

1679.

Na osnovu člana 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18 i 82/20), Vlada Crne Gore, na sjednici od 16. septembra 2021. godine, donijela je

ODLUKA

O IZRADI IZMJENA I DOPUNA PROSTORNO - URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE TIVAT

("Službeni list Crne Gore", br. 124/21 od 30.11.2021)

Član 1

Pristupa se izradi Izmjena i dopuna Prostorno-urbanističkog plana Opštine Tivat ("Službeni list CG - opštinski propisi, broj 24/10) (u daljem tekstu: Izmjene i dopune PUP-a).

Član 2

Izmjene i dopune PUP-a izrađuju se i donose za cjelokupnu teritoriju lokalne samouprave na kopnu i pripadajući dio unutrašnjih morskih voda i teritorijalnog mora.

Član 3

Za Izmjene i dopune PUP-a radiće se strateška procjena uticaja na životnu sredinu u skladu sa Zakonom o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu ("Službeni list RCG", broj 80/05 i "Službeni list CG", br. 59/11 i 52/16).

Član 4

Rok za izradu Izmjena i dopuna PUP-a je 12 mjeseci od dana potpisivanja ugovora sa rukovodiocem izrade planskog dokumenta.

Član 5

Finansijska sredstva potrebna za izradu Izmjena i dopuna PUP-a obezbijediće se iz Budžeta Crne Gore sa pozicije organa državne uprave nadležnog za ekologiju, prostorno planiranje i urbanizam u iznosu od 75.000,00 eura.

Član 6

Izmjene i dopune PUP-a izrađuju se na osnovu Programskog zadatka koji je sastavni dio ove odluke.

Član 7

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore".

Broj: 04-4363/2

Podgorica, 16. septembra 2021. godine

Vlada Crne Gore

Predsjednik,

prof. dr Zdravko Krivokapić, s.r.

PROGRAMSKI ZADATAK

ZA IZRADU IZMJENA I DOPUNA PROSTORNO - URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE TIVAT

I UVODNE NAPOMENE

Osnovni cilj i zadatak izrade Izmjena i dopuna Prostorno-urbanističkog plana Opštine Tivat (u daljem tekstu: Izmjene i dopune PUP) je da se nakon sveobuhvatne analize postojećeg stanja, prepoznavanja problema i analize mogućnosti za usmjeravanje daljeg prostornog razvoja, stvore planski preduslovi za obezbjeđenje održivog razvoja koji predstavlja jedan od najvažnijih izazova politike uređenja prostora.

Ovo se prvenstveno odnosi na rješavanje ključnih razvojnih problema, naročito za pojedine segmente koje plan tretira kao što su: infrastruktura, sa posebnim naglaskom na saobraćaj i komunalnu opremljenost, kontrolisan

turistički razvoj, izgradnju stambenih objekata, nedostatak objekata školstva i socijalne zaštite, poseban tretman seizmičkog rizika, poštovanje svih aspekata zaštite životne sredine, planski tretman neformalnih objekata i dr.

Pravni osnov za izradu i donošenje Izmjena i dopuna Prostorno-urbanističkog plana Opštine Tivat sadržan je u članu 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18 i 82/20) kojim je propisano da se državni i lokalni planski dokumenti predviđeni Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14) mogu, do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, izrađivati odnosno mijenjati po postupku propisanom ovim zakonom.

Programski zadatak za izradu Izmjena i dopuna PUP-a izrađuje se u skladu sa članom 25 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, budući da je isti sastavni dio Odluke o izradi planskog dokumenta.

II OBUHVAT I GRANICE IZMJENA I DOPUNA PLANA

Izmjene i dopune PUP-a izrađuju se i donose za cjelokupnu teritoriju lokalne samouprave na kopnu i pripadajući dio unutrašnjih morskih voda i teritorijalnog mora.

Slika br. 1: Obuhvat Izmjena i dopuna PUP-a Tivat na kopnu



III USLOVI I SMJERNICE PLANSKOG DOKUMENTA VIŠEG REDA I RAZVOJNIH STRATEGIJA

U postupku izrade Izmjena i dopuna PUP-a potrebno je voditi se uslovima i smjernicama iz sljedećih dokumenata:

- Prostornog plana Crne Gore do 2020 ("Službeni list CG", br. 24/08 i 44/12);
- Prostornog plana posebne namjene za Obalno područje Crne Gore ("Službeni list CG" broj 56/18);
- Važeće prostorno planske dokumentacije na državnom i lokalnom nivou;
- Studije zaštite kulturnih dobara za potrebe izrade PPPNOP;
- Nacionalnih sektorskih strategija i master planova u oblastima održivog razvoja, turizma, saobraćaja, energetike, upravljanja otpadom i dr;
- Prilikom analize dokumentacione osnove potrebno je u obzir uzeti i bazne studije rađene za potrebe izrade novog Prostornog plana Crna Gore (21 bazna studija).

