

OBRADIVAČ:

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN “CENTAR”

OPŠTINA PLUŽINE

KONCEPT PLANA



Podgorica, septembar 2019.

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN “CANTER” OPŠTINA PLUŽINE

Faza: KONCEPT PLANA

R A D N I T I M

- 1. Rukovodilac izrade plana**
Dr Veljko Radulović, dipl.inž.arh.
- 2. Urbanizam**
Dragana Radulović, mast.inž.arh.
- 3. Saobraćajna infrastruktura**
Zoran Dašić, dipl.inž.saob.
- 4. Hidrotehnička infrastruktura**
Mr Zdenka Ivanović, dipl.inž.građ.
- 5. Energetska infrastruktura**
Milanko Džuver, dipl.inž.el.
- 6. Elektronske komunikacije**
Ratko Vujović, dipl.inž.el
- 7. Pejzažna arhitektura**
Danica Davidović, dipl.inž.pejz.arh.
- 8. Demografska i ekonomsko tržišna projekcija**
Zorica Babić, dipl.ekon.
- 9. Tehnička obrada, GIS**
Miroslav Vuković, inž.rač.
- 10. Predstavnik opštine Plužine**
Bojan Bujišić, dipl.ing.građ.

Rukovodilac izrade DUP-a,

Dr Veljko Radulović, dipl.inž.arh.

Podgorica, septembar 2019.

SADRŽAJ TEKSTA PLANA

OPŠTA DOKUMENTACIJA

Odluka o izradi DUP-a "Centar"

Programski zadatak za izradu DUP-a "Centar"

Odluka o određivanju rukovodioca izrade DUP-a "Centar"

UVODNI DIO	3
Pravni i planski osnov	3
Povod i cilj izrade DSL	3
Obuhvat i granice DSL	3
I OCJENA STANJA	7
1. ANALIZA I OCJENA POSTOJEĆE RELEVANTNE DOKUMENTACIJE	8
1.1. Izvod iz prostornog plana Crne Gore (PPCG, 2008 godina)	8
1.2. Izvod iz Prostorno urbanističkog plana Plužine do 2028 (PUP Plužine, 2012 godina)	10
1.3. Izvod iz Prostornog plana posebne namjene za Durmitorsko područje (PPPN za Durmitorsko područje, 2016 godina)	15
1.4. Analiza i ocjena usvojene planske dokumentacije	16
1.5. Analiza i ocjena usvojene projektne dokumentacije	17
2. ANALIZA PRIRODNIH USLOVA I POTENCIJALI	18
Geografski položaj lokacije	18
Seizmičnost	18
Klimatske karakteristike	28
Pejzažne i ambijentalne specifičnosti i tretman prirodnih vrijednosti	30
3. STVORENI USLOVI POTENCIJALI I OGRANIČENJA	33
3.1. GRAĐENA SREDINA	33
3.2. ANALIZA ODNOSA PREMA GRADITELJSKOM NASLEDU	36
3.3. OGRANIČENJA SA ASPEKTA SEIZMIČKIH KARAKTERISTIKA PROSTORA	36
II PLAN	39
1. PROSTORNA ORGANIZACIJA- KONCEPT PLANA	39
2. USLOVI ZA IZGRADNJU, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA	43
2.1. USLOVI U POGLEDU PLANIRANIH NAMJENA	43

SADRŽAJ GRAFIČKIH PRILOGA

I POSTOJEĆE STANJE

- 01 Topografskokatastarska podloga sa granicom zahvata
- 02 Izvod iz PPPN Durmitorsko područje
- 03 Izvod iz PUP Pluzine do 2028 (2012 godina)
- 04 Izvod iz DUP Pluzine, izmjena i dopuna (2008 godina)
- 05 Analiza postojećeg stanja
- 06 Karta ograničenja - seizmicka aktivnost

II PLAN

- 07 Plan namjene površina - Varijanta 1
- 07 Plan namjene površina - Varijanta 2
- 08 Planirana dispozicija objekata - Varijanta 1
- 08 Planirana dispozicija objekata - Varijanta 2
- 09a Koncept plana- *reference za izgradnju objekata*
- 09b Koncept plana- *mjesta okupljanja i pješačke trase*

732.

Na osnovu člana 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18 i 63/18), Vlada Crne Gore, na sjednici od 23. maja 2019. godine, donijela je

ODLUKA

O IZRADI DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA "CENTAR", OPŠTINA PLUŽINE

("Službeni list Crne Gore", br. 033/19 od 14.06.2019)

Član 1

Pristupa se izradi Detaljnog urbanističkog plana "Centar", opština Plužine (u daljem tekstu: DUP).

Član 2

Površina zahvata za koji se planira izrada DUP-a je cca 68,00ha.

Član 3

Za DUP radiće se Strateška procjena uticaja 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).

Član 4

Finansijska sredstva potrebna za izradu DUP-a, obezbijediće se iz Budžeta Crne Gore, sa pozicije organa državne uprave nadležnog za održivi razvoj i turizam u iznosu od 7.000 eura.

Član 5

Rok za izradu DUP-a je šest mjeseci od dana zaključivanja ugovora sa rukovodiocem izrade.

Član 6

DUP se izrađuje na osnovu Programskog zadatka, koji je sastavni dio ove odluke.

Član 7

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

Broj: 07-2039

Podgorica, 23. maja 2019. godine

Vlada Crne Gore

Predsjednik,

Duško Marković, s.r.

PROGRAMSKI ZADATAK ZA IZRADU DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA "CENTAR", OPŠTINA PLUŽINE

I. UVODNE NAPOMENE

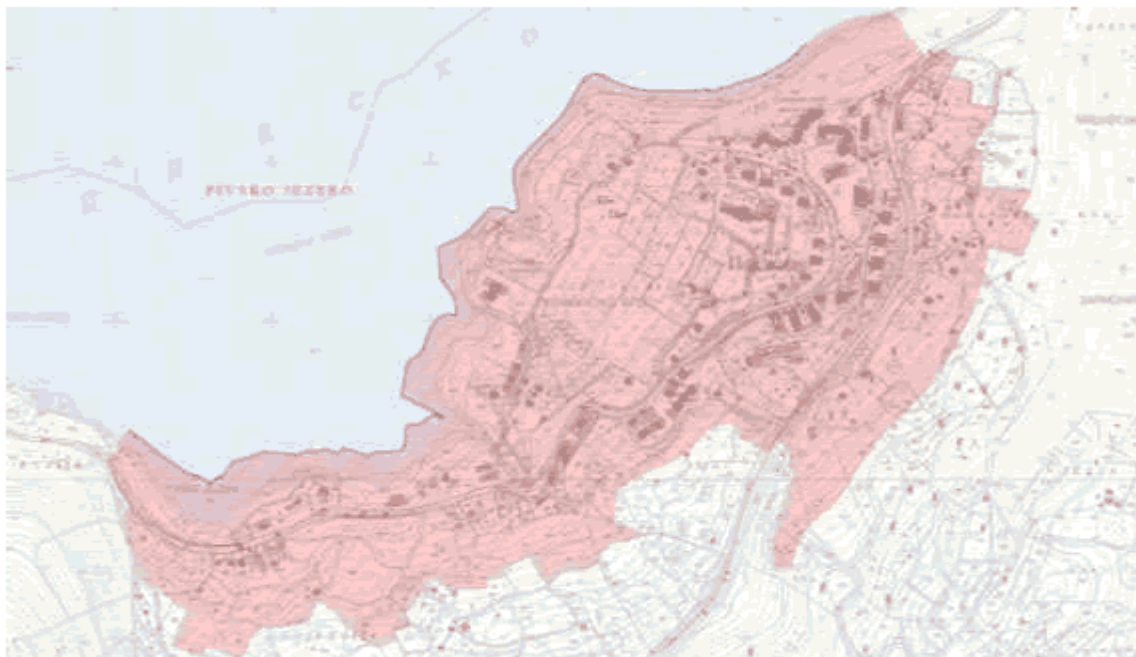
Cilj izrade Detaljnog urbanističkog plana "Centar", opština Plužine (u daljem tekstu: DUP) je da se ponude urbanistička rješenja koja će plansko područje tretirati kao opštinski centar sa kvalitetnim urbanim funkcijama opštinskog značaja. Pored razvoja sekundarnog sektora, potrebno je jačati funkcije centra uslužnih djelatnosti, zdravstva, obrazovanja, kulturnih, bankarskih i informatičkih djelatnosti. Tendencija koncentracije stanovništva iz ostalih naselja u opštinskom centru nastaviće se i u narednom periodu, uz prostorno širenje urbanih sadržaja ka prigradskim naseljima lociranim duž saobraćajnica. Na području planskog dokumenta planirati razvoj, namjene i sadržaje u skladu sa Prostorno-urbanističkim planom opštine Plužine.

Pravni osnov za izradu i donošenje DUP-a sadržan je u članu 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18 i 63/18) kojim je propisano da se do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore primjenjuju važeći planski dokumenti donijeti do stupanja na snagu ovog zakona odnosno do roka iz člana 217 ovog zakona.

Programski zadatak za izradu DUP-a izrađuje se u skladu sa članom 25 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, budući da je isti sastavni dio Odluke o izradi planskog dokumenta

II. OBUHVAT I GRANICE PLANA

Površina zahvata za koji se planira izrada DUP-a je cca 68,00 ha, a konačna površina će se definisati tokom izrade, a prije utvrđivanja predloga planskog dokumenta (moguća su manja usklađivanja sa granicama katastarskih parcela ili osovinama planiranih saobraćajnica).



III. USLOVI I SMJERNICE PLANSKOG DOKUMENTA VIŠEG REDA I RAZVOJNIH STRATEGIJA

U postupku izrade DUP-a treba obezbijediti sljedeći planerski pristup:

- sagledavanje ulaznih podataka iz PPPN za Durmitorsko područje, iz PUP-a Plužine i druge dokumentacije sa državnog i lokalnog nivoa (razvojna dokumenta, studije);
- analizu i ocjenu postojeće planske i studijske dokumentacije;
- analizu uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto;
- analizu i ocjenu postojećeg stanja (prirodni, stvoreni i planski uslovi);
- ekonomsko demografskom analizom dati ocjenu tržišnih i demografskih trendova i posljedica na izgradnju, infrastrukturu, komunalne objekte, javne funkcije i slično;
- sagledavanje mogućnosti realizacije investicionih ideja vlasnika i korisnika prostora u odnosu na opredjeljenja planova višeg reda i potencijale i ograničenja konkretne lokacije.

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

Vizija razvoja prostora u obuhvatu DUP-a treba da prati viziju razvoja opštine Plužine.

Prostor koji je predmet izrade DUP-a potrebno je funkcionalno unaprijediti, poboljšati infrastrukturnu mrežu, urediti saobraćajnu infrastrukturu i oblikovati ukupni prostor u građevinskom i hortikulturnom smislu uz povezivanje istog sa sadržajima kontaktnih prostora. Potrebno je mjerama zaštite obezbijediti sprečavanje degradacije prostora i maksimalno iskorišćavanje povoljnosti koje nudi ovaj teren.

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

Konceptualnim okvirom uređenja prostora potrebno je obuhvatiti i razraditi sljedeće:

Sadržaji u prostoru i mjere zaštite

Kroz izradu DUP-a potrebno je obezbijediti kvalitetna urbanistička rješenja, a u planiranju sadržaja neophodno je poštovati smjernice date PUP-om Plužina i one definisane Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br. 24/10 i 33/14), kao i Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list CG", broj 36/18).

Saobraćajna i tehnička infrastruktura

Planiranje potrebne tehničke infrastrukture treba bazirati na prethodno provjerenim mogućnostima postojećih mreža i njihovog korišćenja za planirane sadržaje ovim, vodeći računa o uslovima zaštite životne sredine.

Planirati propisno dimenzionisane elektro, hidrotehničke i telekomunikacione instalacije, te savremenu funkcionalnu mrežu u objektima i za potrebe ukupnog zahvata, u skladu sa propisima.

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

Svu infrastrukturu rješavati u svemu poštujući rješenja iz planova višeg reda i uz usaglašavanje sa uslovima koje propišu nadležni organi, institucije i preduzeća.

Potrebno je uraditi procjenu potrebnih ulaganja na opremanju građevinskog zemljišta ponaosob za svaku vrstu tehničke infrastrukture.

Uzimajući u obzir buduće namjene prostora potrebno je da infrastruktura zadovolji posebne standarde i ponudi savremena tehnološka rješenja.

Pejzažna arhitektura

Prilikom planiranja zelenih površina izvršiti podjelu po kategorijama zelenila. Slobodne, zelene površine obogatiti biljnim vrstama karakterističnim za predmetno područje i lokalne klimatske uslove. Izradom DUP-a treba predvidjeti:

- maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja;
- karakteristične elemente parterne arhitekture i mobilijara u skladu sa tradicionalnim rješenjima;
- uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih zelenih površina;
- usklađivanje ukupne količine zelenih površina sa brojem korisnika;
- funkcionalno zoniranje slobodnih površina;
- povezivanje planiranih zelenih površina u jedinstven sistem sa posebnim odnosom prema neposrednom okruženju;
- linijsko zelenilo duž svih javnih komunikacija;
- usklađivanje kompozicionog rješenja sa namjenom (kategorijom) zelenih površina;
- potrebno je koristiti vrste otporne na ekološke uslove sredine i usklađene sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima.

Smjernice i uslove u vezi navedenog neophodno je pribaviti od institucija nadležnih za poslove zaštite prirode i životne sredine.

Nivelacija, regulacija i parcelacija

Za početak izrade DUP-a neophodno je obezbjeđivanje kvalitetnih geodetskih i katastarskih podloga. Plan raditi u digitalnom obliku.

Kod rješavanja nivelacije i regulacije obezbijediti potrebne elemente koji garantuju najpovoljnije funkcionisanje unutar prostora. Koristiti povoljnosti koje u ovom smislu pruža konfiguracija terena.

Grafički prilog sa parcelacijom uraditi na ažurnoj geodetskoj podlozi. Isti mora sadržati tjemena planiranih saobraćajnica, kao i sve druge analitičke podatke neophodne za prenošenje plana na teren.

Grafički prikaz urbanističkih parcela mora biti dat na svim grafičkim prilogima plana sa jasno definisanim granicama urbanističke parcele.

Uslovi za izgradnju objekata i uređenje prostora

DUP shodno zakonskim odredbama, mora da sadrži:

- urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata i uređenje prostora (vrsta objekta, visina objekta, najveći broj spratova, veličina urbanističke parcele...);
- indekse izgrađenosti i zauzetosti;

- nivelaciona i regulaciona rješenja;
- građevinske i regulacione linije;
- trase infrastrukturnih mreža i saobraćajnica i smjernice za izgradnju infrastrukturnih i komunalnih objekata;
- tačke priključivanja na saobraćajnice, infrastrukturne mreže i komunalne objekte;
- smjernice urbanističkog, arhitektonskog i pejzažnog oblikovanja prostora i sl.

Imajući u vidu značaj prostora koji tretira ovaj planski dokument potrebno je posebnu pažnju posvetiti održivom urbanističkom oblikovanju prostora i unaprjeđenju identiteta pojedinih zona i prostora u cjelini, klimatskim promjenama, zelenoj gradnji, kao i adaptivnim, fleksibilnim i integralnim instrumentima za arhitektonsko oblikovanje planiranih sadržaja.

Ekonomsko demografska analiza i ekonomsko tržišna projekcija i faze realizacije

Posebnom ekonomskom analizom treba:

- dati procjenu ekonomskih i tržišnih trendova koji su od posebnog značaja za odabir planiranog rješenja;
- dati obrazloženje odabira optimalnog (planom predviđenog) rješenja;
- obezbijediti planersko dokazivanje ekonomske i tržišne opravdanosti planskog rješenja;
- dati rezime ključnih ekonomskih i socijalnih pitanja i uticaja koji proističu iz različitih scenarija izgradnje (uticaj na ekonomske pokazatelje - zaposlenost i direktne javne prihode uzrokovane ovom investicijom);
- utvrditi potencijalna ograničenja za predloženu izgradnju, potencijalna osjetljiva socio-ekonomska pitanja i prilike koje se ukazuju, kao što je očuvanje i/ili unapređenje zaštićenih lokacija;
- procijeniti investicionu vrijednost objekata, naročito vrijednost infrastrukturnih rješenja i opremanja građevinskog zemljišta, te ekonomsko-finansijske implikacije i društvenu korisnost potencijala koji proizilaze iz predmetnog plana.

Izradom DUP-a 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 obavezno bazirati i na ekonomskim pokazateljima.

VI. METODOLOGIJA

Prilikom izrade DUP-a pridržavati se metodologije definisane Pravilnikom o metodologiji izrade planskog dokumenta i bližem načinu organizacije prethodnog učešća javnosti ("Službeni list CG", broj 88/17).

VII. SADRŽAJ PLANSKOG DOKUMENTA

Obim i nivo obrade DUP-a treba dati tako da se u potpunosti primjene odredbe Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Paralelno sa izradom DUP-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.

DUP se izrađuju na kartama razmjere 1:10.000; 1:5.000 i topografsko-katastarskim planovima razmjere 1:2.500 i 1:1.000.

DUP 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 formatu.

DUP se izrađuju 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.

VIII. OBAVEZE RUKOVODIOCA I STRUČNOG TIMA ZA IZRADU PLANA

Rukovodilac izrade DUP-a će nadležnom Ministarstvu, dostaviti na uvid, odnosno stručnu ocjenu u skladu sa Zakonom, faze: Koncept plana, Nacrt plana i Predlog plana, u skladu sa Pravilnikom o metodologiji izrade planskog dokumenta i bližem načinu organizacije prethodnog učešća javnosti ("Službeni list CG", broj 88/17).

Rukovodilac izrade će, saglasno Zakonu, dostaviti Nacrt DUP-a Ministarstvu kako bi se u zakonskom postupku sprovela procedura njegovog utvrđivanja.

Rukovodilac izrade je dužan da u Predlogu DUP-a, a nakon sprovedenog postupka javne rasprave i stručne ocjene, ugradi sve prijedloge i mišljenja nadležnih organa.

Predlog DUP-a će rukovodilac izrade dostaviti Ministarstvu, kako bi se u zakonskom postupku sprovela procedura donošenja ovog planskog dokumenta.

Po usvajanju plana, rukovodilac izrade će Ministarstvu predati konačnu verziju DUP-a u adekvatnoj formi koja je definisana Pravilnikom o načinu potpisivanja, ovjeravanja, dostavljanja, arhiviranja i čuvanja planskog dokumenta ("Službeni list CG", br. 76/17 i 73/18).

Na osnovu člana 22 st. 2 i 9 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18 i 63/18), Vlada Crne Gore, na sjednici od _____ 2019. godine, donijela je

ODLUKU

**O ODREĐIVANJU RUKOVODIOCA IZRADE DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
„CENTAR”, OPŠTINA PLUŽINE I VISINI NAKNADE ZA RUKOVODIOCA I STRUČNI TIM ZA
IZRADU DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA**

1. Ovom odlukom određuje se rukovodilac izrade Detaljnog urbanističkog plana „Centar“, opština Plužine (u daljem tekstu: DUP) i visina naknade za rukovodioca i stručni tim za izradu Detaljnog urbanističkog plana.
2. Za rukovodioca izrade DUP-a određuje se dr Veljko Radulović, dipl.ing.arh.
3. Rukovodiocu i stručnom timu iz tačke 1 ove odluke utvrđuje se naknada u ukupnom iznosu od 7.000 eura.
4. Iznos pojedinačnih naknada za rukovodioca izrade i članove stručnog tima, iz tačke 3 ove odluke, određuje se ugovorom koji Ministarstvo održivog razvoja i turizma zaključuje sa rukovodiocem izrade, odnosno članom stručnog tima.
5. Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore".

