

1752.

Na osnovu člana 32 stav 1, člana 51 stav 1 tačka 2 i stav 2 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list CG", broj 19/25), a u vezi sa Sporazumom o donošenju Prostorno-urbanističkog plana Opštine Tivat broj: 01-332/26-5843/3, zaključenim 25. maja 2026. godine, između Vlade Crne Gore i Opštine Tivat, Vlada Crne Gore, na sjednici od 26. juna 2026. godine, donijela je

ODLUKA

O IZRADI PROSTORNO-URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE TIVAT

("Službeni list Crne Gore", br. 097/26 od 08.07.2026)

Član 1

Pristupa se izradi Prostorno-urbanističkog plana Opštine Tivat (u daljem tekstu: PUP).

Član 2

PUP se izrađuje i donosi za cjelokupnu teritoriju lokalne samouprave.

Član 3

Za PUP će se raditi strateška procjena uticaja na životnu sredinu u skladu sa zakonom kojim se uređuje strateška procjena uticaja određenih planova i programa na životnu sredinu.

Član 4

PUP se donosi za period do 2040. godine.

Član 5

PUP će izrađivati DOO "Agencija za planiranje prostora Crne Gore".

Član 6

Rok za izradu PUP-a je 12 mjeseci od dana dostavljanja ove odluke DOO "Agenciji za planiranje prostora Crne Gore".

Član 7

Finansijska sredstva potrebna za izradu PUP-a obezbijediće se iz budžeta Opštine Tivat u iznosu od 270.000,00 eura.

Član 8

PUP se izrađuje na osnovu Programskog zadatka koji čini sastavni dio ove odluke.

Član 9

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

Broj: 11-011/26-2575/2

Podgorica, 26. juna 2026. godine

Vlada Crne Gore

Predsjednik,

mr Milojko Spajić, s.r.

NAPOMENA IZDAVAČA:

Priloge koji su sastavni dio ovog propisa možete pogledati ovdje.

PROGRAMSKI ZADATAK ZA IZRADU PROSTORNO - URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE TIVAT

UVODNE NAPOMENE

Osnovni cilj i zadatak izrade Prostorno-urbanističkog plana Opštine Tivat (u daljem tekstu: 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, objekte školstva i socijalne zaštite, poseban tretman seizmičkog rizika, poštovanje svih aspekata zaštite životne sredine, planski tretman neformalnih objekata i dr.

1. PRAVNI OSNOV IZRADU PLANSKOG DOKUMENTA

Pravni osnov za izradu i donošenje Prostorno-urbanističkog plana Opštine Tivat sadržan je u članovima 32 i 51 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list CG", broj 19/25).

Članom 32 stav 1 Zakona o uređenju prostora („Službeni list CG“, broj 19/25), propisano je da se izradi planskog dokumenta pristupa na osnovu odluke o izradi koju donosi Vlada odnosno izvršni organ jedinice lokalne samouprave.

Prema članu 49 Zakona o uređenju prostora, lokalna planska dokumenta donosi skupština jedinice lokalne samouprave. Međutim, predviđeno je (član 51) da, izuzetno, Vlada CG može donijeti lokalni planski dokument u tri slučaja, od kojih je jedan ako se o tome sporazumije sa jedinicom lokalne samouprave. U ovim slučajevima lokalni planski dokument donosi se na način i po postupku propisanom ovim zakonom za državni planski dokument.

Programski zadatak za izradu PUP-a Tivat izrađuje se u skladu sa članom 33 Zakona o uređenju prostora, budući da je isti sastavni dio Odluke o izradi planskog dokumenta.

2. OBUHVAT I GRANICE PUP-a OPŠTINE TIVAT

PUP se izrađuje i donosi za cjelokupnu teritoriju lokalne samouprave na kopnu.

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



3. USLOVI I SMJERNICE IZ PLANSKOG DOKUMENTA ŠIRE TERITORIJALNE CJELINE

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

- Prostornog plana Crne Gore do 2040.god. („Službeni list CG”, broj 68/25);
- 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 PPPN OP.

S obzirom da se Opština Tivat nalazi u zaštićenoj okolini Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora pod zaštitom UNESCO-a, obavezno je u postupku izrade PUP-a ispoštovati važeću zakonsku regulative iz oblasti zaštite kulturnih dobara, kao i sinhronizovati sa izradom "Studije zaštite kulturne baštine Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora sa zaštićenom okolinom", čija je izrada u toku.

