

# IZVJEŠTAJ

## o stanju uređenja prostora Prijestonice Cetinje za 2014. godinu



### *I. UVOD*

Pravni osnov za izradu izvještaja o stanju uređenja prostora za 2014. godinu, sadržan je u članu 15 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), kojim je propisana obaveza organa lokalne uprave da Skupštini lokalne samouprave jednom godišnje podnese izvještaj o stanju uređenja prostora. Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine, kao nadležni organ, saglasno navedenom članu, podnosi izvještaj o stanju uređenja prostora za 2014. godinu.

Izvještaj o stanju uređenja prostora, shodno članu 15 stav 2 Zakona sadrži: analizu sprovođenja planskih dokumenata; ocjenu sprovedenih mjera i njihov uticaj na upravljanje prostorom; ocjenu zaštite prostora; podatke o izgrađenim objektima uključujući i objekte koji su izgrađeni suprotno zakonu; ocjenu o iskazanim potrebama korisnika prostora, kao i druge elemente od važnosti za prostor za koji se izvještaj izrađuje.

Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata se definiše praćenje stanja u prostoru (monitoring), utvrđivanje namjene, uslova i načina korišćenja prostora kroz izradu i donošenje planskih dokumenata, sprovođenje planskih dokumenata, kojima se određuje organizacija, korišćenje i namjena prostora.

Shodno Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata, izrada izvještaja o stanju uređenja prostora je samo faza koja prethodi izradi i donošenju programa uređenja prostora, odnosno donošenju i realizaciji planskih dokumenata.

## ***II. ANALIZA SPROVOĐENJA PLANSKIH DOKUMENATA***

### **1. Prostorno planska i Urbanistička dokumentacija Prijestonice Cetinje**

#### **DRŽAVNI PLANSKI DOKUMENTI**

Prostorni plan Republike Crne Gore		(„Sl.list CG“, br. 24/08)
------------------------------------	--	---------------------------

## DRŽAVNI PLANSKI DOKUMENTI POVJERENI NA SPROVOĐENJE

Prostorni plan područja posebne namjene Nacionalni park „Skadarsko jezero“ (13,2 % teritorije)	Teritorija Cetinja 56.000 ha	(„Sl.list RCG“, br. 46/01)	RZUP Podgorica
Prostorni plan područja posebne namjene Nacionalnog parka „Lovćen“	Teritorija Cetinja 5.650 ha	(„Sl.list CG“, br. 34/14)	MONTECEP Kotor
Studija lokacije za područje „Žabljak Crnojevića“	72 ha	(„Sl.list CG“, br.77/10)	Urban studio d.o.o. - Podgorica

## LOKALNI PLANSKI DOKUMENTI - PRIJESTONICA CETINJE

	Površina	Godina donošenja	Obrađivač Plana
Prostorno urbanistički plan Prijestonice Cetinje sa Strateškom procjenom uticaja na životnu sredinu: - Generalna urbanistička razrada Cetinja - Generalna urbanistička razrada Njeguša - Generalna urbanistička razrada Rijeke Crnojevića	910 km <sup>2</sup>  660 ha 318 ha 89 ha	(„Sl.list CG-o.p.“, br. 12/14)	MONTECEP d.s.d. Kotor
Detaljni urbanistički plan - Urbanistički projekat „Istorijsko jezgro“ Cetinje	69 ha	(„Sl.list RCG-o.p.“, br. 7/90)	RZUP Podgorica
Izmjene i dopune DUP-a „Aerodrom (zona B)“ Cetinje	48 ha	(„Sl.list CG-o.p.“, br.18/12)	ARHIEND d.o.o. Podgorica
DUP „Donji Kraj (Zona E)“	59,5 ha	(„Sl.list CG-o.p.“, br.18/12)	Urbanprojekt Čačak
DUP „Gruda - Donje Polje (Zona D)“	112,58 ha	(„Sl.list CG-o.p.“, br.18/12)	Urbanprojekt Čačak
Izmjene i dopune DUP-a „Bogdanov kraj (Zona C)“	52,5ha	(„Sl.list CG-o.p.“, br. 26/13)	Urbanprojekt Čačak
Detaljni urbanistički plan „Industrijska zona (Zona I, Podzona I2)“	10 ha	(„Sl.list CG-o.p.“, br. 26/13)	Urban projekt Čačak
Detaljni urbanistički plan „Zona sporta“, zahvat u okviru Istorijskog jezgra (Zona A-2)	8,3 ha	(„Sl.list CG-o.p.“, br. 29/13)	Studio A.C Cetinje
Detaljni urbanistički plan „Bajice – Osoje“ Cetinje (Zona G, podzona G3)	20,20 ha	(„Sl.list RCG-o.p.“,br.14/90)	RZUP Podgorica

UP „Stari Obod“ Cetinje	3,61 ha	(„Sl.list CG-o.p.“, br.10/11)	Struktura d.o.o. Podgorica
Izmjene i dopune DUP-UP „Istorijsko jezgro“ Cetinje, dio zone A1-zona gradskog jezgra	2,36 ha	(„Sl.list CG-o.p.“, br.29/12)	INKOPLAN d.o.o. -Podgorica
Urbanistički projekat „Istorijskog jezgra“ Rijeke Crnojevića	45,50 ha	(„Sl.list RCG-o.p.“,br.13/94)	RZUP Podgorica
DUP „Više Palaca” Rijeke Crnojevića sa Strateškom procjenom uticaja na životnu sredinu	3,24 ha	(“Sl.list CG-o.p.“, br. 24/10)	STRUKTURA d.o.o. – Podgorica
LSL “Jankovića Krš”	1,44 ha	(„Sl.list CG-o.p.“, br.18/12)	BusinessArt Podgorica
LSL „Benzinska stanica sa pratećim sadržajima i poslovno turističkim kompleksom u Dobrskoj Župi“	1,24 ha	(„Sl.list CG-o.p.“, br.16/08)	„Montplan“ Podgorica
LSL “Žanjev Do” sa Strateškom procjenom uticaja na životnu sredinu	0,97 ha	(„Sl.list CG-o.p.“, br.33/11)	ARHIS Group d.o.o. - Budva
Lokalna studija lokacije „Rvaši“	17,12 ha	(„Sl.list CG-o.p.“, br. 26/13)	Adria invest d.o.o Budva
Lokalna studija lokacije „Poda“ sa Strateškom procjenom uticaja na životnu sredinu	15 ha	(„Sl.list CG-o.p.“, br. 19/13)	Struktura d.o.o Podgorica
Elaborat privremenih objekata Prijestonice Cetinje		(„Sl.list CG-o.p.“, br.21/11)	Sekret.za plan. i uređ.prostora i zaštitu životne sredine

Prostorno planska i urbanistička dokumentacija Prijestonice Cetinje u izradi i donošenju:

- Izrada DUP-a „Zagrablje (zona H, podzona H2)“- Nacrt plana
- Izrada DUP-a „Crna Greda (Zona F)“ sa Strateškom procjenom uticaja na životnu sredinu (SPU) - Nacrt plana
- Izrada DUP-a „Humci“- u pripremi izrada Predloga plana
- Izrada DUP-a „Bajice“- u pripremi izrada Predloga plana
- Izmjene i dopune DUP-a – UP-a „Istorijsko jezgro“ Cetinje sa Strateškom procjenom uticaja na životnu sredinu – u pripremi izrada Predloga plana
- Izrada LSL „Konak 1“ sa SPU- Nacrt plana

- Izrada LSL „Konak 2“ sa SPU- Nacrt plana
- Izrada LSL „Konak 3“ sa SPU- Nacrt plana
- Izrada LSL „Konak 4“ sa SPU- Nacrt plana
- Izrada LSL „Čisto Polje“ sa Strateškom procjenom uticaja na životnu sredinu – donijeta Odluka o izradi
- Izrada LSL „Drušići 1“ sa SPU – donijeta Odluka o izradi

## **POKRIVENOST TERITORIJE PLANSKIM DOKUMENTIMA**

### **Prostorno urbanistički plan Prijestonice Cetinje**

Prostorno urbanistički plan Prijestonice Cetinje (PUP), je plan najvećeg reda Lokalne samouprave, kojim se utvrđuje dugoročna strategija razvoja grada, dugoročna politika urbanizacije gradskog i prigradskog područja, kao i koncepcija i planska rješenja za organizaciju, izgradnju, uređivanje i korišćenje prostora. PUP Cetinja obuhvata cjelokupnu teritoriju Prijestonice Cetinje, ukupne površine 910 km<sup>2</sup>. Prostorno urbanistički plan Prijestonice Cetinje je objedinio zahvat Prostornog plana Opštine Cetinja (PPO) i Generalnog urbanističkog plana Cetinja (GUP). Ono što nije posjedovao GUP Cetinja i Prostorni plan Cetinja, a to su bile smjernice, odnosno opšti i posebni uslovi za gradnju objekata koji nijesu bili obuhvaćeni detaljnim planovima, već se za iste davala mogućnost obnove starih kućišta u postojećim gabaritima, sadrži Prostorno urbanistički plan Prijestonice Cetinje. PUP-om Cetinja kroz generalnu urbanističku razradu su obrađeni Cetinje, Njeguši i Rijeka Crnojevića. Za ostali prostor Opštine Cetinje, ostavljena je mogućnost direktne primjene ovog Plana kroz rekonstrukciju postojećih ili izgradnju novih objekata u okviru građevinskih reona, kao i za slučaj gradnje manjih turističkih objekata i proizvodnih pogona. Planska pretpostavka je i to da će u narednom periodu postojati potreba za izgradnjom turističkih kapaciteta i proizvodnih objekata. Planom je data mogućnost i izrade lokalnih studija lokacije, za turističke kapacitete i proizvodne pogone po opštim uslovima uređenja i građenja. Plan važi do 2020 godine, sa smjernicama za postplanski period do 2025. godine.

#### *- Generalna urbanistička razrada Cetinja -*

Zahvat Generalne urbanističke razrade Cetinja obuhvata najveći dio područja koje je tretirano GUP-om Cetinja, koji je prestao da važi. Površina GUP-a Cetinja iznosila je oko 1.578 ha (što čini 1,7 % teritorije Opštine Cetinje), dok je zahvat GUR-a Cetinja sveden na površinu od oko 660ha (prostor predviđen za Detaljnu razradu). GUR-om je definisana namjena površina gradskog područja Cetinja. Za svaku od namjena Plan daje opšta pravila, uslove uređenja površina, kao i pravila i parametre izgradnje objekata u zonama predviđenim za tu namjenu. Prilikom izrade novih detaljnih urbanističkih planova i urbanističkih projekata, odnosno pri izradi Izmjena i dopuna planova koji su na snazi, moraju se poštovati namjena površina i svi drugi uslovi i kapaciteti izgradnje koji su dati u generalnom urbanističkom rješenju Cetinja.

U obuhvatu GUR-a Cetinja planirana je obavezna izrada novih DUP-ova, kao i zona u kojima će se graditi bez prethodne izrade planova nižeg reda, a to su: biznis zona 1-prostor kompleksa „MACCOC“ i kompleks rezidencijalnog stanovanja „Zeleni dvor“ u Bajicama.

#### *- Generalna urbanistička razrada Njeguša -*

Generalna urbanistička razrada za ruralno naselje Njeguši u svom obuhvatu sadrži dio područja koji je bio tretiran Planom uređenja naselja Njeguši. Obuhvat GUR-a Njeguša iznosi 318ha, što čini 2,83% teritorije opštine Cetinje. Na ovom prostoru organizovano je šest ruralnih cjelina i to Vrba,

Njeguši, Kopito, Erakovići, Raičevići (u čijem sastavu je Velji do) i Dugi do. Opšti ciljevi razvoja područja u obuhvatu GUR-a Njeguša su razvoj naselja kao kulturno-turističkog centra zaštitne zone NP Lovćen, stvaranje ekonomske baze razvoja naselja, unaprijeđenje kvaliteta života stanovnika i unaprijeđenje uslova životne sredine i uvođenje principa održivog razvoja u sve aspekte funkcionisanja naselja. Kroz tekstualni dio plana GUR-a Njeguši definisana su opšta pravila i uslovi za stambenu izgradnju, industriju i proizvodnju, turizam, društvene djelatnosti, rekreaciju i sport i dr. Ovim planom se zadržavaju svi postojeći, tj. zatečeni objekti, bez obzira na njihov legalitet i kapacitet koji se nalaze u zonama planiranim za izgradnju, i u skladu sa planiranom namjenom – stanovanje. S obzirom da na predmetnom prostoru nema objekata koji se nalaze na koridorima saobraćajnica, to ovim Planom rušenje nije planirano.

- *Generalna urbanistička razrada Rijeke Crnojevića* -

Generalna urbanistička razrada za urbano naselje Rijeke Crnojevića u svom obuhvatu sadrži dio područja koje je bilo tretirano I fazom - Sintezni plan uređenja područja Rijeke Crnojevića (decembar 1993.) i II fazom - Urbanistički projekat Rijeke Crnojevića (decembar 1993.). Obuhvat GUR-a Rijeke Crnojevića iznosi 89ha, što čini 0,96% teritorije opštine i dio je teritorije mjesne zajednice Rijeka Crnojevića. Po GUR-u Rijeke Crnojevića scenario razvoja predviđa povećanje kapaciteta u turističkom smještaju, povećanje kvaliteta turističke ponude, privredni razvoj, ali sa kontrolisanom i usmjeravanom izgradnjom manjeg obima. Kao opšti ciljevi razvoja područja koje se nalazi u obuhvatu GUR-a Rijeke Crnojevića predviđeni su razvoj naselja kao kulturno-turističkog centra NP Skadarsko jezero i Riječke nahije, stvaranje ekonomske baze razvoja naselja, unaprijeđenje kvaliteta života stanovnika i unaprijeđenje uslova životne sredine i uvođenje principa održivog razvoja u sve aspekte funkcionisanja naselja.

