

PREDLOG

Na osnovu člana 32 stav 1 i člana 51 stav 1 tačka 2 i stav 2 Zakona o uređenju prostora („Službeni list CG”, broj 19/25), a u vezi sa Sporazumom o donošenju Prostorno-urbanističkog plana Opštine Žabljak broj: 01-332/26-1567/3, zaključenim 12. juna 2026. godine, između Vlade Crne Gore i Opštine Žabljak, Vlada Crne Gore, na sjednici od _____ 2026. godine, donijela je

ODLUKU O IZRADI PROSTORNO-URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE ŽABLJAK

Član 1

Pristupa se izradi Prostorno-urbanističkog plana Opštine Žabljak (u daljem tekstu: PUP).

Član 2

PUP se izrađuje i donosi za cjelokupnu teritoriju lokalne samouprave.

Član 3

Za PUP će se raditi strateška procjena uticaja na životnu sredinu u skladu sa zakonom kojim se uređuje strateška procjena uticaja određenih planova i programa na životnu sredinu.

Član 4

PUP se donosi za period do 2040. godine.

Član 5

PUP će izrađivati DOO „Agencija za planiranje prostora Crne Gore”.

Član 6

Rok za izradu PUP-a je 12 mjeseci od dana dostavljanja ove odluke DOO „Agenciji za planiranje prostora Crne Gore”.

Član 7

Finansijska sredstva potrebna za izradu PUP-a obezbijediće se iz budžeta Opštine Žabljak u iznosu od 243.000,00 eura.

Član 8

PUP se izrađuje na osnovu Programskog zadatka koji čini sastavni dio ove odluke.

Član 9

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

Broj:
Podgorica, _____ 2026. godine

Vlada Crne Gore

**Predsjednik,
Mr Miloško Spajić**

PROGRAMSKI ZADATAK ZA IZRADU PROSTORNO - URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE ŽABLJAK

UVODNE NAPOMENE

Osnovni cilj i zadatak izrade Prostorno-urbanističkog plana Opštine Žabljak (u daljem tekstu: PUP) jeste da se nakon sveobuhvatne analize postojećeg stanja, prepoznavanja problema i analize mogućnosti za usmjeravanje daljeg prostornog razvoja, stvore planski preduslovi za održivi razvoj prirodnih dobara kao najznačajnijeg potencijala. Time se stvaraju uslovi za razvoj konkurentne i prepoznatljive lokalne ekonomije (turizma, poljoprivrede, šumarstva, usluga i drugih kompatibilnih aktivnosti) i revitalizaciju demografske strukture.

Ovo se prvenstveno odnosi na rješavanje ključnih razvojnih problema, naročito za pojedine segmente koje plan tretira kao što su: infrastruktura, sa posebnim naglaskom na saobraćaj i komunalnu opremljenost, kontrolisan turistički razvoj, kontrolisano korišćenje zemljišta za izgradnju vikend i stambenih objekata, dimenzionisanje racionalnog broja društvenih servisa i ostale urbane opreme, planski tretman neformalnih objekata, odgovorno upravljanje prirodnim resursima i zaštita okoline kroz smanjenje konflikata posebno, između tražnje za prirodnim resursima (između izgradnje i očuvanja zaštićenih prostora, između propisanih režima zaštite i korišćenja u turističke, poljoprivredne ili druge svrhe) i njihovog očuvanja, i dr.

Brojni razvojni i prostorno-ekološki problemi koji su prisutni na prostoru Opštine Žabljak nameću potrebu da se što prije pristupi traženju odgovora i konkretnim aktivnostima za njihovo rješavanje. Kao glavni problemi prepoznati su: skromni i opadajući demografski potencijal, nedovoljno razvijena infrastrukturna opremljenost, kako saobraćajne tako i ostale tehničke infrastrukture, nelegalna izgradnja, neracionalna potrošnja i neadekvatno korišćenje poljoprivrednog zemljišta, neostvarena subregionalna i međuopštinska saradnja, nedovoljan privredni i društveni razvoj i relativno nizak životni standard.

Izradom PUP-a Opštine Žabljak ispuniće se prije svega zakonska obaveza donošenja prostorno-urbanističkog plana lokalne samouprave, preispitati dosadašnji razvojni ciljevi lokalne uprave i uskladiti sa strateškim ciljevima razvoja lokalne uprave.