Broj: _____
Podgorica, _____ 2019. godine

VLADA CRNE GORE

**Predsjednik,
Duško Marković**

CRNA GORA
OPŠTINA PLUŽINE
-PREDSJEDNIK-

Broj: 01-571/1

Plužine, 26.06.2019. godine

CRNA GORA MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA PODGORICA			
Primljeno: 27-06-2019			
Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
104-	1299/18		

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA

PODGORICA

IV proleterske brigade broj 19

Predmet: Veza Vaš Akt br. 104-1299/14 od 19.06.2019. godine

Imajući u vidu, da je Vlada Crne Gore na osnovu člana 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18 i 63/18) na sjednici 23. maja 2019. godine donijela Odluku o izradi Detaljnog urbanističkog plana "Centar" opština Plužine i Odluku o određivanju rukovodioca izrade Detaljnog urbanističkog plana "Centar" opština Plužine i visini naknade za rukovodioca i stručni tim za izradu Detaljnog urbanističkog plana "Centar" opština Plužine ("Službeni list Crne Gore", br. 033/19), a u skladu sa članom 22 stav 8 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18 i 63/18) kojim je definisano da se u sastav stručnog tima obavezno određuje najmanje jedan predstavnik jedinice lokalne samouprave za čiju se teritoriju izrađuje planski dokument, koga imenuje izvršni organ jedinice lokalne samouprave i na osnovu Vašeg Dopisa br. br. 104-1299/14 od 19.06.2019. godine, obavještavam Vas da je **imenovani predstavnik opštine Plužine BUJIŠIĆ BOJAN diplomirani inženjer građevinarstva.**

Predsjednik
Mijuško Bajagić



UVODNI DIO

Pravni i planski osnov

Detaljni urbanistički plan "Centar" (u daljem tekstu DUP "Centar") se radi u skladu sa članom 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18 i 63/18), a na osnovu:

- Odluke o izradi DUP-a "Centar";
- Programskog zadatka za izradu DUP-a "Centar";
- Odluke o određivanju rukovodioca izrade DUP-a "Centar";
- Ugovora o izradi DUP-a "Centar".

Za predmetno područje rađena je detaljna urbanistička razrada, prvi put kao DUP Plužine 1971 godine a zatim i kao izmjene i dopune DUPa 1989 godine, 1995 godine i 2008 godine.

Planski osnov za izradu DUP-a "Centar" sadržan je u Prostorno urbanističkom planu opštine Plužine do 2028 godine (2012).

Prilikom izrade DUP-a "Centar" u obzir je uzeta i druga relevantna dokumentacija:

- Prostorni plan Crne Gore (2008);
- Prostorni plan posebne namjene za Durmitorsko područje (2016);

DUP "Centar" se radi za period do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore.

Povod i cilj izrade DSL

Povod za izradu DUP je implementacija i dalja projektna razrada lokacija koje su definisane ugovornim obavezama između Opštine Plužine i Elektroprivrede.

Cilj izrade DUPa je stvaranje planskih pretpostavki za kvalitetna urbanistička rješenja koja će plansko područje tretirati kao opštinski centar sa odgovarajućim urbanim funkcijama opštinskog značaja. Pored razvoja sekundarnog sektora, potrebno je jačati funkcije centra uslužnih djelatnosti, zdravstva, obrazovanja, kulturnih, bankarskih i informatičkih djelatnosti. Tendencija koncentracije stanovništva iz ostalih naselja ka opštinskom centru nastaviće se i u narednom periodu. Na području planskog dokumenta planirati razvoj, namjene i sadržaje u skladu sa PUP opštine Plužine.

Obuhvat i granice DSL

Područje za koje se izrađuje DUP „Centar“ je u opštini Plužine i nalazi se u okviru katastarske opštine Plužine.

Površina zahvata za koji se planira izrada DUP-a je cca 68,00 ha, a konačna površina će se definisati tokom izrade plana, a prije utvrđivanja predloga planskog dokumenta.

Obuhvat je precizno definisan na grafičkom prilogu br. 01 „*Topografsko katastarska podloga sa granicom zahvata plana*“. Obuhvat plana je definisan sljedećim koordinatama tačaka (iz grafičkog priloga):

1	6569374.29	4779548.50	6	6569371.71	4779520.10
2	6569363.45	4779534.13	7	6569372.74	4779513.44
3	6569357.92	4779525.26	8	6569373.95	4779506.88
4	6569365.99	4779520.94	9	6569374.37	4779500.23
5	6569368.42	4779520.77	10	6569374.55	4779493.02

11	6569374.82	4779486.63	79	6568671.48	4778853.13
12	6569374.39	4779479.76	80	6568664.49	4778867.58
13	6569373.53	4779471.82	81	6568657.01	4778879.73
14	6569371.62	4779461.68	82	6568624.74	4778863.38
15	6569410.98	4779458.56	83	6568622.79	4778863.26
16	6569453.27	4779455.24	84	6568617.50	4778851.65
17	6569436.64	4779426.30	85	6568615.34	4778848.34
18	6569461.76	4779406.88	86	6568613.79	4778846.45
19	6569455.66	4779392.00	87	6568611.62	4778844.76
20	6569438.63	4779352.74	88	6568609.25	4778843.61
21	6569385.23	4779366.98	89	6568606.27	4778842.66
22	6569376.46	4779314.79	90	6568602.21	4778842.73
23	6569361.38	4779267.90	91	6568596.25	4778843.20
24	6569347.30	4779239.19	92	6568590.95	4778843.69
25	6569236.18	4779086.67	93	6568590.32	4778831.73
26	6569163.83	4778990.82	94	6568589.42	4778829.70
27	6569126.43	4778948.63	95	6568587.39	4778828.43
28	6569074.18	4778861.09	96	6568582.55	4778827.16
29	6569050.63	4778860.54	97	6568577.07	4778826.39
30	6569039.63	4778880.71	98	6568572.23	4778826.01
31	6569041.47	4778904.05	99	6568563.06	4778825.76
32	6569050.29	4778923.43	100	6568548.41	4778825.76
33	6569055.12	4778940.47	101	6568542.12	4778825.02
34	6569065.02	4778973.04	102	6568539.57	4778822.61
35	6569073.98	4778998.61	103	6568534.09	4778820.45
36	6569075.50	4779000.83	104	6568513.69	4778837.90
37	6569077.58	4779007.42	105	6568499.52	4778849.11
38	6569069.54	4779041.28	106	6568495.32	4778822.60
39	6569064.67	4779053.80	107	6568492.65	4778817.27
40	6569048.62	4779063.84	108	6568483.41	4778820.97
41	6569044.45	4779057.06	109	6568458.76	4778788.95
42	6569034.45	4779039.73	110	6568469.63	4778767.97
43	6568988.03	4779067.76	111	6568441.95	4778759.17
44	6568990.18	4779074.81	112	6568445.30	4778745.72
45	6568985.86	4779079.07	113	6568419.40	4778734.29
46	6568981.42	4779082.86	114	6568406.41	4778739.85
47	6568977.70	4779085.25	115	6568398.50	4778743.27
48	6568974.43	4779087.34	116	6568392.05	4778746.97
49	6568973.69	4779087.64	117	6568386.49	4778750.75
50	6568972.58	4779087.84	118	6568382.41	4778754.89
51	6568970.59	4779087.83	119	6568380.11	4778756.89
52	6568967.72	4779087.29	120	6568375.52	4778760.91
53	6568965.42	4779087.02	121	6568371.00	4778766.54
54	6568964.27	4779086.57	122	6568366.97	4778771.38
55	6568959.72	4779084.39	123	6568364.31	4778773.97
56	6568951.03	4779080.88	124	6568360.16	4778778.63
57	6568942.47	4779078.06	125	6568356.67	4778781.74
58	6568939.64	4779077.86	126	6568352.30	4778786.03
59	6568937.01	4779073.74	127	6568348.21	4778789.84
60	6568885.91	4779029.34	128	6568342.36	4778794.13
61	6568818.93	4778998.77	129	6568337.76	4778797.46
62	6568795.26	4778960.78	130	6568334.28	4778799.68
63	6568795.30	4778959.34	131	6568328.28	4778803.61
64	6568789.33	4778929.14	132	6568320.87	4778807.24
65	6568840.06	4778912.30	133	6568317.22	4778809.77
66	6568815.88	4778903.67	134	6568317.12	4778806.19
67	6568788.09	4778900.31	135	6568316.20	4778800.83
68	6568769.14	4778883.88	136	6568314.97	4778795.91
69	6568763.79	4778879.53	137	6568313.43	4778790.38
70	6568765.33	4778869.92	138	6568312.00	4778787.21
71	6568750.82	4778861.78	139	6568308.86	4778782.29
72	6568745.17	4778859.39	140	6568305.68	4778778.81
73	6568734.96	4778858.52	141	6568302.91	4778776.56
74	6568718.22	4778858.74	142	6568297.79	4778773.38
75	6568707.79	4778855.26	143	6568288.69	4778770.20
76	6568699.75	4778849.40	144	6568282.13	4778768.56
77	6568693.01	4778841.59	145	6568275.57	4778767.64
78	6568686.22	4778834.55	146	6568268.29	4778766.72

147	6568263.57	4778766.41	215	6568186.43	4779026.87
148	6568259.88	4778766.62	216	6568234.72	4779041.95
149	6568256.19	4778766.72	217	6568253.51	4779041.54
150	6568252.40	4778766.72	218	6568289.26	4779037.87
151	6568247.82	4778766.43	219	6568308.53	4779045.36
152	6568243.81	4778766.23	220	6568320.25	4779042.94
153	6568238.47	4778766.03	221	6568331.77	4779047.58
154	6568232.65	4778766.96	222	6568352.59	4779040.31
155	6568232.03	4778764.83	223	6568361.68	4779048.59
156	6568227.95	4778760.26	224	6568401.69	4779036.88
157	6568224.19	4778756.64	225	6568415.72	4779042.65
158	6568217.45	4778751.05	226	6568452.18	4779043.49
159	6568214.19	4778747.52	227	6568459.75	4779055.82
160	6568212.25	4778743.75	228	6568461.48	4779081.85
161	6568209.23	4778737.74	229	6568467.03	4779086.00
162	6568205.45	4778726.33	230	6568478.82	4779085.45
163	6568203.00	4778721.03	231	6568505.20	4779101.43
164	6568200.86	4778719.00	232	6568518.51	4779095.76
165	6568196.98	4778717.06	233	6568519.49	4779099.08
166	6568193.20	4778717.37	234	6568454.14	4779130.56
167	6568188.10	4778718.50	235	6568462.74	4779181.39
168	6568181.76	4778720.74	236	6568468.74	4779189.32
169	6568173.29	4778723.59	237	6568479.77	4779194.35
170	6568166.86	4778726.45	238	6568489.64	4779207.70
171	6568161.96	4778729.31	239	6568494.67	4779223.75
172	6568152.88	4778735.12	240	6568501.00	4779239.24
173	6568149.41	4778733.49	241	6568513.73	4779255.67
174	6568146.25	4778733.09	242	6568526.46	4779260.44
175	6568143.60	4778732.28	243	6568540.24	4779258.85
176	6568140.94	4778730.95	244	6568541.04	4779270.51
177	6568135.14	4778720.19	245	6568536.53	4779289.86
178	6568118.96	4778725.42	246	6568515.58	4779317.69
179	6568091.22	4778736.34	247	6568512.51	4779365.82
180	6568093.45	4778741.62	248	6568545.40	4779380.85
181	6568093.74	4778743.79	249	6568558.37	4779390.43
182	6568095.91	4778750.45	250	6568596.00	4779429.41
183	6568097.72	4778755.93	251	6568618.39	4779427.55
184	6568100.33	4778762.13	252	6568632.65	4779421.42
185	6568102.25	4778766.39	253	6568637.44	4779422.35
186	6568105.59	4778772.95	254	6568638.87	4779425.74
187	6568107.11	4778775.76	255	6568637.79	4779436.85
188	6568114.57	4778792.27	256	6568631.29	4779475.30
189	6568091.74	4778805.77	257	6568632.10	4779490.19
190	6568056.64	4778833.77	258	6568639.25	4779503.75
191	6568031.03	4778872.36	259	6568656.25	4779522.29
192	6568017.87	4778919.18	260	6568697.21	4779562.45
193	6568013.93	4778936.03	261	6568709.57	4779575.19
194	6568012.72	4778942.47	262	6568731.95	4779614.65
195	6568014.31	4778946.80	263	6568742.22	4779630.35
196	6568026.32	4778956.51	264	6568748.42	4779636.24
197	6568004.59	4778991.84	265	6568757.33	4779640.01
198	6567986.84	4779031.31	266	6568764.73	4779640.31
199	6568010.18	4779051.53	267	6568773.39	4779638.02
200	6568004.50	4779055.74	268	6568789.68	4779629.52
201	6568011.32	4779072.85	269	6568806.40	4779622.46
202	6568015.76	4779073.55	270	6568822.51	4779617.75
203	6568022.55	4779076.36	271	6568841.96	4779613.94
204	6568032.96	4779067.13	272	6568911.83	4779613.43
205	6568042.32	4779062.92	273	6568938.15	4779616.10
206	6568063.16	4779044.20	274	6568943.68	4779614.20
207	6568085.39	4779028.76	275	6568945.46	4779611.91
208	6568110.53	4779010.88	276	6568963.39	4779619.28
209	6568124.58	4779005.04	277	6568972.42	4779619.28
210	6568131.83	4779004.33	278	6568988.19	4779626.65
211	6568148.92	4778995.21	279	6569007.39	4779631.61
212	6568149.58	4778991.07	280	6569032.62	4779641.30
213	6568163.31	4779002.61	281	6569053.86	4779653.11
214	6568168.89	4779002.20	282	6569060.13	4779657.10

283	6569067.11	4779661.54	295	6569339.43	4779667.37
284	6569080.09	4779672.34	296	6569327.90	4779648.41
285	6569094.49	4779687.36	297	6569323.84	4779637.79
286	6569118.29	4779706.73	298	6569330.16	4779635.13
287	6569147.79	4779721.03	299	6569359.70	4779629.60
288	6569173.34	4779731.49	300	6569354.68	4779591.97
289	6569205.72	4779735.20	301	6569367.60	4779590.89
290	6569226.96	4779742.36	302	6569394.22	4779587.36
291	6569287.95	4779665.44	303	6569397.14	4779583.05
292	6569315.94	4779682.85	304	6569398.76	4779579.94
293	6569320.46	4779673.31	305	6569382.13	4779562.10
294	6569327.29	4779670.15			

prikaz obuhvata plana na ortografskom snimku



I OCJENA STANJA

1. ANALIZA I OCJENA POSTOJEĆE RELEVANTNE DOKUMENTACIJE

Za potrebe izrade ovog plana izvršena je analiza Prostornog plana Crne Gore, Prostorno urbanističkog plana opštine Plužine do 2028, Prostornog plana posebne namjene za Durmitorsko područje, a koji su poslužili kao planski okvir za predloženo rješenje.

1.1. Izvod iz prostornog plana Crne Gore (PPCG, 2008 godina)

Prvi prostorni plan Republike Crne Gore je usvojen 1986. godine, a u dva navrata, 1991. i 1997. rađene su izmjene i dopune.

Novim Prostornim planom Crne Gore (2008) su definisana tri regiona – Južni, Središnji i Sjeverni region.

U Prostornom planu utvrđeni su **opšti ciljevi prostornog razvoja Crne Gore do 2020. godine**:

- ublažavanje regionalnih nejednakosti u ekonomskom i društvenom razvoju;
- obezbjeđenje kvaliteta života u svim djelovima Crne Gore;
- razvoj urbanih i ruralnih područja u skladu sa njihovim potencijalima i ograničenjima;
 - racionalno korišćenje prirodnih resursa;
 - integracije Crne Gore u Evropski region;
 - razvoj i institucionalizacija prekogranične saradnje sa zemljama u okruženju kroz važne oblasti kao što su: regionalni ekonomski razvoj, infrastruktura, zaštita životne sredine, i drugo.
 - implementiranje postojećih zakonskih rješenja i prostorno planskih dokumenata, kao i međunarodnih konvencija koje se odnose na prostorni razvoj Crne Gore u širem smislu.

Pravci prostornog razvoja države Crne Gore u odnosu na okruženje opredjeljuju se kroz savladavanje postojećih ograničavajućih faktora i kroz mehanizme unutrašnjeg razvoja, kao i kroz budući razvoj prekograničnih razvojnih zona. Prioritetni zadaci u tom smislu biće:

- poboljšanje drumske saobraćajne infrastrukture koja povezuje Crnu Goru sa susjednim državama;
- povećanje broja graničnih prelaza;
- rekonstrukcija i modernizacija željezničkih pruga koje povezuju Crnu Goru sa susjednim državama;
- usaglašavanje na međudržavnim nivoima u dijelu zaštite prirode i životne sredine i korišćenja prirodnih resursa sa evropskim prostornim i strukturnim politikama; i
- jače uvezivanje u regionalni elektroenergetski sistem i zajedničko korišćenje raspoloživih resursa.

II Koncept organizacije uređenja i korišćenja prostora

Opšta struktura i strategija uravnoteženog prostornog razvoja Crne Gore bazira se na dva stuba koja se čine suprotstavljenim, ali u stvari definišu samo različite zahtjeve istog procesa: regionalizacija razvojne perspektive i dalja integracija crnogorskog prostora:

-regionalna struktura Crne Gore može se diferencirati prema geografskim karakteristikama, razmještaju prirodnih uslova za razvoj, postojećim vezama između privrede i strukture naselja, opštem nivou razvoja i perspektiva za budući razvoj. Na osnovu ovih regionalnih homogenosti u Crnoj Gori su prepoznata tri karakteristična regiona: Primorski, Središnji i Sjeverni region (opština Plužine pripada Sjevernom regionu). Sjeverni region sastoji se od razvojnih zona formiranih u rječnim dolinama Lima, Tare i Čehotine, Pive i Ibra sa kontaktnim planinskim područjima. Poljoprivreda je, iako angažuje značajan dio stanovništva, nedovoljno razvijena, a ostali prirodni resursi još nijesu dovoljno aktivirani.

Koncentracije stanovništva su ostvarene u nekoliko urbanih centara formiranih u dolinama pomenutih rijeka. Sadašnje prostorne strukture i uslovi u Sjevernom regionu zahtijevaju prostornu orijentaciju koja ima da ponudi razvojne inpute, koja će takođe ublažiti emigracione procese uzimajući u obzir zaštitu životne sredine.

- dalja prostorna integracija Crne Gore uspostaviće se formiranjem razvojnih koridora, razvojnih zona i prekograničnih razvojnih zona, dominantno oslonjenih na postojeću i buduću mrežu saobraćajnica.

Za opštinu Plužine od posebnog interesa je razvojni koridor Tuzi – Podgorica –Danilovgrad – Nikšić – Plužine , kao i prekogranični razvojni koridor Plužine, Maglić - Bioč- Foča, dolina Sutjeske.

