

INFORMACIJA O PRIPREMI I IZRADI PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE

Radi stvaranja planskih uslova za realizaciju izgradnje razvojnih i infrastrukturnih projekata, bilo je neophodno pristupiti izradi i donošenju određene planske dokumentacije koja će omogućiti dalju plansku razradu, izdavanje urbanističko tehničkih uslova i izradu tehničke dokumentacije, kao preduslova za započinjanje izgradnje.

U tom cilju, u periodu januar-jun 2021. godine, Vlada Crne Gore je:

1. Donijela odluke o donošenju dva lokalna planska dokumenata, i to:
 - **Prostorno urbanistički plan Opštine Plav**
 - **Detaljni urbanistički plan „Centar“, Opština Plužine**
2. Na predlog Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma utvrdila **Nacrt Detaljnog urbanističkog plana „Lijeva obala Lima“, opština Berane**
3. Donijela Odluku o izradi **Prostorno-urbanističkog plan Opštine Budva.**

Kako bi se obezbijedio kontinuitet u planiranju prostora do donošenja Novog Zakona, na osnovu člana 218 Zakona, nastavljena je izrada **preko trideset planskih dokumenata nižeg reda** (prostorno urbanistički planovi, detaljni urbanistički planovi, urbanistički projekti i dr.), pri čemu će se poseban akcenat dati pitanjima zaštite i unaprjeđenja životne sredine i sagledavanju ovih pitanja u najranijoj fazi izrade planskih dokumenata.

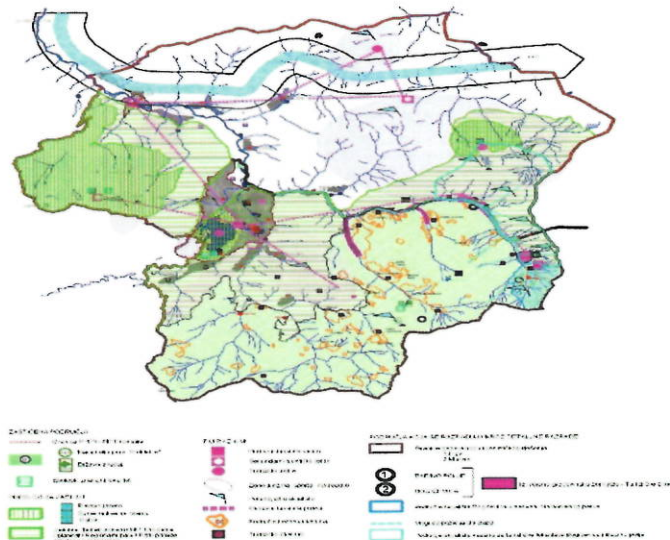
1. Prostorno urbanistički plan Opštine Plav

Vlada Crne Gore, na sjednici od 15. aprila 2021. godine, donijela je Odluku o donošenju Prostorno-urbanističkog plana Opštine Plav ("Službeni list Crne Gore", broj 052/21 od 24.05.2021.g.).

Prostorno-urbanistički plan je urađen za prostor cijele opštine, a generalno urbanističko rješenje za opštinski centar Plav i za opštinsko naselje Murina.

Površina zahvata plana iznosi: 326 km² (32 600 ha).

Plan se radi za vremenski horizont od 10 godina odnosno do 2030 godine, sa smjernicama za postplanski period (do 2035. godine).



Režimi uređenja prostora opština Plav

Kako bi se stvorila ekonomski samodovoljna i održiva zajednica Planom su definisani osnovni ciljevi kojima će se usmjeriti razvoj po pojedinim oblastima, čije je pravilno plansko usmjeravanje od presudnog značaja za dalji napredak Opštine i to:

Urbanizacija i implementacija planskog rješenja

- Korišćenje postojećih građevinskih područja za širenje i progušćavanje naselja (svega 35% iskorišćenosti građevinskog područja u GUR-u ukazuje na nedovoljnu održivost aktuelnog prostornog razvoja),
- Zabranu gradnje u zaštićenim područjima (precizno definisanje zona u kojima je zabranjena gradnja),
- Definisanje uslova za direktno sprovođenje plana u zonama koje nijesu prepoznate kao vrijedna područja (precizno definisanje zona u kojima je moguće direktno izdavanje UTU-a iz PUP-a)

Stanovništvo- demografska kretanja

- Stvoreni preduslovi za stabilizaciju broja i smanjenje odliva radno sposobnog stanovništva

Turizam

- Turizam planom usmjeren na dvije sezone i valorizaciju crnogorskih Prokletija i Plavskog jezera,
- Razvoj konkurentnog i održivog turističkog sektora koji se zasniva na turističkoj valorizaciji jedinstvenih prirodnih i kulturnih resursa, tradicionalnoj gostoljubivosti lokalnog stanovništva i očuvanoj životnoj sredini

Poljoprivreda

- Razvoj, stočarstva, voćarstva i pčelarstva,
- Očuvanje poljoprivrednog zemljišta, zabrana gradnje na poljoprivrednom zemljištu,
- Proizvodnja bezbjedne hrane u pogledu zdravstvene ispravnosti, kvaliteta i stabilnosti proizvodnje,
- Razvoj organske i integralne poljoprivredne proizvodnje,
- Očuvanje životne sredine uz primjenu koncepta održivog razvoja poljoprivrede.

