

**Ministarstvo održivog razvoja i turizma**

**Nacrt**

**PROGRAM  
UREĐENJA PROSTORA ZA 2012. GODINU**

**Podgorica, decembar 2011. godine**

Na osnovu člana 16 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 51/08 i 34/11), Vlada Crne Gore , na sjednici od ---- decembra 2011.godine, donijela je

## **PROGRAM**

### **UREĐENJA PROSTORA ZA 2012. GODINU**

#### **UVOD**

Program uređenja prostora donosi se na osnovu izvještaja o stanju uređenja prostora (član 16 Zakona) i sadrži procjenu potrebe izrade novih odnosno izmjene i dopune postojećih planskih dokumenata i mjere od značaja za izradu i donošenje tih dokumenata

Programom uređenja prostora utvrđuje se dinamika uređenja prostora, izvori finansiranja, rokovi uređenja, operativne mjere za sprovođenje planskog dokumenta, a naročito mjere za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, te druge mjere za sprovođenje politike uređenja prostora. Program, po potrebi, sadrži i mjere, u skladu sa preduzetim međunarodnim obavezama, u odnosu na objekte izgrađene suprotno zakonu.

Program uređenja prostora za 2012. godinu, sadrži značajan broj planskih dokumenata čija je izrada toku, te se programira izrada i donošenje novih planskih dokumenata - a koji se prilaz temelji na potrebi da se koncept prostornog razvoja usaglašava sa novim načinom uređenja prostora primjerenim strateškim razvojnim ciljevima Države.

#### **I. PROCJENA POTREBE IZRADA NOVIH ODNOSNO IZMJENE I DOPUNE POSTOJEĆIH PLANSKIH DOKUMENATA**

##### **a) Planski dokumenti čija je izrada u toku**

##### **PPPn za Durmitorsko područje**

Obrađivač plana: JOINT VENTURE »IBI Group« Toronto, Kanada i »CAU« – Centar za arhitekturu i urbanizam d.o.o. Podgorica.

Rok izrade je dvanaest mjeseci od dana zaključenja Ugovora sa Obrađivačem.

Površina zahvata plana iznosi 1.118,2 km<sup>2</sup> i zahvata dijelove pet opština: Žabljak, Pljevlja, Plužine, Šavnik i Mojkovac. U zahvatu Plana nalazi se Nacionalni park "Durmitor" površine od 338,95 km<sup>2</sup> i dva planirana regionalna parka Maglić, Bioč i Volujak i Sinjajevina sa Šarancima.

Prioriteti razvoja Durmitorskog područja na osnovu Prostornog plana Crne Gore su turizam (uključujući i specifičnu ponudu seoskog turizma), poljoprivreda (orijentisana ka razvoju stočarstva) i industrija (prerada drveta).

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

Planom će se izvršiti revizija aktuelnog PPPPN NP "Durmitor", s obzirom da je od njegovog donošenja 1997. godine, došlo do značajnih promjena u prostoru, povećanog pritiska na najvrijednije dijelove prirodnog dobra, kao i promjena zakonske regulative u oblasti planiranja, izgradnje i zaštite životne sredine. Ovo posebno iz razloga, što je NP "Durmitor" jedini nacionalni park u Crnoj Gori koji ima dvojni međunarodnu zaštitu. Istovremeno sa izradom Plana, a saglasno Zakonu, izrađuje se Strateška procjena uticaja na životnu sredinu.

U toku je izrada Nacrta plana.

### **DPP za prostor višenamjenskih akumulacija na rijeci Morači**

Obrađivač plana: Konzorcijum »URBI MONTENEGRO« Podgorica, »WINSOFT« d.o.o. Podgorica, »GEATEH« d.o.o. Slovenija, »GEOS« Austrija.

Rok izrade je dvanaest mjeseci od dana zaključenja Ugovora sa Obrađivačem.

Detaljni prostorni plan za višenamjenske akumulacije na rijeci Morači se radi za središnji tok rijeke Morače, na kojem je predviđena izgradnja četiri hidroelektrane (Andrijevo, Raslovići, Milunovići i Zlatice), višenamjenske akumulacije uključujući i prostor oko akumulacija, neophodan za realizaciju i druge infrastrukture (putne, elektro, vodovodne, kanalizacione). Akumulacije se pružaju na toku od Zlatice (oko 1,5 km uzvodno od mosta na Smokovcu) do mosta Grlo (oko 2,5 km uzvodno od manastira Morača).

Dužina toka Morače je 113,4 km, a površina sliva Morače do H.S. (hidrološka stanica) Podgorica je 2628 km<sup>2</sup>.

Cilj izrade Detaljnog prostornog plana za prostor višenamjenskih akumulacija na rijeci Morači je da se stvore uslovi za izgradnju višenamjenskih akumulacija kroz izradu relevantne studijske, analitičke i planske dokumentacije, kojom će se integralno sagledati i analizirati svi elementi namjene i organizacije korišćenja prostora, a u cilju zaštite i podsticanja daljeg ukupnog razvoja ovog područja.