**DUP-UP „Istorijsko jezgro“ Cetinje**

Ovim Planom, sa elementima urbanističkog projekta, predviđena je brza realizacija koncepta revitalizacije, odnosno zaštite postojećeg stanja, sa izmjenama u najmanjoj mogućoj mjeri. Planirane su rekonstrukcije i sanacije i druge intervencije starih objekata i otvaranje unutrašnjih površina bloka, afirmacija pješačkog saobraćaja uz izbacivanje kolskog. U okviru Plana je bilo predviđeno 19 novoplaniranih objekata, a danas su nerealizovani 1 stambeno-poslovni (čiju izgradnju treba preispitati) i poslovni – etnografski muzej – proširenje, individualni stambeni objekat i hotel Lokanda.

Predviđen je rast nivoa opremljenosti inače veoma starog stambenog fonda (45% stanova imalo kupatilo u periodu izrade plana).

Ovo područje nosi vitalne funkcije centra, rekreativne komplekse i zonu stanovanja, ima specifičnu fizionomiju i urbani sklop (funkcija gradskog i specifičnog kulturnog centra).

Planirana sanacija, čišćenje unutrašnjih dvorišta (uklanjanje pomoćnih objekata, dogradnji, garaža i slično) je teško provodljiva. U tim dvorištima su izgrađeni i stambeni objekti.

Stambeni fond je star, skupo je održavanje i adaptacija, nema tehničkih mogućnosti za obezbjeđenje higijenskog minimuma u starim objektima, nizak je standard stanovanja i ima mnogo vlasnika.

Pretvaranje stambenih prostorija u poslovne još je uvećalo problem saobraćaja i parkinga (vozila na pješačkim površinama, Trgu, Njegoševoj ulici). Nema urbanog mobilijara i opreme (javni wc-i, telefonske govornice, parking prostor). Predviđeni prodori u blokove kuća, koji su planirani radi obezbeđenja parking mjesta, nijesu realizovani.

*Dio Zone A1* – Usvojene Izmjene i dopune DUP-UP „Istorijsko jezgro“ dio zone A1 – zona gradskog jezgra („Sl. list CG - opštinski propisi“, br. 29/12);

*Zona A2* – Usvojen Detaljni urbanistički plan „Zona sporta“, zahvat u okviru Istorijskog jezgra (Zona - A2) („Sl. list CG – opštinski propisi“, br. 29/13);

*Zona A4* – kompleks starog Oboda (3,0 ha). Usvojen Urbanistički projekat „Stari Obod”. („Sl.list CG – opštinski propisi“, br. 10/11).

U toku je postupak izrade Izmjena i dopuna DUP-UP „Istorijsko jezgro“ Cetinje, koji se nalazi u fazi Predloga plana.

### **Izmjene i dopune DUP-UP Istorijsko jezgro Cetinje – dio zone A1 zona gradskog jezgra**

Prostorni koncept urbanističkog rješenja zahvata proizilazi prvenstveno iz funkcionalnih potreba šire lokacije i njenih kontaktnih zona kako bi se na što efikasniji i jednostavniji način obezbijedilo funkcionisanje gradskog i vangradskog saobraćaja. Time se ujedno doprinosi i zahtjevu formiranja prikladnog objekta autobusnog terminala koji će se naći kao mirujuća tačka u frekventnom prostoru. U tom smislu, pored saobraćajne infrastrukture koja igra ključnu ulogu u formiranju koncepta rješenja, objekat autobuske stanice isto tako predstavlja bitno središte u gradskoj matrici koje svojim arhitektonskim konceptom i oblikovanjem u prostoru predstavlja dio gradske tradicionalne umjetnosti graditeljstva po čemu je grad Cetinje šire poznat.

#### **UP „Stari Obod“**

Ukupna površina zahvata Urbanističkog projekta, sa proširenjem, iznosi 36.168 m<sup>2</sup>. Na zahtjev naručioca plana Prijestonice Cetinje, prostorna organizacija i oblikovanje objekata kompleksa fakulteta umjetnosti urađeni su na osnovu Idejnog urbanističko – arhitektonskog rješenja, prvonagrađenog na međunarodnom konkursu održanom krajem 2008. godine. U skladu sa postavljenim ciljevima i programskim opredjeljenjem, u zoni zahvata je planirana rekonstrukcija postojećih i izgradnja novih objekata, namjene obrazovanja i kulture. Veći dio zone zahvata čine kapaciteti kompleksa fakulteta umjetnosti. Planom su predviđeni zasebni objekti za tri fakulteta umjetnosti: fakultet likovne umjetnosti, fakultet muzičke umjetnosti i fakultet dramske umjetnosti, organizovani oko zajedničke pješačke površine.

#### **DUP „Više Palaca“ sa SPU – Rijeka Crnojevića**

Planom se predviđa izgradnja nove zone turističkog stanovanja, vikendica, vila i apartmana. Grupacija objekata formirana je dijelom u vidu sklopova objekata u nizu, a dijelom u vidu slobodnostojećih objekata. Svi objekti planirani su sa baštama i orjentisani su upravo na izohipse terena. Objekti u nizu, kao i slobodnostojeći objekti organizovani su oko zajedničkog pješačkog platoa, sa koga je, kotom terena 61 m.n.v. planirana pješačka staza prema gradskom jezgru Rijeke Crnojevića. Planom je predviđena rekonstrukcija i adaptacija objekta osnovne škole, sa novom namjenom komercijalnih sadržaja, kao i rekonstrukcija starog vidikovca, sa kojeg se pružaju jedinstvene vizure prema gradskom jezgru, Obodskom gradu i toku Rijeke Crnojevića.

Planom se predviđa izgradnja kapaciteta do 7.048 m<sup>2</sup> bruto građevinske površine. Objekti će se graditi na za to definisanim površinama za izgradnju. U maksimalnu bruto građevinsku površinu planiranih objekata uračunata je površina svih etaža u kojima je planiran prostor. Ukupan broj planiranih turističkih ležaja u zoni zahvata iznosi 168. Na pojedinim lokacijama određeni su kapaciteti za organizovanje komercijalnih sadržaja, sadržaja ugostiteljstva, zanata, ličnih usluga i ostalih sadržaja komplementarnih osnovnoj namjeni turističkog stanovanja. Realizacija plana će se odvijati fazno. U prvoj fazi realizacije izgradiće se saobraćajne površine i infrastrukturno opremanje. U drugoj fazi realizacije radiće se smještajni i komercijalni kapaciteti.

#### **Izmjene i dopune DUP „Aerodrom“ – zona B**

Izmjenama i dopunama Plana predviđa se izgradnja kapaciteta do 435.757m<sup>2</sup> bruto građevinske površine. Planom su definisane površine za izgradnju planiranih kapaciteta.

U skladu sa postavljenim ciljevima i programskim opredeljenjem, u zoni zahvata plana ispoštovan je dio postojećih objekata.

Planom se predviđa dogradnja i nadogradnja postojećih individualnih stambenih objekata, rekonstrukcija i nadogradnja više porodičnih i kolektivnih stambenih objekata, sanacija objekata obrazovanja i kulture.

Uklanjanje objekata predviđa se za dio pomoćnih i montažnih objekata, kao i za dio objekata na kojima se vrši prenamjena površina, tj. izgradnja objekata većeg kapaciteta. Objekti predviđeni za uklanjanje biće uklonjeni tek kada budu stvoreni uslovi za privođenje prostora planiranoj namjeni.

Ukupna površina zahvata Izmjena i dopuna plana iznosi 48 ha.

Veći dio zone zahvata Izmjena i dopuna plana čini zona stambene izgradnje.

Saglasno smjernicama plana višeg reda, Izmjenama i dopunama DUP-a, predviđa se izgradnja zona niske, srednje i velike gustine stanovanja, sa individualnim, višeporodičnim i kolektivnim stambenim i stambeno-poslovnim objektima, lociranim na postojećim, novim, urbanističkim parcelama.

Pregled ostvarenih kapaciteta prikazan je na nivou blokova, formiranih na osnovu mreže saobraćajnica, u okviru podzona B1 i B2. U okviru podzone B1 formirano je 11 blokova, dok je u okviru podzone B2 formirano 9 blokova.

### **DUP „Donji kraj (zona E)“**

DUP „Donji Kraj (zona E)“, zahvata površinu od 59.5 ha. Za predmetni prostor rađena je Izmjena i dopuna GUP-a i ovim Izmjenama i dopunama predmetni prostor je opredijeljen za “stanovanje niskih gustina”, “stanovanje srednjih gustina”, “centralne delatnosti” i “šumske komplekse”. Kroz predmetni prostor planiran je dio regionalnog puta kao i ulice iz gradske ulične mreže. Predmetni prostor se oslanja na ulicu Kružni put koja je i jugozapadna granica ovog plana, razvija se paralelno uz nju i sa sjeveroistočne strane zadire u više kote zaleđa.

Konfiguracijski ovaj prostor odlikuje blago nagnut teren u pojasu prosječne širine od 150m, uz ulicu Kružni put, koji se zatim strmo diže formirajući brdovito zaleđe.

### **DUP „Gruda-Donje polje (zona D)“**

DUP-om „Gruda – Donje polje (zona D)“ se obrađuje zahvat u površini od 112,58 ha. Za predmetni prostor rađena je Izmjena i dopuna GUP-a i ovim Izmjenama i dopunama predmetni prostor je opredeljen za: “stanovanje niskih gustina”, “stanovanje srednjih gustina”, “centralne aktivnosti”, “mješovite namene”, “obrazovanje”, “sportsko – rekreativne površine”, “šumske komplekse”, “komunalne servise” i “saobraćajne i ulične koridore”.

Predmetni prostor se oslanja na Istorijisko jezgro sa kojim se graniči sa sjeverne strane, istočna granica ovog plana je magistralni put Cetinje – Budva sa svojim putnim pojasom i parcelama koje se na njega naslanjaju, dok zaleđe zahvata predstavlja strmi kamenjar obrastao vegetacijom uglavnom u regresiji sa manjim pošumljenim površinama.

Konfiguracijski ovaj prostor odlikuje prilično ravan teren oko koga se sa tri strane, osim prema Istorijiskom jezgru, teren strmo diže.

### **Izmjene i dopune DUP-a „Bogdanov kraj“ (zona C)**

Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana „Bogdanov kraj (zona C)“, obuhvata prostor površine 52,50ha. Generalnim urbanističkim planom Cetinja ovaj plan je definisan kao zona C. Predmetni prostor predstavlja stambenu zonu u neposrednom kontaktu sa gradskim jezgrom. Stanovanje kao primarnu namjenu prate centralni sadržaji koji su prije svega gradskog karaktera dok su naseljski sadržaji, uglavnom u vidu trgovine i usluga, zastupljeni u kombinaciji sa stanovanjem. Plansko rješenje se zasniva na očuvanju prirodnog ambijenta, zaštiti prepoznatih kvalitetnih

prostornih cjelina i stvaranju osnova za egzistiranje postojećih struktura uz novu gradnju kao popunu u okviru započetih cjelina, a na površinama koje ne predstavljaju ograničenja. Saobraćajna mreža je formirana u skladu sa planovima višeg reda uz uspostavljanje saobraćajnog kontinuiteta u okviru predmetnog prostora. Formiranje saobraćajne mreže zasniva se na poštovanju postojećih saobraćajnih tokova, zatečenih struktura i konfiguracije terena.

### **DUP „Zona sporta“ - zahvat u okviru Isporijskog jezgra (zona-A2)**

Detaljni urbanistički plan "Zona sporta", obuhvata zahvat u okviru Isporijskog jezgra (zona-A2), površine 8,2630ha. Prostor DUP-a „Zona sporta“ predstavlja kontaktnu zonu najužeg gradskog jezgra, koji je dominantno namijenjen sportu i rekreaciji, na otvorenom (gradski stadion i sportski tereni na Obilića poljani) i u okviru Sportskog centra (bivši Vojni stan.) Ovaj objekat (zaštićeni spomenik civilne arhitekture) pored sporta i rekreacije obuhvata i brojne centralne djelatnosti (poslovanje, turizam (hotel), ugostiteljstvo). Za područje obuhvaćeno granicom DUP-a „Zona sporta“ nema postojeće usvojene planske dokumentacije nižeg reda. 2000-te godine je rađen Urbanistički projekat Zona sporta, koji nije stupio na snagu. Prostor obuhvaćen granicom DUP-a „Zona sporta“ je u skladu sa funkcionalnim i kriterijumima detaljne namjene površina, podijeljen u četiri urbanističke zone. U skladu sa prostornom distribucijom javnih površina podijeljen je u tri urbanistička bloka. Prostor obuhvaćen granicom plana se koristi i za namjene stanovanja (zelena zgrada), obrazovanje (predškolska ustanova) i groblje (staro gradsko groblje), a obuhvata i tri bivša vojna smještajna i magacinska objekta.

### **DUP „Industrijska zona (Zona I, podzona I2)“**

Detaljnim urbanističkim planom "Industrijska zona (Zona I, Podzona I2)" razrađuje se prostor u ukupnoj površini od 10,37ha. Predmetni prostor karakterišu ostaci nekadašnje industrije koja je u prethodnom periodu pretrpjela izvjesne transformacije u smislu obavljanja djelatnosti pa su trenutno na ovom prostoru organizovani uglavnom sadržaji različitih proizvodno poslovnih djelatnosti. Predmetni prostor je planski tretiran kao cjelina i ovim planskim dokumentom su definisani svi neophodni uslovi za njegovo dalje sprovođenje, tako da nije potrebna dalja planska razrada u okviru predmetnog prostora. Saobraćaj u okviru predmetnog prostora daljom planskom razradom treba povezati na obodne saobraćajnice i uvezati u cjelokupnu naseljsku i gradsku mrežu U okviru površina opredijeljenih za stanovanje kroz dalju plansku razradu u skladu sa veličinama parcela i položajem u odnosu na okruženje, definisaće se i uslovi gradnje koja će podržati predmetni prostor.

