



OPŠTINA HERCEG – NOVI  
SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU

**Izvještaj**  
o stanju uređenja prostora Opštine Herceg Novi za  
2012.godinu

Herceg Novi, avgust 2013.godine

## SADRŽAJ

▪ Pravni osnov.....	3
▪ Uvod.....	3
1. Analiza sprovođenja planskih dokumenata.....	4
1.1. Državni planski dokumenti.....	4
1.2. Lokalni planski dokumenti.....	5
2. Ocjena sprovedenih mjera i njihov uticaj na upravljanje prostorom.....	6
2.1. Zakonska regulativa u oblasti uređenja prostora.....	6
2.1.1. Zakon o uređenju prostora i izgradnji objekata .....	6
2.1.2. Zakon o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu .....	8
2.1.3. Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu.....	9
2.1.4. Zakon o vodama .....	9
2.1.5. Zakon o životnoj sredini .....	9
2.2. Donošenje regulative od strane lokalne uprave .....	10
2.3. Upravljanje prostorom kroz komunalno opremanje građevinskog zemljišta .....	10
2.4. Problem neplanske izgradnje.....	12
2.5. Izrada planske dokumentacije .....	13
2.5.1. Donijeti državni planski dokumenti na prostoru opštine Herceg Novi.....	13
2.5.2. Donijeti lokalni planski dokumenti .....	13
2.5.3. Državni planski dokumenti na prostoru Opštine HN u izradi .....	14
2.5.4. Lokalni planski dokumenti u izradi.....	15
2.6. Zemljišna politika.....	19
2.7. Raspisivanje arhitektonsko-urbanističkih konkursa za značajne lokacije.....	20
3. Ocjena zaštite prostora .....	20
3.1. Zaštita graditeljskih vrijednosti.....	20
3.2. Zaštita prirodnih vrijednosti.....	21
3.3. Zaštita životne sredine.....	21
4. Podaci o izgrađenim objektima uključujući i objekte koji su izgrađeni suprotno zakonu.....	24
4.1. Podaci o izdatoj dokumentaciji neophodnoj za izgradnju objekata.....	24
4.2. Podaci o objektima izgrađenim suprotno zakonu.....	30
5. Ocjena o iskazanim potrebama korisnika prostora.....	30
▪ Zaključak - Ocjena realizacije prethodnog planskog perioda .....	32

- **Pravni osnov**

Pravni osnov za izradu ovog izvještaja je član 15. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ( «Sl. list CG » br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13 ) kojim je propisano da organ lokalne uprave jednom godišnje podnosi Skupštini Izvještaj o stanju uređenja prostora.

- **Uvod**

**Uređenjem prostora** smatra se 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. Načela na kojima se zasniva uređenje prostora definisana su članom 5 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ( «Sl. list CG » br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13 ).

**Monitoring tj. Praćenje stanja u prostoru** podrazumjeva pripremu i vođenje dokumentacione osnove o prostoru, izradu izvještaja o uređenju prostora, izradu i donošenje programa uređenja prostora, i formiranje i vođenje informacionog sistema.

S tim u vezi vođenje i redovno ažuriranje **dokumentacione osnove o prostoru** predstavlja osnov za cjelokupno sagledavanje stanja prostora i polazište za sve ostale faze koje podrazumjeva monitoring. U skladu sa članom 14 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ( «Sl. list CG » br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13 ) organ lokalne uprave nadležan za poslove uređenja prostora i izgradnju objekata, vodi dokumentacionu osnovu o prostoru. Sadržaj i način vođenja dokumentacione osnove o prostoru propisuje Vlada Crne Gore.

Shodno članu 17. Zakona organ uprave i organ lokalne uprave formiraju i vode jedinstveni informacioni sistem o prostoru, a čiji sadržaj i način vođenja takode propisuje Vlada. Uslovi za doslovnu primjenu Uredbe o sadržaju i načinu vođenja dokumentacione osnove i informacionog sistema o prostoru ( «Sl. list CG » br. 44/10 ) još se nisu stekli, i pitanje je kako formirati dokumentacionu osnovu u digitalnom obliku, kako prikupljati i ažurirati podatke i na koji način ih pohranjivati.

*Za izradu ovog izvještaja traženi su podaci od sledećih preduzeća i organa: JP "Vodovod i kanalizacija" Herceg Novi, JP "Komunalno-stambeno" Herceg Novi, JP "Čistoća" Herceg Novi, Agencije za izgradnju i razvoj Herceg Novog, Uprave lokalnih javnih prihoda, Sekretarijata za finansije i ekonomski razvoj, Telekoma CG-Tk centra Herceg Novi i Elektroprivrede CG-Elektro distribucije Herceg Novi.*

*Kako još uvijek nije otpočeto sa vođenjem dokumentacione osnove o prostoru, i informacionog sistema o prostoru, ovaj izvještaj ima karakter radnog materijala.*

Sadržaj Izvještaja o stanju uređenja prostora usklađen je sa Zakonom i podrazumjeva:

1. Analizu spovođenja planskih dokumenata;
2. Ocjenu sprovedenih mjera i njihov uticaj na upravljanje prostorom;
3. Ocjenu zaštite prostora;
4. Podatke o izgrađenim objektima uključujući i objekte koji su izgrađeni suprotno zakonu;
5. Ocjenu o iskazanim potrebama korisnika prostora.

Na kraju izvještaja dat je zaključak u smislu ocjene realizacije prethodnog planskog perioda.

Ovaj Izvještaj dostaviće se Ministarstvu održivog razvoja i turizma, a objaviće se u „Službenom listu Crne Gore-opštinski propisi“, kao i na sajtu Opštine Herceg Novi [www.hercegnovi.co.me](http://www.hercegnovi.co.me).

## 1. Analiza sprovođenja planskih dokumenata

Prostor Opštine Herceg Novi planiran je državnim planskim dokumentima i lokalnim planskim dokumentima.

### 1.1 Državni planski dokumenti

Važeći državni planski dokumenti koji tretiraju teritoriju Opštine Herceg Novi su: Prostorni plan Crne Gore izmjene i dopune - PPCG («Sl. list CG » br. 24/08), Prostorni plan područja posebne namjene za morsko dobro - PPPPNMD («Sl. list RCG » br. 30/07), Državna studija lokacije-DSL”Sektor 32” Rose-Dobreč («Sl. list CG » br. 71/09), Državna studija lokacije-DSL”Sektor 34” Žanjice-Mirište-Arza («Sl. list CG » br. 08/12) i Državna studije lokacije za “Sektor 5” Kumbor («Sl. list CG » br. 50/12, 60/12). U toku je izrada Nacrta Prostornog plana posebne namjene za Obalno područje Crne Gore (*Odluka o pristupanju izradi “Sl. list CG”, br. 23/11*) koji pokriva morski akvatorijum i kopneni dio svih 6 primorskih opština Crne Gore.

PPCG (“Sl. list CG” br. 24/08 ) je najvažniji državni planski dokument koji daje ulazne podatke za sve druge planske i razvojne dokumente kako na državnom, tako i na lokalnom nivou.

Prema PPCG prioriteti razvoja Opštine Herceg Novi su: funkcija turizma sa zdravstvenom komponentom i intenzivna poljoprivreda (Njivice, Igalo, Sutorinsko polje ); funkcije kulturnog i uslužnog centra i cjelogodišnji turizam, zdravstveno rehabilitacioni turizam i funkcije bolničko-medicinskog centra (Herceg Novi ); proizvodne funkcije u vezi sa brodogradilištem, proizvodnim zanatstvom i stanovanjem, nautičkim turizmom i turističkim kapacitetima u naseljenim mjestima duž rivijere (Zelenika-Bijela ), turizam visoke kategorije i specijalizovana poljoprivreda (priobalje na otvorenom moru, poluostrvo Luštica i planinsko zaleđe ).

PPPPNMD (“Sl. list RCG” br. 30/07 ) obuhvata dijelove šest primorskih opština, a među njima i dijelove prostora Opštine Herceg Novi (2,10% od ukupne teritorije naše opštine i 8,49% od ukupnog zahvata područja posebne namjene za Morsko dobro). Izmjenom zakona iz jula 2011.godine izdavanje urbanističko-tehničkih uslova i odobrenja za građenje objekata na području obuhvaćenom ovim planom prenijeto je velikim dijelom na lokalne samouprave izuzev za posebne objekte koji se navode u članu 91 Zakona, dok je planiranje prostora u zoni PPPPNMD i dalje je u ingerenciji Ministarstva održivog razvoja i turizma.

Prostor koji je obuhvaćen ovim planskim dokumentom podijeljen je na 68 sektora-reona, od kojih se 13 nalazi u Opštini Herceg Novi, i to sektori: 1,2,3,4,5,6,7 i 30,31,32,33,34,35. Vlada Crne Gore do sada je usvojila samo tri državne studije lokacije na prostoru Opštine Herceg Novi, i to za Sektor 32, Sektor 34 i Sektor 5.

DSL “Sektor 32” Rose-Dobreč (“Sl. list CG” br. 71/09 ) usvojena je u oktobru 2009.godine. Planom je obuhvaćen prostor od cca 67,00 ha. Osnovna namjena na ovom prostoru je turizam. Ovim planskim dokumentom data je detaljna razrada za šest prostorno-urbanističkih turističkih zona, i to za: Male Rose, Priobalje Rosa, Turističko naselje Kabala for, Turističko naselje Luštica, Turistički centar Oskoruša for i hotel Lazine for.

DSL “Sektor 34” Žanjice-Mirište-Arza (“Sl. list CG” br. 8/12) usvojena je u februaru 2012.godine. Planom je obuhvaćen prostor od cca 51 ha. Osnovna namjena na ovom prostoru je turizam. Ovim planskim dokumentom planiraju se sledeći sadržaji: turističko naselje bungalovskog tima u zaleđu plaže Žanjic, hotelski kompleksi sa “rent a pull” vilama na potezu Rt Ograda-Straište i Rtu Arza, Manastirski kompleks Gospa od Žanjica na Ostrvu Žanjic, kao i drugi turistički objekti, naučno-kulturni sadržaji i pejzažno-rekreativne površine.

DSL "Sektor 5" Kumbor ("Sl. list CG" br. 50/12 i 60/12) usvojena je u oktobar - novembar 2012.godine. Planom je obuhvaćen prostor od cca 35.63 ha na kopnu i 62.92ha na moru. Osnovna namjena na ovom prostoru je turizam. Ovim planskim dokumentom planiraju se sledeći sadržaji: kompleks kombinovanih sadržaja sa marinom do 250 vezova, koja podrazumjeva turističke, centralne i komplementarne djelatnosti (marina sa jahting servisom, hoteli, komercijalni, javni i prateći sadržaji) sa zonama luksuznog stanovanja i urbanog zelenila, izgradnja obala – lungo mare sa pristaništima, otvoreni bazeni i jedriličerski klubovi.

Shodno članu 115. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br.51/08,40/10, 34/11, 47/11) Ministarstvo održivog razvoja i turizma, a na osnovu "Uredbe o povjeravanju poslova iz nadležnosti Ministarstva održivog razvoja i turizma Javnom preduzeću za upravljanje morskim dobrom Crne Gore i Javnom preduzeću za nacionalne parkove Crne Gore" ("Sl. list CG" br. 26/12) donosi, **Plan objekata privremenog karaktera u zoni morskog dobra za period 2013.god. - 2015.god.**

## 1.2 Lokalni planski dokumenti

**Prostorni plan Opštine Herceg Novi za period do 2020.god.– PPO ("Sl. list CG o.p.", br. 07/09)**, dao je strateški okvir za opšti prostorni razvoj Opštine do 2020.godine. Čitava teritorija Opštine Herceg –Novi koja ima površinu od 235 km<sup>2</sup> (23.549,35 ha) izuzev u dijelu koji obuhvata PPPPNMD obrađena je ovim planom. PPCG je bio uzor pri izradi PPO, kako u planskim rješenjima, tako i u strukturi i metodologiji izrade istog. Prostornim planom opštine data je ocjena stanja prostornog razvoja, strategija razvoja i koncepti organizacije, uređenja i korišćenja prostora, kao i smjernice i mjere za realizaciju istog. U odnosu na ranija planska rješenja u pogledu stanovanja kao najzastupljenije namjene, PPO je definisao novu kategorizaciju ove namjene i umjesto prethodne podjele na individualno i kolektivno stanovanje, u skladu sa realnim stanjem na terenu posebno izdvojio stanovanje niskih gustina (porodično stanovanje), stanovanje srednjih gustina (mješovito stanovanje) i stanovanje visokih gustina (gradsko stanovanje).

Iako sa vremenskom projekcijom do 2020.godine, površine za određenje vidove razvoja (urbano područje, ruralno područje, područje za razvoj turizma i sl. ) date su apsolutno u PPO, prema pogodnosti datog područja za datu namjenu. Dio teritorije pogodne za određenu namjenu koji će biti realizovan do 2020. godine određen je u idealnom dijelu, srazmjerno projekcijama broja stanovnika i turističkih kapaciteta, i nije lokacijski vezan.

Važno je naglasiti da se realizacija PPO odvija izradom planskih dokumenata nižeg reda, osim u slučajevima kada je prema Odluci o donošenju PPO-a dozvoljeno njegovo direktno sprovođenje. (*Članom 8 Odluke o donošenju PPOHN za period do 2020 godine* («Sl. list CG » br. 07/09 od 18.02.2009.g.) *određeno je da se za pojedinačne lokacije objekata porodičnog stanovanja i ekonomske objekte seoskih gazdinstava u okviru ruralnog građevinskog područja sa pripadajućim poljoprivrednim površinama koje imaju obezbjeđen prilaz sa javne saobraćajnice, priključak na elektroenergetsku mrežu i komunalne objekte, urbanističko-tehnički uslovi izdaju na osnovu ovog plana u skladu sa Smjernicama i mjerama za realizaciju PPOHN (poglavlje C).*

Iako je rađen sa projekcijom razvoja do 2020.god., u skladu sa zakonom, PPO će se primjenjivati samo do donošenja Prostorno-urbanističkog plana opštine (PUP-a).