Koncept prostornog razvoja mreže naselja i infrastrukture opredjeljuje se za dugoročnu politiku urbanizacije koja će biti zasnovana na podsticanju razvoja policentričnog sistema naselja sastavljenog od mreže centara različitih hijerarhijskih rangova i usklađenog razvoja širih gradskih područja. Prednost će imati razvoj vitalnih i uređenih gradova i naselja i racionalno korišćenje zemljišta i objekata u naseljima. U sistemu mreže centara, centri regionalnog značaja obezbjeđuju odgovarajuće aktivnosti za šira regionalna područja. Funkcije centara regionalnog značaja obuhvataju: ekološkiprostorno prihvatljive proizvodne aktivnosti, obrazovanje višeg ranga, aktivnosti kulturnih centara, odgovarajuće zdravstvene usluge, usluge socijalnog staranja, posebne sportske i turističke programe i razvijeniju trgovinu i druge komercijalne aktivnosti; to su naselja koja opslužuju gravitaciona područja sa preko 40 000 stanovnika (Bar, Bijelo Polje, Berane, Nikšić i Pljevlja, Herceg Novi i Kotor, Budva). **Centar opštinskog značaja** predstavlja tip razvijenog urbanog naselja koji obuhvata kompaktno područje grada i koje ima uslužne funkcije za opštinsko područje, a u pojedinim slučajevima i za uže ili šire regionalno područje. Razne urbane funkcije u ovim centrima obuhvataju stambena područja većih gustina i raznih oblika, industrijske zone, izgrađene zelene površine, prostore za rekreaciju, rasonodu i dr. Gravitaciono područje opštinskog centra obuhvata veći broj centara nižeg ranga, kao i pojedinačnih naseljenih područja; po pravilu, opštinski centar ima više od 1500 stanovnika, a njegovo gravitaciono područje obuhvata do 10000 stanovnika (Andrijevića, Danilovgrad, Kolašin, Mojkovac, Plav, **Plužine**, Rožaje, Šavnik, Tivat, Ulcinj, Žabljak). U značajnim lokalnim centrima biće podstican razvoj odgovarajućih uslužnih i snabdjevačkih funkcija, kao i stvaranje radnih mjesta za stanovništvo iz tog centra i ono iz njegovog okruženja; značajniji lokalni centar mora da omogućiti pružanje osnovnih obrazovnih, zdravstvenih i socijalnih usluga, kao i odgovarajuće sportske i kulturne aktivnosti uz razvoj tercijarnih i kvartarnih aktivnosti. Lokalni centri su manja naselja sa najosnovnijim sadržajima za snabdjevanje stanovništva kojima se održava tradicionalni sistem naseljenosti seoskih područja. U opštini Plužine to su Brezna i Trsa.

Prostorni koncept razvoja industrije i rudarstva preporučuje eksploataciju i rudarsku djelatnost u pojedinim opštinama Republike; u opštini Plužine preporučuje se eksploatacija građevinskog kamena. U svim regionima je odlučujuće važno da se u rastu i razvoju industrijskih i rudarskih kapaciteta obezbijedi usklađenost razvojnih potreba sa načelima i kriterijumima ekološke i prostorne zaštite.

Prostorni koncept razvoja poljoprivrede biće usmjeren na proizvodnju mlijeka, mesa, vune, krompira, uzgoj ribe i sakupljanje šumskih plodova u Sjevernom regionu. U Sjevernom regionu za potrebe intenzivne poljoprivredne proizvodnje treba sačuvati oko 47000 ha najkvalitetnijeg zemljišta.

Prostornim konceptom razvoja šumarstva planirano je podizanje novih šuma sa prioritetom pošumljavanja obešumljenih zemljišta u većim kompleksima i sanacija previše iskorišćenih prirodno-ekonomskih šuma sa razgrađenom strukturom. Šumarstvo u sjevernom području mora da se bazira na održivom šumarstvu. Sjeverno (kontinentalno) šumsko područje obuhvata šume na teritoriji opština: Plav, Andrijevića, Berane, Rožaje, Bijelo Polje, Mojkovac, Kolašin, Nikšić, Šavnik, Plužine, Žabljak i Pljevlja. Pored dominantnih, čistih i mješovitih zajednica bukve, smrče i jele, ovdje se javljaju i reliktni i endemične zajednice molike i munike. Sjeverno područje sa svojim kvalitetnim šumama i optimalnim ekološkim uslovima za uzgoj šuma ima prioritarnu proizvodnu namjenu na najvećoj površini šuma.

U **prostornom konceptu razvoja turizma** Sjevernog regiona izdiferencirana su turistička područja: Durmitora, Bjelasice i Komova, Moračkih planina, Prokletija, između dolina Tare i Čehotine i primorskih planina (Orjen i Lovćen). Na teritoriji opštine Plužine predviđeno je proglašenje Regionalnog parka prirode "Piva (Bioč – Maglić – Volujak)" koje će značajno doprinijeti razvoju turizma u opštini Plužine.

III Smjernice i mjere za realizaciju prostornog plana

Za **prostor opštine Plužine** od posebnog interesa su sledeće smjernice i postavke koje se odnose na prostorni razvoj Sjevernog regiona Republike:

- *Intenziviranje poljoprivrede*, posebno stočarstva treba da bude glavni pravac razvoja ovog dijela Crne Gore. Stočarstvo je već razvijeno pa ga samo treba promovisati;
- Konsolidovanje šumskih kompleksa i pošumljavanje, koje ima za cilj stvaranje zaštitnih šuma, treba da budu glavni pravci razvoja u oblasti šumarstva;
- *U ruralnim oblastima treba unapređivati i razvijati planinski i seoski turizam*, jer većina naselja ima uslove za njegov razvoj. Izbor ruralnih eko-naselja za razvoj seoskog turizma treba kombinovati sa lociranjem ugostiteljskih i rekreacionih kapaciteta, potrebnih i stanovništvu najvećih industrijskih gradova u Regionu; Uspostavljenim nivoom razvoja i konceptom organizacije i uređenja prostora Republike do 2020. godine, prepoznate su **razvojne zone** koje zahtijevaju posebnu pažnju prilikom izrade opštinskih prostornih planova. Smjernice za izradu prostornih planova opština proizilaze iz smjernica za region kome opština pripada i odgovarajućih djelova smjernica iz prepoznatih razvojnih zona sa teritorije predmetne opštine.

U okviru Sjevernog regiona formirana je **Razvojna Pivska zona, sa podzonom Plužine** koja obuhvata slivnu zonu rijeka Pive i Komarnice.

Resursi i potencijali: Hidroenergetski potencijal gornje Pive i njenih pritoka; izgrađena akumulacija i Hidroelektrana „Piva”; kulturno-istorijsko nasleđe (manastir „Piva”); planirani regionalni park „Maglić, Bioč i Volujak”; visokoplaninski pašnjaci; šumski kompleksi, u širem području zone; Nacionalni park „Durmitor”, izgrađeni turistički i industrijski kapaciteti, kvalitetna voda za uzgoj ribe.

Prioriteti razvoja: Poljoprivreda, orijentisana na stočarstvo i ribarstvo; tranzitni i planinski turizam; prerađivačka industrija; korišćenje hidropotencijala sliva rijeke Pive.

Ograničenja: Ograničenje razvoja za industriju koja bi mogla ugroziti kvalitet životne sredine.

Konflikti: Morfologija, konfiguracija i ograničenost gradskog zemljišta, s jedne, i funkcije urbanog i privrednog razvoja, s druge strane; potencijalni konflikt, nastaje u nepoštovanju režima pražnjenja hidroakumulacije i prirodnog pejzaža.

Pragovi: Neadekvatna pristupačnost je prvi prag na putu daljeg razvoja, ne samo prioriternih funkcija, već i uopšte; neodgovarajuća rješenja i nedovoljan kapacitet sistema vodosnabdijevanja i nepostojanje adekvatnog sistema za snabdijevanje elektroenergijom.

Zahtjevi okruženja: Zaštita pejzaža u cjelini, a posebno duž magistralnih saobraćajnica i akumulacija; zaštita voda akumulacije do kvaliteta koji omogućava rekreaciono korišćenje i uzgoj ribe.

Kontrola seizmičkog rizika: Praćenje indukovane seizmičnosti od jezera i definisanje rezultujućeg seizmičkog hazarda u području hidroakumulacija.

Preduslovi: Poboljšanje pristupačnosti podzoni, izgradnjom novih magistralnih i regionalnih saobraćajnica; poboljšanje lokalne pristupačnosti i opremanje naselja neophodnom infrastrukturom (elektro i vodosnabdijevanje) i servisima.

Područje opštine Plužine pripada i funkcionalnoj zoni, tj. **prekograničnoj razvojnoj zoni Maglić – Bioč – dolina Sutjeske (Plužine – Foča)**. Sačinjavaju je područje djelova Pivske i Durmitorske razvojne zone i prekogranična područja Foče u Bosni i Hercegovini.

Prioriteti razvoja su: saobraćajna integracija, prvenstveno izgradnjom dijela magistrale za brzi saobraćaj Nikšić – Plužine- Šćepan polje, privredna saradnja u području vodoprivrede i energetike, turizma, poljoprivrede i trgovine, zaštite životne sredine (planirani regionalni park Maglić-Bioč-Volujak sa Nacionalnim parkom „Sutjeska” i ekološki koridor jugoistočnih Dinarida) i kulturne saradnje.

1.2. Izvod iz Prstorno urbanističkog plana Plužine do 2028 (PUP Plužine, 2012 godina)

Prostorno urbanistički plan opštine Plužine usvojen je i objavljen "Službenom listu crne Gore", broj 34/12, obrađivač plana je "JUGINUS" Beograd.

III RAZVOJNA KONCEPCIJA OPŠTINE PLUŽINE

1. CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA

Osnovni cilj izrade Prostorno-urbanističkog plana jeste definisanje planskog osnova za organizaciju, korišćenje, uređenje i zaštitu prostora opštine Plužine, koji treba da dovede do organizovanog aktiviranja prostornih potencijala i usmjeravanja daljeg prostornog razvoja u skladu sa ekonomskim mogućnostima.

Prema osnovnim karakteristikama prostora, kao i na osnovu obaveza i smjernica iz planskih dokumenata višeg reda, osnovni cilj izrade Prostorno-urbanističkog plana je razrađen kroz nekoliko specifičnih **posebnih ciljeva**, i to:

- obezbjeđenje uslova za ravnomjerni prostorni razvoj Opštine, prvenstveno kroz optimalno aktiviranje svih potencijala i plansko stimulisanje nedovoljno razvijenih djelova;
- unaprjeđenje kvaliteta življenja stvaranjem uslova za: ublažavanje depopulacionih trendova, ostanak i povratak stanovništva odnosno zadovoljavanje njihovih potreba (javne službe, komunalna infrastruktura, uslužne aktivnosti) i privređivanje lokalnog stanovništva (diverzifikacija ekonomskih aktivnosti, stvaranje uslova za zapošljavanje, programi razvoja poljoprivrede, stočarstva, turizma, MSP, alternativne seoske ekonomije i dr.) kompatibilnog sa funkcijama zaštite voda i prirodnih vrijednosti;
- zaštita i korišćenje prirodnih i kulturno-istorijskih vrijednosti, razvoj izletničkog i rekreativnog turizma, kao i stvaranje uslova za razvoj cjelogodišnjeg turizma, uz efikasnu zaštitu i prezentaciju prirode i prirodnih vrijednosti;
- povećanje dostupnosti disperzne mreže naselja, razvoj sekundarnih centara i ravnomjerniji socio-ekonomski razvoj, posebno razvoj ruralnog područja;
- obezbjeđenje uslova za uređenje i izgradnju prostora i naselja, kao i definisanje planskih rješenja tako da se Prostorno-urbanistički plan primjenjuje direktno tj. definisanje pravila izgradnje i uređenja prostora za područja za koja nije predviđena izrada urbanističkih planova;
- rekonstrukcija, izgradnja i kvalitetno održavanje saobraćajne, hidro i elektroenergetske i telekomunikacione infrastrukture kojom se obezbeđuje racionalna organizacija, integralan razvoj i uređenje prostora. Poseban akcenat je na implementaciji novih tehnika i tehnologija i zdravoj konkurenciji;
- zaštita područja i objekata od javnog interesa, identifikacija i zaštita javnih dobara;
- sprovođenje strateške procjene uticaja planskih rješenja na životnu sredinu, uz definisanje i primjenu najstrožijih mjera zaštite životne sredine i povećanja njenog kvaliteta; i
- stvaranje uslova za izradu projekata koji će koristiti pristupne fondove Evropske Unije.

Osnovni i specifični ciljevi, kao i planska rješenja su u domenu implementacije uslovljeni zahtjevima i mogućnostima ekološke zaštite i racionalnog korišćenja prirodnih resursa za razvoj i izgradnju infrastrukture, objekata turizma i komplementarnih djelatnosti. U smislu poštovanja principa održivog razvoja to zahtijeva ispunjavanje tri uslova:

- ekološku podobnost, u smislu razvojnih djelatnosti koje mogu da se realizuju u područjima sa izuzetnim prirodnim vrijednostima;
- ekonomsku isplativost u smislu investicija i aktivne zaštite područja; i
- socijalnu prihvatljivost, u smislu zaštite lokalnih interesa, poboljšanja uslova života i rada, aktivnim uključivanjem lokalnog stanovništva u turističku ponudu i druge djelatnosti.

IV RAZVOJNA KONCEPCIJA GRADSKOG PODRUČJA

2. SMJERNICE ZA IZGRADNJU, REKONSTRUKCIJU I UREĐENJE GRADA

Kompleksno urbano tkivo

Plužine će se razvijati kao opštinski centar sa višim kvalitetom urbanih funkcija opštinskog značaja. Pored razvoja sekundarnog sektora, jačaće funkcije centra uslužnih djelatnosti, zdravstva, obrazovanja, kulturnih, bankarskih i informatičkih djelatnosti. Tendencija koncentracije stanovništva iz ostalih naselja u opštinskom centru nastaviće se i u narednom periodu, uz prostorno širenje urbanih sadržaja ka prigradskim naseljima lociranim duž saobraćajnica.

Privredno-ekonomski razvoj ostvariće se kroz razvoj turizma i ugostiteljstva u kontekstu razvoja turizma na okolnim planinama, za koje grad predstavlja "bazu" od koje polaze sva turistička interesovanja, u kojoj će biti glavni smještajni kapaciteti, centri zabave, sporta, rekreacije i sl..

Plan namjene površina urbanističke razrade obuhvata površine za stanovanje u primjerenoj tipologiji i intenzitetu, građene i otvorene prostore za sport, rekreaciju i prateće komercijalne sadržaje, zaštitno zelenilo, površine za komunalnu namjenu, saobraćajne površine (saobraćajnice, parking površine), površine jezera i robno transportne zone za magacine, objekte male privrede i skladišta (duž magistralnog pravca i na pojedinačnim kompleksima sa dobrom komunikacijom na magistralni put).

Stanovanje

Analize demografskog priraštaja i demografskih transformacija u obuhvatu urbanističke razrade pokazuju da će se, u skladu s planskom projekcijom privrednog razvoja, do kraja planskog perioda povećati stambene potrebe. Radi njihovog zadovoljenja treba koristiti postojeće nepotpuno iskorišćeno već aktivirano zemljište za novi stambeni fond, a nekvalitetne stambene objekte i neopremljene djelove grada

treba sanirati, rekonstruisati i standardno opremiti instalacijama vodovoda, kanalizacije, električne energije, TK i grijanja. U pogledu iskorišćenosti zemljišta urbani parametri treba da su bazirani na postojećim, koji su u proteklom planskom periodu bili sledeći:

- individualno stanovanje:
 - gustina stanovanja 50-100 stanovnika/ha
 - indeks izgrađenosti: 1000-2000m² neto stambene površine/ha(max index zauzetosti =0.5, max index izgradjenosti 1.2, max spratnost =4 etaža)
- kolektivno stanovanje:
 - gustina stanovanja 100-250 stanovnika/ha
 - indeks izgrađenosti: 2000-5000 m² neto stambene površine/ha(max index zauzetosti =0.7, max index izgradjenosti 2.4, max spratnost =6 etaža)

U skladu s tim, ukupna stambena izgradnja u obuhvatu urbanističke razrade planski je regulisana kroz urbanističke uslove i pravila za izgradnju po preciznije određenoj jasnoj morfološko funkcionalnoj tipologiji: *Stanovanje velikih gustina sa mješovitom namjenom* - karakteristično za najužu gradsku zonu, u kojoj se prepliću pretežno kolektivno stanovanje i sve druge namjene i gradske funkcije, uključujući opštinu, Dom kulture i druge objekte.

Stanovanje srednje i velike gustine sa djelatnostima - koje je u urbanom dijelu Plužina najčešći tip gradnje i karakterišu ga pretežno kontinualno izgrađeni stambeni objekti na zajedničkim ili pojedinačnim parcelama, uz dobru opremljenost najrazličitijim komercijalnim i pratećim sadržajima, bilo u lokalima bilo u posebnim objektima.

Stanovanje manje gustine sa djelatnostima - koje je najčešći tip gradnje u potezima uz „jače“ saobraćajnice i karakterišu ga pretežno ili porodični stambeni objekti u dubini na pojedinačnim parcelama, uz prostore za djelatnosti bilo u lokalima bilo u posebnim objektima, ili samo manji privredni objekti na pojedinačnim parcelama sa orijentacijom ka saobraćajnicama.

Turizam (max index zauzetosti =0.7, max index izgradjenosti 2.4, max spratnost =6 etaža)

Opredjeljenje za forsiranje Plužina kao glavnog turističkog centra sa brojnim sadržajima vanpansionske potrošnje (kako postojećim smještajnim objektima, sportskim terenima, ali i planiranom sportsko rekreativnom zonom, stazama za šetnju, restoranskim sadržajima, klubovima, zabavom, trgovinama, i dr.) zasnovano je na već analiziranoj povoljnoj lokaciji, saobraćajno – geografskom položaju, već postojećim turističkim i ugostiteljskim potencijalima.

Budući turistički centar Plužine za tranzitni, istraživački, obrazovni, poslovni, sportsko - rekreativni turizam iskoristiće i ponudiće prijatan ambijent grada uz jezero, mogućnosti lakih šetnji na okolna uzvišenja iznad grada i posjete memorijalnim mjestima u okolini, potencijalni centar usluga i smještajno – zabavni sadržaji u gradu vezani za dopunu turističke ponude okolnih turističkih zona, buduću gradsku komercijalno sportsko – rekreativnu zonu na centralnoj neaktiviranoj lokaciji uz jezero i sl. Razvoj smještajnih kapaciteta moguć je u okviru postojećeg i novih hotelskih objekata, domaće radinosti, objekata za rentiranje, domaće radinosti, kao i eko–katuna u selima van grada.

Privreda i proizvodnja

Razvoj male privrede se temelji na trgovini, uslužnom zanatstvu i ugostiteljstvu. Postojeće privredne objekte, magacine, hangare za vozila i mala i srednja preduzeća iz oblasti proizvodnje prvenstveno treba relocirati u manje ili veće prostorno objedinjene zone van grada zbog postizanja ekonomičnosti opremanja i uređivanja zemljišta, u skladu sa zahtjevima zaštite životne sredine.

Lociranje manjih proizvodnih pogona u okviru male privrede moguće je, uz poštovanje zahtjeva zaštite životne sredine, odnosno pod uslovom da je aktivnost koja se sprovodi pri proizvodnji, skladištenju, odnosno transportu proizvoda i sirovina takva da ne ugrožava postojeći kvalitet životne sredine i funkcionisanje prostora.

Javni i društveni objekti

Postojeći javni i društveni objekti (administracija, škole, vrtići, dom kulture, zdravstvo) zadržavaju se kao lokacije ili kompleksi i predviđaju se za potrebne rekonstrukcije i proširenja.

Ovim urbanističkim rješenjem određeno je da su u površinama ove pretežne namjene u obuhvatu plana dozvoljeni: svi javni i društveni, komercijalni, poslovni i trgovački objekti, prodavnice, ugostiteljski objekti i zanatske radnje, objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo, sport i ostali objekti za društvene djelatnosti, poslovni i kancelarijski objekti.

Osim ove fleksibilne postavke, preporuke plana su da i uz ove sadržaje treba smjestiti uglavnom snabdijevačke i rekreativne sadržaje, zbog blizine centra grada.

Objekti i površine pejzažne arhitekture

Ravnomjeran raspored podizanja zelenih površina bi bio jedan od glavnih principa u organizaciji i uređenju prostora grada. Planirane zelene površine treba zasnivati na izboru autohtonih pretežno lišćarskih drvenastih biljnih vrsta.