### **DUP „Bajice – Osoje“ (zona G, podzona G3)**

Plan obuhvata jedan dio Bajica, u površini od 20,20 ha. To je zona nove stambene izgradnje za 960 stanovnika. U cijelom planskom periodu nijesu realizovane osnovne – primarne i sekundarne saobraćajnice kao preduslov za dalju plansku izgradnju. Prije izrade Plana na tom području bilo je 27 objekata za individualno stanovanje i 1 magacin.

U području zahvata plana bilo je zahtjeva za izgradnju na katastarskim parcelama koje narušavaju koncept planske parcelacije.

### **Urbanistički projekat „Istorijskog jezgra“ Rijeke Crnojevića**

Osnovni zadaci postavljeni planom su: demografska stabilizacija naselja (550 stanovnika), jačanje urbanih funkcija, unaprjeđenje postojećih kapaciteta prerade i ulova ribe, razvoj lokalne flote i sadržaja za prihvata i promet turista i izletnika (1000 dnevno).

Realizacija se sprovodi kroz: revitalizaciju naslijeđenih vrijednosti, reorganizaciju industrijskog kompleksa, formiranje saobraćajnog modela uz naglašeno korišćenje plovnog sistema jezera.

Planirana je rekonstrukcija i sanacija: hotela (50 ležaja), objekta školstva – dječijeg vrtića (30), osmogodišnje škole (200), izgradnja objekata zdravstva (ambulante, apoteke), bioskopa (150), zavičajnog muzeja, ateljea (4), sportske dvorane (150), kupališta, veslačkog kluba, mjesne kancelarije, komunalne službe, policije, banke, pošte.

Objekti propadaju, javlja se konflikt industrije i naselja, niska komunalna opremljenost, nedovoljna zaštita arhitektonske infrastrukture, narušavanje ambijenta, i relativna saobraćajna izolovanost su i dalje neriješeni.

Od planom predviđenih intervencija realizovana je kanalizaciona mreža (ali ne u potpunosti, i nije puštena u funkciju) i uređenje terena „pjace“.

Urbanističkim projektom Rijeke Crnojevića – (I faza Sintezni plan) kao i Prostornim planom predviđene su zone za detaljnu urbanističku regulacionu razradu: Riječki grad, zona stanovanja „Više palaca“, Detaljni urbanistički plan „Više Palaca“, Industrijski kompleks i Stari ljetnjikovac Kralja Nikole „Palac“, kao i izrada planova za naselja uz vode jezera: Žabljak, Dodoši, Rogami, Poseljani, Drušići.

### **Lokalna studija lokacije „Žanjev Do“ sa SPU**

U skladu sa Programskim zadatkom, prostornim modelom, osnovnim postavkama urbanističkog plana višeg reda, osnovnim relevantnim postavkama plana kontaktnih ili zona u blizini, a na bazi utvrđenih ciljeva Lokalne studije lokacije „Žanjev Do“, formirani su osnovni sadržaji, te namjena površina i osnovni urbanistički pokazatelji. Predviđaju se dvije osnovne urbanističke parcele UP 1 i UP 2. Urbanističku parcelu 1 čini kat. parcela 5168/3 K.O. Njeguši. Urbanističku parcelu 2 čine kat. parcele 5120/2 i 5127/2 K.O. Njeguši. Iz prethodno navedenih razloga predviđa se povezivanje dvije urbanističke parcele pješačkom nadzemnom pasarelom. Na urbanističkoj parceli 1 predviđa se razvoj uslužnih delatnosti u funkciji tranzitnog turizma. Na urbanističkoj parceli 2 predviđaju se kombinovani sadržaji, pre svega turističko naselje u formi apartmanskih vila, a zatim i uslužne djelatnosti u funkciji apartmanskog naselja (ugostiteljstvo, trgovina, prateći sadržaji turističkih kapaciteta, rekreacija, i dr.)

### **Lokalna studija lokacije „Jankovića krš“**

Na predmetnoj lokaciji planirani su objekti individualnog stanovanja. Kolski pristup lokaciji predviđen je uvođenjem interne saobraćajnice koja područje povezuje sa seoskom saobraćajnicom sa istočne strane zahvata. Parkiranje vozila predviđeno je na dvije pozicije u vidu proširenja saobraćajnice. Ukupan broj parking mjesta iznosi 5. Uslijed nagnutosti terena, pješačka komunikacija kroz ovu zonu će se odvijati preko staza i prolaza u nagibu. Planom se predviđa izgradnja kapaciteta do max 500 m<sup>2</sup>.

Realizacija planiranih kapaciteta odvijace se fazno. U prvoj fazi realizacije izgradiće se saobraćajne površine i infrastrukturno opremanje i jedan stambeni objekat. Druga faza realizacije obuhvata izgradnju ostala dva objekta.

### **Lokalna studija lokacije „Benzinska stanica sa pratećim sadržajima i poslovno turističkim kompleksom u Dobrskoj Župi“**

Kompleks obuhvata benzinsku stanicu sa pratećim potrebnim sadržajima kao i turističko ugostiteljski i poslovni sadržaj.

Realizacijom kompleksa se podstiče nerazvijeno područje u ovom dijelu Prijestonice stvaranjem turističkog punkta za turiste u tranzitu.

### **Lokalna studija lokacije „Rvaši“**

Zona zahvata LSL „Rvaši“ obuhvata prostor od 17,12 ha. Ovom studijom lokacije treba planirati potpuno novo naselje koje će zadovoljiti sve date parametre kako bi se obezbijedilo bolje funkcionisanje okolnih naselja, pospješio razvoj turizma i u ruralnim krajevima, kao i formirala uredna dokumentacija za njeno sprovođenje. Osnovni urbanistički stav bio je da se stvori jedna koherentna, polifunkcionalna i harmonična cjelina koja će biti u mogućnosti da zadovolji svoju primarnu funkciju - stanovanje, a da isto tako uvođenjem novih objekata omogući kvalitetniji život stanovništva i boravak turista. Planirani prostorno-funkcionalni koncept naselja bez obzira na ograničene prostorne mogućnosti ne dozvoljava drastično povećanje izgrađenosti. Planira se izgradnja novih 52 objekata od kojih je nekoliko u okviru zelenih površina i zahtjeva poseban tretman. Daje se mogućnost individualnog stanovanja kombinovano sa turističkim aktivnostima uz dodatak odgovarajućeg smeštajnog kapaciteta (apartmana, soba).

### **Lokalna studija lokacije „Poda” sa SPU**

Zahvat LSL „Poda“ obuhvata dio šireg područja naselja Poda, lociranog na samoj granici opština Cetinje i Kotor. Zahvat plana nalazi se u široj, zaštitnoj zoni Nacionalnog parka Lovćen. Očitavanjem površine zahvata u zadatim granicama sa topografsko katastarske podloge, utvrđeno je da stvarna površina zahvata Plana iznosi 15.84 ha. Povod za izradu LSL „Poda“ jeste stvaranje planskih uslova za valorizaciju predmetnog prostora, i izgradnju stambenog kompleksa sa pratećim sadržajima turizma i komercijalnih sadržaja. Planom se predviđa izgradnja mreže tehničke infrastrukture i urbano opremanje prostora. Na prostoru LSL „Poda“ planirano je 11 urbanističkih parcela.

#### DRŽAVNI PLANSKI DOKUMENTI:

### **Prostorni plan područja posebne namjene Nacionalnog parka „Skadarsko jezero“**

Prostorni plan područja posebne namjene Nacionalnog parka „Skadarsko jezero“ je osnovni dokument kojim se usmjerava prostorni razvoj područja Parka i njegove kontaktne zone, ostvaruju zajednički interesi i ciljevi subjekata planiranja, te usmjerava i osigurava zaštita i unapređenje sredine na obuhvaćenoj teritoriji.

### **Prostorni plan područja posebne namjene Nacionalnog parka „Lovćen“**

Površina PPPPN NP „Lovćen“ sa zaštitnom zonom i koridorom žičre Kotor-Lovćen-Cetinje obuhvata površinu od 14.830ha. U okviru PPPPN NP „Lovćen“ nalazi se Nacionalni park „Lovćen“, koji obuhvata centralni i najviši dio lovcenskog masiva, površine 6.220 ha (5.650 ha je u okviru Prijestonice Cetinje, dok 570 ha pripada teritoriji opštine Budva). Smješten je u jugozapadnom dijelu Crne Gore između Skadarskog basena, Bokokotorskog zaliva i Budvanske rivijere. Zakonom o nacionalnim parkovima ( “Sl.list RCG” br. 47/91) utvrđene su tačne granice Nacionalnog parka “Lovćen”. Kompleks Nacionalnog parka sa proširenom kontaktnom zonom vijenca starih seoskih naselja stvara uslove cjelovitog sagledavanja zaštite, unapređenja, funkcionisanja i korišćenja prostora Lovćena.

Važećim PPPPN NP „Lovćen“ u zahvatu granica NP „Lovćen“ definisane su tri zone zaštite:

- a) prva zona zaštite u kojoj se sprovode mjere koje odgovaraju režimu zaštite prvog stepena-stroga zaštita
- b) druga zona zaštite u kojoj se sprovode mjere koje odgovaraju režimu zaštite drugog stepena-aktivna zaštita

c) treća zona zaštite u kojoj se sprovode mjere koje odgovaraju režimu zaštite trećeg stepena-održivo korišćenje

PPPPN NP „Lovćen“ urađena je detaljna razrada Ivanovih korita, Majstora i planirane žičare Cetinje-Ivanova korita –Kuk-Dub, dok je za prostor Dolov predviđena državna studija lokacije. sistema realizuje se kroz primarni centar, sekundarni centar Majstori i teritorijalne centre: Njeguši, Krstac, Pobori i Bjeloši.

### **Državna studija lokacije za područje Žabljak Crnojevića**

Osnovno programsko opredjeljenje Plana predstavlja turistička valorizacija Žabljaka Crnojevića, u skladu sa njegovom prepoznatljivošću kao spomenika kulture od posebnog historijskog značaja.

Planom su predviđena dva nivoa mjera i intervencija koje mogu biti posmatrane i kao razvojne faze.

- Prvi nivo predstavljaju mjere vezane za priključivanje naselja na infrastrukturne sisteme i realizaciju lokalnog putnog povezivanja – izgradnja puta do Dodoša i rekonstrukcija puta do Ponara.
- Drugi nivo odnosi se na razvoj turizma u Žabljaku Crnojevića, kao osnovni motiv izrade Studije, koji se profilise u pravcu valorizacije spomeničkog nasljeđa u prvom redu.

### **Analiza zona za koje nijesu donešeni DUP-ovi**

#### **Zona F, podzona F1 - Stambena zona Crna Greda (26,34 ha)**

Karakterise je neplanska gradnja objekata u funkciji individualnog stanovanja. Za navedeni plan, pokrenut je postupak izrade, koji je u fazi Nacrta.

#### **Zona F, podzona F2 - UP Crna Greda ( površina 1,5ha)**

U pitanju je neizgrađeni prostor, za koji je smjericama PUP-a Prijestonice Cetinje predviđena izrada detaljnog urbanističkog plana.

#### **Zona H – Zagrablje - industrijsko servisna zona**

Na području Zagrablja, uz magistralni put Cetinje-Budva, u okviru *biznis zone 2*, kao pretežna namjena predviđena je proizvodna djelatnost. Ova zona je predviđena za veće industrijske i proizvodne pogone, a uslovi i parametri organizacije, uređenja i izgradnje dati su u Generalnoj urbanističkoj razradi Cetinja. Planom se predviđa širenje postojeće zone i stvaranje uslova za razvoj različitih tipova industrijskih i proizvodnih djelatnosti koje bi predstavljale okosnicu formiranja nove "biznis zone 2", unaprijeđenje saobraćajne pristupačnosti zone uvođenjem servisne saobraćajnice čime bi se značajno poboljšali i bezbjednosni uslovi odvijanja saobraćaja na ovom važnom i izuzetno prometnom saobraćajnom pravcu, infrastrukturno opremanje područja i modernizacija i revitalizacija postojećih proizvodnih postrojenja. Zona Zagrablja (Zona H) podijeljena je na tri podzone (H1, H2 i H3) za koje je GUR-om Cetinja predviđena izrada detaljnih urbanističkih planova.

Pokrenut je postupak izrade Detaljnog urbanističkog plana „Zagrablje (Zona H, Podzona H2)“, koji je u fazi Nacrta.

## **2. Realizacija uređenja prostora**

U toku 2014. godine donijet je najvažniji lokalni planski dokument:

Prostorno-urbanistički plan Prijestonice Cetinje	910km <sup>2</sup>	(„Sl.list CG-o.p.“, br. 12/14)	Montecep d.s.d. Kotor
---	--------------------	--------------------------------	--------------------------

Saglasno zakonskim odredbama da svako ima pravo da bude obaviješten o poslovima uređenja prostora i izgradnje objekata i da daje sugestije i mišljenja, građani se redovno informišu kroz štampane i elektronske medije. Prilikom izrade planskih dokumenata obezbijedeno je učešće javnosti putem javnih rasprava, gdje građani kroz primjedbe i sugestije imaju priliku da iskažu svoje potrebe. Uključivanje javnosti u proces planiranja se nastoji učiniti efikasnijim na način što se u početnoj fazi planiranja, u fazi pripremnih poslova, kroz anketiranje građana, vrši prikupljanje podataka o potrebama korisnika prostora.

