

Na osnovu člana 16 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 51/08, 34/11,35/13 i 33/14), Vlada Crne Gore, na sjednici od 27 aprila 2017. godine, donijela je

## **PROGRAM UREĐENJA PROSTORA ZA 2017. GODINU**

### **UVOD**

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

Program uređenja prostora za 2017. godinu, sadrži značajan broj planskih dokumenata čija je izrada toku, te se programira izrada i donošenje novih planskih dokumenata, kao i njihovo sprovođenje. Ovakav prilaz temelji se na potrebi da se koncept ekonomskog, a samim tim i prostornog razvoja postepeno mijenja i usglašava sa novim, savremenim načinom uređenja prostora, prilagođenim razvojnim potrebama i interesima Države. Ovo se, prije svega, odnosi na plansku dokumentaciju koja se radi za krupnu infrastrukturu, energetske objekte, područja posebne namjene (morsko dobro, nacionalni parkovi...), a saglasno Prostornom planu Crne Gore, kojim se određuju državni ciljevi i mjere prostornog razvoja u skladu sa ukupnim ekonomskim, socijalnim, ekološkim i kulturno-istorijskim razvojem Crne Gore.

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

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

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

Obrađivač plana: RZUP, Montecep i Horwath i Horwath Consulting

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

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

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

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

Tokom 2015. završena je izrada VII faze - Nacrta plana koji predstavlja sintezni dokument svih prethodnih istraživanja sa jasnom koncepcijom prostornog uređenja po svim utvrđenim zonama, uslovima za dalju razradu i mehanizmima implementacije plana. Nacrt plana je dostavljen na mišljenje nadležnim ministarstvima i ostalim relevantnim institucijama. Nakon pribavljenih mišljenja, Vlada Crne Gore je razmotrila i utvrdila Nacrt plana i stavila na Javnu raspravu.

Faza VIII - Javna rasprava o Nacrtu Prostornog plana posebne namjene za Obalno područje Crne Gore i Nacrtu Izvještaja o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu, održana je u periodu od 26.01.2016. do 12.03.2016. godine.

U toku trajanja Javne rasprave pristiglo je oko 800 primjedbi na Nacrt PPPNOP CG. Primjedbe su dostavili građani, opštine, mjesne zajednice kao i nevladine organizacije.

Primjedbe građana se uglavnom odnose na pojedinačne parcele u vlasništvu za koje se traži promjena namjene zemljišta - uglavnom u namjenu stanovanje i turizam. U velikoj mjeri se zahtjevi građana odnose na zadržavanje namjene iz važećih planskih dokumenata, obzirom da je Nacrt PPPN Obalno područje u određenoj mjeri redefinisao namjenu prostora.

Mjesne zajednice su dale primjedbe vezane za status usvojenih lokalnih planskih dokumenata kao i status pojedinih zona u Nacrtu plana.

Primjedbe opština se u najvećoj mjeri odnose na sugestije u vezi planskog tretmana određenih pitanja, odnosno viđenje nadležnih u vezi važnih lokacija za ekonomski i turistički razvoj opština.

U toku je izrada Predloga plana.

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

Obrađivač plana: Konzorcijum URBI MONTENEGRO - Podgorica, WINSOFT - Podgorica, GEATEH - Slovenija, GEOS - Austrija

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

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

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

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

Urađen je Nacrt plana za drugu varijantu visine brane Andrijevo i Studija „Dopunska istraživanja za prostor višenamjenskih akumulacija na rijeci Morači”.

### **DPP za prostor višenamjenske akumulacije na rijeci Komarnici**

Obrađivač plana: Konzorcijum URBI MONTENEGRO - Podgorica, WINSOFT - Podgorica, GEATEH - Slovenija

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

Urađen je Predlog plana, a shodno Zaključku Vlade usvajanje Predloga plana zavisi od izbora koncesionara.

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

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

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

Urađena je korigovana verzija strateške procjene uticaja za varijantno rješenje kote uspora 810 mnv i ista prosljeđena na mišljenje nadležnim institucijama.

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

Obrađivač plana: Konzorcijum »Ove Arup and Partners International Limited«, London, CAU - Podgorica, i Simm Inženjering - Podgorica

Ukupna površina zahvata obuhvaćenog Detaljnim prostornim planom za Jadransko – jonski autoput iznosi 15338,44 ha.

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

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

Razradom načela prostornog uređenja, utvrđivanjem ciljeva prostornog razvoja, organizacije, korišćenja i namjene prostora, kao i drugih elemenata značajnih za područje jadransko - jonskog infrastrukturnog koridora, utvrdiće se i njegov uticaj na procese urbanizacije, demografska kretanja, ekonomski razvoj u zoni koridora, kao i njihova međusobna sinhronizacija, kako u vremenskim odrednicama, tako i u prostornim okvirima.

Urađen je Predlog plana i postavljen na portal Vlade Crne Gore na upoznavanje 20. oktobra 2014. Plan još nije usvojen.

### **PPPN za NP Prokletije**

Obrađivač plana: Konzorcijum RZUP - Podgorica, CAU – Podgorica i MonteCEP – Kotor

Granice PPPN NP "Prokletije" u svemu odgovaraju granicama Nacionalnog parka Prokletije utvrđenim Zakonom o nacionalnim parkovima („Službeni list CG”, broj 28/14) i zahvata površinu od 16038 ha.

