



Crna Gora

OPŠTINA ŽABLJAK

**Sekretarijat za uređenje prostora, zaštitu životne
sredine i komunalno stambene poslove**

Broj: 361/16-04-2862

Žabljak, 15.12.2016. godinu

IZVJEŠTAJ O STANJU UREĐENJA PROSTORA ZA 2016. GODINU

I UVOD

Shodno članu 15 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br.51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 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 planskih dokumenata i uređivanje 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).

• 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 unaprijeđenja politike uređenja prostora koje su utvrđene Programom uređenja prostora za 2016.godinu, analizom stanja prostora, realizacijom planiranih aktivnosti na izradi planske dokumentacije, problemima u njenoj realizaciji i primjeni, pripremom i opremanjem građevinskog zemljišta, očuvanjem životne sredine, prirodnih i dr. potencijala, kao i predlog mjera za unaprijeđenje politike uređenja prostora.

II. ANALIZA I SPROVOĐENJE PLANSKIH DOKUMENATA

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

Teritorija opštine Žabljak, pokrivena je sledećim važećim planskim dokumentima:

Važeći lokalni planski dokumenti

VRSTA PLANA	Godina donošenja	Površina zahvata	Obradivač
Prostorno urbanistički plan opštine Žabljak	(„Sl.list CG-opštinski propisi“, br. 22/11)	445 km2	„JUGINUS “ Beograd
Lokalna studija lokacije „Kovačka Dolina I“	(„Sl.list CG-opštinski propisi“, br. 32/11)	12ha	CAU Podgorica
Urbanistički projekat “Benzinska pumpa” sa turističkim sadržajima	(“Sl.list CG–opštinski propisi”, br.32/13)	13751m2	RZUP Podgorica
Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana Žabljak	(“Sl.list CG- opštinski propisi”, br.7/14)	178,30ha	AG “INFOPLAN“ Nikšić
Urbanistički projekat “Borje II” – turističke vile sa centralnim sadržajem	(“Sl.list CG –opštinski propisi”, br.22/14)	5196m2	Studio Synthitesis architecture & desing Podgorica
Urbanistički projekat “Petrova strana” – stambeno –turistički objekat sa pratećim sadržajima	(„Sl.list CG-opštinski propisi“, br.22/14)	5008m2	Graling d.o.o. Nikšić
Urbanistički projekat Motički gaj –turističko naselje	(„Sl.list CG-opštinski propisi“, br.22/14)	7913m2,	Planing d.o.o. Nikšić
Urbanistički projekat “Pitomine”–stambeni objekti	(„Sl.list CG-opštinski propisi“, br.22/14)	11126m2	RZUP Podgorica
Urbanistički projekat Uskoci–turistički sadržaji	(„Sl.list CG-opštinski propisi“, br.22/14)	62348m2	RZUP Podgorica
Lokalna studije lokacije “Borje I”	(„Sl.list CG-opštinski propisi“, br.06/15)	46,32 ha	CAU Podgorica
Detaljni urbanistički plan „Tmajevca i Meždo”	(„Sl.list CG-opštinski propisi“, br.06/15)	91,1ha	RZUP Podgorica
Detaljni urbanistički plan „Kovačka dolina II“	(„Sl.list CG-opštinski propisi“, br.06/15)	46,2ha	RZUP Podgorica
Detaljni urbanistički plan „Javorovača“	(„Sl.list CG-opštinski propisi“, br.09/16)	32,76ha	CAU Podgorica
Urbanistički projekat „Motički gaj II“–	(„Sl.list CG-opštinski propisi“, br.15/16)	2903m2	Juginus Beograd

stambeno turistički sadržaji			
Lokalna studija lokacije »Motički gaj »	(„Sl.list CG-opštinski propisi“, br.45/16)	10305m2	“Arhiplan” Podgorica
Urbanistički projekat »Grudice«	(„Sl.list CG-opštinski propisi“, br.15/16)	5895m2	Montenegro Projekt 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 2016.godini donešeni su sledeći planovi:

VRSTA PLANA	Godina donošenja	Površina zahvata	Obradivač
Detaljni urbanistički plan „Javorovača“,	(„Sl.list CG-opštinski propisi“, br.09/16)	32,76ha	CAU Centar za arhitekturu i urbanizam Podgorica
Urbanistički projekat „Motički gaj II“ – stambeno turistički sadržaji	(„Sl.list CG-opštinski propisi“, br.15/16)	2903m2	Juginus Beograd
Lokalna studija lokacije »Motički gaj »	(„Sl.list CG-opštinski propisi“, br.45/16)	10305m2	“Arhiplan” Podgorica
Urbanistički projekat »Grudice«	(„Sl.list CG-opštinski propisi“, br.15/16)	5895m2	Montenegro Projekt Podgorica