Izrada lokalnih planskih dokumenata finansira se iz budžeta Prijestonice ili iz donacija ili od strane zainteresovanih korisnika prostora.

Prijestonica Cetinje je u toku 2014. godine, realizovala više aktivnosti na uređenju prostora koje se odnose na izgradnju novih saobraćajnica, kao i na rekonstrukciju i sanaciju postojećih gradskih saobraćajnica i lokalnih puteva, kao i ostalih javnih površina (trgova, parkova, pijačnog prostora i sl.)

Aktivnosti su se odnosile na realizaciju sledećih projekata:

- Rekonstrukcija Gradske tržnice, koja je obuhvatila: izgradnju nadstrešnice nad dijelom pijačnog platoa; postavljanje nove infrastrukturne instalacije (atmosferske, fekalne, vodovodne, elektro); popločavanje platoa i okolnih trotoara; izradu fasada, spuštenih plafona i zamjenu stolarije okolnih objekata; sanacija i asvaltiranje dostavnih saobraćajnica; postavljanje nove javne rasvjete.
- Projekat rekonstrukcije raskršća „Cetinje“, na magistralnom putu Podgorica – Cetinje – Budva, kroz saradnju Prijestonice Cetinje i Direkcije za saobraćaj Crne Gore. Rekonstrukcija je podrazumijevala gradnju kružnog toka, radove na pristupnim saobraćajnicama, hortikulturno uređenje okolnih površina, te instalaciju nove javne rasvjete na ulazu u grad.
- U cilju očuvanja i valorizacije najznačajnijih zelenih površina grada „Njegoševog“ parka (formiran u engleskom stilu) i Parka „13 jul“ (formiran u francuskom stilu) u završnoj fazi je izrada projekata rekonstrukcije. Ova dva parka, zajedno sa Vladičinom baštom, Ljetnom pozornicom, padinama Orlovog krša i prostorom sadašnjeg parkinga predstavljaju neodvojivi segment zatečenih spomeničkih i ambijentalnih vrijednosti i integralni dio Istorijskog jezgra Prijestonice Cetinje.
- Urađena je rekonstrukcija dijela ulice Jaroslava Čermaka, koja se odnosi na trasu od Bulevara Crnogorskih Heroja, pored zgrade Gimnazije, do novoizgrađenog objekta Vatrogasnog doma, u dužini od 350m. U saobraćajnici je po prvi put postavljena cjekupna infrastrukturna instalacija, postavljen je novi zastor na odgovarajućoj podlozi, izgrađeni su obostrani trotoari, postavljena je nova javna rasvjeta.
- U završnoj fazi je realizacija projekta rekonstrukcija postojećih ulica na Cetinju: Grahovske ulice, ulice Ivana Crnojevića, Mojkovačke ulice, dijela regionalnog puta Cetinje – Kotor i izgradnja saobraćajnog priključka od Mojkovačke ulice do Grahovske ulice, u ukupnoj dužini od ~ 1500 m. Pored zamjene postojeće ili postavljanje nedostajuće instalacije cjelokupne infrastrukture, urađena je zamjena saobraćajnog zastora, izgrađeni su obostrani trotoari, postavljena je nova javna rasvjeta, urađeno je hortikulturno uređenje zelenih površina.
- U okviru programa „Beautiful Cetinje“ izvršena je rekonstrukcija stare bolnice „Danilo I“ (zamjena stolarije i izrada nove fasade).
- Zaključen ugovor za implementaciju solarne rasvjete od septembra 2014 godine, donacija NR Kine. Realizacija planirana za 2015.godinu.

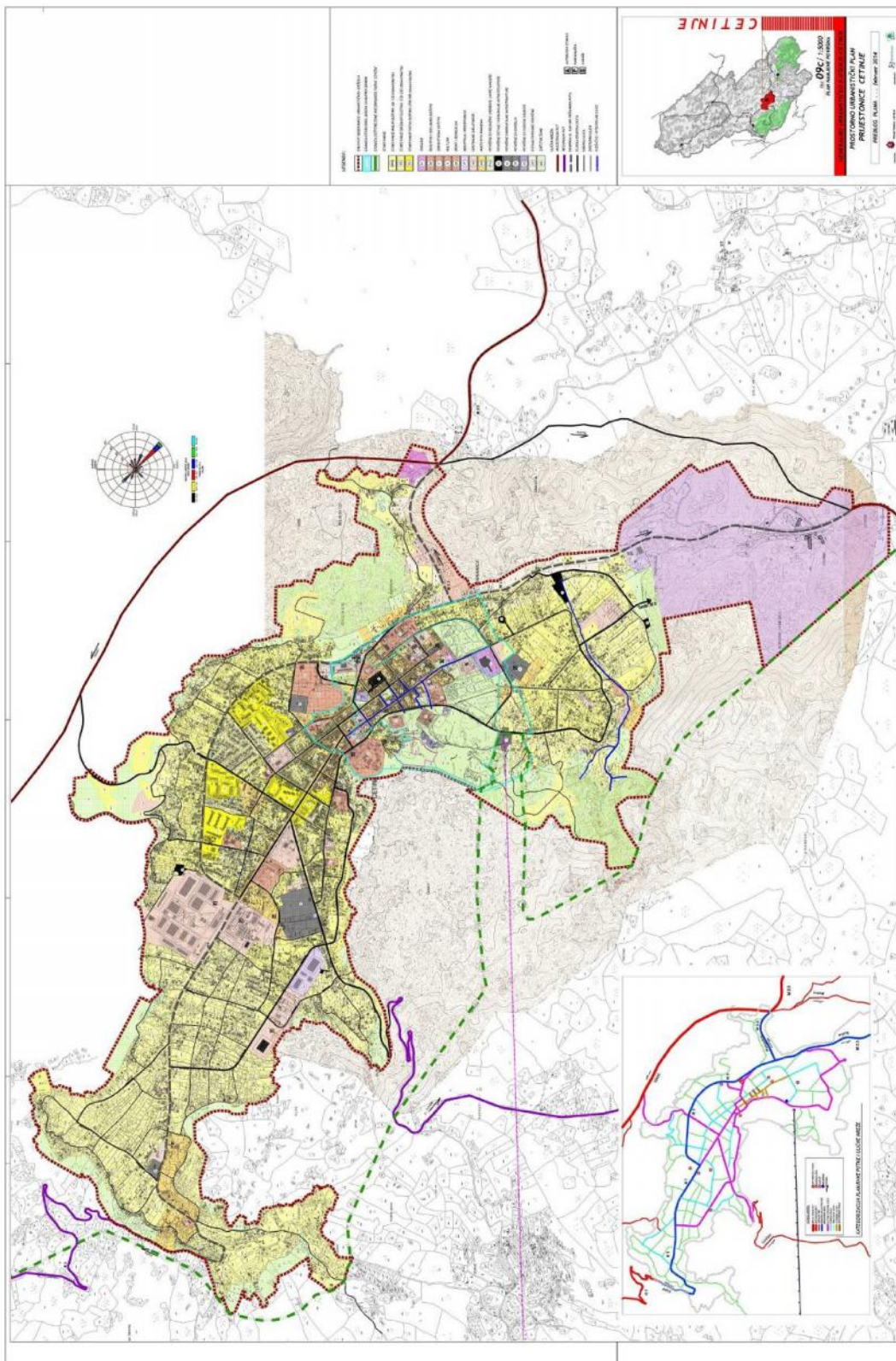
- U cilju rješavanja problema odvođenja otpadnih voda Prijestonice Cetinje zaključen je Ugovor između Prijestonice Cetinje i LLC Čelebić Podgorica i WTE Wassertechnik GmbH, kojim je definisana izrada Glavnog projekta i izgradnja nedostajućeg kanalizacionog sistema većeg dijela gradskog područja Cetinja, IPA/2014/341-182 od marta 2014.godine. Rok realizacije projekta je 18 mjeseci od dana potpisivanja Ugovora.  
Zaključen je i Ugovor između Prijestonice Cetinje i Perošević d.o.o Bijelo Polje, kojim je takođe definisana izrada Glavnog projekta i izgradnja nedostajućeg kanalizacionog sistema preostalog dijela gradskog područja Cetinja, br. 01-031/14-1531 od decembra 2014.godine. Rok realizacije projekta je 18 mjeseci od dana potpisivanja Ugovora.  
Za navedene radove obezbijedena su finansijska sredstva iz donacija u visini od 4,1 milion eura (od kojih je 3,2 miliona eura obezbijedeno iz IPA fonda, a 0,9 miliona eura iz IPF fonda) i moguće ih je koristiti u kombinaciji sa kreditnim sredstvima iz EIB-a.
- Izvršena je adaptacija postojećeg objekta autobuske stanice i formiranje ograđenog peronskog prostora za potrebe kontrolisanog ulaska autobusa i dobijanja dozvole za rad.
- Kod Direkcije javnih radova Crne Gore sprovedena je procedura za odabir projektantske kuće za izradu projektne dokumentacije za izgradnju hidrotehničkog tunela u dužini od 1.100m (od postojećeg Ponora II-ispitne štolne do budućeg prečišćivača), postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda na lokaciji KO Dobrsko selo, kao i za sanaciju postojećeg Ponora I i sistema odvodnih cijevi do Ponora II.

