

Cran Gora
Opština Žabljak
Sekretarijat za uređenje prostora, zaštitu životne
Sredine i komunalno stambene poslove
Broj: 361/15-04-1975
Žabljak, 10.12.2015.godine

IZVJEŠTAJ O STANJU UREĐENJA PROSTORA ZA 2015. GODINU

I. UVOD

Shodno članu 15 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 51/08, 40/10, 34/11, 35/13, 39/13 i 33/14) Sekretarijat za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove dužan je da Skupštini opštine Žabljak jednom godišnje podnese Izvještaj o stanju uređenja prostora. Uređenje prostora Zakon definiše kao praćenje stanja u prostoru (monitoring), utvrđivanje namjene, uslova i načina korišćenja prostora kroz izradu i donošenje planskih dokumenata, sprovođenje nskih dokumenata i utvrđivanje građevinskog zemljišta (član 3 Zakona). Praćenjem stanja u prostoru (monitoring) smatra se vođenje dokumentacione osnove o prostoru, izrada izvještaja o uređenju prostora, izrada i donošenje programa uređenja prostora i formiranje i vođenje informacionog sistema (član 13 Zakona).

1. SADRŽAJ IZVJEŠTAJA:

- Analiza sprovođenja planskih dokumenata
- Sprovođenje mjera i njihov uticaj na upravljanje prostorom i njegovu zaštitu
- Podaci o izgrađenim objektima uključujući i objekte izgrađene suprotno zakonu
- Zahtjevi korisnika prostora
- Predlog mjera za unapređenje politike uređenja prostora.

1.1. Sadržina Izvještaja

Izvještaj je rađen prema uputstvu o bližem sadržaju Izvještaja o stanju uređenja prostora lokalne samouprave koje je sačinilo Ministarstvo uređenja prostora i zaštite životne sredine (br. 01-1523/1 od 25.05.2010.godine).

Sadržina Izvještaja se odnosi prvenstveno na realizaciju mjera unapređivanja politike uređenja prostora koje su utvrđene Programom uređenja prostora za 2015.godinu, analizom stanja prostora, realizacijom planiranih aktivnosti na izradi planske dokumentacije, problemima u njenoj realizaciji i primjeni, pripremom i opremanjem građevinskog zemljišta, očuvanjem životne sredineprirodnih i drugih potencijala, kao i predlog mjera za unapređenje politike uređenja prostora.

II. ANALIZA SPROVOĐENJA PLANSKIH DOKUMENATA

2.1. Organizacija, korišćenje i namjena prostora po planskim dokumentima lokalne samouprave - pokrivenost teritorije lokalne samouprave plaskim dokumentima

Teritorija oštine Žabljak pokrivena je sledećim važećim planskim dokumentima

Vrsta plana	Godina donošenja	Površina zahvata	Obrađivač
Prostorno urbanistički plan opštine Žabljak	"Sl.list CG-opštinski propisi", br. 22/11	445 km ²	"JUGINUS" Beograd
Lokalna studija lokacije "Kovačka Dolina I"	"Sl.list CG-opštinski propisi", br. 32/11	12 ha	CAU Podgorica
Urbanistički projekat "Benzinska pumpa" sa turističkim sadržajima	"Sl.list CG-opštinski propisi", br. 32/13	13.751 m ²	RZUP Podgorica
Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana Žabljak	"Sl.list CG-opštinski propisi", br. 7/14	178,30 ha	AG "INFOPLAN" Nikšić

Urbanistički projekat "Borje II" – turističke vile sa centralnim sadržajem	"Sl.list CG-opštinski propisi", br. 22/14	5.196 m ²	Studio Synthesis architecture & desing Podgorica
Urbanistički projekat "Petrova strana" – stambeno-turistički objekat sa pratećim sadržajima	"Sl.list CG-opštinski propisi", br. 22/14	5.008 m ²	Graling d.o.o. Nikšić
Urbanistički projekat "Motički Gaj" – turističko naselje	"Sl.list CG-opštinski propisi", br. 22/14	7.913 m ²	Planing d.o.o. Nikšić
Urbanistički projekat "Pitomine" – stambeni objekti	"Sl.list CG-opštinski propisi", br. 22/14	11.126 m ²	RZUP Podgorica
Urbanistički projekat "Uskoci" – turistički sadržaji	"Sl.list CG-opštinski propisi", br. 22/14	62.348 m ²	RZUP Podgorica
Lokalna studija lokacije "Borje I"	"Sl.list CG-opštinski propisi", br. 6/15	46,32 ha	CAU Podgorica
Detalji urbanistički plan "Tmajevca i Meždo"	"Sl.list CG-opštinski propisi", br. 6/15	91,1 ha	RZUP Podgorica
Detalji urbanistički plan "Kovačka Dolina II"	"Sl.list CG-opštinski propisi", br. 6/15	46,2 ha	RZUP Podgorica

Na zvaničnom sajtu opštine Žabljak moguće je napraviti uvid u važeća lokalna planska dokumenta, ali ne i u separat sa urbanističko-tehničkim uslovima za objavljena planska dokumenta. Ovo iz razloga što je tek poslednjim izmjenama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, članom 29 propisano da je separat sa urbanističko-tehničkim uslovima postao obavezan, sastavni dio planskih dokumenata.