1. PRAVNI OSNOV IZRADE PLANSKOG DOKUMENTA

Pravni osnov za izradu i donošenje Prostorno-urbanističkog plana Opštine Žabljak sadržan je u članovima 26 , 27 i 141 Zakona o uređenju prostora („Službeni list CG”, broj 19/25) kojim je propisano da je donošenje prostorno-urbanističkog plana lokalne samouprave obavezno, da se prostorno-urbanistički plan lokalne samouprave izrađuje i donosi za teritoriju jedinice lokalne samouprave i da je jedinica lokalne samouprave dužna da lokalni planski dokument čije je donošenje obavezno donese u roku od 22 mjeseca od dana stupanja na snagu ovog zakona odnosno do januara 2027.g.

Programski zadatak za izradu PUP-a Opštine Žabljak izrađuje se u skladu sa članom 33 Zakona o uređenju prostora, budući da je isti sastavni dio Odluke o izradi planskog dokumenta

2. OBUHVAT I GRANICE PUP-A OPŠTINE ŽABLJAK

PUP Opštine Žabljak se izrađuje i donosi za cjelokupnu teritoriju lokalne samouprave, u površini 445,00 km².



Slika 1. Obuhvat PUP-a Opštine Žabljak

3. USLOVI I SMJERNICE IZ PLANSKOG DOKUMENTA ŠIRE TERITORIJALNE CJELINE

U postupku izrade PUP-a potrebno je voditi se uslovima i smjernicama iz sljedećih dokumenata:

- Prostornog plana Crne Gore do 2040 („Službeni list CG“, broj 68/25);
- Nacionalnih sektorskih strategija i master planova u oblastima održivog razvoja, turizma, saobraćaja, energetike, upravljanja otpadom i dr.

Veliki dio Opštine Žabljak pripada Nacionalnom parku „Durmitor“ sa kanjonom Tare koji je zaštićen od 1980. god. kao **Svjetsko prirodno nasljeđe** (UNESCO Lista Svjetskog prirodnog i kulturnog nasljeđa), po osnovu ispunjenja kriterijuma N (II), (III) i (IV) iz Konvencije o zaštiti svjetske prirodne i kulturne baštine (UNESCO). Slivno područje rijeke Tare, površine 182.899ha, je zaštićeno kao **Svjetski rezervat biosfere** (Program „Čovjek i biosfera“ - M&B, UNESCO), od 17 januara 1977. godine, na osnovu Konvencije o zaštiti svjetske prirodne i kulturne baštine (UNESCO). Sama rijeka Tara je zbog svoje izuzetne ljepote, s pravom prozvana „Suzom Evrope“. NP „Durmitor“ jedini je nacionalni park u Crnoj Gori koji ima dvojnu međunarodnu zaštitu. Posebnu vrijednost ovog nacionalnog parka čine zone sa posebnim režimom upravljanja. Specifičnost Durmitorskog masiva se ogleda u grandioznosti kanjonskih dolina rijeka Tare i Pive

i njihovih pritoka Sušice, Drage, Vaškovske rijeke, Komarnice i dr. Tome se pridružuju 18 glečerskih jezera, poznatih kao "gorske oči", brojni hidrološki, geomorfološki, geološki, speleološki i dr. fenomeni, kao i veoma bogat i zanimljiv biljni i životinjski svijet i biodiverzitet u cjelini, sa velikim učešćem endemičnih, reliktnih, rijetkih, zaštićenih i na drugi način značajnih i korisnih vrsta.

Takođe, **upisana kulturna dobra** na listi UNESCO-a su:

- Nekropola stećaka, Bare Žugića, Žabljak
- Nekropola stećaka Grčko groblje, Novakovići, Žabljak

4. USLOVI I SMJERNICE RAZVOJNIH STRATEGIJA I STUDIJA

Strategije sa najvećim uticajem na sistem planiranja prostora i aktivnosti u prostoru, između ostalih, su:

- Nacionalna strategija održivog razvoja do 2030. utvrđuje principe, strateške ciljeve i mjere za dostizanje dugoročnog održivog razvoja crnogorskog društva, uzimajući u obzir postojeće stanje i preuzete međunarodne obaveze, prioritarno Agendu Ujedinjenih nacija za održivi razvoj do 2030. godine.
- Strategija regionalnog razvoja za period 2023-2027. godine je postizanje ravnomjernijeg socio-ekonomskog razvoja svih jedinica lokalne samouprave i regiona, zasnovanog na konkurentosti, inovativnosti i zapošljavanju.
- Nacionalna strategija klimatskih promjena do 2030. godine utvrđuje smjernice i mapu puta prema klimatski otpornom i niskokarbonskom društvu i u okviru tog dokumenta usvojen je i Namjeravani nacionalno utvrđeni doprinos (INDC) Crne Gore za smanjenje emisija gasova staklene bašte.
- Strategijom razvoja turizma Crne Gore 2022 do 2025. godine su definisane smjernice za razvoj turizma u smislu dugoročne održivosti, optimiziranja privrednih efekata i smanjenja opterećenja na životnu sredinu.
- Cilj Strategije za razvoj poljoprivrede i ruralnih područja 2023-2028 je uspostavljanje okvira za dalji razvoj poljoprivrede i ruralnih područja u Crnoj Gori i njeno usklađivanje sa procesom pristupa EU.
- Strategija razvoja zdravstva 2023 do 2027. godine predstavlja krovni strateški dokument u oblasti zdravstva u Crnoj Gori kojim je definisan sistem ključnih prioriteta i okvir podrške generalnom razvoju i reformama zdravstvenog sistema.
- Strategija stambene politike do 2034. godine kojom se utvrđuju pravci razvoja stanovanja na način da se osigura povećanje socijalne, ekonomske i ekološke održivosti zajednice.
- Strategija razvoja saobraćaja Crne Gore u periodu 2019-2035. godine utvrđuje stanje u oblastima transporta, definiše infrastrukturne, organizacione i operativne ciljeve razvoja transportnog sistema, koji se realizuju kroz oročene i dugoročne planove implementacije.
- Strategija razvoja energetike Crne Gore do 2030. godine obrađuje sve potencijale koji spadaju u sektor energetike i to: ugalj, nafta i gas, elektroenergetika, daljinsko grijanje, energetska efikasnost, obnovljivi izvori energije itd.
- Državni plan upravljanja otpadom Crne Gore za period od 2025-2029. godine definiše jasne i mjerljive ciljeve, u potpunosti usklađene sa okvirnom direktivom o otpadu i relevantnim propisima Evropske unije.
- Strategija biodiverziteta sa akcionim planom za period 2026-2031. godine uspostavlja novi, integrisani strateški okvir za zaustavljanje gubitka biodiverziteta i obnovu degradiranih ekosistema. U potpunosti je usklađena sa pravnom tekovinom Evropske unije.

Pri izradi planskog dokumenta potrebno je sagledati smjernice i preporuke usvojenih lokalnih strategija:

- Strateški plan razvoja Opštine Žabljak 2024-2028.godine;
- Višegodišnji plan infrastrukturnog razvoja Opštine Žabljak 2024-2027.godine;
- Strategija razvoja biciklizma 2022.godina;

Ukoliko se u toku izrade PUP-a donese neka nova strategija, potrebno je istu uzeti u obzir u daljem postupku izrade plana.

5. PRINCIPI, VIZIJA I CILJEVI PLANIRANJA, KORIŠĆENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PROSTORA

Potrebno je primijeniti **principe održivog i humanog urbanog razvoja**, koji su u prethodnom periodu u velikoj mjeri narušeni kako kroz predimenzionisane parametre izgradnje u pojedinim zonama, tako i kroz nekontrolisano širenje građevinskih područja. Nije dosljedno primjenjivana urbana i graditeljska prepoznatljivost. Posebno se ističe nedosljedno primjenjivanje standarda u arhitekturi i izgradnji objekata, što negativno utiče na vizuelni doživljaj prostora, kvalitet života i kvalitet životne sredine. Evidentan je nedostatak ili nizak nivo opremljenosti javnih prostora, neadekvatna komunalna opremljenost i nedovoljno organizovana saobraćajna infrastruktura.

Vizija razvoja prostora treba da prati viziju razvoja sjevernog regiona, koji kao važan prostorni, ekonomski i društveni resurs Crne Gore, treba da se usmjereno i kontrolisano razvija, koristeći na održiv način svoje prirodne, kulturne i stvorene potencijale. U daljem razvoju moraju se poštovati evropski standardi i vrijednosti i uspostaviti pravila za kvalitetnu regulaciju i upravljanje prostorom.