### 3. Sintezne karte

Prostorno urbanistički plan Prijestonice Cetinje



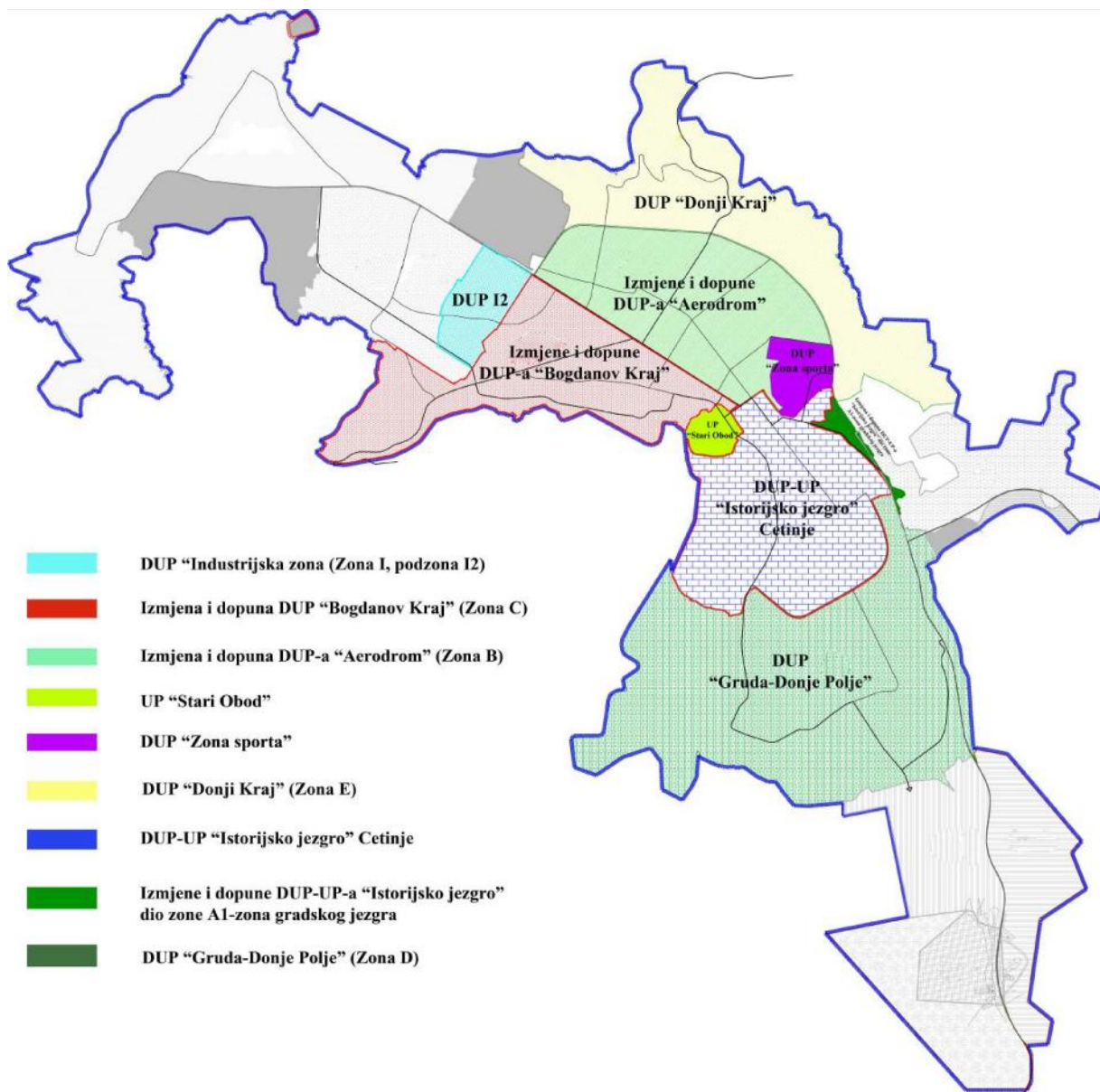
Generalna urbanistička razrada Cetinja



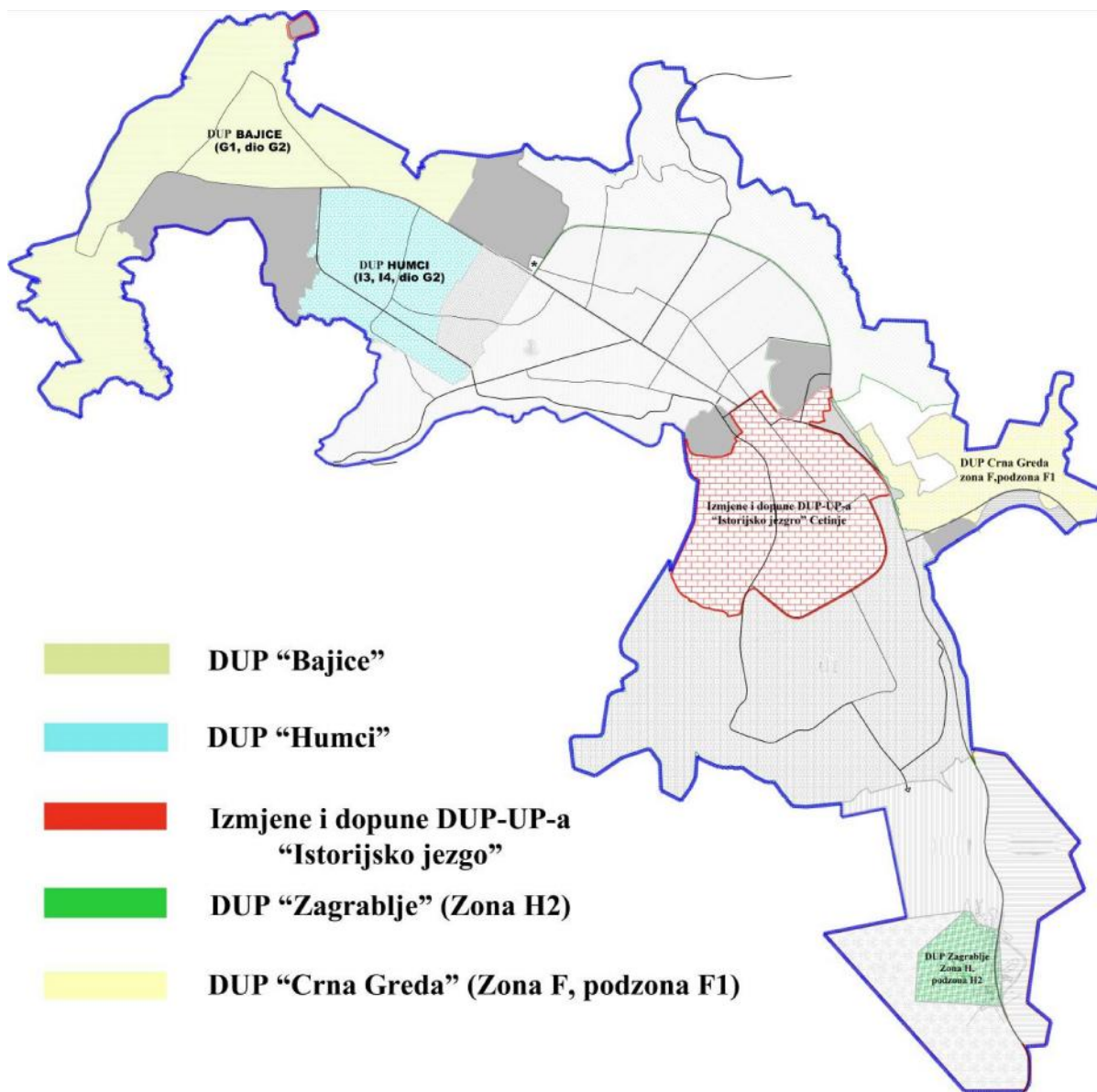
»

Usvojena planska dokumenta:

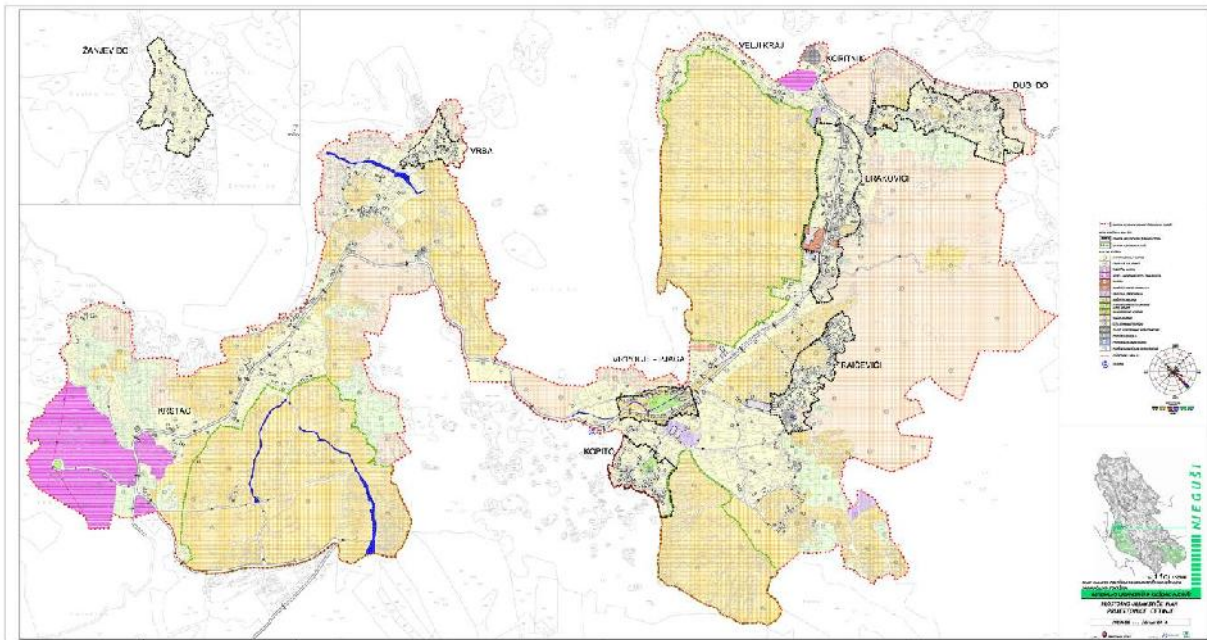
Bajova 2, 81250 Cetinje, Crna Gora  
 Tel: +382 41 231 720; Fax: +382 41 236 116  
 e-mail: [sekretarijat.pup@ Cetinje.me](mailto:sekretarijat.pup@ Cetinje.me)  
[www.cetinje.me](http://www.cetinje.me)



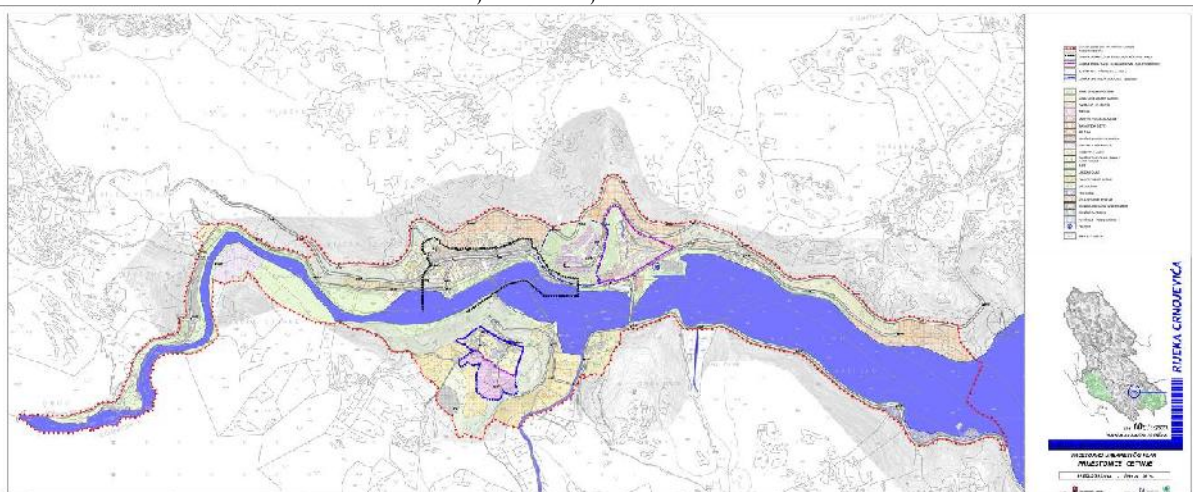
Planovi čija je realizacija u toku:



Generalna urbanistička razrada Njeguša



Generalna urbanistička razrada Rijeka Crnojevića



#### 4. Poljoprivredne površine, šumske površine, vodne površine, ostale prirodne površine, površine infrastrukture, površine za specijalne namjene, koncesiona područja, eksploataciona polja i dr. – pregled

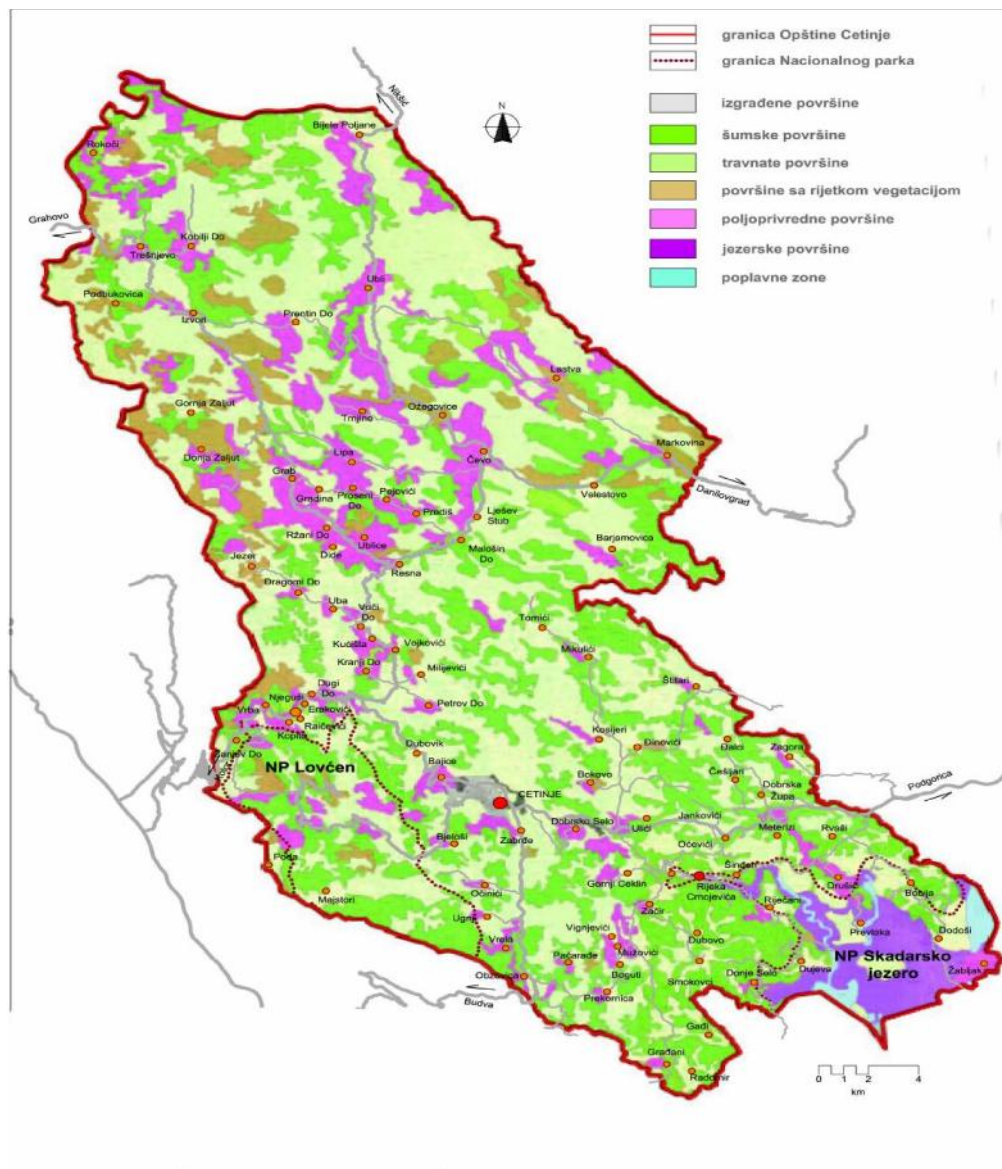
Prema podacima iz PUP-a Prijestonice Cetinje na nivou svih katastarskih opština Cetinja, prepoznaju se sljedeće kulture zemljišta:

- Njive - zemljišta na kojima se stalno ili naizmjenično gaje: žitarice, krmno bilje ili industrijsko bilje, bez obzira da li se na tim zemljištima usjevi gaje svake godine ili ta zemljišta povremeno ostaju neobrađena (1-8 klase);
- Vrtovi - zemljišta na kojima se gaji povrće, a postoje prirodni uslovi ili vještački uređaji za navodnjavanje (1-8 klase);

- Voćnjaci - zemljišta na kojima su zasađena voćna stabla bez obzira na način gajenja (1-8 klase);
- Vinogradi - zemljišta na kojima je zasađena vinova loza, bez obzira na način gajenja (1-8 klase);
- Livade - zemljišta na kojima rastu prirodne trave koje se redovno kose (1-8 klase);
- Pašnjaci - zemljišta na kojima rastu prirodne trave koje isključivo služe za ispašu (1-8 klase);
- Šume - zemljišta na kojima raste šumsko drveće sa namjenom korišćenja drvne mase (1-8 klase);
- Zemljišta koja se zbog svojih prirodnih osobina ne mogu koristiti za poljoprivredu i šumarstvo, kao što su: golet, jaruga, sprud, bara, potok, površinski kop rudnika, klizište i sl. uvršćuju se u neplodne površine;

(Napomena: zbog specifičnosti opštine Cetinje, u analizi su posebno izdvojene površine pod kamenjarom (krš) i vodene površine jezera. Površine pod objektima su označene kao izgrađene površine;

Slijedi grafički i tabelarni prikaz pojedinih kategorija korišćenja zemljišta.