U cilju stvaranja još prijatnijih uslova za život kroz emisiju kiseonika, podsticanje taloženja aerozagađenja na lišću i granama biljaka i formiranje zelenih ambijenata, sistem zelenih površina Plužina čini gradsko i vangradsko zelenilo međusobno povezano drvoredima.

Komunalni objekti

Groblja

U Plužinama je lokacija groblja nedovoljna za naredni period, a mjesta za proširenje ima. Lokacija proširenja groblja je uz sam magistralni put uz planiranu novu raskrsnicu.

Pijaca

U gradskoj zoni postoji potreba izmještanja pijace sa sadašnje lokacije i izgradnje i uređenja zelene pijace na novoj lokaciji.

Saobraćajna infrastruktura

Grad Plužine ostvaruju veze sa susjednim naseljima i opštinama isključivo putem drumskog saobraćaja. Potencijali Pivskog jezera u cilju ostvarivanja unutaropštinskih veza nijesu iskorišćeni.

Okosnicu putne mreže predstavlja magistralni put M-18: Nikšić – Plužine – Šćepan Polje. Pomenuti put povezuje Plužine sa Nikšićem i dalje sa Podgoricom, čime se ostvaruju veze sa magistralnom mrežom Republike. Veza sa susjednom opštinom Žabljak se ostvaruje preko regionalnog puta R-14: Virak (Žabljak) – Trsa – Plužine, koji je od velikog značaja za lokalno stanovništvo.

Brojanje saobraćaja, sprovedeno 2004. godine na mreži magistralnih i regionalnih puteva, pokazuje opterećenje od 3.000 vozila na dan na putu M-18, dionica od Šćepan Polja do Nikšića. Saobraćajno opterećenje na putu R-14 iznosi 440 vozila na dan.

Putna mreža u gradu ostvaruje direktnu vezu sa magistralnim putem M-18. Glavna naseljska saobraćajnica vodi od magistrale do hotela i završava parkingom. Važnija saobraćajnica je i put koji povezuje Plužine sa lokalnim putem L-1 za naselje Stabna.

Javni prevoz putnika se zasniva na međugradskoj liniji Plužine – Nikšić – Podgorica. Lokalne linije, koje povezuju Plužine sa pojedinim seoskim naseljima, realizuju se kombi vozilima, dok se organizovani prevoz školske djece obavlja kombi prevozom na liniji Plužine – Goransko – Seljani.

Od pratećih objekata postoji autobuska stanica sa 6 dolazno-polaznih perona i stanica za snabdijevanje gorivom sa četiri točiona mjesta. Uređene površine za parkiranje obezbjeđuju mjesta za oko 400 vozila i prostorno su raspoređene uglavnom uz javne objekte.

Plan saobraćajne infrastrukture

Planirani razvoj saobraćajne infrastrukture zasnovan je na pretpostavkama povećanja transportnih zahtjeva na primarnoj mreži, prostornom rasporedu javnih funkcija i stambenih zona u naselju.

Mreža puteva i ulica

Saobraćajne površine u okviru urbanog područja Plužina kategorisane su kao gradska magistrala, saobraćajnice I reda i saobraćajnice II reda i zajedno predstavljaju primarnu mrežu. Sekundarna mreža saobraćajnica će biti predmet razrade kroz planove nižeg reda.

Okosnicu drumske mreže predstavlja magistralni put, koji će dobiti rang magistrale za brzi motorni saobraćaj na osnovu rješenja iz PP Republike Crne Gore. Predviđa se dnevno opterećenje od 6.443 vozila u 2015. godini i 7.873 vozila u 2020. godini. Projektna dokumentacija za ovaj putni pravac nije urađena, ali se planira uvođenje treće trake na dionicama gdje je to moguće. Kvalitetnije veze sa okruženjem ostvariće se rekonstrukcijom regionalnog puta R-14 prema Žabljaku i realizacijom novog regionalnog puta od naselja Goransko, (na 4,7 km od Plužina) do Gacka u Republici BiH.

Saobraćajnica I reda predstavlja lokalni put L-1.3 koji, pružajući se središnjim dijelom naselja i obalom Pivskog jezera, povezuje magistralu sa postojećim lokalnim putem za naselje Stabna. Glavna gradska saobraćajnica, koja vodi od magistrale do hotela i uz koju su formirane zone stanovanje velikih gustina, nadovezuje se na saobraćajnicu II reda, koja se vodi zaleđem stambene zone.

U saobraćajnoj mreži predstavljene su i saobraćajnice II reda koje obezbjeđuju pristup sa saobraćajnicama I reda do određenih namjena. Među važnijima za organizaciju prostora izdvajaju se dvije paralelne saobraćajnice koje vode od centra naselja upravno do obale jezera i pristaništa. Saobraćajnice ostvaruju poprečne veze samo u središnjem dijelu naselja, dok je prostor prema jezeru otvoren, čime je omogućeno formiranje zona za sport i rekreaciju, parka i uređene obale.

Mrežu ulica dopunjuju ostale saobraćajnice II reda, stambene ulice, kolski i kolsko-pješački prilazi i pješačke površine.

Terminali za otpremu putnika

Prijem i otprema putnika u lokalnom i međugradskom saobraćaju odvija se preko autobuske stanice. Autobuska stanica je locirana uz primarnu saobraćajnicu, sa mogućnošću brže i bezbjedne distribucije putničkih tokova. Planom se predviđa zadržavanje autobuske stanice na postojećoj lokaciji, uz neophodnu rekonstrukciju u cilju optimizacije prostora.

Planom se takođe predviđa realizacija uređenog centralnog pristaništa, prije svega u turističke svrhe. Takođe, izgradnjom manjih pristana na pogodnim lokacijama duž Pivskog jezera moguće je iskoristiti potencijale jezerskog saobraćaja u cilju ostvarivanja unutaropštinskih veza.

Pješački saobraćaj

Konfiguracija terena, prostorna organizacija i lokacija javnih objekata, uslovia je veliku zastupljenost pješačkog saobraćaja, imajući u vidu da se većina ovih kretanja nalazi u izohroni od 30 minuta.

Sa ciljem razvoja pješačkog saobraćaja, predviđeno je da saobraćajnice obavezno sadrže trotoare minimalne širine 1,5m. Položaj trotoara, njihove dimenzije i urbana oprema koja se duž njih postavlja treba da obezbijede punu fizičku zaštitu pješaka od ostalih vidova saobraćaja.

Pored obaveznih trotoara, bitan element bezbjednog kretanja pješaka na uličnoj mreži su i adekvatno označena mjesta prelaza preko saobraćajnica. S tim u vezi, pješački prelazi moraju biti označeni tako da se jasno razlikuju od podloge trotoara i kolovoza. Na mjestima gdje kolovoz prelazi veći broj osoba, posebno djece (obdanište, škola i sl.), pješački prelazi se opremaju svjetlosnom signalizacijom. Definitivan položaj pješačkih prelaza i raskrsnica koje zahtijevaju regulaciju tokova pomoću uređaja za davanje svjetlosnih signala utvrdiće se kroz izradu projekta tehničkog regulisanja saobraćaja.

Stacionarni saobraćaj

Uređene površine za stacionarni saobraćaj obezbjeđuju mesta za oko 400 vozila. Ovaj broj je potrebno povećati imajući u vidu prostorni razmještaj javnih objekata, stanovanja i trgovine, kao i evidentno povećanje stepena motorizacije.

Problem parkiranja treba rešavati kroz uređenje postojećih kapaciteta (adekvatna signalizacija, odnosno obilježavanje u cilju optimizacije broja parking mjesta), kao i u iznalaženju novih prostora za izgradnju parking površina i izgradnju objekata parkiranja.

Novi parking prostori se organizuju na odgovarajućim slobodnim površinama i duž pristupnih saobraćajnica gradskom centru (ivično parkiranje), gdje god za to ima mogućnosti. Takođe, u zoni centralnog pristaništa predviđa se realizacija parking prostora minimalnog kapaciteta 30 PM.

Imajući u vidu porast stepena individualne motorizacije i planirani razvoj grada, procjena je da će potrebe za parkiranjem na kraju planskog perioda u centralnom području grada iznositi oko 700 parking mjesta.

Saobraćajni objekti

Na teritoriji plana postoji jedna stanica za snabdijevanje gorivom koja je smještena uz magistralni put M-18. Posjeduje četiri točiona mjesta i sa stanovišta potreba stanovništva ocjenjuje se kao zadovoljavajuća. Planirano je njeno zadržavanje na postojećoj lokaciji uz neophodnu modernizaciju. Ne predviđa se izgradnja drugih objekata ove namjene na teritoriji urbanizovanog dijela naselja.

Takođe, moguća je izgradnja manjih specijalističkih servisa za motorna vozila uz kompatibilne namjene.

Parametri i uslovi izgradnje objekata po namjenama i cjelinama

Planirane namjene su pretežne i nisu isključive. Specifičnost grada je da se u svim pretežnim namjenama mogu graditi prateći turistički sadržaji i objekti tercijarnih djelatnosti. U svim namjenama stanovanja dopuštena je izgradnja i za dopunske kapacitete za smještaj turista i prateći turistički sadržaji. Uz sve objekte i djelatnosti planski dokumenat dopušta i parkirišta, garaže, dječja igrališta i ostale servisne i pomoćne objekte ako služe objektima ili djelatnostima koje su dozvoljene u području ili zoni i ako ne ometaju dozvoljenu namjenu područja.

Dozvoljeni su svi objekti komunalne, telekomunikacijske, energetske i ostale infrastrukture i komunalnih i infrastrukturnih servisa, kao i objekti i postrojenja obnovljivih vrsta energije.

Važno je napomenuti da su u realizaciji moguća manja odstupanja u pogledu tipa gradnje, kao i njihova miješanja u manjem obimu, ali je poželjno održanje planiranih bilansa u ostvarenim parametrima i pokazateljima za pojedine zone.

1.3. Izvod iz Prostornog plana posebne namjene za Durmitorsko područje (PPPN za Durmitorsko područje, 2016 godina)

Prostorni Plan Posebne Namjene za Durmitorsko područje se radi za period do 2020. godine. Prema Odluci i Programskom zadatku za izradu PPPN, zahvat Prostornog plana obuhvata površinu od 1.118,2 km², zahvata djelove pet opština: Žabljak, Pljevlja, Plužine, Šavnik i Mojkovac. Površina zahvata PP za Durmitorsko područje iznosi 1314,55 km², od čega u okviru teritorije opštine Žabljak – 447,24km², opštine Mojkovac – 47,79km², opštine Pljevlja – 161,87km², opštine Plužine – 272,55km² i opštine Šavnik – 385,1km².



PREDNOSTI I MOGUĆNOSTI

Izgrađena sredina

Opštinski urbani centri, prvenstveno Šavnik i **Plužine**, nalaze se van granica Prostornog plana, međutim, nude odlične uslove za formiranje sekundarnih opštinskih centara koji bi mogli pružiti podršku ekonomskom razvoju Durmitorskog područja, obezbjeđujući smještaj za turiste i zaposlene u turističkoj industriji.

Ključne prednosti opštine **Plužine** su Pivsko jezero, koje kao glavne turističke atrakcije nudi ribolov, splavarenje i vožnju čamcem, poljoprivredna proizvodnja, bogatsvo šuma i proizvodnja električne energije na brani Mratinje.

PROSTORNA ORGANIZACIJA

Model prostornog razvoja Durmitorskog područja je prepoznat kao dio modela regionalne rejonizacije. Model regionalne rejonizacije podrazumijeva koordinisani razvoj na nivou 5 opština - Žabljak, Pljevlja, Plužine, Šavnik, Mojkovac.

Ovim modelom se naglašavaju fizičke i strateške veze između pojedinih opština, čime se podržava regionalni ekonomski model.

Glavne odlike prostornog modela su sljedeće:

Čvorišta

Urbanizovana naselja unutar zahvata Prostornog plana čije se širenje kontroliše rigidnim granicama rasta, sa dovoljnom kritičnom masom stanovnika i zaposlenih da podrže niz različitih namjena i servisa. Gustina naseljenosti u čvorištima će biti veća nego u okolnim ruralnim naseljima i imaće izrazit intenzitet sa prepoznatljivim centrom u vidu javnih objekata, trga, javnog uređenog prostora, itd. Ograničavanjem rasta unutar granica postojećih naselja obezbjeđuje se maksimalna zaštita prirodnih područja. Kompaktna šema rasta i regionalna infrastrukturna strategija minimiziraće viškove i nedostatak servisa i ograničiće uticaj na prirodni sistem.

Kapije, ulazi u Nacionalni park

Tačke ulaska u zonu obuhvata PPPN Durmitorsko područje tj. Nacionalni park Durmitor, koje kreiraju izrazit osjećaj dolaska i identiteta. Kapije mogu da imaju različite teme (rekreativna, kulturna, saobraćajna i dr.) i ne moraju nužno da budu čvorište / node.

Eko-koridori

Eko-koridori predstavljaju strateške veze između centara, lokaliteta, kapija, spomenika prirode, istorijskih spomenika i drugih objekata u granicama zone zahvata, kao i između zone zahvata i ostalog dijela prostora Crne Gore i prekograničnog područja.

NASELJA I LOKALITETI

Kapije - glavni ulazi u Nacionalni park Durmitor

- Lokalitet Nedajno – ulaz u NP iz pravca grada Plužina
- Lokalitet Ivan do - ulaz u NP iz pravca grada Žabljaka
- Lokalitet Savin kuk – ulaz u NP iz pravca Žabljaka i Šavnika
- Lokalitet Đurđevića Tara – ulaz u Nacionalni park iz pravca Pljevalja
- Lokalitet Bistrica - ulaz u NP iz pravca grada Mojkovca
- Lokalitet Pelinovac – ulaz u NP iz pravca grada **Plužine**

Kapije - glavni ulazi u Regionalne parkove

- Lokalitet Komarnica - ulaz u RP Komarnica i Dragišnica iz pravca grada Šavnika
- Lokalitet Mratinje – ulaz u RP Piva iz pravca grada **Plužine**

Seoska naselja i katuni većeg turističkog značaja na teritoriji opštine **Plužine**

- Jerinići
- Šarići
- Gostaja
- Crkvičko polje

1.4. Analiza i ocjena usvojene planske dokumentacije

Sadašnje naselje formirano je na planskim osnovama koje su stvarane kroz nekoliko faza:

1. Generalni urbanistički plan Plužina i Detaljni urbanistički plan Plužina, obrađivač „Energoprojekt“ iz Beograda, od 1969/71 godine do 1987/89 godine;
2. Generalni urbanistički plan Plužina i Detaljni urbanistički plan Plužina, obrađivač „RZUP“ iz Titograda, od 1987/89 godine do 1995 godine;
3. Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana Plužine, obrađivač „Tehnoekonomski inženjering“, iz Podgorice, od 1995 godine.
4. Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana Plužine, obrađivač „Korak Plus“, iz Podgorice, od 2008 godine.
5. Prostorno urbanistički plan opštine Plužine, obrađivač „Juginus“, iz Beograda i Bijelog Polja, od 2012 godine.

(napominjemo da prilikom izrade ovog plana nijesmo imali uvid u gore navedene planove pod brojevima 1,2 i 3 jer ih nema u arhivama opštine i MORTa)

Iako je planovima definisan planski i usmjeren prostorni razvoj grada, kontrola korišćenja i uređivanja prostora je u dugom nizu godina bila nedovoljna, pa je plansko rješenje djelimično realizovano, a došlo je i do pojava neplanske gradnje, na mnogim lokacijama, posebno na obodu grada.

Rezultat tako loše implementacije planova doveo je do toga da su mnoga planska rješenja danas nesprovodiva.

1.5. Analiza i ocjena usvojene projektne dokumentacije

Tokom izrade koncepta plana Opština Plužine je dostavila sljedeću projektnu dokumentaciju, koja je od strane radnog tima, u velikoj mjeri prihvaćena kroz izradu koncepta planskog rješenja.

Dostavljena dokumentacija je različitih stepena obrade:

- Urađena projektna dokumentacija za izgradnju saobraćajnice sa parkingom, rasvjetom i atmosferskom odvodnjom iza zgrada A1-A4;
- Urađena projektna dokumentacija II faze gradske saobraćajnice;
- U postupku izrade projektna dokumentacija za pristupnu ulicu sa parking prostorom za kapelu i crkvu, uređenje traga ispred administrativne zgrade Opštine i uređenje obale;
- U postupku izrade projektna dokumentacija za fudbalski stadion sa pristupnom ulicom i parking prostorom;
- U postupku izrade projektna dokumentacija za nastavak ulice Lazara Sočice;
- Urađena projektna dokumentacija kanalizacione mreže u naselju Plužine;
- U postupku izrade projektna dokumentacija za prečistač otpadnih voda.

2. ANALIZA PRIRODNIH USLOVA I POTENCIJALI

Geografski položaj lokacije

Plužine su opština na sjeverozapadu Crne Gore, koja se nalazi uz granicu sa Bosnom i Hercegovinom.

Administrativni centar Opštine su Plužine, gradić smješten na samoj obali Pivskog jezera. Nekada, prije potapanja kanjona Pive, Plužine su se nalazile na mnogo nižoj nadmorskoj visini. Izgradnjom hidrocentrale Piva, krajem 70-ih godina prošlog vijeka, ovo područje je potopljeno, a na obali nastalog jezera sagrađeno je novo naselje. Tako su današnje Plužine najmlađa varošica na Balkanu.



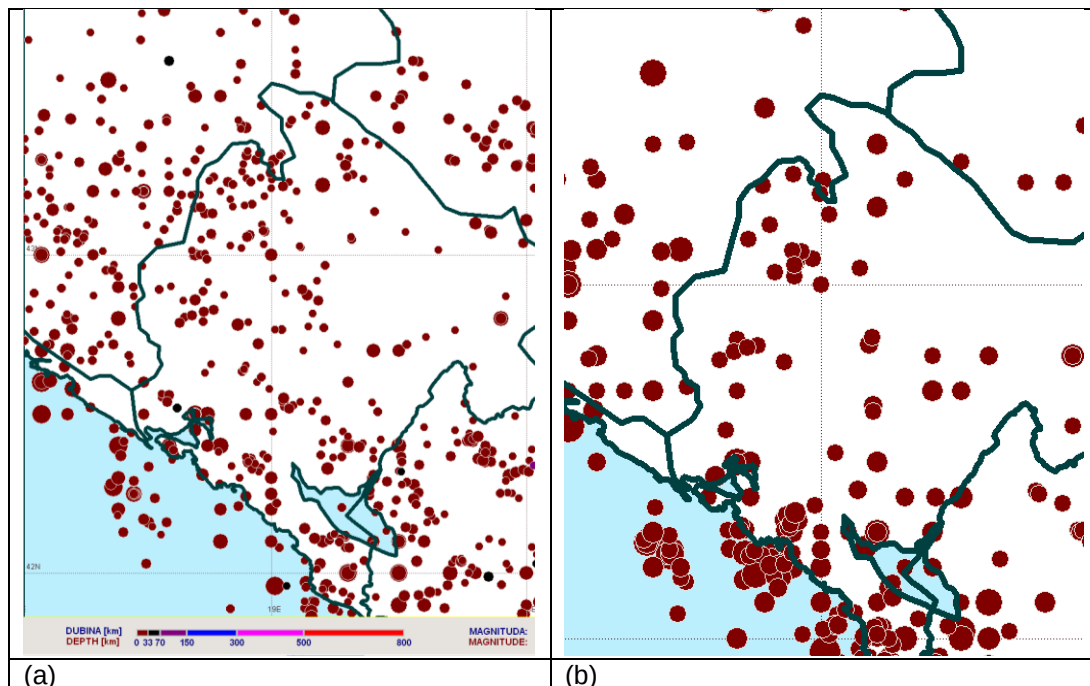
Najizrazitiji tip pejzaža je Pivsko jezero, dugo 42 km, zapremine od 800 miliona kubnih metara vode, kojim je potopljeno staro naselje Plužine. Nastalo je izgradnjom hidroelektrane, odnosno podizanjem betonske lučne brane kod Mratinja, koja je visoka 220 m i jedna je od najviših brana tog tipa na svijetu. Posebnu hidrografsku i pejzažnu vrijednost područja predstavljaju kanjoni Tare, Pive, Komarnice i Sušice koji se nalaze relativno blizu grada. Kanjon rijeke Tare svakako predstavlja najveću prirodnu i turističku atrakciju.