4. USLOVI I SMJERNICE RAZVOJNIH STRATEGIJA I STUDIJA

Strategije sa najvećim uticajem na sistem planiranja prostora i aktivnosti u prostoru, između ostalih, 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 2023-2027. 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.
- Strategijom razvoja turizma Crne Gore 2022 do 2025. godine 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 2023-2028 je uspostavljanje okvira za dalji razvoj poljoprivrede i ruralnih područja u Crnoj Gori i njeno usklađivanje sa procesom pristupa EU.
- Strategija razvoja zdravstva 2023 do 2027. godine predstavlja krovni strateški dokument u oblasti zdravstva u Crnoj Gori kojim je definisan sistem ključnih prioriteta i okvir podrške generalnom razvoju i reformama zdravstvenog sistema.
- Strategija stambene politike do 2034. godine kojom se utvrđuju pravci razvoja stanovanja na način da se osigura povećanje socijalne, ekonomske i ekološke održivosti zajednice.
- 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 implementacije.
- Strategija razvoja energetike Crne Gore do 2030. godine 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 2025-2029. godine definiše jasne i mjerljive ciljeve, u potpunosti usklađene sa okvirnom direktivom o otpadu i relevantnim propisima Evropske unije.
- Strategija biodiverziteta sa akcionim planom za period 2026-2031. godine uspostavlja novi, integrisani strateški okvir za zaustavljanje gubitka biodiverziteta i obnovu degradiranih ekosistema. U potpunosti je usklađena sa pravnom tekovinom Evropske unije.

Pri izradi planskog dokumenta potrebno je sagledati smjernice i preporuke Strateškog plana razvoja Opštine Tivat 2024-2029. Godina, kao i ostalih usvojenih lokalnih strategija.

Ukoliko se u toku izrade PUP-a donese neka nova strategija, potrebno je istu uzeti u obzir u daljem postupku izrade plana.

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,
- Konvenciju Savjeta Evrope o vrijednosti kulturnog naslijeđa za društvo,
- Sporazum o formiranju energetske zajednice,
- Ostalu relevantnu regulativa UN i EU koja se odnosi na održivi razvoj, životnu sredinu i kvalitet života i kulturnu baštinu.

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.

5. 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; uključivanje 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, rodno 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 lokalnih planova detaljne regulacije i urbanističkih projekata.

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

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

Zaštita kulturnog naslijeđa mora se definisati kroz mjere u planskom dokumentu u skladu sa Studijom zaštite kulturnih dobara. Time će se obezbijediti kulturni i prirodni identitet prostora i adekvatno mjesto i integracija sa prostornim regijama u okruženju.

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, kao 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. poprima 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; 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,

Izrada 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.

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.

Osnovni zadatak izrade PUP-a jeste da definiše strateška rješenja za:

- Usmjeravanje prostorne organizacije (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 razmještanja 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 unaprjeđenje 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 usmjeravati naseljavanje kako bi se uskladilo sa razmještanjem privrednih i društvenih sadržaja i mogućim otvaranjem novih radnih mjesta.
- Formirati urbani okvir za održivi, inkluzivni ekonomski razvoj, zapošljavanje koji će dovesti do boljeg životnog standarda u urbanim naseljima.

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:

- Razvoju nedostajuće infrastrukture.
- Snažnijem razvoju turizma.
- Privlačenju stranih direktnih investicija i strateških investitora.
- Stimulisanju malih održivih projekata naročito u oblasti ruralnog razvoja.
- Razvoju usluga.
- Razvoju određenih vidova poljoprivrede kao djelatnosti komplementarne turizmu (npr. lokacija Loke - Carine - Lakunji).

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, seoska domaćinstva 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 ruralni turizam.
- 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 identiteta.
- 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 brzi 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.

Razmotriti organizovanje sanitarne deponije na teritoriji Opštine Tivat, u skladu sa Državnim planom upravljanja otpadom Crne Gore.

Svu infrastrukturu rješavati u svemu poštujući rješenja iz planova višeg reda i uz usaglašavanje sa uslovima koje propisu 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 dijelova.
- Razmotriti i detaljno sagledati varijantu brze saobraćajnice na način da se sačuva teritorije Opštine Tivat u dijelu njenih razvojnih prostornih rezervi.
- 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 dijelova 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 doprinijela poboljšanju kvaliteta života i osnažila 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 vrjednovanje.