Odlukom o sprovođenju Prostornog plana Opštine Herceg Novi na važeću plansku dokumentaciju ("Sl. list CG o.p.", broj 35/09 i 21/10 ) utvrđeni su opšti uslovi za sprovođenje PPO na sve važeće planske dokumente u dijelovima gdje su usaglašeni sa PPO, izuzev zaštićenih zona i pojedinačno zaštićenih objekata u okviru istih.

Generalnim urbanističkim planom Opštine Herceg Novi - GUP-om ("Sl. list RCG o.p.", br. 01/89), obrađena je površina od 7.763 ha ili 33% ukupne teritorije opštine. Unutar zahvata GUP-a, građevinsko područje čini 1.108 ha (14% zahvata GUPa) ili 5% ukupne teritorije opštine. Naime, GUP je rađen na osnovu razvojnih i društvenih pretpostavki koje se bitno razlikuju od današnjih, imajući u vidu vrijeme kada je usvojen. Stoga, ovaj plan nije mogao da spriječi brojne negativne razvojne pojave u prostoru u proteklom periodu. Pa ipak, iako je rađen za planski period do 2001.godine, primjena GUP-a je neophodna do donošenja prostorno-urbanističkog plana, a naručito pri izradi detaljnih planova naselja jer se njime određuju zone za različite urbane funkcije unutar urbanog građevinskog područja.

Od usvajanja GUP-a urađeno je ukupno 9 njegovih izmjena i dopuna.

Donošenjem Prostornog plana Opštine Generalni plan je prestao da važi samo u dijelovima gdje nije usklađen sa ovim planom u pogledu namjene prostora i koncepcije uređenja prostora.

Područje Opštine Herceg Novi zajedno sa Prostornim planom i GUP-om obrađeno je sa 96 planskih dokumenata uključujući i sve izmjene i dopune istih. Generalno rečeno, sprovodljivost planova i dalje je relativno velika u oblasti stanovanja, niska u oblasti privrede i društvenih djelatnosti, a veoma mala u oblasti tehničke infrastrukture-prije svega saobraćaja.

Važeći **detaljni urbanistički planovi i urbanistički projekti** rađeni su u različitim vremenskim razdobljima i pod različitim zakonskim okvirima (*od 1995.godine su se promijenila tri zakona, a česte su i njihove izmjene i dopune*). Vremenom su su mijenjali i prateći propisi, standardi i normativi u oblasti uređenja i izgradnje prostora (*npr. JUS U.C.2.100 1995, JUS U.C.2.100 2002 i dr.*). Tek u posljednje vrijeme (od početka 2009.godine) donose se planovi koji se prije svega usklađuju sa novim Prostornim planom Opštine kao najvišim lokalnim planskim dokumentom, a u posljednje dvije godine i sa novim Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (Sl. list CG, br. 24/10).

Stoga se može reći da su problemi u sprovođenju ovako raznolike planske dokumentacije veoma brojni (različite definicije, obračuni površina, uslovi regulacije i sl...). Takođe, obzirom na najavljene promjene sadašnje zakonske regulative, bez izrade jedinstvenog informacionog sistema u prostoru poteškoće u postupcima izdavanja građevinskih dozvola izvjesne su i u narednom periodu.

## **2. Ocjena sprovedenih mjera i njihov uticaj na upravljanje prostorom**

### **2.1. Zakonska regulativa u oblasti uređenja prostora**

#### **2.1.1. Zakon o uređenju prostora i izgradnji objekata (“Sl. list CG”, br. 51/08,40/10, 34/11, 47/11, 35/13)**

Usvajanje Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (“Sl. list CG”, br. 51/08) donijelo je brojne novine u pogledu upravljanja prostorom u odnosu na prethodni vremenski period. Zakon je osmišljen na način da “ukloni biznis barijere”, pojednostavi i ubrza proceduru dobijanja građevinske dozvole, i time privuče graditelje i velike investitore. Izmjenama i dopunama Zakona koje su stupile na snagu u julu 2011.godine znatno je promijenjena problematika vezana za postupak pribavljanja odobrenja za građenje objekata. Novi koncept pod nazivom “one stop-shop” podrazumjeva da stranka predaje zahtjev u kom identifikuje katastarsku parcelu na kojoj traži urbanističko-tehničke uslove ili gradnju, a svu potrebnu dokumentaciju za rješavanje istog pribavlja po službenoj dužnosti organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole od drugih

nadležnih organa i preduzeća. Izmenama je i promjenjena kao i proširena nadležnost lokalne uprave za izdavanje odobrenja za gradnju. Između ostalog, organ lokalne samouprave postao je nadležan za izdavanje svih stambenih, poslovnih i stambeno-poslovnih zgrada, bez obzira na spratnost i kvadraturu. Za razliku od ranije, ovom regulativom je predviđeno da organ lokalne uprave izdaje građevinske dozvole po državnim planskim dokumentima za sve vrste objekata za koje je nadležan i kad su u pitanju lokalni planski dokumenti.

U pogledu izrade planskih dokumenata Izmjenama i dopunama Zakona od 12.07.2011.godine propisano je kako se postupci izrade planskih dokumenata započelih prije 01.01.2008.godine obustavljaju ukoliko se u roku od šest mjeseci od njegovog stupanja na snagu ne utvrde predlozi ovih planskih dokumenata.

Novi koncept sistema planiranja sa prostorno-urbanističkim planom na vrhu planske ljestvice lokalnih planskih dokumenata u praksi još uvijek nije zaživio na način kako je zakonom predviđeno. Obzirom da su samo četiri opštine u Crnoj Gori donijele ovaj planski dokument ( Tivat, Mojkovac, Pljevlja i Žabljak), kao i da u mnogim još uvijek nije izrađen ni Nacrt istog, i produženi rok do kraja 2012. godine čini se nerealan i kratak za kvalitetnu izradu ovako važnog i kompleksnog dokumenta koji zahtjeva multidisciplinarni pristup.

Problemi dinamike izrade planova i dalje su vezani su za pribavljenje neophodnih podataka i mišljenja od organa, ustanova i drugih pravnih lica nadležnih za poslove: vodoprivrede, elektroprivrede, telekomunikacija, geodezije, geologije, turizma, zaštite kulturne i prirodne baštine, zaštite životne sredine itd. Početni osnov za planiranje prostora predstavljaju geodetske podloge, koje po zakonu dostavlja Uprava za nekretnine, ali one najčešće nisu adekvatne stvarnom stanju, zbog čega se pribjegava dosnimavanju, što je procedura koja iziskuje kako vremenske tako i finansijske troškove.

Sajt sa urbanističko-tehničkim uslovima može se naći samo za pojedine lokacije na sajtovim lokalnih samouprava. Izrada separata sa urbanističko-tehničkim uslovima za detaljne urbanističke planove koji broje stotine urbanističkih parcela, a naručito tamo gdje već postoje postojeći objekti na parcelama, gotovo je nemoguća bez pribavljanja odgovarajućih ažurnih podataka od drugih službi.

Iz svega navedenog ponovo se zaključuje se da je za unapređenje cjelokupnog sistema uređenja prostora tj. planiranja i izgradnje objekata neophodno formiranje jedinstvenog informacionog sistema o prostoru. To je preduslov za doslovnu realizaciju osnovne ideje vodilje stvaralaca sadašnjeg Zakona o uređenju prostora i izgradnju objekata, kao i njegovih izmjena i dopuna.

Ministarstvo održivog razvoja i turizma uputilo Vladi Crne Gore Predlog zakona o morskom dobru zajedno sa Izveštajem o sprovedenoj javnoj raspravi (iz kraja 2011.godine), na razmatranje i utvrđivanje, međutim isti nije razmatran, pa je minister održivog razvoja je obrazovao multidisciplinarnu, međuresorsku Radnu grupu, sa zadatkom da inovira Predlog zakona. Aktivnosti na inoviranju Predloga zakona su u toku.

U skladu sa predstojećom, novom politikom uređenja prostora, postoji evidentna potreba za unaprjeđenjem legislative - a što će se učiniti, **u prvom koraku**, kroz izradu izmjena i dopuna Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, a **u drugom koraku** kroz systemske izmjene, donošenjem novog Zakona. Novim zakonom će se definisati kraće procedure za izradu planskih dokumenata, struktura planskih dokumenata (vrsta i sadržaj), odgovarajuće ekonomsko – tržišne projekcije, utvrditi odgovornost svih učesnika u procedurama za uređenje prostora i izgradnju objekata, urediti pitanje komunalnog opremanja građevinskog zemljišta na način da neće predstavljati biznis barijeru, pitanje komasacije zemljišta, izdavanje građevinskih dozvola i druge procedure, instrumenti implementacije planskih dokumenata i dr.

Takođe, pristupilo se izradi **Zakona o legalizaciji neformalnih objekata**. Vlada Crne Gore je na sjednici od 19. jula 2012. godine utvrdila Predlog zakona o legalizaciji neformalnih objekata. Predlog zakona dostavljen je Skupštini Crne Gore na razmatranje i usvajanje septembra 2012. godine.

Predlogom zakona propisana je procedura, tj. uslovi i način legalizacije neformalnih objekata, definisani su neformalni objekti koji mogu ući u proces legalizacije, zone u kojim to neće biti moguće, rješavanje imovinsko – pravnih odnosa, nadležnosti, kategorizacija objekata, kao i način otplate obaveza nelegalnih graditelja, i druga pitanja od značaja za legalizaciju. Takođe, treba imati u vidu činjenicu da postojeći neformalni objekti nijesu prošli kroz proces provjere primjene standarda, kako u toku projektovanja tako i u toku izvođenja radova, posebno sa aspekta seizmičkog rizika, tako da je predlogom zakona predviđena obavezna provjera statičke i seizmičke stabilnosti neformalnih objekata.

U toku su aktivnosti na pripremi projekta izrade softvera za evidenciju i kategorizaciju neformalnih objekata u saradnji sa LAMP projektom. Priprema se plan obuke za službenike na državnom i lokalnom nivou - članove implementacionih jedinica koji će voditi proces legalizacije. Predviđa se, sem toga, odabir najpovoljnijeg ponuđača za implementaciju komunikacione i marketing kampanje za implementacija komunikacione strategije

Očekuje se da će postupak legalizacije započeti u drugoj polovini 2013. godine, budući da se radi o dugoročnom i veoma kompleksnom procesu, koji zahtjeva uključenost i punu angažovanost velikog broja subjekata – imajući posebno u vidu neophodnost rješavanja pitanja komunalne infrastrukture, kao i provjere sigurnosti objekata u pogledu njihove stabilnosti u odnosu na seizmičke uticaje.

Skupština Crne Gore je 9 jula 2013.godine, usvojila **Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o uređenju i izgradnji objekata („Službeni list CG“, broj 35/13)**, kojim će se, procjenjuje se, stvoriti dodatni uslovi za kvalitetnu valorizaciju i zaštitu prostora, podsticanje preduzetništva, investicije, a samim tim i podizanje standarda građana.

Ovom zakonom su, pored ostalog, inovirana postojeća zakonska rješenja, u odnosu na determinisanje komunalnog opremanja građevinskog zemljišta, koje predstavlja bitnu kariku u određivanju cijene koštanja izgradnje objekata.

Nova zakonska rješenja treba implementirati u odluke lokalnih samouprava, kojima se, saglasno Zakonu, propisuju uslovi, način, rokovi i postupak plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta

Lokalna samouprava je dužna da svoje **odluke o komunalnom opremanju građevinskog zemljišta i vodosnabdijevanju** uskladi sa ovim zakonom, u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu Zakona ( član 53), što, imajući u vidu sveukupni značaj komunalnog opremanja za investiciona ulaganja - **obavezuje** lokalnu samoupravu na apsolutno poštovanje rokova, a Ministarstvo održivog razvoja i turizma na pružanje stručne pomoći u izvršavanju zakonskih rješenja.

### 2.1.2. **Zakon o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu** (“Sl. list RCG”, br.80/05, i “Sl. list CG”, br.73/10, 40/11 i 59/11)

Zakon o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu usvojen je krajem 2005.godine (“Sl. list CG”, br. 80/05), a shodno članu 29 stupio je na snagu tek od 01. januara 2008.godine. To podrazumjeva da svi planski dokumenti čija je odluka o izradi donešena nakon ovog datuma podležu postupku procjene uticaja na životnu sredinu i zdravlje ljudi, čime se principi zaštite životne sredine integrišu u postupak izrade i realizacije planova. Odluka o izradi ili nepostojanju potrebe za izradom streteške procjene za neki plan donosi se po pribavljanju mišljenja organa uprave nadležnih za



poslove zaštite životne sredine i zdravlja, kao i drugih zainteresovanih organa i organizacija, te zainteresovane javnosti, a na osnovu kriterijuma utvrđenih zakonom. Kompletnu proceduru postupka strateške procjene koja podrazumjeva donošenje odluke o izradi SPU, koordinaciju rada obrađivača plana i nosioca izrade Izveštaja, pribavljenje odgovarajućih mišljenja, uključivanje javnosti, sprovođenje postupka javne rasprave kao i pribavljanje saglasnosti na konačan dokument, pribavlja nosilac pripremljenih poslova na izradi plana tj. Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju, dok Saglasnost na Izveštaje o streteškoj procjeni daje organ nadležan za zaštitu životne sredine tj. Sekretarijat za stambeno-komunalne poslove i zaštitu životne sredine. Od 2005 godine do danas rađene su tri izmjene i dopune ovog Zakona, a posljednja izmjena od decembra 2011. godine tiče se prije svega izbora nosioca izrade Izveštaja o strateškoj procjeni (SPU) i sprovođenja postupka javne rasprave.

### **2.1.3. Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl.list RCG“,br.80/05, i“Sl. list CG”, br.40/10, 73/10 i 40/11)**

U skladu sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl.list RCG“,br.80/05) Sekretarijat za komunalno stambene poslove i zaštitu životne sredine sprovodi proceduru procjene uticaja na životnu sredinu za projekte koji mogu imati uticaj na životnu sredinu, a za koje odobrenje za izgradnju izdaje lokalna uprava. Svrha procedure je da se Elaboratom procjene uticaja projekta na životnu sredinu predvide svi mogući negativni uticaji tog projekta na sve segmente životne sredine (voda ,vazduh,zemlja), a takođe i mjere za svodenje tih negativnih uticaja na najmanju moguću mjeru.