Opšti ciljevi prostornog razvoja na nivou Opštine odnose se na:

- Ravnomjeran, racionalan, efikasan i održiv prostorni razvoj na bazi racionalnog i osmišljenog korišćenja prirodnih resursa;
- Zaštita prirodnih vrijednosti NP Durmitor i cjelokupne Opštine predstavlja osnovu na kojoj treba da počiva održivi razvoj;
- Intenzivnije uključenje Opštine Žabljak u privredne, saobraćajne i društvene tokove Crne Gore;
- Razvoj ruralnih područja Žabljaka u skladu sa njihovim potencijalima i ograničenjima;
- Obezbeđenje boljeg kvaliteta života u svim djelovima opštinskog prostora;
- Razvoj grada Žabljaka kao jednog od dva najvažnija turistička centra Sjevernog regiona Crne Gore (Žabljak, Kolašin), kao i integracija ovog prostora u turističku ponudu Crne Gore i Evrope;
- Očuvanje i unaprjeđenje kulturnog nasleđa, kao osnove nacionalnog prostornog identiteta;
- Očuvanje i unaprjeđenje prirode i biološke raznovrsnosti;
- Očuvanje životne sredine.

Posebni ciljevi se odnose na sveobuhvatnu analizu prethodnog PUP-a i njegovo sprovođenje u prethodnom periodu i prepoznavanje ograničavajućih elemenata u njegovoj primjeni, pri čemu bi se trebalo pridržavati opštih načela uređenja prostora, shodno članu 3 Zakona o uređenju prostora, stavljajući akcenat na ostvarivanje i zaštitu javnog i privatnog interesa, pri čemu privatni interes ne smije štetiti javnom interesu.

Strateške postavke ovog plana treba da posluže kao osnov za korišćenje i uređenje prostora na detaljnijem planskom nivou, kroz izradu planova detaljne regulacije i urbanističkih projekata.

6. KONCEPTUALNI OKVIR PLANIRANJA, KORIŠĆENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PLANSKOG PODRUČJA SA STRUKTUROM OSNOVNIH NAMJENA POVRŠINA I KORIŠĆENJA ZEMLJIŠTA

Plansko rješenje PUP-a potrebno je uskladiti sa planskom dokumentacijom višeg reda i strategijama relevantnim za predmetno područje, te dati smjernice za dalju plansku razradu područja.

Sadašnje stanje prostora Opštine, koje je odraz ranijeg koncepta planiranja i uređenja prostora zahtijeva iznalaženje realnih rješenja u prostoru za nove razvojne programe i potrebe lokalne zajednice.

Potrebno je kroz izradu PUP-a, a na osnovu ocjene postojećeg stanja uređenja i korišćenja prostora, preispitati zahvat **generalnog urbanističkog rješenja** određenog važećim planskim dokumentom u cilju dobijanja optimalne distribucije urbanih funkcija i sadržaja. Pri izradi je potrebno pažljivo odrediti zonu Generalnog urbanističkog rješenja i **planova detaljne regulacije** na ekonomski opravdani i održivi zahvat, realno sagledati mogućnosti razvoja. Pri planiranju na detaljnijem planskom nivou važno je poštovati pravila za razvoj definisana planovima višeg reda, kao i režime zaštite prostora i životne sredine.

Propisati osnovne smjernice za transformaciju prigradskih zona i stvoriti mogućnost za izradu planske dokumentacije detaljne regulacije u sledećim planerskim fazama.

Kroz osnove uređenja seoskih područja stvoriti mogućnost diversifikovanog razvoja seoskih naselja uz obavezno preispitivanje zona naselja iz dosadašnjeg PUP-a. Uskladiti zone naselja sa postojećim stanjem imajući u vidu činjenicu da su u pitanju razućena sela bez jasnih centara.

Zaštita kulturnog nasleđa mora se definisati kroz mjere u planskom dokumentu i Studiji zaštite kulturnih dobara. Time će se obezbijediti kulturni i prirodni identitet prostora i adekvatno mjesto i integracija sa prostornim regijama u okruženju.

Za optimalni razvoj saobraćajnog, vodoprivrednog i energetskog sistema u skladu s potrebama privrede i stanovništva, a prema materijalnim mogućnostima Opštine, osiguranje prostornih uslova potrebno je ostvariti planiranjem potrebnih koridora za smještaj ovih sistema i njihovo povezivanje na regionalne i državne sisteme uz očuvanje prirodne i ekološke ravnoteže.