2.2. Realizacija programa uređenja prostora

Donijeti planski dokumenti

U 2015.godini donešeni su sledeći planovi:

Vrsta plana	Godina donošenja	Površina zahvata	Obrađivač
Lokalna studija lokacije "Borje I"	"Sl.list CG-opštinski propisi", br. 6/15	46,32 ha	CAU Podgorica
Detalji urbanistički plan "Tmajevca i Meždo"	"Sl.list CG-opštinski propisi", br. 6/15	91,1 ha	RZUP Podgorica
Detalji urbanistički plan "Kovačka Dolina II"	"Sl.list CG-opštinski propisi", br. 6/15	46,2 ha	RZUP Podgorica

Prostorno-planska dokumentacija opštine Žabljak čija izrada je u toku:

- Detaljni urbanistički plana "Javorovača", Odluka o pristupanju i izradi sa programskim zadatkom ("Sl.list CG-opštinski propisi", br. 23/12 i 6/15), površina zahvata plana je 32,76 ha;
- Lokalna studija lokacije "Borje II", Odluka o pristupanju i izradi sa programskim zadatkom ("Sl.list CG – opštinski propisi", br. 28/08), površina zahvata plana je 42,50 ha, rok izrade plana 90 dana, ugovorena cijena 24.000,00 €, obrađivač AG"INFOPLAN" Nikšić;
- Detaljni urbanistički plan "Kompleks Planinka" u Žabljaku, Odluka o pristupanju i izradi sa programskim zadatkom ("Sl.list RCG-opštinski propisi", br. 4/08), površina zahvata plana je 4,5 ha, rok izrade plana 90 dana, cijena 10.000,00 €, obrađivač RZUP-Podgorica;
- Urbanistički projekat "Varezina voda"-turističko naselje, Odluka o pristupanju i izradi sa programskim zadatkom ("Sl.list CG –opštinski propisi", br. 35/13), površina zahvata 11.970 m², rok izrade plana 90 dana, ugovorena cijena 4.500,00 €, obrađivač Agencija za izgradnju i razvoj Herceg Novog;
- Urbanistički projekat "Motički gaj II" –stambeno turistički sadržaji, Odluka o pristupanju i izradi sa programskim zadatkom ("Sl.list CG-opštinski propisi", br. 18/14), površina zahvata 2.903 m², ugovorena cijena 1.309,00 €, obrađivač Juginus Beograd;

- Lokalna studija lokacije "Motički Gaj", Odluka o pristupanju i izradi sa programskim zadatkom ("Sl.list CG-opštinski propisi", br. 29/14), površina zahvata 10.305 m², ugovorena cijena 2.380,00 €, obrađivač "Arhiplan" doo Podgorica;
- Urbanistički projekat "Uskoci" - stambeno turističko naselje, Odluka o pristupanju i izradi sa programskim zadatkom ("Sl.list CG-opštinski propisi", br. 18/14), površina zahvata 31.393 m², cijena 1.500,00 €;
- Urbanistički projekat "Vrela" - stambeno turistički objekat, Odluka o pristupanju i izradi sa programskim zadatkom ("Sl.list CG-opštinski propisi", br. 26/14), površina zahvata 1.251m², ugovorena cijena 1.785,00 €, obrađivač Montenegro Projekat Podgorica;
- Urbanistički projekat "Grudice", Odluka o pristupanju i izradi sa programskim zadatkom ("Sl.list CG-opštinski propisi", br. 26/14), površina zahvata 5.895m², ugovorena cijena 500,00 €;
- Lokalna studije lokacije "Borje III", Odluka o pristupanju i izradi sa programskim zadatkom ("Sl.list CG-opštinski propisi", br. 18/14), površina zahvata 24,90 ha, ugovoreni iznos 5.474,00 €, obrađivač "Urbanprojekt" AD Čačak;
- Lokalna studija lokacije "Begovo polje"-turističko naselje, Odluka o pristupanju i izradi sa programskim zadatkom ("Sl.list CG-opštinski propisi", br. 10/15), površina zahvata 207.400 m², ugovoreni iznos 4.165,00 €, obrađivač "Arhiplan" doo Podgorica;
- Lokalna studija lokacije "Uskoci", Odluka o pristupanju i izradi sa programskim zadatkom ("Sl.list CG-opštinski propisi", br. 10/15), površina zahvata 13.936 m², ugovoreni iznos 2.618,00 €, obrađivač "Arhiplan" doo Podgorica;
- Lokalna studija lokacije "Petrova strana", Odluka o pristupanju i izradi sa programskim zadatkom ("Sl.list CG-opštinski propisi", br. 6/15), površina zahvata 778 m², ugovoreni iznos 1.500,00 €, obrađivač "Urbanstudio" doo Podgorica.

