koridorima infrastrukture i na planiranim javnim površinama puteva i koridorima infrastrukture, tj. ne prelaze regulacionu liniju (RL),
– koji su u skladu sa utvrđenim režimima korišćenja i zaštite prostora prostora i

Za takve objekte može se izdati upotrebna dozvola nakon pribavljanja zakonom propisanih dokaza o pogodnosti za upotrebu kao i ispunjenja drugih obaveza propisanih zakonom i važećim propisima.

Posebno se ističe da:

– tamo gdje realno nema uslova parkiranje treba usloviti na UP ili na javnim površinama za parkiranje, u skladu sa Odlukom Opštine.
– ako je objekat bliže susjedu od Planom dozvoljene udaljenosti (odnosno ako je prešao neku građevinsku liniju - GL, može se legalizovati bez saglasnosti susjeda, a ne može se dozvoliti nadgradnja, a dogradnja je moguća u skladu sa uslovima do GL.

Za objekte čija je ***izgradnja u toku*** treba primjeniti uslove ovog plana za izgradnju novih objekata.

Ostali objekti za koje je obavezna izrada Elaborata o procjeni uticaja ili stručna služba procijeni da je neophodna izrada Elaborata mogu se legalizovati ako ispunjavaju sve uslove Plana.

Prilikom legalizacije objekata treba voditi računa o koridorima koji se čuvaju za izgradnju infrastrukture i zaštićenim koridorima.

Za ***sve neformalne objekte*** važi i slijedeće:

- Građevinske linije bloka su postavljene na parcelama sa postojećim objektima i aktiviraju se samo u slučajevima rušenja postojećeg objekta radi izgradnje novog i prilikom nadogradnje i dogradnje postojećeg objekta iza preporučene linije bloka.
- Objekti koji se dijelom nalaze van zone preporučene građevinske linije se mogu nadograditi poštujući poziciju nove građevinske linije do dozvoljenih parametara i spratnosti.
- Dijelovi objekata i erkeri (koji se nalaze na višim etažama) koji prelaze planirane građevinske linije, prihvataju se u zatečenim gabaritima i izvedenoj formi.
- Prihvataju se i podzemne etaže koje se prostiru izvan građevinskih linija a u granicama parcele, s obzirom da je isto predviđeno planom i pri izgradnji novih objekata.

6. SMJERNICE ZA OSTVARIVANJE PLANA - SEPARAT O URBANISTIČKO-TEHNIČKIM USLOVIMA

Urbanistička parcela je osnovni prostorni element na kome se najdetaljnije sagledavaju mogućnosti, potencijali i ograničenja predmetnog prostora.
U sklopu Separata o urbanističko-tehničkim uslovima za pojedine namjene i urbanističke parcele u okviru njih, koriste se tekstualni i grafički dio ove LSL.

U tekstualnom dijelu Plana, pored tekstualnog prikaza Planske koncepcije, u poglavljima *5.7* **Urbanističko-tehnički uslovi i smjernice za urbanističku regulaciju, uređenje terena i izgradnju objekata i 6.1. Analitički podaci plana - osnovni urbanstički parametri po urbanističkim parcelama,** nalaze se bliže odrednice i kapaciteti za svaku predmetnu parcelu i predstavljaju sastavni dio **separata o urbanističko-tehničkim uslovima za realizaciju svake pojedine namjene**.

Da bi se dobila cjelovita slika o stanju i mogućim intervencijama svake parcele iz plana, obavezno treba primjenjivati grafičke priloge ovog Plana koji daju osnovne informacije.

6.1. Analitički podaci plana - Osnovni urbanistički parametri po urbanističkim parcelama

Površine za obračun indeksa se obračunavaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjena površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br. 24/10 i 33/14), Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata ("Službeni list CG", br. 47/13) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6.

Tabelarni prikaz urbanističkih parcela i parametara za izgradnju

BA Broj UP	BANDŽOV					
	Namjena	Površina UP (m^2)	Indeks izgrađe-nosti	Indeks zauzetosti	Broj nadzem-nih etaža	BRGP objekta (m^2) (maks.)
UP BA01	T1- hotel	28055	0,6	0,2	3	16833
UP BA02	T1- hotel	39307	0,6	0,2	3	23584,2
UP BA03	T2-turističko naselje	9345	0,6	0,2	3	5607
UP BA04	T2-turističko naselje	13645	0,6	0,2	3	8187
UP BA05	T3-planinarski dom	2262	0,5	0,25	2	1131
UP BA06	MN-mješovita namjena	5731	0,3	0,15	2	1719,3
UP BA07	MN-mješovita namjena	2628	0,3	0,15	2	788,4
UP BA08	MN-mješovita namjena	4899	0,3	0,15	2	1469,7
UP BA09	MN-mješovita namjena	4714	0,3	0,15	2	1414,2
UP BA10	SR-sport i rekreacija	18158	0,1	0,1	1	1815,8
UP BA11	T2-turističko naselje	16457	0,6	0,2	3	9874,2
UP BA12	T2-turističko naselje	12036	0,6	0,2	3	7221,6
UP BA13	T2-turističko naselje	17596	0,6	0,2	3	10557,6
UP BA14	SR-sport i rekreacija	26423	0,01	0,01	1	264,23
UP BA15	T1- hotel	15882	0,6	0,2	3	9529,2
UP BA16	T1- hotel	16693	0,6	0,2	3	10015,8
UP BA17	MN-mješovita namjena	2363	0,3	0,15	2	708,9
UP BA18	MN-mješovita namjena	2813	0,3	0,15	2	843,9
UP BA19	T2-turističko naselje	6147	0,6	0,2	3	3688,2
UP BA20	MN-mješovita namjena	3428	0,3	0,15	2	1028,4
UP BA21	MN-mješovita namjena	2318	0,3	0,15	2	695,4