Plan će utvrditi optimalan razmještaj aktivnosti, fizičkih struktura i stanovništva na području uticaja budućih višenamjenskih akumulacija, uz uvažavanje ekonomskih, tehničko-tehnoloških, prostorno-funkcionalnih kriterijuma i principa održivog razvoja.

Istovremeno sa izradom DPP-a, a saglasno Zakonu, izrađuje se Strateška procjena uticaja na životnu sredinu. Izradu ove Strateške procjene donira Vlada Norveške. U ime Ministarstva spoljnih poslova Norveške NVE – Norveški direktorat za vode potpisao je ugovor sa kompanijom COWI (iz Norveške) o izradi ovog dokumenta.

U toku je izrada radne verzije Nacrta plana za drugu varijantu.

### **DPP za prostor višenamjenskih akumulacija na rijeci Komarnici**

Obrađivač plana: Konzorcijum »URBI MONTENEGRO« Podgorica, »WINSOFT« d.o.o. Podgorica, »GEATEH« d.o.o. Slovenija.

Rok izrade je dvanaest mjeseci od dana zaključenja Ugovora sa Obrađivačem.

Cilj izrade Detaljnog prostornog plana za prostor višenamjenske akumulacije na rijeci Komarnici je da se stvore uslovi za izgradnju višenamjenske akumulacije kroz izradu relevantne studijske, analitičke i planske dokumentacije, kojom će se integralno sagledati i analizirati svi elementi namjene i organizacije korišćenja prostora, a u cilju zaštite i podsticanja daljeg ukupnog razvoja ovog područja. Isto tako kroz plan treba utvrditi optimalan razmještaj aktivnosti, fizičkih struktura i stanovništva na području uticaja buduće višenamjenske hidroakumulacije, uz uvažavanje ekonomskih, tehničko-tehnoloških, prostorno-funkcionalnih kriterijuma i principa održivog razvoja.

Detaljni prostorni plan se radi za središnji tok rijeke Komarnice sa rijekom Pridvoricom, na kojem je predviđena izgradnja hidroelektrane Komarnica, višenamjenske akumulacije, uključujući i prostor oko akumulacije neophodan za realizaciju i druge infrastrukture (putne, elektro i dr.). Akumulacija za HE Komarnica proteže se u kanjonskom dijelu srednje Komarnice, između postojeće akumulacije HE Piva i uzvodno do kanjona Nevidio i do grada Šavnika. Brana je locirana na približno 50. kilometru toka rijeke Pive (računajući od Ščepan Polja), na lokaciji zvanj »Lonci« u blizini sela Dub. Buduća akumulacija će se pružati u pravcu istok - zapad i imati dužinu od 16,5 km.

U toku je izrada Nacrta plana.

### **Strateška procjena uticaja na životnu sredinu za Detaljni prostorni plan za prostor višenamjenske akumulacije na rijeci Komarnici**

Obrađivač plana: Konzorcijum »WINSOFT« d.o.o. Podgorica, »GEATEH« d.o.o. Slovenija.

Rok izrade je dvanaest mjeseci od dana zaključivanja Ugovora sa Obrađivačem.

Izradom SEA obezbjeđuje se usklađenost aktivnosti, definisanih DPP-om Komarnica, sa važećom zakonskom regulativom u Crnoj Gori. SEA će procijeniti potencijalne negativne i pozitivne uticaje na životnu sredinu i pružiti predlog adekvatnih mjera koje će se preduzeti u cilju sprječavanja i smanjenja štetnih i potsticanja pozitivnih uticaja i aktivnosti čija realizacija je predviđena DPP-om Komarnica. Rezultati SEA doprinose odgovarajućem donošenju odluka u planskom procesu.

U toku je izrada Nacrta Izvještaja.

### **DPP za Jadransko – jonski autoput**

Obrađivač plana: Konzorcijum »Ove Arup and Partners International Limited«, London, »CAU – Centar za arhitekturu i urbanizam« Podgorica, i »Simm Inženjering«, Podgorica.

Rok izrade je dvanaest mjeseci od dana zaključivanja Ugovora sa Obrađivačem.

Ciljevi izrade DPP-a su: uspostavljanje racionalnog i efikasnog infrastrukturnog koridora integrisanog u potrebe regija kroz koje trasa prolazi; uspostavljanje dugoročne strategije razvoja prostora kroz koji prolazi infrastrukturni koridor.

Ovaj putni pravac treba da učini dostupnim, više nego što je to do sada slučaj, turističke destinacije na primorju, kako za evropske i svjetske korisnike, tako i za domaće potrebe.

Razradom načela prostornog uređenja, utvrđivanjem ciljeva prostornog razvoja, organizacije, korišćenja i namjene prostora, kao i drugih elemenata značajnih za područje jadransko jonskog infrastrukturnog koridora, utvrdiće se i njegov uticaj na procese urbanizacije, demografska

kretanja, ekonomski razvoj u zoni koridora, kao i njihova međusobna sinhronizacija, kako u vremenskim odrednicama, tako i u prostornim okvirima.

U toku je izrada Nacrta plana.

### **PPPN za Nacionalni park Lovćen**

Obrađivač plana: Konzorcijum »Montecep« dsd, Kotor, »RZUP - Republički zavod za urbanizam i projektovanje« ad, Podgorica i »CEP« doo Beograd.