Učešće javnosti pri izradi planskih dokumenata

Učešće javnosti pri izradi planskih dokumenata je obezbijeđeno u skladu sa članom 42 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 51/08, 40/10, 34/11, 35/13, 39/13 i 33/14).

U izvještajnoj godini, Sekretarijat za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove, radio je na pripremnim poslovima na izradi planske dokumentacije koja je u toku. S tim u vezi održana je ponovna javna rasprava na izradi Detaljnog urbanističkog plana "Javorovača" u skladu sa zaključkom Skupštine opštine Žabljak u periodu od 01.avgusta do 20.avgusta 2015.godine. Ovo sa razloga neusklađenosti Predloga plana sa Odlukom o izmjenama Detaljnog urbanističkog plana "Javorovača". Nakon javne rasprave obrađivač CAU-Centar za arhitekturu i urbanizam Podgorica, ovom Sekretarijatu dostavio je predlog Detaljnog urbanističkog plana "Javorovača" koji je poslat Ministarstvu održivog razvoja i turizma na saglasnost, na koji je Ministarstvo dalo primjedbe koje obrađivač treba da koriguje.

Donošena je Odluka o utvrđivanju Nacrta Urbanističkog projekta "Motički Gaj" II - stambeno turistički sadržaji i održana je javna rasprava u skladu sa Programom o održavanju javne rasprave koja je trajala u vremenskom periodu od 06.04.2015.godine do 20.04.2015.godine u prostorijama opštine Žabljak na kojoj su prisustvovali zainteresovani korisnici prostora.

Donešena je i Odluka o nepreduzimanju izrade strateske procjene uticaja na životnu sredinu br. 353/13-4-758 od 09.06.2014.godine.

Obrađivač "Juginus" Beograd dostavio je predlog Urbanističkog projekta "Motički Gaj" II - stambeno turistički sadržaji, donešena je Odluka o utvrđivanju predloga Urbanističkog projekta "Motički Gaj" II - stambeno turistički sadržaji br. 351/15-01-717 od 02.06.2015.godine. Predlog plana je dostavljen Ministarstvu održivog razvoja i turizma na dalji postupak.

Donešena je Odluka o utvrđivanju Nacrta Urbanističkog projekta "Grudice" i održana je javna rasprava u skladu sa Programom o održavanju javne rasprave koja je trajala u vremenskom periodu od 21.07.2015.godine do 06.08.2015.godine u prostorijama opštine Žabljak na kojoj su prisustvovali zainteresovani korisnici prostora. Donešena je i Odluka o nepreduzimanju izrade strateske procjene uticaja na životnu sredinu br. 353/14-4-1178 od 05.09.2014.godine.

Obrađivač Agencija za izgradnju i razvoj Herceg Novog dostavio je predlog "Urbanističkog projekta", donešena je Odluka o utvrđivanju predloga br. 351/15-01-316 od 17.03.2015.godine. Predlog plana je dostavljen Ministarstvu održivog razvoja i turizma na dalji postupak.

Nacrt Lokalne studije lokacije Moticki Gaj dostavljen je od strane obrađivača "Arhiplan" doo Podgorica i dostavljen Ministarstvu održivog razvoja i turizma na dalji postupak.

Obrađivač plana "Urbanstudio" doo Podgorica dostavio je Nacrt plana Lokalna studija lokacije "Petrova strana" koji je dostavljen Ministarstvu održivog razvoja i turizma na dalji postupak.

Nacrt Lokalne studije lokacije "Borje III" dostavljen od strane "Urbanprojekt" AD Čačak i poslat Ministarstvu održivog razvoja i turizma na dalji postupak. Urbanistički projekti koji su u izradi su u skladu sa predviđenom zakonskom procedurom dostavljeni na mišljenje javnim preduzećima (Komunalnom ,Elektrodistribuciji), radi davanja mišljenja i daljeg postupanja radi utvrđivanja predloga planske dokumentacije.

Finansiranje izrade (izvori finansiranja):

Finansiranje planske dokumentacije vrši se iz sredstava predviđenih u budžetu opštine Žabljak i zainteresovanih korisnika prostora. Ukupno predviđena sredstva Programom uređenja prostora za finansiranje planske dokumentacije za 2015.godinu iznosila su 116.946,00 €. Izradu Detaljnog urbanističkog plana "Tmajevca i Meždo", Detaljnog urbanističkog plana "Kovačka Dolina II", i Lokalnu studiju lokacije "Borje I" finansirala je opština Žabljak iz sopstvenog budžeta.

Uređivanje građevinskog zemljišta (način, finansiranje, rokovi)

Prema Programu uređenja prostora za 2015.godinu, na uređivanju građevinskog zemljišta u izvještajonoj godini realizovane su sledeće aktivnosti:

IZRADA PROJEKTNE DOKUMENTACIJE

Aktivnosti predviđene Programom uređenja prostora a realizovane u toku 2015.godine su:

- Urađena projektna dokumentacija za izgradnju fekalne kanalizacije u naselju Pejov Do;
- Projektna dokumentacija za izgradnju saobraćajnice, rasvjete i fekalne kanalizacije u naselju Staro Pazarište;
- Projektna dokumentacija za saobraćaj i rasvjetu u Drobњаčkoj ulici;
- Idejno rešenje parking garaže u skladu sa projektnim zadatkom;
- Idejni projekat vodosnadbijevanja zaseoka Krš.