Katastarska opština	njive i vrtovi	vinogradi	voćnjaci	livade	pašnjaci	šume	bare, močvare, trstici	vodne površine - jezera	vodeni tokovi - rijeke, potoci	nepolodno	krš - kamenjar	naselja - izgrađene površine	putevi	UKUPNO (u ha)
BAJICE	6.6	0.3	0.2	171.7	374.9	1670.9				41.4	80.8	6.1	20.4	2373.4
BATA	47.6			10.6	943.2	1254.8			1.2	1860.0	5.5	2.4	5.3	4130.5
BOBUA	27.2	6.4	0.6	22.6	21.9	385.6	17.6	190.9	2.6	3.3	193.9	2.5	12.7	887.8
ČEKUĆI	84.9		0.2	13.4	1350.2	1927.8			0.1	2420.9	0.7	5.7	9.9	5813.6
CEKLIN	5.1	7.0	0.2	86.8	135.3	1512.7				8.0	3.4	7.8	20.6	1787.0
CETINJE I	42.1	0.1	26.4	86.0	27.1	41.1			0.3	8.6	33.5	140.1	48.5	453.9
CETINJE II	4.8			18.7	26.8	1143.4				2.9	583.9	5.0	13.9	1799.3
ČEVO	48.8		0.4	19.9	248.3	1897.4			0.5	1173.2	0.3	3.7	16.2	3408.7
ČUKOVIĆI	38.9	2.4	0.2	29.7	43.5	433.3	5.4	213.0	4.0	0.2	229.0	2.4	8.8	1010.8
ĐINOVIĆI	75.2	5.2	0.9	6.8	677.8	1288.5			0.1	1335.7	2.0	7.1		3399.3
DOBRSKO SELO	7.4	13.0		97.5	75.6	1541.5				29.8	13.9	8.8	22.3	1809.8
DODOŠI	28.4	5.1	1.4	153.6	110.7	166.7	42.0	1254.6			359.1	3.6	4.5	2129.7
DRUŠIĆI	46.6	10.7	0.1	33.5	52.4	342.2	94.0	26.4	29.7		247.0	4.3	12.4	899.3
GRAB	54.6			5.0	400.3	689.3			0.2	1316.3	0.3	4.7	6.0	2476.6
GRADANI	64.4	5.4	0.1	39.9	128.9	638.8			4.4	4.9	366.8	4.4	13.8	1271.6
KOBIJI DO	43.5			47.3	2089.1	1894.3			1.6	2323.4	0.1	3.5	4.2	6407.0
KONAK	22.2			186.8	329.9	2645.3			0.7	57.6	0.9	13.8	37.2	3294.5
LASTVA	20.7			2.7	1470.2	1379.1				1139.6	0.1	0.9	4.4	4017.6
LJUBOTINJ1	11.5	4.0	0.7	128.8	115.1	2533.9			0.1	104.9		16.7	20.6	2936.3
LJUBOTINJ2	3.9	1.3	0.4	55.8	36.0	1593.0			1.1	26.9		5.8	7.6	1731.8
MARKOVINA	21.9	0.4		4.2	526.8	650.7	3.6			476.8	1.0	1.8	2.8	1690.1
METERIZI	7.0	30.9	1.3	143.1	275.2	2185.1	0.1		0.1	129.8	3.7	12.9	50.6	2839.8
MIHAILOVIĆI	13.1	0.4	0.1	11.4	7.2	152.9		78.1	14.1		102.9	0.7	1.7	382.8
NJEGUŠI	30.0	0.1	0.8	390.5	1882.8	3109.8		1.6	0.9	651.9	0.1	29.0	54.0	6151.4
PREDIŠ	47.5		0.1	9.8	274.5	1875.7			0.1	1659.1	0.3	4.8	4.4	3876.2
PRENTIN DO	40.6		0.1	15.3	1265.4	1155.6			0.5	1600.3	0.2	2.6	0.1	4080.7
PREVLAKA	8.7	1.5		3.3	23.9	59.7	2.1	333.1		2.5	68.6	1.1	1.9	506.4
RESNA	29.5			6.2	77.8	762.4			0.1	603.9	0.2	2.2	17.4	1499.6
RIJEČANI	10.3	1.2		28.2	26.0	369.9	1.0	162.4	28.5	1.2	226.2	1.2	4.4	860.4
RIJEKA CRNOJEVIĆA	21.3	2.0	0.8	42.5	52.0	548.9	14.0	42.3	31.7	1.6	347.2	7.2	17.8	1129.2
RVAŠI	67.5	15.4		32.2	80.1	430.8		1.4		1.4	308.5	5.0	23.7	966.1
ŠTITARI	41.4	8.9	1.3	5.9	204.9	356.7				760.6		4.5		1384.2
TREŠNJEVO	45.0		0.8	13.1	679.2	703.2			0.1	1836.9	0.4	2.6	11.9	3293.2
UBLI	27.9		0.1	3.2	975.9	3181.6	4.0			1750.3	0.2	2.4	17.6	5963.3
VELESTOVO	23.4		0.2	7.7	747.9	1611.7			0.1	822.6	0.7	5.4	5.8	3225.4
ŽABLIAK	33.0	1.5	1.4	141.5	3.0	4.1	6.4		13.8	1.0	0.2	1.7	4.9	212.6
<b>UKUPNO</b>	<b>1152.5</b>	<b>123.3</b>	<b>38.8</b>	<b>2075.4</b>	<b>15759.8</b>	<b>42138.5</b>	<b>190.5</b>	<b>2304.0</b>	<b>136.4</b>	<b>22157.2</b>	<b>3181.5</b>	<b>334.2</b>	<b>508.1</b>	<b>90100.0</b>
Katastarska opština	njive i vrtovi	vinogradi	voćnjaci	livade	pašnjaci	šume	bare, močvare, trstici	vodne površine - jezera	vodeni tokovi - rijeke, potoci	nepolodno	krš - kamenjar	naselja - izgrađene površine	putevi	UKUPNO (u ha)

### Poljoprivredno zemljište

Na teritoriji opštine Cetinje koja zahvata površinu od 91.000ha primarna poljoprivreda je relativno skromna i dominantno ekstenzivnog karaktera. Skromnom obimu poljoprivrede u najvećoj mjeri doprinosi konfiguracija terena te obim i struktura raspoloživog poljoprivrednog zemljišta. Na ovom relativno malom prostoru smjenjuju se raznovrsni reljefni oblici sa strmim i stjenovitim planinskim padinama, krševitim površinama, kraškim poljima, plodnim uvalama, brojnim škrapama, jamama i dubokim vrtačama, što sve zajedno daje vrlo specifičan izgled krajolika. Raspoložive poljoprivredne površine na teritoriji opštine Cetinje, prema statističkim podacima, zauzimaju 19.267ha, odnosno 21,2% teritorije. U strukturi poljoprivrednih površina dominiraju pašnjaci i livade (96%), dok oranice, bašte, voćnjaci i vinogradi čine svega 3,3% ukupnih poljoprivrednih površina, pri čemu ravni tereni čine svega 1,4%. Glavne ravne poljoprivredne površine smještene su u kraškim poljima, kao što je Cetinjsko i Njeguško i dio teritorije oko Skadarskog jezera, gdje su locirana i šire se naselja. Manje i usitnjene obradive površine smještene su u uvalama, vrtačama i dolovima, izdvojena na podzidama. Prostori pašnjaka izdvojeni su na visokim katunima i plavnom Ceklinskom polju.

Tabela 1. Poljoprivredno zemljište prema kategorijama korišćenja, ha

Ukupno	Obradiva površina					Pašnjaci	Bare, ribnjaci i trstici
	Svega	Oranice i bašte	Voćnjaci	Vinogradi	Livade		
19.019	2.755	450	43	137	2.125	16.131	133

Izvor: Statistički godišnjak 2011, Monstat

Sa aspekta korišćenja raspoloživih površina koje se potencijalno mogu ili se koriste za potrebe poljoprivrede, prevashodno stočarstva, značajno je pomenuti i učešće šikara i sitnih izdaničkih šuma koje dominiraju na ovom prostoru i čine 52% ukupne teritorije opštine Cetinje. Ove površine se zajedno sa površinama kategorisanim kao pašnjaci takođe koriste za potrebe ispaše i brsta, odnosno za ekstenzivno stočarstvo koje je ovdje i najzastupljenije.

#### Šumske površine

Ukupna površina Prijestonice iznosi 91.00 ha od čega poljoprivredna površina zauzima 19.370 ha ili 21.3%, a šumska oko 30% ili 28.000ha, dok ostatak čini neplodno zemljište. Na području Prijestonice Cetinje, zbog izraženog reljefa i različitog geološkog supstrata, zemljišta su veoma heterogena. Ukupna površina šuma i šumskog zemljišta, bez nacionalnih parkova, iznosi 54.424 ha, dok ukupna površina šuma iznosi 54.253ha. Površina državnih šuma i šumskog zemljišta iznosi 2.165ha ili 4% dok privatnih šuma iznosi 52.259ha ili 96,3 % od ukupne površine šuma.

#### Vodne površine

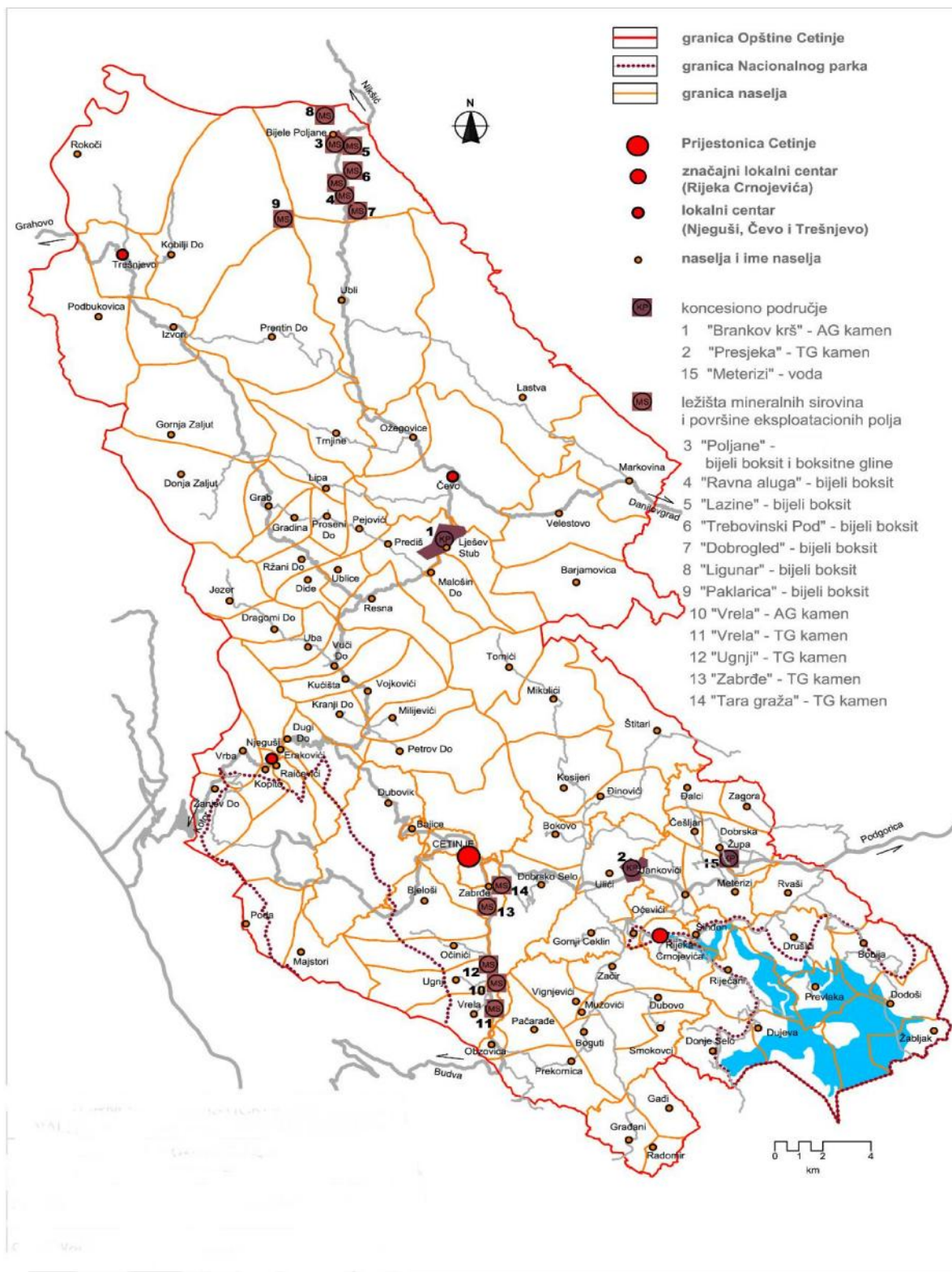
Vodni resursi obuhvataju resurse površinskih i podzemnih voda. Resursi podzemnih voda naročito su bitni, jer preko 80% pitke vode potiče od podzemnih voda.

S obzirom da na području Cetinja nema prirodnih vodotoka, kao ni značajnijih izvora vode, još krajem XIX vijeka preduzeti su prvi koraci kako bi se obezbijedilo redovno snadbijevanje pitkom vodom. Još tada je konstatovano da najznačajnije hidrografske potencijale i kapacitete posjeduju tri izvorišta koja se nalaze u neposrednoj blizini Cetinja: Uganjska vrela, Obzovica i Podgor u Crmnici. Postoje takođe određeni tokovi poput Ljubinog potoka na Ivanovim Koritima koji se javljaju u periodima velikih padavina.