Rok izrade je dvanaest mjeseci od dana zaključenja Ugovora sa Obrađivačem.

Osnovni razlog za izradu i donošenje PPPN NP "Lovćen" je revizija postojećeg Plana odnosno stvaranje planskih pretpostavki za realizaciju razvojnih projekata (turističkih, poljoprivrednih, infrastrukturnih i dr). Plan će obezbijediti stvaranje uslova za razvoj, zaštitu, uređenje i korišćenje područja Lovćena na principima održivog razvoja, a naročito za zaštitu i očuvanje prirodnih dobara od izuzetnog nacionalnog značaja, kao i drugih značajnih prirodnih resursa i posebno vrijednih kulturno-istorijskih dobara.

Jedan od razloga za izradu ovog plana je i stvaranje planskih pretpostavki za realizaciju projekta izgradnje žičare Kotor – Lovćen – Cetinje. Realizacijom ovog projekta će se napraviti važan korak ka poboljšanju turističke privrede u cilju izgradnje mreže turističkih destinacija van primorskog područja. Na taj način će se turističko područje, sa Nacionalnim parkom Lovćen u njegovom središtu, povezati sa savremenim sistemom adekvatne transportne infrastrukture.

U toku je izrada Nacrta plana.

### **PPPN za Obalno područje Crne Gore**

Prostorni plan posebne namjene Obalnog područja Crne Gore pokriva morski akvatorijum (oko 2.540 km<sup>2</sup>), kao i kopneni dio svih 6 primorskih opština, izuzev prostora koji je obuhvaćen granicom Nacionalnog parka "Skadarsko jezero" u opštini Bar i Nacionalnog parka "Lovćen" u opštini Budva.

Jedno od osnovnih razvojnih opredjeljenja Crne Gore je uravnotežen prostorni razvoj, što ne znači da Crnu Goru treba gledati kao jedinstvenu teritoriju već je potrebno fokusirati se na regionalne specifičnosti i na taj način ublažiti razlike u razvoju.

Obalno područje je nezamjenljiv prostorni, ekonomski, ekološki i društveni resurs svake države, pa i Crne Gore. Ta prirodna privilegija, u cilju očuvanja i održivog napretka predstavlja, ujedno, i prioritetnu obavezu svih priobalnih država, posebno u Sredozemlju. Stoga je neophodno obezbijediti dosljednu i striktniju primjenu ciljeva, zadataka i indikatora održivosti definisanih Nacionalnom strategijom održivog razvoja istovremeno integrisanih u ciljeve definisane Prostornim planom Crne Gore. Ovo posebno, obzirom da se regionalni nivo planiranja i u prethodnom periodu pokazao kao nedostajući i otvorio prostor za parcijalna i nedovoljno uskladjena tumačenja potencijala i potreba kroz planove svih šest primorskih lokalnih samouprava. Zato je neophodno preispitati njihove koncepte razvoja i planirane kapacitete za koje se primjenom indikatora i kriterijuma održivosti može utvrditi da nemaju adekvatan stepen održivosti i ne garantuju željene i strateški planirane razvojne perspektive i očuvanje identiteta Crnogorskog primorja.

Budući da su planski dokumenti osnovni instrumenti održivog upravljanja, potrebno je donijeti Prostorni plan posebne namjene za obalno područje Crne Gore, koji će, ujedno, biti plan regionalnog karaktera.

Plan će dati sveobuhvatni predlog aktivnosti i korišćenja morskog akvatorijuma i obezbijediće cjelovit programski okvir i pregled raspoloživih razvojnih kapaciteta na Crnogorskom primorju. Na taj način obezbijedile bi se pouzdane i sprovodive smjernice za uređenje prostora čija će se realizacija obezbijediti kroz planove detaljne razrade na lokalnom nivou.

U toku je Tenderski postupak za odabir obrađivača za izradu PPPN.

Zbog značaja PPPN za Obalno područje Crne Gore, a u cilju praćenja izrade i kvaliteta ovog planskog dokumenta formiraće se radna grupa koju će sačinjavati predstavnici nadležnih ministarstava, institucija i svih šest opština.

### **DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJA U OKVIRU PROSTORNOG PLANA PODRUČJA POSEBNE NAMJENE ZA MORSKO DOBRO (PPPN MD)**

Saglasno Prostornom planu Morskog dobra Crne Gore pristupilo se izradi državnih studija lokacija. Ovim studijama planerski se razradjuju sektori - manje jedinice (koje imaju dužinu po nekoliko kilometara). Zahvataju prostor kako na kopnu tako i u akvatoriju. Izradom državnih studija lokacija se utvrđuju dugoročne osnove organizacije, korišćenja, uređenja i zaštite prostora.

#### **Državna studija lokacije "Sektor 5" – Herceg Novi**

Obrađivač plana: „CAU“ – Centar za arhitekturu i urbanizam, Podgorica.

Površina zahvata studije lokacije: 35,6 ha.