Grad je povezan sa ostalim područjima isključivo drumskim saobraćajem. Okosnicu mreže puteva predstavlja magistralni put Nikšić-Plužine-granica BiH, na koji su pored direktnog priključka za grad, naslonjeni uglavnom svi postojeći servisi saobraćaja. Pomenutom saobraćajnicom, i grad i cijela opština Plužine je preko Nikšića i Foče uključena u mrežu međunarodnih magistralnih puteva. Od Šćepan Polja, graničnog prelaza između Bosne i Hercegovine i Crne Gore, Plužine su udaljene 28 km, a od Nikšića 54 km. Regionalnim putem Plužine-Trsa-Žabljak posredno je ostvarena veza i sa Jadranskom magistralom. Mrežom lokalnih puteva različitog kvaliteta i efikasnosti, ostala naselja u Opštini su povezana sa gradom. Na interopštinskom nivou, pored drumskog saobraćaja, mogućnosti pruža i jezerski saobraćaj.

Seizmičnost

Na seizmičnost predmetnog područja utiču seizmogeni žarišta iz širokog okolnog prostora centralne i južne Crne Gore, istočne Bosne i Hercegovine i Srbije.

Od okolnih seizmogenih zona značajni su: seizmički aktivni Jadranski priobalni pojas, srednji pojas koji definiše pravac Skadarsko - Bjelopavličke ravnice, kao i područje oko Gackog u Bosni i Hercegovini.



Slika 1. Zemljotresi na teritoriji Crne Gore i okoline: (a) Prostorna distribucija glavnih udara zemljotresa magnitude M_L veće od 3.5 za Crnu Goru i okolinu, (b) Insert iz kataloga uzet je za široko okruženje Plužina (18-20 E, 41-44 N) i magnitude veće od 4,5 M_L . (Izvor: Sektor za seizmologiju, ZHMS, 2019)

Na Slici 1a. Prikazani su epicentri zemljotresa magnitude veće od 3,5 jedimice Rihterove skale. Na slici desno (Slika 1b.) prikazani su epicentri jačih zemljotresa iz neposredne bliže okoline opštine Žabljak (ograničeni datim geografskim širinama i dužinama: 41.0-44.0 N, 18.0-20.0 E) sa magnitudama većim od $M_w > 4.5$. Skraćeni pregled parametara dogođenih zemljotresa $M > 5.0$. za isti obuhvat data je u Tabeli 1. Region sjeverozapadne Crne Gore tokom istorije pokazao je odlike značajne seizmičnosti, pa tako *Tumač karte seizmičke regionalizacije teritorije SR Crne Gore* (Seizmogeološke podloge za Prostorni plan Crne Gore; Radulovic V., Glavatovic B., Arsovski M., Mihailov V.; 1982 g.) identifikuje ovo područje kao zasebnu seizmogenu zonu. Istorijski katalog zemljotresa zabilježio je 1898. godine maksimalne magnitude 4.7 Rihterove jedinice oko 18 km sjeverno istočno od Žabljaka (oko 4 km istočno od mjesta Glibači) - na području opštine Pljevlja.

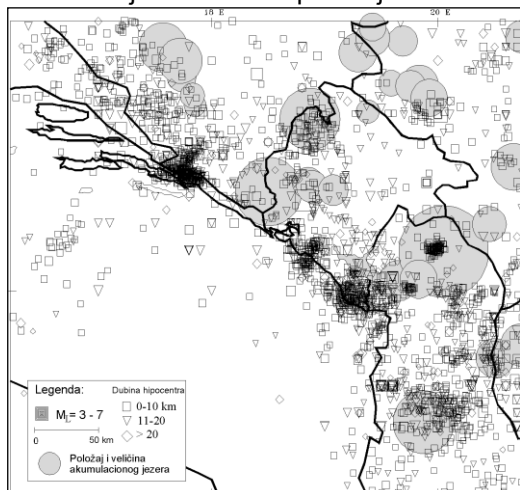
Tabela 1. Zemljotresi magnitude $M_L > 4.5$ locirani u široj okolini Plužina (42.0- 44.0 N, 18.0 – 20.0 E)- (Izvor: Sektor za seizmologiju, ZHMS, 2019)

Godina	Latituda	Longituda	Dubina	Magnituda
1563	42.25	18.46	10	6.3
1608	42.25	18.46	10	5.7
1608	42.27	18.38	10	6.3
1631	42.25	18.47	10	5.2
1632	42.24	18.45	10	5.1
1639	42.23	18.46	10	5.7
1667	42.6	18.1	10	7.4
1667	42.24	18.47	10	5.2
1780	42.5	18.7	10	6.3
1876	42.26	19.16	10	5.2

Godina	Latituda	Longituda	Dubina	Magnituda
1902	43.1	18.5	12	5.5
1905	42.02	19.5	18	6.6
1905	42	19.5	15	5
1905	42.3	19.2	20	5.5
1905	42.1	19.6	12	5.5
1905	42.1	19.6	15	5
1905	42	19.6	12	5.4
1905	42.1	19.6	9	5.9
1905	42	19.5	20	5.5
1905	42	19.5	18	5.3
1908	43.7	20	10	5
1926	42.8	19.9	4	5.2
1927	43	18.1	17	6
1927	42.4	19.5	6	5.2
1932	42.7	19.4	20	5
1948	42	19.5	11	5.5
1961	42.3	19.4	12	5
1962	43.6	18.4	8	6
1966	42.1	18.8	15	5
1966	42.2	18.9	6	5.2
1966	42.2	18.9	12	5.4
1966	42.2	19	7	5.1
1968	42	19.3	20	5.5
1979	42.167	18.727	7	5.1
1979	42.243	18.729	15	5.7
1979	42.458	18.624	11	5.1
1979	42.335	18.873	0	5.1
1979	42.179	18.766	5	6.1
1979	43.099	18.108	3	5.1
1995	42.644	18.189	18	5.1

Odlike tekuće seizmičnosti - indukovana seizmičnost

Učestalost pojavljivanja zemljotresa i cio seizmički režim regiona i ove seizmogene zone u velikoj mjeri je modifikovan i promijenjen nakon izgradnje HE Pive, ali i ostalih vještačkih akumulacija izgrađenih u širem području u periodu od 1954. do 1991. godine. Na slici 2 grafički je prikazan položaj bližih akumulacija izgrađenih u tom periodu; uporedno su prikazani zemljotresi (iznad magnitude 3.5) koji su se desili tokom XX i XXI vijeka na ovom području.



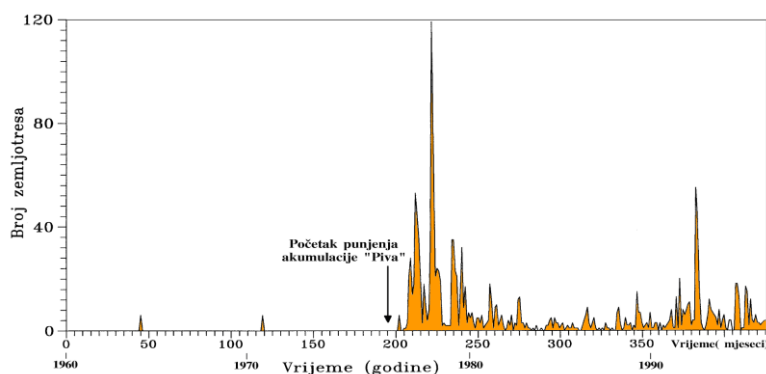
Slika 2. Položaj i relativna veličina vještačkih akumulacija na karti epicentara jačih zemljotresa.

Izgradnjom hidrotehničkih objekata sa velikim vještačkim akumulacijama, neminovno nastaje uvećanje hidrostatičkih pritisaka i značajna promjena u stanju pornih pritisaka u stijenama zemljine kore u široj zoni akumulacije. Ovi dodatni naponi predstavljaju stimulativnu "okidačku", komponentu za proces oslobađanja seizmičke energije, što nazivamo indukovana seizmičnost. Ovaj fenomen se gotovo redovno javlja kod velikih akumulacija u tektonski aktivnim regionima. Punjenje basena brane vodom može usloviti:

- Ugibanje basena rezervoara, te uspostavljanje novog ravnotežnog stanja stijenskih masa osnove basena;
- Ponovna aktiviranja postojećih tektonskih rasjeda u zoni akumulacije i okidački efekat kod kritički napregnutih postojećih tektonskih rasjeda;
- Stvaranju tektonskih dislokacija u uslovima nehomogenih, oslabljenih i degradiranih zona u stijenskim masama u zoni akumulacije.

Akumulacija "Mratinje" na rijeci Piva, na sjeverozapadu Crne Gore, predstavlja tipičan primjer sa izrazito razvijenom indukovanom seizmičnošću. Brana hidrotehničkog sistema HE "Mratinje" je lučna betonska, sa građevinskom visinom od 220 metara, dok je dužina u kruni brane 261 metar. Prvo punjenje formirane akumulacije započelo je 1976. godine.

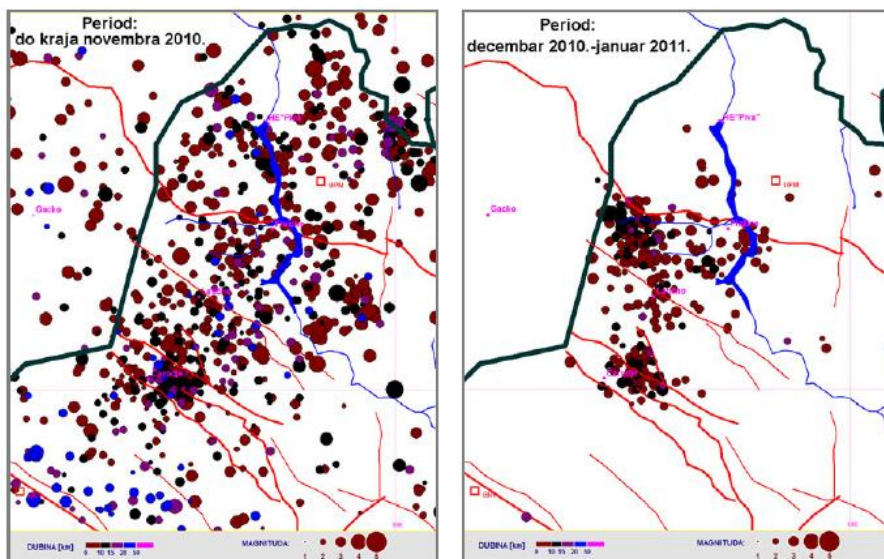
Na slici 3. prikazan je vremenski razvoj seizmičnosti u zoni akumulacije "Mratinje", koji je iskazan po parametru broja dogođenih zemljotresa u jedinici vremena (1 mjesec) - u periodu od 1960. godine do 1997. godine, sa indikacijom vremena početka prvog punjenja akumulacije. Ovaj dijagram jasno ukazuje na proces intenziviranja seizmičke aktivnosti u regionu akumulacije, posebno u periodu nakon 2 godine od njenog prvog punjenja (koliko je zapravo i bilo potrebno za njeno potpuno formiranje).



Slika 3. Učestanost događanja zemljotresa tokom perioda 1960.-1997. godine, sa indikacijom početka prvog punjenja akumulacije "Mratinje".

Trend sezonskog povećanja seizmičnosti koji se poklapa sa periodima visokog vodostaja u akumulacionom jezeru ili sa naglim punjenjem ili pražnjenjem akumulacije i danas je vrlo uočljiv. Reprezentativna je serija zemljotresa koja je registrovana tokom decembra 2010. i januara 2011. godine. - od kojih se najjači desio 24. januara 2011. godine u 02 časa i 26 minuta, sa Rihterovom magnitudom 4.2 jedinice.

U uspostavljenom seizmičkom monitoringu, krajem XX vijeka, jasno je utvrđen stimulativni seizmički efekat akumulacije. Na osnovu decenijskih praćenja seizmičnosti, sa sigurnošću se može reći da je seizmički režim ovog područja promijenjen. Nasuprot tome, ne može se potpuno precizno utvrditi u kojoj mjeri je ovaj režim promijenjen u odnosu na prethodno prirodno stanje - jer se uspostavljanje široke mreže seizmičkih stanica praktično vremenski poklopilo sa indukovanim povećanjem seizmičnosti. Prema tekućim istraživanjima maksimalni prostor akumulacije "Piva" prirodno je predisponiran na stvaranje zemljotresa umjerene jačine do Rihterove magnitude 5.4 (Saopštenje Seizmološkog zavoda Crne Gore o seizmičkoj aktivnosti u zoni akumulacije HE „Piva“ krajem 2010 i početkom 2011. godine).



Slika 4. Epicentri zemljotresa jačine iznad Rihterove magnitude 3.0 u zoni akumulacionoj jezera "Piva" : (lijevo) do kraja novembra 2010. i (desno) tokom decembra 2010. i januara 2011. godine. (Izvor: Sektor za seizmologiju, ZHMS , 2019)

Seizmotektonske odlike terena

Tereni opštine Plužine imaju vrlo složenu tektonsku strukturu. Prostorno oni pripadaju dvjema geotektonskim jedinicama: Spoljašnjim i Unutrašnjim Dinaridima, odnosno Visokom Kršu i Zoni paleozojskih škriljaca i mezozojskih krečnjaka. U geološkoj literaturi autori ovo područje bliže svrstavaju u Kučku i Durmitorsku tektonsku jedinicu.

Kučka tektonska jedinica obuhvata sjeveroistočni dio strukture Visokog krša, a od Durmitorske jedinice razdvojena je Durmitorskim flišem. Teren Kučke jedinice je vrlo složen, pri čemu se u strukturnom pogledu znatno razlikuju tereni izgrađeni od karbonatnih i flišnih stijena:

- Od nabornih oblika u karbonatnim terenima se ističu antiklinala Komarnice i Treskavca, i razvijeni uspravni kosi navori na planini Goliji.

- Rupturni tektonski oblici imaju mnogo veći značaj, među kojima se posebno ističu: kraljušt Golije, kraljušt Goranska, i nešto manje značajana kraljušt Jasenovog polja. Na području Pivske Planine konstatovana je manja kraljušt Nikolinog dola.

- U karbonatnim terenima su konstatovani veći rasjedi, kao što su: rasjed Sinjca (na čijoj trasi se nalazi izvorište Sinjac) i rasjed Sušice duž koga je spušten istočni blok.

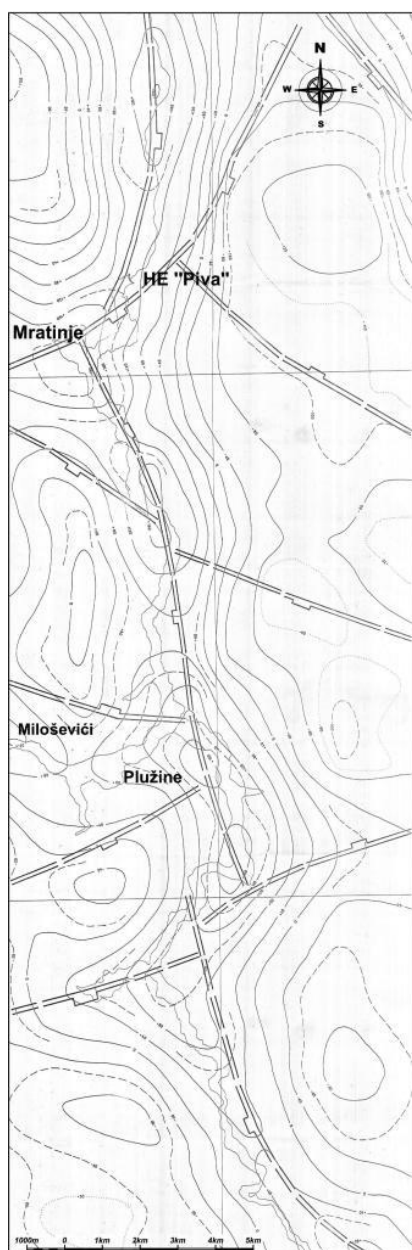
- U terenima izgrađenim od Durmitorskog fliša konstatovani su brojni uspravni i prevrnuti nabori od kojih se posebno ističu sinklinale Lebršnika, Brštevca i Todorova dola.

Durmitorska tektonska jedinica navučena je preko Kučke jedinice duž dislokacije koja se u stručnoj literaturi naziva «Durmitorska navlaka» ili «Durmitorska kraljušt». Ova dislokacija je formirana na sjeveroistočnom kontaktu zone Durmitorskog fliša sa karbonatno-klastičnim mezozojskim stijenama – koje pretežno izgrađuju ovu jedinicu. Površina navlačenja ima padni ugao prema sjeveru-sjeveroistoku pod uglom od od 30° do 60°.

- Od nabornih struktura u okviru ove jedinice ističu se: antiklinala Mratinja, antiklinala Kruševa (u donjem toku Pive) antiklinala Tare i sinklinale Crkvice.

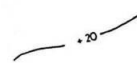
- Od disjunktivnih oblika konstatovana je manja kraljušt Dubrovnika (zapadno od Škrka na Durmitoru), kao i brojni rasjedi kilometarskih dimenzija, ali različite prostorne orijentacije, koji su naročito ispoljeni na površini karbonatnih terena Pivske planine, Bioča, Maglića i Vučeva.

Detaljnije istraživanje rupturnog sklopa i aktivnih tektonskih procesa izvršeno je 1988. godine i to za neposredne kanjonske strane rijeke Pive, odn. padine akumulacionog jezera HE "Piva" (od početka jezera u rijekama Vrbnica i Komarnica, do Ščepan Polja, kao najnižvodnije tačke). Istraživanja su sistematizovana u „Studiji regionalnog i detaljnog rupturnog sklopa, neotektonske aktivnosti i stabilnosti padina i kosina u području akumulacije HE Piva". U sledeća dva podnaslova dati su njeni važniji nalazi. Model neotektonskih struktura u širem području akumulacije HE "Piva", uključujući i teren oko Pive, nizvodno od brane do Ščepan polja dat je na Slici 5. Osnovne neotektonski aktivne strukture predstavljaju složene snopove razloma generalne orijentacije S-J, sa odstupanjima od pravca SSZ-JJl do pravca SSI-JJZ. Duž ovih složenih struktura formirani su kanjoni Pive i Komarnice. Duboko usijecanje reka, svakako uslovljeno sastavom terena, nesumnjivo je potpomognuto i intenzivirano vertikalnim kretanjima pojedinih blokova. Drugo područje nestabilnosti na koje znatno utiče i neotektonska aktivnost, predstavlja neposredna oblast brane HE "Piva". Ovdje se stiču dve krupne neotektonske strukture što dovodi do pojačanog odronjavanja stijenske mase.



Neotektonska aktivnost posredno utiče na stabilnost terena. Najintenzivniji pokreti su u predijelu donjeg toka Komarnice (završetak Pivskog jezera u Komarnici). Ovdje je logično očekivati i intenzivne pojave odronjavanja i osipanja stijenske mase (kolvijalni procesi).

LEGENDA



Izolinije anomalija ponderisanih srednjih vrednosti zbira morfometrijskih parametara: prvog trenda energije reljefa i prvog trenda odstupanja realnog reljefa od teorijskog modela razvoja reljefa u vremenu.



Neotektonski aktivne strukture: prevojna područja između blokova diferencijalnog kretanja (relativna izdizanja, odn. relativna tonjenja pojedinih blokova).