### **2.1.4. Zakon o vodama („Sl.list RCG“, br. 27/07, i „Sl.list CG“, br. 32/11 i 47/11)**

U skladu sa Zakonom o vodama („Sl.list RCG“, br. 27/07, 32/11 i 47/11) Sekretarijat za stambeno komunalne poslove i zaštitu životne sredine izdaje vodne akte (vodni uslovi, vodna saglasnost i vodna dozvola ) za objekte koji planiraju da se grade a mogu imati negativan uticaj na vodni režim (površinske i podzemne vode). Uglavnom se traže vodni akti za odvođenje otpadne vode i vodosnabdijevanje planiranih objekata na području gdje nema izgrađene gradske vodovodne i kanalizacione mreže ( slučajevi gdje se UT-Uslovi izdaju na osnovu GUP-a i prostornog plana -ruralno područje). U tom slučaju ovaj Sekretarijat izdaje vodne uslove za izgradnju sopstvenog rezervoara, vodonepropusne septičke jame ili sopstvenog uređaja za prečišćavanje otpadne vode, a nakon izrade projektne dokumentacije i vodnu saglasnost na istu. Nakon izgradnje rezervoara, septičke jame ili uređaja za prečišćavanje otpadne vode Sekretarijat formira komisiju koja izlaskom na lice mjesta provjerava da li je sve urađeno po projektnoj dokumentaciji i ukoliko jeste izdaje Vodnu dozvolu ( upotrebna dozvola za vodni objekat). Svrha cijele procedure je zaštita životne sredine, posebno površinskih i podzemnih voda.

### **2.1.5. Zakon o životnoj sredini („Sl.list CG“,br.48/08, 40/10, 40/11)**

U skladu sa članom 10. Zakonom o životnoj sredini („Sl.list RCG“,br.48/08) Agencija za zaštitu životne sredine izdaje dozvole, vrši monitoring, izrađuje analize i izvještaje, vrši inspekcijske poslove i ostvaruje komunikaciju sa relevantnim domaćim i međunarodnim organima i organizacijama, kao i sa javnošću, vrši i druge poslove utvrđene ovim zakonom i posebnim propisima.

Istim zakonom predviđeno je da i jedinica lokalne samouprave može u skladu sa zakonom organizovati monitoring životne sredine na svojoj teritoriji, što zbog nedostatka sredstava do sada nije realizovano na području Opštine Herceg Novi, pa

onemogućava kvalitetnu ocjenu stanja životne sredine na konkretnim lokacijama. Zbog toga se kod ocjene stanja životne sredine za konkretnu lokaciju koriste podaci za šire područje.

## **2.2. Donošenje regulative od strane lokalne uprave**

U prethodnom planskom periodu tj. od početka 2012.godine do kraja maja 2013.godine od strane lokalne samouprave nisu donošene posebne odluke u oblasti uređivanja građevinskog zemljišta i upravljanja prostorom.

## **2.3. Upravljanje prostorom kroz komunalno opremanje građevinskog zemljišta**

U proteklom periodu najveći problem upravljanja prostorom predstavlja činjenica, da u oblasti infrastrukture, investicije nisu bile srazmjerne potrebama izgradnje novih objekata, tako da je evidentan nedostatak kako saobraćajne tako i ostale komunalne infrastrukture na značajnom dijelu teritorije opštine. Svjetska ekonomska kriza i problemi prouzrokovani finansijskim poteškoćama usporili su realizaciju planiranih projekata.

Ipak tokom 2012.godine zabilježene su izvjesne aktivnosti, koje su doprinjele poboljšanju stanja objekata komunalne infrastrukture, tako da je [prema Izveštaju Sekretarijata za stambeno komunalne poslove i zaštitu životne sredine Opštine Herceg Novi](#) izvedeno sledeće:

### **a) Radovi na putnoj mreži**

- Rekonstrukcija puta Zelenika – Kuti u dužini od 690m. Vrijednosti radova 40.000,00€;
- Rekonstrukcija ulice u Đenovićima (kat.parc. 570 K.O.Đenovići), dionica II i III; Vrijednosti radova 35.000,00€;
- Rekonstrukcija potpornog zida u ulici Danice Tomašević kod javnog stepeništa. Vrijednosti radova 22.500,00€;
- Sanacija kolovozne konstrukcije opštinskih puteva – presvlačenje asfaltom Vrijednosti radova 21.000,00€;
- Tokom 2012.godine izvedeni su radovi na sanaciji kolovoznog zastora - asfaltiranje puteva, ugradnji opreme za postizanje veće bezbjednosti saobraćaja (ogledala i ležeći policajci, čelične bankine, barijere na pješačkim površinama tipa "T"), rekonstrukcija kanala u trupu i duž saobraćajnica, horizontalna signalizacija. Ukupna vrijednost radova na tekućem održavanju puteva 261.392,00€.
- U okviru aktivnosti MZ–a izvedeni su radovi na izgradnji i rekonstrukciji dionica lokalnih puteva u zaleđu, koji su realizovani uz učešće radne snage lokalnog stanovništva, a materijalom koji je finansirala Opština Herceg Novi.

### **b) Radovi na rekonstrukciji i sanaciji objekata kulture i drugih javnih objekata**

- U okviru aktivnosti Agencije za izgradnju i razvoj Herceg Novog nastavljani su radovi na obnovi fasada u centru Herceg Novog, kao i fasada kolektivnih stambenih zgrada i drugih objekata na području grada:
  - Poslovni objekat NVO "Nada", Trg N. Đurkovića br.4;
  - Kolektivni stambeni objekat u ul.Sava Ilića br.1;
  - Kolektivni stambeni objekat u ul.Dr.Jovana Bijelića;
  - Kolektivni stambeni objekat u ul.Orjenskog bataljona br.4;

- Stambeno – poslovni objekat na uglu ul.Save Kovačevića br.3 i M. Mustura br.1;
- Poslovni objekat “Mješovito” u ul.X hercegovačke br.47;
- Sanacija fasade Dječjeg vrtića u Igalu. Procjenjena vrijednost radova 9.000,00€;
- Izgradnja otvorenog sportskog igrališta kod osnovne škole Milan Vuković na Savini. U sklopu igrališta izgrađena su tri objekta: na južnoj strani tribine kapaciteta 250 mjesta, četiri prostorije za garažiranje vozila, jedna prostorija namjenjena sportskom klubu I dvije svlačionice; Paralelno objektu tribina, lociran je objekat sa pet prostorija za garažiranje vozila, a na sjevernoj strani terena, uz sam podzid, urađene su klupe za igrače I prostorija za sudiju;
- U okviru aktivnosti MZ izvedeni su radovi na uređenju mikrolokacija, obnovi i sanaciji domova kulture i drugih društvenih prostorija, kao i uređenje prostora oko crkava i groblja na području opštine.

### c) Rekonstrukcija i izgradnja vodovodne i kanalizacione mreže

- U toku 2012.godine izvršena je rekonstrukcija vodovodne mreže - cjevovodi različitih profila ukupne dužine 4865,00 m, od kojih su 4.196,00m cjevovodi manjih prečnika do DN2" i 669,00 m profili veći od DN 2”;
- Izgradnja kanalizacionog kolektora u Bijeloj – naselje Malovići u dužini od 515,00 m;
- Izgradnja kanalizacionog kolektora na Podima – naselje Pijesak, dužina trase cca 240,00 m;
- Izgradnja kanalizacionog kolektora u Baošićima – investitor DOO”Gals”, dužina trase 60,00 m;
- Polaganje spoljašnjeg vodovodnog cjevovoda DN100 mm u Baošićima;
- U toku 2012.godine i za period do 31.07.2013.godine prema Izveštaju o izvedenim radovima na izgradnji vodovodne i kanalizacione infrastrukture dat od strane D.O.O.”Društvo za izgradnju vodovodne i kanalizacione infrastrukture u Opštini Herceg Novi”urađeno je sledeće:
  - Kolektor za efluent (prečišćena voda) 761m, Ø 1000mm
  - Potisni cjevovod P.S. Meljine kružni tok-PPOV (postrojenje za preradu otpadnih voda) u dužini od 761m, Ø 900mm
  - Podmorski ispust u Meljinama u dužini od 1150m, Ø 1000mm
  - Potisni i gravitacioni kolektor Kumbor-Meljine u dužini od 3515m, Ø 700mm
  - Kolektor šetalište Forte mare-Meljine 674m
  - Sekundarna kanalizaciona mreža (Dubrovačka ulica i ulica Orjenskog bataljona) u dužini od 429m

Vodovodna mreža u Kumboru (primarna i sekundarna) u dužini od 1206m.

**Ukupno: vodovodne i kanalizacione mreže u dužini od 8496m.**

Pumpna stanica Meljine kružni tok, građevinski radovi u toku.

Vrijednost svih navedenih, izvedenih radova iznosi 7.204.730,95 €, a ovaj projekat je finansiran od strane KfW banke, Opštine Herceg Novi i Države Crne Gore.

### e) Radovi na javnoj rasvjeti i drugim elektroenergetskim objektima

- Izgradnja javne rasvjete u Ratiševini, trasom dužine L=980 m;
- Izgradnja rasvjete u Sušćepanu, trasom dužine L=360 m;
- Izgradnja rasvjete u Baošiću, trasom dužine L=200 m;

- Izgradnja rasvjete u Nemiljoj, trasom dužine L=530 m;
- Izgradnja rasvjete u Bijeloj, trasom dužine L=400 m;
- Završetak radova na trfostanici 10/0.4 kV, 630 kVA "Todorovići" u Bijeloj;
- Završetak radova i puštanje u pogon TS 35/10 kV Baošići;
- Završetak radova na polaganju visokonaponskog kabla za DTS "Čela" i puštanje trafostanice u rad;
- Prema Izvještaju o radu JP "Stambeno-Komunalno" Herceg Novi, tokom 2012. ulaganja u izgradnju novih trasa javne rasvjete kao i rekonstrukciju postojećih bila su nešto manja nego tokom 2011.godine, što znači minimalna i nedovoljna za poboljšanje i povećanje osvijetljenosti na teritoriji opštine. Vrijednost ugrađenog elektromaterijala različitih tipova i vrsta u postojeće stubove javne rasvjete iznosi 59.866,22€, što je za 16% manje nego tokom 2011.godine;

#### f) Ostale investicije komunalne infrastrukture na području grada

Prema Izvještaju o radu JP „Čistoća” Herceg Novi, tokom 2012.godine realizovana su sledeća investiciona ulaganja i projekti:

- Nastavak radova na objektima reciklažnog centra Meljine; Realizovana investiciona ulaganja (objekti i osnovna sredstva) u vrijednosti od 672.870,34€;
- U skladu sa Godišnjim programom rada JP „Stambeno –Komunalno“ Herceg Novi izvedeni su radovi na uređenju i održavanju korita rijeka, potoka i bujičnih tokova, ukupno 41 vodotok i radovi na tekućem održavanju javnih zelenih površina, ukupne površine 226.580,00 m<sup>2</sup>, koji obuhvataju i prostore oko stambenih zgrada u centralnoj gradskoj zoni Igala i naselja na Toploj iznad Magistrale, kao i prostor oko spomenika i sakralnih objekata.

#### g) Radovi na telekomunikacionoj infrastrukturi

- Rekonstrukcija telekomunikacione mreže na području grada u okviru koje je najznačajnija realizacija projekta "fiber to the home" (optika do krajnjeg korisnika) u naselju Bajkovina, koji podrazumjeva primjenu najmodernijeg pristupa u dizajnu i implementaciji pristupnih mreža.

## 2.4. Problem neplanske izgradnje

Neplanska gradnja i dalje je jedan od aktuelnih problema u Opštini. Ne postoji precizan podatak o broju objekata izgrađenih suprotno zakonu na ovom prostoru. Podaci kojima raspolaže Uprava za nekretnine značajni su, ali iz dotadašnje prakse često se susrećemo sa parcelama za koje u listu nepokretnosti nema podataka o izgrađenim objektima, dok njihov geodetski snimak terena govori drugo. Stoga, nažalost broj neformalnih objekata iz evidencije Uprave za nekretnine ne možemo smatrati konačnim.

U cilju bolje evidencije stanja na terenu aktivnosti službe za monitoring u prethodnom periodu nastavljene su u okviru Uprave lokalnih prihoda. Podaci se prikupljaju obilaskom terena i poređenjem sa podacima sa sajta Uprave za nekretnine.

Važno je istaći da se u ovom planskom periodu na državnom nivou konačno pristupilo izradi propisa kojim će donekle regulisati ova problematika. Ovdje se prije svega misli na **Zakon o legalizaciji neformalnih objekata** čiji nacrt je izložen na javnu raspravu u periodu od 24.03. do 13.04.2012.godine, a koji propisuje uslove i način legalizacije stambenih, poslovnih i stambeno-poslovnih neformalnih objekata, izgrađenih bez građevinske dozvole odnosno suprotno istoj. Predlog zakona dostavljen je Skupštini

Crne Gore na razmatranje i usvajanje septembra 2012. godine, [ali isti ni do danas nije usvojen.](#)

U toku su aktivnosti na pripremi projekta izrade softvera za evidenciju i kategorizaciju neformalnih objekata u saradnji sa LAMP projektom. Priprema se plan obuke za službenike na državnom i lokalnom nivou - članove implementacionih jedinica koji će voditi proces legalizacije. Predviđa se, sem toga, odabir najpovoljnijeg ponuđača za implementaciju komunikacione i marketing kampanje za implementacija komunikacione strategije

Očekuje se da će postupak legalizacije započeti u drugoj polovini 2013. godine, budući da se radi o dugoročnom i veoma kompleksnom procesu, koji zahtjeva uključenost i punu angažovanost velikog broja subjekata – imajući posebno u vidu neophodnost rješavanja pitanja komunalne infrastrukture, kao i provjere sigurnosti objekata u pogledu njihove stabilnosti u odnosu na seizmičke uticaje.

## **2.5. Izrada planske dokumentacije**

Tokom 2012.godine i od početka 2013.godine nastavljene su brojne aktivnosti koje se tiču pokretanja ili nastavka izrade novih planskih dokumenata, što je svakako najznačajnija mjera u pogledu upravljanja prostorom.