Osnovni zadatak PUP-a jeste da definiše strateška rješenja za:

- Usmeravanje prostorne organizacije na naseljskom i drugim nivoima (režim korišćenja, pravila, propozicije, ograničenja i dr.);
- Sanaciju postojećih i prevenciju potencijalnih problema organizacije i uređenja naselja i prostora;
- Planski tretman neformalnih objekata, odnosno da definiše jasne smjernice za proces legalizacije;
- Utvrđivanje okvira održivog razvoja (prostorno i sektorski) uz unaprjeđenje postojećih i razvoj novih djelatnosti u skladu sa ograničenjima i uslovima uređenja i zaštite prostora;
- Aktiviranje i podršku razvojnim projektima, posebno na seoskom dijelu Opštine;
- Izgradnju saobraćajne, komunalne i komunikacione infrastrukture u naseljima;
- Uređenje i upravljanje poljoprivrednim i šumskim zemljištem u skladu sa zahtjevima prostorne organizacije (režimi zaštite u NP, zaštitne zone vodoizvorišta, i sl.);
- Zaštitu demografskih, prirodnih, stvorenih potencijala i zaštitu od elementarnih nepogoda i dr.;

- Definisanje politika, mjera i mehanizama za realizaciju planskih rješenja i kontrolu korišćenja, uređenja i zaštite prostora.

Neophodno je obezbijediti da se oko scenarija budućeg razvoja Opštine Žabljak stvori konsenzus svih učesnika u procesu izrade PUP-a kroz učešće svih zainteresovanih strana i stručnu argumentaciju, za i protiv nekog rješenja.

Optimalan i održiv razvoj mora uskladiti težnju za maksimalno mogućim ekonomskim prosperitetom opštine odnosno ekonomskom održivošću tog razvoja, ali isto tako i minimalnim negativnim uticajem na prirodno i socijalno okruženje.

7. METODOLOGIJA IZRADE

Prilikom izrade PUP-a potrebno je pridržavati se postupka propisanog važećim Zakonom o uređenju prostora.

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

Plan obuhvata sve aspekte procesa planiranja:

- prikupljanje i obradu podataka;
- izradu odgovarajućih analiza;
- izradu i vrednovanje varijantih rješenja PUP-a;
- smjernice za implementaciju i monitoring.

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

8. SADRŽAJ PLANSKOG DOKUMENTA

U pogledu propisanog sadržaja, kao i u pogledu nivoa detaljnosti i obima obrade PUP-a potrebno je pridržavati se važećeg Zakona o uređenju prostora i Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima. Planska rješenja bi trebalo da budu vođena jasnom vizijom budućeg stanja u prostoru koje će uvažavati principe održivog razvoja i obezbijediti racionalnu organizaciju i uređenje prostora.

Sadržaj Plana je definisan Zakonom o uređenju prostora, članom 27 i 54.

Dokument se radi i dostavlja Ministarstvu u tekstualnoj i grafičkoj formi u fazama nacрта i konačnog prijedloga.

PUP, u skladu sa članom 27 Zakona, sadrži, naročito:

- izvod iz Prostornog plana Crne Gore;
- ocjenu postojećeg stanja prostornog uređenja;
- projekciju organizacije i uređenja prostora s orijentacionim potrebama i mogućnostima korišćenja i namjene površina, obavezno za centar jedinice lokalne samouprave, a po potrebi i za druga naselja na teritoriji lokalne samouprave;
- smjernice i osnove za rejonizaciju i grupisanje seoskih naselja;
- smjernice za razvoj i prostornu organizaciju;
- smjernice za legalizaciju bespravnih objekata;
- smjernice za izradu lokalnih planova detaljne regulacije i urbanističkih projekata;
- smjernice i urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata na područjima za koja se ne predviđa donošenje lokalnih planova detaljne regulacije i urbanističkih projekata;
- mreže infrastrukturnih sistema sa uslovima priključenja (saobraćajnice, energetske, elektronsko komunikacione, hidrotehničke i komunalne objekte);
- osnove mreže javnih objekata sa uslovima za izgradnju;
- urbanističko-tehničke uslove ili smjernice za izgradnju infrastrukturnih i komunalnih objekata od posebnog interesa za lokalnu samoupravu;
- ekonomsko-demografsku analizu;
- smjernice za zaštitu životne sredine;
- režim i mjere zaštite kulturne baštine;
- plan predjela sa smjernicama za pejzažno oblikovanje prostora;
- opšte smjernice za arhitektonsko oblikovanje pojedinih područja koja su predmet detaljne razrade;
- plan uređenja zelenih površina;
- plan rekonstrukcije odnosno sanacije starih dijelova naselja;
- plan seizmičke mikrorejonizacije;
- mjere zaštite od značaja za odbranu zemlje na području naselja;
- osnovu koncepcije i parametre stambene izgradnje;
- mjere za povećanje energetske efikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije;
- ekonomsko-tržišnu projekciju;
- uslove, način, faze i dinamiku realizacije plana.