Osnovni razlog za izradu i donošenje PPPN NP "Prokletije" je to što je jedinstveni prostor Prokletija zakonom proglašen za Nacionalni park 2009. godine te se za ovaj prostor po prvi put radi prostorni plan što je zakonska obaveza.

Osnovni cilj izrade PPPN NP "Prokletije" je da se stvore formalne i planske pretpostavke za zaštitu, uređenje, osmišljen razvoj i organizaciju prostora Prokletija u skladu sa osnovnim razvojnim opredjeljenjima, na principima održivog razvoja.

Plan treba da definiše odnosno potvrdi osnovni koncept namjene prostora i infrastrukturne opremljenosti koji će omogućiti zaštitu i valorizaciju prirodnih potencijala u funkciji održivog razvoja. U tom smislu poseban značaj ima plansko povezivanje predmetnog prostora sa centrima neposrednog okruženja.

Sam status prostora Nacionalnog parka asocira na područje od posebnog značaja i potencijalno područje naglašenog interesovanja. Međutim, područje Nacionalnog parka Prokletije trenutno nije uključeno u ekonomski život okruženja tj. ovaj prostor je ostao po strani, iako svojom ponudom može da bude vrlo značajan. U tom smislu očekuje se njegovo veće animiranje kroz realizaciju planskih rješenja tj. planiranje adekvatnih sadržaja i infrastrukture.

Urađen je Nacrt plana.

### **Strateška procjena uticaja na životnu sredinu za PPPN NP Prokletije**

Obrađivač SEA: »WINSOFT« d.o.o. Podgorica

Osnovni cilj izrade SEA je da pitanja životne sredine i zdravlja ljudi budu potpuno uzeta u obzir prilikom izrade PPPN NP "Prokletije", radi obezbjeđivanja održivog razvoja, učešća javnosti, kao i unaprjeđivanja nivoa zaštite zdravlja ljudi i životne sredine.

Strateška procjena uticaja na životnu sredinu omogućiće da se bolje locira privreda, djelatnosti u prostoru, potraže alternativna rješenja za efikasno postizanje ciljeva koja imaju manje uticaje na životnu sredinu i društvo, kao i da se spriječi uticaj na životnu sredinu ili se smanji na prihvatljiv nivo.

SEA će procijeniti potencijalne negativne i pozitivne uticaje na životnu sredinu i pružiti predlog adekvatnih mjera koje će se preduzeti u cilju sprječavanja i smanjenja štetnih i potsticanja pozitivnih uticaja i aktivnosti čija realizacija je predviđena PPPN NP "Prokletije".

Urađen je Nacrt izvještaja o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu na koji je Agencija za zaštitu životne sredine dala mišljenje dana 02.02.2017.god.

### **PPPN za NP Skadarsko jezero**

Obrađivač plana: Konzorcijum RZUP - Podgorica, CAU – Podgorica i MonteCEP – Kotor

Granice PPPN NP "Skadarsko jezero" u svemu odgovaraju granicama Nacionalnog parka "Skadarsko jezero" utvrđenim Zakonom o nacionalnim parkovima Područje Plana obuhvata Nacionalni park "Skadarsko jezero" površine od 40000 ha, odnosno 25400 ha vodenih površina (slobodnih voda i flotantne vegetacije) i 14600 ha obodnog kopna i močvara.

Nacionalni park "Skadarsko jezero" obuhvata djelove teritorija koji pripadaju Prijestonici Cetinje, Opštini Bar i Glavnom gradu Podgorica.

Osnovni cilj izrade ovog Plana je da se kroz reviziju aktuelnog PPPN NP "Skadarsko jezero", u smislu njegovog usklađivanja sa aktuelnim propisima i standardima i opredjeljenjima PPCG stvore formalne i planske pretpostavke za osmišljen razvoj, organizaciju i uređenje prostora Skadarskog jezera, u skladu sa osnovnim razvojnim opredjeljenjima i principima održivog razvoja.

Ovo znači da Plan treba da definiše osnovni koncept namjene prostora, ranga centara i infrastrukturne opremljenosti koji će omogućiti zaštitu i valorizaciju prirodnih potencijala u funkciji

održivog razvoja. U tom smislu poseban značaj ima plansko povezivanje predmetnog prostora sa centrima neposrednog okruženja.

Plan treba da sadrži detaljne razrade za pojedine zone i lokalitete, čime se obezbjeđuju preduslovi za realizaciju investicionih projekata i uređenje prostora na lokacijama koje zahtijevaju trajne promjene u prostoru.

Urađen je Nacrt plana.

### **Strateška procjena uticaja na životnu sredinu za PPPN NP Skadarsko jezero**

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

Osnovni cilj izrade SEA je da pitanja životne sredine i zdravlja ljudi budu potpuno uzeta u obzir prilikom izrade PPPN NP "Skadarsko jezero", radi obezbjeđivanja održivog razvoja, učešća javnosti, kao i unaprjeđivanja nivoa zaštite zdravlja ljudi i životne sredine.

Strateška procjena uticaja na životnu sredinu omogućiće da se bolje locira privreda, djelatnosti u prostoru, potraže alternativna rješenja za efikasno postizanje ciljeva koja imaju manje uticaje na životnu sredinu i društvo, kao i da se spriječi uticaj na životnu sredinu ili se smanji na prihvatljiv nivo.