S tim u vezi u ovom planskom periodu donešeno je **11** lokalnih planskih dokumenata, a usvojena su i **2** državna planska dokumenta, i to:

[Lokalni planski dokumenati koji su usvojeni u periodu 2012.godine i 31.07.2013.godine, za izradu jednog istog u prosjeku je bilo potrebno 2 godine tj. 24 mjeseca \(period izrade je računat od dana potpisivanja Ugovora do dana donošenja Odluke\).](#)

### **2.5.1. Donijeti državni planski dokumenti:**

1. **Državna studija lokacije “Sektor 34” Žanjice-Mirište-Arza** (“Sl. list CG” br. 8/12)
  - Površina zahvata je cca 51ha;
  - Obradivač: Republički zavod za urbanizam i projektovanje “ a.d. Podgorica.
2. **Državna studija lokacije “Sektor 5” Kumbor** (“Sl. list CG” br. 50/12 i 60/12)
  - Površina zahvata je cca 35.63ha na kopnu i cca 62.92ha na moru;
  - Obradivač: CAU „Centar za arhitekturu i urbanizam “ d.o.o. Podgorica.

### **2.5.2. Donijeti lokalni planski dokumenti:**

1. **Detaljni urbanistički plan “Stara banja – Igalo”** („Sl. list CG o.p.” br. 07/12 od 02.03.2012. godine)
  - Površina zahvata je 21 ha;
  - Obradivač:”Agencija za izgradnju i razvoj opštine Herceg Novog” d.o.o.iz Herceg Novog.
2. **Urbanistički projekat “BELKO” Baošići** („Sl. list CG o.p.” br. 07/12 od 02.03.2012. godine)
  - Površina zahvata je 0.33 ha;
  - Obradivač: Ranko d.o.o. Herceg Novi.
3. **Izmjene i dopune DUP-a Njivice** („Sl. list CG o.p.” br. 26/12 od 06.08.2012. godine)
  - Površina zahvata je 31 ha;
  - Obradivač: "Biro za projektovanje i urbanizam Herceg Novi" d.o.o. iz Herceg Novog.

4. **Detaljni urbanistički plan Meljine** („Sl. list CG o.p.” br. 26/12 od 06.08.2012. godine)
  - Površina zahvata je 41 ha;
  - Obradivač: "Biro za projektovanje i urbanizam Herceg Novi" d.o.o. iz Herceg Novog.
5. **Urbanistički projekat za hotelski kompleks "Žager" u Bijeloj** („Sl. list CG o.p.” br. 36/12 od 07.12.2012. godine)
  - Površina zahvata je 1.72 ha;
  - Obradivač: CAU –“Centar za Arhitekturu i urbanizam” d.o.o. iz Podgorice
6. **Urbanistički projekat "Monkaro"** („Sl. list CG o.p.” br. 36/12 od 07.12.2012. godine)
  - Površina zahvata je 14 ha;
  - Obradivač: Ranko d.o.o. Herceg Novi.
7. **Detaljni urbanistički plan "Đenović"** („Sl. list CG o.p.” br. 11/13 od 29.03.2013. godine)
  - Površina zahvata je 72 ha;
  - Obradivač: "Biro za projektovanje i urbanizam Herceg Novi" d.o.o. iz Herceg Novog.
8. **Urbanistički projekat za stambeno-poslovni kompleks "Zlatnik" u Baošićima** („Sl. list CG o.p.” br. 11/13 od 29.03.2013. godine)
  - Površina zahvata je 0.61 ha;
  - Obradivač: HK "MONTPLAN" d.o.o. iz Podgorice.
9. **Lokalna studija lokacije za turističko – rekreativni kompleks "Marat" – Vrbanj** („Sl. list CG o.p.” br. 11/13 od 29.03.2013. godine)
  - Površina zahvata je 3.44 ha;
  - Obradivač: „R & S“ arhitekti d.o.o iz Herceg Novog.
10. **Detaljni urbanistički plan "Podi"** („Sl. list CG o.p.” br. 11/13 od 29.03.2013. godine)
  - Površina zahvata je 48 ha;
  - Obradivač: "Urbanprojekt-mont" Podgorica –dio stranog društva „Urbanprojekt“ a.d. Čačak.
11. **Izmjene i dopune Urbanističkog projekta "Stari grad"** („Sl. list CG o.p.” br. 02/13 od 11.01.2013. godine)
  - Površina zahvata je 0.48 ha;
  - Obradivač: "Biro za projektovanje i urbanizam Herceg Novi" d.o.o. iz Herceg Novog.

Tokom 2012.godine iz sredstava Budžeta Opštine u svrhu izrade planske dokumentacije uloženo je 48.518,51€, od planiranih 45.000,00 €.

### **2.5.3. DRŽAVNI PLANSKI DOKUMENTI NA PROSTORU OPŠTINE HERCEG NOVI U IZRADI**

Ministartstvo održivog razvoja i turizma Crne Gore je pristupilo se izradi državnog planskog dokumenta - Vlada Crne Gore je, naime, donijela Odluku o izradi prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore („Službeni list CG”, broj 23/11), koji će predstavljati planski osnov za korišćenje 12 potencijala, održivi razvoj, očuvanje, zaštitu i unaprjeđenje obalnog područja. Takav regionalni planski okvir koji bi obuhvatio teritorije šest primorskih opština (osim prostora obuhvaćenog granicom Nacionalnog parka (u daljem tekstu: NP) „Skadarsko jezero“ u Opštini Bar i NP „Lovćen“ u Opštini

Budva), teritorijalno more i unutrašnje morske vode - omogućiće integralno sagledavanje potencijala i kapaciteta obalnog prostora, koji je pristup definisan i u važećem Prostornom planu Crne Gore. Zbog kompleksnosti i prostornog obuhvata izrada Prostornog plan posebne namjene za obalno područje Crne Gore je u toku ovih planskih dokumenata je još uvijek u toku, a status je prikazan tabelarno.

*Tabela br.1: Pregled državnih planskih dokumenata u izradi*

Broj	Naziv plana	Površina zahvata	Podaci o obrađivaču	Faza izrade
1.	PPPN za obalno područje Crne Gore ("Sl. list CG", br. 23/11)	Površina svih 6 primorskih opština CG 1.591 km <sup>2</sup> + 2.540km <sup>2</sup> (kopneni dio+teritorijalno more i unutrašnje vode)	Obrađivač RZUP, Podgorica Montecep i Horwath i Horwath Consulting	▪ Izrada Nacrta

Prema izvodu iz Izveštaja o stanju uređenja prostora za 2012.godine Ministarstva održivog razvoja i turizma Crne Gore dinamika izrade PPPN za Obalno područje Crne Gore data je u Programskom zadatku kroz definisanje devet faza, i to:

Faza I: Pripremni poslovi;

Faza II: Koncipiranje i verifikacija Radnog projekta;

Faza III: Pregled, vrijednovanje i ocjena prostorno planske i studijske dokumentacije;

Faza IV: Detaljna inventarizacija prostora i ocjena postojećeg stanja;

Faza V: Izrada više scenarija i odabir najpovoljnijeg u saradnji sa ključnim zainteresovanim stranama;

Faza VI: Izrada Prednacrt plana;

Faza VII: Izrada Nacrta plana i pribavljanje mišljenja nadležnih ministarstava, institucija na državnom i lokalnom nivou;

Faza VIII: Javna rasprava;

Faza IX: Izrada Predloga plana.

U toku je izrada IV faze koja obuhvata detaljnu inventarizaciju prostora i ocjenu postojećeg stanja.

Ministarstvo održivog razvoja i turizma kao nosilac pripremnih poslova završilo je Fazu I koja podrazumijeva prikupljanje postojeće planske, arhivske građe i ažurnih podloga, prikupljanje smjernica i uslova nadležnih institucija i javnih preduzeća. Sva prikupljena dokumentacija dostavljena je Obrađivaču planskog dokumenta kako bi pristupio izradi Faze II.

Faza II, koja podrazumijeva koncipiranje Radnog projekta sa metodološkom informacionom osnovom i detaljnim sadržajem plana je završena i ista verifikovana od strane ovog ministarstva.

Faza III, koja podrazumijeva Pregled, vrijednovanje i ocjenu prostorno planske i studijske dokumentacije, je takođe završena i ista verifikovana od strane ovog ministarstva.

Faza IV, koja podrazumijeva detaljnu inventarizaciju prostora i ocjenu postojećeg stanja, je urađena i dostavljena Ministarstvu na verifikaciju.

#### **2.5.4. LOKALNI PLANSKI DOKUMENTI U IZRADI**

Aktivnosti Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju kao nosioca pripremnih poslova na izradi i donošenju lokalnih planskih dokumenata u prethodnom planskom periodu (od početka 2012.godine) ogledaju se u sledećem:

Tabela br.2: Pregled lokalnih planskih dokumenata u izradi

Red .br.	Naziv plana	Površina zahvata	Podaci o obrađivaču	Postupak SPU	Aktivnosti na izradi plana
1.	<b>PUP Opštine Herceg Novi</b> ("Sl. list CG o.p.", br. 1/10)	cca 235 km <sup>2</sup> , izuzev prostora u zahvatu PPPPNMD	-Nije ustupljena izrada Plana	Obavezna izrada SPU	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ javni poziv u pripremi</li> <li>▪ sproveden javni poziv</li> <li>▪ komisija donela zapisnik o pregledu ocjeni i vrednovanju ponuda kao i izvještaj o postupku javne nabavke (radi komisije)</li> <li>▪ napomena –prispjele ponude nisu ispunile uslove iz tenderske dokumentacije,</li> <li>▪ nedoumice je izazvalo stručno mišljenje inženjerske komore o potrebnim licencama za izradu PUP-a</li> <li>▪ od strane Opštine Herceg Novi podnesen zahtjev Ministarstvu održivog razvoja CG za finansiranje PUP-a iz sredstava LAMP-a</li> </ul>
2.	<b>DUP Kumbor</b> ("Sl. list CG o.p.", br. 3/09)	cca 110 ha	"Agencija za izgradnju i razvoj HN"	Odluka o izradi SPU ("Sl. list CG o.p.", br. 3/09)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Posljednja varijanta korigovanog Predloga Plana dostavljena ministarstvu na saglasnost u februaru 2012.g.</li> <li>▪ Ministarstvo dopisom br. 04-636/1 od 10.04.2012.g. uputilo korigovani Predlog na javnu raspravu</li> <li>▪ Javna rasprava o korigovanom Predlogu sprovedena od 08.06. do 22.06.2012.godine</li> <li>▪ Predlog plana u završnoj fazi</li> </ul>
3.	<b>DUP Nemila-poslovna zona</b> ("Sl. list CG o. p.", br. 5/12)	cca 26,24 ha	„URBANPROJE KT-MONT“ Podgorica, dio stranog društva „URBANPROJE KT“ A.D. iz Čačka	Odluka o izradi SPU ("Sl. list CG o.p.", br. 11/12)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Donešena odluka o izradi</li> <li>▪ Ustupljena izrada Plana</li> <li>▪ Pribavljeni podaci nadležnih organa, javnih preduzeća i institucija</li> <li>▪ Nacrt plana u proceduri</li> </ul>
4.	Izmjene i dopune DUP-a <b>"Topla-od Šetališta do Njegoševe"</b> za kat.parc.1243 i 1241/1 sve K.O.Topla ("Sl. list CG o. p.", br. 6/12)	cca 0.09ha	"Agencija za izgradnju i razvoj HN"	Odluka o nepreduzimanju izrade SPU ("Sl. list CG o.p.", br. 08/12)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Plan dobio saglasnost Ministarstva i dostavljen skupštini radi donošenja</li> </ul>
5.	<b>DUP Igalo od Šetališta do Njegoševe i Save Ilića</b> ("Sl. list CG o. p.", br. 16/09,37/12)	cca 8,4 ha	"Agencija za izgradnju i razvoj HN"	Odluka o nepreduzimanju izrade SPU ("Sl. list CG o.p.", br. 22/09)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Podaci javnih preduzeća i institucija dostavljeni obrađivaču u martu 2010.godine</li> <li>▪ Nacrt Plana dostavljen Sekretarijatu u martu 2012.godine</li> <li>▪ Dostavljeni Nacrt Plana vraćen obrađivaču na dorado</li> <li>▪ Priprema se izmena Odluke</li> </ul>