IZGRADNJA OBJEKATA KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

- Izgradnja fekalne kanalizacije u ulici Durmitorskoj;
- Sprovedena tenderska procedura i zaključen ugovor za izgradnju nastavka ulice Vuka Karadžića do Durmitorske ulice;
- Sprovedena tenderska procedura i zaključen ugovor za izmještanje TS u ulici Vuka Karadžića;
- Izvedeni radovi na izgradnji TS Pejov Do od strane Elektroprivrede Crne Gore;
- Izvedeni radovi na rekonstrukciji stadiona;
- Sprovedena tenderska procedura i zaključen ugovor za izvođenje istražnih bušotina u selu Mala Crna Gora.

2.3. Sintezna karta

a) grafički prikaz granica donijetih važećih planskih dokumenata

b) grafički prikaz granica planskih dokumenata koji su u fazi izrade

Sekretarijat za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove ne posjeduje sintezne karte sa grafičkim prikazima donijetih važećih planskih dokumenata na način koji je dat u uputstvu (razmjera 1:1000 i odvojeni prikaz za važeća planska dokumenta, kao i ona koja su u fazi izrade).

2.4. Osnov korišćenja zemljišta (svojina, korišćenje, zakup) – grafički prikaz na karti 1:1000

Ovaj organ ne raspolaže sa kompletnim i sinteznim podacima, a uz to grafički prikazanim na karti (1:1000) o osnovu korišćenja zemljišta (svojina, korišćenje, zakup).

2.5. Poljoprivredne površine, šumske površine, vodne površine, ostale prirodne površine, površine infrastrukture, površine za specijalne namjene, koncesiona područja, eksploataciju polja i dr.-pregled

- poljoprivredne površine (pašnjaci, livade, žbunje, suvati)	22021 ha
- šumske površine.....	16420 ha
- vodne površine	4820 ha
- površine za specijalne namjene	0,55 ha
- površine infrastrukture	275,90 ha
- ostale prirodne površine	375,32 ha
- eksploataciona polja	Ražano polje, Vruljci

2.6. Demografska kretanja

Prema podacima iz poslednjeg popisa (Monstat 2011) u Žabljaku živi 3.569 stanovnika odnosno 0,59%, od ukupnog broja stanovnika Crne Gore, što je 605 stanovnika manje u odnosu na predhodni Popis

(2003.godine). Ovaj podatak ukazuje na izraziti trend depopulacije, koja je uslovljena slabim razvojem privrede, nemogućnošću školovanja mladih ljudi i njihovog stručnog usavršavanja, nezadovoljavajućom zdravstvenom zaštitom, ali i znatno blažim klimatskim uslovima u centralnom i primorskom regionu države (Podgorica, Nikšić, cijelo Primorje). Gustina naseljenosti je u prosjeku 10 stanovnika/km².

Broj domaćinstava takođe bilježi opadajući trend. Prema rezultatima posljednjeg popisa na teritoriji opštine Žabljak ima 1.273 domaćinstava, dok je taj broj 2003 godine iznosio 1.353.

Cjelokupno stanovništvo je raspoređeno u 28 naseljenih mjesta. Od toga gradska naselja broje 1.723 stanovnika (48,27%) dok je u ruralnim područjima 1.846 stanovnika (51,73%).

2.7. Sprovođenje podzakonskih akata (obaveze iz zakona, efekti...)

Pored Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata u primjeni su i druge opštinske odluke i propisi doneseni na osnovu istog i to:

- Odluka o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta ("Sl.list CG-opštinski propisi", br. 18/09);
- Odluka o izmjenama i dopunama Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta ("Sl.list CG-opštinski propisi", br. 21/13);
- Plan upravljanja otpadom za opštinu Žabljak za period 2010-2014.godine ("Sl.list CG-opštinski propisi", br. 13/11);
- Odluka o donošenju Lokalnog akcionog plana za biodiverzitet Opštine Žabljak za period od 2011 do 2015.godine ("Sl.list CG - opštinski propisi", br. 13/11);
- Odluka o osnivanju društva sa ograničenom odgovornošću "Komunalno i vodovod" Žabljak ("Sl.list CG - opštinski propisi", br. 21/13);
- 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 opštine Žabljak ("Sl.list CG - opštinski propisi", br. 7/14);
- Odluka o izgradnji lokalnih objekata od opšteg interesa ("Sl.list CG - opštinski propisi", br. 2/14);
- Odluka o naknadi za dokompletiranje urbanističkih parcela Detaljnog urbanističkog plana Žabljak ("Sl. list CG - opštinski propisi", br. 7/14);

U skladu sa Zakonom o zaštiti od buke u životnoj sredini ("Sl.list CG", br. 28/11) donošeno je Rješenje o utvrđivanju akustičnih zona u opštini Žabljak na koje je data saglasnost Agencije o zaštiti životne sredine.

