

Na osnovu člana 117 i 118 Poslovnika Skupštine Prijestonice Cetinje („Sl. list CG-opštinski propisi“ br. 21/11), Skupština Prijestonice Cetinje, na sjednici održanoj dana, 28.12.2016. godine, razmatrajući Izvještaj o stanju uređenja prostora Prijestonice Cetinje za 2016. godinu , donijela je

Z A K L J U Č A K

o prihvatanju Izvještaja o stanju uređenja prostora Prijestonice Cetinje za 2016. godinu

1. Prihvata se Izvještaj o stanju uređenja prostora Prijestonice Cetinje za 2016. godinu.
2. Ovaj Zaključak objaviće se „Službenom listu Crne Gore-opštinski propisi“.

Broj: 01-030/16- 1463
Cetinje 28.12.2016. godine

Skupština Prijestonice Cetinje

**Predsjednik
Jovan Martinović**



Crna Gora

DECENIJA
OBNOVE
NEZAVISNOSTI
HILJADU GODINA
DRŽAVNOSTI
2016



Da je vječna Crna Gora

Prijestonica Cetinje

Sekretarijat za održivi razvoj i infrastrukturu

IZVJEŠTAJ

o stanju uređenja prostora Prijestonice Cetinje za 2016. godinu



I. UVOD

Pravni osnov za izradu Izvještaja o stanju uređenja prostora za 2016. 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 održivi razvoj i infrastrukturu, kao nadležni organ, saglasno navedenom članu, podnosi Izvještaj o stanju uređenja prostora za 2016. 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 d.s.d. Kotor
Državna 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 ² 660 ha 318 ha 89 ha	(„Sl.list CG-o.p.“, br. 12/14)	MonteCEP d.s.d. Kotor
Izmjene i dopune DUP-UP-a „Istorijsko jezgro“ Cetinje	54,31 ha	(„Sl.list CG-o.p.“, br. 28/15)	CAU - Centar za arhitekturu i urbanizam - 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
DUP „Industrijska zona (Zona I, Podzona I2)“	10 ha	(„Sl.list CG-o.p.“, br. 26/13)	Urban projekt Čačak
DUP „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
DUP „Bajice“	85,3ha	(„Sl.list CG-o.p.“, br. 28/15)	MonteCEP d.s.d. Kotor
DUP „Humci“	35,7ha	(„Sl.list CG-o.p.“, br. 28/15)	MonteCEP d.s.d. Kotor
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” Rijeka 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 „Rvaši“	17,12 ha	(„Sl.list CG-o.p.“, br. 26/13)	Adria invest d.o.o Budva
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
LSL „Ravil“ sa Strateškom procjenom uticaja na životnu sredinu	3,24ha	(„Sl.list CG-o.p.“, br, 12/16)	Urban Projekt Čačak

LSL „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, čija je izrada započeta prije usvajanja PUP-a, a čijim smjernicama je predviđena njihova dalja izrada, su:

- DUP-a „Zagrablje (zona H, podzona H2)“
- DUP-a „Crna Greda (Zona F)“ sa Strateškom procjenom uticaja na životnu sredinu (SPU)
- LSL „Konak 1“ sa SPU
- LSL „Konak 2“ sa SPU
- LSL „Konak 3“ sa SPU
- LSL „Konak 4A“ sa SPU
- LSL „Konak 4B“ sa SPU
- Izrada LSL „Čisto Polje“ sa SPU
- Izrada LSL „Drušići 1“ sa SPU

Za dalji postupak izrade navedenih planova, shodno Zakonu, data je mogućnost njihovog finansiranja i od strane zainteresovanih korisnika prostora.

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 km². 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 Rijeke 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.

Izmjene i dopune DUP-UP-a „Istorijsko jezgro“ Cetinje

Izmjenama i dopunama Plana obuhvaćen je prostor površine 54,31 ha, koji je definisan Prostorno urbanističkim planom Prijestonice Cetinje - Generalnom urbanističkom razradom Cetinja, kao Zona A (dio podzone A1 i podzona A3). Područje zahvata predmetnog Plana nosi

vitalne funkcije centra grada Cetinja, parkovske komplekse i zone stanovanja, specifičnu fizionomiju i urbani sklop.

Odabrani model prostorne organizacije Izmjena i dopuna DUP - UP-a „Istorijsko jezgro” Cetinja, zasnovan je na podršci u smislu očuvanja osnovnih konceptijskih postavki i prostorne organizacije date predhodnim Urbanističkim projektom. U skladu sa planskim rješenjem prostor zahvata je podijeljen na 29 urbanističkih blokova u kojima su planirani objekti i drugi sadržaji na 376 urbanističkih parcela. Plansko rješenje Istorijskog jezgra je urađeno uz uvažavanje preporuka smjernica GUR-a Cetinja, kao i posebnih uslova zaštite urbane matrice Istorijskog jezgra i njegove okoline. Sačuvana je autentična arhitektura, prepoznatljiva mreža trgova, pješačkih i parkovskih površina, a kroz predloženu namjenu površina i objekata stvoreni su uslovi za organizovanje niza kulturnih, administrativnih i drugih sadržaja, koji će obezbijediti očuvanje jedinstvenih duhovnih i umjetničkih vrijednosti grada.

Programski okvir predviđa sanaciju stambenih kapaciteta sa povećanjem komunalne opremljenosti u svim kategorijama stanovanja, ukupni turistički smještajni kapacitet od 500 ležaja, razvoj društvenih i kulturnih aktivnosti, trgovine, zanatskih usluga, servisa, stvaranje većeg tržnog prostora kroz program robne kuće, natkrivanje tržnice i izgradnju parking prostora. Takođe Izmjenama i dopunama DUP-UP-a „Istorijskog jezgra“ definisani su konzervatorski uslovi kao i urbanističko-tehnički uslovi za svako zaštićeno i potencijalno nepokretno kulturno dobro.

U okviru ukupnih kapaciteta predviđena je izgradnja 3 nova objekta na prepoznatljivim lokacijama - hotel Lokanda, objekat iza Vladin doma, objekat na uglu Njegoseve ul. i Dvorskog trga, dogradnja aneksa uz 4 javna objekta - Državni arhiv, Etnografski muzej, Englesko poslanstvo, Bolnica Danilo I, izgradnja 15 novih stambenih i stambeno poslovnih objekata u okviru urbanističkih blokova (4 objekta na mjestu postojećih).

Prostor obuhvaćen Izmjenama i dopunama Plana je predviđen za sledeće namjene površina: stanovanje (malih i srednjih gustina), centralne djelatnosti, turizam (hotel (T1), hostel, pansion (T3) ugostiteljstvo), školstvo i socijalnu zaštitu, zdravstvenu zaštitu, kulturu, sport i rekreaciju, mješovitu namjenu, površine za pejzažno uređenje-površine urbanog zelenila, saobraćajnu i ostalu (hidrotehnička, elektroenergetska, telekomunikaciona) infrastrukturu i vjerske objekte.

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 m². 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 m² 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 izgrađiće 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 435.757m² 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 (zona G, podzona G1 i dio podzone G2)“

Detaljni urbanistički Plan zahvata površinu od 85,3ha. Plan obuhvata područje naselja Bajice, lociranog u sjeverozapadnom dijelu Prijestonice Cetinje, na ulazu u grad iz pravca Njeguša uz regionalni put Cetinje-Njeguši-Kotor. U središtu obuhvata plana je Bajičko polje i strmi obronci koji se ka njemu pružaju naročito u sjevernom i južnom dijelu područja.