UP BA22	MN-mješovita namjena	2417	0,3	0,15	2	725,1
UP BA23	MN-mješovita namjena	3377	0,3	0,15	2	1013,1
UP BA24	MN-mješovita namjena	4347	0,3	0,15	2	1304,1
UP BA25	MN-mješovita namjena	1442	0,3	0,15	2	432,6
UP BA26	T2-turističko naselje	3392	0,6	0,2	3	2035,2
UP BA27	T2-turističko naselje	4227	0,6	0,2	3	2536,2
UP BA28	MN-mješovita namjena	4039	0,3	0,15	2	1211,7
UP BA29	MN-mješovita namjena	3049	0,3	0,15	2	914,7
UP BA30	T3-kamp	2967	0,06	0,06	1	178,02
UP BA31	MN-mješovita namjena	1025	0,4	0,2	2	410
UP BA32	T3-planinarski dom	951	0,5	0,25	2	475,5
UP BA33	MN-mješovita namjena	612	0,4	0,2	2	244,8
UP BA34	MN-mješovita namjena	834	0,4	0,2	2	333,6
UP BA35	MN-mješovita namjena	886	0,4	0,2	2	354,4
UP BA36	MN-mješovita namjena	1219	0,4	0,2	2	487,6
UP BA37	MN-mješovita namjena	1326	0,4	0,2	2	530,4
UP BA38	MN-mješovita namjena	570	0,4	0,2	2	228
UP BA39	PUJ-pejzažno uređenje javne namjene	4748	0	0	0	0
UP BA40	MN-mješovita namjena	6267	0,3	0,15	2	1880,1
UP BA41	SR-sport i rekreacija	17361	0,05	0,05	1	868,05
UP BA42	MN-mješovita namjena	1346	0,4	0,2	2	538,4
UP BA43	SR-sport i rekreacija (žičara)	22947	objekti vertikalnog transporta imaju visinu u skladu sa tehnološkim rješenjem			
UP BA44	SR-sport i rekreacija	13850	0,01	0,01	1	138,5
UP BA45	GP-groblje	1792	uređenje u zavisnosti od projektnog rešenja			
UP BA46	MN-mješovita namjena	2123	0,3	0,15	2	636,9
UP BA47	MN-mješovita namjena	2812	0,3	0,15	2	843,6
UP BA48	MN-mješovita namjena	2019	0,3	0,15	2	605,7
UP BA49	PUJ- pejzažno uređenje javne namjene	2007	0			0
UP BA50	MN-mješovita namjena	1658	0,3	0,15	2	497,4
UP BA51	MN-mješovita namjena	2414	0,3	0,15	2	724,2
UP BA52	MN-mješovita namjena	2633	0,3	0,15	2	789,9
UP BA53	MN-mješovita namjena	2624	0,3	0,15	2	787,2
UP BA54	MN-mješovita namjena	1540	0,3	0,15	2	462
UP BA55	MN-mješovita namjena	2830	0,3	0,15	2	849
UP BA56	MN-mješovita namjena	1517	0,3	0,15	2	455,1
UP BA57	MN-mješovita namjena	1819	0,3	0,15	2	545,7
UP BA58	MN-mješovita namjena	2623	0,3	0,15	2	786,9
UP BA59	MN-mješovita namjena	2317	0,3	0,15	2	695,1
UP BA60	MN-mješovita namjena	3662	0,3	0,15	2	1098,6
UP BA61	MN-mješovita namjena	2368	0,3	0,15	2	710,4
UP BA62	MN-mješovita namjena	1811	0,3	0,15	2	543,3
UP BA63	MN-mješovita namjena	1213	0,3	0,15	2	363,9
UP BA64	MN-mješovita namjena	800	0,4	0,2	2	320
UP BA65	MN-mješovita namjena	433	0,4	0,2	2	173,2
UP BA66	IOE- objekti elektroenergetske infrastrukture	93	Prema uslovima nadležnog preduzeća			
UP BA67	IOE- objekti elektroenergetske infrastrukture	160	Prema uslovima nadležnog preduzeća			
UP BA68	IOH- objekti hidrotehničke infrastrukture	542	Prema uslovima nadležnog preduzeća i tehničke dokumentacije			
UP BA69	IOH- objekti hidrotehničke infrastrukture	15538	Prema uslovima nadležnog preduzeća i tehničke dokumentacije			
UP BA70	IOH- objekti hidrotehničke infrastrukture	976	Prema uslovima nadležnog preduzeća i tehničke dokumentacije			
UP BA71	IOH- objekti hidrotehničke infrastrukture	474	Prema uslovima nadležnog preduzeća i tehničke dokumentacije			
UP BA72	IOH- objekti hidrotehničke infrastrukture	1632	Prema uslovima nadležnog preduzeća i tehničke dokumentacije			

BK Broj UP	BUKELJ					
	Namjena	**Površina UP (m^2)**	**Indeks izgrađe-nosti**	**Indeks zauzetosti**	**Broj nadzem-nih etaža**	**BRGP objekta (m^2) (maks.)**
UP BK01	MN-mješovita namjena	4403	0,3	0,15	2	1320,9
UP BK02	MN-mješovita namjena	9008	0,24	0,12	2	2161,92
UP BK03	MN-mješovita namjena	4251	0,3	0,15	2	1275,3
UP BK04	MN-mješovita namjena	11813	0,2	0,1	2	2362,6
UP BK05	MN-mješovita namjena	3178	0,3	0,15	2	953,4
UP BK06	MN-mješovita namjena	9022	0,24	0,12	2	2165,28
UP BK07	MN-mješovita namjena	6781	0,3	0,15	2	2034,3
UP BK08	MN-mješovita namjena	8689	0,24	0,12	2	2085,36
UP BK09	MN-mješovita namjena	4214	0,3	0,15	2	1264,2
UP BK10	MN-mješovita namjena	5819	0,3	0,15	2	1745,7
UP BK11	MN-mješovita namjena	6132	0,3	0,15	2	1839,6
UP BK12	MN-mješovita namjena	8886	0,24	0,12	2	2132,64
UP BK13	MN-mješovita namjena	4107	0,3	0,15	2	1232,1
UP BK14	MN-mješovita namjena	3814	0,3	0,15	2	1144,2
UP BK15	MN-mješovita namjena	3176	0,3	0,15	2	952,8
UP BK16	MN-mješovita namjena	4561	0,3	0,15	2	1368,3
UP BK17	MN-mješovita namjena	7468	0,3	0,15	2	2240,4
UP BK18	MN-mješovita namjena	16335	0,24	0,12	2	3920,4
UP BK19	MN-mješovita namjena	10876	0,24	0,12	2	2610,24
UP BK20	MN-mješovita namjena	5180	0,3	0,15	2	1554
UP BK21	PD-drugo poljoprivredno zemljište	16098	maksimalna veličina stambenog objekta u funkciji poljoprivrednog domaćinstva je 200m^2			
UP BK22	PD-drugo poljoprivredno zemljište	12870	maksimalna veličina stambenog objekta u funkciji poljoprivrednog domaćinstva je 200m^2			
UP BK23	PD-drugo poljoprivredno zemljište	11196	maksimalna veličina stambenog objekta u funkciji poljoprivrednog domaćinstva je 200m^2			
UP BK24	PD-drugo poljoprivredno zemljište	10480	maksimalna veličina stambenog objekta u funkciji poljoprivrednog domaćinstva je 200m^2			
UP BK25	PD-drugo poljoprivredno zemljište	3398	maksimalna veličina stambenog objekta u funkciji poljoprivrednog domaćinstva je 200m^2			
UP BK26	PD-drugo poljoprivredno zemljište	3203	maksimalna veličina stambenog objekta u funkciji poljoprivrednog domaćinstva je 200m^2			
UP BK27	GP-groblje **	3491	uređenje u zavisnosti od projektnog rešenja			
UP BK28	PD-drugo poljoprivredno zemljište	16498	maksimalna veličina stambenog objekta u funkciji poljoprivrednog domaćinstva je 200m^2			
UP BK29	PD-drugo poljoprivredno zemljište	12767	maksimalna veličina stambenog objekta u funkciji poljoprivrednog domaćinstva je 200m^2			
UP BK30	IOE- objekti elektroenergetske infrastrukture	199	Prema uslovima nadležnog preduzeća			
UP BK31	IOE- objekti elektroenergetske infrastrukture	118	Prema uslovima nadležnog preduzeća			
UP BK32	IOH- objekti hidrotehničke infrastrukture	304	Prema uslovima nadležnog preduzeća i tehničke dokumentacije			
UP BK33	IOH- objekti hidrotehničke infrastrukture	1508	Prema uslovima nadležnog preduzeća i tehničke dokumentacije			
UP BK34	IOH- objekti hidrotehničke infrastrukture	2805	Prema uslovima nadležnog preduzeća i tehničke dokumentacije			