U 2015.godini donešene su sledeće Odluke čiji je obrađivač Sekretarijat za uređenje prostora:

- Odluka o postavljanju, građenju i uklanjanju privremenih objekata montažnog karaktera na teritoriji opštine Žabljak ("Sl.list CG-opštinski propisi", br. 2/15);
- Odluka o dopunama Odluke o postavljanju, građenju i uklanjanju privremenih objekata montažnog karaktera na teritoriji opštine Žabljak ("Sl.list CG-opštinski propisi", br. 6/15 i 18/15);
- Odluka o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata ("Sl.list CG- opštinski propisi", br. 2/15);
- Plan o postavljanju, građenju i uklanjanju privremenih objekata montažnog karaktera na teritoriji opštine Žabljak za 2015.godinu ("Sl.list CG- opštinski propisi", br. 2/15).

2.8. Izdati UTU, građevinske dozvole

- Izdato je 16 građevinskih dozvola za stalne objekte
- Izdato je 77 urbanisticko-tehnickih uslova

2.9. Privremeni objekti iz nadležnosti lokalne samouprave

U skladu sa Odlukom o postavljanju, građenju i uklanjanju privremenih objekata montažnog karaktera na teritoriji opštine Žabljak ("Sl.list CG-opštinski propisi", br. 2/15, 6/15 i 18/15) i Planom o postavljanju, građenju i uklanjanju privremenih objekata montažnog karaktera na teritoriji opštine Žabljak za 2015.godinu ("Sl.list CG-opštinski propisi", br. 9/15) izdato je 5 rjesenja za privremeno koriscenje građevinskog zemljišta.

2.10. Detaljna analiza investicionih potencijala bazirana na važećim planskim dokumentima sa posebnim osvrtom na:

- infrastrukturne objekte:

U skladu sa postojećom Prostorno planskom dokumentacijom opštine Žabljak u izvještajnoj godini završeni su radovi na izgradnji objekata reciklažno dvorište i pretovarna stanica. Završeni su radovi na izgradnji fekalne kanalizacije u Durmitorskoj ulici (zaobilaznica). U sportsko rekreativnoj zoni DUP-a Žabljak započeta je rekonstrukcija Stadionu u Žabljaku.

- turistički kompleksi:

Na osnovu relevantne programske, strateške i planske dokumentacije, PUP-om je formulisan koncept razvoja turizma koji podrazumeva razvoj najatraktivnijih zona i lokaliteta, a konkretno plansko rješenje će se odrediti u odnosu na maksimalne dozvoljene kapacitete po razvojnim zonama.

Planirani stambeni kompleksi: usvajanjem Detaljnog urbanističkog plana "Tmajevca i Meždo", Detaljnog urbanističkog plana "Kovačka Dolina II" i Lokalne studije lokacije "Borje I" utvrđene su nove lokacije. Takođe, usvajanjem druge planske dokumentacije (Urbanističkih projekata i studija lokacije) stvorene su pretpostavke za izgradnju hotela i drugih turističko ugostiteljskih sadržaja čijom izgradnjom će se valorizovati turistički potencijali ovog područja i doprinijeti kvalitetnijom turističkoj ponudi.

Trgovački sadržaji:

U svim prizemljima objekata kolektivnog stanovanja prema Detaljnom urbanističkom planu opštine Žabljak dozvoljeno je obavljanje trgovinske djelatnosti kao i u svim individualnim objektima stanovanja po promjeni namjene iz stambenog u poslovni prostor.

Poslovni kompleksi: Servisna zona – klještina i poljoprivredna zona "Ekonomija" Tmajevci i radna zona u Njegovuđi.

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

3.1. Mjere sprovedene u cilju podsticanja kvaliteta građenja i oblikovanja prostora

Mjere koje trebaju obezbijediti kvalitet građenja i oblikovanja prostora sadržane su u smjernicama za izradu detaljnih planova koje su obrađene kroz PUP, kao i kroz sadržaj DUP-ova.

Kvalitet građenja se obezbjeđuje obavezom projektovanja aseizmickih konstrukcija u skladu sa standardima i tehničkim propisima za VII-VIII seizmičku zonu; projektovanjem energetski efikasnih objekata; urbanističko tehničkim uslovima koji propisuju arhitektonski izgled prikladan lokaciji i podneblju; primjenom kvalitetnih građevinskih materijala primjerenim ovome podneblju.

Prostorno planskim dokumentima su date smjernice za pejzažno oblikovanje prostora i uređenje zelenih površina.

U 2015. godini, Sekretarijat je postupao po zahtjevima stranaka u vezi sa sprovođenjem Zakona o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu i Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu.