Za predmetni prostor u prethodnom periodu nije rađen Detaljni urbanistički plan. Područje obuhvata Generalnog plana Cetinja iz 1990.god. bilo je podijeljeno na 11 prostornih cjelina za koje su potom rađeni planovi nižeg reda: DUP-ovi i UP-ovi, a Generalnim urbanističkim rješenjem kao sastavnim dijelom Prostorno-urbanističkog plana Prijestonice Cetinje iz 2014.godine, zadržana je ista podijela na prostorne cjeline. Od značaja za izradu ovog Plana je cjelina G - Bajice. U skladu sa uslovima iz GUR-a Cetinje, naselje Bajice je planirano kao dominantno stambeno naselje, malih gustina stanovanja, sa pratećim sadržajima centralnih djelatnosti i mješovite namjene. Samo naselje odlikuje se malom izgrađenošću prostora, i pored prisutne stihijske izgradnje stambenih kuća u prethodnom periodu, i izuzetnim prirodnim ljepotama livada i njiva koje se smjenjuju sa izgrađenim dijelovima Bajičkog polja okruženog strmim obroncima. Cilj i osnovno planersko opredeljenje pri formiranju urbanističkog koncepta bilo je da se zatečena stihijska stambena izgradnja uobliči a razvoj naselja usmjeri ka tome da se postepeno podigne nivo urbaniteta, a naselje Bajice iz pretežno ruralnog ambijenta transformiše u urbano stambeno predgrađe Cetinja. Pri tome se nastojalo da se, u što većoj mjeri, očuvaju prirodne vrijednosti predmetnog područja kroz planiranje stambene izgradnje izuzetno malih gustina, koja bi omogućila formiranje većih gazdinstava u okviru kojih se može nastaviti sa danas prisutnim trendom lokalne poljoprivredne proizvodnje, odno sno obrade zemljišta za sopstvene potrebe. Od ostalih namjena zastupljene su mješovita namjena, centralne djelatnosti, površine za školstvo i socijalnu zaštitu, površine za pejzažno uređenje naselja, površine za saobraćajnu i elektroenergetsku infrastrukturu i, u obodnim dijelovima plana, šumske i ostale prirodne površine

DUP „Humci“

Površina Detaljnog urbanističkog plana „Humci” iznosi ≈35,7ha. Plan obuhvata područje naselja Humci, lociranog u sjeverozapadnom dijelu Prijestonice Cetinje, koje se iz pravca Njeguša nadovezuje na naselje Bajice i pruža južno od Bulevara crnogorskih heroja prema gradu.

Područje obuhvata Generalnog plana Cetinja iz 1990.god. bilo je podijeljeno na 11 prostornih cjelina za koje su potom rađeni planovi nižeg reda: DUP-ovi i UP-ovi, a Generalnim urbanističkim rješenjem kao sastavnim dijelom Prostorno-urbanističkog plana Prijestonice Cetinje iz 2014.godine zadržana je ista podijela na prostorne cjeline. Sagledavanjem postojećeg

stanja na terenu jasno se uočava da je u prethodnom periodu prostorni razvoj tekao stihijski kroz neplansku izgradnju individualnih stambenih objekata. Ovaj način je kao rezultat dao strukturno neujednačen i neuobličen prostor bez jasnog urbanog identiteta. Cilj i osnovno planersko opredjeljenje pri formiranju urbanističkog koncepta bio je da se zatečena stihijska stambena izgradnja uobliči i razvoj naselja usmjeri ka tome da se postepeno podigne nivo urbaniteta, a Humci iz pretežno ruralnog ambijenta transformišu u urbano stambeno predgrađe Cetinja. U skladu sa ovim opredjeljenjem Planom je trasirana ulična mreža (u dijelovima gdje je to bilo moguće, obzirom na zatečenu izgradnju) koja je imala za zadatak da definiše novu blokovsku matricu, pa time i buduću formu naselja. U skladu sa uslovima iz GUR-a Cetinje, naselje Humci je planirano kao dominantno stambena zona niske gustine stanovanja za individualno stanovanje sa pratećim sadržajima centralnih djelatnosti, industrije i proizvodnje. Planom je predviđeno umjereni razvoj naselja izgradnjom novih stambenih objekata.

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 plovne 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 pješaćkom nadzemnom pasarelom. Na urbanističkoj parceli 1 predviđa se razvoj uslužnih djelatnosti 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 m².

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.

Lokalna studija lokacije „Ravil“ sa SPU

Lokalnom studijom lokacije „Ravil“ obrađen je zahvat u površini od 3.24ha. Predmetni prostor svojim položajem, konfiguracijom, postojećim načinom korišćenja, sobračajnom povezanošću sa okruženjem i ambijentalnim karakterom, pruža mogućnost za formiranje jedinstvenog turističkog kompleksa a koji će biti u saglasju sa osnovnim postavkama PUP-a i strategijom razvoja turizma Crne Gore. Prostor Lokalne studije lokacije „Ravil“ planski karakteriše stvaranje

moćnosti za formiranje jedinstvenog hotelskog kompleksa sa akcentom na korišćenju potencijala predmetnog prostora i okruženja. U okviru predmetnog prostora u izgradnji su objekat hotela kao i objekat vinarije (sa poratećim ekonomskim objektom) u okviru koga će se na višim etažama organizovati i smeštaj. Oba objekta su povezana vinskiim tunelom. Intervencije u prostoru obuhvataju formiranje potpuno novog prostora u okviru koga će se naći sadržaji u funkciji turizma. U okviru predmetne lokacije predviđa se zasad vinograda na što većoj slobodnoj površini koji će biti u funkciji pogona za proizvodnju i preradu vina.

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 istorijskog 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)

Karakteristiše 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 smjernicama 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.

2. Realizacija uređenja prostora

U toku 2016. godine donešena je Lokalna Studija Lokacije „Ravil“ sa Strateškom procjenom uticaja na životnu sredinu („Sl.list CG-o.p.“, br. 12/16), površine 3,24ha, urađen od strane projektantske kuće Urban Projekt Čačak.

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 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 - 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.

Priestonica Cetinje je u toku 2016. godine, realizovala više aktivnosti na uređenju prostora koje se odnose na završetak izgradnje infrastrukture, započete u prethodnom periodu, kao i na

rekonstrukciju i sanaciju postojećih gradskih saobraćajnica i lokalnih puteva i ostalih javnih površina i to:

- Realizovane su aktivnosti na rješavanju problema odvođenja otpadnih voda Prijestonice Cetinje po Ugovoru zaključenim između Prijestonice Cetinje i LLC Čelebić Podgorica i WTE Wassertechnik GmbH, po Glavnom projektu izgradnje nedostajućeg kanalizacionog sistema većeg dijela gradskog područja Cetinja.

Takođe, realizovane su aktivnosti po Ugovoru zaključenom između Prijestonice Cetinje i Perošević d.o.o Bijelo Polje, po Glavnom projektu za izgradnju nedostajućeg kanalizacionog sistema gradskog područja Cetinja.