Strategije sa najvećim uticajem na zakonodavstvo i sistem planiranja prostora i aktivnosti u prostoru su:

- Nacionalna strategija održivog razvoja do 2030. utvrđuje principe, strateške ciljeve i mjere za dostizanje dugoročnog održivog razvoja crnogorskog društva, uzimajući u obzir postojeće stanje i preuzete međunarodne obaveze, prioritarno Agendu Ujedinjenih nacija za održivi razvoj do 2030. godine.
- Strategija regionalnog razvoja za period 2014-2020. godine je postizanje ravnomjernijeg socio-ekonomskog razvoja svih jedinica lokalne samouprave i regiona, zasnovanog na konkurentnosti, inovativnosti i zapošljavanju.
- Nacionalna strategija klimatskih promjena do 2030. godine utvrđuje smjernice i mapu puta prema klimatski otpornom i niskokarbonskom društvu i u okviru tog dokumenta usvojen je i Namjeravani nacionalno utvrđeni doprinos (INDC) Crne Gore za smanjenje emisija gasova staklene bašte.
- Nacionalna strategija Integralnog upravljanja obalnim područjem Crne Gore (2015. godina) izrađena je u okviru Programa integralnog upravljanja obalnim područjem Crne Gore (CAMP CG) u saradnji Ministarstva održivog razvoja i turizma i Mediteranskog akcionog plana Programa za životnu sredinu Ujedinjenih nacija (UNEP/MAP) i njegovog Centra za regionalne aktivnosti programa prioritarnih akcija (PAP/RAC). Na taj način Crna Gora se pridružila porodici mediteranskih država koje integralnim upravljanjem čuvaju specifične vrijednosti i prepoznatljivost svojih obalnih područja.
- Strategijom razvoja turizma Crne Gore do 2020. godine (2008. godina) su definisane smjernice za razvoj turizma u smislu dugoročne održivosti, optimiziranja privrednih efekata i smanjenja opterećenja na životnu sredinu.
- Cilj Strategije za razvoj poljoprivrede i ruralnih područja 2015-2020 je uspostavljanje okvira za dalji razvoj poljoprivrede i ruralnih područja u Crnoj Gori i njeno usklađivanje sa procesom pristupa EU. Ključna vizija Strategije zasniva se na dva principa: razvoj sektora poljoprivrede koja će biti konkurentna i proizvoditi kvalitetne proizvode i održive izvore prihoda; održiva ruralna područja koja će omogućiti različite privredne mogućnosti i povećati mogućnost zapošljavanja, socijalnu inkluziju i bolji standard života stanovništva u ruralnom području.
- Strategija razvoja saobraćaja Crne Gore u periodu 2019-2035. godine utvrđuje stanje u oblastima transporta, definiše infrastrukturne, organizacione i operativne ciljeve razvoja transportnog sistema, koji se realizuju kroz oročene i dugoročne planove implementacij.
- Strategija razvoja energetike Crne Gore do 2030. godine (Bijela knjiga) obrađuje sve potencijale koji spadaju u sektor energetike i to: ugalj, nafta i gas, elektroenergetika, daljinsko grijanje, energetska efikasnost, obnovljivi izvori energije itd.
- Državni plan upravljanja otpadom Crne Gore za period od 2014-2020. godine je izrađen u sklopu priprema Nacionalne strategije upravljanja otpadom, nekoliko lokalnih planova upravljanje otpadom i sprovođenja raznih analitičkih i aktivnosti razvoja kapaciteta vezanih za upravljanje otpadom u Crnoj Gori.
- Strategija biodiverziteta sa akcionim planom za period 2016-2020. godine formuliše osnovna načela, kao i dugoročne i operativne ciljeve zaštite biodiverziteta. Identifikovana su posebno značajna pitanja za zaštitu biodiverziteta i njegovo održivo korišćenje, a tiču se sektora turizma, prostornog planiranja i infrastrukture. U Strategiji su posebno izdvojene prijetnje i faktori ugrožavanja biološkog diverziteta.

Pri izradi planskog dokumenta potrebno je imati u vidu i međunarodne sporazume i konvencije, i to:

- Konvenciju o zaštiti morske sredine i priobalnog područja Sredozemlja (Barselonska konvencija),
- Konvenciju UN (Rio) o biološkom diverzitetu,
- Okvirnu konvenciju UN o klimatskim promjenama,
- Parisku konvenciju o zaštiti svjetske kulturne i prirodne baštine,
- Evropsku konvenciju o zaštiti arheološkog nasleđa,

- Konvenciju za zaštitu arhitektonskog nasleđa Evrope,
- Aarhus konvenciju o pristupu informacijama, učešću javnosti u donošenju odluka i pristup pravosuđu u oblasti životne sredine,
- Espoo konvenciju o prekograničnom uticaju,
- Konvenciju Savjeta Evrope o vrijednosti kulturnog nasljeđa za društvo,
- Sporazum o formiranju energetske zajednice,
- Ostalu relevantnu regulativa UN i EU koja se odnosi na održivi razvoj, životnu sredinu i kvalitet života.