Šumarstvo

- Prioritet dati razvoju šumarstva u zoni Staračko - Zavojskoj, jer ima najviše privrednih šuma uz strogo kontrolisanu eksploataciju,

- Upravljanje i gazdovanje moraju biti usmjereni ka trajnoj funkcionalnoj održivosti šuma
- Maksimalno korišćenje planiranog etata,
- Zaštita šume u Nacionalnom parku,
- Kontrolisana eksploatacije šume za tehničku građu,
- Ljekovito bolje i borovnice, planirana i kontrolisana eksploatacija,
- Zaštićena šuma molike,
- Šume uz riječna korita imaju karakter zaštitnih šuma,
- Kontrolisno upravljanje privrednim šumama u zahvatu Visitiora - zaštićeno područje,
- Pošumnjavanje padina Zavoja i Starca - prioritet očuvanje šumskog kompleksa.

Energetika

- Moguća izgradnja obnovljivih izvora energije, a najveći potencijal razvoja među obnovljivim izvorima imaju postrojenja na biomasu.

Industrija

- Aktiviranje postojećih i planiranih površina sa tom namjenom u skladu sa potrebama za postojeće djelatnosti i poljoprerađivačku, drvoprerađivačku djelatnost,
- Privredna i poslovna zona sa lijeve strane magistralnog i regionalnog puta (Lim, Gornje Polimlje) od granice GUR-a Plav od granice opštine sa Andrijevicom, u okviru koje se mogu se graditi poslovni i privredni objekti, isključivo čiste djelatnosti, mala i srednja preduzeća (mali pogoni za otkup, objekti za preradu, naročito voća). Ove zone su pogodne za uspostavljanje biznis zona.

Kao pokretači društveno - ekonomskog razvoja opštine Plav prepoznati su poljoprivreda i šumarstvo, kroz proizvodnu namjenu (agro - industrija i prerada drveta), turizam sa cjelogodišnjom ponudom, razvoj energetike, kao i stvaranje i promocija turističkog brenda Plava.

Plan će omogućiti povećanje stepena iskorišćenosti postojećeg izgrađenog prostora kroz kontrolisanu gradnju i spriječiti neorganizovano širenje gradnje, a u cilju postizanja optimalnog korišćenja raspoloživog prostora.

2. Detaljni urbanistički plan „Centar“, opštine Plužine

Vlada Crne Gore, na sjednici od 24. juna 2021. godine, donijela je Odluku o donošenju Detaljnog urbanističkog plana „Centar“, Opština Plužine.

Prethodno je Vlada u junu 2019. godine, donijela Odluku na osnovu koje je započeta izrada predmetnog plana. Površina zahvata DUP-a je 68,00 ha.

Cilj izrade DUP- a bio je stvaranje planskih pretpostavki za kvalitetno urbanističko rješenje koje će plansko područje tretirati kao opštinski centar sa odgovarajućim urbanim funkcijama opštinskog značaja. Pored razvoja sekundarnog sektora, cilj je bio i jačanje centra uslužnih djelatnosti, zdravstva, obrazovanja i kulturnih djelatnosti. 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.

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 centarlnih djelatnosti, uključujući zgradu Opštine, Dom kulture i druge objekte dozvoljene su minimalne dogradnje, 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 urbanističko-arhitektonskog 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, 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 infastruktorno 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 za izmještanjem pijace, sa sadašnje lokacije, i izgradnjom i uređenjem 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 mlječnim proizvodima, narodnim rukotvorinama i sl.

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

U okviru ove zone planira se izgradnja objekata porodičnog i višeporodičnog stanovanja.

Zona D - zona obale

Plan predviđa uređenje obale i povezivanje grada sa najvećim prirodnim 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 675mnv - 678 mnv (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 privremenih 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.



3. Detaljni urbanistički plan „Lijeva obala Lima“, opština Berane

Vlada Crne Gore je na sjednici održanoj 21. januara 2021. godine utvrdila Nacrt Detaljnog urbanističkog plana "Lijeva obala Lima", Opština Berane, s Programom održavanja javne rasprave, u trajanju od 15 radnih dana.