Kombinovano korišćenje prostora u vojnom kompleksu Kumbor podrazumijeva turističke, centralne i komplementarne djelatnosti (marina sa jahting servisom, hoteli, komercijalni, javni i prateći sadržaji) sa zonama luksuznog stanovanja (kondominijuma) i urbanog zelenila, koje su integrisane u sistem budućeg luksuznog turističkog kompleksa.

Novo naselje na mjestu bivšeg vojnog kompleksa treba da ima karakteristike urbane cjeline, uklopljene sa okolnom naseljskom strukturom Kumbora, sa svim neophodnim parametrima odnosno da ima strogu regulaciju, gustinu naseljenosti, adekvatnu količinu uređenog i zelenog prostora kao i neophodnu komunalnu opremu.

U toku je izrada Nacrta plana.

#### **Državna studija lokacije "Aerodrom - Tivat"- Sektor 24 - Tivat**

Obrađivač plana: »MonteCep« Kotor.

Površina zahvata studije lokacije: 130 ha.

Cilj izrade Državne studije lokacije "Aerodrom - Tivat" je da se utvrde prostorne potrebe za razvoj aerodroma Tivat na osnovu procjene obima saobraćaja, namjena prostora, mjere zaštite prostora, kao i drugi elementi značajni za područje aerodroma. Isto tako kroz plan treba utvrditi optimalan razmještaj aktivnosti i fizičkih struktura, uz uvažavanje ekonomskih, tehničko-tehnoloških, prostorno-funkcionalnih kriterijuma i principa održivog razvoja.

U toku je izrada Nacrta plana.

### **Državna studija lokacije "Sektor 34" - Herceg Novi**

Obrađivač plana: RZUP – Republički zavod za urbanizam i projektovanje, Podgorica.

Površina zahvata studije lokacije: 50 ha.

Studijom lokacije planiraju se turistički kompleksi u zaleđu plaža Žanjic i Mirišta, na ostrvu Mamula i na padinama Arze.

U toku je izrada Predloga plana.

### **Državna studija lokacije "Sektor 38 - Bigova" – Kotor**

Obrađivač plana: „MonteCEP“, Kotor.

Površina zahvata studije lokacije: 95 ha.

Prema opredjeljenjima PPPPN MD treba planirati, pored ostalog, turistički kompleks na rtu Trašte, naseljsku strukturu Bigovo uz ograničeno poguščavanje, pristanište i marinu.

U toku je izrada Predloga plana.

### **Državna studija lokacije "Dio sektora 46 - Kamenovo" - Budva**

Obrađivač plana: „RZUP“, Podgorica.

Površina zahvata studije lokacije: 9 ha.

Cilj izrade Državne studije lokacije "Dio sektora 46 - Kamenovo" (u daljem tekstu: DSL) je da se stvore uslovi za izgradnju kroz izradu relevantne planske dokumentacije, kojom će se integralno sagledati i analizirati svi elementi namjene i organizacije korišćenja prostora, a u cilju zaštite i podsticanja daljeg ukupnog razvoja šireg područja. Isto tako kroz plan treba utvrditi optimalan razmještaj aktivnosti i fizičkih struktura, uz uvažavanje ekonomskih, tehničko-tehnoloških, prostorno-funkcionalnih kriterijuma i principa održivog razvoja.

Na prostoru nekadašnjeg odmarališta u uvali Kamenovo treba predvidjeti luksuzni turistički sadržaj koji će omogućiti visokokvalitetnu valorizaciju prostora, a što obezbjeđuje dugoročni kvalitet za ovaj dio obale. To podrazumijeva turističko naselje, koji će imati arhitektonsku specifičnost, ekskluzivnost i autentičnu ponudu, te imati mogućnost za funkcionisanje 365 dana u godini. Izgrađene strukture unutar turističkog naselja treba da imaju savremeni izraz već prepoznatog i autentičnog tradicionalnog rječnika.

U toku je izrada Nacrta plana.

### **Državna studija lokacije "Dio Sektora 56" (Marina Bar)**

Obrađivač plana: „MonteCEP“, Kotor.

Površina zahvata studije lokacije: oko 50 ha.

Cilj izrade Državne studije lokacije "Dio Sektora 56" (u daljem tekstu: DSL) je da se stvore uslovi za izgradnju kroz izradu relevantne planske dokumentacije, kojom će se integralno sagledati i analizirati svi elementi namjene i organizacije korišćenja prostora, a u cilju zaštite i podsticanja daljeg ukupnog razvoja šireg područja. Isto tako kroz plan treba utvrditi optimalan razmještaj aktivnosti i fizičkih struktura, uz uvažavanje ekonomskih, tehničko-tehnoloških, prostorno-funkcionalnih kriterijuma i principa održivog razvoja.

Unutar zahvata definisanog Odlukom o izradi DSL, a shodno smjernicama PPPPN MD, treba planski razraditi sljedeće namjene: kompleks servisne marine sa pratećim sadržajima, izgradjenu obalu – lungo mare sa uređenim zelenilom i dio lučkog kompleksa (putničko/trajektno pristanište).

U toku je izrada Nacrta plana.

### **Državna studija lokacije "Dio sektora 58 – turistički kompleks Ponta" - Ruža vjetrova**

Površina zahvata studije lokacije: oko 3,5 ha.