- Evidentirati prirodna dobra koja treba zaštititi, dosljedno sprovoditi 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 odgovara podneblju i vremenu nastanka (sanirati neprimjerenu izgradnju u zaštićenim gradskim jezgrama i na seoskom području, odrediti kontaktna područja dobara graditeljske baštine i odrediti smjernice za dalju izgradnju).

Očuvanje ekološke ravnoteže i vrijednih dijelova životne sredine

U cilju očuvanja ekološke ravnoteže potrebno je:

- Planirati 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.
 - Planirati odgovarajuće uređaje za prečišćavanje otpadnih voda (sistemi za sakupljanje, prečišćavanje, odgovarajuća dispozicija u recipijent).
 - Definirati smjernice za predtretman industrijskih i otpadnih voda turističkih zona.
 - Planirati izgradnju sistema 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.
- Planirati organizovano sakupljanje i sortiranje, kao i odlaganje čvrstog otpada, uz prethodnu primarnu reciklažu.
 - Planirati mjere zaštite od buke (izraditi karte za utvrđivanje i praćenje nivoa buke).
 - Predvidjeti zaštitu plaža od zagađenja, predvidjeti adekvatna proširenja plaža, prirodni prihranjivanjem.
 - Predvidjeti zaštitu i očuvanje mediteranskog biodiverziteta.

Zelene površine

- Vrednovati "zeleni potencijal" grada, izraditi program zahvata u prostoru, odrediti poteze zelenila i veće zelene površine (parkovske, zaštitne i sl.) i obezbijediti adekvatne zelene zaštitne pojaseve.
- Gradske zone (cjeline) diferencirati zelenim pojasom, rubove grada (posebno dijelove uz more) sanirati i pejzažno urediti.

- Previdjeti 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.
- Planirati adekvatan pristup obali.

7. METODOLOGIJA IZRADE

Prilikom izrade PUP-a potrebno je pridržavati se postupka propisanog važećim Zakonom o uređenju prostora.

Metodološki osnov za izradu planskog dokumenta, u užem smislu, predstavljaju metode naučnog istraživanja (analiza i sinteza, komparativni metod, indukcija i dedukcija, statistički metod, određivanje prihvatnog kapaciteta, kartografski metod i dr.), odnosno primjenjene metode praćenja stanja, odnosno pojava i procesa u prostoru.

Plan obuhvata sve aspekte procesa planiranja:

- prikupljanje i obradu podataka;
- izradu odgovarajućih analiza;
- izradu i vrednovanje varijantnih rješenja PUP-a;
- smjernice za implementaciju i monitoring.

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 PUP-om. SWOT analiza predstavlja važan metod za identifikaciju komparativnih prednosti ovog područja, preko koje se dobijaju i inputi za razvoj.

8. SADRŽAJ PLANSKOG DOKUMENTA

U pogledu propisanog sadržaja, kao i u pogledu nivoa detaljnosti i obima obrade PUP-a potrebno je pridržavati se važećeg Zakona o uređenju prostora i Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima. Planska rješenja bi trebala da budu vođena jasnom vizijom budućeg stanja u prostoru koje će uvažavati principe održivog razvoja i obezbijediti racionalnu organizaciju i uređenje prostora.

Sadržaj Plana je definisan Zakonom o uređenju prostora, članom 27 i 54.

Dokument se radi i dostavlja Ministarstvu u tekstualnoj i grafičkoj formi u fazama nacrti i konačnog prijedloga.

PUP, u skladu sa članom 27 Zakona, sadrži, naročito:

- izvod iz Prostornog plana Crne Gore;
- ocjenu postojećeg stanja prostornog uređenja;
- projekciju organizacije i uređenja prostora s orijentacionim potrebama i mogućnostima korišćenja i namjene površina, obavezno za centar jedinice lokalne samouprave, a po potrebi i za druga naselja na teritoriji lokalne samouprave;
- smjernice i osnove za rejonizaciju i grupisanje seoskih naselja;
- smjernice za razvoj i prostornu organizaciju;
- smjernice za legalizaciju bespravnih objekata;
- smjernice za izradu lokalnih planova detaljne regulacije i urbanističkih projekata;
- smjernice i urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata na područjima za koja se ne predviđa donošenje lokalnih planova detaljne regulacije i urbanističkih projekata;
- mreže infrastrukturnih sistema sa uslovima priključenja (saobraćajnice, energetske, elektronske komunikacione, hidrotehničke i komunalne objekti);
- osnove mreže javnih objekata sa uslovima za izgradnju;
- urbanističko-tehničke uslove ili smjernice za izgradnju infrastrukturnih i komunalnih objekata od posebnog interesa za lokalnu samoupravu;
- ekonomsko-demografsku analizu;
- smjernice za zaštitu životne sredine;
- režim i mjere zaštite kulturne baštine;
- plan predjela sa smjernicama za pejzažno oblikovanje prostora;
- opšte smjernice za arhitektonsko oblikovanje pojedinih područja koja su predmet detaljne razrade;
- plan uređenja zelenih površina;
- plan rekonstrukcije odnosno sanacije starih dijelova naselja;
- plan seizmičke mikrojeonizacije;
- mjere zaštite od značaja za odbranu zemlje na području naselja;
- osnovu koncepcije i parametre stambene izgradnje;
- mjere za povećanje energetske efikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije;
- ekonomsko-tržišnu projekciju;
- uslove, način, faze i dinamiku realizacije plana.

Izrada 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, pored elemenata iz člana 27 Zakona, PUP sadrži i:

- 1) viziju prostornog uređenja;
- 2) smjernice i osnove za rejonizaciju i grupisanje naselja;
- 3) smjernice za izradu lokalnih planova detaljne regulacije i urbanističkih projekata;
- 4) smjernice za izgradnju na područjima za koja se ne predviđa donošenje lokalnog plana detaljne regulacije ili urbanističkog projekta;

- 5) plan rekonstrukcije, odnosno sanacije starih ili degradiranih dijelova naselja sa preciznim mjerama urbane rekonstrukcije, kao i degradiranih područja van naselja;

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.

Generalno urbanističko rješenje za centar lokalne samouprave sadrži:

- 1) pokazatelje i ocjenu stanja organizacije, uređenja i korišćenja prostora;
- 2) podatke o planskim kategorijama po pojedinim cjelinama - zonama (prostorni raspored površina i značajnijih objekata, kapaciteti, potrebne neizgrađene i izgrađene površine, kvalitativne i kvantitativne karakteristike planiranih struktura, broj korisnika površina i objekata - broj stanovnika i broj zaposlenih);
- 3) osnovne uslove korišćenja površina i objekata;
- 4) opšte mjere zaštite površina objekata, vrijednosti životne sredine, prirodnih vrijednosti i kulturno - istorijskih dobara i dr.

Generalno urbanističko rješenje za utvrđene ostale centre i naselja, sadrži smjernice sa urbanističko-tehničkim uslovima za uređenje i izgradnju prostora kojim se planira:

- 1) uređenje centralnih dijelova naselja;
- 2) način formiranja urbanističkih parcela;
- 3) uslovi regulacije i nivelacije saobraćajnica;
- 4) način snabdjevanje vodom, energijom i komunikacionom infrastrukturom;
- 5) uređenje prostora za privredne aktivnost i javne objekte;
- 7) uslovi zaštite životne sredine i očuvanja kulturnog i ambijentalnog nasljeđa i dr.

Prostorno - urbanistički plan lokalne samouprave sadrži osnove uređenja seoskih područja, pravila uređenja i pravila građenja za ukupan prostor lokalne samouprave.

Prostorno - urbanistički plan lokalne samouprave može sadržati i pregled lokacija za koje je potrebno sprovesti javni konkurs.

U skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, potrebno je uraditi sledeće:

Uvodni dio

Uvodni dio planskog dokumenta sadrži:

- zakonski osnov,
- planski period,
- osnovna polazišta iz programskog zadatka,
- opis, granice i površinu zahvata planskog dokumenta.