Javna rasprava o Nacrtu Detaljnog urbanističkog plana "Lijeva obala Lima", Opština Berane i Nacrtu Izvještaja o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu, održana je u organizaciji Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma u periodu od 04.02. do 24.02.2021.godine.

Ministarstvo je, u saradnji sa Opštinom Berane organizovalo javnu prezentaciju Nacrta plana dana 19.02.2021. godine, od 11-13h u sali Skupštine Opštine Berane.

Nacrt Detaljnog urbanističkog plana Lijeva obala Lima urađen je na osnovu Odluke o izradi Detaljnog urbanističkog plana Lijeva obala Lima i Programskog zadatka ("Službeni list CG", br. 70/19).

DUP "Lijeva obala Lima" zahvata područje između najužeg gradskog centra i rijeke Lim, površine **7,28 ha**.

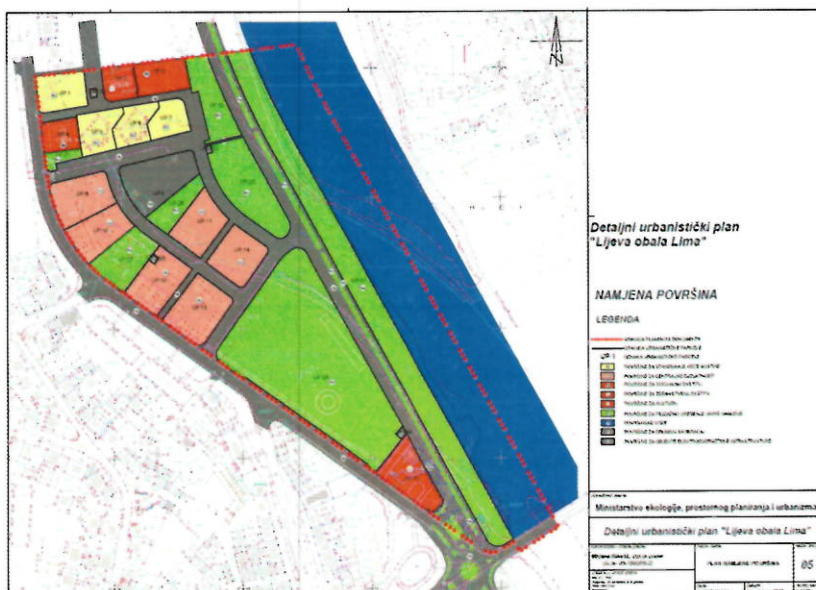
U okviru planskog područja nalazi se parkovska površina, kao uređena zona koju je neophodno dalje razvijati i obogaćivati zelenilom, radi stvaranja funkcionalne i oblikovne veze grada i rijeke. U sjevernom dijelu prostora, u skladu sa planskim dokumentom, izgrađena su dva objekta kolektivnog stanovanja sa uređenjem parcela i objekat u funkciji zdravstvene zaštite. Iz ranijeg perioda planskim rešenjem se zadržava i objekat Crvenog krsta.

Najveći dio planskog područja još uvijek je zauzet privremenim objektima u kojima su uglavnom organizovani poslovno komercijalni sadržaji u objektima neujednačene i nedefinisane arhitektonske forme i kvaliteta.

Korito rijeke Lim je neregulisano, a priobalje neuređeno i nezaštićeno.

Osnovni cilj koji treba da se postigne je stvaranje planskih preduslova za razvoj kroz poboljšanje sadržaja društvenog standarda i komunalne infrastrukture.

Koncept organizacije prostora



Planskim dokumentom predviđena je dalja transformacija prostora i stvaranje uslova za kvalitetnije korišćenje značajnog gradskog područja. Najveći značaj u planskom rešenju ima južni dio planskog područja uz rijeku i novi kružni tok gdje se planira izgradnja doma kulture uz funkcionalno i oblikovno povezivanje sa parcelom parka i dalje pejzažno uređenim površinama javne namjene - uređenom obalom, planiranim parkom i skverom.

Na površinama PUP-om namijenjenim za centralne djelatnosti predviđeni su objekti centralnih -poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti, koji na višim etažama mogu imati stambeni dio. U okviru ove namjene osim parcela za objekte centralnih djelatnosti definisane su i parcele za pejzažno uređenje javne namjene i parcela za drumski saobraćaj – garažu.

Na površinama PUP-om namijenjenim za mješovitu namjenu zadržana je urbanistička parcela sa objektom Crvenog krsta, a urbanistička parcela sa objektom u funkciji zdravstva djelimično je proširena do planirane saobraćajnice, kao i do planirane parcele vrtića iz kontaktnog područja. UP1 je planirana kao parcela stanovanja, a UP3 kao objekat socijalne zaštite – dnevni centar i stanovi za penzionere.