Međunarodne smernice za urbanističko i teritorijalno planiranje (IGUTP), UN Habitat, donijete su 2015. godine u Nairobiju, Kenija i definišu dvanaest principa urbanog i teritorijalnog planiranja. Nova urbana agenda (NUA) usvojena je na Konferenciji Ujedinjenih nacija o stanovanju i održivom urbanom razvoju (Habitat III) u Kitu, Ekvador (17-20 oktobar 2016) i ona daje globalni okvir urbanog razvoja za narednih 20 godina, odnosno utvrđuje nove standarde integralnog i održivog razvoja, i sadrži smjernice za održivi urbani razvoj. NUA je proizašla iz cilja 11. Agende održivog razvoja 2030. donijete od strane UN u septembru 2015. godine, kao i da cilj 11. "Održivi gradovi i zajednice" teži ka tome da gradovi do 2030. godine budu održivi, otporni, bezbjedni i inkluzivni.

Pri izradi planskog dokumenta potrebno je sagledati smjernice i preporuke usvojenih lokalnih strategija, i to:

- Lokalni plan zaštite životne sredine za period 2017-2021. godine;
- Lokalni akcioni plan za biodiverzitet 2018-2023. godine;
- Lokalni plan upravljanja komunalnim i neopasnim građevinskim otpadom za period 2017-2020. godine;
- Lokalni akcioni plan za mlade 2020-2021. godine;
- Program razvoja sporta Opštine Tivat 2015-2020. godine;
- Program razvoja kulture Opštine Tivat 2015-2020. godine;
- Lokalni plan za socijalnu inkluziju Roma i Egipćana za period 2017-2021. godine u opštini Tivat;
- Lokalni Akcioni plan za razvoj sistema socijalne zaštite starijih 2019-2022. godine;
- Lokalni Akcioni plan za postizanje rodne ravnopravnosti 2018-2022. godine;
- Lokalni Akcioni plan za oblast invaliditeta 2019-2021. godine;
- Strategija razvoja turizma opštine Tivat za period 2020-2024. godine sa Akcionim planom za 2020-2024. godinu;
- Strateški plan razvoja opštine Tivat 2019-2022. godine.

S obzirom da se navedene strategije, kako na nacionalnom tako i na lokalnom nivou, uglavnom odnose na period do 2020. godine, ukoliko se u toku izrade Izmjena i dopuna PUP-a donese neka nova strategija, potrebno je istu uzeti u obzir u daljem postupku izrade plana.

IV PRINCIPI, VIZIJA I CILJEVI PLANIRANJA, KORIŠĆENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PROSTORA

Strateško opredjeljenje Crne Gore je da racionalno i održivo koristi svoje prirodne i stvorene resurse i da se razvija kao ekološka država, u skladu sa ustavnim određenjem, kroz: primjenu principa održivog razvoja; nastavak tranzicijskih reformi; uključenje Crne Gore u evropske integrativne tokove i Evropsku uniju i potpunije korišćenje raznih oblika domaće i strane institucionalne i ekspertske pomoći i savjeta; širenje međunarodne ekonomske i druge razmjene; brži i održivi rast ekonomije; unaprjeđenje socijalnog razvoja i socijalne kohezije; razvijanje različitih oblika društvene komunikacije i interakcije; očuvanje i razvijanje kulturnog (etničkog, vjerskog, rodnog i dr.) identiteta i raznolikosti; blagovremenu izradu i donošenje nedostajućih strateških dokumenata.

Vizija razvoja prostora Opštine Tivat prati viziju razvoja Primorskog regiona, koji, kao važan prostorni, ekonomski i društveni resurs Crne Gore, treba da se usmjereno i kontrolisano razvija, koristeći na održiv način svoje prirodne, kulturne i stvorene potencijale. U daljem razvoju moraju se poštovati evropski standardi i vrijednosti i uspostaviti pravila za kvalitetnu regulaciju i upravljanje prostorom. Razvoj turizma u užem obalnom pojasu, koji će biti ključna karika razvoja, treba da bude podržan razvojem i očuvanjem ruralnih prostora, uz intenzivniji razvoj poljoprivrede.

Opšti ciljevi prostornog razvoja na nivou Opštine odnose se na:

- Podsticanje uravnoteženog ravnomjernog teritorijalnog razvoja i racionalne organizacije i uređenja prostora;
- Efikasno, racionalno i organizovano korišćenje ljudskih, prirodnih i izgrađenih potencijala u socio-ekonomskom, prostornom i ekološkom pogledu;
- Povećanje dostupnosti naselja i ravnomjerniji socio-ekonomski razvoj, posebno razvoj ruralnog područja;

- Zaštita javnog interesa, područja i objekata od javnog interesa i identifikacija i zaštita javnih dobara i dobara od opšteg interesa, uključujući i morsko dobro;
- Unaprjeđenje kvaliteta življenja i zadovoljavanje potreba stanovnika (javne službe, infrastruktura, uslužne djelatnosti i dr.);
- Uključivanje svih aktera i interesnih grupa u proces izrade plana, donošenje i implementaciju strateških planskih rješenja.