Cilj izrade Državne studije lokacije "Dio sektora 58 – turistički kompleks Ponta" - Ruža vjetrova (u daljem tekstu: DSL) je da se stvore uslovi za izgradnju kroz izradu relevantne planske dokumentacije, kojom će se integralno sagledati i analizirati svi elementi namjene i organizacije korišćenja prostora, a u cilju zaštite i podsticanja daljeg ukupnog razvoja šireg područja. Isto tako kroz plan treba utvrditi optimalan razmještaj aktivnosti i fizičkih struktura, uz uvažavanje ekonomskih, tehničko-tehnoloških, prostorno-funkcionalnih kriterijuma i principa održivog razvoja.

Unutar zahvata definisanog Odlukom o izradi DSL, a shodno smjernicama PPPPN MD, treba planski razraditi sljedeće namjene: turistički kompleks Ponta, te neizgradjenu obalu (stijene). To podrazumijeva hotelski kompleks koji će imati arhitektonsku specifičnost, ekskluzivnost i autentičnu ponudu, te imati mogućnost za funkcionisanje 365 dana u godini. Izgradjene strukture unutar ovog kompleksa treba da imaju savremeni izraz već prepoznatog i autentičnog tradicionalnog rječnika.

Predstoji raspisivanje Tendera za odabir obrađivača.

### **LOKALNI PLANSKI DOKUMENTI KOJE DONOSI VLADA CRNE GORE**

Lokalni planski dokument donosi, po pravilu, skupština lokalne samouprave. Izuzetno, Vlada Crne Gore može donijeti lokalni planski dokument, pored ostalog - i u slučaju ako se o tome sporazumije sa lokalnom samoupravom, a koja je mogućnost, do sada, iskorišćena kod četiri lokalna planska dokumenta, koji su u proceduri.

#### **Lokalna studija lokacije "Trašte"**

Obrađivač plana: »MonteCEP«, Kotor.

Površina zahvata studije lokacije: 54,90 ha.

Prema opredjeljima PPPPN MD treba planski razraditi turističko naselje na rtu Trašte kao novu urbanu cjelinu.

U toku je izrada Predloga plana.

#### **Lokalna studija lokacije "Dubovica I"**

Obrađivač plana: „CAU“ – Centar za arhitekturu i urbanizam, Podgorica.

Površina zahvata studije lokacije: 23,5 ha.

Unutar zahvata definisanog Odlukom o izradi plana i Programskim zadatkom, uzimajući u obzir izuzetnu lokaciju Dubovice u zaljedju Kraljičine plaže u uvali Perčin, planiraće se ekskluzivno turističko naselje kao nova urbana cjelina.



U toku je izrada Nacrta plana.

### **Prostorno urbanistički plan Opštine Ulcinj**

Obrađivač plana: Konzorcijum ARUP i Savills Ltd i Savills Montenegro i „CAU“ – Centar za arhitekturu i urbanizam, Podgorica.

Površina zahvata PUP-a: 25654,46 ha.

Prostorno urbanističkim planom Opštine Ulcinj će se integralno sagledati i analizirati svi elementi namjene i organizacije korišćenja prostora, a u cilju zaštite i podsticanja daljeg ukupnog razvoja ovog područja. Kroz plan će se utvrditi optimalan razmještaj aktivnosti, fizičkih struktura i stanovništva uz uvažavanje ekonomskih, prostorno-funkcionalnih, urbanističkih kriterijuma, s posebnim osvrtom na kulturno naslijeđe i životnu sredinu.

U toku je izrada Nacrta plana.

### **Lokalna studija lokacije „Trešanjski Mlin”**

Obrađivač plana: Planning, d.o.o., Nikšić.

Površina zahvata studije lokacije: 8,145 ha.

LSL "Trešanjski mlin" se radi za prostor na kojem se planira izgradnja regionalne sanitarne deponije za deponovanje komunalnog otpada iz opština Kotor, Budva i Tivat - sa mogućim uključenjem Herceg Novog. Sa LSL se, istovremeno, radi i strateška procjena uticaja na životnu sredinu.

U toku je izrada Predloga plana.

### **b) Planski dokumenti čija se izrada i donošenje planira**

Programom rada za 2011 predviđena je izrada **Prostornog plana posebne namjene za Nacionalni Park »Prokletije«** (PPPN NP „Prokletije“), **Državna studija lokacije "Donji Murići" i Državna studija lokacije "Virpazar"**.

Pokrenute su aktivnosti (pripremljene su odluke i programski zadaci), međutim zbog većeg broja već započelih a nezavršenih planskih dokumenata kao i zbog značajnog smanjenja finansijskih sredstava (iz Budžeta), procijenjeno je da se izrada navedenih planova predvidi u Programu za 2012. godinu.