U izveštajnoj godini usvojeni su i državni planski dokumenti koji obuhvataju teritoriju opštine Žabljak i to:
 Prostorni plan posebne namjene za Durmitorsko područje (“Sl.list CG”, br.47/16),
 Prostorni plan posebne namjene NP Durmitor (“Sl.list CG”, br.47/16),
 Detaljna razrada lokaliteta “Savin kuk” (“Sl.list CG”, br.47/16) ,
 Detaljna razrada lokaliteta “Vojno odmaralište” (“Sl.list CG”, br.47/16) i
 Državna studija lokacije “Ivan do” .

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

- 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 11970m2,

rok uzrade plana 90 dana, ugovorena cijena 4.500,00€ obradivač Agencija za izgradnju i razvoj Herceg Novog;

- Urbanistički projekat »Uskoci II« - stambeno turističko naselje, Odluka o pristupanju i izradi sa programskim zadatkom („Sl.list CG-opštinski propisi“, br.18/14) površina zahvata 31393m², 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 2456m², ugovorena cijena 1.785,00€, obrađivač Montenegro Projekt Podgorica;
- Lokalna studije lokacije „Borje III“, Odluka o pristupanju i izradi sa programskim zadatkom („Sl.list CG-opštinski propisi“, br.18/14) površina zahvata 24,90ha, 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), 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), ugovoreni iznos 2.618,00 €, obrađivač „Arhiplan“ doo Podgorica;
- Izmjene Detaljnog urbanističkog plana opštine Žabljak u skladu sa Odlukom o pristupanju i izradi izmjena Detaljnog urbanističkog plana Žabljak broj: 351/16-01- 941 od 24.05 2016. godine, („Sl.list CG-opštinski propisi“, br.24/16)obuhvat plana 1040 m², ugovoreni iznos, 1.480,00 €, obrađivač „CIVIL ENGINEER“ doo Podgorica (Hotel Centar);
- Izmjene Detaljnog urbanističkog plana opštine Žabljak u skladu sa Odlukom o pristupanju izradi izmjena Detaljnog urbanističkog plana Žabljak broj: 351/16-01- 892 od 17.05 2016. godine, („Sl.list CG-opštinski propisi“, br. 24/16), obuhvat plana cca 5101 m², ugovoreni iznos 1.785,00 €, obrađivač CAU - Centar za arhitekturu i urbanizam Podgorica (Benzinska pumpa);
- Izmjena Detaljnog urbanističkog plana Žabljak–po zonama Opštine Žabljak („Sl.list CG-opštinski propisi“, br.35/16). Izmjenama Plana obuhvaćene su zone I, J, G, H i F i kat parcele 3144 i 3145 KO Žabljak I izuzev djelova katastarskih parcela br.3595/1, 3595/2 , 3826, 3966, 3967 i 3969/2 KO Žabljak I, ukupne površine cca 108,00 ha, ugovoreni iznos 19.877,89€, obrađivač „Konzorcijum Maja“ Podgorica.

Pokrenuta je tenderska procedura za Izradu detaljnog urbanističkog plana Pitomine na osnovu Odluke o izradi Detaljnog urbanističkog plana “Pitomine” – Žabljak (“Sl.list CG- opštinski propisi”, br.41/16).

Učešće javnosti pri izradi planskih dokumenata

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

U izvještajnoj godini, Sekretarijat za uređenje prostora, radio je na pripremnim poslovima na izradi planske dokumentacije koja je u toku.

Donešena je Odluka o utvrđivanju Nacrta Urbanističkog projekta “Vrela” - stambeno turistički objekti i održana je javna rasprava u skladu sa Programom o održavanju javne rasprave koja je trajala u vremenskom periodu od 01.08.2016.godine do 15.08.2016.godine u prostorijama opštine Žabljak, na kojoj su prisustvovali zainteresovani korisnici prostora.

Predlog plana je dostavljen Ministarstvu održivog razvoja i turizma na dalji postupak.