6.	DUP „Savina-od Šetališta do Ul. Save Kovačevića i Braće Grakalića“ (“Sl. list CG o. p.”, br. 20/12)	cca 14,8 ha	„Institut IGH“ dio stranog društva Herceg Novi	Odluka o nepreduzimanju izrade SPU (“Sl. list CG o.p.”, br. 17/12)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Donešena odluka o izradi</li> <li>▪ Ustupljena izrada Plana</li> <li>▪ Pribavljeni podaci nadležnih organa, javnih preduzeća i institucija, i dostavljeni Obradivaču Plana</li> </ul>
7.	DUP <b>Igalo-Poslovna zona</b> (“Sl. list CG o. p.”, br. 27/08)	cca 68 ha	"Agencija za izgradnju i razvoj HN"	Odluka o izradi SPU (“Sl. list CG o.p.”, br. 15/12)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ustupljena izrada Plana</li> <li>▪ Pribavljeni podaci nadležnih organa, javnih preduzeća i institucija, i dostavljeni Obradivaču Plana u aprilu 2012.godine</li> </ul>
8.	DUP <b>Sutorina-poslovna zona</b> (“Sl. list CG o. p.”, br. 36/11)	cca 24,8 ha	-Obradivač „R & S“ arhitekti doo, Herceg Novi	Odluka o izradi SPU (“Sl. list CG o.p.”, br. 4/12)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Donešena odluka o izradi</li> <li>▪ Ustupljena izrada Plana</li> <li>▪ Pribavljeni podaci nadležnih organa, javnih preduzeća i institucija, i dostavljeni Obradivaču Plana u martu 2012.godine</li> <li>▪ Dostavljen prednacrt plana</li> <li>▪ Priprema se izmena Odluke –proširenje zahvata</li> </ul>
9.	Izmjena i dopuna DUP-a za <b>dio naselja Rose</b> (“Sl. list CG o. p.”, br. 15/09, 34/11, 7/13)	cca 0,77 ha	-Ranko d.o.o. Herceg Novi	Odluka o nepreduzimanju izrade SPU (“Sl. list CG o.p.”, br. 23/10)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nacrt Plana dostavljen Sekretarijatu u oktobru 2011.godine</li> <li>▪ Korigovani Nacrt dostavljen Sekretarijatu u januaru 2012.godine</li> <li>▪ Plan dostavljen na mišljenje javnim preduzećima i Ministarstvu</li> <li>▪ Ministarstvo dalo pozitivno mišljenje na Nacrt i dostavilo dopis građana radi razmatranja proširenja zahvata plana</li> <li>▪ Prerađen nacrt u pripremi</li> </ul>
10.	Izmjena i dopuna DUP-a <b>Topla za lokaciju ispod semafora</b> (“Sl. list CG o. p.”, br. 18/09)	cca 0,71 ha	-Obradivač „R & S“ arhitekti doo, Herceg Novi	Odluka o izradi SPU (“Sl. list CG o.p.”, br. 38/09)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Javna rasprava sprovedena 2010.godine</li> <li>▪ Obradivaču dostavljena mišljenja i primjedbe sa javne rasprave (april 2010)</li> <li>▪ Novoplanirani rješenje Nacrta Plana dostavljeno je Sekretarijatu u januaru 2012.radi ponovne javne rasprave</li> <li>▪ Ponovna javna rasprava održana 28.12.2012.godine</li> </ul>
11.	Urbanistički projekat- <b>Savinska Dubrava</b> (“Sl. list CG o. p.”, br. 35/08)	cca 36 ha	"Agencija za izgradnju i razvoj HN"	/	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nastavak procedure izrade Plana zavisi od dinamike izrade Studije o procjeni predjela Savinske dubrave</li> </ul>
12.	Urbanistički projekat <b>Hotel Boka</b> (“Sl. list CG o. p.”, br. 36/08)	cca 0,78 ha	- Obradivač CAU -Centar za Arhitekturu i urbanizam i Podgorica	Odluka o izradi SPU (“Sl. list CG o.p.”, br. 36/08)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nacrt nije dobio pozitivno mišljenje Ministarstva (jun 2009.)</li> <li>▪ Prerađen nacrt poslat na mišljenje Reg. zavodu za zaš. spomenika kulture i Minist. održivog razvoja i turizma (nov. 2009.) koji do sada nisu dostavili svoj odgovor</li> </ul>

13.	Urbanistički projekat <b>Hotel Igalo</b> ("Sl. list CG o. p.", br. 34/08)	cca 2 ha	CAU –Centar za Arhitekturu i urbanizam I Podgorica	Odluka o izradi SPU "Sl. list CG o. p.", br. 34/08	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Sproveden konkurs i konkursno rješenje dostavljeno obrađivaču radi ugrađivanja u plansko rješenje.</i></li> <li>▪ <i>Prerađeni nacrt plana još uvijek nije dostavljen lokalnoj samoupravi</i></li> </ul>
14.	Urbanistički projekat <b>Hotel Metalurg</b> ("Sl. list CG o. p.", br. 36/11)	cca 0,17 ha	"Planing" d.o.o. Nikšić	Odluka o nepreduzimanju izrade SPU ("Sl. list CG o.p.", br. 1/12)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Donešena odluka o izradi</i></li> <li>▪ <i>Ustupljena izrada Plana</i></li> <li>▪ <i>Pribavljeni podaci nadležnih organa, javnih preduzeća i institucija, i dostavljeni Obradivaču u martu 2012.godine</i></li> <li>▪ <i>Dostavljen Nacrt</i></li> <li>▪ <i>Dostavljena mišljenja JP</i></li> <li>▪ <i>Priprema za slanje Nacrta u Ministarstvo</i></li> </ul>
15.	UP hotelsko-turistički kompleks „ <b>Carine</b> “ u <b>Baošićima</b> ("Sl. list CG o. p.", br. 30/11)	cca 2,85 ha	"Agencija za izgradnju i razvoj HN"	Odluka o izradi SPU ("Sl. list CG o.p.", br. 4/12)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Donešena odluka o izradi</i></li> <li>▪ <i>Ustupljena izrada Plana</i></li> <li>▪ <i>Pribavljeni podaci nadležnih organa, javnih preduzeća i institucija, i dostavljeni obrađivaču u martu 2012.godine</i></li> <li>▪ <i>Raspsan konkurs, dobijeno najbolje konkursno rješenje,</i></li> <li>▪ <i>Izrada nacrta Up po konkursnom rješenju</i></li> </ul>
16.	LSL „ <b>Donji Klinci</b> “ <b>Luštica</b> ("Sl. list CG o. p.", br. 10/11)	cca 1,7 ha	RZUP Podgorica	/	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Donešena odluka o izradi</i></li> <li>▪ <i>Ustupljena izrada Plana</i></li> <li>▪ <i>Pribavljeni podaci nadležnih organa, javnih preduzeća i institucija</i></li> <li>▪ <i>Nejasan stav investitora</i></li> </ul>
17.	LSL <b>Spilica-potok, Luštica</b> ("Sl. list CG o. p.", br. 27/09, 8/10)	cca 10 ha- južna granica granica PPPNMD	- Obradivač "Mediterranea n" C.O. Budva	Odluka o izradi SPU ("Sl. list CG o.p.", br. 1/12)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Pribavljeni podaci nadležnih organa, javnih preduzeća i institucija, i dostavljeni Obradivaču u feb. 2010.</i></li> <li>▪ <i>Nacrt Plana dostavljen Sekretarijatu u novembru 2011.godine</i></li> <li>▪ <i>Nacrt Plana dostavljen na mišljenje javnim preduzećima</i></li> <li>▪ <i>Nacrt dostavljen Ministarstvu na mišljenje</i></li> </ul>
18.	Dup <b>Nemila</b> – stambena zona ("Sl.list CG o.p.", br. 32/12)	cca 38 ha	-Obradivač "DEA HOME" d.o.o. Podgorica	Odluka o nepreduzimanju izrade SPU ("Sl. list CG o.p.", br. 37/12)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Odabran obrađivač</i></li> <li>▪ <i>Prikupljeni podaci JP</i></li> <li>▪ <i>Sprovedena anketa</i></li> <li>▪ <i>Dostavljeni podaci i anketa obrađivaču</i></li> </ul>
19.	Izmjene i dopune Dup-a " <b>Blaca-Jošica</b> " ("Sl.list CG o.p.", br. 33/12)	cca 0.98 ha	"Agencija za izgradnju i razvoj HN"		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Odabran obrađivač</i></li> <li>▪ <i>Prikupljeni podaci JP</i></li> <li>▪ <i>Dostavljen Nacrt</i></li> <li>▪ <i>Priprema Nacrta plana za slanje u Ministarstvo</i></li> </ul>

20.	LSL <b>Sasovići</b> ("Sl.list CG o.p.", br. 13/13)	cca 2.6ha	-Obrađivač „R & S“ arhitekti doo, Herceg Novi	Odluka o izradi SPU("Sl.list CG o. p.", br. 20/13)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Donešena odluka</i></li> <li>▪ <i>Prikupljeni podaci JP</i></li> <li>▪ <i>Dostavljeni podaci obrađivaču</i></li> </ul>
21.	LSL Kotobilj ("Sl.list CG o. p.", br. 07/13)	cca 18.40 ha	Obrađivač "Montenegrop rojekt" Podgorica	Odluka o izradi SPU ("Sl.list CG o.p.", br. 09/13)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Donešena odluka</i></li> <li>▪ <i>Prikupljeni podaci JP</i></li> </ul>
22.	LSL <b>Sitnica</b> ("Sl.list CG o. p.", br. 31/12)	cca 1.4 ha	Obrađivač- "Biro za urbanizam I projektovanje Herceg Novi"	Odluka o izradi SPU ("Sl. list CG o.p.", br. 33/12)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Donešena odluka</i></li> <li>▪ <i>Prikupljeni podaci JP</i></li> <li>▪ <i>Dostavljeni podaci obrađivaču</i></li> <li>▪ <i>Priprema Nacrta plana za slanje u Ministarstvo</i></li> </ul>
23.	UP <b>Villardor</b>	cca 1,83 ha	Obrađivač- Ranko d.o.o. Herceg Novi		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Donešena odluka o izradi</i></li> </ul>
24.	LSL <b>Stari vinogradi</b> ("Sl. list CG o.p.", br. 29/12)	cca 0.6 ha	-Obrađivač „R & S“ arhitekti doo, Herceg Novi	Odluka o nepreduzimanju izrade SPU ("Sl. list CG o.p.", br. 32/12)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Nacrt plana prosleden u Ministarstvo bez Izjave</i></li> </ul>

*Napomena: Oznaka "/" u koloni Postupak SPU označava da je odluka o izradi Plana donešena prije stupanja na snagu Zakona o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu, tj. da nije donijeta Odluka o izradi SPU ili Odluka o nepristupanju izradi SPU.*

Najveći problem pri izradi planova i dalje je česta promjena u vlasništvu nepokretnosti, kasno uključivanje u postupak izrade planova, relativno inertno ponašanje pojedinih planerskih kuća, a naročito neažurnost geodetskih podloga, zbog čega su preduzete su mnogobrojne aktivnosti u smislu geodetskih snimanja terena, kako bi se u planovima u što većoj mjeri prikazalo pravo stanje fizičkih struktura.

Imajući u vidu zakonsku proceduru pri donošenju jednog planskog dokumenta, kao i činjenicu da su pri izradi i donošenju planskih dokumenata uključeni brojni subjekti pored nosioca pripremnih poslova i privrednog društva koje izrađuje planski dokument (organi, privredna društva, javne ustanove i druga pravna lica čiji su podaci kao i mišljenja neophodni za izradu planskog rješenja), kao i često nerealne zahtjeve zainteresovanih vlasnika i korisnika prostora, neutemeljenih u zakonskoj regulativi i planovima višeg reda, koji ne odgovaraju prostornim mogućnostima lokacija, jasno je da se radi o veoma kompleksnom postupku gdje je veoma teško iznaći rešenje na zadovoljstvo svih urbanih aktera, pa je tako i trajanje ovih postupaka nemoguće tačno predvidjeti.

Shodno članu 163a Zakona o uređenju prostora i izgradnje objekata obustavljeni su postupci izrade planskih dokumenata, započeti prije 01.01.2008.godine čiji Predlog Plana nije utvrđen u propisanom roku.

U skladu sa prošlogodišnjim Programom donešena je i Odluka o stavljanju van snage odluke o izradi lokalne studije lokacije za zone Trebesina od 15.04.2009.godine („Sl. list CG-op. propisi“ br. 15/09, 7/12).

## 2.6. Zemljišna politika

Samo donošenje planskih dokumenata nije dovoljno da obezbijedi uređenje nekog prostora. Tu je od presudnog značaja prije svega odgovarajuća zemljišna politika. Naime, u uslovima neprikosnovenog poštovanja privatne svojine i velikog interesa za građevinskim zemljištem, pri realizaciji bilo kakvih projekata od javnog interesa (različiti društveni, obrazovni i drugi sadržaji...) neophodno je obezbijediti realne izvore

finansiranja takvih površina, odnosno obeštećenja vlasnika zemljišta. Potpuno komunalno opremanje grada i uređenje planiranih javnih površina i sadržaja takođe mora biti obezbijedeno odgovarajućom zemljišnom politikom i odgovarajućim upravljanjem gradom.

## **2.7. Raspisivanje arhitektonsko-urbanističkih konkursa za značajne lokacije**

Pri planiranju, osmišljavanju i projektovanju značajnih lokacija u gradu svakako je najpoželjnija mogućnost raspisivanja konkursa za idejno arhitektonsko ili urbanističko rješenje nekog prostora, gdje se od više ponuđenih rješenja izabere jedno koje će se ugraditi u planski dokument, što predstavlja pravni osnov za realizaciju projektanske ideje.

Za prethodni planski period od Agencije za izgradnju i razvoj Herceg Novog imamo podatke o sprovedenom javnom konkursu **za idejno arhitektonsko-urbanističko rješenje hotelsko-turističkog kompleksa "Carine" u Baošićima . Opšti, javni i anonimni Konkurs za izradu idejnog arhitektonsko-urbanističkog rješenja hotelsko-turističkog kompleksa "Carine" u Baošićima** objavljen je 06.02.2013. god. u dnevnom listu "Pobjeda" br.9/13.

**Konkurs** je bio otvoren do 18.03.2013.god. i naknadno produžen do 08.04.2013.god. Izvještaj istog napravljen dana 24.04.2013.godine.

**Investitor Konkursa** je "Carine" d.o.o. Podgorica.

Praksa raspisivanja konkursa praktikuje se i dalje pri izradi planske dokumentacije. Za atraktivne i složenije lokacije obrađivači planova shodno članu 30 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata preporučuju sprovođenje konkursa za idejno urb.-arhitektonsko rješenje istih u skladu sa smjernicama tj. uslovima iz planskog dokumenta.

## **3. Ocjena zaštite vrijednosti prostora i okoline**

Životna sredina, zaštita prirode i kulturnog nasleđa su prioritetne oblasti u zakonodavstvu Evropske unije. U tom pogledu Crna Gora je ostvarila značajan napredak u harmonizaciji svog zakonodavstva sa zakonodavstvom Evropske unije na način da je prethodnih godina donešeno više zakona, uredbi i pravilnika iz ove oblasti. Kapaciteti za implementaciju ovih zakona i strategija su još uvijek nedovoljno razvijeni, prije svega što administracija ima nedovoljan broj službenika koji bi mogli pokriti sve zadatke koje nameće novo zakonodavstvo i strateški okvir.

I Prostorni plan opštine Herceg Novi dao je preporuke i mjere zaštite prirodne baštine, mjere revitalizacije građevinskog nasljeđa, mjere zaštite građevinskog nasljeđa, među razvojnim prioritetima stavio izradu Strategija, planova i programa koji se tiču zaštite životne sredine i nasljeđa, što je sve neophodno izraditi i implementirati u nove planove nižeg reda.