KL Broj UP	KLALUĐERSKI LAZ					
	Namjena	**Površina UP (m^2)**	**Indeks izgrađe-nosti**	**Indeks zauze-tosti**	**Broj nadzem-nih etaža**	**BRGP objekta (m^2) (maks.)**
UP KL01	MN-mješovita namjena	2644	0,3	0,15	2	793,2
UP KL02	MN-mješovita namjena	2907	0,3	0,15	2	872,1
UP KL03	MN-mješovita namjena	3493	0,3	0,15	2	1047,9
UP KL04	MN-mješovita namjena	3501	0,3	0,15	2	1050,3
UP KL05	MN-mješovita namjena	4132	0,3	0,15	2	1239,6
UP KL06	MN-mješovita namjena	3313	0,3	0,15	2	993,9
UP KL07	MN-mješovita namjena	2642	0,3	0,15	2	792,6
UP KL08	MN-mješovita namjena	1837	0,3	0,15	2	551,1
UP KL09	MN-mješovita namjena	482	0,4	0,2	2	192,8
UP KL10	MN-mješovita namjena	3022	0,3	0,15	2	906,6
UP KL11	MN-mješovita namjena	4865	0,3	0,15	2	1459,5
UP KL12	MN-mješovita namjena	2994	0,3	0,15	2	898,2
UP KL13	MN-mješovita namjena	2675	0,3	0,15	2	802,5
UP KL14	MN-mješovita namjena	8695	0,24	0,12	2	2086,8
UP KL15	MN-mješovita namjena	6774	0,3	0,15	2	2032,2
UP KL16	MN-mješovita namjena	5003	0,3	0,15	2	1500,9
UP KL17	MN-mješovita namjena	2778	0,3	0,15	2	833,4
UP KL18	MN-mješovita namjena	2757	0,3	0,15	2	827,1
UP KL19	T2-turističko naselje	6969	0,36	0,18	2	2508,84
UP KL20	SR-sport i rekreacija	17643	0,1	0,1	1	1764,3
UP KL21	T1- hotel	22827	0,66	0,22	3	15065,82
UP KL22	T2-turističko naselje	9154	0,36	0,18	2	3295,44
UP KL23	T2-turističko naselje	5829	0,4	0,2	2	2331,6
UP KL24	T2-turističko naselje	3336	0,4	0,2	2	1334,4
UP KL25	T2-turističko naselje	3793	0,4	0,2	2	1517,2
UP KL26	T2-turističko naselje	2919	0,4	0,2	2	1167,6
UP KL27	SR-sport i rekreacija	7418	0,05	0,05	1	370,9
UP KL28	SR-sport i rekreacija (žičara)	18918	objekti vertikalnog transporta imaju visinu u skladu sa tehnološkim rješenjem			
UP KL29	GP-groblje	1465	uređenje u zavisnosti od projektnog rešenja			
UP KL30	IOE- objekti elektroenergetske infrastrukture	51	Prema uslovima nadležnog preduzeća			
UP KL31	IOE- objekti elektroenergetske infrastrukture	105	Prema uslovima nadležnog preduzeća			
UP KL32	IOH- objekti hidrotehničke infrastrukture	489	Prema uslovima nadležnog preduzeća i tehničke dokumentacije			
UP KL33	IOH- objekti hidrotehničke infrastrukture	3188	Prema uslovima nadležnog preduzeća i tehničke dokumentacije			
UP KL34	IOH- objekti hidrotehničke infrastrukture	2805	Prema uslovima nadležnog preduzeća i tehničke dokumentacije			
UP KL35	IOH- objekti hidrotehničke infrastrukture	4339	Prema uslovima nadležnog preduzeća i tehničke dokumentacije			

KŠ Broj UP	KRALJANSKA ŠUMA					
	Namjena	**Površina UP (m^2)**	**Indeks izgrađe-nosti**	**Indeks zauzetosti**	**Broj nadzem-nih etaža**	**BRGP objekta (m^2) (maks.)**
UP KŠ01	T2-turističko naselje	10577	0,36	0,12	3	3807,72
UP KŠ02	T2-turističko naselje	16403	0,36	0,12	3	5905,08
UP KŠ03	T2-turističko naselje	4292	0,54	0,18	3	2317,68
UP KŠ04	T2-turističko naselje	3301	0,54	0,18	3	1782,54
UP KŠ05	T2-turističko naselje	4089	0,54	0,18	3	2208,06
UP KŠ06	T2-turističko naselje	4375	0,54	0,18	3	2362,5
UP KŠ07	T2-turističko naselje	2919	0,54	0,18	3	1576,26
UP KŠ08	T2-turističko naselje	3687	0,54	0,18	3	1990,98
UP KŠ09	SR-sport i rekreacija	14757	0,01	0,01	1	147,57
UP KŠ10	SR-sport i rekreacija	11401	0,01	0,01	1	114,01
UP KŠ11	SR-sport i rekreacija (žičara)	11254	objekti vertikalnog transporta imaju visinu u skladu sa tehnološkim rješenjem			
UP KŠ12	SR-sport i rekreacija (žičara)	8759	objekti vertikalnog transporta imaju visinu u skladu sa tehnološkim rješenjem			
UP KŠ13	SR-sport i rekreacija	3928	0,01	0,01	1	39,28
UP KŠ14	MN-mješovita namjena	9138	0,44	0,12	2	2193,12
UP KŠ15	SR-sport i rekreacija (gondola)	34672	objekti vertikalnog transporta imaju visinu u skladu sa tehnološkim rješenjem			
UP KŠ16	IOE- objekti elektroenergetske infrastrukture	332	Prema uslovima nadležnog preduzeća i tehničke dokumentacije			
UP KŠ17	IOH- objekti hidrotehničke infrastrukture	624	Prema uslovima nadležnog preduzeća i tehničke dokumentacije			
UP KŠ18	IOH- objekti hidrotehničke infrastrukture	2616	Prema uslovima nadležnog preduzeća i tehničke dokumentacije			
UP KŠ19	IOH- objekti hidrotehničke infrastrukture	1125	Prema uslovima nadležnog preduzeća i tehničke dokumentacije			

ŠT Broj UP	ŠTEDIM					
	Namjena	**Površina UP (m^2)**	**Indeks izgrađe-nosti**	**Indeks zauzetosti**	**Broj nadzem-nih etaža**	**BRGP objekta (m^2) (maks.)**
UP ŠT01	SR-sport i rekreacija (gondola)	5645	objekti vertikalnog transporta imaju visinu u skladu sa tehnološkim rješenjem			
UP ŠT02	SR-sport i rekreacija	20713	0,05	0,05	1	1035,65
UP ŠT03	SR-sport i rekreacija (žičara)	19081	objekti vertikalnog transporta imaju visinu u skladu sa tehnološkim rješenjem			
UP ŠT04	SR-sport i rekreacija	3991	0,01	0,01	1	39,91
UP ŠT05	SR-sport i rekreacija	4409	0,01	0,01	1	44,09
UP ŠT06	SR-sport i rekreacija (žičara)	9729	objekti vertikalnog transporta imaju visinu u skladu sa tehnološkim rješenjem			
UP ŠT07	SR-sport i rekreacija (žičara)	21061	objekti vertikalnog transporta imaju visinu u skladu sa tehnološkim rješenjem			
UP ŠT08	SR-sport i rekreacija	5636	0,01	0,01	1	56,36
UP ŠT09	T3-planinarski dom	2271	0,45	0,15	3	1021,95
UP ŠT10	T2-turističo naselje (etno-selo uz planinarski dom)	1752	0,4	0,2	2	700,8
UP ŠT11	PUO-pejzažno uređenje ograničene namje	1981	zaštitni pojas			
UP ŠT12	SR-sport i rekreacija	3354	0,05	0,05	1	167,7
UP ŠT13	MN-mješovita namjena	1672	0,4	0,2	2	668,8
UP ŠT14	T1- hotel	16789	1	0,26	4	17460,56
UP ŠT15	T1- hotel	22226	1	0,26	4	23115,04
UP ŠT16	SR-sport i rekreacija	20193	0,05	0,05	1	1009,65
UP ŠT17	T3-kamp	4521	0,06	0,06	1	271,26
UP ŠT18	T2-turističko naselje	8808	0,6	0,2	3	5284,8
UP ŠT19	T2-turističko naselje	5687	0,6	0,2	3	3412,2
UP ŠT20	T2-turističko naselje	6040	0,6	0,2	3	3624
UP ŠT21	T2-turističko naselje	3615	0,6	0,2	3	2169
UP ŠT22	T2-turističko naselje	3409	0,6	0,2	3	2045,4
UP ŠT23	T2-turističko naselje	4666	0,6	0,2	3	2799,6
UP ŠT24	T2-turističko naselje	4303	0,6	0,2	3	2581,8
UP ŠT25	T2-turističko naselje	4879	0,6	0,2	3	2927,4
UP ŠT26	T2-turističko naselje	7131	0,6	0,2	3	4278,6
UP ŠT27	T2-turističko naselje	2630	0,6	0,2	3	1578
UP ŠT28	IOE- objekti elektroenergetske infrastrukture	48	Prema uslovima nadležnog preduzeća			
UP ŠT29	IOE- objekti elektroenergetske infrastrukture	108	Prema uslovima nadležnog preduzeća			
UP ŠT30	IOH- objekti hidrotehničke infrastrukture	4339.29	Prema uslovima nadležnog preduzeća i tehničke dokumentacije			
UP ŠT31	IOH- objekti hidrotehničke infrastrukture	589.28	Prema uslovima nadležnog preduzeća i tehničke dokumentacije			
UP ŠT32	IOH- objekti hidrotehničke infrastrukture	771.77	Prema uslovima nadležnog preduzeća i tehničke dokumentacije			