Obrađivač "Arhiplan" Podgorica dostavio je Nacrt plana Lokalna studija lokacije »Motički gaj » i održana je javna rasprava u skladu sa Programom o održavanju javne rasprave koja je trajala u vremenskom periodu od 06.06.2016.godine do 20.06.2016.godine u prostorijama opštine Žabljak, na kojoj su prisustvovali zainteresovani korisnici prostora.

Nacrt Lokalne studije lokacije „Borje III“ dostavljen je od strane „Urbanprojekt“ AD Čačak i poslat Ministarstvu održivog razvoja i turizma na dalji postupak.

Ministarstvo održivog razvoja i turizma dostavilo je mišljenje na Nacrt LSL „Borje III“ u kojem navodi potrebne korekcije planskog dokumenta.

Sekretarijat je obavjestio obrađivača plana „Urbanprojekt“ AD Čačak o potrebnim korekcijama planskog dokumenta.

U postupku izrade Lokalne studije lokacije "Petrova strana" Ministarstvo održivog razvoja i turizma je u svom mišljenju na Nacrt plana Lokalne studije lokacije "Petrova strana" sugerisalo da je sa aspekta kvalitetnijeg planiranja i sagledavanja prostora, potrebno proširenje planskog dokumenta.

Na osnovu navedenog donešena je Odluka o stavljanju van snage Odluke o izradi Lokalne studije lokacije "Petrova strana" br. 031/16-01-1295 od 05.07.2016.godine, s tim što je Programom uređenja prostora za 2016.godinu predviđena izrada Detaljnog urbanističkog plana "Pitomine" kojim će biti obuhvaćena znatno veća površina planskog obuhvata od površine obuhvaćene Lokalnom studijom lokacije " Petrova strana", te će se ovaj prostor razraditi u sklopu Detaljnog urbanističkog plana Pitomine.

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 2016.godinu iznosila su 146.946,00€.

Uređivanje građevinskog zemljišta (način, finansiranje , rokovi)

Prema Programu uređenja prostora za 2016.godinu, na uređivanju građevinskog zemljišta u izvještajnoj godini realizovane su sledeće aktivnosti:

ZAVRŠENA PROJEKTNNA DOKUMENTACIJA

- Glavni projekat saobraćajnice u ulici Baja Pivljanina,

- Glavni projekat vodosnadbijevanja zaseoka Krš i

-Glavni projekat saobraćaja od Af 01 do A17, od A17 do A16 i od A16 od A16 do A15 u obuhvatu Detaljne razrade Savin kuk.

Projektna dokumentacija čija je izrada u toku:

-Izrade tehničke dokumentacije za izgradnju fekalne kanalizacije u dijelu naselja PEĆIĆA OGRADA;

-Izrada tehničke dokumentacije za izgradnju atmosferske kanalizacije u ulici Božidara Žugića do ulice Vuka Karadžića;

-Izrada tehničke dokumentacije za izgradnju saobraćajnice sa rasvjetom – od Gradske tržnice do Stadiona ;

-Izrada tehničke dokumentacije za izgradnju fekalne kanalizacije za dio naselja TMAJEVCI;

-Izrada tehničke dokumentacije za izgradnju fekalne kanalizacije u dijelu naselja iznad hotela „MB“ i

-Izrada Elaborata procjene uticaja na životnu sredinu za deponiju.

U toku su tenderske procedure za izradu Tehničke dokumentacije za fekalnu kanalizaciju (ravni Žabljak-hotel Durmitor), kao i Izrada tehničke dokumentacije za parking od mosta do rampe.

U toku je i izrada glavnog projekta za rekonstrukciju postojećeg sistema vodosnadbijevanja Žabljaka, koji će obuhvatiti rekonstrukciju svih kaptaža bunarova na Crnom jezeru i zamjenu azbestnih cijevi.

IZGRADNJA OBJEKATA KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

Otvoren je reciklažni centar i pretovarna stanica, izgrađen uz podršku Vlade Crne Gore, Republike Slovenije i Centra za međunarodnu saradnju i razvoj. Ovim putem opština Žabljak je dobila savremeni objekat koji je od ključne važnosti u oblasti upravljanja čvrstim otpadom.

Kroz Program međunarodne saradnje sa Slovenijom, našla se i sanacija postojeće deponije u Žabljaku, vrijedna 500.000,00€. U predhodnom periodu urađena je projektna dokumentacija, a radovi su u toku, a sa završetkom istih riješiće se problem divljeg odlagališta u gradu, a uz novoizgrađeni reciklažni centar zaokružiti pitanje čvrstog otpada.