### **3.1. Zaštita graditeljskih vrijednosti**

Tokom prethodnih godina, pri ekspanziji gradnje, a u uslovima nepostojanja adekvatnih planova i ostalih zakonskih sredstava zaštite, mnogi vrijedni ambijenti ipak nisu uništeni (stari grad, zapadno podgrađe, tradicionalno oblikovana naselja).

Tabela br.3: Spomenici kulture Opštine Herceg Novi

	Vrsta spomenika kulture									Spom. Kulture Po kateg.		
	Urbana cjelina	Stari grad	Sakr. Spom.	Prof. Spom.	Fortif. Spom.	Arh. Spom.	Etno Spom.	Tehn. Spom.	Memo. Spom.	I	II	III
Herceg Novi	2	0	37	1	5	0	0	0	2	1	17	29

Kada je u pitanju zaštita graditeljskih vrijednosti, od presudnog značaja je saradnja sa Ministarstvom kulture tj. Upravom za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore koja je osnovana tokom 2011. godine, po ukidanju institucije Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture iz Kotora. Ova Uprava sa sjedištem na Cetinju, u skladu sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara ("Sl. list CG", br. 49/10), vrši upravne i sa njima povezane stručne poslove na zaštiti kulturnih dobara. Takođe, zakonskom procedurom koja se odnosi na integralnu zaštitu kulturnih dobara (članom 89 Zakona) Uprava daje smjernice i podatke za izradu planskih dokumentata, kao i mišljenja na iste.

Ukidanje regionalne institucije zaštite kulturnih dobara negativno je uticalo na dinamiku rješavanja postupaka u kojima je uključivanje ovih službi neophodno. No bez obzira na trajanje ovih postupaka koje je evidentno, saradnju sa institucijama zaštite ne posmatramo samo kao zakonsku obavezu već i kao realnu potrebu obzirom da naša lokalna samouprava nema kadrove koji su specijalizovani za ovu oblast.

### **3.2. Zaštita prirodnih vrijednosti**

Prostorni plan Opštine je propisao pokretanje inicijativa za proglašenje statusa ambijentalnih i zaštićenih cjelina i to za: proglašenje područja Orjena za regionalni park, proglašenje područja Luštice za predio izuzetnih odlika (čl.37 Zakona) sa režimima zaštite II (aktivna zaštita) i III stepena (održivo korišćenje), i proglašenje područja Topljanskog zaliva za zonu morskog parka (čl. 37 Zakona) sa režimima zaštite II (aktivna zaštita) i III (održivo korišćenje).

S tim u vezi, do sada je donijeta samo odluka o proglašenju Regionalnog parka „Orjen“ („Sl. list CG op. propisi“ br. 16/09).

Stoga je pitanju zaštite prirode potrebno prići mnogo ozbiljnije i sa konkretnim predlozima. Novi Zakon o zaštiti prirode („Sl. List CG“, broj 51/08, 21/09, 40/11) definisao je novu podjelu zaštićenih prirodnih dobara i propisao nove uslove, procedure i nadležnosti pri dobijanju statusa zaštite. Bilo bi važno pokrenuti pitanja zaštite pojedinih lokaliteta ili područja, ali i revizije zaštite ranije zaštićenih prirodnih dobara kako bi se definisale kategorije i zone zaštite u skladu sa pomenutim Zakonom. Napominjemo da od vrste i značaja zaštićenog prirodnog dobra, zatim njegove kategorije, stepena i zona zaštite zavisi najprije nadležnost nad nekim zaštićenim prirodnim dobrom, a zatim i njegov dalji tretman u postupcima uređenja prostora.

### **3.3. Zaštita životne sredine**

Opština Herceg Novi kroz svoju politiku uređenja prostora podrazumijeva njegovu dobru organizaciju, u smislu rješavanja konflikta zaštite životne sredine i zadovoljenja ekonomskih zahtjeva i socijalnih potreba stanovnika.

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 svih sektora **zaštite životne sredine**, saobraćaja,

poljoprivrede, energetike, šumarstva i dr. U vezi sa prethodnim, a radi kvalitetne zaštite prostora i unapređenja zaštite životne sredine od početka 2012. godine, u Opštini Herceg Novi urađeno je sledeće :

- Shodno Zakonu o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl.list RCG “br.80/05, “Sl.list RCG “br.73/10, 40/11, 59/11) sa odlukama o izradi planova donošene su i odluke o izradi strateške procjene uticaja planskih dokumenata životnu sredinu, čime se stvaraju pretpostavke za bolji kvalitet životne sredine;
  - U 2012.god. Sekretarijat za komunalno stambene poslove i zaštitu životne sredine je na osnovu Zakona o strateškoj procjeni uticaja dao je 15 Mišljenja, od čega 5 mišljenja na predlog odluke o nepreduzimanju, 6 na Predlog odluke o preduzimanju i 3 mišljenja na Izveštaj o SPU. Donijeta su 4 rješenja o davanju saglasnosti na Izveštaj o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu i to za: DUP „Stara-Banja“-Igalo, DUP “Podi”, LSL „Monkar“-Luštica i UP “Hotelski kompleks Žager“-Bijela;
  - U 2013.god. zaključno sa 31.07.2013.god. Sekretarijat za komunalno stambene poslove i zaštitu životne sredine je na osnovu Zakona o strateškoj procjeni dao 4 mišljenja, od čega 1 mišljenja na predlog odluke o nepreduzimanju, 1 Predlog odluke o preduzimanju i 1 mišljenje na Izveštaj o SPU. Donjeto je jedno rješenje o davanju saglasnosti na Izveštaj o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu i to za LSL “Marat Vrbanj(predmet iz 2011.godine br.02-4-353-27/2011-1/1, saglasnost data 01.03.2013.godine).
- U skladu sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl.list RCG“,br.80/05) Sekretarijat za komunalno stambene poslove i zaštitu životne sredine sprovodi proceduru procjene uticaja na životnu sredinu za projekte koji mogu imati uticaj na životnu sredinu ,a za koje odobrenje za izgradnju izdaje lokalna uprava. Svrha procedure je da se Elaboratom procjene uticaja projekta na životnu sredinu predvide svi mogući negativni uticaji tog projekta na sve segmente životne sredine (voda ,vazduh,zemlja), a takođe i mjere za svodenje tih negativnih uticaja na najmanju moguću mjeru.
  - U toku 2012.god podneseno je 6 zahtjeva za sprovođenje postupka procjene uticaja projekta na životnu sredinu. Od ovog broje u 4 slučajeva sprovedena je I faza i rješeno je da navedeni projekti ne podliježu daljoj proceduri procjene. U 1 slučaju sprovedena je II faza procedure i data je saglasnost na Elaborat procjene uticaja, dok za 1 zahtjev stranka nje podnijela i zahtjev za davanje saglasnosti na Eleborat (II faza procedure).
  - U Toku 2013.god, zaključno sa 31.07.2013.god podnešeno je 7 zahtjeva za sprovođenje postupka procjene uticaja projekta na životnu sredinu. Od ovog broja u 5 slučajeva sprovedena je prva faza procedure i riješeno da navedeni projekat ne podliježe daljoj proceduri procjeni uticaja . U 3 slučaju potrebna je druga faza procedure, i u toku su postupci davanja saglasnosti na Elaborat.
- U skladu sa Zakonom o životnoj sredini („Sl.list RCG“,br.48/08,40/10,40/11) Agencija za zaštitu životne sredine obezbjeđuje kontinuirano praćenje stanja životne sredine na osnovu Programa monitoringa životne sredine, koga donosi Vlada RCG. Istim zakonom predviđeno je da i jedinica lokalne samouprave može u skladu sa zakonom organizovati monitoring životne sredine na teritoriji Opštine, što zbog nedostatka sredstava do sada nije bilo moguće realizovati na području Opštine Herceg Novi,što onemogućava kvalitetnu ocjenu stanja životne sredine na konkretnim lokacijama. Tako se kod ocjene stanja životne sredine za konkretnu lokaciju koriste podaci za šire područje.

- U skladu sa Zakonom o vodama („Sl.list RCG“, br. 27/07, 32/11 i 47/11) Sekretarijat za komunalno stambene poslove i zaštitu životne sredine izdaje vodne akte (vodni uslovi, vodna saglasnost i vodna dozvola) za objekte koji planiraju da se grade a mogu imati negativan uticaj na vodni režim (površinske i podzemne vode). Uglavnom su traženi vodni akti za odvođenje otpadne vode i vodosnabdijevanje za objekte koji planiraju da se grade na području gdje nema izgrađene gradske vodovodne i kanalizacione mreže (slučajevi gdje se UT-Uslovi izdaju na osnovu GUP-a i prostornog plana -ruralno područje). U tom slučaju Sekretarijat izdaje vodne uslove za izgradnju sopstvenog rezervoara, vodonepropusne septičke jame ili sopstvenog uređaja za prečišćavanje otpadne vode, a nakon izrade projektne dokumentacije i vodnu saglasnost na istu. Nakon izgradnje rezervoara, septičke jame ili uređaja za prečišćavanje otpadne vode Sekretarijat formira komisiju koja izlaskom na lice mjesta provjerava da li je sve urađeno po projektnoj dokumentaciji i ukoliko jeste izdaje Vodnu dozvolu (upotrebna dozvola za vodni objekat). Svrha cijele procedure je zaštite životne sredine, posebno površinskih i podzemnih voda.
  - U toku 2012 god. Sekretarijat je izdao 134 Rješenja o utvrđivanju vodnih uslova i 39 Rješenja o izdavanju vodnih saglasnosti. Zahtjeva za vodne dozvole nije bilo.
  - U toku 2013 god., zaključno sa 31.07.2013.god. Sekretarijat je izdao 58 Rješenja o utvrđivanju vodnih uslova i 30 Rješenja o izdavanju vodne saglasnosti. Smatramo da je ovo izuzetno veliki broj, uzevši u obzir činjenicu da svakim rješenjem o izdavanju vodne saglasnosti Sekretarijat investitora – imaoca septičke jame ili uređaja za prečišćavanje otpadnih voda promovise u potencijalno zagađivača životne sredine.
- Izvedeni radovi i sprovedene aktivnosti u oblasti uređenja zelenila i održavanja, sakupljanja i odvođenja površinskih voda na teritoriji Opštine Herceg Novi predstavljaju vrlo važnu komponentu zaštite prostora. JP Komunalno stambeno intenzivno održava 226.580,00 m<sup>2</sup> javnih površina i zelenih površina oko stambenih zgrada u centralnoj gradskoj zoni u Igalu i Herceg Novom, i pet stambenih naselja iznad magistrale u Herceg Novom i oko spomenika sakralnih i zaštićenih objekata. Isto preduzeće održava 41 vodotok, koji su uglavnom u zahvatu detaljnih planova Opštine.

U oblasti životne sredine očigledno je da postoje mnogi problemi u primjeni postojećih propisa. Oni se prije svega oglašuju u nedostatku monitoringa i izvještavanja o životnoj sredini, nepostojanju registra zagađivača, nepostojanju katastra zelenih površina (zelenila), problemima načina izdavanja ekoloških dozvola za objekte koji imaju građevinsku dozvolu izdatu bez elaborata procjene uticaja (koji po novom zakonu podliježu izradi elaborata procjene uticaja), rasute nadležnosti inspekcija i neefikasna praksa (obzirom da ekološka inspekcija ne postoji na lokalnom nivou). Osim toga mnoge postojeće odluke iz ove oblasti zastarjele su i neophodno je donijeti nove. Tu se prije svega misli na Odluku o odvođenju fekalnih voda sa područja Opštine Herceg Novi („Sl.list RCG op.propisi“ 34/04) i Odluku o izgradnji, upravljanju, korišćenju, zaštiti i održavanju objekata za vodosnabdijevanje seoskog područja („Sl.list RCG op.prop.“ 16/2001). Takođe je potrebno napraviti „Plan rasporeda i lokacije kontejnerskih mjesta za opštinu Herceg Novi“ i dati ga skupštini na usvajanje, jer je trenutno potpuno onemogućen rad Sekretarijata vezano za zahtjeve građana za razmještaj kontejnera kako predmetni plan ne postoji.

#### 4. Podaci o izgrađenim objektima uključujući i objekte koji su izgrađeni suprotno zakonu

##### 4.1. Podaci o izdatoj dokumentaciji neophodnoj za izgradnju objekata

Tabela br.4: Pregled izdatih akata Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju po planskim dokumentima

Br.	PLANSKI DOKUMENT	Broj Sl. lista RCG/CG ili Službenog lista RCG/CG – opštinski propisi	Izdato UTU u 2012.god	Izdato UTU u 2013.godini sve do 31.05.2013.god
<b>A.</b>	<b>Državni planski dokumenti</b>			
1.	Prostorni plan Republike-izmjene i dopune	(„Sl.list CG“, br.24/08)	-	-
2.	Prostorni plan područja posebne namjene za morsko dobro	(„Sl.list RCG“, br.30/07)	4	4
3.	Državna studija lokacije “Sektor 32” Rose-Dobreč	(„Sl.list CG“, br.71/09)	-	-
4.	Državna studija lokacije “Sektor 34” Žanjić-Mirište-Arza	(„Sl.list CG“, br.8/12)	14	1
5.	Državna studija lokacije “Sektor 5” Kumbor	(„Sl.list CG“, br.50/12 I 60/12)		1
<b>B.</b>	<b>Lokalni planski dokumenti</b>			
<b>I</b>	<b>Nivo PPO I GUP</b>			
1.	Prostorni plan Opštine Herceg-Novi do 2020god	(„Sl.list CG op.pr.“, br.07/09)	36	33
2.	Generalni urbanistički plan Opštine Herceg-Novi	(„Sl.list RCG op.pr.“, br.1/89)	18	6
3.	Izmjene i dopune GUP-a za dio naselja Kuti	(„Sl.list RCG op.pr.“, br.31/06)	-	-
4.	Izmjene i dopune GUP-a za područje Topla prema Trebesinu	(„Sl.list RCG op.pr.“, br.31/06)	-	-
5.	Izmjene i dopune GUP-a za područje Sutorine između Cvjetnog centra i Servisne zone	(„Sl.list RCG op.pr.“ br.31/06)	-	-
6.	Izmjene i dopune GUP-a OPHN za područje naselja Trebesin	(„Sl.list CG op.pr.“ br.05/07)	4	1
7.	Izmjene i dopune GUP-a OPHN u dijelu Igala za područje Šištet Bare	(„Sl.list CG op.pr.“ br.7/07)	1	-
8.	Izmjene i dopune GUP-a OPHN za dio naselja Đenovići	(„Sl.list CG op.pr.“ br.07/09)	-	-