SEA će procijeniti potencijalne negativne i pozitivne uticaje na životnu sredinu i pružiti predlog adekvatnih mjera koje će se preduzeti u cilju sprječavanja i smanjenja štetnih i potsticanja pozitivnih uticaja i aktivnosti čija realizacija je predviđena PPPN NP "Skadarsko jezero".

U toku je izrada Nacrta izvještaja o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu.

### **Državna studija lokacije "Sektor 1"- Rt Kobila - Njivice - ušće Sutorine**

Obrađivač plana: CAU - Podgorica

DSL se radi za Sektor 1, odnosno priobalni prostor od Rta Kobile do ušća Sutorine, koji je u zahvatu Prostornog plana područja posebne namjene za morsko dobro.

Površina zahvata plana je cca 83,67 ha na kopnu i 72,19 ha na moru (ukupna površina zahvata plana 155,86 ha).

Prostor predmetnog plana je podijeljen na tri (3) urbanističke zone.

#### **Zona A - zona Rta Kobila**

Planirana je izradnja turističkog naselja visoke kategorije sa marinom od 150 vezova. Zone za gradnju su planirane na takav način, da se u što većoj mjeri očuva postojeće zelenilo. Polazna osnova je bio kapacitet definisan prethodnom planskom dokumentacijom (UP „Mimosas cape“) koji je u najvećoj mjeri prihvaćen, ali se u morfološkom smislu odustalo od „tepih“ sistema i planirane su tri grupacije objekata veće spratnosti u odnosu na prethodni plan. Planira se zadržavanje postojećih objekata kulturne baštine, koji će uz adekvatnu valorizaciju prihvatiti i nove namjenu u funkciji turističkog naselja.

#### **Zona B - zona naselja Njivice**

U zoni naselja Njivica planirane su tri podcjeline na kojima se planira:

- Hotel na lokalitetu Pećine - predviđa se izgradnja hotela visoke kategorije za čije potrebe je planirano privezište kapaciteta 50 + 15 vezova.
- Hotel Riviera - planirano je proširenje postojećeg hotela Riviera, kao hotela visoke kategorije, i formiranje nove zone turizma iznad postojećeg hotela. U odnosu na prethodno plansko rješenje izmijenjeno je saobraćajno rješenje i planiran adekvatniji saobraćajni pristup novoj zoni hotela.

- Naseljska struktura Njivice - prihvaćena je zona za gradnju koju je planirao usvojeni DUP "Njivice" uz smanjenje planiranih stambenih kapaciteta.

Zona C - zona naselja Stara Banja

U ovoj zoni se planira regulacija korita rijeke Sutorine. Formira se javno šetalište kojim će biti omogućena dostupnost obale rijeke i mora. Postojeća naseljska struktura se zadržava, uz interpolaciju nekoliko novih objekata nestambene namjene koji su orjentisani ka ušću Sutorine u more.

Nakon što je na sjednici od 01.09.2016. godine Vlada Crne Gore utvrdila Nacrt plana, isti je upućen na Javnu raspravu koja je održana u periodu od 04.10. do 04.11.2016. godine.

U toku je izrada Predloga plana.

### ***Državna studija lokacije "Dio sektora 43 – Luka Budva"***

Obrađivač plana: CAU – Podgorica, BusinessArt - Podgorica

DSL se radi za dio sektora 43 koji je u zahvatu Prostornog plana područja posebne namjene za morsko dobro. Predmetni dio obuhvata kopneni pojas od jugoistočnih zidina starog grada, vrha gradske luke, bazena i kupališta kod Lučke kapetanije pa Slovenskom ulicom dalje, sve do granica DSL za dijelove sektora 43 i 45.

Predmetni prostor posjeduje potencijal za rekonstrukciju, prilagođavanje i prenamjenu nekoliko postojećih objekata i zona u njihovom neposrednom okruženju, kako bi mogli zadovoljiti turističke potrebe i potencijale ovako prestižne lokacije kao što je Budvanska obala u neposrednom kontaktu sa Starim gradom. Ovdje se prije svega misli na mikrolokacije koje gravitiraju objektima Lučke kapetanije, Jugoslovenskog riječnog brodarstva, otvorenog bazena ili lokaciji nekadašnje autobuske stanice. Osim osavremenjavanja i aktiviranja potencijala lokacije prethodno pomenutih obuhvat ove DSL zahtijeva i posebno pažljiv i sadržajan tretman javnih prostora i komunikacija, kako onih neposredno uz more i tako i onih koja su djelimično u zaleđu.

Posebno značajan dio obuhvata jeste i akvatorijum gradske luke gdje se očekuju intervencije na osavremenjivanju i proširenju kapaciteta ovog prostora. Sve intervencije u ovoj zoni trebaju biti bazirane na prethodno urađenim Studijama i modelskim analizama Budvanskog akvatorijuma. To podrazumijeva dimenzionisanje budućih intervencija na vodi na način koji neće devalvirati, već naprotiv unaprijediti, kvalitet i potencijal sadržaja u zaleđu, održivost plaža Slovenske obale i karakter Starog grada kao spomenika kulture prve kategorije. Kod koncipiranja akvatorijuma i njihovih sadržaja potrebno je posebnu pažnju posvetiti obezbijedenju adekvatnog kapaciteta za vezivanje barki i ribarica kao tzv. komunalnih vezova javno dostupnih. Potrebno je sagledati potencijale gradske luke u cilju njenog značajnijeg aktiviranja u pravcu savremenog nautičkog turizma sa najvećim standardima.