Rekonstruisan je dio magistrale na ulazu u Žabljak, kao i nastavak ulice Vuka Karadžića, a privode se kraju i radovi na izmještanju trafostanice u ulici Vuka Karadžića.

Započeti su i radovi na izgradnji fekalnih kanalizacija u ulici Jakova Ostojića, Drobnjačkoj, Svetog Save, naselje Pejov do i dio naselja Staro pazarište- ulica Jezero-šaranskog bataljona i naselje Lučevača, za koje je urađena projektna dokumentacija.

U oblasti sporta i stvaranja uslova za bavljenje sportom mladih u Žabljaku, u saradnji sa Košarkaškim kampom Durmitor, rekonstruisan je školski sportski teren. Rekonstrukcija je obuhvatila uređenje otvorenih terena i tribina, i nabavku opreme za bavljenje sportom (za sportsku dvoranu).

Završena je prva faza sanacije Spomen obelježja palim borcima NOR-a i u završnoj su fazi radovi na rekonstrukciji kapele u Žabljaku.

Izvedeni su radovi na istražnim bušotinama za vodosnadbijevanje u selu Mala Crna Gora.

Posle sprovedene tenderske procedure izabran je izvođač za izgradnju vodosnadbijevanja zeseoka Krš.

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, eksploataciona 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 posljednjeg popisa(Monstat 2011.godine) 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 poslednjeg popisa na teritoriji opštine Žabljak ima 1.273 domaćinstava, dok je taj broj 2003. godine iznosio 1.353 domaćinstva.

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-opštinski propisi“, br.13/11);
- Odluku o donošenju Lokalnog akcionog plana za biodiverzitet Opštine Žabljak za period od 2011 do 2015.godine („Sl.list CG - opštinski propisi“, br. 13/11);
- Odluku 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. 07/14);
- Odluka o izgradnji lokalnih objekata od opšteg interesa („Sl.list CG - opštinski propisi“, br. 02/14);
- Odluka o naknadi za dokompletiranje urbanističkih parcela Detaljnog urbanističkog plana Žabljak („Sl.list CG - opštinski propisi“, br.7 /14);
- Odluku o postavljanju, građenju i uklanjanju privremenih objekata montažnog karaktera na teritoriji opštine Žabljak („Sl.list CG-opštinski propisi“, br. 02/15);
- Odluke o dopunama Odluke o postavljanju, građenju i uklanjanju privremenih objekata montažnog karaktera na teritoriji opštine Žabljak („Sl.list CG-opštinski propisi“, br. 06/ 15 i 18/15) i
- Odluku o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata („Sl.list CG- opštinski propisi“, br. 02/15).

U 2016.godini donešene su sledeće Odluke čiji je obradivač Sekretarijat za uređenje prostora:

- Odluka o izmjenama Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta („Sl.list CG-opštinski propisi“, br.32/16);
- Odluka o izmjeni Odluke o postavljanju, građenju i uklanjanju privremenih objekata montažnog karaktera na teritoriji opštine Žabljak („Sl.list CG-opštinski propisi“, br.32/16);
- Odluka o izmjenama Odluke o komunalnom uređenju grada („Sl.list CG-opštinski propisi“, br.15/16);
- Plan o postavljanju, građenju i uklanjanju privremenih objekata montažnog karaktera na teritoriji opštine Žabljak za 2016.godinu („Sl.list.CG-opštinski propisi“, br.15/16);
- Odluka o izmjeni Odluke o postavljanju, građenju i uklanjanju privremenih objekata montažnog karaktera na teritoriji opštine Žabljak („Sl.list CG-opštinski propisi“, br.9/16) i
- Odluka o izmjenama Odluke o naknadi za dokompletiranje urbanističkih parcela („Sl.list CG-opštinski propisi“, br.1/16).

2.8. Izdati UTU, građevinske dozvole

- Izdato je 36 građevinskih dozvola za stalne objekte i

- Izdato je 110 urbanističko-tehničkih 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. 02/15, 06/15, 18/15, 9/16 i 32/16) i Planom o postavljanju, građenju i uklanjanju privremenih objekata montažnog karaktera na teritoriji opštine Žabljak za 2016.godinu („Sl.list.CG-opštinski propisi“, br.15/16) izdato je 12 rješenja za privremeno korišćenje 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 Rekonstrukciji dijela magistrale na ulazu u Žabljak, kao i nastavak ulice Vuka Karadžića, a privode se kraju i radovi na izmještanju trafostanice u ulici Vuka Karadžića.