7.PRILOZI TEKSTUALNOG DIJELA PLANA

- Podaci, mišljenja i uslovi dobijeni od nadležnih institucija

- Ministarstvo saobraćaja i pomorstva-Direkcija za saobraćaj br.03-3797/2 od 20.04.2017.g.
- Opština Rožaje, Sekretarijat za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine br. 656 od 13.09.2017.
- DOO vodovod i kanalizacija Rožaje br.362 od 07.04.2017.g.
- CEDIS br.10-10-22300 od 03.05.2017.g.
- Agencija za elektronsku komunikaciju i poštansku djelatnost br.0404-6775/2 od 13.09.2017.g.
- DOO Radio-difuzni centar br.02-4269 od 13.09.2017.g.

CRNA GORA
OPŠTINA ROŽAJE
Primljeno: 25.04.2017
Org. jed. | Broj | Prilog | Vrijednost
0401 | 378

CRNA GORA
MINISTARSTVO SAOBRAĆAJA I POMORSTVA
DIREKCIJA ZA SAOBRAĆAJ
Broj, 03-3797/2
Podgorica, 20.04.2017.god.

OPŠTINA ROŽAJE
Sekretarijat za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine

PREDMET: Dostava podataka za izradu LSL "Hajla i Štedim" opština Rožaje

Veza: Vaš dopis br.344 od 13.04.2017. godine

Izradu Lokalne studije lokacije „Hajla i Štedim" opština Rožaje, treba raditi u skladu sa prostornim planom Crne Gore, Prostornim Planom opštine Rožaje i Strateškim studijama i planovima urađenim za pojedine oblasti, koji su dostupni su preko sajta Vlade Crne Gore.

Neophodno je voditi računa o koridorima saobraćajne infrastrukture definisane prostornim planom Crne Gore (putni pravac Rožaje – Peć koji tangira zahvat Plana)

Shodno zakonskoj regulativi neophodno je planski dokument u **fazi Nacrta** dostaviti organu državne uprave (Direkciji za saobraćaj) za pribavljanje mišljenja po pitanju saobraćajne infrastrukture.

OBRADILI,
Radojica Poleksić, dipl.ing.građ
R. Poleksić
Marko Spahić, građ.tehničar
M. Spahić

DIREKTOR
Savo Parača

DOSTAVLJENO:
- Naslovu
- U spise predmeta
- Arhivi

Crna Gora
OPŠTINA ROŽAJE
Sekretarijat za planiranje,
uređenje prostora i
zaštitu životne sredine
Broj: 656
Rožaje, 13.09.2017. god.

DOO ARHIDESIGN, Rožaje

ROŽAJE

PREDMET: Veza Vaš dopis
br. 05-2/03 od 29.03.2017.godine.

Vezano za Vaš dopis broj gornji kojim ste tražili da Vam dostavimo podatke neophodne za izradu Lokalne studije lokacije "Hajla i Štedim" a koji su vezani za podloge potrebne za izradu dostavljam Vam podloge koje smo uspjeli da obezbijedimo iz Uprave za nekretnine i to:

- Topografsku kartu u razmjeri 1:25000
- Orto-foto snimak u rzmjeri 1:25000
- Što se tiče katastarske parcelacije napominjem da je prema podacima iz Uprave za nekretnine predmetni lokalitet obuhvaćen tzv. popisnim katastrom ali da je izvršeno avionsko snimanje gdje još uvijek nije završena obrada podataka tako da nijesmo u mogućnosti da Vam dostavimo katastarsku razradu-parcelaciju.

Pomenute podloge dostavljamo u digitalnoj formi u skladu sa Vašim zahtjevom.

S poštovanjem,

Prilog:
1. CD - digitalne podloge

Samostalni savjetnik za planiranje prostora,
Arbin Kalač, dipl.ing.arh.

Dostavljeno:
a) Imenovanom
b) Predmetu
c) Arhivi

Arhiv.

CRNA GORA
OPŠTINA ROŽAJE

Primljeno	10.04.2017		
Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
0401	328		

DOO "VODOVOD I KANALIZACIJA"
Br. 362
Rožaje 07.04.2017.god.

Postupajuci po zahtjevu br. 314/5 od 05.04.2017 .god. podnesen od strane Sekretarijata za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opština Rozaja,DOO „VIK"Rozaje izdaje sljedece

Mišljenje i informacije

Kojim se potvrđuje da se Lokacija „Hajla i Štedim „ nalazi se izvan granica DUP-a Opštine Rožaje , ne može biti priključen na gradsku vodovodnu i kanalizacionu mrežu zato što na Lokaciji „Hajla i Štedim" ne postoje izgrađeni objekti gradske vodovodne i kanalizacione mreže tj. investitor je dužan uraditi projekat vodovoda i kanalizacije kao i ispuniti uslove iz Urbanističko –teh.uslova izdatih od Sekretarijata za uređenje prostora ,komunalne poslove i zaštitu životne sredine.

S poštovanjem

V.D. DIREKTOR
Idrija Đurakovic

CEDIS
Crnogorski elektrodistributivni sistem

OPŠTINA ROŽAJE
Sekretarijat za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine
Rožaje

n/r Sekretar
Ešef Husić

Broj: 10-10- 22300
Od: 03 05 2017.g.

Predmet: Dostava podataka potrebnih za izradu Lokalne studije lokacije „Hajla i Štedim"

Poštovani,

na osnovu Vašeg zahtjeva broj 314/3 od 05.04.2017.godine (zavodni broj u CEDIS d.o.o. Podgorica 10-10-18441 od 10.04.2017.god.) kojim ste tražili podatke potrebne za izradu Lokalne studije lokacije „Hajla i Štedim" u prilogu dopisa Vam dostavljamo orjentacioni prikaz dionica 10kV dalekovoda koje gravitiraju teritoriji zone predmetne LSL, kao i TS 10/0,4kV priključenih na prikazanim dalekovodima, urađen na osnovu GPS podataka dobijenih sa terena.

Dalekovod 10kV kojim se napaja pomenuto područje priključen je na 10kV ćeliju za Daciće u napojnoj TS 35/10kV „Rožaje". Isti je pretežno urađen Al-Fe užetom presjeka 35mm^2 (jedna manja dionica ispred TS „Kamenolom" je urađena kablom), i na njemu je priključeno 15 trafostanica 10/0,4kV ukupne instalisane snage 1,81MVA. Pojedinačne instalisane snage pripadajućih trafostanica prikazane su u jednopolnoj šemi 10kV izlaza za Daciće, koja je takođe data u prilogu.

S poštovanjem,

Obrađivač,
Tamara Lazarević Zuvić, dipl.el.ing.