Planska opredjeljenja će se temeljiti i na studijama: modelskog ispitivanja akvatorijuma budvanskog zaliva, kulturne baštine i predjela koje će predstavljati značajnu saznavnu osnovu za izradu ovog planskog dokumenta.

U toku je izrada Nacrta plana.

### ***Državna studija lokacije "Dio sektora 22" - Seljanovo***

Obrađivač plana: CAU - Podgorica

DSL se radi za dio sektora 22, odnosno naseljsku strukturu Seljanovo i izgrađenu obalu, koji su u zahvatu PPPPN MD.

Površina zahvata plana je cca 2,87 ha na kopnu i 7,81 ha na moru (ukupna površina zahvata plana 10,68 ha).

Zahvat plana možemo podijeliti na zonu javnih površina, gdje se prije svega planira uređenje javnog šetališta uz more, uređenje javnih kupališta i centralnih sadržaja kao što je Jedriličarski klub, i zonu privatnih površina gdje se planira zadržavanje postojećih stambenih objekata, uz mogućnost ograničene dogradnje, i zaštita autohtonog zelenila.

Za zonu šetališta je rađen idejni projekat rekonstrukcije rive „Seljanovo“ (2011-2012. godina) financiran od strane Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom. Dužina obale koja je obuhvaćena idejnim projektom je oko 500 m. Ovim planskim dokumentom prihvaćen je idejni projekat šetališta uz izmjenu i dopunu koja je nastala kao rezultat participacije javnosti u postupku ankete.

Za ostatak šetališta, koje je u zahvatu premetne DSL, planira se uređenje u skladu sa detaljima i smjericama koje su propisane u idejnom projektu - rekonstrukcije rive „Seljanovo“. Obezbijeđen je nesmetan pristup obali i očuvan javni karakter morskog dobra u opštoj upotrebi.

Lokacija „Ponta Seljnovo“ je i prethodnom planskom dokumentacijom bila namijenjena za stanovanje malih gustina. Veliki broj zatečenih objekata je izgrađen u skladu sa urbanističkim uslovima iz DUP-a Lastva-Sejanovo-Tivat-Gardiošnica. Ovim planskim dokumentom prihvaćen je osnovni koncept propisani prethodnim detaljnim urbanističkim planom.

Nakon što je na sjednici od 28.07.2016. godine Vlada Crne Gore utvrdila Nacrt plana, isti je upućen na Javnu raspravu koja je održana u periodu od 05.09. do 05.10.2016. godine.

Vlada Crne Gore je na sjednici održanoj 13.04.2017.godine donijela Odluku o donošenju Državne studije lokacije "Dio sektora 22" Tivat.

### ***Državna studija lokacije "Sektor 20 i sektor 21"- Lepetani***

Obrađivač plana: RZUP - Podgorica

DSL se radi za sektor 20 i sektor 21, odnosno za kompleks koji obuhvata neizgrađenu – stjenovitu obalu, naseljsku strukturu, izgrađenu obalu „lungo mare“ u Lepetanima i trajektno pristanište, koji je u zahvatu Prostornog plana područja posebne namjene za morsko dobro.

Izrada DSL podrazumijeva planiranje površina za stambene, turističke, poslovne i javne sadržaje, rješavanje saobraćajnih problema i očuvanje autentičnog pejzaža stjenovite obale. Izradom predmetne DSL omogućena je planska obrada prostora u dijelu:

"Sektor 20" – *Crkva Gospe od Andjela - Lepetane - Opatovo*

"Sektor 21" - *Opatovo - Donja Lastva - potok Seljanovo*

kroz stvaranje preduslova za pokretanje procesa urbanizacije, skladnog, humanog i održivog razvoja.

Osnovni zadatak u dijelu naseljske strukture je sanacija i pažljiva dopuna nedostajućih i potrebnih namjena, osiguranje kvalitetnije infrastrukture, unaprjeđenje i zaštita postojećeg volumena zelenila, stvaranje uslova za dodatne sadržaje, a naročito osiguranje javnog šetališta uz more – *lungo mare*.

Predmetnim DSL-om je osigurano povezivanje saobraćajnim vezama, kolsko pješačkim longitudinalnim vezama, pješačkim mostovima – pasarelama, tačkama stajališta za javni prevoz, javnim pristaništima u moru i plovnom linijom.

U toku je izrada Nacrta plana.

### ***Državna studija lokacije "Sektor 10"- Spila – Risan – Rt Banja***

Obrađivač plana: CAU - Podgorica

DSL se radi za Sektor 10, odnosno priobalni prostor Uvale Sopot, naselja Vitoglav, Risna, Rtca, kao i prostor Rta Banja, koji je u zahvatu Prostornog plana područja posebne namjene za morsko dobro.

Prostor predmetnog plana je podijeljen na tri (3) urbanističke zone:

#### **Zona A - zona rta Rtac**

Formirana je javno dostupna obala kroz definisanje obalnog šetališta (šetnica, ponte, mandrač, sunčališta i sl.), uređenih kupališta i zadržavanje postojećeg vrijednog zelenila. Postojeći objekti u funkciji stanovanja se zadržavaju uz precizne smjernice za dalje korišćenje. Nije planirano proširenje stambene namjene. Planira se zadržavanje postojećeg objekta kulturne baštine, zadužbine Ljubatović sa Crkvom Sv. Dimitrija, koja će uz adekvatnu valorizaciju prihvatiti novu turističku namjenu.