Posebni ciljevi prostornog razvoja odnose se na:

- Racionalno korišćenje prostora radi povećanja funkcionalne i razvojne efikasnosti;
- Usklađivanje različitih ili suprotnih interesa u korišćenju prostora;
- Smanjivanje prostornih ograničenja za razvoj (neplanska izgradnja, nedostatak infrastrukture i javnih službi);
- Racionalno korišćenje građevinskog, poljoprivrednog, šumskog i drugog zemljišta;
- Sprječavanje degradacije poljoprivrednog zemljišta, vodnih resursa, šuma, morskog dobra i dr.;
- Zaštita prirodne i kulturne baštine;
- Sanacija, zaštita i očuvanje životne sredine.

Strateške postavke ovog plana treba da posluže kao osnov za korišćenje i uređenje prostora na detaljnijem planskom nivou, kroz izradu detaljnih urbanističkih planova i urbanističkih projekata.

V KONCEPTUALNI OKVIR PLANIRANJA, KORIŠĆENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PLANSKOG PODRUČJA SA STRUKTUROM OSNOVNIH NAMJENA POVRŠINA I KORIŠĆENJA ZEMLJIŠTA

Plansko rješenje Izmjena i dopuna PUP-a potrebno je uskladiti sa planskom dokumentacijom višeg reda i strategijama relevantnim za predmetno područje, te dati smjernice za dalju plansku razradu područja.

Sadašnje stanje prostora Opštine, koje je odraz ranijeg koncepta planiranja i uređenja prostora zahtijeva iznalaženje realnih rješenja u prostoru za nove razvojne programe i potrebe lokalne zajednice.

Brojni razvojni i prostorno-ekološki problemi koji su prisutni na prostoru Opštine Tivat nameću potrebu da se što prije pristupi traženju odgovora i konkretnim aktivnostima za njihovo rješavanje. Širenje naselja duž obale nastalo kao rezultat neadekvatne implementacije planskih dokumenata, bespravne gradnje, nerealizacije planiranog šetališta, nelegalne izgradnje ponti i privezišta, onemogućavanje slobodnog pristupa obali i sl. poprma formu konurbacije koja ugrožava prirodne resurse. U ovom području investicioni pritisak je visok, što takođe uzrokuje nekontrolisani razvoj. Kao glavni problemi prepoznati su: velika sezonska antropopresija prostora na uskom primorskom pojasu; slaba povezanost obale i zaleđa; preplaniranost novih površina za stanovanje koja je dovela do probijanja i po nekoliko puta demografske projekcije PUP-a za broj stanovnika do 2020. godine; problemi u načinu organizacije urbanih središta i njihove komunalne opremljenosti; nedovoljan kapacitet plaža u odnosu na planirane turističke sadržaje; nedovoljno razvijena infrastrukturna opremljenost, kako saobraćajne tako i ostale tehničke infrastrukture; nelegalna izgradnja; neracionalna potrošnja i neadekvatno korišćenje poljoprivrednog zemljišta; neostvarena subregionalna i međuopštinska saradnja; nedovoljan privredni i društveni razvoj i relativno nizak životni standard.

Obrađivač radi kritičkog sagledavanja uticaja na prostor treba da primijeni SWOT analizu, kako bi kroz unaprijed definisana pitanja dobio neophodne informacije za upravljanje razvojem, zaštitom, uređenjem i organizacijom prostora obuhvaćenog Planom. SWOT analiza predstavlja važan metod za identifikaciju komparativnih prednosti ovog područja, preko koje se dobijaju i inputi za razvoj.

Izrada Izmjena i dopuna PUP-a se zasniva na sljedećim strateškim i metodološkim postavkama: principima integralnog pristupa prostoru (ekonomska, socijalna, ekološka), odnosno na principima održivog razvoja i obuhvata sve aspekte procesa planiranja: prikupljanje i obradu podataka; izradu odgovarajućih analiza; izradu varijantnih rješenja plana; vrednovanje; implementaciju i monitoring.

Pri planiranju na detaljnijem planskom nivou važno je poštovati pravila za razvoj definisana planovima višeg reda, kao i režime zaštite prostora i životne sredine. Zaštita kulturnog nasljeđa mora se definisati kroz mjere u planskom dokumentu i Studiji zaštite kulturnih dobara. Time će se obezbijediti kulturni i prirodni identitet prostora i adekvatno mjesto i integracija sa prostornim regijama u okruženju.

Za optimalni razvoj saobraćajnog, vodoprivrednog i energetskog sistema u skladu s potrebama privrede i stanovništva, a prema materijalnim mogućnostima Opštine, osiguranje prostornih uslova potrebno je ostvariti planiranjem potrebnih koridora za smještaj ovih sistema i njihovo povezivanje na regionalne i državne sisteme uz očuvanje prirodne i ekološke ravnoteže.

Izmjene i dopune PUP-a trebaju omogućiti (u svim etapama sprovođenja i realizacije) sprovođenje utvrđenih i dogovorenih ciljeva razvoja, osmišljen cjelovit i skladni urbanistički razvoj, te očuvanje i unaprjeđenje vrijednih prostornih cjelina.