U NP „Lovćen” postoje sledeće zaštitne zone voda:

- Ivanova Korita – sliv Ljubinog potoka (63ha – do 100ha),
- Trstenik 20ha,
- Mali Bostur – pećina (20ha),
- Jezero – ispod Jezerskog vrha (31ha),
- Zvjeronjak

## Koncesiona područja



Ležište nemetalične mineralne sirovine bijelih boksita "Poljane" pripada boksitonosnom području Bijelih poljana (Katunska nahija) čiji centar predstavlja staro i napušteno rudarsko naselje Bijele

Poljane. Nalazi se jugozapadno od Nikšića na oko 12 km vazdušne linije i sjeverno od Cetinja na oko 23 km, takođe, vazdušne linije.

Istražno-eksploatacioni prostor pojave nemetalične mineralne sirovine tehničko-građevinskog kamena "Presjeka" - Gornji Ulići nalazi se neposredno uz magistralni put Podgorica-Cetinje-Budva na oko 20 km od Podgorice u pravcu jugozapada i na oko 8 km udaljenosti od Cetinja na području sela Gornji Ulići.

Istražno-eksploatacioni prostor pojave nemetalične mineralne sirovine arhitektonsko-građevinskog (ukrasnog) kamena "Brankov krš" nalazi se na udaljenosti od oko 25 km od Prijestonice Cetinje u pravcu sjeverozapada. Predmetna pojava zahvata površinu od oko 6,21 ha (62.125 m<sup>2</sup>).

Ležište nemetalične mineralne sirovine bijelih boksita „Lazine" nalazi se u području Bijelih Poljana. Od Nikšića je udaljeno oko 12 km, a od Cetinja oko 32 km.

Ležište nemetalične mineralne sirovine bijelih boksita "Ravna aluga" obuhvata lokalitete Studenac i Paprati, a nalazi se blizu rudarskog naselja Bijeke Poljane u smjeru jug-jugoistok. Od Cetinja ležište je udaljeno oko 30 km, a od Nikšića oko 13 km.

Ležište nemetalične mineralne sirovine bijelih boksita „Trebovinski pod" je na području Bijelih Poljana. Nalazi se između lokaliteta Dionice i Dobri pod, na sjeveru, i Studenca, Paprati i Dobroglada, na jugu. Geološke karakteristike šireg područja ležišta "Trebovinski pod", odnosno, područja Bijelih Poljana, opisane su prilikom prikaza ležišta "Ravna aluga.

Pojava arhitektonsko-građevinskog (ukrasnog) kamena "Vrela" nalazi se na sjeveroistoku sela Vrela prema Ugnjima, između Cetinja i Budve.

## 5. Demografska kretanja

Kretanje broja stanovnika Prijestonice Cetinje rezultat je vrlo složenih i dugotrajnih procesa sa velikim brojem faktora uticaja. Kao posljedica vrlo složene privredne krize između tri popisa stanovništva, tranzicionih promjena, došlo je do značajnih promjena u kretanju i strukturama stanovništva. Sadašnja situacija je u demografskom pogledu alarmantna, a ako se ovom problemu ne posveti dužna pažnja, dalji razvoj Prijestonice Cetinje će biti ugrožen.

Po podacima Prostorno-urbanističkog plana Prijestonice Cetinje očekivanja su da će se negativni demografski trendovi nastaviti još izvjesno vrijeme, a do stabilizovanja demografskih kretanja trebalo bi da dodje do kraja planskog perioda do 2020. godine, a do izvjesnog poboljšanja tek u postplanskom periodu, do 2025. godine. Naročiti uticaj na dalji demografski razvoj imaće, prije svega, značaj i razvoj samog grada, kao državnog i vjerskog centra od posebnog značaja, sa koncentracijom većeg broja urbanih funkcija i sadržaja javne namjene, a posebno u sferi uprave, obrazovanja, kulture, turizma, zdravstva, sporta, rekreacije i dr. Procjene kretanja stanovnika na duži rok su vrlo teške i neizvjesne, jer zavise od niza faktora. U uslovima političkih, ekonomskih i društvenih promjena u proteklih nekoliko decenija, koje su za posljedicu imale ratove, osiromašenje stanovništva, migracije, propadanje privrede, nepovoljna demografska kretanja, u situaciji snažnog uticanja, teško predvidljivih i još teže kontrolisanih eksternih činilaca, nije moguće koristiti i metodološki opravdati nijedan od uobičajenih statisticko-matematičkih, odnosno demografskih modela za proračun demografske projekcije.

## 6. Sprovođenje podzakonskih akata

Skupština Prijestonice Cetinje je u aprilu 2014.godine donijela sledeće podzakonske akte- odluke koje proizilaze iz Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata:

-Odluka o izgradnji lokalnih objekata od opšteg interesa na teritoriji Prijestonice Cetinje ("Sl.list CG-opštinski propisi", br.12/14);

- Odluka o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Prijestonice Cetinje ("Sl.list CG-opštinski propisi", br.12/14);
  - Odluka o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju montažnih objekata privremenog karaktera na teritoriji Prijestonice Cetinje ("Sl.list CG-opštinski propisi", br.12/14);
  - Odluka o postavljanju odnosno građenju I uklanjanju pristupnih rampi, liftova I sličnih objekata za pristup I kretanje lica smanjene pokretljivosti I lica sa invaliditetom na teritoriji Prijestonice Cetinje ("Sl.list CG-opštinski propisi", br.12/14).
- Efekti primjene navedenih odluka očekuju se u predstojećem periodu.

U primjeni su i sledeći podzakonski akti:

- Pravilnik o načinu uvida, ovjeravanja, potpisivanja, dostavljanja, arhiviranja, umnožavanja i čuvanja planskog dokumenta („Sl.list CG“, br. 71/08),
- Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Sl.list CG", br. 24/10),
- Uredba o procedure izrade i donošenja planskog dokumenta po skraćenom postupku ("Sl.list CG", br. 40/13) i dr.

## 7. Izdati UTU, građevinske i upotrebne dozvole za period 01.01.- 31.12.2014.godine

Godina	Urbanističko-tehnički uslovi	Građevinske dozvole	Upotrebne dozvole
2014.	-45 za stalne objekte -36 za privremene objekte iz nadležnosti ovog Sekretarijata -53 za privremene objekte iz nadležnosti Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj	-29 za stalne objekte, od čega je 9 odobrenja za objekte od opšteg interesa -16 odobrenja za privremene objekte iz nadležnosti ovog Sekretarijata -53 odobrenja za privremene objekte iz nadležnosti Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj	-3 za stalne objekte -5 za privremene objekte

## 8. Privremeni objekti iz nadležnosti lokalne samouprave

Odlukom o postavljanju, građenju i uklanjanju montažnih objekata privremenog karaktera ("Sl. list Crne Gore-opštinski propisi", br. 12/14) propisuju se vrste montažnih objekata privremenog karaktera, uslovi i postupak za njihovo postavljanje, građenje i uklanjanje na zemljištu koje je u državnoj i privatnoj svojini obuhvaćenim Detaljnim urbanističkim planom, dok se ne pristupi izgradnji i uređenju prostora po tom planu, kao i na ostalom prostotu Prijestonice Cetinje, izuzev u zoni Nacionalnih parkova „Lovćen“ i „Skadarsko jezero“, po tehničko-estetskim uslovima utvrđenim Elaboratom privremenih objekata. Pod montažnim objektima privremenog karaktera u smislu ove odluke, smatraju se: montažni objekti tipa kiosk, zidani objekti, zatvorene bašte, manji sportski objekti, dječija igrališta i zabavni parkovi, montažno - demontažni objekti tipa hangar,

stovarište, autoparionice i sl., karting staze, kampovi, zidni bankomati, otvoreni šank sa terasom - (nadležnost Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine), privremena parkirališta, pijace (kamionske, auto i dr), reklamni i oglasni panoi, tende, kontejneri – posude za odlaganje komunalnog otpada, zelena ostrva, privremena odlagališta komunalnog i građevinskog otpada, reciklažno dvorište, privremeni objekti koji se mogu izmještatati sa jednog mjesta na drugo, i to: otvorene (ljetnje) bašte, rashladni uređaji za sladoled i osvježavajuće napitke, izložbene police, štandovi za prodaju suvenira i proizvoda domaće radinosti, prodajni pult za prodaju knjiga, čaopisa, CD-ova i drugih publikacija, ukrasnih predmeta, cvijeća i slika, posebna vozila koja imaju proizvođački atest za obavljanje djelatnosti, aparati za prodaju kestena, kukuruza, kokica, krofni, palačinki, šećerne pjene i sl., prodajno izložbeni pano, štafelaj za slikanje i drugi slični uređaji i objekti koji prema odredbama ove odluke imaju karakter privremenog objekta - (nadležnost Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj).

Propisano je da se ovi objekti postavljaju na lokacijama koje su predviđene Elaboratom privremenih objekata, koji se donosi za teritoriju Prijestonice Cetinje, osim za područje u zoni Nacionalnih parkova „Lovćen“ i „Skadarsko jezero“.

## 9. Investicioni potencijali

Realizacija planova DUP–UP-a “Istorijsko jezgro”, Izmjena i dopuna DUP-a “Bogdanov kraj” i Izmjena i dopuna DUP-a “Aerodrom”, koji predstavljaju uže gradsko jezgro i u kojim su smješteni svi vitalni objekti, društvenih i centralnih djelatnosti, se procjenjuje na 80-90%. Izradom i donošenjem PUP-a Prijestonice Cetinje, kao i novih DUP-ova (usvojenih 2012. i 2013. godine) stvorili su se uslovi za realizaciju novih investicionih potencijala. Konkretno se misli na direktnu primjenu smjernica PUP-a, koje se odnose na izgradnju objekata za stanovanje, turističkih objekata ograničenog kapaciteta, objekata za proizvodnju, objekata tehničke infrastrukture i dr., kao i na realizaciju planiranih prostora iz DUP-a “Donji kraj”, DUP-a “Gruda - Donje Polje”, DUP-a „Industrijska zona“ kao u DUP-a „Zona sporta“, kojima su opredijeljene nove površine (još uvijek neizgrađene) za: stanovanje male, srednje i visoke gustine, površine za centralne djelatnosti, za mješovitu namjenu, za školstvo i socijalnu zaštitu, za sport i rekreaciju, za vjerske objekte, kao i površine za komunalnu (elektroenergetsku i hidrotehničku) i saobraćajnu infrastrukturu.

## III SPROVEDENE MJERE I NJIHOV UTICAJ NA UPRAVLJANJE PROSTOROM I NJEGOVU ZAŠTITU

### 1. Mjere sprovedene u cilju podsticanja kvaliteta građenja i oblikovanja prostora

Planska rješenja se zasnivaju na očuvanju prirodnih ambijenata, zaštiti prepoznatih kvalitetnih prostornih cjelina i stvaranju osnova za egzistiranje postojećih struktura uz mogućnost nove izgradnje u okviru započetih cjelina. Zaštita pejzaža obuhvata čitav niz planskih mjera kojim se djeluje u pravcu očuvanja, unapređivanja i sprečavanja devastacije prirodnih odlika pejzaža. U tom smislu, kao prioritarna i osnovna mjera ističe se utvrđivanje zona sa odgovarajućim režimima zaštite, gdje će se štititi njihove osnovne prirodne vrijednosti, a time i pejzaž. Kalitet građenja se obezbjeđuje obavezom projektovanja aseizmičkih konstrukcija u skladu sa standardima i tehničkim propisima. Mjere koje obezbjeđuju kalitet građenja i oblikovanja prostora sadržane su u smjernicama realizacije PUP-a Prijestonice Cetinje, DUP-ova, odnosno UP-ova, na način preporuka korišćenja elemenata tradicionalne arhitekture tog podneblja, ukomponovane na savremen način, koristeći prirodne materijale. Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske i ambijentalne karakteristike grada. Kalitet građenja se obezbjeđuje i smjernicama za povećanje energetske efikasnosti sa korišćenjem obnovljivih izvora energije.

Održiva gradnja je jedan od značajnijih segmenata razvoja koja u sebi uključuje:

- Upotrebu građevinskih materijala koji nijesu štetni po životnu sredinu,
- Energetsku efikasnost zgrada i
- Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata.

Navedene mjere, koje imaju za cilj podsticanje kvaliteta građenja i oblikovanja prostora, su sadržane u urbanističko tehničkim uslovima, na osnovu kojih se radi projektna dokumentacija, a njihovo sprovođenje se ostvaruje izgradnjom objekata i uređenjem prostora.

## **2. Uticaj mjera uređenja prostora na: poljoprivredne površine, šumske površine, vodne površine, ostale prirodne površine, površine infrastrukture, površine za specijalne namjene, koncesiona područja, eksploataciona polja i dr.**

Navedeni uticaj se ogleda kroz zaštitu i unaprjeđenje životne sredine. Osnovni razvojni cilj, zaštita i unaprjeđenje životne sredine se postiže kroz poboljšanje njenog kvaliteta ukupno, kao i pojedinih elemenata: vazduha, vode, zemljišta i živog svijeta.

Iz oblasti zaštite životne sredine u 2014.godini izdato je jedno Rješenje o davanju saglasnost na Izvještaj o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu za Prostorno urbanistički plan Prijestonice Cetinje. Strateškom procjenom uticaja na životnu sredinu je predviđen proces kojim su integrisani ciljevi i principi održivog razvoja u planovima, uvažavajući pri tome potrebu da se izbjegnju ili ograniče negativni uticaji na životnu sredinu i na zdravlje i dobrobit stanovništva.