#### **Zona B - zona hotela Teuta**

Planirana je rekonstrukcija i dogradnja postojećeg hotela Teuta u cilju obezbjeđenja većeg standarda hotela, kategorije 5\*. Formirana je javno dostupna obala kroz definisanje obalnog šetališta sa proširenjem, trgovom, u zoni gradskog jezgra kao i marina kapacitirana na način da zadovolji potrebe naselja Risan, hotela Teuta i ostalih turističkih objekata. Nije planirano proširenje stambene namjene.

#### **Zona C - zona naselja Vitoglav**

Formira se javno šetalište kojim će biti omogućena kontinualna dostupnost morske obale. Obalnim šetalištem povezuje se naselje Vitoglav sa centrom Risna. Postojeći objekti u funkciji stanovanja se zadržavaju uz precizne smjernice za dalje korišćenje.

Nije planirano proširenje stambene namjene.

Urađen je Nacrt plana koji će biti upućen na Javnu raspravu nakon dobijanja pozitivnog mišljenja na studiju vizuelnog uticaja na prirodne i ambijentalne vrijednosti kulturno-područja Kotora koji se radi za potrebe ovog plana, a na osnovu mišljenja Ministarstva kulture .

#### ***Izmjene i dopune Državne studije lokacije "Sektor 16"***

Obrađivač plana: MonteCEP – Kotor

Izmjene i dopune DSL se rade za prostor bivše poslovne zgrade Jugooceanije i hotela Fjord, kao i za prostor planiran i za ostale hotelsko-turističke sadržaje i marinu.

Pri formiranju planskog rješenja razmotreni su svi potencijali i ograničenja predmetnog prostora kao i stečene uslovljenosti iz strateških i planskih dokumenata višeg reda kao i Studije zaštite kulturnih dobara za potrebe izmjena i dopuna ovog Plana.

U skladu sa tim definisan je koncept planskog rješenja a kojim su predviđene slijedeće namjene, sadržaji i intervencije u prostoru:

Izgradnja turističkih kapaciteta predviđena je kroz izgradnju dva hotelska kompleksa:

a) Rekonstrukcija postojećeg poslovnog objekta »Jugooceanija« u hotelske sadržaje uz moguću gradnju prizemnog objekta za prateće i dodatne sadržaje.

b) Izgradnja novog hotela najviše kategorije predviđena je na lokaciji starog hotela »Fjord«.

Izgradnja marine planirana je na neizgrađenom zemljištu u središnjem i zapadnom dijelu Plana. Kompleks nove marine sa 150 vezova sastoji se od vodenog i kopnenog dijela. Provjerom je ustanovljeno, da položaj marine ne utice na sigurnost i bezbjednost luke Kotor, odnosno uplovljavanje kruzera.

Očuvanje postojeće stambene izgradnje - postojeći individualni stambeni objekti - vile uz Njegoševu ulicu koji su reprezent građanske arhitekture sa početka prošlog vijeka predviđeni su za očuvanje. Ukupna površina stanovanja malih gustina je oko 0,5 ha.

Uređenje obale – planom je predviđena izgradnja uređenog šetališta – lungo mare duž čitave obale u ukupnoj dužini od oko 700 m, čime se ona nadovezuje se na Kotorsku rivu i ostvaruje kontinuitet obalnog šetališta od Dobrote.

Regulisanje bujičnih potoka i sanacija terena za izgradnju Planom je predviđeno regulisanje korita brojnih bujičnih potoka koji se na ovom prostoru ulivaju u more.

Urađen je Nacrt plana. Nakon dobijanja mišljenja nadležnih institucija, Nacrt će biti upućen Vladi na utvrđivanje.

## **Državna studija lokacije "Dio sektora 50"**

Obrađivač plana: CAU - Podgorica

Područje za koje se izrađuje DSL „Dio sektora 50“ pripada opštini Budva i nalazi se uz granicu opštine Budva sa opštinom Bar. Lokacija je u obuhvatu Prostornog plana područja posebne namjene za morsko dobro i zahvata prostor uvale Stolac i rta Stolac.

Površina zahvata plana je 7,75 ha na kopnu i 9,80 ha na moru (ukupna površina zahvata plana 17,55 ha).

Zahvat plana možemo podijeliti na zonu kupališta koja čine uređena hotelska kupališta i prirodna kupališta i na zonu neizgrađene obale autentičnog pejzaža, koji se kao takav zadržava i čuva ovim planskim dokumentom. Akcenat se stavlja na očuvanje prirodnog ambijenta, a dostupnost i nesmetan pristup ovom prostoru će obogatiti ponudu ekskluzivnog turizma planiranog u zaleđu.

Prostornim rješenjem osigurava se dostupnost obale svim građanima kroz planirane pješačke staze i vidikovce, dok kolski pristup, zbog izrazito nepristupačnog terena, nije omogućen.

Ovim Planom se dozvoljava postavljanje samo sezonskih objekata, a sve u cilju dopune sadržaja na prostoru obale i upotpunjavanja turističke ponude. Ovo podrazumijeva postavljanje sezonskih (montažnih) objekata i ljetnjih bašti uz njih, a koji su prvenstveno namijenjeni ugostiteljskim sadržajima.