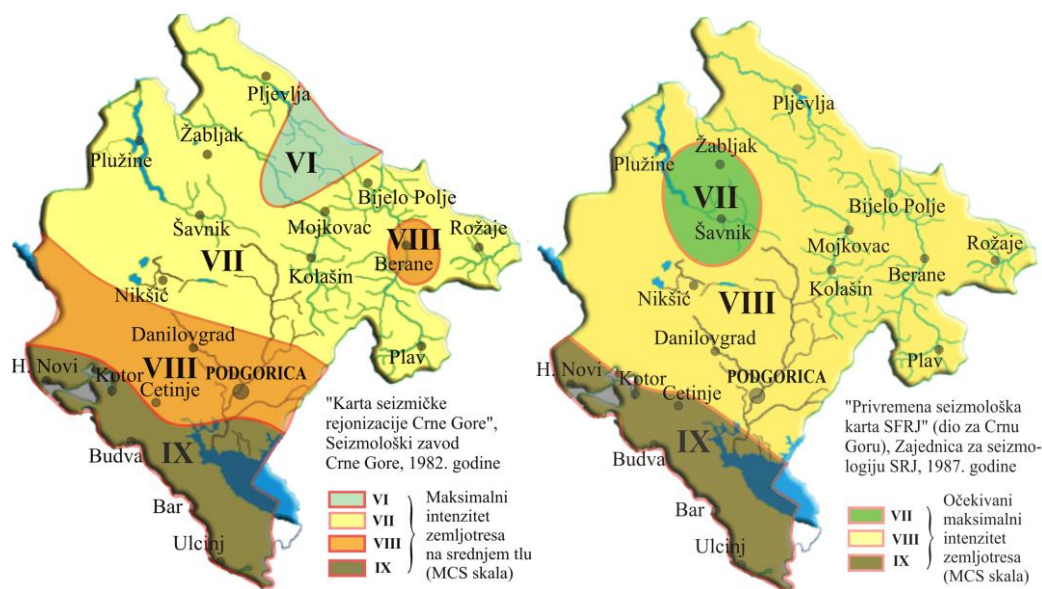
Smer vertikalnih neotektonskih pokreta: relativno spuštenu blok.

Slika 5. Karta neotektonskih struktura

(Izvor: Studija regionalnog i detaljnog rupturnog sklopa, neotektonske aktivnosti i stabilnosti padina i kosina u području akumulacije HE Piva, M.Marković 1989.).

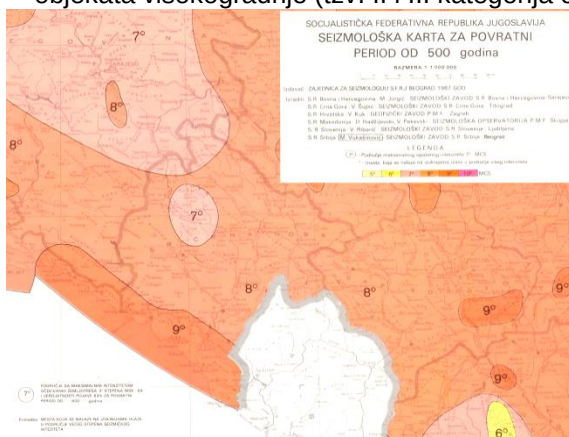
Seizmički hazard

- Prema Seizmičkoj regionalizaciji Crne Gore (V. Radulović, B. Glavatović, M. Arsovski i V. Mihailov, 1982) u najugroženijem zapadnom dijelu opštine mogući zemljotresi mogu dostići efekte VII stepena Merkalijeve skale (Slika 6). Oko 91% površine opštine, uključivo i urbano područje Žabljaka, nalazi se u VII zoni seizmičnosti. Manji, sjevero-istočni, dio opštine pripada zoni mogućeg VI stepena inteziteta.



Slika 6. Karte Seizmička rejonizacija Crne Gore (1982.): a) za povratne periode od 200 i b) za povratne periode od 500 godina
(Izvor: Sektor za seizmologiju, ZHMS, 2019)

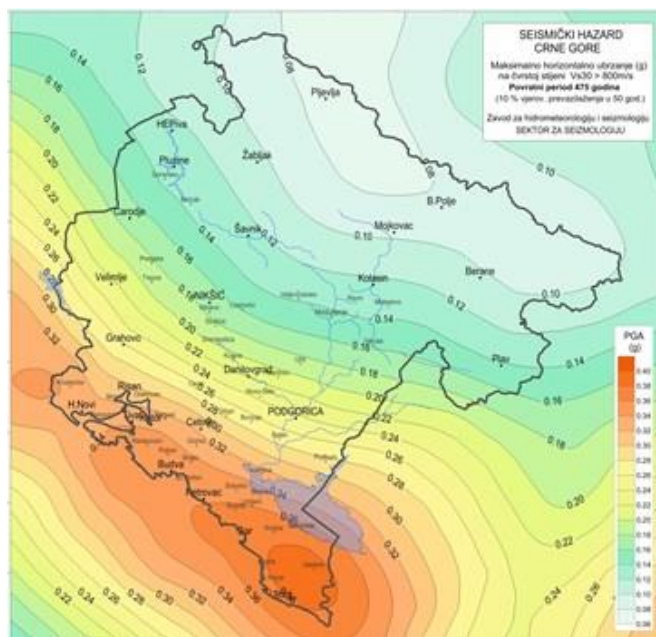
- Karta Intenziteta, iz serije privremenih seizmoloških karata (1987. godina) (Slika 7) sastavni je dio "Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima" (Službeni list SFRJ br. 31/81 sa izmjenama br. 49/82, 29/83, 21/88 i 52/90). U članu 2 izmjena Pravilnika iz 1990. godine (Sl. list 52/90) utvrđeno je ona predstavlja osnovu za projektovanje objekata visokogradnje (tzv. II i III kategorija objekata).



Slika 7. Seizmološka karta za povratni period zemljotresa od 500 godina, podloga za projektovanje objekata II i III kategorije.

- Na osnovu svih dosadašnjih istraživanja hazarda za potrebe definisanisanja parametara za projektovanje zgrada u seizmičkim uslovima izrađena je karta seizmičkog hazarda Crne Gore (sadržana u dokumentu Nacionalnog aneksa za Eurokod 8: Projektovanje seizmički otpornih konstrukcija – Dio1: Opšta pravila, seizmička dejstva i pravila za zgrade, MEST EN 1998-1: 2015,

Institut za
Gore, 2015)
definisanje
proračunu
pomenute



standardizaciju Crne
koja služi kao osnova za
seizmičkog dejstva u
konstrukcija primjenom
tehničke norme.

Slika 8. Seizmički hazard za DSL58 :

Očekivano max horizontalno ubrzanje izraženo u djelovima g- za povratne periode od 475 godina izračunato za tlo koje prema Eurokodu 8 kategorisano klasom A.

(Izvor: Sektor za seizmologiju, ZHMS , 2019)

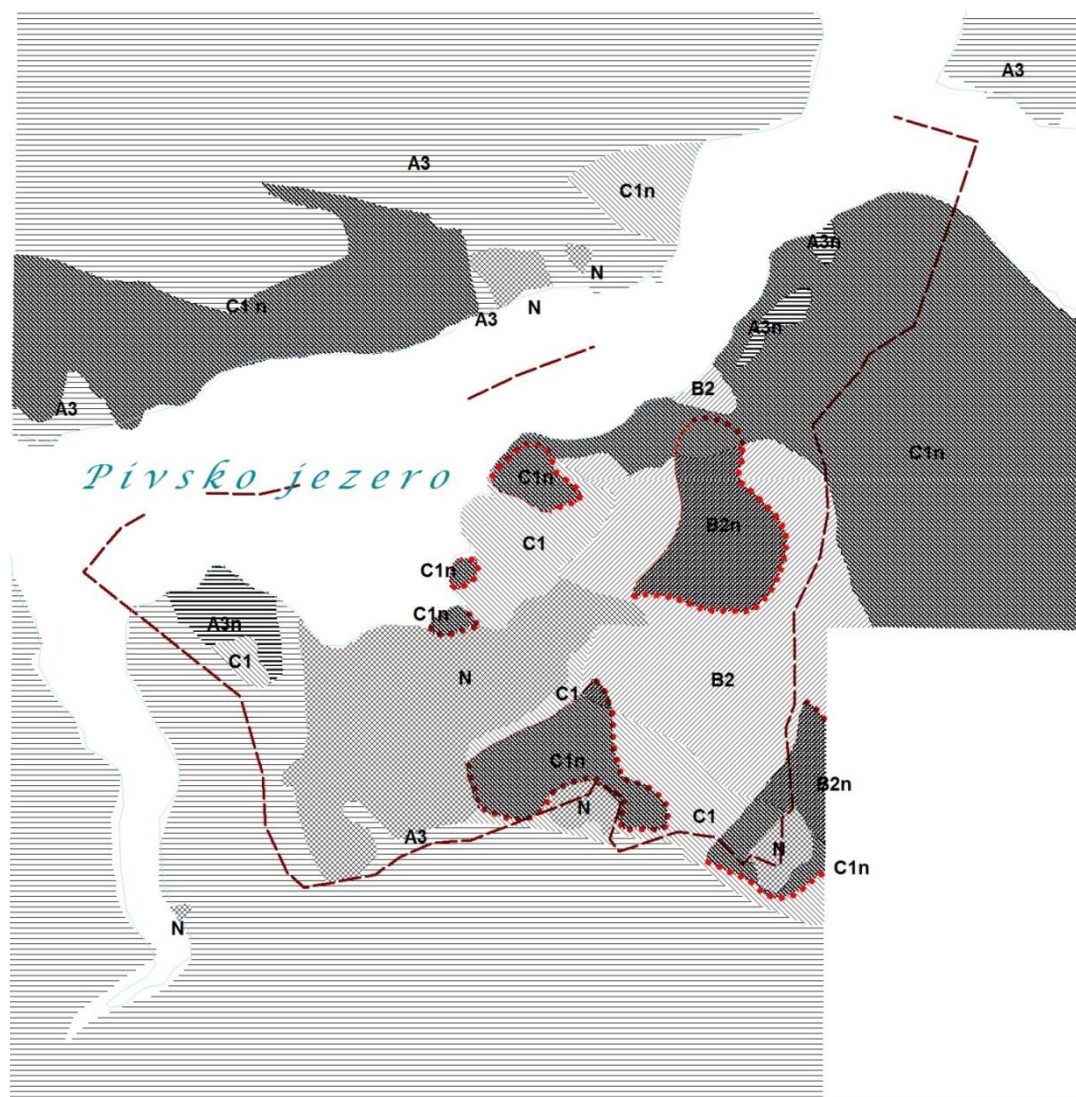
Mikroseizmičko zoniranje

Seizmičko mikrozoniranje daje detaljne informacije o zemljotresnom hazardu u mnogo većoj razmjeri. Ono prepoznaje činjenicu da se seizmički uticaji (bilo da se radi o ubrzanju tla, očekivanom intenzitetu ili nekom drugom izabranom parametru kojim je iskazan seizmički hazard) unutar pojedinačne zone seizmičke regionalizacije – mogu razlikovati i to zavisno od geoloških uslova samog lokalnog tla. Takođe, ovim istraživanjima su bolje obuhvaćeni postojeći geološki hazardi (pokreti stijenskih masa / tla, likvifakcija tla) koji predstavljaju neodvojivi dio opasnosti od zemljotresa.

Na Slici 9 prikazani je Prilog br. 4 GUPa Plužine, naslovljen Karta seizmičke mikrojejonizacije urbanog područja Plužina (Stojković, Aleksovski, 1985.) koje je za potrebe RZUP-a Titograd i SO Plužine uradio IZIS, Skoplje. Dati Prilog je isječak iz originalne karte sačinjene od objedinjenih 6 listova rađenih u razmjeri 1:5000. Knjige pratećih referata nisu dostupne ZHMS-u. Na osnovu proučenih geotehničkih modela - sa karakterističnim litološkim sastavom i proračunatim parametrima seizmičkog odgovora, na području teritorije tada istraženog urbanog dijela opštine Plužina (tj. u obimu mikroseizmičkog zoniranja) izdvojene su tri karakteristične zone A3, B2 i C1, (i njima odgovarajuće podzone karakterističnog tla), kao i zona nestabilnog terena N.

Slika 9. Karta mikroseizmickog zoniranja urbanog dijela Plužina

Vektorizovana karta mikro seizmičkog zoniranja urađena je za potrebe izrade *Plan zaštite i spašavanja od zemljotresa za opštinu Plužine, 2016* i ovdje se prilaže radi boljeg prepoznavanja pozicija originalno identifikovanih klizišta.



LEGENDA:

	Seiz. zona A3		Seiz. zona C1
	Seiz. zona B2		Nestabilna zona
Gušće šrafure označavaju uslovno nestabile terene iste seizmičke zone			
	Granica GUPa 1983.		Klizište

Slika 10. Vektorizovana karta mikro seizmičkog zoniranja (izvor: *Plan zaštite i spašavanja od zemljotresa za opštinu Plužine, 2016*).

U legendi Karte date na Slici 9, dati su: litološki sastav zone, glavni fizički parametri, kao i seizmički parametri: maksimalno horizontalno ubrzanje (a_{max}), koeficijent seizmičnosti (K_s), kao i maksimalni intenzitet u datoj zoni mikrozoniranja (gdje je $K_s = a_{max}(g)/4g$ i $g = 9,81m/s^2$).

U definisanju rješenja DUP Centar – opština Plužine preporučuje se obrađivaču:

- Potpuno izbjegavanje sadržaja u zoni N.
- Vrlo oprezno planiranje objekata u zonama C1 i B2 koje - prema proračunatom koeficijentu amplifikacije, imaju potencijal da povećaju seizmičke uticaje 3 odnosno 2 puta, respektivno.
- Posebnu pažnju posvetiti planiranju sadržaja u uslovno nestabilnim zonama - fundiranju i nosivosti terena, kao i osiguranju identifikovanih klizišta. Po mogućnosti ove zone treba rezervisati za sadržaje malog vulnerabiliteta - zelene površine ili otvorene sportske terene i dr.

Takođe, preporučuje se upotreba oleate *Pogodnosti terena za urbanizaciju iz citiranog referata Seizmičke mikrojeonizacije urbanih područja Plužina* (nije raspoloživa u ZHMS-u).

Klimatske karakteristike

Srednja temperatura vazduha na području Plužina je 9.9°C. Najtopliji mjeseci su jul i avgust sa prosječnom temperaturom vazduha od 19.6 °C, a najhladniji januar sa prosječnom temperaturom od -0,1 °C. Prosječna maksimalna temperatura vazduha je 15.8°C, a srednja maksimalna temperatura vazduha u avgustu 27.5 °C. Apsolutno maksimalna temperatura vazduha je 39 °C. Prosječna minimalna temperatura vazduha je 5.5 °C, a srednja minimalna temperatura vazduha u najhladnijem mjesecu, u januaru je -3.3 °C. Apsolutno minimalna temperatura vazduha izmjerena na klimatološkoj stanici je -20.1°C.

Prosječna količina padavina na području Plužina je 1398 mm koja je raspodijeljena na prosječno 136 dana sa padavinama. Najkišnji mjesec je novembar sa prosječnom količinom 198mm, a najmanju količinu padavina ima avgust, prosječno 57mm.

U tabeli su date prosječne vrijednosti klimatskih parametara za raspoloživi niz mjerenja, za područje Plužina.

Srednja temperatura vazduha u °C

jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
-0.1	0.8	4.6	9.0	14.2	17.4	19.6	19.6	14.3	10.6	5.7	0.9	9.9

Apsolutno maksimalna temperatura vadauha u °C

jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
15.4	18.4	23.9	29.4	33.2	35.0	39.0	38.0	36.0	26.3	22.5	15.0	39.0

Srednja maksimalna temperatura vazduha u °C

jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
3.7	5.9	9.9	15.1	20.6	24.2	27.3	27.5	20.8	16.3	10.5	5.0	15.8

Apsolutno minimalna temperatura vadauha u °C

jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
-20.1	-16.7	-16.3	-9.4	-0.7	1.9	6.4	5.9	1.3	-4.5	-12.0	-13.6	-20.1

Srednja minimalna temperatura vazduha u °C

jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
-3.3	-2.1	0.6	4.6	8.7	11.9	13.8	13.5	9.8	6.4	2.3	-1.9	5.5

Prosječna količina padavina u lit/m²

jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
136.9	133.0	128.3	96.5	88.5	94.2	58.8	56.6	102.6	147.3	197.9	157.8	1398.3

Maksimalna dnevna količina padavina u lit/m²

jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
76.5	89.1	76.6	52.3	83.0	47.5	48.0	44.5	60.0	105.0	77.1	139.8	139.8

Prosječan broj vedrih dana (srednja dnevna oblačnost < 2/10 pokrivenosti neba oblacima)

jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
2.8	3.3	3.4	2.6	3.8	6.5	9.6	10.1	4.6	3.3	2.8	1.7	54.5

Prosječan broj tmurnih dana (srednja dnevna oblačnost > 8/10 pokrivenosti neba oblacima)

jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
12.8	11.0	10.2	9.9	5.7	5.1	2.4	2.2	6.7	9.0	11.8	15.5	102.3

Prosječan broj dana sa padavinama

jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
11.1	12.1	13.0	13.4	12.4	11.8	9.1	7.9	10.2	11.1	12.6	11.5	136.2

Prosječan broj tropskih dana (maksimalna temperatura vazduha $\geq 30^{\circ}\text{C}$)

jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
0.0	0.0	0.0	0.0	0.9	4.3	10.2	10.8	0.8	0.0	0.0	0.0	27.0

Prosječan broj letnjih dana (maksimalna temperatura vazduha $\geq 25^{\circ}\text{C}$)

jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
0.0	0.0	0.0	0.5	6.9	15.3	22.4	22.4	5.5	0.5	0.0	0.0	73.5

Prosječan broj mraznih dana (minimalna temperatura vazduha <0°C)

jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
21.4	16.9	9.7	2.3	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	1.3	7.1	19.8	78.5

Pejzažne i ambijentalne specifičnosti i tretman prirodnih vrijednosti

Geografski položaj, orografski faktor i klimatski uticaji primarno su djelovali na razvoj i raznovrsnost autohtone flore i vegetacije na području opštine Plužine.

Kanjoni Tare, Pive i Komarnice su najznačajnija staništa reliktnih i endemčnih biljnih vrsta. Na visokim planinama nalaze se brojni alpski florni elementi, a u kanjonskim dolinama ima i mediteranskih flornih elemenata.

U flori opštine Plužine veliki je broj biljnih vrsta, među kojima se nalaze crnogorski i balkanski endemiti: *Daphne malyana* (Seljani, Rudinice, Bezuje, Mratinje), *Viola zoysii* (Maglič, Volujak, Durmitor), *Daphne blagayana*, *Acer heldreichii*, *Amphoricarpos autariantus* (kanjoni Pive i Tare), *Potentilla montenegrina* (Maglič, Volujak, Vojnik) i dr.

U bogatoj flori ovog prostora nalazi se veliki broj ljekovitih, medonosnih i drugih ekonomski značajnih vrsta. Od ljekovitih biljaka karakteristične su: planinski čaj, hajdučka trava, majčina dušica, bokvica, glog, kantarion, odoljen, kopriva, breza i drugi, dok su od medonosnih vrsta najznačajnije: maslačak, kačun, podbjel, trn, djetelina, jagoda, mrazovac, drijen i drugi. Značajne su i jestive vrste iz rodova: *Malus*, *Pyrus*, *Rosa*, *Sorbus*, *Fragaria*, *Vaccinium*, *Rubus*.