Osnovni zadatak Izmjena i dopuna PUP-a jeste da definiše strateška rješenja za:

- Usmjeravanje prostorne organizacije na naseljskom i drugim nivoima (režim korišćenja, pravila, propozicije, ograničenja i dr.);
- Sanaciju postojećih i prevenciju potencijalnih problema organizacije i uređenja naselja i prostora;
- Planski tretman neformalnih objekata, odnosno da definiše jasne smjernice za proces legalizacije;
- Utvrđivanje okvira održivog razvoja (prostorno i sektorski) uz unaprjeđenje postojećih i razvoj novih djelatnosti u skladu sa ograničenjima i uslovima uređenja i zaštite prostora;
- Utvrđivanje funkcionalnih zona pretežne namjene, lokaliteta za izgradnju za razne namjene, za bavljenje poljoprivredom, turizmom i drugim privrednim djelatnostima;
- Aktiviranje i podršku razvojnim projektima, posebno na seoskom dijelu Opštine;
- Izgradnju saobraćajne, komunalne i komunikacione infrastrukture u naseljima;
- Uređenje i upravljanje poljoprivrednim i šumskim zemljištem u skladu sa zahtjevima prostorne organizacije (poljozaštitni pojas, režim zaštite u zonama zaštite izvorišta, morskog dobra i sl.);
- Zaštitu demografskih, prirodnih, stvorenih potencijala i zaštitu od elementarnih nepogoda i dr.;
- Definisanje politika, mjera i mehanizama za realizaciju planskih rješenja i kontrolu korišćenja, uređenja i zaštite prostora.

Funkcionalna organizacija

S gledišta funkcionalne organizacije, prioritetne aktivnosti su:

- Definisanje i optimalno korišćenje građevinskog područja naselja radi kvalitetnije unutrašnje organizacije naselja sa stanovišta razmještaja funkcionalnih sadržaja i komunalne infrastrukture, u cilju podizanja nivoa izgrađenosti i efikasnosti građevinskog zemljišta.
- Prostorni razvoj i uređivanje prostora prvenstveno planirati i ostvarivati na do sada izgrađenim prostorima, unutar komunalno opremljenih zona, uz definisanje strogih pravila u cilju sprječavanja neracionalnog širenja građevinskih područja.
- Očuvanje i unapređenje svih postojećih (prirodnih i ljudskim djelovanjem stvorenih) vrijednosti gradskih prostora, uz osmišljenu funkcionalnu organizaciju urbanih sadržaja, u cilju očuvanja i poboljšanja kvaliteta života stanovnika.
- Povratak moru je jedan od najvažnijih strateških ciljeva plana, a podrazumijeva, prije svega, urbano aktiviranje kopnenih i morskih prostora/površina. To znači osiguranje prostornih uslova za sadržaje javne namjene, kvalitetno uređene obalne pješačke površine i za ostale sadržaje u pripadajućem akvatoriju. Od velikog je značaja preispitivanje planskih postavki u obalnom pojasu i davanje jasnih smjernica da ni jedna zona u pojasu obale ne može biti zatvorenog tipa.

Ciljevi demografskog razvoja

Osnovni ciljevi su:

- Kvalitetno integrisati demografski razvoj u kontekst politike budućeg cjelokupnog prostornog i društveno-ekonomskog razvoja.
- Planski razmještati i organizovano usmjeravati doseljavanje stanovništva, kako bi se naseljavanje uskladilo sa razmještajem privrednih i društvenih sadržaja i mogućim otvaranjem novih radnih mjesta.

Prostorne i razvojne strukture

Razvoj Opštine treba zasnivati prvenstveno na korišćenju prirodnih i stvorenih pogodnosti, uz racionalno korišćenje prirodnih uslova, očuvanje ekološke stabilnosti i prirodnih vrijednosti. To znači da razvoj treba temeljiti na:

- Snažnijem razvoju turizma.
- Privlačenju stranih direktnih investicija i strateških investitora.
- Stimulisanju malih održivih projekata.
- Razvoju usluga.

- Razvoju određenih vidova poljoprivrede kao djelatnosti komplementarne turizmu (npr. lokacija Loke - Carine - Lakunji).
- Razvoju nedostajuće infrastrukture.

Turizam i ugostiteljstvo

Turizam i ugostiteljstvo koji predstavljaju osnovne privredne djelatnosti treba razvijati na način da:

- Izgradnju novih kapaciteta u turizmu usmjeriti na područja koja su prepoznata u planovima višeg reda, kao najznačajniji potencijalni resursi za razvoj turizma, strogo se pridržavajući ograničenja i režima zaštite datih planskim dokumentima višeg reda.
- Izgradnju novih kapaciteta u okviru postojećih turističkih zona usmjeriti u većem dijelu na izgradnju kvalitetnih dopuna postojeće turističke ponude.
- Proširiti lepezu turističke ponude (kongresna, ekološka, zdravstvena, nautička, rekreativna, gastronomska, itd.).
- Planirati izgradnju gradskih hotela, kao i prestrukturiranje odmarališnih objekata u višu kategoriju turističke ponude.
- Ujednačiti kategorije privatnog smještaja.
- Opremiti i urediti kupališta primjereno visokim aspiracijama turističke ponude.
- Razvijati nautički turizam.
- Dati prednost poboljšanju infrastrukture i zaštiti životne sredine.
- Ostvarivati veći kvalitet usluga sa znatno bogatijom ponudom raznih kulturnih, rekreativnih, izletničkih i drugih sadržaja.