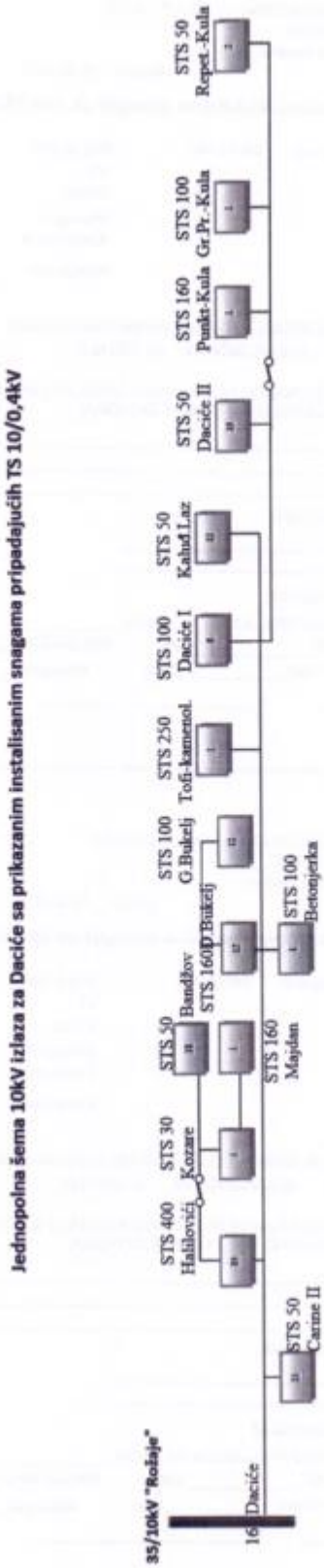
Rukovodilac Sektora za razvoj,
Saša Milovanović , dipl.el.ing.

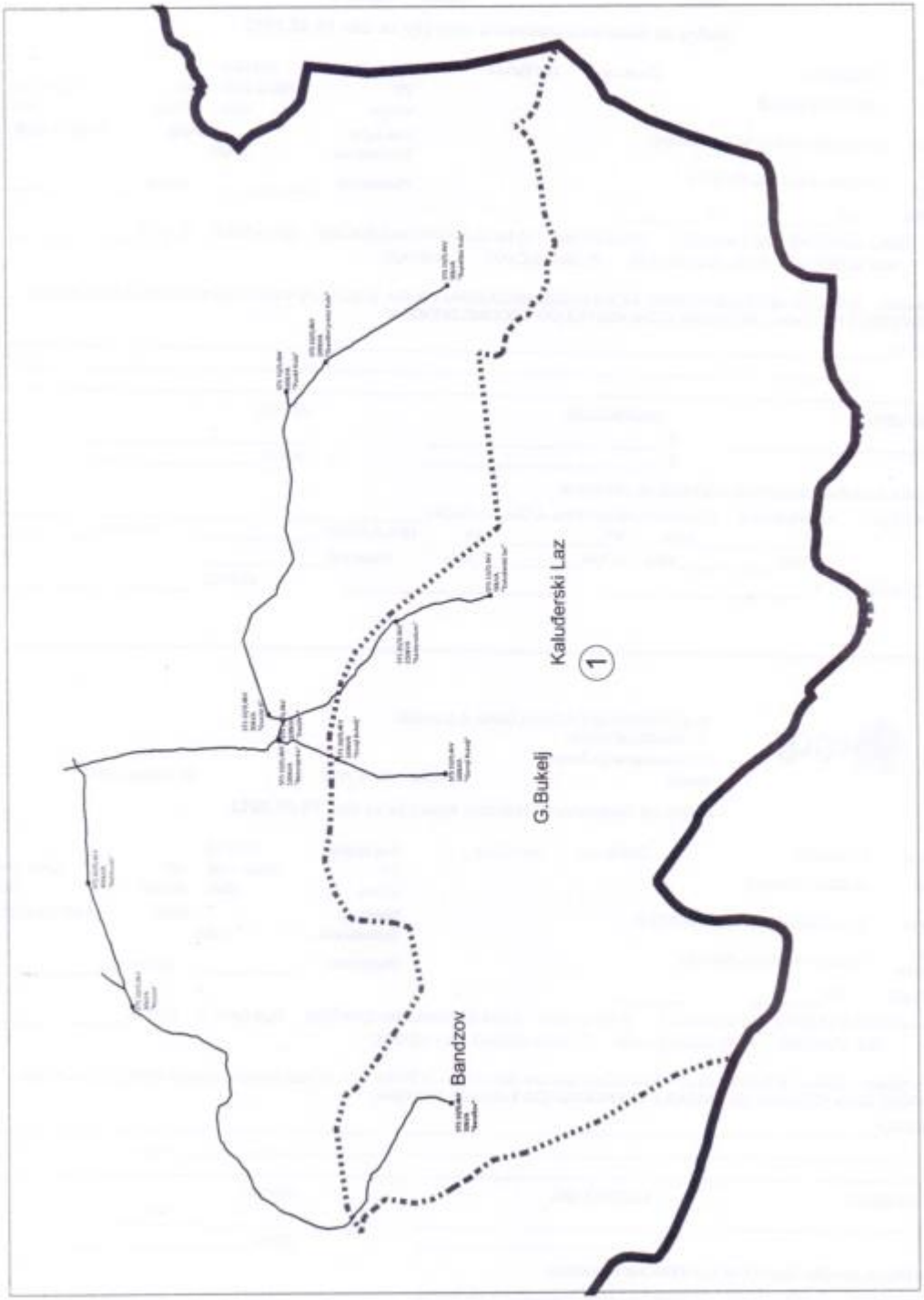
Izvršni direktor,
Zoran Đukanović, dipl.el.ing.

CEDIS Crnogorski elektrodistributivni sistem d.o.o. Podgorica 10

Dostavljeno:
- Naslovu
- Sektoru za razvoj,
- Sektoru za pristup mreži,
- a/a

Društvo sa ograničenom odgovornošću "Crnogorski elektrodistributivni sistem" Podgorica
Ul. Ivana Milutinovića br.12 81000 Podgorica Telefon: +382 20 408 400 Fax: +382 20 408 413 e-mail: info@cedis.me www.cedis.me
PIB: 03009873 PDV 30/31-16162-1
Broj žiro računa: 525-15959-90 Prva Banka Crne Gore a.d. Podgorica


Jednopolna šema 10kV izlaza za Daciće sa prikazanim instalisanim snagama pripadajućih TS 10/0.4kV
35/10kV "Rožaje"
16
Daciće
STS 50
Carne II
STS 400
Halilovići
STS 30
Kozare
STS 50
Bandžov
STS 160
Majdan
STS 160
D.Bukelj
STS 100
G.Bukelj
STS 100
Betonjerka
STS 250
Tofi-kamenol.
STS 100
Daciće I
STS 50
Kahrd.Laz
STS 50
Daciće II
STS 160
Punkt-Kula
STS 100
Gr.Pr.-Kula
STS 50
Repet.-Kula


Kaluđerski Laz
1
G.Bukelj
Bandzov

CRNA GORA
AGENCIJA ZA ELEKTRONSKE KOMUNIKACIJE I POŠTANSKU DJELATNOST

TEL: +382 (0)20 406-700
FAX: +382 (0)20 406-702
E-MAIL: ekip@ekip.me
www.ekip.me

CRNA GORA
OPŠTINA ROŽAJE

Primljeno: 21. 09. 2017.			
Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
0401	668		

Broj: 0404 – 6775/2
Podgorica, 13. 09. 2017. godine

SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE, UREĐENJE PROSTORA I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE OPŠTINE ROŽAJE
– n/r sekretara Ešefa Husića –

84 310 ROŽAJE
ulica Maršala Tita bb

Predmet: **Podaci i preporuke za izradu Izmjena i dopuna Lokalne studije lokacije »Hajla i Štedim« u opštini Rožaje**

Dopisom broj: 633 od 28.08.2017. godine, koji je kod ove Agencije zaveden pod brojem 0102–6775/1 dana 01.09.2017. godine, obavijestili ste ovu Agenciju da je u toku postupak izrade Izmjena i dopuna Lokalne studije lokacije »Hajla i Štedim« u opštini Rožaje, i od ove Agencije tražili da dostavi raspoložive podatke i preporuke za dalju razradu predmetnog planskog dokumenta.