Prilikom definisanja planiranih lokacija i uređenja plaža osnovni koncept je bio da se gore navedni sadržaji rasporede na što većoj udaljenosti od mora kako bi se sačuvala osnovna namjena prostora, a to je plaža kao prostor za boravak i odmor turista pored mora.

U toku je izrada Nacrta plana.

*Tabela - Državne studije lokacija u morskom dobru, čija je izrada u toku*

Naziv plana	Obrađivač	Odluka o izradi	Ugovorena vrijednost (€)	Zahvat	Status realizacije
Državna studija lokacije "Sektor 1" -Rt Kobilica - Njivice - ušće Sutorine	CAU	"Službeni list CG", broj 53/14	11.900	155,86 ha	U toku je izrada Predloga plana
Državna studija lokacije "Dio sektora 43 – Luka Budva"	CAU i BusinessArt	"Službeni list CG", broj 47/14	64.700	22 ha	U toku je izrada Nacrta plana
Državna studija lokacije "Dio sektora 22" Tivat	CAU	"Službeni list CG", broj 33/13	5.000	10,68 ha	Vlada Crne Gore je na sjednici održanoj 13.04.2017.godine donijela Odluku o donošenju DSL
Državna studija lokacije " Sektor 20 i Sektor 21" - Lepetani	RZUP	"Službeni list CG", broj 33/13	3.570	7,3 ha	U toku je izrada Nacrta plana
Državna studija lokacije "Sektor 10" - Spila – Risan – Rt Banja	CAU	"Službeni list CG", broj 33/15	35.000	59,75 ha	Urađen je Nacrt plana

Izmjene i dopune Državne studije lokacije "Sektor 16"	MonteCEP	"Službeni list CG", broj 33/15	34.510	12,6 ha	Urađen je Nacrt plana
Državna studija lokacije "Dio sektora 50"	CAU	"Službeni list CG", broj 10/16	4.500	17,55 ha	U toku je izrada Nacrta plana

### c) Lokalni planski dokumenti koje donosi Vlada Crne Gore

Saglasno zakonu, a prema sporazumu potpisanom sa lokalnom samoupravom, u toku je izrada jednog lokalnog planskog dokumenta.

*Tabela - Lokalni planski dokument koji donosi Vlada Crne Gore*

Naziv plana	Obrađivač	Odluka o izradi	Ugovorena vrijednost	Zahvat	Status realizacije
Lokalna studija lokacije "Dubovica I"	CAU	"Službeni list CG" broj 50/09	24.000	23,5 ha	Urađen je Predlog plana

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

Obrađivač plana: CAU – Podgorica

Površina zahvata: 23,5 ha.

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

Urađen je Predlog plana sa čijim se usvajanjem čeka do izrade Predloga kontaktnog UP-a Dubovica u Opštini Bar i kontaktne DSL Sektor 50, budući da predstavljaju prostornu i funkcionalnu cjelinu .

#### **b) Potrebna sredstva u 2017.g. za planska dokumenata čija je izrada u toku**

Naziv planskog dokumenta	Ugovorena cijena	Realizovana sredstva	Sredstva potrebna za realizaciju u 2017.g
PPPN za Obalno područje Crne Gore	1.395.777,00	1.256.199,30	139.577,70
DPP za prostor višenamjenske akumulacije na rijeci Komarnici	170.000,00	161.500,00	8.500,00
SPU za DPP za prostor višenamjenske akumulacije na rijeci Komarnici	49.200,00	46.740,00	2.460,00
DPP za Jadransko – jonski autoput	275.000,00	261.250,00	13.750,00
PPPN NP Prokletije	319.515,00	191.709,00	127.806,00
SPU za PPPN NP Prokletije	24.900,00	12.450,00	12.450,00
PPPN NP Skadarsko jezero	314.160,00	125.664,00	188.496,00
SPU za PPPN NP Skadarsko jezero	45.000,00		45.000,00
SZKD za PPPN NP Skadarsko jezero	30.000,00		30.000,00
DSL "Dio sektora 43" – Luka Budva	64.700,00	32.350,00	32.350,00

SPU za DSL "Dio sektora 43" – Luka Budva	14.800,00		14.800,00
DSL „Sektor 1“ – Rt Kobila-Njivice-ušće Sutorine	11.900,00	5.950,00	5.950,00
SPU za DSL „Sektor 1“ – Rt Kobila-Njivice-ušće Sutorine	9.800,00	4.900,00	4.900,00
DSL „Sektor 20 i sektor 21”	3.570,00	1785,00	1785,00
SPU za DSL „Sektor 20 i sektor 21”	2.397,85		2.397,85
SZKD za DSL „Sektor 20 i sektor 21”	3.332,00		3.332,00
DSL „Dio sektora 22”	5.000,00	2.500,00	2.500,00
SPU za DSL „Dio sektora 22”	2.400,00	1.200,00	1.200,00
Izmjene i dopune DSL Sektor 16	34.510,00	17.255,00	17.255,00
DSL Sektor 10	35.000,00	17.500,00	17.500,00
SPU za DSL Sektor 10	3.990,00		3.990,00
LSL "Dubovica I"	24.000,00	19.200,00	4.800,00
DSL »Sektor 50«	4.500,00		4.500,00
<b>UKUPNO</b>	<b>2.843.451,85</b>	<b>2.158.152,30</b>	<b>685.299,55</b>

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

Planira se izrada baznih studija za potrebe Prostornog plana Crne Gore kako bi se stekle pretpostavke za započinjanje izrade novog Prostornog plana Crne Gore, kao i drugih planskih dokumenata za koje je nadležna država.