Značaj strateške procjene uticaja na životnu sredinu, pored ostalog, ogleda se u tome što:

- se zasniva na načelima održivog razvoja, predostrožnosti, integralnosti i učešća javnosti,
- obrađuje pitanja i uticaje šireg značaja, koji se ne mogu podijeliti na projekte,
- utvrđuje odgovarajući kontekst za procjenu uticaja konkretnih projekata, uključujući i prethodnu identifikaciju problema i uticaja koji zaslužuju detaljnije istraživanje.

Strateškom procjenom uticaja za PUP Prijestonice Cetinje analizirano je postojeće stanje životne sredine u okviru planskog područja, značaj i karakteristike Plana, karakteristike uticaja planiranih sadržaja i druga pitanja i problemi zaštite životne sredine, u skladu sa kriterijumima za određivanje mogućih značajnih uticaja Plana na životnu sredinu, a uzimajući u obzir planirane namjene. U tom procesu dominantno je primijenjen planerski pristup koji sagledava trendove i scenarije razvoja, a ne bavi se pojedinačnim projektima i objektima što je karakteristično za tehnički pristup, odnosno izradu procjene uticaja za pojedinačne objekte.

Donesene su dvije odluke o nepreduzimanju izrade strateške procjene uticaja na životnu sredinu za Detaljni urbanistički plan „Bajice“ i Detaljni urbanistički plan „Humci“. Urađena je Odluka o izradi strateške procjene uticaja na životnu sredinu za Lokalnu studiju lokacije „Ravil“ i predlog Odluke o izradi Detaljnog urbanističkog plana „Zagrablje (Zona H podzona H2)“. U toku je procedura izdavanja saglasnosti na Izvještaj o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu „Detaljnog urbanističkog plana i urbanističkog projekta „Istorijsko jezgro“ Cetinja.

U toku 2014.godine za projekte je podneseno pet zahtjeva za sprovođenje postupka procjene uticaja na životnu sredinu. Od ovog broja u dva slučaja sprovedena je prva faza i riješeno je da navedeni projekti podliježu daljoj proceduri procjene. U tri slučaja sprovedena je druga faza procedure i data je saglasnost Rješenjem na Elaborat procjene uticaja na životnu sredinu.

U skladu sa Zakonom o životnoj sredini („Sl. list CG“, br. 48/08, 40/10 i 40/11) Agencija za zaštitu životne sredine obezbjeđuje kontinuirano praćenje stanja životne sredine na osnovu Programa monitoringa životne sredine, koga donosi Vlada Crne Gore. Istim zakonom predviđeno je da i jedinica lokalne samouprave može u skladu sa zakonom organizovati monitoring životne sredine na teritoriji lokalne samouprave. Tako se kod ocjene stanja životne sredine za konkretnu lokaciju koriste podaci za šire područje. Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine Prijestonice Cetinje dostavlja jednom godišnje Agenciji za zaštitu životne sredine podatke o lokalnim katastrima zagađivača životne sredine za potrebe vođenja Informacionog sistema životne sredine.

Shodno Zakonu o zaštiti prirode („Sl.list CG“, br. 51/08, 21/09, 40/11, 62/13, i 06/14) izrađuje se jednogodišnji izvještaj o stanju prirode i dostavlja Agenciji za zaštitu životne sredine. U toku je izrada Lokalnog akcionog plana biodiverziteta Prijestonice Cetinje, koji je u fazi Predloga.

Sprovedeni su tretmani uništavanja komaraca, kako larvi tako i odraslih formi, kao jednu od opštih mjera prevencije u cilju sprječavanja i suzbijanja zaraznih bolesti na teritoriji Prijestonice Cetinje i urbane cjeline Rijeke Crnojevića.

### **3. Građevinsko zemljište**

Naselja i druge izgrađene strukture obuhvataju građevinsko zemljište (izgrađene i neizgrađene površine namijenjene za stanovanje, rad i odmor, javne objekte, infrastrukturu, kao i pripadajuće obradive i zelene površine).

Uređenje građevinskog zemljišta se odnosilo na izgradnju novih ili rekonstrukciju postojećih saobraćajnica i drugih javnih površina, sa ugradnjom potrebne infrastrukturne instalacije.

### **4. Iznos naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta (ostvarenih u postupku izdavanja građevinske dozvole i u postupku izdavanja upotrebne dozvole) i ugovorenih naknada**

Opštinskom Odlukom o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta („Sl.list CG“-opštinski propisi 12/14) propisuju se uslovi, način, rokovi i postupak plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

Visina naknade za uređivanje građevinskog zemljišta utvrđuje se u zavisnosti od prosječnih troškova komunalnog opremanja koji se određuju Programom uređenja prostora i urbanističke zone i stepena komunalne opremljenosti građevinskog zemljišta.

Iznos naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za period od 01.01.2014.god. do 31.12.2014.godine, iznosi 120.327,00 €, od kojih je naplaćeno 120.223,00 € a nenaplaćeno 104,00 €.

### **5. Energetski potencijal**

Elektroenergetski potencijal elektroenergetskog sistema Prijestonice Cetinje je mreža dalekovoda 110kV, 35kV i 10kV sa pripadajućim trafostanicama 110/35kV; 35/10kV i 10/04kV. Trenutno su u funkciji samo dvije male lokalne HE „Podgor“ instalisane snage 400kVA koja se koristi za pomoćno (sigurnosno) napajanje pumpi na vodozahvatu Podgor i HE „Rijeka Crnojevića“ u samoj Rijeci Crnojevića, instalisane snage 600kVA koja koristi vode istoimene rijeke.

### **6. Upravljanje otpadom-prostorni aspekt, prečišćavanje otpadnih voda**

U toku je izrada Lokalnog plana upravljanja otpadom čije se usvajanje planira u 2015 godini.

Na području Prijestonice Cetinje ne postoji sanitarna deponija. Lokacija i mjesto za odlaganje otpada je nesanitarno odlagalište udaljeno 7 km od Cetinja, i nalazi se na putnom pravcu Cetinje – Budva, u reonu Zabrdje na mjestu Vrtijeljka. Na ovom odlagalištu vrši se neselektivan odvoz otpada i ne zadovoljava sanitarne uslove za odlaganje otpada. Planira se izrada Elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu za rehabilitaciju nesanitarnog odlagališta Vrtijeljka. Na teritoriji Prijestonice postoji i velik broj divljih deponija koje je neophodno sanirati. Na području Prijestonice Cetinje ne postoje sabirne stanice i reciklažna dvorišta za sakupljanje i tretman otpada. Na 168 lokacija u gradu instalirana su 262 kontejnera zapremine 1m<sup>3</sup>, od čega 176 u gradu a ostatak na seoskom području,

kao i 34 kontejnera zapremine 5-7m<sup>3</sup>, od kojih je 29 instalirano u gradu, a ostalih 5 na seoskom području.

Odvođenje otpadnih voda na Cetinju vrši se preko gradske kanalizacione mreže, na koju je spojeno oko 40% objekata u gradu do ponora u Donjem polju, gdje se otpadne vode upuštaju u podzemlje bez ikakvog prethodnog tretmana. Na septičke jame spojeno je oko 60% objekata. Fekalna kanalizacija nije urađena na periferiji grada, a ima i ulica u užem dijelu grada koje nijesu spojene na kanalizacionu mrežu.

Fekalna i atmosferska mreža nijesu u potpunosti razdvojene, usljed čega dolazi do miješanja fekalne i atmosferske kanalizacije.

Rješavanje problema odvođenja otpadnih voda Prijestonice Cetinje u narednom periodu predviđeno je realizacijom zaključenih Ugovora sa odabranim izvođačima radova.

## **7. Saradnja sa međunaradnim institucijama**

Saradnja se obavlja sa LAMP-om, UNDP-om, IPA 2008, kao i preko Ministarstva održivog razvoja i turizma sa PROCON-om i Delegacijom evropske unije u Crnoj Gori, kako bi se realizovali projekti i planovi na teritoriji Prijestonice.

## **8. Saradnja sa nadležnim organima u postupku izrade i donošenja planskih dokumenata**

Saradnja je na zadovoljavajućem nivou. Nadležni organi koji učestvuju u postupku donošenja planskih dokumenata, na način davanja podataka, uslova i saglasnosti iz svoje nadležnosti su: Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Uprava za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore, D.O.O. Vodovod i kanalizacija Cetinje, Elektrodistribucija Cetinje, Crnogorski Telekom i Uprava za nekretnine-Područna jedinica Cetinje.

## **9. Povjereni poslovi od strane državne uprave**

Povjereni poslovi od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma u 2014.godini odnosili su se na sprovođenje javnog uvida i organizovanja javne rasprave za državna planska dokumenta i projekte, i to za: DSL Mihailovići, Elaborat procjene uticaja na životnu sredinu za projekat žičare Cetinje-Ivanova korita-Kuk-Dub i Elaborat procjene uticaja na životnu sredinu za projekat „Porto Skadar Lake“.

## **10. Broj organizovanih urbanističko-arhitektonskih konkursa u skladu sa članom 30 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata**

U 2014.godini nije bilo organizovanih urbanističko – arhitektonskih konkursa.

## **IV PODACI O IZGRAĐENIM OBJEKTIMA UKLJUČUJUĆI OBJEKTE IZGRAĐENE SUPROTNO ZAKONU**

1. U toku 2014.godine nije bilo stalnih objekata za koje je izdata i građevinska i upotrebna dozvola.
2. U toku 2014.godine za dvadeset devet objekata je izdata građevinska dozvola, a bez upotrebne dozvole i to: 9 za objekte od opšteg interesa, 4 za stambeno poslovne objekte, 1 za objekat

turističkog sadržaja, 2 za rekonstrukciju saobraćajnica, 1 vjerski objekat, 1 poslovni objekat, 11 za male porodične objekte.

3. Prijestonica Cetinje ne posjeduje podatke o objektima koji su izgrađeni bez građevinske dozvole, a podaci dobijeni od Uprave za nekretnine-područna jedinica Cetinje ne odgovaraju stvarnom stanju.

## V ZAHTJEVI KORISNIKA PROSTORA

Korisnici prostora opštine Cetinje najviše iskazuju potrebu za gradnjom individualnih stambenih objekata. Najčešći su zahtjevi za gradnju, dogradnju i rekonstrukciju, kao i za legalizaciju već izgrađenih objekata u skladu sa važećim planovima. Postoji i zainteresovanost za izgradnjom poslovnih i stambeno - poslovnih objekata. Dio podnešenih zahtjeva pokazuje da je prisutno interesovanje za gradnju poslovnih objekata, namijenjenih različitim djelatnostima, najčešće duž magistralnog puta Podgorica – Cetinje – Budva.

## VI PREDLOG MJERA ZA UNAPREĐENJE POLITIKE UREĐENJA PROSTORA

U cilju unapređenja stanja prostora, a u skladu sa usvojenim Prostorno urbanističkim planom Prijestonice Cetinje, kao plana najvišeg reda, potrebno je:

- sprovoditi smjerenice za uređenje prostora koje se prvenstveno odnose na ažuriranje postojeće i izradu nedostajuće planske dokumentacije nižeg reda (DUP-ova, UP-ova i LSL-a),
- vršiti revitalizaciju postojećeg graditeljskog fonda, a naročito objekata tradicionalne arhitekture i stambenog fonda u Istorijskom jezgru Cetinja, zbog njihove ambijentalne, graditeljske i turističke vrijednosti, očuvanja kulturnog identiteta,
- unaprijediti mrežu komunalne infrastrukture (vodosnadbijevanje, odvođenje i tretman otpadnih voda, elektro snadbijevanje, TT mreža ),
- vršiti izgradnju nedostajuće i rekonstrukciju i održavanje postojeće putne mreže,
- u cilju uređenja prostora i razvoja grada potrebno je uraditi prenamjenu i aktiviranje postojećih privrednih zona (kompleksi OBOD-a i Košute),
- za potrebe primjene GIS tehnologije i stvaranja informacione baze podataka o prostoru potrebno je nastaviti saradnju sa nadležnim državnim organima.

Takođe, potrebno je sprovoditi nove zakonske odredbe, a naročito odredbe koje se odnose na uređivanje građevinskog zemljišta, kako u dijelu pripreme za komunalno opremanje, tako i u dijelu komunalnog opremanja građevinskog zemljišta.

## VII OSTALO

U vezi podataka o restituciji (broju podnesenih zahtjeva, broju riješenih zahtjeva i površini obuhvaćenoj restitucijom) Regionalnoj komisiji za povraćaj i obeštećenje Podgorica, je podnešeno 113 zahtjeva od kojih je riješeno 84. Komisija ne posjeduje sistem, odnosno bazu podataka na osnovu koje bi nam mogli dostaviti podatke koji se odnose na površinu zemljišta obuhvaćenog restitucijom.

Po podacima Direkcije za imovinu iz Izvještaja o ustanovljenoj evidenciji Prijestonice Cetinje za 2014.godinu, a koji se tiču svojinskog režima na zemljištu koje se nalazi na teritoriji Prijestonice

Cetinje, u svojini i raspolaganju Prijestonice Cetinje nalazi se  $\approx 42,5 \text{ km}^2$ , što predstavlja 4,2% od ukupne površine teritorije Prijestonice Cetinje.

Po podacima Uprave lokalnih javnih prihoda u Prijestonici Cetinje zaduženo je 1544 lica za sekundarne objekte i 7583 lica za primarne objekte. Zbog softverskih ograničenja nijesu u mogućnosti dostaviti i podatke o iznosu poreza za primarne i sekundarne objekte.

**Cetinje**  
**Januar, 2015.godine**

**S E K R E T A R**  
**Tatjana Stanković, dipl. ing.grad.**