Prema članu 40 Zakona o elektronskim komunikacijama, Agencija i operatori su dužni da, na zahtjev nosioca pripremnih poslova na izradi i donošenju planskog dokumenta, dostave podatke o postojećim i planiranim elektronskim komunikacionim mrežama, elektronskoj komunikacionoj infrastrukturi i povezanoj opremi u zoni zahvata planskog dokumenta.

Prilikom izrade navedenog planskog dokumenata potrebno je uzeti u obzir kako postojeće stanje u pogledu elektronske komunikacione infrastrukture i usluga, tako i planiranje razvoja usluga u skladu sa trendovima u razvijenim društvima.

S tim u vezi, prilikom prezentovanja postojećeg stanja potrebno uzeti u obzir sledeće:

1. Operatore i usluge koje oni pružaju u granicama predmetnog planskog dokumenta. S obzirom da Agencija nema mogućnost geografskog lociranja kapaciteta elektronske komunikacione infrastrukture u odnosu na granice predmetnog planskog dokumenta, u Prilogu vam dostavljamo spisak svih operatora njihove infrastrukture i usluga koje pružaju na teritoriji opštine Rožaje. Detaljne informacije koje se odnose na elektronsku komunikacionu infrastrukturu u granicama predmetnog planskog dokumenta potrebno je pribaviti od operatora navedenih u Prilogu.

BULEVAR DŽORDŽA VAŠINGTONA 56, 81000 PODGORICA, CRNA GORA

2. Podatke o broju instaliranih i aktivnih priključaka, broju korisnika pojedinih servisa, broju stanovnika u pojedinim djelovima u poređenju sa prosjekom za CG i EU, kako bi planiranje budućeg stanja bilo zasnovano na realnim osnovama (broju i strukturi stanovništva, pokrivenosti teritorije i populacije, strategijama razvoja i sl.).

S tim u vezi, na osnovu podataka dobijenih od operatora 31.12.2016. godine, dajemo pregled trenutnog stanja elektronskih komunikacija na teritoriji opštine Rožaje, koje treba uvrstiti u predmetni planski dokument.

Usluge fiksne telefonije pružaju 2 operatora i to:

a) Crnogorski Telekom je na teritoriji opštine Rožaje izvršio migraciju korisnika legacy PSTN-a na MSAN POTS, i to na sledećim lokacijama:

TKC ROZAJE	BESNIK	BIŠEVO
BAĆ	BIJELA CRKVA	SKAREPAČA

U okviru fiksne mreže Crnogorskog Telekoma u funkciji su sledeći aktivni priključci:

Vrsta aktivnih priključka	Fizička lica	Pravna lica	Ukupno
ISDN (Integrated Services Digital Network)	13	13	26
IMS (IP Multimedia Subsystem)	2142	192	2334
IP Centrex FTTx	0	0	0
MAX	0	0	0
Ruralni	35	0	35
Ukupno:	**2190**	**205**	**2395**

b) M:tel na teritoriji opštine Rožaje ima u funkciji 3 aktivna fiksna telefonska priključka (fizička lica) putem WiMAX (Worldwide Interoperability for Microwave Access) tehnologije.

Pošta Crne Gore na teritoriji opštine Rožaje ne pruža uslugu javnih telefonskih govornica.

Usluge fiksnog širokopojasnog pristupa Internetu (putem kabla) na teritoriji opštine Rožaje pružaju 2 operatora, i to:

a) Crnogroski Telekom na teritoriji opštine Rožaje ima u funkciji 6 ADSL čvorova:

RO TKC ROZAJE	RO BESNIK outdoor	RO RSS BIŠEVO
RO RSS BAĆ	RO RSS BIJELA CRKVA	RO RSS SKAREPACA

U okviru širokopojasnog pristupa Crnogorskog Telekoma u funkciji su sledeći aktivni priključci:

Vrsta ADSL priključka	Fizička lica	Pravna lica	Ukupno
ADSL (Asymmetric Digital Subscriber Line)	1400	108	1508
FTTH (Fiber To The Home)	0	0	0
Ukupno	**1400**	**108**	**1508**

b) M:tel na teritoriji opštine Rožaje ima u funkciji 3 aktivna priključka (fizička lica) putem HFC (Hybrid Fiber/Coaxial) tehnologije.

Usluge fiksnog–bežičnog širokopojasnog pristupa Internetu na teritoriji opštine Rožaje pružaju 4 operatora, i to:

a) Orion Telekom na teritoriji opštine Rožaje ima u funkciji 42 aktivna priključka (40 za fizička i 2 za pravna lica) putem WiFi (Wireless–Fidelity) tehnologije;

b) M:tel na teritoriji opštine Rožaje ima u funkciji 18 aktivnih priključaka (14 za fizička i 4 za pravna lica) putem WiMAX tehnologije;

2

c) SBS Net Montenegro na teritoriji opštine Rožaje ima u funkciji 5 aktivnih priključaka (2 za fizička i 3 za pravna lica) putem postojeće satelitske opreme;
d) Crnogorski Telekom ovu vrstu usluge pruža na teritoriji opštine Rožaje preko WiFi (Wireless–Fidelity) tehnologije.

Usluge mobilnih elektronskih komunikacija na teritoriji opštine Rožaje pružaju 3 operatora, i to:

a) M:tel na teritoriji opštine Rožaje ima 9994 aktivnih SIM kartica.
b) Telenor na teritoriji opštine Rožaje ima 9270 aktivnih SIM kartica.
c) Crnogorski Telekom na teritoriji opštine Rožaje ima 5879 aktivnih SIM kartica.

Usluge distribucije AVM sadržaja na teritoriji opštine Rožaje pruža 5 operatora, i to:

a) Crnogorski Telekom ovu uslugu pruža za 1236 korisnika posredstvom IPTV (Internet Protocol Television) tehnologije;
b) Total TV Montenegro ovu uslugu pruža za 761 korisnika posredstvom DTH (Direct To Home) tehnologije;
c) Radio difuzni centar ovu uslugu pruža za 24 korisnika posredstvom DVB–T2 (Digital Video Broadcasting – Second Generation Terrestrial) tehnologije;
d) Orion Telekom ovu uslugu pruža za 19 korisnika posredstvom IPTV (Internet Protocol Television) tehnologije;
e) M:tel ovu uslugu pruža za 3 korisnika posredstvom HFC (Hybrid Fiber/Coaxial) tehnologije.

Prema podacima iz Monstata od poslednjeg popisa, opština Rožaje broji 22964 stanovnika i 5684 domaćinstva.

Shodno prethodno navedenim podacima od operatora i Monstata, primjenom uobičajne metodologije (koja je zasnovana na ukupnom broju stanovnika i ukupnom broju priključaka) dolazi se do sledećih rezultata:

- penetracija fiksne telefonije u opštini Rožaje iznosi 10,44%, što je znatno ispod prosjeka u Crnoj Gori;
- penetracija fiksnog širokopojasnog pristupa u opštini Rožaje iznosi 6,86%, što je znatno ispod prosjeka u Crnoj Gori;
- penetracija mobilne telefonije u opštini Rožaje iznosi 109,49%, što je ispod prosjeka u Crnoj Gori.