Šumska vegetacija se prostire od ušća Pive i Tare do 2000 m nadmorske visine. Najniži pojas vegetacije čine šume grabića sa maklenom i nalaze se na najtoplijim staništima južnih strana kanjona. Iznad ovog pojasa javlja se zajednica crnog graba i jesenje šašike. Na kanjonskim padinama, između stijena, javlja se šuma crnog bora, a na nešto boljim staništima šuma crnog graba i bukve. U širokoj kotlini Pive (Župa Pivska) na zaravnima i padinama južne ekspozicije javljaju se termofilne šumske zajednice: šuma crnog graba i crnog jasena, šume cera i kitnjaka i dr. Na dubljim i svježijim staništima, iznad pojasa termofilnih šuma, javlja se pojas šuma bukve koji zahvata najveći dio područja šuma.

Pojas šuma jele i bukve najveći prostor zauzima na sjevernim padinama (Bundos, Zavodišta, Ledenice, Mratinje). Šume jele i smrče javljaju se na Pivskoj planini, kao i šume smrče. Najviši pojas zauzimaju šume bora krivulja na padinama Maglića i Volujaka i oko Škrčkih jezera, od 1800-2000mnv.

Površine pod travnom vegetacijom čine pašnjaci i livade. Najvažnije livadsko-pašnjačke zajednice su: zajednica ovsika i bokvice, zajednica vlasulje i crnogrive, zajednica vlasulje, zajednica žutilovke i makalja, najviši pojas rudina sa dinarskom oštricom. Livade i pašnjaci obiluju brojnim vrstama medonosnih, ljekovitih i aromatičnih biljaka.

Pejzažno uređenje - postojeće stanje



Postojeće stanje u domenu pejzažnog uređenja u zoni Plužina predstavlja očekivani stepen uređenja za grad koji je izgrađen na ovako specifičan način. Kontinuitet razvoja grada, koji nije prekidano od izgradnje akumulacije i hidroelektrane „Piva“, uočava se i u domenu održavanja uređenih površina javne namjene, iako izostaju neke namjene javnog karaktera koje bi vidno podigle nivo javnog života mesta, ali i turističke ponude.

Javne površine kupališta na obali jezera, značajni su potencijal za razvoj ovog dijela grada, uz pretpostavku dopune sadržaja i povezanosti sa centrom i drugim djelovima grada. Uz sve nabrojano, primjetno je odsustvo mreže pješačkih i biciklističkih trajektorija i saržaja rekreativnog tipa, kao i javnih prostora različite namjene. Evidentirana je pješačka nepovezanost obale sa gradskim centrom, i uopšte odsutnost kontinualne trajektorije uz samu obalu, koja bi osim pješačke mogla sadržati i biciklističku stazu, koja je i predviđena PUP-om opštine Plužine.

Blizina regionalnog parka prirode „Piva“ kao i HE „Piva“, pruža veliku mogućnost za unaprijeđenje javnih saržaja, i turističke ponude, a to se prije svega može ostvariti kroz planiranje rekreativnih i sadržaja javnog karaktera (šetalište, javni prostori, parkovi, vidikovci...), upravo u zoni jezera, i uz postojeći šumski pojas.

Vegetacija- karakterizacija

Područje obuhvata Plana čini vegetacija različitog karaktera, po svom porijeklu, sastavu i načinu korišćenja. Površine koje se javljaju nakon ispusta vode u HE „Piva“ su površine povremenog plavljenja i spuštanja nivoa vode, i predstavljaju kamene i pješčane formacije.

Zastupljene su sledeće kategorije prirodnih površina i površina za pejzažno uređenje:

- Šuma - javlja se na obodnom dijelu predmetnog područja, kao dio većeg šumskog kompleksa, nenarušenog antropogenim uticajem. Ovo su lišćarske šume, u kojima dominiraju grab, grabić i maklen. Konfiguracija terena je takva da je ovim šumskim pokrivačem uokviren kanjon Pive, te stvara pejzaž izuzetnih odlika. Prekid u formiranom šumskom pokrivaču, uz obalu, javlja se skoro

cijelom dužinom naselja, što je posledica urbanizacije ali i procesa ispuštanja vode iz jezera, pri čemu se formiraju pješčani sprudovi lišeni šumske i druge vegetacije, osim travnate.

- Ostaci šuma i živice - autohtona šumska vegetacija, degradirana antropogenim uticajem, javlja se fragmentirano u okviru naselja i u vidu kontinualnog, linijskog zahvata, u zoni obale. Dalje, njeni ostaci mozaično se, u vidu linearnih formacija – živica, javljaju u zoni postojećih voćnjaka i poljoprivrednih površina. Fragmentirani ostaci autohtone šumske vegetacije izuzetno su značajni sa ekološkog stanovišta, omogućavajući stanište za male životinjske vrste ali i figuriraju kao veza, put za ove vrste da bezbjedno prelaze veće distance. Time im je omogućeno da se hrane, razmnožavaju i imaju zaklon. Zbog toga je njihova zaštita važna u daljim procesima planiranja. Uz postojeće kupalište, u zoni ostataka šume, nalaze se i pojedinačna stabla lišćarskih vrsta izuzetna po svojoj veličini i dekorativnosti, te bi ih svakako trebalo sačuvati.
- Voćnjaci - zauzimaju značajne površine u zahvatu Plana. Gaje se pretežno kruška, trešnja, šljiva, jabuka, dunja. Voćnjaci predstavljaju značajni pejzažni element, pogotovo na terenu koji je u konstantnom nagibu, te se sagledava i sa nižih tačaka.
- Livade, pašnjaci i poljoprivredno zemljište - mozaično su raspoređeni na teritoriji Plana, uglavnom su u pitanju livade koje se održavaju košenjem.
- Urbano zelenilo – čine ga javne zelene površine i okućnice. S obzirom na istoriju Plužina kao relativno mladog grada, građenog u vrijeme značajnih i stabilnih društvenih i socijalnih okolnosti, to se nasleđe sagledava i u zelenilu gradskog trga, ulica, i uopšte svih površina javnog karaktera. Ono je izuzetno promišljeno formirano, sa izborom vrsta koje su u tom momentu bile atraktivne (dosta su zastupljene četinarske vrste - jela, smrča, tuja...). Evidentan je nedostatak gradskog parka, javne namjene, veće površine, koji bi podmirivao potrebe i mještana i turističkih kapaciteta posjetilaca.

3. STVORENI USLOVI I POTENCIJALI I OGRANIČENJA

3.1. GRAĐENA SREDINA

Plužine danas imaju značaj opštinskog centra sa svim funkcijama na tom nivou. One su turistički, zdravstveni, trgovački, obrazovni, kulturni i administrativni centar opštine, u kome su zaposleni stanovnici i iz ostalih naselja opštine.

Građevinski fond je uglavnom, novijeg datuma, pogotovo višespratni stambeni objekti i objekti javnih službi. Stanovanje je urbano i organizovano u dva osnovna vida: individualno i kolektivno stanovanje. Urbana matrica je u centralnom dijelu naselja planski nastala, a u rubnim zonama je usljed topografskih uslova nepravilna, formirana od isprepletane mreže ulica.

U centralnim dijelovima naselja blokovi su građeni planski, uglavnom imaju mrežu ulica prilagođenu morfologiji terena, a spontano-neplanski nastali blokovi individualnog stanovanja, sa nepravilnom uličnom mrežom formirali su se po periferiji. Individualna stambena izgradnja je gradskog tipa, sa slobodnostojećim porodičnim objektima na parceli. U centru naselja parcele individualnog stanovanja su manje, a gustina izgrađenosti veća. Spratnost objekata je različita u zavisnosti od godine izgradnje. Oni noviji imaju spratnost P+1 i P+1+Pk, a pojedini P+2+Pk. Krovovi su kosi, što je u skladu sa klimatskim karakteristikama.

Kolektivno stanovanje je zastupljeno više u centralnom dijelu naselja. To su objekti solidno građeni, u okviru urbanih blokova, spratnosti do P+6, mnogi od njih u prizemlju imaju lokale.

U naselju su locirani: jedna benzinska pumpa, hotel, i nekoliko kafića i restorana.

Što se tiče društvenih djelatnosti, naselje ima školu, centar za kulturu i dom zdravlja.

Reformom školskog sistema od školske 1991/92, u Srednjoj školi u Plužinama je organizovano nekoliko odjeljenja: odjeljenje gimnazije (opšteg smjera) i kombinovano odjeljenje - obrazovni profil turistički tehničar. Pomenuta usmjerenja i danas postoje u okviru Srednje mješovite škole.

Osmogodišnju Osnovnu školu "Braća Topalović" u Plužinama trenutno pohađa 216 učenika što čini više od 70% ukupnog broja učenika u opštini. Površina školskog kompleksa iznosi 7790 m², odnosno 35,57 m² po učeniku. Bruto građevinska površina objekta škole iznosi 1950 m² (8,9 m² po učeniku). Zgrada osnovne škole u Plužinama je relativno nov i kvalitetan objekat sa 10 učionica (874 m² učioničkog prostora), fiskulturnom salom od 290 m², 3 kabineta i bibliotekom sa 9500 knjiga. Osnovna i srednja škola u naselju Plužine dijele isti objekat (osnovna škola prije podne a srednja poslije podne).

Dječiji vrtić u Plužinama ima 4 učionice i sve neophodne sadržaje za ugodan dnevni boravak djece. Opremljen je svim neophodnim rekvizitima za igru i zabavu djece. Uprava centra uvela je i jednu novinu: na produženom boravku su i djeca iz prvog i drugog razreda osnovnog usmjerenog obrazovanja.

Pored savremene bioskopske sale, Centar za kulturu raspolaže sa još jednom manjom salom i neophodnim pratećim sadržajima, gradskom bibliotekom i književnom zadužbinom akademika Obrena Blagojevića sa nekoliko hiljada izuzetno vrijednih književnih djela. U sastavu ove kulturne ustanove je organizovano kulturno-umjetničko društvo "Piva", koje u svom programu čuva tradicionalne vrijednosti ovoga kraja. Centar svojim programskim aktivnostima nastoji da unaprijedi kulturni život u ovoj opštini pa i šire na durmitorskom području.

Zdravstvena stanica Plužine je organizovana u sklopu Doma zdravlja Nikšić. U Zdravstvenoj stanici rade dva ljekara opšte medicine koji obezbjeđuju preventivnu zdravstvenu zaštitu za sve kategorije stanovnika. Obezbijeđena je i patronažna služba, laboratorijske i druge zdravstvene usluge. U sklopu Zdravstvene stanice su organizovane dvije opšte ambulante, injekciono odjeljenje, biohemijska laboratorija, stomatološka ambulanta, priručna apoteka kao i stacionar sa 20 ležaja. U Plužinama postoji gradska apoteka.

Analizom postojećeg korišćenja prostora evidentirane su sledeće namjene:

- površine za individualno stanovanje,
- površine za kolektivno stanovanje,
- površine za centralne djelatnosti,
- površine za školstvo,
- površine za zdravstvo,
- površine za turizam,
- površine za vjerske objekte,
- površine komunalne infrastrukture,
- ostale prirodne površine (stjenovita, kamenita i pjeskovita obala),
- površine pod zelenilom,
- saobraćajne površine.

Cjelokupan planski zahvat od 68 ha je podijeljen na pet urbanističkih zona.

Zona „A“- zona centralnih djelatnosti

U okviru ove zone evidentiran je 21 objekat. Riječ je o izgrađenom prostoru koji je nastao na osnovu planske dokumentacije. U ovoj zoni smještene su centralne djelatnosti, dom kulture, policija, pošta, opština i upravna poslovna zgrada Elektroprivrede. Od javnih sadržaja u ovoj zoni evidentirana je i autobuska stanica, benzinska pumpa i hoteli. Objekti kolektivnog stanovanja u prizemljima imaju poslovne prostore u kojima su smješteni sadržaji komplementarni stanovanju.



Slika: zona A – zona centralnih djelatnosti

Zona „B“- zona društvenih djelatnosti

U okviru zone B evidentirano je 25 objekata. U ovoj zoni smještena je škola i vrtić sa pripadajućim dvorištima. Objekti individualnog stanovanja su rađeni na osnovu planske dokumentacije ali sa parametrima koji prevazilaze taj tip stanovanja. Rastojanja između objekata su neprimjereno mala i onemogućavaju komforno stanovanje. Pravoslavni vjerski objekat je u izgradnji. Veći dio zone je neizgrađen i namijenjen voćarstvu.



Slika: zona B –zona društvenih djelatnosti

Zona „C“ –zona komunalnih djelatnosti

U okviru zone C evidentirano je 46 objekata. Kolektivni stambeni objekti su građeni na osnovu planske dokumentacije. Ostatak evidentiranih objekata čine individualni stambeni objekti neplanski građeni. U okviru ove zone je Dom zdravlja, groblje sa kapelom i crkvom i nekoliko industrijskih hangara koji se koriste kao skladišta. Ostatak zone je neizgrađen.



Slika: zona C –zona komunalnih djelatnosti

zona „D“ –zona obale

U okviru zone D evidentirano je 18 objekata. Veći dio objekata je privremenog karaktera i prizemne spratnosti. U ovoj zoni je gradsko pristanište i plaža sa dječjim igralištem, objekat turističkog kampa i školski centar za smještaj i boravak djece školskog uzrasta. Ostatak zone čini neuređeno zelenilo i obala jezera.



Slika: zona D –zona obale

Zona „E“ –zona stanovanja

U okviru zone E evidentirano je 29 objekata, koje po tipologiji većinom odgovaraju individualnom stanovanju, a od kojih se neki koriste za povremeno stanovanje. Objekti su formirali neartikulisanu naseljsku strukturu.



Slika: zona E –zona stanovanja

Prikaz osnovnih urbanističkih parametara, po urbanističkim zonama, za postojeće korišćenje prostora:

postojeće stanje DUP Centar Pluzine						
ZONA	A	B	C	D	E	UKUPNO
P zone (ha)	8.2	13.2	19.7	16.4	10.7	68.20
P zone (m2)	81768.2	131985.5	197027.2	164181.4	106605.1	681567.41
bruto razvijena površina objekata	24900	12450	23350	2600	4950	68250
površina pretežno stambenih objekata	12000	9500	20700	500	4500	47200
površina turističkih objekata	6800			600		7400
površina objekata centralnih djelatnosti	5500				450	5950
površina objekata društvenih djelatnosti		2950	1350	1500		5800
površina objekata komunalne djelatnosti	600		1300			1900
broj objekata	21	25	46	18	29	139
broj stanovnika	400	315	690	16	150	1571
broj st.jedinica	100	79	172	4	37	392
gustina stanovanja (st/ha)	49	24	35	1	14	23

3.2. ANALIZA ODNOSA PREMA GRADITELJSKOM NASLEĐU

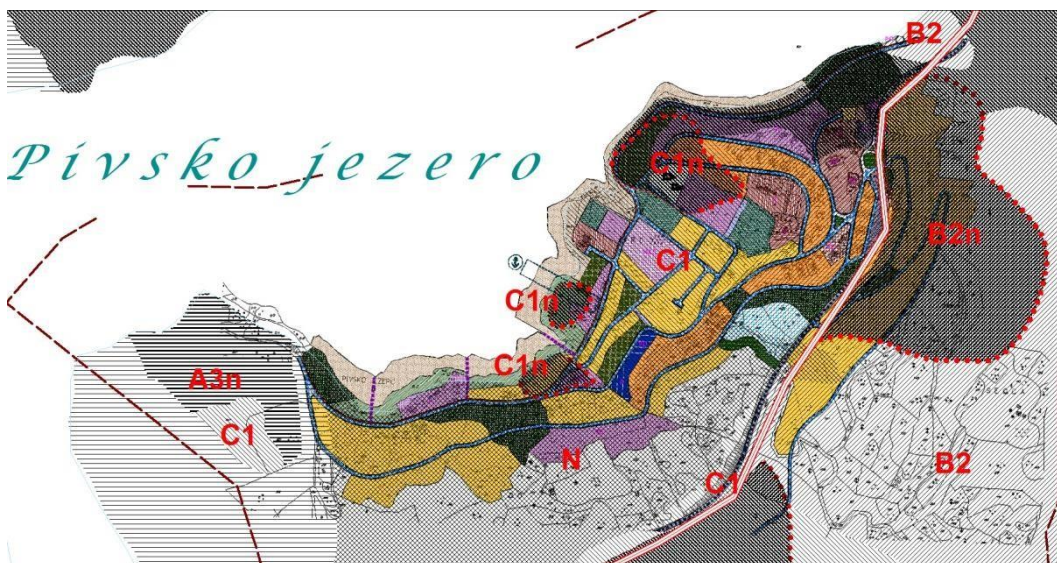
Unutar granica plana nalazi se kulturno dobro „Spomen ploča na kući Mihaila Adića“ na katastarskoj parceli 31 (31/1,31/2,31/3,31/4 i 31/5) K.O. Plužine.

3.3. OGRANIČENJA SA ASPEKTA SEIZMIČKIH KARAKTERISTIKA PROSTORA

Analizirani su podaci dobijeni od Zavoda za hidrometeorologiju i seizmologiju i podaci dati u Planu zaštite od zemljotresa opština Plužine -2017 godina.

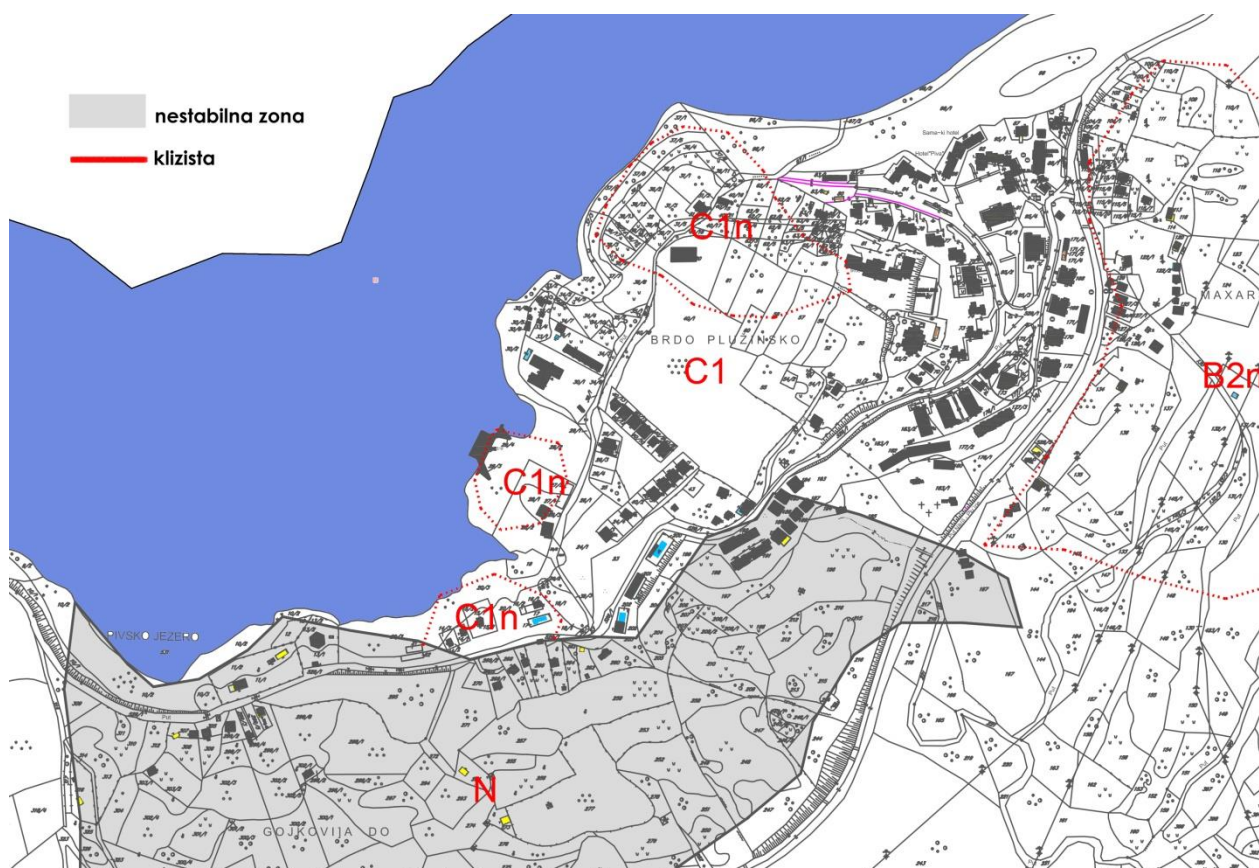
U najužem centru grada postojeći objekti društvene djelatnosti i kolektivnog stanovanja pozicionirani su u seizmičkoj zoni C1 slabih karakteristika. Objekti prevashodno komercijalne namjene i stambene namjene na izlazu magistralnog puta prema Foči nalaze se na terenima okarakterisanim kao uslovno stabilni pružaju se pravcem JI-SZ. Oni su ispod magistrale slabijeg (podzona C1n), a iznad magistrale nešto boljeg kvaliteta (podzona B2n). Isto se odnosi na dio postojećih stambenih objekata. Jugoistočni dio grada vrlo je nepovoljnih karakteristika i svi objekti na ovom prostoru se najugroženiji. Najveći dio ovog područja čine seizmički nestabilni tereni. U ovom nepovoljnom kompleksu PUP predviđa stambenu izgradnju manje gustine čime se potencijalno povećava seizmički rizik. Ovo posebno važi za terene već označene kao aktivna ili umirena klizišta.