Industrija

- Prostorni razmještaj proizvodnih kapaciteta temeljiti na uspostavljanju mreže manjih i raznolikih proizvodnih jedinica u sklopu servisnih i zona mješovitih namjena.
- Preispitati lokacije koje su predviđene kao servisne zone i razmotriti mogućnost izgradnje reciklažnog centra/pretovarne stanice.

Razvoj društvene infrastrukture-društvenih centara

Razvoj društvene infrastrukture je važan segment sadržaja društvenog života i u funkciji je opšteg razvoja nekog prostora. Opšti ciljevi u razvoju društvenih centara su:

- Jačati društveno integrativne funkcije naselja (uprava, obrazovanje, zdravstvo, socijalna zaštita, kultura, sport i drugo) radi zadovoljavanja osnovnih potreba gradskog i stanovništva šireg gravitacionog područja.
- Razvoj i razmještaj uslužnih funkcija državne uprave i lokalne samouprave treba uskladiti s potrebama i demografskim razvojem Opštine.
- Razvoj djelatnosti zdravstva, obrazovanja i socijalnog staranja, njihov prostorni razmještaj mora biti u skladu s prihvaćenim standardima, ali i u skladu sa potrebama stanovnika ovog područja, kao i potrebama turista.
- Podsticati razvoj finansijskih institucija, malog i srednjeg preduzetništva, te omogućiti modernizaciju objekata za odvijanje trgovačke djelatnosti, kako bi se podigao nivo trgovačke i druge ponude.
- Ravnomjerno razvijati kulturnu aktivnost i upotpuniti potrebne kulturne institucije te čuvati i njegovati tradicionalnu izvornu kulturu koja odražava prepoznatljivost u okvirima primorskog, mediteranskog indentiteta.
- Odrediti prostorne potrebe za određenim objektima društvenog standarda, te ih ravnomjerno rasporediti po naseljima (dimenzionisati zavisno od veličine gravitacionog područja).
- Podsticati i ubrzati izgradnju potrebnih sportskih i školskih igrališta, dvorana, bazena, bočališta, kuglana, biciklističkih staza i drugih sportskih objekata i sadržaja s ciljem širenja sportskih aktivnosti i rekreacije među svim stanovnicima i u svim dijelovima Opštine, ali i za potrebe turista.
- Analizirati stanje, vrednovati potencijale prostora te izraditi program razvoja sporta i rekreacije, utvrditi potrebne površine i sadržaje koji nedostaju, centre sportova na vodi itd.
- Omogućiti stanovništvu siguran i brži pristup korišćenju usluga društvenih centara u drugim sredinama ako se one ne nalaze i ne razvijaju na području Opštine.

- U skladu s potrebama stanovništva treba osigurati prostor za djelovanje vjerskih zajednica i raznih udruženja građana.

Razvoj saobraćajne i ostale infrastrukture

Planiranje potrebne tehničke infrastrukture treba bazirati na prethodno provjerenim mogućnostima postojećih mreža i njihovog korišćenja za sadržaje planirane ovim planom, vodeći računa o uslovima zaštite životne sredine.

Planirati propisno dimenzionisane elektro, hidrotehničke i telekomunikacione instalacije, te savremenu funkcionalnu mrežu za potrebe ukupnog zahvata, u skladu sa propisima.

Planirati mrežu hidrotehničkih instalacija za obezbjeđivanje vodosnabdijevanja ruralnih područja i ambijentalnih cjelina.

Obezbijediti planske preduslove za izgradnju gradskog groblja.

Svu infrastrukturu rješavati u svemu poštujući rješenja iz planova višeg reda i uz usaglašavanje sa uslovima koje propišu nadležni organi, institucije i preduzeća.

Predložiti racionalnu, ekonomičnu i funkcionalnu saobraćajnu mrežu, koja će biti u skladu s cjelokupnim prostornim i društveno-ekonomskim razvojem, a zadovoljiti funkcionalne potrebe u prostoru i osigurati dobre veze s okruženjem. Razvoj saobraćajne mreže treba da karakteriše:

- Poboljšanje postojeće mreže, pogotovo na kritičnim dionicama, rekonstrukcija i reorganizacija saobraćajnica prema njihovom rangu, potom izmještanje tranzitnog saobraćaja iz naseljenih djelova.
- Izgradnja brze saobraćajnice je jedan od prioritarnih investicionih zahvata.
- Izgradnja glavnih gradskih saobraćajnica uz odgovarajući standard (zeleni pojas uz saobraćajnice, pješačke i biciklističke staze).
- Omogućavanje alternativnog povezivanja naselja radi veće fleksibilnosti i sigurnosti funkcionisanja saobraćaja.
- Unaprjeđenje stanja pomorskog saobraćaja, razmotriti mogućnost planiranja novih komunalnih vezova, sidrišta, kao i stanice za punjenje električnih brodova.
- Uspostaviti javni gradski saobraćaj kao vezu između grada i drugih djelova Opštine, kao i pojedinih turističkih zona.
- Odrediti sistem parternog-podzemnog parkiranja u različitim zonama.
- Utvrditi lokacije javnih garažnih objekata.
- Razmotriti mogućnost upotrebe elektromobila u okviru planiranih zona za turizam, kao i neophodne sadržaje za njihovo "punjenje" i održavanje.
- Izgradnja "lungomare" tj. šetališta cijelom dužinom rivijere, bi doprinjelo poboljšanju kvaliteta života i osnažio razvoj biciklističkog turizma.