Penetracija fiksne telefonije u CG	Penetracija fiksnog širokopojasnog pristupa u CG	Penetracija mobilne telefonije u CG
24,22%	18,47%	164,63%

Tabela 1 : Penetracija fiksne telefonije, fiksnog širokopojasnog pristupa i mobilne telefonije za Crnu Goru na nivou broja stanovnika.
Izvor: Podaci prikupljeni od operatora 31.12.2016.

Međutim, ako se uzme u obzir da prosječno domaćinstvo u Rožajama broji 3 člana (što je iznad prosjeka EU), a da su usluge fiksne telefonije, fiksnog širokopojasnog pristupa i distribucije AVM sadržaja zastupljene na nivou domaćinstva, značajan podatak je i penetracija ovih usluga izračunata po metodologiji koja uzima u obzir broj domaćinstava i broj priključaka za fizička lica. Prema ovoj metodologiji:

- penetracija fiksne telefonije u opštini Rožaje iznosi 38,58%, što je znatno ispod prosjeka u Crnoj Gori;

3

- penetracija fiksnog širokopojasnog pristupa u opštini Rožaje iznosi 25,67%, što je znatno ispod prosjeka u Crnoj Gori;
- penetracija broja priključaka usluga distribucije AVM sadržaja u opštini Rožaje iznosi 35,94%, što je znatno ispod prosjeka u Crnoj Gori.

Penetracija Fiksne telefonije u CG na nivou domaćinstava	Penetracija fiksnog širokopojasnog pristupa u CG na nivou domaćinstava	Penetracija distribucije AVM sadržaja u CG na nivou domaćinstava
66,86%	58,79%	94,77%

Tabela 2 : Penetracija fiksne telefonije, fiksnog širokopojasnog pristupa i distribucije AVM sadržaja za Crnu Goru na nivou domaćinstva.
Izvor: Podaci prikupljeni od operatora 31.12.2016.

S tim u vezi, na isti način bi bilo korisno uraditi procjenu za prostor određen granicama predmetnog planskog dokumenta, a polazeći od karakteristika tog prostora.

3. Lokacije radio baznih stanica (RBS) mobilne telefonije, MMDS stanica, WiMAX stanica i radiodifuznih predajnika koji se nalaze na teritoriji opštine Rožaje i koje svojim signalom pokrivaju teritoriju koja je zahvaćena predmetnim planskim dokumentom, u Prilogu vam dostavljamo spisak baznih stanica na teritoriji opštine Rožaje.

Nadalje, u dijelu predmetnog planskog dokumenta koji se odnosi na planirano stanje, potrebno je predvidjeti dalji razvoj elektronske komunikacione infrastrukture, pri čemu shodno Zakonu o elektronskim komunikacijama treba voditi računa da se planiranje elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme vrši na način kojim se ne ugrožava život i zdravlje ljudi, prostor i životna sredina.

S tim u vezi, prilikom obrade planiranog stanja, potrebno je uzeti u obzir sledeće:

1. Trebalo bi naglasiti da implementacija novih tehnika i tehnologija, liberalizacija tržišta i konkurencija u sektoru elektronskih komunikacija treba da doprinesu 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;
2. Trebalo bi istaknuti da je jedan od ciljeva izrade predmetnog planskog dokumenta planiranje i građenje elektronske komunikacione infrastrukture koja će omogućiti zajedničko korišćenje iste. Na ovaj način stiču se uslovi za poslovanje više operatora elektronskih komunikacija i razvoj konkurencije na tržištu telekomunikacija, što će doprinijeti efikasnom korišćenju savremenih elektronskih komunikacionih usluga, kao i razvoju poslovanja organa lokalne samouprave;
3. Trebalo bi naglasiti da se gradnja, rekonstrukcija i zamjena elektronskih komunikacionih sistema mora izvoditi po najvišim tehnološkim, ekonomskim i ekološkim kriterijumima;
4. Elektronska komunikaciona mreža, elektronska komunikaciona infrastruktura i povezana oprema trebalo bi da se grade na način koji omogućava jednostavan prilaz, zamjenu, unaprjeđenje i korišćenje koje nije uslovljeno načinom upotrebe pojedinih korisnika ili operatora;
5. Trebalo bi prilikom planiranja budućih saobraćajnica predvidjeti i kapacitete za elektronsku komunikacionu mrežu, elektronsku komunikacionu infrastrukturu i povezanu opremu;
6. Trebalo bi dati prednost korišćenju optičkih kablova u pristupnoj mreži, koji bi omogućavali korišćenje naprednijih servisa čije se pružanje tek planira;

4

7. Trebalo bi u kablovskoj telekomunikacionoj kanalizaciji i instalacijama u objektima predvidjeti kapacitete koji bi omogućavali dalju modernizaciju elektronskih komunikacionih mreža (FTTX tehnologije) bez potrebe za izvođenjem dodatnih radova;
8. Plan elektronske komunikacione mreže trebalo bi da je zasnovan na realizaciji planova operatora. S tim u vezi potrebno je da se za planove proširenja elektronske komunikacione infrastrukture u predstojećem periodu obratite operatorima koji svoje usluge pružaju na teritoriji opštine Rožaje (u Prilogu dostavljamo spisak operatora za opštinu Rožaje);
9. Predmetni planski dokumenti bi trebalo da, shodno Strategiji razvoja informacionog društva do 2020. godine, u narednom periodu promoviše prioritet razvoja širokopojasnih pristupnih mreža (žičnih i bežičnih);
10. Trebalo bi da predmetni planski dokumenti promoviše zajedničko korišćenje kapaciteta (objekti, kanalizacija i antenski stubovi) od strane više operatora.

Takođe, pri izradi planskog dokumenta potrebno je navesti i pridržavati se sledećih priopisa, koji su doneseni na osnovu Zakona o elektronskim komunikacijama:

- Pravilnika o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata („Službeni list Crne Gore" broj 33/14),
- Pravilnika o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Službeni list Crne Gore" broj 52/14),
- Pravilnika o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima („Službeni list Crne Gore" broj 41/15) i
- Pravilnika o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Službeni list Crne Gore" broj 59/15 i 39/16).

Napominjemo da je Agencija na svom sajtu objavila preporuke za izradu planskih dokumenta sa podzakonskim aktima koji su donešeni na osnovu Zakona o elektronskim komunikacijama (http://www.ekip.me/ek/pplan.php), kao i podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture i usluga (http://www.ekip.me/ek/pplandoc.php). Navedene preporuke, podzakonski akti i podaci, trebalo bi da budu oduhvaćeni planskim dokumentima u dijelu koji se odnosi na elektonske komunikacije.

S poštovanjem,

Izvršni direktor
Darko Grgurović

Dostaviti:
- **Naslovu preporučeno**
- **a/a**

5

Pegled operatora i usluga

Thursday, October 15, 2015
11:12:24 AM

Redni broj	Opština	Operator	Usluge
1	Rožaje	Crnogorski Telekom	Javno dostupna telefonska usluga u fiksnoj EK mreži, Javno dostupne usluge u mobilnoj EK mreži, Usluga pristupa internetu, Usluga prenosa i distribucije audio vizuelnih medijskih sadržaja (izuzima zemaljsku radiodifuziju)
2	Rožaje	Telenor	Javno dostupne usluge u mobilnoj elektronskoj komunikacionoj mreži
3	Rožaje	Mtel	Javno dostupna telefonska usluga u fiksnoj elektronskoj komunikacionoj mreži, Javno dostupne usluge u mobilnoj elektronskoj komunikacionoj mreži
4	Rožaje	Total TV Montenegro	Usluga prenosa i distribucije audio vizuelnih medijskih sadržaja (izuzima zemaljsku radiodifuziju)
5	Rožaje	SBS Net Montenegro	Usluga pristupa internetu