Upoređeni su podaci planirane namjene površina u PUPu Plužine i sa seizmičkim zonama određenim u mikroseizmičkoj rejonizaciji opštine.



Slika br.11: Namjene prostora prema PUP-u Plužina, 2002. upoređene sa sadržajem seizmičkog mikroziniranja (Izvor: Plan spasavanja od zemljotresa Plužine, 2017)

Vektorizovana je karta, sa sadržajima seizmičkog zoniranja, za potrebe izrade ovog plana i u nastavku prikazana na postojećoj katastarskoj podlozi.



Slika br.12: N- seizmička zona sa preporukom za potpuno izbjegavanje sadržaja; C1n- seizmička zona sa preporukom za vrlo oprezno planiranje objekata; B2n-seizmička zona sa preporukom za vrlo oprezno planiranje objekata

Analizirajući dostupni materijal **zaključujemo** da su podaci za izradu karata seizmičkog zoniranja, koje koristi Zavoda za hidrometeorologiju i seizmologiju i Plan zaštite od zemljotresa opština Plužine -2017 godina, vezani za period izrade Generalnog urbanistički plan Plužina (obrađivač „RZUP“ iz Titograda) iz 1987/89 godine.

Napominjemo da je nakon toga rađeno više planova (prije svega misli se na PUP Pluzina) koji tretiraju predmetni prostor i koji ne poštuju, u potpunosti, smjernice koje daju karte seizmičke mikroregonizacije već planiraju gradnju na zemljištima koja su označena kao nepodobna za urbanizaciju.

II PLAN

1. PROSTORNA ORGANIZACIJA - KONCEPT PLANA

Odabir prostornog rješenja zasniva se kako na zakonodavnom dijelu (propisi i dokumenti šireg područja), tako i na načelima održivog razvoja, pomirenju različitih interesa korisnika, saradnji sa investitorom i jedinicom lokalne uprave, te nadležnim institucijama, unapređenju ekonomije i očuvanju okruženja, prirodne i kulturne baštine. U okviru zaštite prostora posebno pažljivo treba vrjednovati pejzaž očuvanjem postojećih valorizovanih vrijednosti i njihovim oplemenjivanjem.

U PUP-u Plužine su kroz preporuke za izradu plana nižeg reda date osnovne urbanističke postavke kao i naznaka uslova dok se konkretni uslovi za gradnju i uređenje očekuju kroz izradu predmetnog DUP-a.

Imajući u vidu ograničenja, kad su u pitanju seizmičke karakteristike prostora, predlažemo dvije varijante razvoja grada.

Varijanta I u velikoj mjeri prihvata smjernice koje Zavod za seizmologiju daje kao preporuke i planira gradnju i na terenima koji su označeni kao nepodobni za urbanizaciju, i na klizištima ali sa značajnom redukcijom urbanističkih parametara koje propisuje plan višeg reda, PUP Plužina.



Varijanta II u potpunosti prihvata preporuke koje daje Zavod za seizmologiju i ne planira gradnju na terenima koji su nepodobni za urbanizaciju.



Prostor plana je podijeljen na pet (5) urbanističkih zona.

Zona A - zona centralnih djelatnosti

U najužoj gradskoj zoni, u sklopu centralnog kompleksnog urbanog tkiva u kojem se zadržava postojeće kolektivno stanovanje i drugi objekti centralnih djelatnosti, uključujući zgradu Opštine, Dom kulture i druge objekte nije predviđena nova izgradnja, ali dozvoljene su rekonstrukcije, adaptacije, saniranje krovova i održavanje, pejzažno uređenje i opremanje, kao i ostalo uređenje slobodnih i zelenih površina.

U ovoj zoni planira se izgradnja glavnog gradskog trga sa pogledom na jezero na koti od 717 mnv koji se kaskadno spušta do kote od 710 mnv. Plan predviđa sporovođenje arhitektonsko- urbanističkog konkursa kao instrumenta za dobijanje kvalitetnog prostornog rješenja.

Planira se rekonstrukcija i dogradnja postojećeg objekta hotela Piva. Takođe se planiraju i novi turistički objekti kao nastavak već izgrađenog gradskog fronta ka jezeru.

Zona B - zona društvenih djelatnosti

U centralnoj gradskoj zoni planira se zadržavanje objekata društvenih djelatnosti, škole i vrtića. Saobraćajno rješenje predlaže formiranje glavne ulice u parvcu sjeveroistok-jugozapad koja će predstavljati okosnicu razvoja ovog dijela grada.

U blizini postojeće škole i vrtića planira se izgradnja novih sportskih sadržaja, otvorenog fudbalskog igrališta sa montažnim tribinama, zatvorene sportske dvorana sa multifunkcionalnim terenom kapaciteta od 250 gledalaca i otvorenim sportskim terenima za tenis i košarku sa pratećim sportskim objektima (kafai, teretane, svalačionice i ostali sadržaji). Uz sportske sadržaje planiran je adekvatan broj otvorenih parking mjesta.

Kao nastavak postojeće individualne gradnje, a poštujući usvojena detaljna planska rješenja, planira se niz individualnih stambenih objekata.

Centralno mjesto u predmetnoj zoni zauzimaju novoplanirani objekti centralnih djelatnosti u kojima se, u zavisnosti od potreba, mogu planirati objekti u funkciji stanovanja, poslovanja ali i turizma. U ovim objektima moguće je organizovati dopunske sadržaje koji bi podržali sportski ili zdravstveni turizam.

Novoplanirani objekti svojom pozicijom ne ugrožavaju vizure na vjerski objekat koji je u izgradnji.

Zona C - zona komunalnih djelatnosti

U zoni komunalnih djelatnosti planira se adekvatno inostruktorno opremanje i proširenje groblja. Problem parkiranja se rješava uvođenjem dva parking prostora planirana na dvijema različitim pozicijama što ovaj komunalni objekat čini dostupnim sa magistralnog puta i iz centra grada.

U gradskoj zoni postoji potreba izmještanja pijace sa sadašnje lokacije i izgradnje i uređenja zelene pijace na novoj lokaciji u ovoj zoni. Planira se izgradnja Vatrogasnog doma i objekta pijace sa zatvorenim prodajnim prostorom, adekvatnim brojem parking mjesta i otvorenom površinom za postavljanje tezgi za snabdijevanje stanovništva i turista voćem, povrćem, mlijekom i mliječnim proizvodima, narodnim rukotvorinama i sl.

U okviru ove zone planira se nastavak i izgradnja objekata kolektivnog i individualnog stanovanja.

Takođe planira se izgradnja objekata centralnih djelatnosti sa planskom preporukom da to budu objekti za razvoj zdravstvenog turizma ili socijalne zaštite, Dom za stare.

Zona D - zona obale

Plan predviđa uređenje obale i povezivanje grada sa najvećim prostornim potencijalom koji ima- jerezom. U ovoj zoni planira se javno uređeno šetalište sa proširenjima kojim će se omogućiti nesmetan javni prilaz jezeru. Šetalište je planirano na koti 675m_{nn} - 678 m_{nn} (postavljeno je na koti koja je viša, par metara, od najviše kote plime jezera). Otvorene javne površine kao i zelenilo duž vode moraju se pažljivo projektovati kako bi, u što većoj mjeri ovaj dragocjeni prostor u gradskom ambijentu sačuvao svoju prirodnu autentičnost.

Zadržavaju se postojeći turistički objekti i Đački centar a planira izgradnja sportsko rekreativnih površina- otvoreni bazen sa pratećim sadržajima. Uz šetalište je planirano nekoliko ugostiteljskih objekata.

Planira se izgradnja postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda.

Zona E- zona stanovanja

U zoni iznad magistrale planira se nastavak izgradnje individualnih stambenih objekata. Objekti su pozicionirani na parcelama na način da se zadže i očuvaju postojeće grupacije stabala koje su ocijenjene kao vrijedan pejzaž.

Predloženi koncept prikazan je na grafičkim prilogima 09a Koncept plana- *reference za izgradnju objekata*, 09b Koncept plana- *mjesta okupljanja i pješačke trase*.

U cilju pojašnjenja i prezentacije koncepta korišćeni su uspješni primjeri iz prakse.



Slika br.13: Mjesta okupljanja i pješačke putanje u gradu

Prikaz osnovnih urbanističkih parametara, po urbanističkim zonama, za dva predložena varijantna rješenja razvoja grada:

planirano stanje DUP Centar Pluzine- varijanta 1						
ZONA	A	B	C	D	E	UKUPNO
P zone (ha)	8.2	13.2	19.7	16.4	10.7	68.20
P zone (m2)	81768.2	131985.5	197027.2	164181.4	106605.1	681567.41
bruto razvijena površina objekata	37800	33450	47150	5600	12450	136450
stanovanje srednje gustine (SS)	12000 +4500 ¹	8400	16100 +14400	/	/	55400
stanovanje male gustine (SMG)	/	9500 +900	4600 +1200	500	4500 +7500	28700
turizam (T1),(U)	6800 +8400	/	/	600 +2000	/	17800
centralne djelatnosti (CD)	5500	8700	9500	/	450	24150
društvenih djelatnosti (ŠS),(Z)	/	2950	1350	1500	/	5800
sport i rekreacija (SR)	/	3000	/	1000	/	4000
saobraćajna infrastruktura (DS)	600	/	/	/	/	600
broj stanovnika	660	752	1452	20	480	3364
broj st.jedinica	165	188	363	5	120	841
gustina stanovanja (st/ha)	80	57	74	1	45	49

planirano stanje DUP Centar Pluzine- varijanta 2						
ZONA	A	B	C	D	E	UKUPNO
P zone (ha)	8.2	13.2	19.7	16.4	10.7	68.20
P zone (m2)	81768.2	131985.5	197027.2	164181.4	106605.1	681567.41
bruto razvijena površina objekata	37800	33450	25550	4600	12450	113850
stanovanje srednje gustine (SS)	12000 +4500	8400	16100	/	/	41000
stanovanje male gustine (SMG)	/	9500 +900	4600	500	4500 +7500	27500
turizam (T1),(U)	6800 +8400	/	/	600 +1000	/	16800
centralne djelatnosti (CD)	5500	8700	3500	/	450	18150
društvenih djelatnosti (ŠS),(Z)	/	2950	1350	1500	/	5800
sport i rekreacija (SR)	/	3000	/	1000	/	4000
saobraćajna infrastruktura (DS)	600	/	/	/	/	600
broj stanovnika	660	752	868	20	480	2780
broj st.jedinica	165	188	217	5	120	695
gustina stanovanja (st/ha)	80	57	44	1	45	41

¹ NARANDZASTOM BOJOM JE PRIKAZAN BRGP PLANIRANIH OBJEKATA

2. USLOVI ZA IZGRADNJU, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA

2.1. USLOVI U POGLEDU PLANIRANIH NAMJENA

Osnovne namjene površina na prostoru ovog plana su:

Površine za stanovanje:

SMG- stanovanje male gustine

SS-stanovanje srednje gustine

Površine za turizam:

T1- hotel

T3- turistički kamp

U- Objekti za pružanje usluge ishrane i pića

Površine za centralne djelatnosti:

CD- centralne djelatnosti

Površine za društvene djelatnosti:

ŠS- školstvo i socijalna zaštita

Z-zdravstvo

Površine za sport i rekreaciju:

SR- sport i rekreacija

Površine za vjerske objekte:

VO- crkva

Površine za grablja:

GP- groblje

RP-rezervna površina

Površine za komunalnu infrastrukturu:

IOE- objekti elektroenergetske infrastrukture

IOH- objekti hidrotehničke infrastrukture

Površine za pejzažno uređenje:

PUJ- objekti pejzažne arhitekture javne namjene

PUS- objekti pejzažne arhitekture specijalne namjene

PUO- objekti pejzažne arhitekture ograničene namjene

Ostale prirodne površine:

OP- stjenovita obala i strme stjenovite padine

DUK-uređena kupališta-plaže

Saobraćajne površine (**DS**) su:

- kolske saobraćajnice sa mirujućim saobraćajem
- pješačko - kolske saobraćajnice
- šetališta i trg
- autobuska stanica i benzinska pumpa

Na grafičkom prilogu *Planirana dispozicija objekata* dat je predlog pozicije i gabarita objekata.

Prilikom izrade nacrtu plana za svaku urbanističku parcelu biće definisani osnovni urbanistički parametri u nastavku su dati parametri za određene namjene.

(SMG) stanovanje male gustine

Površine za stanovanje male gustine su površine koje su planskim dokumentom pretežno namjenjene za stalno i povremeno stanovanje. Površine za stanovanje male gustine imaju bruto gustinu do 120 stanovnika/ha.

osnovni urbanistički parametri

Indeks zauzetosti	od 0.3 do 0.5
Indeks izgrađenosti	od 0.3 do 0.5
spratnost objekta	max 3 etaže

(SS) stanovanje srednje gustine

Površine za stanovanje srednje gustine su površine koje su planskim dokumentom namjenjene za stalno stanovanje. Površine za stanovanje srednje gustine imaju bruto gustinu do 120 – 250 stanovnika/ha.

osnovni urbanistički parametri

Indeks zauzetosti	max 0.6
Indeks izgrađenosti	od 0.8 do 1.2
spratnost objekta	max 5 etaža

(T1) Hotel

Vrste objekata za pružanje usluge smještaja koje su predviđene u okviru ove namjene su visoke kategorije (4 i 5 zvjezdica).

Preporučuje se izgradnja specijalizovanih hotela čime će cjelokupna ponuda i atraktivnost mjesta biti podignuta na viši nivo. Ovakav karakter turističkih objekata omogućava njegovo funkcionisanje tokom cijele godine, nezavisno od turističke sezone.

osnovni urbanistički parametri

Indeks zauzetosti	max 0.6
Indeks izgrađenosti	od 0.8 do 1.2
spratnost objekta	max 5 etaža

(U) Objekti za pružanje usluge ishrane i pića

Vrste objekata za pružanje usluge ishrane i pića su visoke kategorije (4 i 5 zvjezdica). Preporučuje se izgradnja restorana uz šetalište.

osnovni urbanistički parametri

Indeks zauzetosti	max 0.3
Indeks izgrađenosti	max 0.3
spratnost objekta	max 2 etaže

(CD) centralne djelatnosti

Površine za centralne djelatnosti su površine koje su planskim dokumentom pretežno namijenjene za smještaj centralnih - poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti i obilježja su centara naselja. Obzirom na karakter naselja na parceli sa namjenom - centralne djelatnosti moguće je planirati: stambeno-poslovni objekat, objekat za smještaj turista, izložbeni centar ili objekat sporta i rekreacije. U pogledu vrste djelatnosti koja se može organizovati, ne postoje posebna ograničenja, osim propisa za izgradnju svake od pojedinačnih djelatnosti.

osnovni urbanistički parametri

Indeks zauzetosti	max 0.6
Indeks izgrađenosti	od 0.8 do 1.2
spratnost objekta	max 5 etaža

(SR) sport i rekreacija

Površine za sport i rekreaciju su površine koje su planskim dokumentom namijenjene razvoju sportsko-rekreativnih sadržaja.

Na površinama mogu se planirati kompleksi i objekti za sportove na otvorenom i u zatvorenom prostoru, kao što su:

- stadioni – za fudbal, atletiku, rukomet, košarku, odbojku, tenis, odbojku na pijesku i dr;
- sportske dvorane;
- sportski tereni za sportove na otvorenom;
- bazeni i plivališta;
- uređena i izgrađena kupališta;
- klizališta i „ledene“ dvorane;
- akva parkovi;
- ostali tereni, poligoni i površine za druge sportove

(ŠS) školstvo i socijalna zaštita

Površine za školstvo i socijalnu zaštitu su površine koje su planskim dokumentom namijenjene prvenstveno obrazovanju, nauci i socijalnoj zaštiti.

Na površinama ove namjene planira se zadržavanje postojećih objekata i stvaraju uslovi za minimalnu dogradnju i rekonstrukciju.

(Z) zdravstvo

Površine za zdravstvenu zaštitu su površine koje su planskim dokumentom namijenjene za objekte u funkciji zdravstva.

Na površinama ove namjene planira se zadržavanje postojećih objekata i stvaraju uslovi za minimalnu dogradnju i rekonstrukciju.

(VO) površine za vjerske objekte

Površine za vjerske objekte su površine koje su planskim dokumentom namijenjene za objekte i komplekse u kojima se održavaju vjerski obredi i ostale vjerske djelatnosti.

Ove površine podrazumijevaju: hramove i druga zdanja za bogoslužbene potrebe, kao i manastirske konake, samostane, groblja. Na ovim površinama nije dozvoljena gradnja objekata namijenjenih stanovanju i turizmu.

(RP) rezervna površina

Plan definiše rezervnu površinu za buduće širenje groblja. Na rezervnim površinama određenim planskim dokumentom primjenjuje se režim zabrane građenja za vrijeme važenja tog planskog dokumenta. Na rezervisanim površinama se dozvoljava tekuće održavanje u svrhu obezbjeđenja osnovnih higijenskih uslova.

(DS) saobraćajna infrastruktura

Površine saobraćajne infrastrukture namijenjene su za objekte i koridore infrastrukture drumskog i vodenog saobraćaja.

Na parcelama ove namjene planirani su:

- autobuska stanica
- marine- privezište
- stanica za snabdijevanje gorivom (pumpne stanice)

U okviru ove namjene moguće je predvidjeti i motele, prodavnice, parkinge, odmorišta, servise i dr;

(PUJ), (PUO) i (PUS) Površine za pejzažno uređenje

Ovim planom predviđeno je očuvanje postojećeg zelenog fonda. U okviru površina za pejzažno uređenje javne namjene **(PUJ)** planira se zelenilo uz saobraćajnice, park šuma, uređene obale i površine za rekreaciju.

(OP) ostale prirodne površine

Ostale prirodne površine su šikare, makija, garig, površine stjenovitih planinskih padina, sipara-osulina, stjenovitih obala, pješčane i šljunkovite plaže i druge slične neplodne površine.

PRILOG

Prilikom izrade koncepta plana naručilac plana je dostavio sljedeća mišljenja:

1. Zavod za hodrometeorologiju i seizmologiju, dopis broj 01-2533 od 27.06.2019
2. Uprava za nekretnine, izvod iz digitalnog plana KO Plužine, dopis broj 02-4146 od 26.06.2019
3. Direktorat za razvoj konkurentnosti i investicije u turizmu, dopis broj 108-1299, od 25.06.2019.
4. Uprava za zaštitu kulturnih dobara, dopis broj 01-2010/2019-1 od 21.06.2019