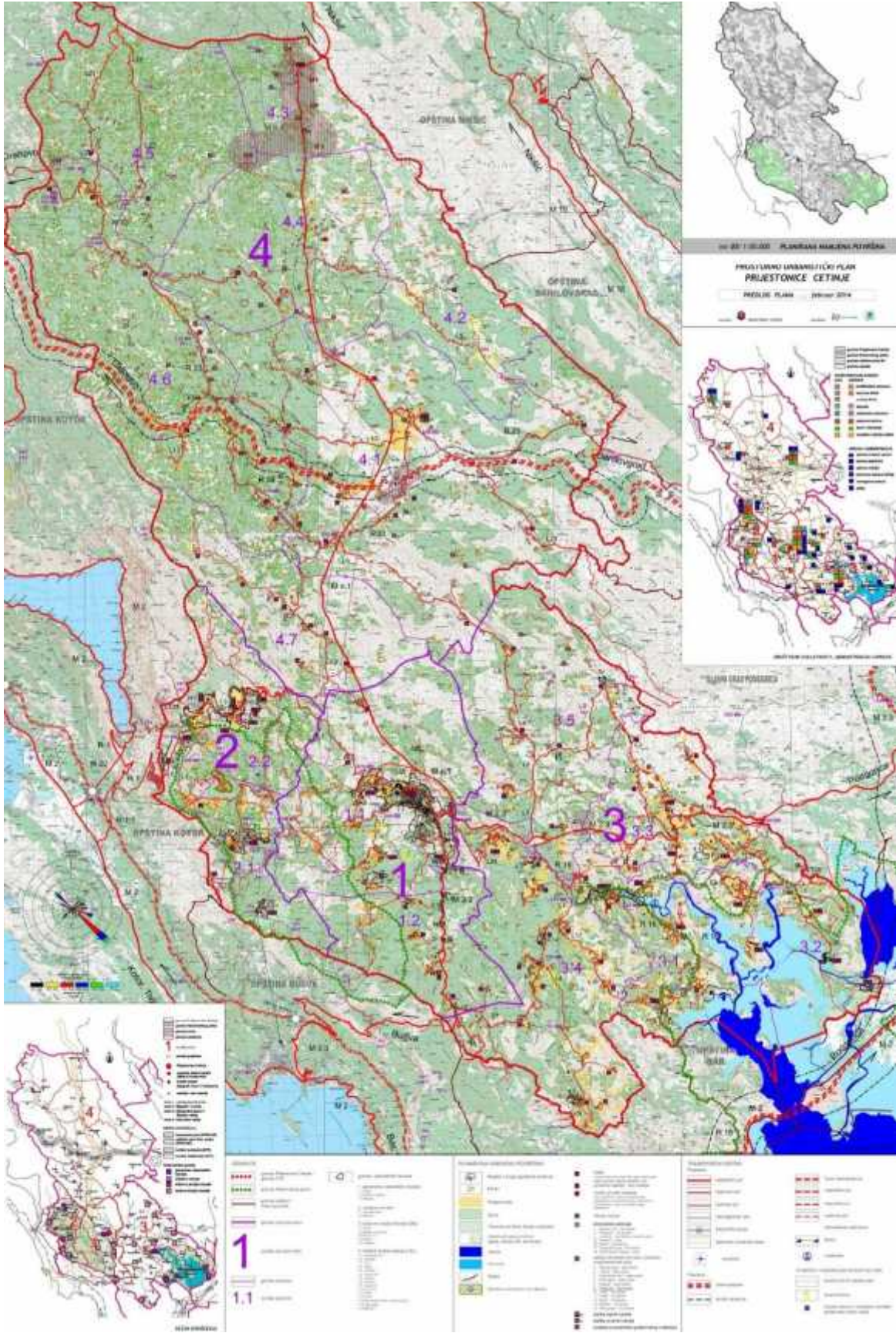
Za realizaciju navedenih aktivnosti korišćena su finansijska sredstva u visini od 4,1 milion eura, koja su bila obezbijeđena iz donacija - 3,2 miliona eura iz IPA fonda i 0,9 miliona eura iz IPF fonda.

- Otpočela realizacija rekonstrukcije Bajove ulice, po urađenom i revidovanom Glavnom projektu.
- Na ruralnom području vršena je sanacija postojećih vodovoda, javne rasvjete i lokalnih puteva.

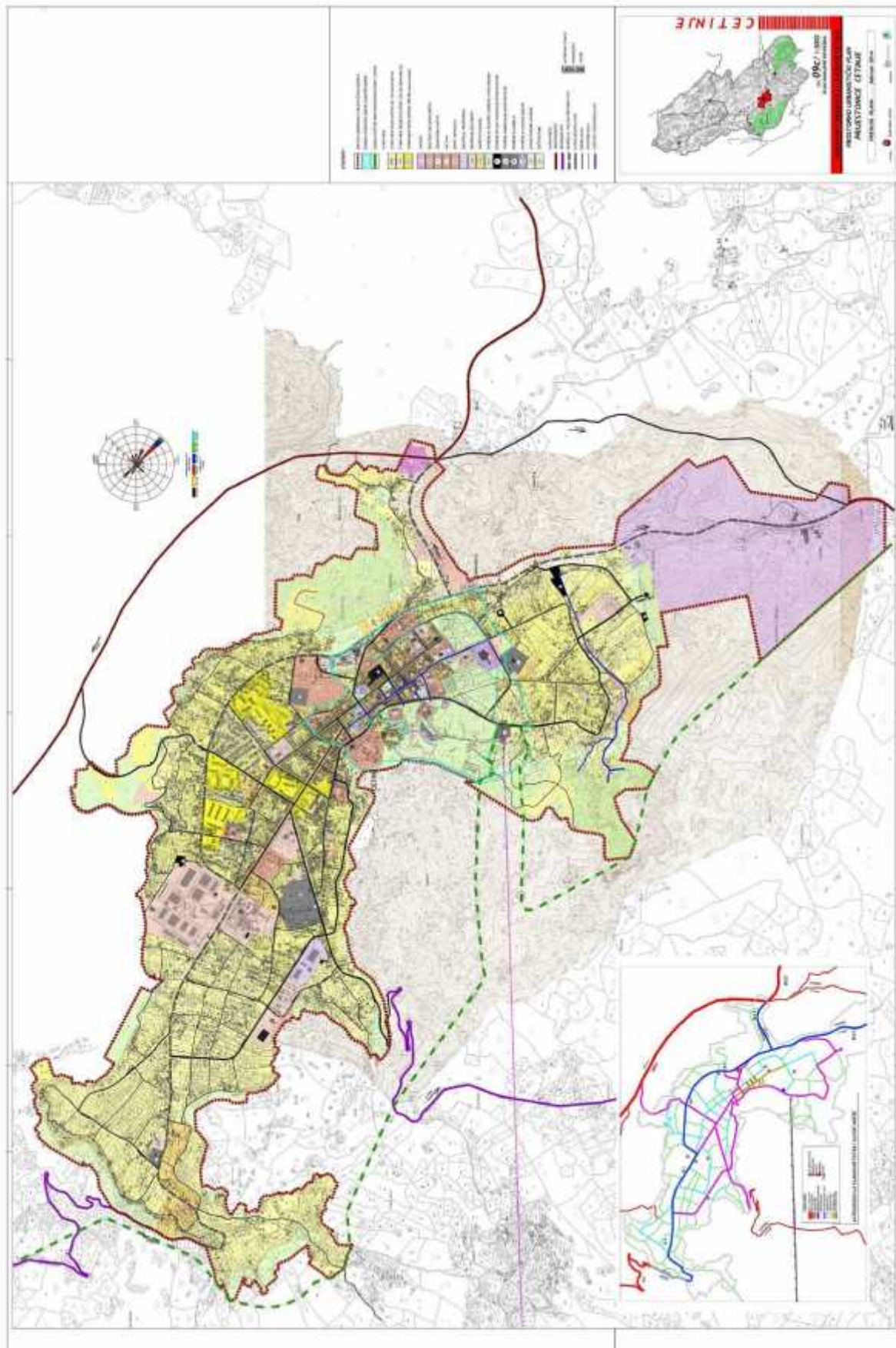
Aktivnosti uređenja prostora na teritoriji Prijestonice Cetinje od strane Direkcije javnih radova Crne Gore odnosile su se na nastavak izgradnje Univerzitetskog centra.