Započeti su i radovi na izgradnji fekalnih kanalizacija u ulici Jakova Ostojića, Drobnjačkoj, Svetog Save, naselje Pejov do i dio naselja Staro pazarište- ulica Jezero-Šaranskog bataljona i naselje Lučevača.

- 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 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 kvalitetnijoj 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 Njegovući.

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 aseizmičkih 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 2016.godini su sprovedena tri postupka odlučivanja o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu u skladu sa Zakonom o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu i Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu i to:

- po zahtjevu HM Durmitor-a za odlučivanje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za projekat "Adaptacija objekta klanice koja je u sastavu "HM Durmitor" doo Žabljak u cilju unapređenja objekta u poslovanju hranom nakon sprovedene procjene i kategorizacije " se nalazi na katastarskoj parceli broj 3961 KO Žabljak I, opština Žabljak.

- po zahtjevu Opštine Žabljak za odlučivanje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu izgradnje saobraćajnice od A101 do A17, od A17 do A16 I od A16 do A15 u obuhvatu Detaljne razrade Savin kuk, KO Motički gaj, Opština Žabljak i

- po zahtjevu JP Nacionalni parkovi Crne Gore za odlučivanje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu izgradnje elektroenergetskog objekta –priključnog 10kV dalekovoda Tepca – Radovan Luka i STS 10/0,4" , čija se realizacija planira u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za Nacionalni park "Durmitor", opština Žabljak.

Donijeta su dva rješenja kojima je utvrđeno da nije potrebna procjena uticaja na životnu sredinu (HM Durmitor i Opština Žabljak).

Na polju zaštite životne sredine Sekretarijat je organizovao sprovođenje preventivne sistematske dezinfekcije – tretman uništavanja komaraca, larvi i odraslih formi na području opštine Žabljak. Poslovi na ovim aktivnostima povjereni su ovlaštenom preduzeću «SLAVISAN DDD» Podgorica Preduzeće za sanitarno – ekološku zaštitu iz Podgorice.

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 16420 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% i
- 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, 21/13 i 32/16) utvrđuje se način obračuna i visina naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta na teritoriji opštine Žabljak. Naknadu plaća investitor prilikom građenja stambenog ili poslovnog, prilikom pretvaranja stambenih u poslovne, prilikom pretvaranja posebnih i zajedničkih djelova stambenog objekata u stambeni poslovni prostor, kao i prilikom postavljanja privremenih objekata u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim planom o postavljanju i izgradnji montažnih objekata.Visina naknade utvrđena je po zonama (ukupno V zona).

Naknada se obračunava i ugovara po 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 na dan potpisivanja ugovora, a preostali iznos do 36 mjesečnih rata. Za stambeni prostor kojim investitor rješava stambeno pitanje, investitoru se umanjuje naknada za 50%.

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.

Naknada se utvrđuje u zavisnosti od pripadnosti određenoj zoni (V zona) i stepenu opremljenosti građevinskog zemljišta objekta.

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, 23/13 i 32/16) 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

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 i
- izvorište u Pošćenskom katunu, u zaleđu 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 Njegovuđe 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 snadbijevanja vodom građana Žabljaka.

U izvještajnoj godini urađen je - Glavni projekat vodosnadbijevanja sela Krš, čijom realizacijom će se objezbijediti adekvatno vodosnadbijevanje sela Krš i ostalih zaseoka koja gravitiraju ka tom području.

U toku je i izrada glavnog projekta za rekonstrukciju postojećeg sistema vodosnadbijevanja Žabljaka, koji će obuhvatiti rekonstrukciju svih kaptaža bunarova na Crnom jezeru i zamjenu azbestnih cijevi.

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 ("Sl.list CG", br.64/11 i 39/16), Strateškim Master planom iz 2006 i Državnim planom upravljanja otpadom, kao i Odlukom o komunalnom uređenju grada. U primjeni je ranije donešeni Plan upravljanja otpadom za opštinu Žabljak za period 2010 do 2014 godine („Sl.list CG –opštinski propisi“, br.3/11).