Parcele stanovanja većih gustina sa dva izgrađena objekta se zadržavaju po izvedenom stanju, dok su parametri za neizgrađenu parcelu usaglašeni sa preporukama Priručnika za planiranje stambenih naselja. Na ovim parcelama predviđa se malo dječije igralište, za djecu do 3 godine, površine 100m², dok je srednje dječje igralište za djecu od 3 do 7 godina, površine 300m², predviđeno u okviru površine za pejzažno uređenje javne namjene koja se nalazi u okviru odgovarajućeg radijusa gravitacije od 150 – 250m.

Plansko područje je u saobraćajnom pogledu određeno ulicom Svetog Save i ulicom pored Lima koja predstavlja produžetak nove saobraćajnice duž Lima. Sa ovih saobraćajnica se u unutrašnjost zone uvodi saobraćaj prije svega u cilju prostornog definisanja područja gradnje i obezbjeđenja površina za javno parkiranje.

Planskim rješenjem je predviđen razvoj hidrotehničke, elektroenergetske i elektronske komunikacione infrastrukture u skladu sa planiranim potrebama područja, koji se nadovezuje na izvedene instalacije i objekte.

4. Prostorno-urbanistički plan Opštine Budva

Vlada Crne Gore, na sjednici od 11. juna 2021. godine, donijela je Odluku o izradi Prostorno-urbanističkog plana Opštine Budve.

Opština Budva od 31. decembra 2015. godine, shodno derogiranom Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata, nema krovni planski dokument kojim se uređuju ciljevi i mjere prostornog i urbanističkog razvoja na nivou lokalne samouprave, a u skladu sa ekonomskim, socijalnim, ekološkim i kulturno –istorijskim razvojem.

S druge strane, u planskoj dokumentaciji nižeg reda prisutna je urbanizacija bez sagledavanja elementarnih parametara održivosti i nosivih kapaciteta, prekomjerno povećanje broja korisnika po zonama koje se planiraju kroz povećanje koeficijenta izgrađenosti, nizak procenat ili potpuno odsustvo prostora za društvene servise kao i poddimenzionisana infrastruktura, naročito u dijelu obrazovnih institucija, javnih prostora, parkinga, predimenzionisani kapaciteti stambenih zona što loše utiče na ambijent u kojem treba animirati razvoj turizma, nepoštovanje osnovnih pravila uređenja naselja i kriterijuma oblikovanja kroz povećanje spratnosti i ostalih urbanističkih parametara, loš kvalitet infrastrukturnih komponenti planskih dokumenata i nedefinisana faznost realizacije planskih rješenja koja su često preskupa i neracionalna i čija realizacija kasni i sl.

Jedan od najvećih problema u procesu uređenja prostora Opštine Budva je što se važeća planska dokumentacija temelji na nekritičkoj analizi postojećeg stanja prostornog uređenja sa nereálnim opredjeljenjima i smjernicama za planove nižeg reda – što za posledicu ima mogućnost izgradnje prekomjerne BRGP, na osnovu koje se višestruko povećava planirani broj stanovnika.

Sledstveno izloženom, pristupljeno je izrade Prostorno- urbanističkog plana Opštine Budva.

Pri tome je važno akcentovati odredbu člana 3 Odluke kojom se zabranjuje građenje na dijelu prostora u granicama obuhvaćenim Odlukom o donošenju Detaljnog urbanističkog plana „Budva – Centar“ („Službeni list CG - Opštinski propisi“, br. 32/08 i 25/11) i Odlukom o donošenju Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ („Službeni list CG -Opštinski propisi“, br. 1/09, 20/09 i 25/11), izuzev za objekte od javnog interesa za Opštinu, kao i za objekte koji se rekonstruišu radi sanacije, održavanja i korišćenja u okviru postojećih horizontalnih i vertikalnih gabarita, a koji su izgrađeni u skladu sa zakonom.

Zabrana građenja primjenjivaće se do donošenja PUP-a Budva, a najduže 12 mjeseci od dana potpisivanja ugovora sa rukovodiocem izrade planskog dokumenta.

Zabrana građenja propisuje se u cilju očuvanja i dodatne valorizacije prostora koji nije priveden namjeni definisanoj planskim dokumentima.

U skladu sa gore navedenim predlaže se sljedeći:

ZAKLJUČAK

1. Vlada Crne Gore na sjednici od _____2021. godine, je razmotrila i usvojila Informaciju o pripremi i izradi prostorno planske dokumentacije.