3. Sintezne karte

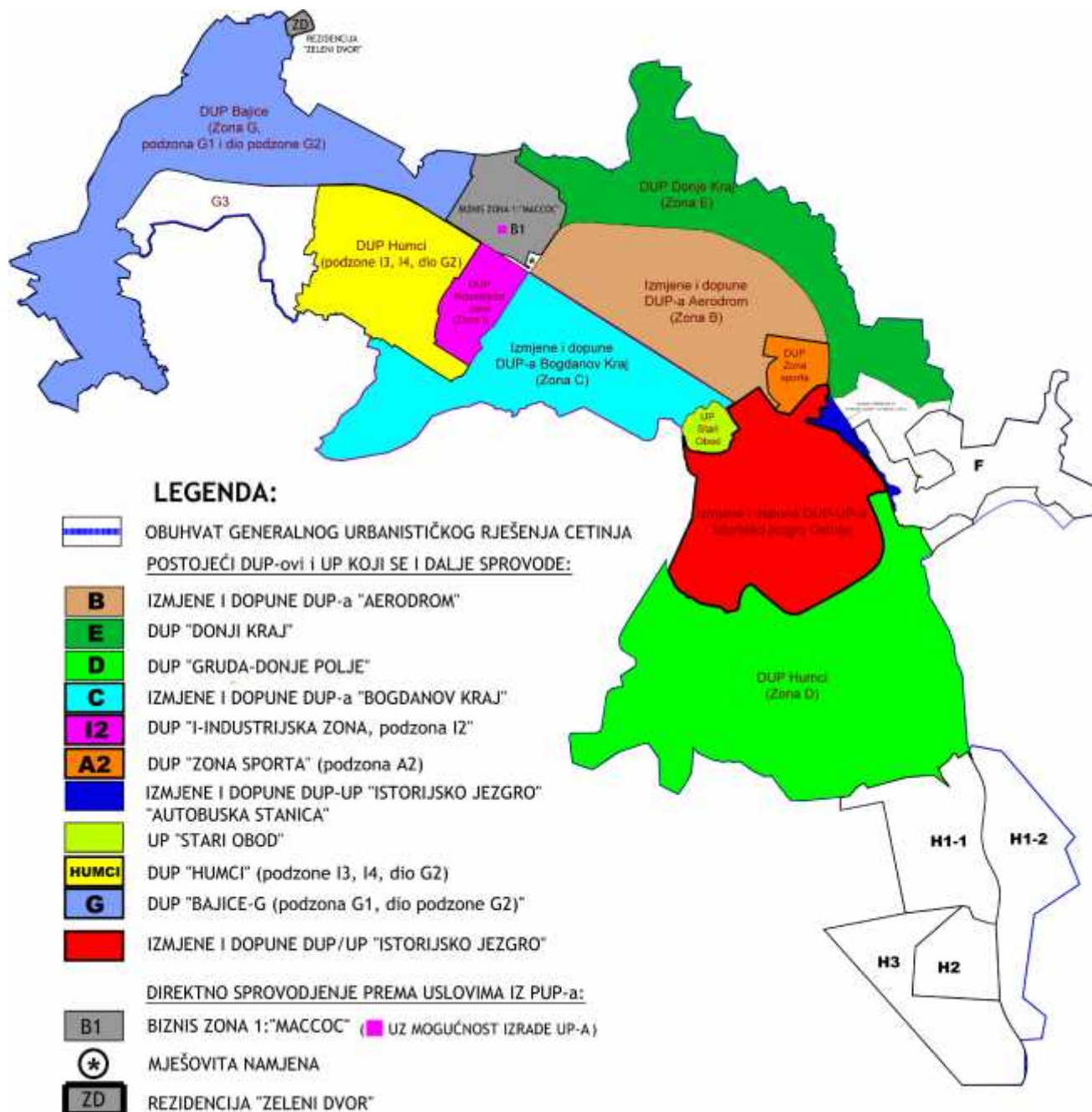
Prostorno urbanistički plan Prijestonice Cetinje



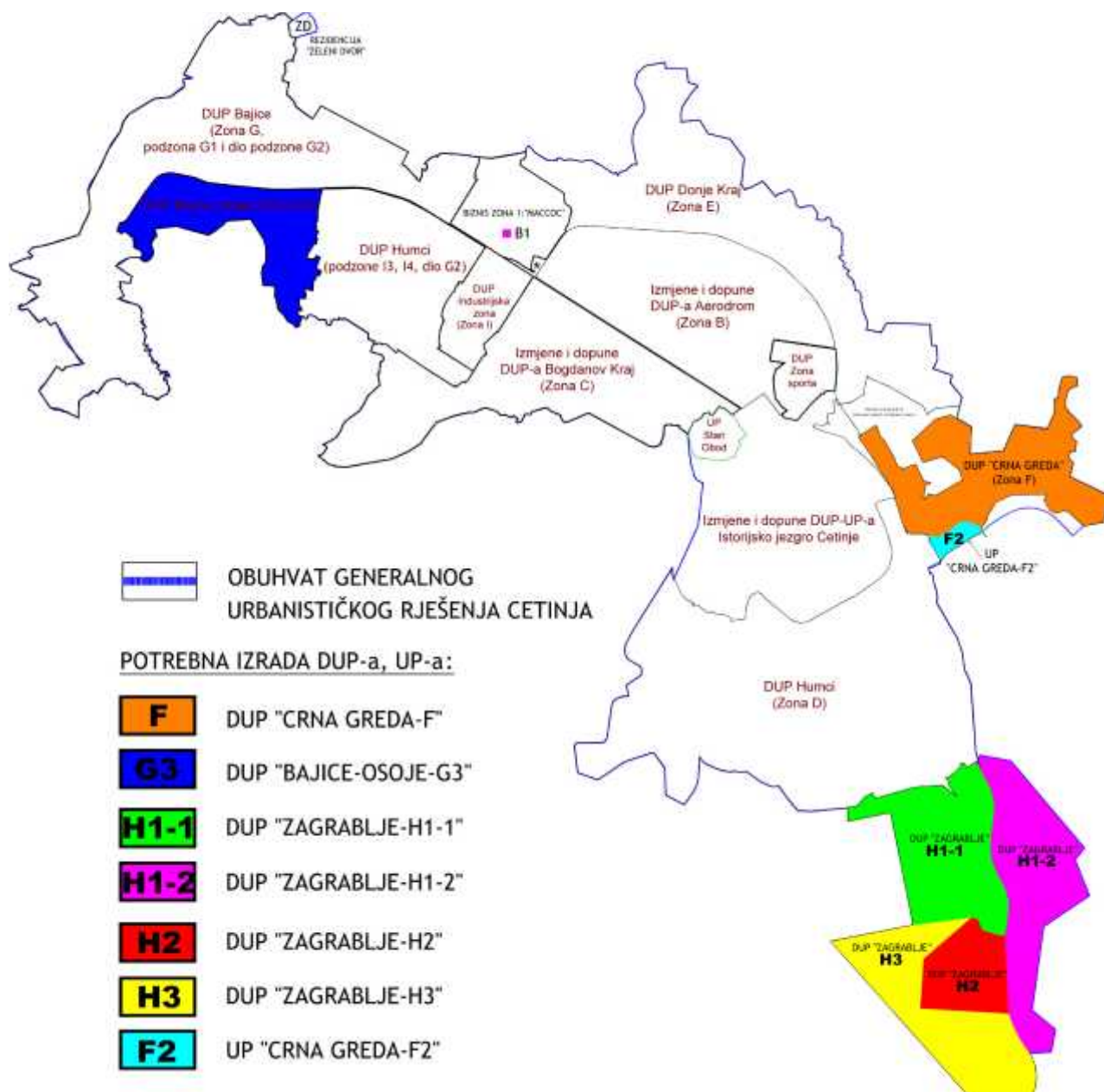
Generalna urbanistička razrada Cetinja:



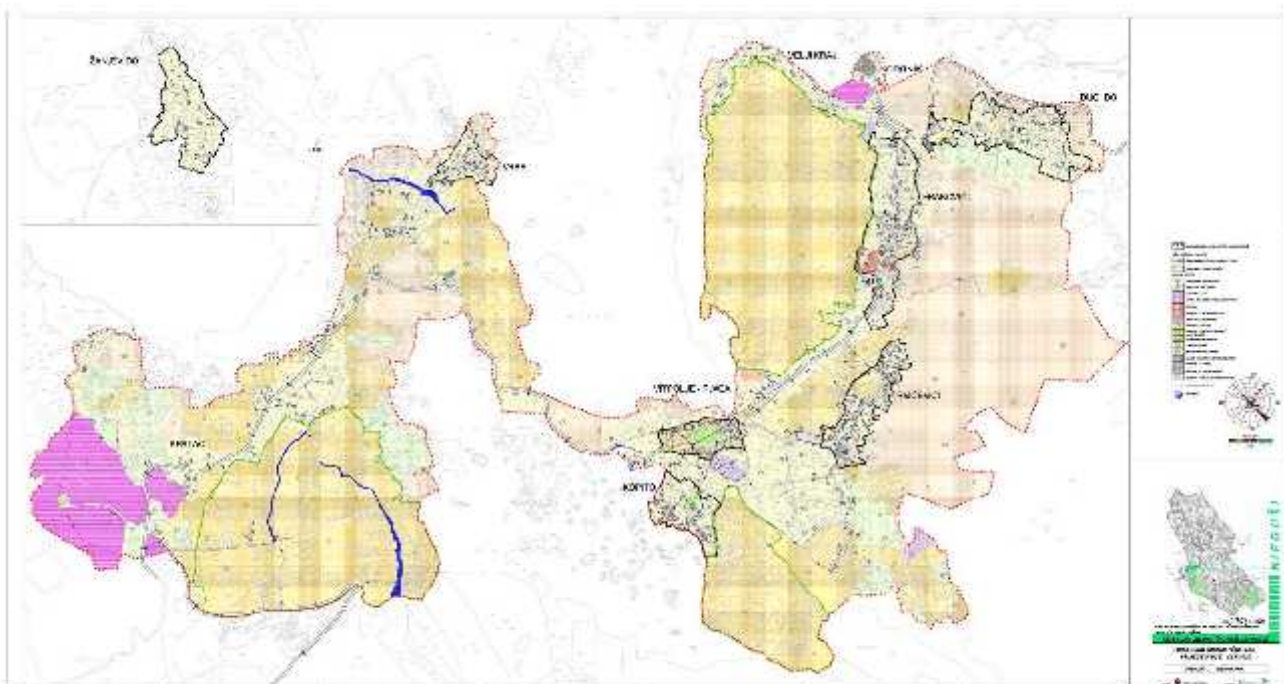
Usvojena planska dokumenta u zahvatu GUR-a Cetinja:



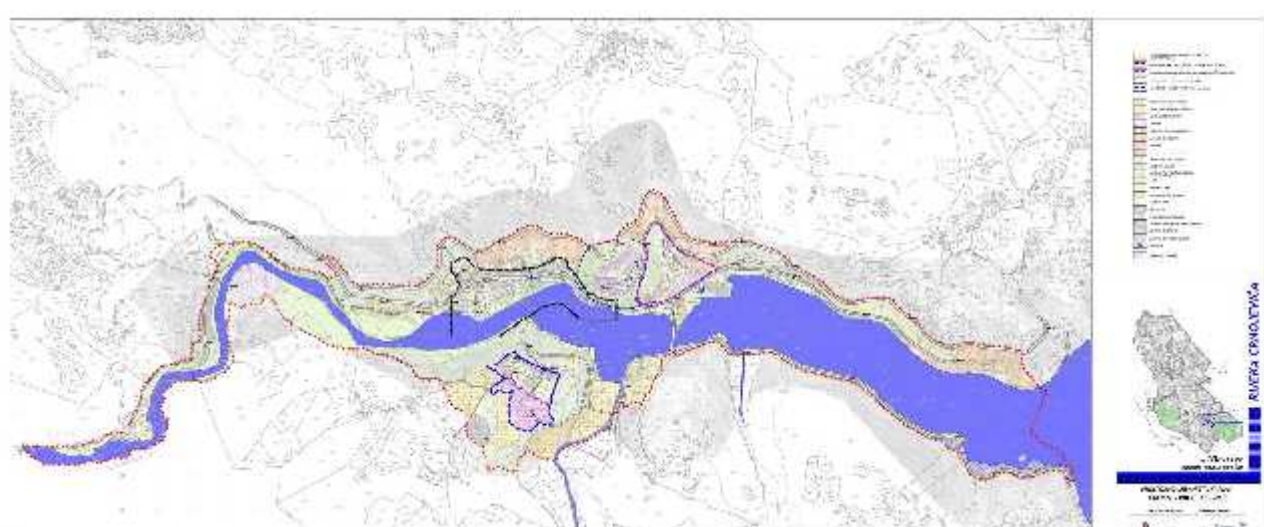
Ostala planska dokumentacija u zahvatu GUR-a Cetinja:



Generalna urbanistička razrada Njeguša



Generalna urbanistička razrada Rijeke Crnojevića



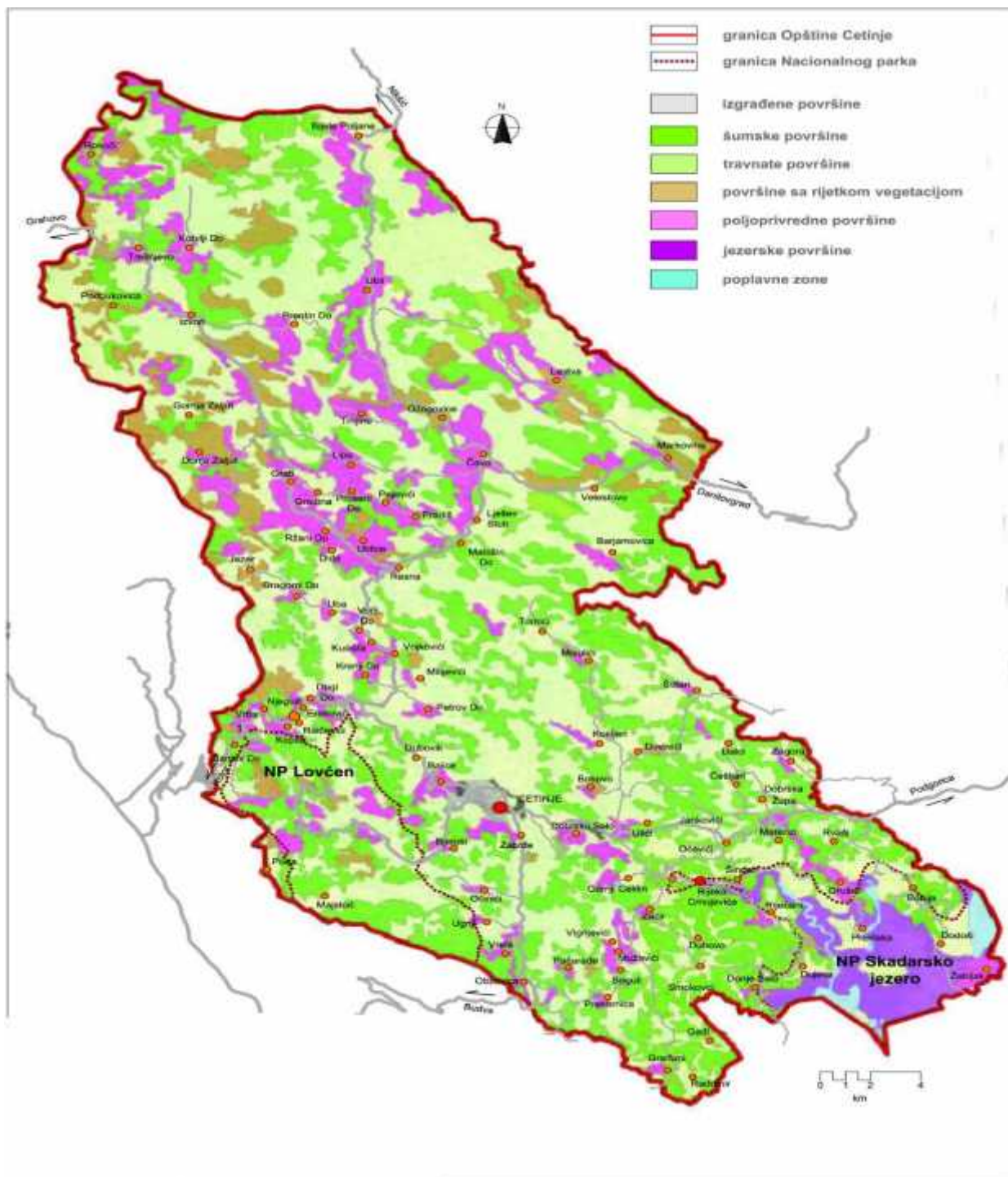
4. Poljoprivredne površine, šumske površine, vodne površine, ostale prirodne površine, površine infrastrukture, površine za specijalne namjene, koncesiona područja, eksploataciona polja i dr. – pregled

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	vodene 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
BOBUJA	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
ČEKUČI	84.9		0.2	13.4	1350.2	1927.8			0.1	2420.9	0.7	5.7	9.9	5813.6
ČEKLIN	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	453.0
CETINJE II	4.6			18.7	26.8	1143.4				2.9	583.9	5.0	13.0	1799.3
ČEVO	48.8		0.4	19.9	249.3	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
DINOVIĆI	75.2	5.2	0.3	6.8	677.8	1288.5			0.1	1335.7	2.0	2.1		3300.3
DOBRSKO SELO	7.4	13.0		97.5	75.6	1541.5				29.8	13.9	8.8	23.3	1809.8
DODOŠI	28.4	5.1	1.4	153.6	110.7	166.7	42.0	1754.6			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		347.0	4.3	17.6	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	1271.5
KOBILI 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
LIUBOTINJ I	11.5	4.0	0.7	128.8	115.1	2533.9			0.1	104.9		16.7	20.6	2936.3
LIUBOTINJ II	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
NIEGUŠI	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	906.4
RESNA	29.5			6.2	77.8	762.4			0.1	603.9	0.2	2.2	17.4	1499.6
RUEČANI	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
RUEKA														
CRNOJEVIĆA	21.3	2.0	0.8	42.5	52.0	548.9	14.0	42.3	31.7	1.6	347.2	2.2	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	986.1
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
ŽABUAK	33.0	1.5	1.4	141.5	3.0	4.1	6.4			13.8	1.0	0.2	1.7	212.6
UKUPNO	1152.5	123.3	38.8	2075.4	15759.8	42138.5	190.5	2304.0	136.4	22157.2	3181.5	334.2	508.1	90100.0
Katastarska opština	njive i vrtovi	vinogradi	voćnjaci	livade	pašnjaci	šume	bare, močvare, trstici	vodene 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

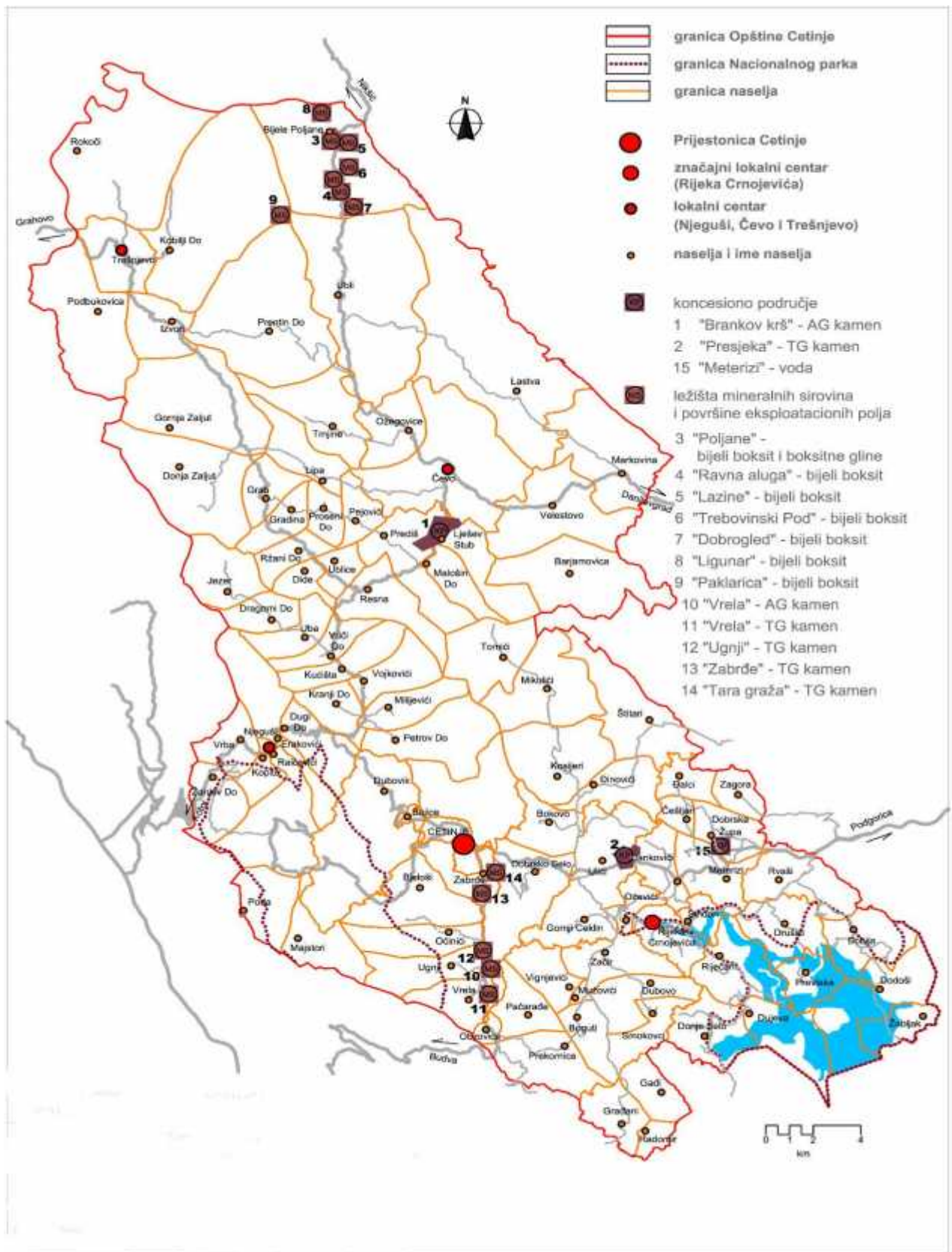
Vodni resursi obuhvataju resurse površinskih i podzemnih voda. Resursi podzemnih voda naročito su bitni, jer preko 80% pitke vode potiče od podzemnih voda.