Takođe, predviđeno je pristupanje izradi izmjena i dopuna prostorno planske dokumentacije po skraćenom postupku, određivanju lokacije za objekte od opšteg interesa u skladu s namjenom prostora šire teritorijalne cjeline i izrada konkursa u skladu sa članovima 30 i 60a Zakona o uređenju prostora i izgradnji.

Ukupna procijenjena vrijednost za nove planske dokumente u 2017. godini je 269.700,45 €.

Procijenjena vrijednost za izradu konkursa u 2017. godini je 120.000,00 €.

## **II. PLAN PRIVATIZACIJE I POKRIVENOST PLANSKIM DOKUMENTIMA**

Nastaviće se sprovođenje objavljenih tendera za sledeće lokalitete:

2	Vojno odmaralište "Mediteran"- Žabljak	Detaljna razrada u okviru Prostornog plana posebne namjene za Durmitorsko područje
3	Lokalitet "Donja Arza" opština Herceg Novi	U zahvatu Državne studije lokacije Sektor 32.
4	Turistička valorizacija lokaliteta Vranjina – Eco lodge	U zahvatu Državne studije lokacije Vranjina sa Lesendrom.
5	Bjelasica- Komovi (Kolašin 1600)	Detaljna razrada u okviru PPPN

		Bjelasica i Komovi.
6.	Lokalitet Buljarica, opštine Bar i Budva	Predmetni lokalitet nalazi se u zahvatu Nacrta PPPN OP, još uvijek ne postoji detaljna planska razrada

### Plan privatizacije za 2017. godinu:

Br	Plan privatizacije 2017. godine – planirano sprovođenje procedure javnog tendera za prodaju odnosno valorizaciju turističkih lokaliteta / društava	Pokrivenost planskim dokumentima
1	Vojno odmaralište "Mediteran"- Žabljak	Pokriveno planskom dokumentacijom. Detaljna razrada u okviru Prostornog plana posebne namjene za Durmitorsko područje
2	Lokalitet "Donja Arza" opština Herceg Novi	Pokriveno planskom dokumentacijom. U zahvatu Državne studije lokacije Sektor 34
3	Turistički kompleks Ecolodge, Vranjina, Podgorica	Pokriveno planskom dokumentacijom. U zahvatu Državne studije lokacije Vranjina sa Lesendrom.
4	Turistička valorizacija lokaliteta obuhvaćenih PPPN "Bjelasica i Komovi" – Kolašin 1600, Kolašin	Pokriveno planskom dokumentacijom. Detaljna razrada u okviru PPPN Bjelasica i Komovi.
5	Lokalitet "Buljarica", opštine Bar i Budva	Predmetni lokalitet nalazi se u zahvatu Nacrta PPPN OP, još uvijek ne postoji detaljna planska razrada
6	Velika plaža	<p>PPPN Morsko dobro, sa generalnim konceptom za Veliku plažu – za postojeću hotelsku grupaciju urađena je DSL, za ostali dio potrebno donijeti DSL;</p> <p>Oblast Velike plaže pokriva oko 1.450 ha. Od toga su 400ha turističke grupacije, a 30ha je određeno za komunikacije. Uređeni prostor za rekreaciju pokriva oko 120ha, a zona plaža i dina oko 280ha. Preostalih 620 ha je planirano kao slobodni prostor - netaknuta priroda (zaštićena oblast). Planirani kapaciteti po modulima su slijedeći:</p> <p>I modul = 47 ha (4.000 ležaja)            II modul = 71 ha (6.000 ležaja)            III modul = 76 ha (6.000 ležaja)            IV modul = 79 ha (5.500 ležaja)            V modul = 87 ha (5.5000 ležaja)            VI modul = 20 ha (2.000 ležaja)</p> <p>Za postojeću hotelsku grupaciju urađena je Državna studija lokacije «Dio sektora 66» za ostali dio potrebno donijeti DSL. Postojećem studijom lokacije predviđena je</p>