U navedenom periodu su izdate četiri saglasnosti na Izvještaje o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu i to za:

- DUP "Tmajevca i Meždo"
- DUP "Kovačka Dolina II"
- DUP "Javorovača" i
- DUP "Borje I"

Na polju zaštite životne sredine Sekretarijat je postupio po rješenju sanitarnog inspektora, a u skladu sa nalogom Instituta za javno zdravlje Podgorica organizovao sprovođenje preventivne sistematske dezinfekcije-tretmanuništavanja komaraca, larvi i odraslih formi na području opštine Žabljak. Poslovi na ovim aktivnostima povjereni su ovlašćenom preduzeću "Slavislav" doo Podgorica.

3.2. 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.

Šume i šumsko zemljište opštine Žabljak imaju površinu od 17.500 ha, obraslo šumom je 16.420 ha ili 37% površine opštine.

Struktura površine šuma prema osnovnoj namjeni:

- privredne šume 8.364 ha ili 51%
- zaštitne šume 272 ha ili 1,6%
- šume posebne namjene 7.784 ha ili 47,4%.

3.3. Građevinsko zemljište

Građevinsko zemljište regulisano je planskom dokumentacijom.

Građevinsko zemljište je zemljište čija namjena i način uređivanja, građenje i korišćenje su utvrđeni urbanističkim planom. Kroz plansku dokumentaciju dati su koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti urbanističkih parcela.

Odlukom o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta ("Sl.list CG-opštinski propisi", br. 18/09 i 23/13) utvrđuje se način obračuna i visina naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta na teritoriji opštine Žabljak. Naknadu plaća investitor prilikom građenja stambenog ili poslovnog prostora, prilikom pretvaranja stambenog prostora u poslovni prostor, prilikom pretvaranja posebnih i zajedničkih

djelova stambenog objekta u stambeni ili poslovni prostor, kao i prilikom postavljanja privremenih objekata u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim planom o postavljanju, građenju i uklanjanju privremenih objekata montažnog karaktera. Visina naknade za komunalno opremanje utvrđena je po zonama (ima ukupno 5 zona). Naknada se obračunava i ugovara po 1 m² neto površine objekta, jednokratno plaćanje podrazumijeva plaćanje cjelokupnog iznosa pri čemu se iznos umanjuje za 15%, a za plaćanje u ratama 25% naknade plaća se na dan potpisivanja ugovora a preostali iznos do 60 mjesečnih rata. Za stambeni prostor kojim investitor rješava stambeno pitanje, investitoru se umanjuje naknada za 50%.

Naknada se utvrđuje u zavisnosti od pripadnosti određenoj zoni i stepenu opremljenosti građevinskog zemljišta.

Uređivanje građevinskog zemljišta za područje opštine Žabljak koje pored komunalnog opremanja obuhvata i pripremu za komunalno opremanje, vrši se u skladu sa Jednogodišnjim programom uređenja prostora, koji donosi Skupština opštine Žabljak.

3.4. 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. 18/09 i 23/13) utvrđeni su kriterijumi i visina naknade za uređenje građevinskog zemljišta, koja je utvrđena prema zonama i prema stepenu opremljenosti građevinskog zemljišta.

3.5. Obalno područje

Na rijeci Tari, prema analizama iz PUP-a, obavezno je uređenje obale, postavljanje odgovarajuće signalizacije, a moguće je postavljanje turističkih informacionih centara, rent-a-kajak, čamaca i opreme servisa, kampova i uređenja pristupa sa obale i odgovarajućih ugostiteljskih objekata. Raspored ovih pratećih objekata i usluga razradit će se planom.

3.6. Izvorišta vode

Postojeća izvorišta koja se koriste za vodosnabdijevanje Žabljaka i okolnih naselja su:

- izvor Oko, koje se prihranjuje iz Zminjeg jezera, minimalne izdašnosti oko 7 l/s odnosno maksimalna oko 40 l/s;
- eksploatacioni bunari u aluvionu Mlinskog potoka minimalne izdašnosti 15-17 l/s;
- izvorište u Poščenskom katunu, u zaledju Modrog jezera, minimalne izdašnosti oko 3l/s.

Ukupno raspoložive količine svih izvorišta uključenih u vodovodni sistem Žabljaka iznose u granicama od 25 – 35 l/s.

Područje Njegovudje snabdijeva se odvojenim vodovodom sa karstnih izvora Restovac i Oko, čija je minimalna izdašnost 3 – 4 l/s.

Na osnovu projekta vodosnadbjevanja opštine Žabljak izvršena je izgradnja i puštanje u funkciju 3 „RENI“ bunara u slivu Mlinskog potoka u neposrednoj blizini Crnog jezera, čime je riješen problem kvalitetnog i blagovremenog snadbjevanja vodom građana Žabljaka.

3.7. Energetski potencijal

Prema PUP-a inicijative za korišćenje energetskog resursa su u naselju:

Rasova - izgradnja mini hidro elektrane (na Ljutici) Rudanci - korišćenje hidro potencijala;

Energetika koja objedinjava cio proces proizvodnje električne energije (od korišćenja hidroenergetskog i drugog potencijala do proizvodnje električne i toplotne energije), predstavlja potencijalno važnu privrednu granu žabljačkog područja.