Page 1 of 1

Radio bazne stanice

Friday, July 17, 2015
10:16:06 AM

ID	Operator	Opština	Naziv lokacije	Tip RBS-a
243	Telenor	Rožaje	Bać	GSM/UMTS
244	Telenor	Rožaje	Duga	GSM/UMTS
245	Telenor	Rožaje	Gospođin vrh	GSM
246	Telenor	Rožaje	Rožaje TKC	GSM/UMTS
247	Telenor	Rožaje	Bandžovo brdo	GSM/UMTS
248	Telenor	Rožaje	Plunci	GSM
249	Telenor	Rožaje	Kula	GSM
499	Mtel	Rožaje	BA04 Završka Glavica	GSM
500	Mtel	Rožaje	BA05 Gospođin vrh	GSM
501	Mtel	Rožaje	BA06 Bać	GSM
502	Mtel	Rožaje	BA10 Bandžovo Brdo	GSM/DCS1800/UMTS/WiMAX
503	Mtel	Rožaje	BA11 Kacuber	GSM
504	Mtel	Rožaje	BA14 Bać 2	GSM/UMTS
505	Mtel	Rožaje	BA20 Tunel Lokve (ripiter)	GSM
506	Mtel	Rožaje	BA22 Plunci	GSM
507	Mtel	Rožaje	BA23 Kula	GSM/UMTS
765	T-mobile	Rožaje	Bać	GSM
766	T-mobile	Rožaje	Gospođin Vrh	GSM
767	T-mobile	Rožaje	TKC Rožaje	DCS1800/UMTS
768	T-mobile	Rožaje	Kacuber	GSM
769	T-mobile	Rožaje	Kula	GSM
770	T-mobile	Rožaje	Plunci	GSM
771	T-mobile	Rožaje	Bogaje	GSM
772	T-mobile	Rožaje	Bandžovo Brdo	GSM

Ukupno: 24

Page 1 of 1

Antenski stubovi

Friday, July 17, 2015
10:37:50 AM

Opština	Lokacija	Operator	Geografska širina osnove stuba (WGS84)	Geografska dužina osnove stuba (WGS84)	Nadmorska visina	Tip stuba	Dimenzije stuba
Rozaje	Bać	CT	42°53'39.20"N	020°17'54.08"E	1020	Č.Rešetkasti	h=24m 4 str. l=310cm
Rozaje	Kula	CT	42°47'21.12"N	020°14'5.29"E	1870	Č.Rešetkasti	h=22m, 4 strane l=300cm
Rozaje	Plunci	CT	42°50'50.11"N	020°12'8.20"E	1110	Č.Rešetkasti	h=20,06m 4 str. L=100cm
Rožaje	TKC Rožaje	CT	42°50'33.11"N	020°10'3.00"E	1015	Č.Rešetkasti	h=32m 4 str. l=500cm
Rožaje	Bać	TELENOR	42°54'17.56"N	20°18'03.83"E	1091.00 m	trougaoni rešetkasti (Adamas)	H = 36.0 m
Rožaje	Duga	TELENOR	42°50'54.12"N	20°06'49.30"E	1286	trougaoni rešetkasti ravni (N. Prvoborac)	H = 30.0 m
Rožaje	Rožaje, kat. parcela 14/1 KO Dacići (Kula)	TELENOR	42°47'21.04"N	20°14'06.44"E	1874.00 m	četvorougaoni rešetkasti	H=10.0 m
Rožaje	Završka Glavica	RDC	42°50'12,2"N	020°7'10.3"E	1193m	kvadrat	25m
Rožaje	Gospođin Vrh	RDC	42°54'53.1"N	020°11'55.2"E	1518 m	kvadrat	25m
Rožaje	Bać	RDC	42°53'22.1"N	020°18'46.7"E	1044 m	kvadrat	15m
Rožaje	Bandžovo Brdo	RDC	42°50'24.81"N	020°10'29.01"E	1135 m	kvadrat	25m
Rožaje	Kacuber	RDC	42°50'26.10"N	020°01'23.40"E	1586	kvadrat	24.5 m
Rožaje	Kacuber	RDC	42°50'26.10"N	020°01'23.40"E	1586	kvadrat	22m
Rožaje	Lučanski Stanovi	RDC	42°47'19,6"N	020°14'13,8"E	1879 m	kvadrat	8m
Rožaje	Plunci	MTEL	42°50'50.00"N	20°12'05.00"E	1118m	Pauk	h=15m
Rožaje	Tunel Lokve	MTEL	42°49'53.00"N	20°01'13.00"E	1321	Cjevasti nosač antene	h=2.0m

Ukupan broj: *16*

Page 1 of 1

Zgrade

Friday, July 17, 2015
10:51:12 AM

Operator	Opština	Lokacija	Naziv objekta	Geografske koordinate	Spratnost
CT	Rožaje	13 Jul bb	TKC ROZAJE	020°10'06.20"E 42°50'30.40"N	1P+P1
CT	Rožaje	Biševo	RO RSS BIŠEVO	020°13'55.00"E 42°54'41.20"N	P
CT	Rožaje	Bijela Crkva	RO RSS BIJELA CRKVA	020°11'54.00"E 42°52'23.50"N	P
CT	Rožaje	Škarapači(Bogaje)	RO RSS SKAREPACA	020°06'05.50"E 42°50'39.50"N	P+(P1)
CT	Rožaje	Bać	RO RSS BAC	020°17'57.43"E 42°53'35.19"N	P
CT	Rožaje	KULA	kontejner	020°14'05.29"E 42°47'21.12"N	kontejner
CT	Rožaje	PLUNCI	outdoor		
Telenor	Rožaje	Duga	KO Koljeno I	E 42°50'54.12" N 20°06'49.30"	
RDC	Rožaje	Kacuber		020°01'23.40"E 42°50'26.10"N	
RDC	Rožaje	Bandžovo Brdo		020°10'29.00"E 42°50'25.30"N	
RDC	Rožaje	Gospođin Vrh	Gospođin Vrh	20°11'55.20"E 42°54'53.10"N	
RDC	Rožaje	Završka Glavica		020°07'10.30"E 42°50'12.20"N	
Telenor	Rožaje	BAĆ		20°18'03.83"E 42°54'17.56"N	
Telenor	Rožaje	KULA		20°14'06.44"E 42°47'21.04"N	
RDC	Rožaje	Bać		020°18'46.70"E 42°53'22.10"N	
RDC	Rožaje	Lučanski stanovi		020°14'13.80"E 42°47'19.60"N	Kontejner
Mtel	Rožaje	Tunel Lokve	BA20 Tunel Lokve	20°01'13.00"E 42°49'53.00"N	

Ukupan broj: 17

Page 1 of 1

CRNA GORA
OPŠTINA ROŽAJE
Primljeno: 15. 09. 2017
Org. jed. | Broj | Prilog | Vrijednost
0401 | 665

RADIO-DIFUZNI CENTAR d.o.o.

Bul. Sv. Petra Cetinjskog 130/V, 81000 Podgorica; tel: +382 (0)20 408 000; fax: 408 005; web: www.rdc.co.me

Broj: 02-4269
Podgorica, 13.09.2017.

Opština Rožaje
Sekretarijat za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine
-n/r sekretara gosp. Ešef Husić -

Predmet: Dostavljanje podataka za izradu planskog dokumenta Izmjena i dopuna Lokalne studije lokacije „ Hajla i Štedim "

Poštovani,

Shodno Vašem zahtjevu za dostavljanje podataka, predloga i mišljenja vezano izradu planskog dokumenta - Lokalne studije lokacije „ Hajla i Štedim " navedenom u dopisu br. 632 od 28.08.2017. godine, obavještavamo Vas da RDC ne planira izradu novih lokacija na prostoru opštine Rožaje, navedenom u Vašem gore pomenutom dopisu.

S poštovanjem,

Izvršni Direktor
Slobodan Stanišić

Co:
-a/a