Izrada PUP-a treba da sadrži više nivoa sagledavanja, i to za: ukupan prostor lokalne samouprave, prostor centra lokalne samouprave, kao i za prostor ostalih centara i naselja.

Za ukupan prostor lokalne samouprave, pored elemenata iz člana 27 Zakona, PUP sadrži i:

- 1) viziju prostornog uređenja;
- 2) smjernice i osnove za rejonizaciju i grupisanje naselja;
- 3) smjernice za izradu lokalnih planova detaljne regulacije i urbanističkih projekata;
- 4) smjernice za izgradnju na područjima za koja se ne predviđa donošenje lokalnog plana detaljne regulacije ili urbanističkog projekta;
- 5) plan rekonstrukcije, odnosno sanacije starih ili degradiranih dijelova naselja sa preciznim mjerama urbane rekonstrukcije, kao i degradiranih područja van naselja;

Za centar lokalne samouprave obavezno se radi generalno urbanističko rješenje, a po potrebi i za druge centre i naseljena mjesta.

Generalno urbanističko rješenje zasnovano je na dugoročnoj strategiji i koncepciji uređenja prostora i izgradnje, a sadrži osnovu koncepcije i parametre izgradnje objekata prema vrsti i namjeni.

Generalno urbanističko rješenje za centar lokalne samouprave sadrži:

- 1) pokazatelje i ocjenu stanja organizacije, uređenja i korišćenja prostora;
- 2) podatke o planskim kategorijama po pojedinim cjelinama - zonama (prostorni raspored površina i značajnijih objekata, kapaciteti, potrebne neizgrađene i izgrađene površine, kvalitativne i kvantitativne karakteristike planiranih struktura, broj korisnika površina i objekata - broj stanovnika i broj zaposlenih);
- 3) osnovne uslove korišćenja površina i objekata;
- 4) opšte mjere zaštite površina objekata, vrijednosti životne sredine, prirodnih vrijednosti i kulturno - istorijskih dobara i dr.

Generalno urbanističko rješenje za utvrđene ostale centre i naselja, sadrži smjernice sa urbanističko-tehničkim uslovima za uređenje i izgradnju prostora kojim se planira:

- 1) uređenje centralnih dijelova naselja;
- 2) način formiranja urbanističkih parcela;
- 3) uslovi regulacije i nivelacije saobraćajnica;
- 4) način snabdjevanje vodom, energijom i komunikacionom infrastrukturom;
- 5) uređenje prostora za privredne aktivnost i javne objekte;
- 7) uslovi zaštite životne sredine i očuvanja kulturnog i ambijentalnog nasljeđa i dr.

Prostorno - urbanistički plan lokalne samouprave sadrži osnove uređenja seoskih područja, pravila uređenja i pravila građenja za ukupan prostor lokalne samouprave.

Prostorno - urbanistički plan lokalne samouprave može sadržati i pregled lokacija za koje je potrebno sprovesti javni konkurs.

U skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, potrebno je uraditi sledeće:

Uvodni dio

Uvodni dio planskog dokumenta sadrži:

- zakonski osnov,
- planski period,
- osnovna polazišta iz programskog zadatka,
- opis, granice i površinu zahvata planskog dokumenta.

Analitički dio

Analitički dio planskog dokumenta sadrži prikaz postojećeg stanja organizacije, uređenja i korišćenja prostora, a naročito:

- 1) kontaktne zone i položaj u odnosu na okruženje;
- 2) analizu prirodnih karakteristika;
- 3) demografsku analizu;
- 4) analizu postojećeg stanja namjena, fizičkih struktura i kapaciteta;
- 5) analizu predjela (vrednovanje i pogodnost predjela za razvoj);
- 6) analizu zaštićenih područja;
- 7) analizu postojećeg stanja objekata društvene infrastrukture (objekti školstva, zdravstva, socijalne zaštite...);
- 8) analizu postojećih objekata infrastrukture;
- 9) analizu postojeće planske dokumentacije i stepen realizacije;
- 10) analizu studijske i tehničke dokumentacije;
- 11) obaveze po potvrđenim i objavljenim međunarodnim ugovorima;

- 12) ocjene iskazanih zahtjeva i potreba zainteresovanih korisnika prostora i organa za posebne uslove;
- 13) sinteznu ocjenu postojećeg stanja; i
- 14) pregled problema, ograničenja i potencijala planskog područja.