Na planu korišćenja energije na bazi vjetra planirano je:

- omogućavanje istraživanja i davanje koncesija na korišćenje energije vjetra,
- da se omogući da se, po obavljanju detaljnih istraživanja za ove potrebe, proizvodnja električne energije na bazi vjetra uvede kao nova djelatnost na ovim prostorima; za potrebe izrade istražne dokumentacije o stvarnim potencijalima ovog resursa proučiće se orografski sistemi koji imaju najpovoljnije klimatske uslove za korišćenje energije vjetra: to su prvenstveno prostori Jezerske visoravni, ali se PUP-om dozvoljavaju istraživanja i realizacija ovog vida djelatnosti i na drugim prostorima u skladu sa utvrđenim potencijalima.

3.8. Pogranična područja, manje razvijena područja

Razvoj, uređenje i funkcionisanje mreže naselja, opštinskog centra Žabljaka, subopštinskog centra Njegovuđa kao i centara zajednica naselja Virak, Borje i Krš, kao i većih prigradskih/turističkih zona na potezu Pašina Voda-Javorje-Virak-Motički Gaj-Žabljak-Borje, a posebno revitalizacija sela i povećanje njihove atraktivnosti i

agro-turističke valorizacije, uz racionalno korišćenje zemljišta u naseljima i poboljšanje komunalne opremljenosti i opremljenosti objektima društvenog standarda.

3.9. Upravljanje otpadom-prostorni aspekt, prečišćavanje otpadnih voda

Upravljanje otpadom u opštini Žabljak se odvija u skladu sa Zakonom o upravljanju otpadom u Crnoj Gori, Strateškim master planom iz 2006.godine, Nacionalnim planom upravljanja otpadom 2008-2012, kao i Odlukom o komunalnom uređenju grada,

- Donešen je Plan upravljanja otpadom za opštinu Žabljak za period 2010 do 2014 godine ("Sl.list CG – opštinski propisi", br. 3/11).

U skladu sa čl.78 Zakona o upravljanju otpadom Skupština opštine Žabljak donijela je odluku o utvrđivanju lokacije za privremeno skladištenje komunalnog otpada kao i Odluku o načinu privremenog skladištenja komunalnog otpada i uslovima zaštite životne sredine i zdravlja ljudi opštine Žabljak na koju je data saglasnost od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma.

U izvještajnoj godini završene su aktivnosti na izgradnji reciklažnog dvorišta i pretovarne stanice. U toku su aktivnosti na izgradnji trafostanice u Kovačkoj Dolini kako bi ovaj objekat bio pušten u upotrebu. Na taj način će se u potpunosti steći uslovi za realizaciju gore navedenih odluka.

Takođe, napominjemo da je ranije izgrađeno postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda, a u toku 2015.godine urađena je i fekalna kanalizacija u ulici Durmitorskoj te je na taj način obuhvaćeno značajno područje (dio naselja Staro Pazarište, naselje Javorovača, dio Lučevača, naselje Pejov Do i dio naselja Tmajevca) sa kojeg će se prihvatiti fekalne i otpadne vode. Takođe, projektna dokumentacija za priključenje ovih naselja na novoizgrađenu kanalizacionu mrežu u Durmitorskoj ulici je urađena i ista će biti priključena u narednoj godini.

Potrebe prikupljanja fekalnih otpadnih voda možemo, prema naseljenosti, locirati prije svega u grad Žabljak, i područje Njegovuđe. Dalje je potrebno prikupljanje i prečišćavanje fekalnih i otpadnih voda organizovati i u svim područjima zaštićenih prirodnih dobara (Nacionalni parkovi).To mora biti razmatrano prilikom izgradnje konkretnih objekata ili kompleksa. Nadogradnja mreže fekalne kanalizacije u gradu Žabljaku predstavlja prihvatanje otpadnih voda od svih objekata. Dakle, u mjestima gdje je to moguće, svi objekti se trebaju priključiti na postojeću mrežu. Mjesta, za koje se do sada nije gradila mreža kanalizacije zbog nepovoljnih visinskih kota, povezaće se preko novoizgrađenih vodova. Novi kolektori će takođe oticati prema lokaciji Klještina, ali u blizini postrojenja za prečišćavanje otpadne vode će se podizati pumpnim postrojenjem na potrebnu kotu. Prečišćene vode mogu se ispuštati u ponor, koji se i sada koristi i ima veliki kapacitet prihvatanja. Za područje Njegovuđe je potrebno izgraditi organizovanu mrežu fekalne kanalizacije.

3.10. Saradnja sa međunarodnim institucijama

U toku 2014 i 2015.godine realizovano je projektovanje i izgradnja pretovarne stanice i reciklažnog dvorišta, postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda i izgradnja Sportskog centra u Žabljaku i ostvarena je međunarodna saradnja sa Vladom Republike Slovenije, Vladom Crne Gore i Centra za međunarodnu saradnju i razvoj.