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 m²).

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 Bijele 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 Dobrogleđa, 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 posledicu 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

U 2016. godini Skupština Prijestonice Cetinje nije donijela nijedan podzakonski akt iz oblasti koja prati uređenje prostora.

Svi podzakonski akti donijeti u prethodnom periodu su u primjeni.

7. Izdati UTU, građevinske i upotrebne dozvole za period 01.01.- 15.12.2016.godine

Godina	Urbanističko-tehnički uslovi	Građevinske dozvole	Upotrebne dozvole
2016.	Izdato je 107 UTU+ 1 dopunski UTU -a od čega: -78 za stalne objekte -5 za privremene objekte -6 za pomoćne objekte -19 za objekte od opšteg interesa	Izdato je 32 građevinskih dozvola od čega: -21 za stalne objekte, -7 za objekte od opšteg interesa. -3 za pomoćne objekte -2 za privremene objekte	Izdato je 11 upotrebni dozvola i to za stalne 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 prostoru 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 - 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, časopisa, 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 održivi razvoj i infrastrukturu).

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 Izmjena i dopuna DUP–UP-a “Istorijsko jezgro” Cetinje, Izmjena i dopuna DUP-a “Bogdanov kraj (Zona C)” i Izmjena i dopuna DUP-a “Aerodrom (Zona B)”, 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, stvorili su se uslovi za realizaciju novih investicionih potencijala kroz 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 donošenjem DUP-ova, 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.

Oblikovanje prostora u zahvatu i zaštićenoj okolini Istorijskog jezgra, kao kulturnog dobra, uslovljen je konzervatorskim uslovima koje izdaje Uprava za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore. 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 unapređenje životne sredine. Osnovni razvojni cilj, zaštita i unapređenje životne sredine se postiže kroz poboljšanje njenog kvaliteta ukupno, kao i pojedinih elemenata: vazduha, vode, zemljišta i živog svijeta.

Kada se govori o upravljanju prostorom onda se svakako ne mogu postaviti ograničenja u smislu primjene propisa u ovoj oblasti, već to podrazumijeva uključivanje odgovarajuće pravne regulative

iz oblasti zaštite životne sredine. U vezi sa prethodnim, a radi kvalitetnog unapređenja zaštite životne sredine urađeno je sledeće :

Shodno Zakonu o zaštiti prirode ("Sl.list Crne Gore", broj 51/08, 21/09, 40/11, 62/13 i 06/14 i 54/16) donesen je Lokalni akcioni plan biodiverziteta Prijestonice Cetinje za period 2016-2020. godine. U cilju sprovođenja Lokalnog akcionog plana biodiverziteta donesena je Odluka o izradi Studije zaštite za Njegošev park i Park „13.jul” u Prijestonici.

Shodno Zakonu o životnoj sredini („Sl.list CG”, broj 48/08, 40/10, 40/11, 27/14 i 52/16) donesena je Odluka o izradi Lokalnog plana zaštite životne sredine Prijestonice Cetinje.

U skladu sa istim Zakonom, Agencija za zaštitu životne sredine obezbeđuje kontinuirano praćenje stanja životne sredine na osnovu Programa monitoring životne sredine, koji donosi Vlada Crne Gore.

Sekretarijat za održivi razvoj i infrastrukturu vodi lokalni katastar zagađivača i njegove podatke dostavlja Agenciji za zaštitu životne sredine, za potrebe vođenja Informativnog sistema životne sredine.

Shodno Zakonu o upravljanju otpadom („Sl.list CG”, broj 64/11 i 39/16) urađen je Lokalni plan upravljanja komunalnim i neopasnim građevinskim otpadom Prijestonice Cetinje za period 2016-2020.godine. Konačna verzija dokumenta je u proceduri usvajanja. Usvajanjem Lokalnog plana kao službenog dokumenta započinje njegova implementacija, čije sprovođenje zavisi od brojnih vlasničkih, društvenih, ekonomskih i tehničkih faktora. Uspješna realizacija zahtijeva izuzetno dobru organizaciju i saradnju između brojnih zainteresovanih subjekata na području Prijestonice.

Sekretarijat za održivi razvoj i infrastrukturu je na osnovu Zakona o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl.list RCG”, broj 80/05 i „Sl.list CG”, broj 73/10, 40/11, 59/11, 52/16) donio Odluku o nepreduzimanju strateške procjene uticaja na životnu sredinu „Lokalnog plana upravljanja otpadom“ u Prijestonici Cetinje.

Shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl.list RCG”, broj 80/05 i „Sl.list CG”, broj 40/10, 73/10, 40/11, 27/13) u periodu na koji se odnosi ovaj Izvještaj, sprovedeno je 25 upravnih postupaka. Od ovog broja za pet projekata donijeto je Rješenje da nije potrebna procjena uticaja na životnu sredinu, za devet projekata je doneseno Rješenje da je potrebna procjena uticaja na životnu sredinu, sedam Rješenja kojim je izdata saglasnost na Elaborat procjene uticaja na životnu sredinu, dva Zaključka o odbacivanju zahtjeva i dva zahtjeva koja su u proceduri. U cilju transparentnosti procedura za navedene projekte sprovedena je javna rasprava i javni uvid u Sekretarijatu.

U skladu sa Ugovorom o korišćenju zaštićenog prirodnog dobra „Lipska pećina“ koji je Prijestonica Cetinja zaključila sa Turističkim preduzećem „Lipska pećina“ d.o.o, po modelu javno-privatnog partnerstva 2013. Godine, ovaj organ daje saglasnost na Godišnji operativni plan upravljanja za zaštićeno prirodno dobro „Lipska pećina“.