Analitički dio

Analitički dio planskog dokumenta sadrži prikaz postojećeg stanja organizacije, uređenja i korišćenja prostora, a naročito:

- 1) kontaktne zone i položaj u odnosu na okruženje;
- 2) analizu prirodnih karakteristika;
- 3) demografsku analizu;
- 4) analizu postojećeg stanja namjena, fizičkih struktura i kapaciteta;
- 5) analizu predjela (vrednovanje i pogodnost predjela za razvoj);
- 6) analizu zaštićenih područja;
- 7) analizu postojećeg stanja objekata društvene infrastrukture (objekti školstva, zdravstva, socijalne zaštite...);
- 8) analizu postojećih objekata infrastrukture;
- 9) analizu postojeće planske dokumentacije i stepen realizacije;
- 10) analizu studijske i tehničke dokumentacije;
- 11) obaveze po potvrđenim i objavljenim međunarodnim ugovorima;
- 12) ocjene iskazanih zahtjeva i potreba zainteresovanih korisnika prostora i organa za posebne uslove;
- 13) sinteznu ocjenu postojećeg stanja; i
- 14) pregled problema, ograničenja i potencijala planskog područja.

Planski dio sa smjernicama za sprovođenje

Planski dio sadrži planirano rješenje organizacije, uređenja i korišćenja prostora, a naročito:

- 1) obrazloženje planskog koncepta (polazne osnove, vizija, principi i ciljevi razvoja);
- 2) planirano rješenje organizacije, uređenja i korišćenja prostora, varijantna rješenja;
- 3) demografsku projekciju;
- 4) ekonomsko - tržišnu projekciju;
- 5) sektorske projekcije (poljoprivreda, turizam, privreda i dr.);
- 6) mjere zaštite i planiranje razvoja predjela;
- 7) mreže i objekte društvene infrastrukture – suprastrukture;
- 8) mreže i objekte infrastrukture;
- 9) podjelu na zone;
- 10) bilanse i kapacitete;

- 11) uslove u pogledu planiranih namjena;
- 12) urbanističko-tehničke uslove i smjernice za izgradnju objekata;
- 13) smjernice i mjere zaštite i sprovođenja planskog dokumenta;
- 14) smjernice za tretman neformalnih objekata i naselja; i
- 15) faze realizacije.

Smjernice za sprovođenje sadrže, naročito:

- 1) smjernice za dalju plansku razradu;
- 2) smjernice za faznu realizaciju planskog dokumenta;
- 3) smjernice za zaštitu prirodnih i pejzažnih vrijednosti i kulturne baštine;
- 4) smjernice za zaštitu graditeljskog nasleđa i ambijenta okruženja;
- 4) smjernice za oblikovanje struktura i prostora;
- 5) smjernice za zaštitu životne sredine;
- 6) smjernice za zaštitu od interesa za odbranu zemlje;
- 7) smjernice za sprječavanje i zaštitu od prirodnih i tehničko – tehnoloških nesreća;
- 8) smjernice za ublažavanje uticaja na klimatske promjene;
- 9) smjernice za povećanje energetske efikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije;
- 10) urbanističko – tehničke uslove za izgradnju objekata na područjima za koja se ne predviđa donošenje lokalnih planova detaljne regulacije i urbanističkih projekata.

Numerički dio

Numerički dio planskog dokumenta čini brojčani prikaz postojećeg stanja, stepen realizacije planske dokumentacije i planiranih zahvata u prostoru i čini sastavni dio tekstualnog (analitičkog i planskog) i grafičkog dijela.

Grafički dio

Grafički dio planskog dokumenta čine kartografski prikazi i grafički prilozi kojim se prikazuje postojeće stanje i planirano rješenje, u zavisnosti od vrste planskog dokumenta.

Grafički dio planskog dokumenta sadrži:

- 1) topografsku kartu, odnosno topografsko – katastarski plan ili drugu ažurnu i ovjerenu podlogu izdatu od strane nadležnog organa državne uprave sa granicom plana;
- 2) administrativnu podjelu;
- 3) karte osnovnih prirodnih uslova (pedologija, vegetacija, klima, hidrogeologija);
- 4) inženjersko – geološke i seizmičke karakteristike terena sa prikazom pogodnosti terena;
- 5) postojeću mrežu naselja i namjenu površina sa infrastrukturom;
- 6) planiranu mrežu naselja;
- 7) plan namjene površina prema opštim i detaljnim kategorijama namjene površina u zavisnosti od nivoa razrade;
- 8) podjelu na planske zone;
- 9) plan saobraćajne infrastrukture;
- 10) plan ostale tehničke infrastrukture (hidrotehničke, elektroenergetske, elektronske-komunikacione, termotehničke, komunalne);
- 11) plan predjela/plan zelenih površina;
- 12) plan uslova i režima zaštite životne sredine, prirodne i kulturne baštine; i
- 13) plan sa smjernicama za sprovođenje planskog dokumenta (faze realizacije i dalja planska razrada).