U izvještajnoj godini nastavljena je saradnja sa Vladom Republike Slovenije, Vladom Crne Gore i Centra za međunarodnu saradnju i razvoj na projektu sanacije postojeće deponije, na način što je urađena projektna dokumentacija i sprovedena tenderska procedura.

3.11. Saradnja sa nadležnim organima u postupku izrade i donošenja planskih dokumenata

Saradnja sa nadležnim organima u postupku izrade i donošenja planskih dokumenata odnose se na saradnju sa nadležnim Ministarstvom održivog razvoja i turizma, Republičkim inspekcijama, Agencijom za zaštitu životne sredine kao i drugim institucijama i javnim preduzećima u skladu sa postupkom donošenja planskih dokumenata, predviđenim Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 51/08, 40/10, 34/11, 35/13, 39/13 i 33/14).

3.12. Povjereni poslovi od strane državne uprave

Nije bilo povjerenih poslova od strane državne uprave Sekretarijatu za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i stambeno komunalne poslove opštine Žabljak.

13. Broj organizovanih urbanističko- arhitektonskih konkursa u skladu sačlanom 30. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata

Opština Žabljak obratila se za zahtjevom Ministarstvu održivog razvoja i turizma da se raspiše urbanističko-arhitektonski konkurs za izmještanje dijela puta Žabljak-Tepca, kako bi se stvorile planske pretpostavke za realizaciju ovog projekta.

IV. PODACI O IZGRAĐENIM OBJEKTIMA UKLJUČUJUĆI I OBJEKTE IZGRAĐENE SUPROTNO ZAKONU

4.1. Objekti izgrađeni sa građevinskom dozvolom i upotrebnom dozvolom

Sekretarijat za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove je u izvještajnoj godini kako je već navedeno izdao 16 građevinskih dozvola za izgradnju objekata.

4.2. Objekti izgrađeni bez građevinske dozvole

Na osnovu izvještaja Komisije za popis nelegalno izgrađenih objekata na području opštine Žabljak dajemo vam podatke u narednoj tabeli kako slijedi:

Red. broj	Područje	Broj izgrađenih objekata bez građevinske dozvole	Broj izgrađenih objekata bez upotrebne dozvole
1.	DUP Žabljak	48	593
2.	Prisoji i Pitomine	117	117
3.	Pejov Do	75	75
4.	Kovačka Dolina	77	77
5.	Tmajevci	135	135
6.	Meždo	112	112
7.	Tepačko Polje	68	68
8.	Javorovača-Lučevača	72	72
9.	Borje	66	66
10.	Motički Gaj	277	277
UKUPNO:		1047	1592

V. ZAHTJEVI KORISNIKA PROSTORA

5.1. Zahtjevi za izmjenu planskog dokumenta

U izvještajnom periodu iskazano je veliko interesovanje za donošenje odluka o pristupanju i izradi planskih dokumenata, kako Detaljnih urbanističkih planova tako i Lokalnih studija lokacije (naročito za područja Petrova strana, Pitomine, Razvršje i Motički Gaj) kao i Urbanističkih projekata, a iskazana je spremnost za finansiranje planova od strane korisnika prostora.

U izvještajnoj godini aktivnosti Sekretarijata na izradi planske dokumentacije u značajnoj mjeri bile su usmjerene u pravcu usaglašavanja planske dokumentacije koja je u toku između obrađivača planova i Ministarstva održivog razvoja i turizma a u vezi planiranih turističkih kapaciteta utvrđenih PUP-om Žabljak.

U primjeni važećih planskih dokumenata, nailazilo se na pojedinačne zahtjeve vlasnika prostora za izmjenom važećih planskih dokumenata, odnosno za izmjene DUP-a Žabljak, DUP-a Kovačka Dolina I i LSL Borje I.

5.2. Zahtjevi za uklanjanje bespravno sagrađenih objekata u planski dokument (opisno)

Važećim planskim dokumentima i Zakonom o legalizaciji neformalnih objekata stvorice se preduslovi za definisanje statusa nelegalno sagrađenih objekata na prostoru opštine Žabljak, pa se očekuje i značajan broj zahtjeva za uklanjanje/legalizaciju bespravno podignutih objekata.

VI. PREDLOG MJERA ZA UNAPREĐENJE POLITIKE UREĐENJA PROSTORA

6.1. Mjere, obaveze i aktivnosti koje je potrebno sprovesti, radi unapređenja stanja u prostoru, kao i rokove za njihovo izvršenje

U narednoj godini je potrebno preduzeti mjere na izradi Prostorno planske dokumentacije koja je bila predviđena Programom uređenja prostora za 2015.godinu, a koja u tekućoj godini nije realizovana.

Ovo se prije svega odnosi na donošenje Detaljnog urbanističkog plana Pitomine i Detaljnog urbanističkog plana Razvršje, kao i na izmjene i dopune ranije usvojene planske dokumentacije.

Shodno Programu uređenja prostora za 2016.godinu nastaviti sa uređivanjem građevinskog zemljišta, kroz opremanje istog na način koji omogućava implementacijuplanskih dokumenata.

SEKRETAR,
Sava Zeković