Zaštita pejzažnih i prirodnih vrijednosti i kulturno-istorijskih spomenika

Cilj zaštite prirodne baštine je uspostaviti cjelovitu zaštitu prirodnih vrijednosti kroz istraživanje i sistemsko vrednovanje.

- Evidentirati prirodna dobra koja treba zaštititi, dosljedno sprovesti mjere na njihovoj zaštiti, izvršiti korekciju granica i kategorija gdje je to potrebno, te sprovesti proceduru njihove zaštite.
- Očuvati dobra graditeljske baštine u stanju koje stilski odgovara podneblju i vremenu nastanka, odnosno određene faze korišćenja (sanirati neprimjerenu izgradnju u zaštićenim gradskim jezgrima i na seoskom području, odrediti kontaktna područja dobara graditeljske baštine i odrediti smjernice za dalju izgradnju).

Očuvanje ekološke ravnoteže i vrijednih djelova životne sredine

U cilju očuvanja ekološke ravnoteže potrebno je:

- Utvrditi zone sanitarne zaštite izvorišta vode za piće.
- Sagledati i predvidjeti očuvanje izvorišta i vodom bogatih predjela, sanaciju erozivnih područja i buduću zaštitu, kao i predvidjeti koridore protivpožarnih puteva.
- Izgraditi odgovarajuće uređaje za prečišćavanje otpadnih voda (sistemi za sakupljanje, prečišćavanje, odgovarajuća dispozicija u recipijent).
- Obavezati predtretman industrijskih i otpadnih voda turističkih zona.

- Izgraditi sisteme kanalizacije i uređaje za prečišćavanje otpadnih voda za pojedine dislocirane turističke zone. Trase infrastrukturnih objekata usmjeriti i voditi tako da se koriste zajednički koridori, te da se po mogućnosti isključe iz zona koje su pod posebnim režimom zaštite prirode.
- Sprovoditi organizovano sakupljanje i sortiranje, kao i odlaganje čvrstog otpada, uz prethodnu primarnu reciklažu.
- Sprovoditi mjere zaštite od buke (izraditi karte za utvrđivanje i praćenje nivoa buke).
- Zaštita plaža - pored izgradnje sistema za prečišćavanje otpadnih voda, plaže zaštititi obezbjeđivanjem vještačkog, ali i, u prvom redu, prirodnog prihranjivanja dotokom materijala kroz postojeće vodotokove, kao i izradom posebnih maritimnih studija koje će utvrditi razlog znatnih gubitaka materijala.
- Sa stanovišta ekoloških i razvojnih problema, istaknuti su teškoće u očuvanju mediteranskog biodiverziteta a krivolov na moru, naročito najkvalitetnijih vrsta, dobija prijeteće razmjere (gubljenje dijela biološkog diverziteta akvatorija).

Zelene površine

- Vrednovati "zeleni potencijal" grada, izraditi program zahvata u prostoru, odrediti poteze zelenila i veće zelene površine (parkovske, zaštitne i sl.).
- Obrubiti grad zelenim površinama kao dio oblikovanja kultivisanog mediteranskog pejzaža.
- Gradske zone (cjeline) diferencirati zelenim pojasom, rubove grada (posebno djelove uz more) sanirati i pejzažno urediti.
- Obezbjediti kontinuitet zelenih poteza duž saobraćajnica, a naročito duž frekventnih saobraćajnica i komunikacija koje povezuju različite djelove grada.
- Pješačke komunikacije osim u horizontalnom (duž obale) odrediti i u vertikalnom smislu (omogućiti lagani pristup iz stambenih zona do plaža).
- Osigurati kontinuitet zelenih poteza duž obale.
- Predvidjeti zajedničke slobodne površine u vidu parkovskih zona ili zona rekreacije. Koncept slobodnih i javnih prostora bitan je segment budućeg planskog rješenja i potrebno mu je posvetiti posebnu pažnju. Načelo pristupa obali i otvorenosti obalnog pojasa za sadržaje u zaleđu mora biti integrisano u planski koncept uz istovremeno afirmisanje atraktivnih punktova i unutar naselja u pozadini koji će obezbijediti rasterećenje uskog obalnog pojasa.

VI METODOLOGIJA

Prilikom izrade Izmjena i dopuna PUP-a potrebno je pridržavati se postupka propisanog Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o metodologiji izrade planskog dokumenta i bližeg načina organizacije prethodnog učešća javnosti ("Službeni list CG", broj 88/17), a na šta upućuje član 218 stav 2 Zakona.