Planski dio sa smjernicama za sprovođenje

Planski dio sadrži planirano rješenje organizacije, uređenja i korišćenja prostora, a naročito:

- 1) obrazloženje planskog koncepta (polazne osnove, vizija, principi i ciljevi razvoja);
- 2) planirano rješenje organizacije, uređenja i korišćenja prostora, varijantna rješenja;
- 3) demografsku projekciju;
- 4) ekonomsko - tržišnu projekciju;
- 5) sektorske projekcije (poljoprivreda, turizam, privreda i dr.);
- 6) mjere zaštite i planiranje razvoja predjela;
- 7) mreže i objekte društvene infrastrukture – suprastrukture;
- 8) mreže i objekte infrastrukture;
- 9) podjelu na zone;
- 10) bilanse i kapacitete;
- 11) uslove u pogledu planiranih namjena;
- 12) urbanističko-tehničke uslove i smjernice za izgradnju objekata;
- 13) smjernice i mjere zaštite i sprovođenja planskog dokumenta;
- 14) smjernice za tretman neformalnih objekata i naselja; i
- 15) faze realizacije.

Smjernice za sprovođenje sadrže, naročito:

- 1) smjernice za dalju plansku razradu;
- 2) smjernice za faznu realizaciju planskog dokumenta;
- 3) smjernice za zaštitu prirodnih i pejzažnih vrijednosti i kulturne baštine;
- 4) smjernice za zaštitu graditeljskog nasleđa i ambijenta okruženja;
- 4) smjernice za oblikovanje struktura i prostora;
- 5) smjernice za zaštitu životne sredine;
- 6) smjernice za zaštitu od interesa za odbranu zemlje;
- 7) smjernice za sprječavanje i zaštitu od prirodnih i tehničko – tehnoloških nesreća;
- 8) smjernice za ublažavanje uticaja na klimatske promjene;
- 9) smjernice za povećanje energetske efikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije;
- 10) urbanističko – tehničke uslove za izgradnju objekata na područjima za koja se ne predviđa donošenje lokalnih planova detaljne regulacije i urbanističkih projekata.

Numerički dio

Numerički dio planskog dokumenta čini brojčani prikaz postojećeg stanja, stepen realizacije planske dokumentacije i planiranih zahvata u prostoru i čini sastavni dio tekstualnog (analitičkog i planskog) i grafičkog dijela.

Grafički dio

Grafički dio planskog dokumenta čine kartografski prikazi i grafički prilozi kojim se prikazuje postojeće stanje i planirano rješenje, u zavisnosti od vrste planskog dokumenta.

Grafički dio planskog dokumenta sadrži:

- 1) topografsku kartu, odnosno topografsko – katastarski plan ili drugu ažurnu i ovjerenu podlogu izdatu od strane nadležnog organa državne uprave sa granicom plana;
- 2) administrativnu podjelu;

- 3) karte osnovnih prirodnih uslova (pedologija, vegetacija, klima, hidrogeologija);
- 4) inženjersko – geološke i seizmičke karakteristike terena sa prikazom pogodnosti terena;
- 5) postojeću mrežu naselja i namjenu površina sa infrastrukturom;
- 6) planiranu mrežu naselja;
- 7) plan namjene površina prema opštim i detaljnim kategorijama namjene površina u zavisnosti od nivoa razrade;
- 8) podjelu na planske zone;
- 9) plan saobraćajne infrastrukture;
- 10) plan ostale tehničke infrastrukture (hidrotehničke, elektroenergetske, elektronske-komunikacione, termotehničke, komunalne);
- 11) plan predjela/plan zelenih površina;
- 12) plan uslova i režima zaštite životne sredine, prirodne i kulturne baštine; i
- 13) plan sa smjernicama za sprovođenje planskog dokumenta (faze realizacije i dalja planska razrada).

PUP se izrađuju na kartama razmjere 1:25.000; 1:10.000; 1:5.000 ili topografsko-katastarskim planovima razmjere 1:2.500.