### **c) Analiza sprovodljivosti usvojenih DSL u zahvatu PPPN za morsko dobro (2008 – 2011)**

Obuhvat PPPN za morsko dobro podijeljen je na 68 sektora sa opredijeljenim namjenama i preporukama za sprovođenje tj. smjernicama za adekvatnu razradu na nižim nivoima. S tim u vezi donijeto je 16 Državnih studija lokacija. U procesu realizacije ovih studija, u postupku izdavanja urbanističko-tehničkih uslova za pojedinačne lokalitete, uočene su poteškoće u sprovođenju, koje nijesu bile sagledive prilikom izrade samog planskog dokumenta. Jedan od razloga je što u procesu izrade planskog dokumenta nije obaveza obrađivača da isključivo poštuje katastarske, vlasničke parcele. Problemi nastaju najčešće zbog usitnjenosti katastarskih

parcela i kada su urbanistike parcele formirane od više takvih parcela, gdje su različiti vlasnici a i njihovi interesi. U ovakvim slučajevima je teško sprovesti planska dokumenta a što izaziva i nezadovoljstvo korisnika prostora.

Iz navedenih razloga, u narednom periodu pristupiće se analizu donijetih planskih dokumenata.

#### **d) Konkursi**

##### **DSL Sektor 15**

1. Pozivni konkurs za lokaciju predviđenu za izgradnju hotelskog kompleksa na lokaciji URC.

Subjekti saradnje: Opština Kotor, NVO, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Ministarstvo kulture i potencijalni investitori.

2. Pozivni konkurs za lokaciju predviđenu za izgradnju javne garaže u Benovu.

Subjekti saradnje: Opština Kotor, NVO, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Ministarstvo kulture i potencijalni investitori.

##### **DSL Sektor 16**

Pozivni konkurs za lokaciju predviđenu za izgradnju hotelskog kompleksa na lokaciji Fjord.

Subjekti saradnje: Opština Kotor, NVO, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Ministarstvo kulture i potencijalni investitori.

**Budžet: Kumulativno za sve konkurse 50.000 €.**

## **II. MJERE OD ZNAČAJA ZA IZRADU I DONOŠENJE PLANSKIH DOKUMENATA**

U odnosu na izradu i donošenje državnih planskih dokumenata, potrebno je imati u vidu zaključne stavove i predlog mjera sadržane u Izvještaju o stanju uređenja prostora za 2011. godinu, a prije svega:

1. Planiranje i uređenje prostora je multidisciplinirani, veoma složeni proces koji, zbog značaja prostora kao nacionalnog dobra, ima izuzetnu važnost u životu svakog naroda i države. Zato je jedan od naših državnih prioriteta čuvanje i oplemenjivanje sveukupnog prostora kojim Država raspolaže – na način koji je održiv za život i rad i sadašnjih i budućih generacija. Optimalna strategija uređenja prostora Crne Gore, u tom cilju, nužno zahtijeva uspostavljanje visokog stepena koordinacije između svih korisnika prostora i nadležnih organa;

2. Održivi razvoj prihvaćen je kao definitivni razvojni koncept Države – koja mora učiniti sve u cilju istinskog integrisanja zahtjeva održivosti u razvojne politike i njihovu praktičnu primjenu. Integralno upravljanje ne smije biti samo u domenu deklarativnog. Ovo je naročito važno za prostore od posebnog značaja za Crnu Goru (obalno područje, nacionalni parkovi) gdje kratkoročne ekonomske koristi mogu da dobiju primat nad dugoročnim zahtjevima za održivošću;

3. Obalno područje Crne Gore je, sa jedne strane, oblast sa visokim razvojnim potencijalom, posebno u oblasti turizma ali, sa druge, i oblast u kojoj postoje kompleksni odnosi ljudskih

aktivnosti i okoline i izraženi pritisci na prirodne resurse. Da bi se, prvenstveno kroz očuvanje prirodnih resursa područja i kvaliteta okruženja, očuvao razvojni potencijal, neophodno je obezbijediti integralno planiranje i upravljanje obalnim područjem.

Kapacitete obalnog područja treba posebno analizirati i sa aspekta potrebe planiranja novih površina za stanovanje, koje u datim okolnostima predstavljaju opstrukciju razvoja turizma i tamošnjih infrastrukturnih kapaciteta;

Ako se uzme u obzir da je usvojenim planovima pokriveno 30,95% površine zone Morskog dobra, te da za 69,05% površine nisu doneseni planovi, postoji opasnost da se u zoni MD novim planovima dođe do dodatnih planiranih površina koje nisu održive sa prostornog, demografskog, ekološkog, ekonomskog stanovišta. Ova činjenica dodatno ukazuje na potrebu rasterećenja kapaciteta kroz izradu integralnog Prostornog plana obalnog područja Crne Gore.

**4.** Složenost problema neuravnoteženog regionalnog razvoja prepoznao je Prostorni plan Crne Gore do 2020. godine, koji ima implikacije na ukupni ekonomski prosperitet Države. U tom domenu, u fokusu djelovanja Ministarstva i drugih nadležnih organa je stvaranje prostorno - planskih pretpostavki za bolje korišćenje prirodnih, privrednih i drugih potencijala manje razvijenih djelova Države. Takva politika upravljanja prostorom predstavlja osnovu za brže dostizanje uravnoteženog regionalnog razvoja koji je ključan za ekonomsku socijalnu i demografsku homogenost Crne Gore;