PUP se izrađuju na kartama razmjere 1:25.000; 1:10.000; 1:5.000 ili topografsko-katastarskim planovima razmjere 1:2.500.

PUP, 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 formatu.

PUP se izrađuje 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.

Paralelno sa izradom 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.

9. OBAVEZE OBRADIVAČA

Shodno Zakonu o uređenju prostora Obradivač je dužan da sprovede sljedeće faze izrade:

-Upoznavanje javnosti sa izradom planskog dokumenta

Obradivač je dužan da, upozna zainteresovanu javnost, organ za posebne uslove i mjesne zajednice sa odlukom o izradi, kao i sa ciljevima i svrhom izrade planskog dokumenta, kao i da o tome sačini izvještaj. Rokovi i obaveze vezane za upoznavanje javnosti i izradu izvještaja su propisani članom 35.

-Dostavljanje podataka i dokumenata

Članom 36 Zakona je propisana obaveza i način pribavljanja svih vrsta podloga (podaci, dokumenti i bazne studije), od strane obradivača.

-Dostavljanje nacrt planskog dokumenta na mišljenje

Obrađivač je dužan da, prije revizije, dostavi nacrt planskog dokumenta na mišljenje organu za posebne uslove i izvršnom organu jedinice lokalne samouprave. Po dobijanju mišljenja obrađivač je dužan da nosiocu pripremnih poslova dostavi nacrt planskog dokumenta, sačinjen u skladu sa mišljenjima organa za posebne uslove i izvršnog organa jedinice lokalne samouprave, a sve u skladu sa rokovima propisanim članom 37.

Ako nosilac pripremnih poslova nakon izvršene revizije utvrdi da nacrt planskog dokumenta obrađivač nije uskladio sa izvještajem o reviziji, nacrt će vratiti obrađivaču na doradu.

-Javna rasprava

Nakon utvrđivanja nacrt plana od strane Vlade Crne Gore, javnu raspravu sprovodi obrađivač, po proceduri i rokovima propisanim članom 42.

-Izvještaj o javnoj raspravi

Nosilac pripremnih poslova i obrađivač pripremaju izvještaj o javnoj raspravi čiji sadržaj i rokovi su propisani članom 43.

-Ponovna javna rasprava

Ako se nakon sprovedene javne rasprave, korigovani nacrt planskog dokumenta bitno razlikuje od nacrt planskog dokumenta koji je razmatran na javnoj raspravi, po istoj proceduri sprovodi se ponovna javna rasprava.

-Priprema i dostavljanje na saglasnost predloga planskog dokumenta

Predlog planskog dokumenta obrađivač priprema u skladu sa izvještajem o javnoj raspravi iz člana 43 Zakona i mišljenjem revidenta na izvještaj o javnoj raspravi.

Predlog planskog dokumenta obrađivač dostavlja organima i pravnim licima, na saglasnost na način i u rokovima propisanim članom 45 Zakona.

Istim članom je propisan način dostavljanja na mišljenje lokalnim samoupravama.

-Uvid u predlog planskog dokumenta

Obrađivač je dužan da učesniku javne rasprave, na njegov zahtjev, omogući uvid u predlog planskog dokumenta. Ako predlog planskog dokumenta ne sadrži rješenja koja su u skladu sa prihvaćenim primjedbama iz izvještaja o javnoj raspravi, obrađivač je dužan da učesniku javne rasprave iz stava 1 ovog člana, o tome dostavi pisano obrazloženje.

-Dostavljanje predloga planskog dokumenta

Obrađivač je dužan da dostavi predlog planskog dokumenta radi daljeg sprovođenja procedure.

Obrađivač je u obavezi da sve faze izrade Plana dostavlja Ministarstvu u sadržaju i formatu kako je to propisano Zakonom o uređenju prostora i Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, a što će se cijeniti kao preduslov za njegovu ocjenu i prelazak u sljedeću fazu izrade i donošenja Plana.

Rok za izradu

Ukupan rok za izradu Plana sa svim fazama planiran je na 12 mjeseci od dostavljanja Odluke o izradi Prostorno urbanističkog plana Opštine Tivat DOO „Agenciji za planiranje prostora Crne Gore“.