U toku 2016.godine Sekretarijat za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove opštine Žabljak je u skladu sa Zakonom o upravljanju otpadom u Crnoj Gori ("Sl.list CG", br.64/11 i 39/16) i Državnim planom upravljanja otpadom pripremio je Nacrt Plana upravljanja otpadom za opštinu Žabljak za period 2016-2020.godine koji je dostavljen nadležnom Ministarstvu na dalji postupak.

Odlaganje otpada se vrši na lokaciji utvrđenoj Odlukom o utvrđivanju lokacije za privremeno skladištenje komunalnog otpada, kao i Odlukom o načinu privremenog skladištenja komunalnog otpada i uslovima zaštite životne sredine i zdravlja ljudi opštine Žabljak, koja je u skladu sa članom 78 Zakona o upravljanju otpadom u Crnoj Gori donijela Skupština opštine Žabljak.

Kroz Program međunarodne saradnje sa Slovenijom, našla se i sanacija postojeće deponije u Žabljaku. U predhodnom periodu urađena je projektna dokumentacija, a radovi su u toku, a sa završetkom istih riješiće se problem divljeg odlagališta u gradu, a uz novoizgrađeni reciklažni centar zaokružiti pitanje čvrstog otpada.

U izvještajnoj godini započete je izgradnja fekalnih kanalizacija u ulici Jakova Ostojića, Drobnačkoj, Svetog Save, naselje Pejov do i dio naselja Staro pazarište- ulica Jezero-Šaranskog bataljona i naselje Lučevača, za koje je urađena projektna dokumentacija.

U toku je izrada tehničke dokumentacije za izgradnju fekalne kanalizacije u dijelu naselja PEĆIĆA OGRADA;

Izrada tehničke dokumentacije za izgradnju fekalne kanalizacije za dio naselja TMAJEVCI I i

izrada tehničke dokumentacije za izgradnju fekalne kanalizacije u dijelu naselja iznad hotela „MB“.

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, te će na taj način biti obuhvaćeno značajno područje (dio naselja Staro Pazarište, naselje Javorovača, dio Lučevača, naselje Pejov do i dio naselja Tmajevca sa kojeg će se prihvatati fekalne i otpadne vode.

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 izvještajnoj godini nastavljena je saradnja sa Vladom Republike Slovenije, Vladom Crne Gore i Centra za međunarodnu saradnju i razvoj na projektu uspostavljanja održivosti reciklažnog centra i sportske dvorane, kao i izrada projektne dokumentacije za sanaciju deponije na osnovu koje su i započeti ovi radovi.

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

Saradnja sa nadležnim organima u postupku izrade i donošenja planskih dokumenata odnosi 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, 34/11, 35/13 i 39/13).

3.12.Povjereni poslovi od strane državne uprave

Nije bilo povjerenih poslova od strane državne uprave Sekretarijatu za uređenja prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove opštine Žabljak .

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

U skladu sa članom 30 Zakona o uređenju prostora nije bilo organizovanih urbanističko-arhitektonskih konkursa.

IV PODACI O IZGRAĐENIM OBJEKTIMA UKLJUČUJUĆI I OBJEKTE SUPROTNO ZAKONU

4.1.Objekti izgrađeni sa građevinskom dozvolom i upotrebnom dozvolom

Sekretarijat za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove opštine Žabljak je u izvještajnoj godini kako je već navedeno, izdao 36 građevinskih dozvola za izgradnju objekata.

4.2.Objekti izgrađeni bez građevinske dozvole

Na osnovu izvještaja Komisije za popis nelegalno izgrađenih objekata na području opštine Žaljak dajemo Vam podatke u donjoj tabeli kako slijedi:

R.br.	Područje	Broj izgrađenih objek 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. U izvještajnom periodu iskazano je interesovanje za donošenje odluka o pristupanju i izrade 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. Ovo se posebno odnosi na razvojnu zonu Virak-Motički gaj gdje je u toku postupak donošenja više urbanističkih projekata i Studija lokacija, a radi dobijanja saglasnosti na Predlog navedenih planskih dokumenata.

Zahtjevi za izmjenu planskog dokumenta

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-e Borje I.

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

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

VI PREDLOG MJERA ZA UNAPRIJEĐENJE POLITIKE UREĐENJA PROSTORA

Mjere, obaveze i aktivnosti koje je potrebno sprovesti, radi unaprijeđenja 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 2016. 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 2017. godinu nastaviće se sa uređivanjem građevinskog zemljišta, kroz opremanje istog na način koji omogućava implementaciju planskih dokumenata.

SEKRETAR,
Sava Zeković