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

PUP se izrađuje na kartama, topografsko-katastarskim planovima i katastrima vodova u digitalnoj formi i georeferenciranim ortofoto podlogama, a prezentira na kartama i topografsko-katastarskim planovima u analognoj formi izrađenim na papirnoj podlozi i isti moraju biti identični po sadržaju.

Analogne i digitalne forme geodetsko-katastarskih planova moraju biti ovjerene od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.

Paralelno sa izradom PUP-a predviđena je i izrada strateške procjene uticaja plana na životnu sredinu u skladu sa Zakonom o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“, broj 80/05 i „Službeni list CG“, br. 59/11 i 52/16), čije elemente treba ugraditi u plan.

9. OBAVEZE OBRADIVAČA

Shodno Zakonu o uređenju prostora Obrađivač je dužan da sprovede sljedeće faze izrade:

-Upoznavanje javnosti sa izradom planskog dokumenta

Obrađivač je dužan da, upozna zainteresovanu javnost, organ za posebne uslove i mjesne zajednice sa odlukom o izradi, kao i sa ciljevima i svrhom izrade planskog dokumenta, kao i da o tome sačini izvještaj. Rokovi i obaveze vezane za upoznavanje javnosti i izradu izvještaja su propisani članom 35.

-Dostavljanje podataka i dokumenata

Članom 36 Zakona je propisana obaveza i način pribavljanja svih vrsta podloga (podaci, dokumenti i bazne studije), od strane obrađivača.

-Dostavljanje nacrt planskog dokumenta na mišljenje

Obrađivač je dužan da, prije revizije, dostavi nacrt planskog dokumenta na mišljenje organu za posebne uslove i izvršnom organu jedinice lokalne samouprave. Po dobijanju mišljenja obrađivač

je dužan da nosiocu pripremljenih poslova dostavi nacrt planskog dokumenta, sačinjen u skladu sa mišljenjima organa za posebne uslove i izvršnog organa jedinice lokalne samouprave, a sve u skladu sa rokovima propisanim članom 37.

Ako nosilac pripremljenih poslova nakon izvršene revizije utvrdi da nacrt planskog dokumenta obrađivač nije uskladio sa izvještajem o reviziji, nacrt će vratiti obrađivaču na doradu.

-Javna rasprava

Nakon utvrđivanja nacrt plana od strane Vlade Crne Gore, javnu raspravu sprovodi obrađivač, po proceduri i rokovima propisanim članom 42.

-Izvještaj o javnoj raspravi

Nosilac pripremljenih poslova i obrađivač pripremaju izvještaj o javnoj raspravi čiji sadržaj i rokovi su propisani članom 43.

-Ponovna javna rasprava

Ako se nakon sprovedene javne rasprave, korigovani nacrt planskog dokumenta bitno razlikuje od nacrt planskog dokumenta koji je razmatran na javnoj raspravi, po istoj proceduri sprovodi se ponovna javna rasprava.

-Priprema i dostavljanje na saglasnost predloga planskog dokumenta

Predlog planskog dokumenta obrađivač priprema u skladu sa izvještajem o javnoj raspravi iz člana 43 Zakona i mišljenjem revidenta na izvještaj o javnoj raspravi.

Predlog planskog dokumenta obrađivač dostavlja organima i pravnim licima, na saglasnost na način i u rokovima propisanim članom 45 Zakona.

Istim članom je propisan način dostavljanja na mišljenje lokalnim samoupravama.

-Uvid u predlog planskog dokumenta

Obrađivač je dužan da učesniku javne rasprave, na njegov zahtjev, omogući uvid u predlog planskog dokumenta. Ako predlog planskog dokumenta ne sadrži rješenja koja su u skladu sa prihvaćenim primjedbama iz izvještaja o javnoj raspravi, obrađivač je dužan da učesniku javne rasprave iz stava 1 ovog člana, o tome dostavi pisano obrazloženje.

-Dostavljanje predloga planskog dokumenta

Obrađivač je dužan da dostavi predlog planskog dokumenta radi daljeg sprovođenja procedure. Obrađivač je u obavezi da sve faze izrade Plana dostavlja Ministarstvu u sadržaju i formatu kako je to propisano Zakonom o uređenju prostora i Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, a što će se cijeliti kao preduslov za njegovu ocjenu i prelazak u sljedeću fazu izrade i donošenja Plana.

Rok za izradu

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