9.	Izmjene i dopune GUP-a OPHN u zoni Bijele	(„Sl.list CG op.pr.“, br.07/09)	8	6	
10.	Izmjene i dopune GUP-a OPHN u zoni Igalo iznad petlje	(„Sl.list CG op.pr.“, br.23/09)	3	3	
11.	Izmjene i dopune GUP-a OPHN –zona preko puta autobuske stanice	(„Sl.list CG op.pr.“, br.14/07)	-	-	
<b>II Nivo DUP</b>					
12.	Područje grada Herceg Novog i Igala	DUP zone individualnog stanovanja “Bajer”	(„Sl.list RCG op.pr.“, br. 12/92 i 17/97)	-	-
13.		DUP Srbina-zapadni dio	(„Sl.list RCG op.pr.“, br.21/92 i 17/97)	-	-
14.		DUP Bajer	(„Sl.list CG op.pr.“,br. 8/11)	4	3
15.		DUP Srbina	(„Sl.list CG op.pr.“,br. 1/10)	2	3
16.		DUP Čela	(„Sl.list RCG op.pr.“, br. 27/92 i 17/97)	1	2
17.		DUP Podtrebesin	(„Sl.list RCG op.pr.“, br. 32/92 i 17/97)	1	3
18.		DUP Topla	(„Sl.list RCG op.pr.“,br. 27/03)	4	9
19.		DUP Topla od Šetališta do Njegoševe	(„Sl.list CG op.pr.“,br. 8/11)	3	2
20.		DUP Topla III	(„Sl.list CG op.pr.“,br. 31/11)	2	2
21.		DUP Savina	(„Sl.list RCG op.pr.“, br.06/05)	6	4
22.		DUP za područje Savina	(„Sl.list RCG op.pr.“, br.30/87)	-	-
23.		Izmjene i dopune DUP-a Podtrebesin	(„Sl.list CG op.pr.“,br. 12/08)	-	-
24.		Izmjene i dopune DUP-a Topla	(„Sl.list CG op.pr.“,br. 07/09)	-	-
25.		Sektor ZAPAD	DUP Mojdeški put	(„Sl.list RCG op.pr.“, br.27/92 i 17/97)	-
26.	DUP Igalo-Gomila		(„Sl.list RCG op.pr.“ br.17/97 i 6/92)	2	-
27.	DUP Igalo-Bare		(„Sl.list CG op.pr.“,br. 31/11)	25	1
28.	DUP Osmanova glavica		(„Sl.list RCG op.pr.“, br.12/92 i 17/97)	1	-
29.	DUP Bajkovina		(„Sl.list RCG op.pr.“ br.6/92 i 17/97)	-	-
30.	DUP Njivice		(„Sl.list RCG op.pr.“, br.32/92 i 17/97)	1	7
31.	Izmjene i dopune DUP Njivice		(„Sl.list CG op.pr.“, br.26/12)	-	2
32.	DUP Žvinje		(„Sl.list RCG op.pr.“, br.32/92 i 17/97)	1	-
33.	DUP Sutorina-istok		(„Sl.list RCG op.pr.“, br.20/94 i 17/97)	-	-
34.	DUP Sutorina-zapad		(„Sl.list RCG op.pr.“, br.20/94 i 17/97)	-	-
35.	DUP Ratiševina		(„Sl.list RCG op.pr.“, br.20/94 i 17/97)	1	-
36.	Izmjene i dopune DUP-a Igalo-centralna zona		(„Sl.list RCG op.pr.“ br.17/93)	-	1

37.		Izmjene i dopune DUP-a sa el. UP Igala za dio centra i gomile oko petlje	(„Sl.list RCG op.pr.“, br.17/99)	2	1
38.		Izmjene i dopune DUP-a Igala za područje Solila	(„Sl.list RCG op.pr.“, br.11/87)	-	-
39.		DUP Solila	(„Sl.list RCG op.pr.“, br.31/06)	-	3
40.		DUP Stara banja-Igalo	(„Sl.list RCG op.pr.“,br. 07/12)	6	3
41.		Izmjene i dopune DUP-a Igala - kat. parcelu 708/5	(„Sl.list CG op.pr.“, br.23/09)	-	-
42.		Izmjene i dopune DUP-a Igala - kat. parcelu 469	(„Sl.list CG op.pr.“, br.30/09)	-	-
43.	Sektor ISTOK	DUP Podi Centar I Rebra – Kvekići	(„Sl.list RCG op.pr.“, br.27/97 i 17/97)	3	1
44.		DUP Podi	(„Sl.list CG op.pr.“, br.11/13)		5
45.		Izmjene i dopune DUP-a Zelenika	(„Sl.list RCG op.pr.“, br.9/73 i 8/86)	-	-
46.		DUP Zelenika- Dragomir	(„Sl.list RCG op.pr.“, br.20/97 i 17/97)	1	-
47.		DUP Zelenika-centar	(„Sl. list CG o.p. br. 31/11)	2	6
48.		DUP za lokaciju „Sindikata“ Meljine	(„Sl.list RCG op.pr.“, br. 22/11)	1	-
49.		Izmjene i dopune DUP-a Meljine	(„Sl.list RCG op.pr.“ br.29/89, 1/92)	-	2
50.		Izmjene i dopune DUP-a Meljine za Nemilu	(„Sl.list RCG op.pr.“, br. 16/94)	-	-
51.		Izmjene i dopune DUP-a Meljine za lokalitet „Jabučnjak“	(„Sl.list RCG op.pr.“, br.9/01)	-	-
52.		DUP „Meljine“	(„Sl.list CG op.pr.“, br.26/12)	1	13
53.		Izmjene i dopune DUP-a Zelenika	(„Sl.list RCG op.pr.“, br.9/73, 8/86)	-	-
54.		DUP Kumbor-Đenovići	(„Sl.list RCG op.pr.“, br.25/97)	25	6
55.		DUP Đenovići	(„Sl.list CG op.pr.“, br.11/13)		8
56.		DUP Baošići	(„Sl.list RCG op.pr.“, br.23/88)	7	2
57.		DUP Bijela-centar	(„Sl.list CG op.pr.“, br. 35/09)	6	2
58.		DUP Bijela-centralna zona	(„Sl.list RCG op.pr.“, br.12/92 i 17/97)	5	2
59.		DUP Bijela-Želalići	(„Sl.list RCG op.pr.“, br.20/94 i 17/97)	-	-
60.		DUP Bijela-Prema Vali	(„Sl.list RCG op.pr.“ br.20/94 i 17/97)	3	1
61.		DUP Blaca-Jošica	(„Sl.list CG op.pr.“ br.31/11)	9	-
62.		DUP Kamenari	(„Sl.list RCG op.pr.“,	7	-

		Centar i Jošica	br. 27/92 i 17/97 )		
63.		DUP Kamenari- Đurići	(„Sl.list RCG op.pr.“ br.27/92 i 17/97 )	5	1
64.	Sektor JUG	DUP Rose	( „Sl.list RCG op.pr.“, br.1/99 )	-	-
65.		DUP Zabrđe	( „Sl.list RCG op.pr.“, br.27/92 i 17/97 )	-	-
66.		DUP Velji kam na Luštici	( „Sl.list RCG op.pr.“, br.10/06 )	-	-
67.		DUP Rovanac	( „Sl.list RCG op.pr.“, br.16/01 )	1	1
<b>III Nivo UP</b>					
68.	Područje grada Herceg Novog i Igala	UP Stari grad	( „Sl.list RCG op.pr.“, br.17/84 )	1	2
69.		UP „Lombardić“	( „Sl.list RCG op.pr.“, br. 27/03 )	-	-
70.		UP “Hotel Tamaris“	( „Sl.list CG op.pr.“, br.35/09 )	-	-
71.		UP “Hotel Plaža”	( „Sl.list CG op.pr.“, br.16/10 )	-	-
72.		UP „Zdravstveni I turistički kompleks Meljine“	( „Sl.list CG op.pr.“,br. 05/10 )	1	-
73.		Izmjene i dopune UP Stari grad	( „Sl.list RCG op.pr.“, br.11/87, 16/91 )	-	-
74.		Izmjene i dopune UP zaštićenog Zapadnog podgrađa	( „Sl.list RCG op.pr.“, br. 16/91, 1/93 )	-	1
75.		Izmjene i dopune UP zaštićenog Zapadnog podgrađa	( „Sl.list RCG op.pr.“,br. 16/09 )	-	1
76.		Izmjene i dopune UP „Šetalište pet Danica“	( „Sl.list RCG op.pr.“, br. 25/97 )	12	7
77.		Izmjene i dopune UP apartmanskog naselja na klizištu na Savini u H.Novom	( „Sl.list RCG op.pr.“,br. 06/06 )	1	-
78.	Sektor ISTOK	UP Lazaret	( „Sl.list RCG op.pr.“, br.05/07)	-	-
79.		UP Amatist	( „Sl.list RCG op.pr.“ br.11/09 )	-	-
80.		UP “Brežine-Ubojno”	( „Sl.list CG op.pr.“, br.31/11 )	10	2
81.		UP apartmansko- poslovni kompleks „BELKO“ u Baošićima	( „Sl.list CG op.pr.“, br.07/12 )	1	-
82.	Sektor JUG	UP „Lustreca 2“ za lokaciju Barev pot Luštica	( „Sl.list RCG op.pr.“, br.20/07 )	5	-
83.		UP „Monteruso“ na Luštici	( „Sl.list RCG op.pr.“, br.27/06 )	-	-

IV	Nivo LSL i ostalo			
84.	LSL „Rokšped-Sutorina“	(„Sl.list CG op.pr.“. br.02/09)	-	-
85.	LSL „Stari Vinogradi“-Kuti	(„Sl.list CG op.pr.“, br.02/09)	1	-
86.	LSL “Dobar sat” Vrbanj	(„Sl.list CG op.pr.“, br.26/10)	-	-
87.	LSL za sanitarnu deponiju “Duboki do”	(„Sl.list CG op.pr.“, br.16/11)	-	1
88.	LSL za groblje u Ratiševini	(„Sl. list CG o.p. br. 31/11)	1	-
89.	LSL „Kočišta-Brguli“ na Luštici	(„Sl. list CG o.p. br. 31/11)	7	-
90.	Odluka o privremenim objektima i Program postavljanja privremenih objekata na teritoriji Opštine H. Novi	(„Sl. list CG o.p. br. 5/10) i („Sl. list CG o.p. br. 16/11)	18	13
91.	Odluka o pomoćnim objektima	(„Sl. list CG o.p. br. 8/10)	11	9
92.	Član 95 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata	(„Sl. list CG”, br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11)	8	3
<b>Ukupno:</b>			<b>304</b>	<b>188</b>

Tabela br.5 : Pregled usvojenih akata Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju

Vrsta traženih radova	izgradnja	rekonstrukcija	privremeni objekti (nesezonskog karaktera)	sanacija	Ukupno
Urbanističko tehnički uslovi za izradu tehn. dokumentacije u 2012.	212	73	18	1	304
Urbanističko tehnički uslovi za izradu tehn. dokumentacije u 2013.g.do 31.07.2013.	123	50	13	2	188
Rješenja o izdavanju građ. dozvola u 2012.godini	77	31	6	1	115
Rješenja o izdavanju građ. dozvola u 2013.g. do 31.07.2013.godine	34	36	6	1	77
Rješenja o izdavanju upotrebni dozvola u 2012.godini					35
Rješenja o izdavanju upotrebni dozvola u 2013. godini do 31.07.2013.god.					14
Rješenja o postavljanju sezonskih privremenih objekata u 2012.godini					100

U toku 2012. godine Sekretarijat je obradio i riješio ukupno 554 zahtjeva za urbanističko-tehničke uslove, rješenja o izgradnji i rekonstrukciji, privremene objekte (sezonskog karaktera) i upotrebne dozvole.

*Tabela br.6: Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju- Dinamika izdavanja usvojenih zahtjeva za UTU tokom 2012.godine;*

		Usvojeni UTU za izgradnju		Usvojeni UTU za rekonstrukciju		Usvojeni UTU za postavljanje privremenih nesezonskih objekata		Usvojeni UTU za ostalo- sanacija terena, postavljanje TF, uredjenje obale . . .		Ukupno izdatih UTU	
		2012.g.	2011.g.	2012.g.	2011.g.	2012.g.	2011.g.	2012.g.	2011.g.	2012.g.	2011.g.
1.	januar	3	5	2	3	0	2	1	0	6	10
2.	februar	14	13	7	9	0	0	0	0	21	22
3.	mart	31	9	10	7	4	4	1	0	46	20
4.	april	7	14	7	5	0	2	0	0	14	21
5.	maj	44	6	6	7	1	1	0	0	51	14
6.	jun	24	16	9	5	4	0	2	0	39	21
7.	jul	6	7	4	2	1	0	1	0	12	9
8.	avgust	16	9	3	5	0	0	0	0	19	14
9.	septembar	14	14	4	5	0	1	2	0	20	20
10.	oktobar	9	6	8	4	3	0	2	0	22	10
11.	novembar	25	12	6	2	1	0	1	0	33	14
12.	decembar	15	15	4	4	2	2	0	0	21	21
	<b>ukupno</b>	<b>208</b>	<b>126</b>	<b>70</b>	<b>58</b>	<b>16</b>	<b>12</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>304</b>	<b>196</b>
	Prosječno mjesečni broj izdatih (usvojenih) UTU	<b>17.33</b>	<b>10.5</b>	<b>5.83</b>	<b>4.833</b>	<b>1,33</b>	<b>1.0</b>	<b>0.83</b>	<b>0</b>	<b>25.33</b>	<b>16.33</b>

\*Ukupno podneseni zahtjevi u 2012.godini.....1713  
 - podneseni zahtjevi za UTU.....426  
 - podneseni zahtjevi za građ.dozvole.....148

\*\*Ukupno podneseni zahtjevi u 2013.godini do 31.07.2013.....926  
 - podneseni zahtjevi za UTU.....267  
 - podneseni zahtjevi za građ.dozvole.....92

Treba istaći da je u tekućoj 2013.godini do 31.07.2013.g. ukupno ekspedovano cca 2500 dokumenta prema raznim subjektima, što znači je u prosječnom random danu obrađivano i ekspedovano 16 dokumenta.