**5.** Planski dokumenti moraju biti izrađeni u skladu sa Zakonom i pravilima struke i, u tom pogledu, ispunjavati visoke standarde primjerene razvijenim zemaljama. To zahtijeva i visok stepen usklađenosti sa sektorskim politikama, parametrima održivosti i uklopljenosti u postojeći ambijent, jer planski dokumenti visokih standarda moraju uvažiti potrebu analitičkog projektovanja buduće namjene prostora, zaštitu temeljnih vrijednosti i resursa i konsekvantnu primjenu načela razvoja;

**6.** Prostorno - planska dokumentacija je neophodan preduslov razvoja odnosno investicionog interesovanja i ulaganja, radi čega se potencijalnim investitorima moraju pravovremeno predočiti prostorni okviri, utemeljeni na donijetim planskim dokumentima - a sve u kontekstu strateških ciljeva razvoja i zaštite prostora. Razvoj treba posmatrati u tim okvirima, koji često nijesu u korelaciji sa postojećim prostornim resursima. Zbog toga je nužno uspostavljanje i poštovanje kriterijuma za korišćenje prostora i njihovo permanentno preispitivanje i verifikacija;

**7.** Problemi i konflikti u prostoru ne mogu rješavati isključivo zakonodavstvom i represivnim mjerama odnosno zabranama i kaznama, nego je nužno djelovati i preventivno. U proces rješavanja konflikata u prostoru, od samog početka, moraju biti uključeni svi učesnici procesa, pri čemu najznačajniju ulogu ima javnost čija svijest o važnosti očuvanja prostora, kao nacionalnog dobra, ima nezamjenjivu ulogu i značaj. Zbog toga je neophodno stalno raditi na unapređenju i podizanju te svijesti, kako bi se javnost maksimalno mobilisala i participirala u održivom odnosu prema nacionalnom resursu, kakav je prostor;

**8.** Sa prostornog aspekta, realizacija planskih dokumenata se obezbjeđuje instrumentima zemljišne politike koji predstavljaju osnovni uslov urbane politike uopšte. Za realizaciju planskih

rješenja bitni su, osim vlasničkih pitanja i pitanja evidencije zemljišta, i intervencija države na tržištu zemljišta, način privatizacije zemljišta i dr. U tom smislu, neophodno je uvođenje tržišnog sistema korišćenja i upravljanja građevinskim zemljištem, uz korišćenje mjera i instrumenata prostornog planiranja, kao osnovnog korektiva;

**9.** Sistem uređenja prostora mora biti usklađen sa ostalim sektorskim politikama iskazanim u posebnim propisima iz oblasti zaštite životne sredine, energetike, saobraćaja, zaštite kulturne i prirodne baštine, poljoprivrede, razvoja infrastrukturnih sistema, turističkih kapaciteta, prevencije elementarnih nepogoda i tehničko - tehnoloških incidenata i dr - koji mogu imati uticaja na stanje u prostoru;

**10.** Uređenjem administrativnog prostornog okvira, stvoriće se pretpostavke za pretvaranje neformalnih naselja u formalna, odnosno za legalizaciju onih bespravni objekata (Zakon o regularizaciji neformalnih objekata), koji nijesu u koliziji sa prostorno - planskom dokumentacijom, što je značajno i zbog socijalne, materijalne i demografske komponente ovog problema;

**11.** Pripremljeno je Uputstvo za primjenu Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima - u kom je dat pregled Pravilnika i modela, preporuke za implementaciju modela u Topobase i sistem kontrole planskih dokumenta. Sledeći korak je formiranje baze prostornih podataka sa testnim periodom korišćenja do polovine 2012. godine;

### **III. DINAMIKA UREĐENJA PROSTORA**

Dinamika uređenja prostora odvijaće se na način što će se nastaviti aktivnosti na izradi i donošenju već započetih planskih dokumenata i prioritetno pristupiti sprovođenju donešenih planskih dokumenata saglasno, Planom definisanim, fazama realizacije.

### **IV. IZVORI FINANSIRANJA**

Finansijska sredstva za izradu planskih dokumenata obezbijeđena su iz Budžeta Crne Gore.

### **V. OPERATIVNE MJERE**

U cilju realizacije mjera od značaja za izradu i donošenje planskih dokumenata, potrebno je:

**1.** Da se kroz potpunu i sveobuhvatnu implementaciju zakona i drugih propisa obezbijedi stabilnost uslova i pojednostavljivanje procedura vezanih za uređenje prostora i izgradnju objekata. Ovo podrazumijeva stručnu i efikasnu administraciju, i na državnom i na lokalnom nivou, intezivnu komunikaciju, kao i primjeren nivo koordinacije.

Nužna je, pri tome, ne samo implementacija propisa iz oblasti uređenja prostora i izgradnje objekata, već i ostalih propisa koji utiču na stanje u prostoru, u prvom redu propisa o zaštiti životne sredine, morskom dobru, poljoprivredi, zaštiti prirode, spomenicima kulture, saobraćaju, energetici i dr.