		izgradnja, odnosno rekonstrukcija postojećih hotelskih kapaciteta, i to: H1 42,437.16 – 686 korisnika H2 74,852.79 – 1193 korisnika H3 56,731.85 – 461 korisnika H3 33,522.49 – 273 korisnika H3 39,584.02 – 322 korisnika Investiciona ulaganja u zonu za izgradnju objekata hotela (H1,H2 i H3) – 247,2 mil. €. Izgradnja hotela maksimalne spatnosti P+10, maksimalne BGP= 247.128 m <sup>2</sup> .
7	Ada Bojana	Urađen je generalni koncept, potrebna izrada DSL-a.
8	Lokalitet koji se nalazi između Njivica i ušća Sutorine	Pokriveno planskom dokumentacijom. Urađena Detaljna razrada lokaliteta između Njivica i ušća Sutorine u okviru Prostornog plana područja posebne namjene za morsko dobro. U toku je izrada DSL sektora 1 u okviru PPPNMD.
9	Vojno - turistički kompleks "Bigovo" - Trašte, Kotor	Pokriveno planskom dokumentacijom. Nalazi se u okviru DSL Bigovo i LSLTrašte.
10	Lokalitet u okviru Državne studije lokacije „Sektor 16“, predviđen za nautičko-turistički kompleks	Pokriveno planskom dokumentacijom. U toku je izrada Izmjena i dopuna DSL Sektora 16.
11	Uvala Masline- „Utjeha“ za rt Odrač, Bar	Pokriveno planskom dokumentacijom. Urađena Detaljna razrada lokaliteta Uvala Masline „Utjeha“ u okviru PPPNMD.
12	Vojno - turistički kompleks "Ostrvo cvijeća" i zemljište "Prevlaka" - Tivat	Pokriveno planskom dokumentacijom. Usvojena Državna studija lokacije. Ovim planskim dokumentom za lokalitet Ostrvo cvijeća je planirano rušenje postojećih objekata i nov koncept uređenja u više zasebnih urbanističko arhitektonskih cjelina, povezanih sistemom zelenih površina. Planiran je: -Hotel ukupne BRGP 3684m <sup>2</sup> , spratnosti P do P+2 i br. ležajeva 37; - Turističko naselje ukupne BRGP 7415 m <sup>2</sup> , spratnosti P do P+1 i brojem ležajeva 93; - Obalni pojas Pristup do pojedinih objekata na samom ostrvu predviđen je vozilima na električni pogon, a parkiranje za posjetioce i goste je previđeno na postojećem parkingu na kopnu. U uvali Brdišta predviđa se: - Hotel ukupne BRGP 9250m <sup>2</sup> , spratnosti P do P+2 i br. ležajeva 93; - Park šuma
13	Kasarna "Gornji Klinci" - Herceg Novi	Pokriveno planskom dokumentacijom. Lokalitet obuhvaćen DSL Rose, kojom je planirana izgradnja centralnog hotela turističkog naselja Luštica, a koji je lociran na mjestu bivše kasarne, na urbanističkoj parceli UP5.1, koja zahvata dijelove katastarskih parcela 1545, 1546 i 1563/2 KO Rose; površina parcele – 22 956 m <sup>2</sup> , kapaciteta 250 soba, broj kreveta 550, kategorije hotela (kao i celog Turistickog naselja) "5 zvjezdica"; lokalitet se nalazi u zoni morskog dobra.

14	Skladište "Morinj"- Kotor	Dio katastarskih parcela je u zahvatu DUP-a Morinj (katastarska parcela 2027/2 – namjena ove parcele je slobodne zelene površine) 1192/2 – namjena ove parcele je saobraćajna površina
15	Skladište "Dobre vode" - Bar	Namjena po GUP-u – stanovanje manje gustine.
16	Skladište "Kopita" - Kolašin	Pokriveno planskom dokumentacijom. Nalazi se u zahvatu DUP-a "Breza", Namjena – hotelski kompleks 2 urbanističke parcele, Pod objektima 2717.82 m <sup>2</sup> Max BRGP 10 871.30 m <sup>2</sup> Max spratnost P+3+Pk
17	Motel Šas sa Vladimir ekonomijom – Ulcinj	Urađen PUP Ulcinj kojim su date preporuke za izradu LSL.
18	Skijalište "Savin kuk" Žabljak	Pokriveno planskom dokumentacijom. Detaljna razrada u okviru Prostornog plana posebne namjene za Durmitorsko područje.
19	Lokalitet "Kabala for" opština Herceg Novi	Pokriveno planskom dokumentacijom. U zahvatu DSL Sektor 32.
20	Bjelasica- Komovi (Cmiljača)	Pokriveno planskom dokumentacijom. Detaljna razrada u okviru PPPN Bjelasica i Komovi.
21	Turistička valorizacija lokacije Kraljičina plaža (Dubovica I)	Za navedenu lokaciju u izradi su tri planska dokumenta i raspis konkursa za marinu: LSL Dubovica-Budva je urađena za dio teritorije koji pripada opštini Budva. UP Dubovica Bar je u finalnoj fazi izrade i usvajanja u SO Bar. Odlučeno je da se pristupi izradi Državne studije lokacije "Dio sektora 50", odnosno priobalni prostor uvale Stolac i rta Stolac, koji je u zahvatu Prostornog plana područja posebne namjene za morsko dobro.
22	Dobra luka Herceg Novi	U toku godine će biti izvršena analiza lokacije i dat predlog valorizacije.
23	Turistička valorizacija lokacije u okviru nepokretnog kulturnog dobra "Kulturno istorijske cjeline Virpazar", Bar	Pokriveno planskom dokumentacijom. Lokacija se nalazi u zahvatu Državne studije lokacije „Virpazar"
24	Projekat Auberge Resort Montenegro, Luštica, Herceg Novi	Ne postoji urađena planska dokumentacija.
25	Projekat MONTEPRANZO AD, Tivat	Pokriveno planskom dokumentacijom. Područje je u obuhvatu DUP Golf ekonomija.
26	Projekat izgradnje adrenalinskog parka Vrmac, Kotor	Ne postoji urađena planska dokumentacija.

### III. DINAMIKA UREĐENJA PROSTORA

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

#### **IV. IZVORI FINANSIRANJA**

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

Ovaj program objaviće se u “Službenom listu Crne Gore”.

**Vlada Crne Gore**

Broj : 07-1381  
Podgorica, 27. aprila 2017. godine

Predsjednik,  
**Duško Marković**