*Tabela br.7 : Podaci o aktima izdatim od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma za teritoriju opštine Herceg Novi -Izvod iz Izveštaja o stanju uređenja prostora Crne Gore za 2012.godinu ("Sl. list CG", broj 03/12)*

Vrsta traženih radova	Broj akata
Rješenja o izdavanju upotrebne dozvole	1
Rješenja o izdavanju građ. dozvole	1
Izdati Urbanističko tehnički uslovi-UTU	9
Podnesen broj zahtjeva za UTU	11
Odbijeni zahtjevi za izdavanje UTU	1
Broj zaključaka o obust. Postup. za izdavanje UTU	1

Prema evidenciji Uprave lokalnih javnih prihoda u budžet Opštine Herceg Novi tokom 2012. godine zaključeno je 121 ugovora o plaćanju naknade za uređenje građevinskog zemljišta. Naplaćeno je ukupno **3 125 466,44 €**, od čega su fizička lica uplatila 2 366 946,89 €, a pravna lica 758 519,55 €. **Od početka 2013.godine zaključno sa 28.08.2013.g.zaključeno je 81 ugovora, po osnovu naknade za komunalno opremanje zemljišta naplaćeno je ukupno 1.231.123,91.**

#### **4.2. Podaci o objektima izgrađenim suprotno zakonu**

Prema članu 146 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. List CG" br. 51/08, 40/10,34/11,47/11, 35/13) organ uprave vrši inspekcijski nadzor u oblasti uređenja prostora preko inspektora za urbanizam i inspektora zaštite prostora, tako da inspektori zaštite prostora provjeravaju da li objekti na terenu posjeduju građevinsku dozvolu i nalažu mjere ukoliko utvrde da objekat ne posjeduje istu.

Prema Izvještaju o stanju uređenja prostora Crne Gore za 2012.godinu ("Sl. list CG", br. 3/12), a na osnovu podataka Uprave za nekretnine u Opštini Herceg Novi postoji **1057** objekata bez građevinske dozvole, **53** objekata sa prekoračenom građevinskom dozvolom i **79** objekata bez upotrebne dozvole.

### **5. Ocjena o iskazanim potrebama korisnika prostora**

Savremeno lokalno planiranje u prvi plan ističe značaj participacije građana u postupcima uređenja prostora. U posljednje vrijeme ova tema dobija na značaju i na našim prostorima prije svega zahvaljujući mnogobrojnim evropskim regulativama. Po tom pitanju nezaobilazna je Arhuska konvencija o dostupnosti informacija, učešću javnosti u donošenju odluka i pristupu pravosuđu u oblastima koje se tiču životne sredine. Ova konvencija je stupila na snagu 2001.godine, a njena osnovna pravila postala su i dio prava Evropske unije, u vidu direktiva. S tim u vezi praktična primjena ovog i sličnih akata nameće se kao obaveza na putu evropskih integracija.

Tokom proteklog perioda zapažene nastavljene su pojačane aktivnosti NVO sektora kada je u pitanju transparentnost postupaka koji se tiču uređenja prostora. Učešće NVO međutim, znatno je manje kada se traže određena mišljenja ili konkretni predlozi. Svojim aktivnim učešćem, naručito po pitanju zaštite životne sredine, ističe se **EKOLOŠKO DRUŠTVO BOKE**.

U cilju poboljšanja dostupnosti informacija građanima i pravnim licima Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju nastavio je praksu da, mimo onoga što je propisno zakonom, na opštinskom sajtu objavljuje različite informacije, oglase koji se tiču uređenja prostora, kao i nacрте planskih i drugih dokumenata koji su u postupku izrade.

Pri izradi i donošenju planskih dokumenata evidentno je znatno veće učešće javnosti nego ranijih godina. To se ogleda u velikom broju podnijetih anketnih listova pri početku izrade plana kao i primjedbi tokom javnih rasprava. Praksa sekretarijata je i da se planska rješenja više puta izlažu javnosti u formi prednacрта ili predpredloga, što donekle usporava proceduru izrade dokumenata, ali i omogućava da se na vrijeme uoče greške ili nedostaci (npr. nepotpune geodetske podloge i sl.), te adekvatno reaguje. Interesovanje je i dalje srazmjerno pojedinačnim interesima, dok je za značajne projekte na nivou grada i opštine interesovanje građana ispod očekivanog.

Tabela br.8: Učešće javnosti u javnim raspravama

	Planski dokument (javna rasprava)	Broj podnijetih zahtjeva/primjedbi tokom javne rasprave
1.	DUP-a Kumbor (ponovna javna rasprava) (08.06.2012.-22.06.2012.)	<b>35</b>
2.	Nacrt LSL "Monkaro"-Luštica i Izvještaj o SPU (25.06.2012.-17.07.2012.)	<b>1</b>
3.	Nacrt UP-a hotel.komp."Žager"u Bijeloj i Izvještaj o SPU ( 11.07.2012.-27.07.2012.)	<b>1</b>
4.	Nacrt Izmjene i dopune DUP-a Topla od Šetališta do Njogoševe za kat.parc.1243 I 1241/1 sve K.O.Topla (16.07.2012.-31.07.2012.)	<b>1</b>
5.	Nacrt UP-a"Zlatnik" (06.12.2012.-27.12.2012.)	<b>0</b>
6.	Nacrt Izmjene i dopune DUP-a Topla za lokaciju ispod semafora i Izvještaj o SPU (14.12.2012.-28.12.2012.)	<b>11</b>

Transparentna procedura izrade planova omogućava svakom subjektu da bude pravovremeno obavješten o aktivnostima organa lokalne samouprave na poslovima uređenja prostora i izgradnje objekata. Međutim, samo aktivno učešće u postupcima ne znači uvijek ispunjena očekivanja. Obradivači planova dužni su da prihvate samo ona rješenja koja nisu u suprotnosti sa planovima višeg reda, zakonom i standardima struke.

Sve veće potrebe korisnika, doprinijele su shvatanju značaja urbanizma i planiranja. Ipak, činjenica je da su procjene za aktivnosti na izradi novih planova rađene na osnovu zahtjeva malog broja korisnika prostora. Zahtjevi korisnika ( u priloženoj tabeli ), kako pojedinačnih građana, tako i grupa građana, ustanova i preduzeća samo djelimično odražavaju pregled novih potreba za korišćenjem prostora na teritoriji Opštine Herceg-Novi.

Tabela br.9: Zahtjevi korisnika po katastarskim opštinama

Br.	Kat. opština	Zahtjevi za izradu/izmjenju plana predati do 31.12.2012.	Zahtjevi za izradu/izmjenju plana predati od 31.07.2013.	Inicijative za pokretanje izrade plana do 31.12.2012.	Inicijative za pokretanje izrade plana od 31.07.2013.
01.	Brguli	1	/	/	/
02.	Babunci	/	/	/	/
03.	Radovanići	/	1	/	/
04.	Mrkovi	/	/	/	/
05.	Rose	/	/	/	1
06.	Zabrđe	/	/	1	<b>1</b>
07.	Sutorina	14	7	3	1
08.	Topla	22	11	1	2
09.	Trebesin	1	1	/	/
10.	Ratiševina	/	/	/	/
11.	Mojdež	/	/	/	/
12.	Mokrine	/	/	/	/
13.	Kruševice	/	1	1	/
14.	Kameno	/	/	1	<b>1</b>
15.	Zlijebi	/	/	/	/
16.	Ubli	/	/	/	/
17.	Sasovići	/	/	1	/
18.	Podi	5	1	1	1
19.	Kuti	/	1	2	/
20.	Kumbor	5	3	/	/
21.	Đenovići	5	/	/	1

22.	Baošići	3	/	/	/
23.	Bijela	4	/	1	1
24.	Bijel. Kruševice	/	/	/	/
25.	Đurići	/	/	/	/
26.	Jošica	/	1	1	/
27.	Herceg Novi	/	1	/	/
ukupno		54	28	13	9

*\*Napomena: Ovdje nisu navedeni zahtjevi koji su već proslijeđeni obrađivačima planova u Izradi, kao ni inicijative za koje je već pokrenuta izrada Plana.*

## ▪ Zaključak- Ocjena realizacije prethodnog planskog perioda

Osnovno opredjeljenje prostornog razvoja opštine Herceg Novi, sadržano u konceptu održivog razvoja i uspostavljanju balansa između ekonomskih, ekoloških i socijalnih zahtjeva i uslova, je okosnica svih odluka koje su donošene u prethodnom planskom periodu.

Prostor kao prirodni ambijent sa svim resursima i potencijalima i njegovo racionalno korišćenje stoji u osnovi svakog promišljanja o prostornom razvoju i odluka o planiranju i gradnji. Komplementarno važni su kako urbanističko-arhitektonski tako i segmenti ekonomskog i socijalnog okruženja, naročito u onim dijelovima koji bitno utiču na odluke, kao što su obim i uslovi ulaganja pod kojima se planovi sprovode. Sve značajniji aspekt planiranja uređenja prostora je ekonomska održivost projekta planiranje gradnje.

Program za prethodnu godinu je rađen imajući u vidu trenutnu ekonomsku situaciju i realne mogućnosti, pa je obzirom na opredijeljena budžetska sredstva, ako izuzmeno neaktivnosti na izradi PUP-a i realizovan u najvećoj mjeri. Okolnosti u kojima se odvija razvoj su, međutim, još uvijek u sijenci globalne i regionalne ekonomske i socijalne krize. Zainteresovanost stranih investitora, tj. onih koji bi investirali u kapitalne projekte koji bi pokrenuli razvoj Herceg Novog, postoji i dalje ali manje izražena nego ranijih godina. Ovo se direktno odražava na aktivnosti u prostoru, kako u obimu započinjanja i izrade planskih dokumenata, tako i na planu konkretnih realizacija.

Efekte ograničenog priliva investicija i usporavanja u svim segmentima ekonomskog života se najviše osjećaju na planu finansijskih mogućnosti lokalne samouprave, odnosno obimu ulaganja u izradu planskih dokumenata, kao i obimu ulaganja u izgradnju i uređenje prostora.

Značajna promjena koja je uticala na ukupan rad tokom prethodnog perioda su novine na planu zakonske regulative, naročito izmjene zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata iz jula 2011.godine. Ove izmjene su uvele u praksu **princip jednog šaltera**, koji omogućuje strankama da od podnošenja zahtjeva do konačnog rješenja imaju komunikaciju samo sa jednim šalterom tj. organom u Opštini. Dakle, u **potpunosti smo uveli i razvili praksu da sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja gotovo svu potrebnu dokumentaciju u upravnom postupku tj. u postupku obrade zahtjeva**. Zakon je omogućio i bolju praksu u vezi sa izdavanjem urbanističko-tehničkih uslova (naknadno rješavanje imovinsko-pravnih pitanja do rješenja), kao i naglasio odgovornost licenciranih projektanata i revizora. Ovu novu i znatno bolju praksu, sekretarijat je u potpunosti sproveo u svom radu. Naglašavamo i jednu posebnu novinu koju smo uveli u radu, a to je obrada zahtjeva za **izdavanje UTU i građevinskih dozvola po ubrzanom proceduri**. Uslovi za ubranu proceduru koja upola skraćuje rokove obrade su: vrijednost građevinske dozvole cca 20.000 eura pa navise i spremnost investitora da odmah po dobijanju UTU izvrši plaćanje na osnovu Sporazuma o akontaciji. Bitno je napomenuti da obrada ovakvih zahtjeva neće uticati na ažurnost i zakonske rokove u obradi ostalih zahtjeva.



Važan momenat koji je uticao na efikasnost donošenja planskih dokumenata su i institucionalne promjene na državnom nivou i kvalitativne promjene u pogledu ocjena planskih rješenja. Pojačano nastojanje da se prostor štiti i usklađuje sa Evropskom regulativom donijeli su novine koje rukovode rad nadležnih državnih organa, a koje su u nekim slučajevima usporili izradu, odnosno donošenje pojedinih dokumenata. Težnju ka višim standardima, kvalitativnom pomaku kao i sva nastojanja harmonizacije naših propisa sa EU pozdravljamo i podržavamo u svim akcijama prostornog razvoja na lokalnom nivou. Ovde ukazujemo na taj momenat, ne u smislu traženja opravdanja za izvjesna usporavanja donošenja planskih akata, već kao na realne razloge nešto manje realizacije u odnosu na planiranu, bez obzira na svu dobrobit koju takvi potezi donose. Na putu ka integrisanju takvih standarda, na nivou opštine se nekada suočavamo i sa poteškoćama jer smo u situaciji da ih mirimo sa tradicionalnim odnosom neposrednih korisnika prema prostoru i otporu prema novom koji to nužno prati. Prostorni razvoj opštine treba da bude u službi njenog održivog razvoja koji podrazumjeva iznalaženje načina zadovoljenja društveno-ekonomskih potreba i interesa građana, uz istovremeno minimiziranje svih pratećih negativnih uticaja na životnu sredinu i prirodne resurse.

Konačno, ukupna slika ograničenja sa kojima se suočavamo ne bi bila kompletirana ako ne bismo pomenuli i kontinuiranu nelegalnu gradnju na teritoriji opštine koja, uz postojeću nedovoljno efikasnu organizaciju, predstavlja rastući problem za stanje u prostoru i privođenje namjeni pojedinih prostornih cjelina ili lokacija na teritoriji opštine. U tom smislu, je neophodno pokrenuti odgovarajuće akcije kod Ministarstva za održivi razvoj i turizam što, takođe, smatramo našom obavezom u narednom periodu. Ovdje valja podsjetiti da još uvijek **nije usvojen Zakon o legalizaciji neformalnih objekata što je nužan uslov za prevladavanje brojnih neregularnosti u postojećem stanju.**

*Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju  
Opštine Herceg Novi*