**2.** Da planski dokumenti, koji se donose na lokalnom i na državnom nivou, po svom kvalitetu, zadovoljavaju visoke standarde urbanističke i arhitektonske struke, primjerene najboljim svjetskim dostignućima. U tom cilju, potrebno je obezbijediti adekvatnu studijsku osnovu za izradu planskih dokumenata koja bi i sa ekonomskog aspekta preispitala pozitivne i negativne aspekte prostornih rješenja koja se predlažu, posebno u kontekstu dugoročnih benefita po Državu;

**3.** Da se u programiranom roku donese Prostorni plan obalnog područja Crne Gore, koji je, ujedno, plan regionalnog karaktera, kojim će se obezbijediti planski osnov za korišćenje potencijala, održivi razvoj, očuvanje, zaštitu i unapređenje obalnog područja.

**4.** Da se uredi administrativni prostorni okvir, stvaranjem pretpostavki za pretvaranje neformalnih naselja u formalna, odnosno za legalizaciju onih bespravni objekata, koji nijesu u koliziji sa prostorno - planskom dokumentacijom – donošenjem Zakona o regularizaciji neformalnih objekata;

**5.** Da se instrumenti zemljišne politike usklađuju sa praksom razvijenih zemalja EU, kojim će uspostaviti koherentnost ekonomske, fiskalne i kreditne politike, s jedne strane, i zemljišne, komunalne, investicione, urbane i politike zaštite životne sredine, s druge strane.

Jedan od značajnih problema upravljanja prostorom predstavlja komunalna infrastruktura, koja je preduslov implementacije planskog dokumenta odnosno izgradnje objekata. Potrebno je, stoga, preduzeti odgovarajuće aktivnosti, u saradnji sa lokalnim samoupravama, na unapređenju pitanja vezanih za komunalnu infrastrukturu;

**6.** Da se preduzmu neophodne mjere u cilju smanjenja ekspanzije stanogradnje u zahvatu ili neposrednom okruženju turističkih zona obalnog pojasa, imajući u vidu strateško opredjeljenje za razvojem visoko kvalitetnog turizma, kao i kapacitete prostora i infrastrukture.

Potrebno je, u tom cilju, pružiti podršku projektima izgradnje objekata turističke privrede koji mogu produžiti trajanje turističke sezone i pozitivno djelovati na nacionalnu ekonomiju (golf tereni, objekti kongresnog, zdravstvenog i ostalih vidova turizma koji trenutno nijesu u dovoljnoj mjeri zastupljeni u turističkoj ponudi);

**7.** Da lokalne samouprave hitno i neodložno donesu, u skladu sa zakonom, prostorno - urbanističke planove, kojim se određuju ciljevi i mjere prostornog i urbanističkog razvoja lokalne samouprave, u skladu sa planiranim ekonomskim, socijalnim, ekološkim i kulturno - istorijskim razvojem.

**8.** Da lokalne samouprave u potpunosti poštuju zakonska rješenja kojim se uređuje postupak izrade i donošenja planskih dokumenata i rješenja iz Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.

U sklopu poštovanja zakonske procedure je neophodnost donošenja Programa uređenja prostora, na osnovu kojeg se donosi odluka o pristupanju izradi planskog dokumenta.

Posebno je potrebno imati u vidu i odredbu člana 163a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, kojom je propisano da će se postupak izrade planskog dokumenta za koji je odluka o izradi donijeta prije 1. januara 2008. godine, obustaviti ukoliko se u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona (jul 2011. godine) ne utvrdi predlog planskog dokumenta;

**9.** Da nadležni organi imaju u vidu, odnosno sagledaju planske dokumente sa aspekta perioda za koji su donijeti, budući da se radi o aktima temporalnog karaktera koji prestaju da važe istekom perioda za koji su bili donijeti (Rješenje Ustavnog suda Crne Gore U. br. 108/08 od 30. septembra 2010. godine);

**10.** Da se nastavi sa započetom praksom raspisivanja javnog konkursa za složene i atraktivne djelove urbanih cjelina i drugih prostora;

**11.** Da se na lokalnom i državnom nivou u roku od godinu dana digitalizuju svi važeći planski dokumenti i obezbijedi jedinstveni centralni registar planskih dokumenta gdje bi bilo moguće ostvariti uvid u sadržaj svih planova koji su na snazi u Crnoj Gori;

**12.** Da subjekt upravljanja morskim dobrom ( Javno preduzeće odnosno Agencija) realizuje investicione aktivnosti u zahvatu državnih studija lokacije – a koje se odnose na uređenje obalne infrastrukture, sanaciju i modernizaciju. Dinamiku realizacije projekata i utvrđenih prioriteta potrebno je usaglasiti sa lokalnim samoupravama na čijoj se teritoriji projekti realizuju, kao i sa Planom korišćenja sredstava;

**13.** Da se nastave aktivnosti na poboljšanju administrativnih kapaciteta, kako u pogledu lica koja koja nemaju neophodnu stručnu osposobljenost – tako i u slučaju evidentnog, nedostajućeg kadra na svim nivoima. Na tom planu, potrebno je raditi na stvaranju uslova za obuku i edukaciju kadra i na lokalnom i na državnom nivou.

**VI.** Ovaj program objaviće se u „Službenom listu Crne Gore“.

Broj 01-4926/2

Podgorica, --- decembra 2011.godine

**Vlada Crne Gore**

Predsjednik,

**dr Igor Lukšić**