U skladu sa navedenim, Izmjene i dopune PUP-a se izrađuju kroz sljedeće faze:

- analizu postojećeg stanja organizacije, uređenja i korišćenja prostora;
- izradu nacrtu planskog dokumenta;
- sprovođenje javne rasprave;
- izradu predloga planskog dokumenta.

Paralelno sa izradom Izmjena i dopuna PUP-a predviđena je i izrada strateške procjene uticaja plana na životnu sredinu u skladu sa Zakonom o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu ("Službeni list RCG", broj 80/05 i "Službeni list CG", br. 59/11 i 52/16), čije elemente treba ugraditi u plan.

VII SADRŽAJ PLANSKOG DOKUMENTA

U pogledu propisanog sadržaja, kao i u pogledu nivoa detaljnosti i obima obrade Izmjena i dopuna PUP-a potrebno je pridržavati se Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br. 24/10 i 33/14), a kako upućuje član 212 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata. Planska rješenja treba da budu vođena jasnom vizijom budućeg stanja u prostoru koje će uvažavati principe održivog razvoja i obezbijediti racionalnu organizaciju i uređenje prostora.

U skladu sa članom 22 Pravilnika, Izmjene i dopune PUP-a treba da sadrži više nivoa sagledavanja, i to za: ukupan prostor lokalne samouprave, prostor centra lokalne samouprave, kao i za prostor ostalih centara i naselja.

Za ukupan prostor lokalne samouprave, PUP sadrži:

- Polazne osnove;
- Ciljeve i scenarije prostornog razvoja;
- Osnovnu koncepciju namjene površina, uređivanja, izgradnje i korišćenja prostora i korišćenja i zaštite prirodnih resursa;
- Implementaciju Prostorno urbanističkog plana.

Za centar lokalne samouprave obavezno se radi generalno urbanističko rješenje, a po potrebi i za druge centre i naseljena mjesta. Generalno urbanističko rješenje zasnovano je na dugoročnoj strategiji i koncepciji uređenja prostora i izgradnje, a sadrži osnovu koncepcije i parametre izgradnje objekata prema vrsti i namjeni.

Takođe, u skladu sa članom 23 Pravilnika Izmjene i dopune PUP-a potrebno je da sadrže pravila uređenja i pravila građenja za ukupan prostor lokalne samouprave.

Izmjene i dopune PUP-a se izrađuju na kartama razmjere 1:25.000; 1:10.000; 1:5.000 i topografsko-katastarskim planovima razmjere 1:2.500.

Izmjene i dopune PUP-a po utvrđenim fazama i za definisane segmente, treba da bude urađen i prezentovan u analognom i digitalnom formatu. Digitalni oblik - za tekstualni dio u standardu Microsoft Word i PDF formatu, a grafički u standardu Auto Cad i GIS fromatu.

Izmjene i dopune PUP-a se izrađuju na kartama, topografsko-katastarskim planovima i katastrima vodova u digitalnoj formi i georeferenciranim ortofoto podlogama, a prezentira na kartama i topografsko-katastarskim planovima u analognoj formi izrađenim na papirnoj podlozi i isti moraju biti identični po sadržaju.

Analogne i digitalne forme geodetsko-katastarskih planova moraju biti ovjerene od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.

VIII OBAVEZE RUKOVODIOCA I STRUČNOG TIMA ZA IZRADU PLANA

Rukovodilac izrade Izmjena i dopune PUP-a, će nadležnom Ministarstvu, dostaviti na uvid, odnosno stručnu ocjenu u skladu sa Zakonom, sljedeće faze:

- Nacrt plana; i
- Predlog plana.

Rukovodilac izrade će na osnovu sintezne ocjene postojećeg stanja, prostorno planske i studijske dokumentacije, ocjene iskazanih zahtjeva i potreba zainteresovane javnosti i organa za tehničke uslove, ocjene prirodnih uslova za razvoj, a naročito u dijelu mogućnosti korišćenja prostora i pogodnost terena za gradnju i analize mogućnosti za usmjeravanje daljeg prostornog razvoja u planskom periodu, kao i zahtjeva za utvrđivanje područja od posebnog značaja i/ili područja sa posebnim režimom zaštite, izraditi Nacrt plana.

Rukovodilac izrade će, saglasno Zakonu, dostaviti Nacrt Plana Ministarstvu kako bi se u zakonskom postupku sprovela procedura utvrđivanja Nacrta Plana.

Rukovodilac izrade je dužan da u Predlog Plana, a nakon sprovedenog postupka i stručne ocjene i javne rasprave, ugradi sve prijedloge i mišljenja nadležnih organa. Predlog Plana će rukovodilac izrade dostaviti Ministarstvu, kako bi se u zakonskom postupku sprovela procedura donošenja ovog planskog dokumenta.

Po usvajanju plana, rukovodilac izrade će Ministarstvu predati konačnu verziju plana u adekvatnoj formi koja je definisana Pravilnikom o načinu potpisivanja, ovjeravanja, dostavljanja, arhiviranja i čuvanja planskog dokumenta ("Službeni list CG", br. 76/17 i 73/18).