Sprovedeni su tretmani dezinfekcije, dezinfekcije i deratizacije, kao jedni 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 objekata, kao i 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

Odlukom o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta („Sl.list CG-opštinski propisi“, br. 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 01.01.2016.god. do 15.12.2016.godine je 105.830,74 € i naplaćen je cjelokupan iznos.

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

Na području Prijestonice ne postoji sanitarna deponija. Komunalni otpad sa teritorije Prijestonice se odlagao na lokaciji "Vrtijeljka", koja je 6 km udaljena od središta Prijestonice.

Priestonica Cetinje je Državnim planom upravljanja otpadom za period 2015.-2020. godine, kao i drugim strateškim dokumentima u oblasti upravljanja otpadom, upućena da komunalni otpad koji je stvoren na njenoj teritoriji odlaže na sanitarnu deponiju "Livade" u Podgorici. Uslovi za navedeno su postignuti sklapanjem Ugovora br. 01-031/16-190 o pružanju usluga deponovanja komunalnog otpada na deponiji "Livade" Podgorica, od kada Priestonica komunalni otpad nastao na njenoj teritoriji odlaže na toj regionalnoj deponiji.

Nesanitarno odlagalište otpada "Vrtijeljka" treba da se sanira. Navedena obaveza proističe iz Odredbi Strateškog master plana za upravljanje čvrstim otpadom, usvojenog 2005. godine, i Državnog plana za upravljanje otpadom za period 2015.-2020. godine, kojima se između ostalog predviđa sanacija postojećih neuređenih odlagališta.

Za potrebe Priestonice, konsultant COWI IPF je pripremio "Idejno rjeđenje za rehabilitaciju odlagališta Vrtijeljka". Na državnom nivou je donesena odluka da se ovaj projekat finansira kroz Operativni program za regionalni razvoj (2012-2013) - OPRR. 85% vrijednosti projekta će biti finansirano iz bespovratnih sredstava (IPA komponente III), a 15% vrijednosti projekta će biti finansirano iz Kapitalnog budžeta.

Takođe, na teritoriji Priestonice je evidentiran određen broj neuređenih odlagališta otpada (tzv. divljih deponija). Predlogom lokalnog plana upravljanja komunalnim i neopasnim građevinskim otpadom Priestonice Cetinje za period 2016-2020. godine, evidentirana su 24 neuređena odlagališta otpada, od kojih 23 sa količinama otpada manjim od 100m³, i jedno odlagalište sa količinom otpada većom od 100m³. Za neuređeno odlagalište "Crna Greda" sa procijenjenom količinom otpada od 350m³ planirana je izrada plana sanacije, a ostala 23 će se sanirati na način što će se otpad izmjestiti ili će se prekriti inertnim materijalom..

Predlogom lokalnog plana upravljanja komunalnim i neopasnim građevinskim otpadom Priestonice Cetinje za period 2016-2020. godine, za teritoriju Priestonice je predviđena izgradnja reciklažnog dvorišta. Lokacija namijenjena izgradnji reciklažnog dvorišta se nalazi u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Humci", koja je po namjeni predviđena kao površine za obradu, sanaciju i skladištenje otpada. Zahvata djelove dvije katastarske parcele, ukupne površine 1390m². Prilikom izbora mikrolokacije, vodilo se računa o potrebi da reciklažno dvorište bude smješteno tako da građani mogu što jednostavnije doći do njega (uz saobraćajnicu).

Na teritoriji Priestonice u 2016. godini, bila su instalirana 322 kontejnera zapremine 1,1m³, kao i 22 kontejnera zapremine 5-7m³. Takođe, u naseljima, na dijelu područja NP "Skadarsko jezero"

koje pripada teritoriji Prijestonice instalirano je 38 kontejnera zapremine $1,1\text{m}^3$, a u naseljima, na dijelu područja NP "Lovćen" koje pripada teritoriji Prijestonice instalirano je 10 kontejnera zapremine $1,1\text{m}^3$.

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 prirodne podzemne otvore bez ikakvog prethodnog tretmana. Na septičke jame spojeno je oko 60% objekata.

U cilju rješavanja problema odvođenja otpadnih voda Prijestonice Cetinje završena je realizacija aktivnosti po Ugovoru zaključenim između Prijestonice Cetinje i LLC Čelebić Podgorica i WTE Wassertechnik GmbH, po Glavnom projektu izgradnje nedostajućeg kanalizacionog sistema većeg dijela gradskog područja Cetinja. Takođe završena je realizacija i aktivnosti po Ugovoru zaključenom između Prijestonice Cetinje i Perošević d.o.o Bijelo Polje, po Glavnom projektu za izgradnju nedostajućeg kanalizacionog sistema preostalog dijela gradskog područja Cetinja. Za navedene aktivnosti 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).

Izrađena je Hidrotehnička studija Cetinjskog polja, od strane "ING-INVEST" d.o.o Danilovgrad, u cilju izrade glavnih projekata za objekte kanalisanja, tretmana i odvođenja otpadnih i atmosferskih voda iz Cetinjskog polja.

7. Saradnja sa međunaradnim institucijama

Saradnja se obavlja 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 na teritoriji Prijestonice.

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 Agencije za zaštitu životne sredine u 2016.godini odnosili su se na sprovođenje javnog uvida za dokumentaciju za odlučivanje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za sledeće projekte:

- Izgradnja dalekovoda 400 kV Čevo - Pljevlja, nosilac predmetnog projekta je „Crnogorski elektroprenosni sistem“ AD Podgorica;
- Eksploatacija površinskog kopa arhitektonsko - građevinskog kamena „Brankov krš“ na Čevu, nosilac projekta, „Kobra“ d.o.o. - Budva;
- Izgradnja tunela „Njeguši“, na dionici reginonalnog puta R-1 Cetinje-Njeguši-Kotor, nosilac projekta Direkcija za saobraćaj iz Podgorice.

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

U 2016.godini nije bilo organizovanih urbanističko - arhitektonskih konkursa.

IV PODACI O IZGRAĐENIM OBJEKTIMA UKLJUČUJUĆI OBJEKTE IZGRAĐENE SUPROTNO ZAKONU

U 2016.godini izdate su 32 građevinske dozvole i 11 uportebnih dozvola, od čega je 6 upotrebnih dozvola za objekte za koje je građevinska dozvola izdata prije 2016.godine, a 5 upotebnih dozvola za objekte za koje je u 2016.godini izdata građevinska dozvola.

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 Prijestonice Cetinje najviše iskazuju potrebu za gradnjom poslovnih, stambeno – poslovnih kao i porodičnih stambenih objekata. Najčešći su zahtjevi za gradnju, dogradnju i rekonstrukciju, kao i za legalizaciju već izgrađenih objekata u skladu sa važećim planovima. Dio podnešenih zahtjeva pokazuje da je prisutno interesovanje za gradnju poslovnih objekata, namijenjenih različitim djelatnostima, najčešće na lokacijama pored magistralnog puta Podgorica – Cetinje - Budva, kao i na seoskom području. Takođe je prisutno interesovanje zainteresovanih korisnika prostora oko pokretanja i finansiranja izrade prostorno planske dokumentacije (DUP-ovi i LSL).

VI PREDLOG MJERA ZA UNAPREĐENJE POLITIKE UREĐENJA PROSTORA

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

- sprovesti 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,
- 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 sprovesti 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.

Cetinje,
16.12.2016.godine.

SEKRETARKA
Njegosava Vujanović, dipl.ing.el.