



Mali i Zi / Crna Gora
Komuna e Tuzit / Opština Tuzi

Sekretariati për urbanizëm
Sekretarijat za urbanizam

Nr./Br. 07-332/25-1248/2

Rruga Tuz nr. 1, nr. 44
Ulica Tuzi br.1, br. 44

+382 20 875 167

urbanizem@tuzi.org.me

Tuz – Tuzi, .03.03.2025. godine

OPŠTINA TUZI
SEKRETARIJAT ZA RAZVOJ I PROJEKTE
N/r g di Adeli Bahović, sekretarki

Predmet: Analiza za BFC

Poštovana,

U prilogu dostavljamo Analizu efikasnosti u procesu izgradnje objekata.

S poštovanjem

SEKRETAR
Ljeka Ivezaj



ANALIZA EFIKASNOSTI U PROCESU IZGRADNJE OBJEKATA

Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23) koji je stupio na snagu 14. oktobra 2017. godine, uvedene su značajne novine u odnosu na prethodno zakonsko rješenje, ukidanje obaveze investitora da prije početka građenje objekta zatraži građevinsku dozvolu, odnosno da nakon završetka objekta zatraži upotrebnu dozvolu. (osim za složene inženjerske objekte i lokalne objekte od opšteg interesa). Umjesto podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole Ministarstvu i nadležnom organu lokalne uprave, novo zakonsko rješenje (čl. 91) propisuje da Investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane navedenim Zakonom.

Pored navedenog, novo zakonsko rješenje je i legalizacija bespravnih objekata.

Članom 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23) propisano je Izdavanje urbanističko-tehničkih uslova.

Izdavanje urbanističko-tehničkih uslova Vlada Crne Gore je povjerila Uredbom o povjeravanju dijela poslova lokalnim samoupravama. Zakonom propisan rok za izdavanje Urbanističko-tehničkih uslova je 20 dana od dana podnošenja zahtjeva, a visinu naknade za njihovo izdavanje utvrdila je Vlada Uredbom. Postupajući po zahtjevu stranke, Sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja tehničke uslove koje prema posebnim propisima izdaje organ za tehničke uslove (elektroinstalacije, vodovod i kanalizacije, telekomunikacije...), a koji su neophodni za izradu tehničke dokumentacije, kao i list nepokretnosti i kopiju katastarskog plana (Uprava za nekretnine). U vezi sa tim, u toku 2023. godine, i do kraja 2024. godine ovom Sekretarijatu je podnešeno ukupno 14 zahtjeva za izdavanje UT uslova. Izdatih je 9 UT uslova dok su u 5 predmeta stranke obaviještene da ne ispunjavaju uslovi za izdavanje UT uslova.

Zahtjevi koji nijesu riješeni u zakonskom roku su posljedica neblagovremenog izdavanja tehničkih uslova od strane nadležnih organa za izdavanje tehničkih uslova, odnosno u roku od 15 dana od dana zaprimanja zahtjeva Sekretarijata, dok predmeti u kojima su stranke obaviještene da ne ispunjavaju uslove za izdavanje UT uslova su posljedica nepostojanja planske dokumentacije.

Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23) propisano je da planske dokumente donosi Vlada, osim prostornog plana Crne Gore koji donosi Skupština Crne Gore. Zakonom je takođe propisano da poslove na izradi i donošenja planskog dokumenta vrši Ministarstvo, a izradi planskog dokumenta pristupa se na osnovu odluke o izradi planskog dokumenta koju donosi Vlada.

U vezi sa navedenim ukazujemo na činjenicu da Zakon ne predviđa nijedan planski dokument čije je donošenje u nadležnosti jedinica lokalne samouprave.

Opštinu Tuzi karakteriše manji broj lokalnih planskih dokumenata, PUP Glavnog grada Podgorice, po hijerarhiji najvažniji lokalni planski dokument, donešen 2014. godine i važi do 2025. godine („Službeni list Crne Gore – Opštinski propisi“ broj 6/2014). Od lokalne planske dokumentacije koja je usvojena prije PUP iz 2014. godine a tiče se teritorije Opštine Tuzi su: - LSL “Pijaca” – katastarska parcela 2315/4 u Tuzima („Službeni list Crne Gore – Opštinski propisi“ broj 37/11) i LSL “Tuzi – dio planske zone 19” („Službeni list Crne Gore – Opštinski propisi“ broj 24/13).

Nakon donošenja PUP-a Glavnog Grada Podgorice, 2014. godine, uspostavljen je režim planiranja prostora unutar granica Generalnog urbanističkog rješenja Tuzi a lokalni planovi koji su usvojeni nakon donošenja PUP-a su: Detaljni urbanistički plan “Šipčanička gora 1” („Službeni list Crne

Gore – Opštinski propisi“ broj 27/15) i Detaljni urbanistički plan “Karabuško polje” („Službeni list Crne Gore – Opštinski propisi“ broj 47/16).

Izrada planske dokumentacije za koju je Odluka o izradi donijeta u prethodnom periodu a koje nijesu realizovane su: DUP-a "Tuzi Centar", DUP-a "Tuzi 2", DUP-a "Tuzi 3", DUP-a "Kuće Rakića", DUP-a "Šipčanička gora" i LSL-a "Servisno - skladišna zona uz jugoistočnu obilaznicu", i ista nijesu usvojena.

Kako zakon ne predviđa nijedan planski dokument čije je donošenje u nadležnosti jedinica lokalne samouprave, to je Opština Tuzi više puta upućivala inicijativu Ministarstvu za izradu lokalne planske dokumentacije za teritoriju Opštine Tuzi.

U periodu od 2018. godine pa sve do kraja 2024. godine, za Opštinu Tuzi nije usvojen niti jedan planski dokument, iako je veći broj naselja Opštine Tuzi bez planskog dokumenta (DUP-a) uključujući i centar Tuzi kao naselje gradskog karaktera, što je značajno usporilo lokalni razvoj Opštine, a samim tim isto doprinjelo bespravnoj gradnji.

Napominjemo da je Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine Crne Gore 2024. godine, utvrdilo Nacrt Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada Podgorice („Službeni list Crne Gore – Opštinski propisi“ broj 6/2014), u kojem su značajno izmijenjene namjene površina i definisano više poslovno/industrijskih zona za teritoriju Opštine Tuzi čijim usvajanjem će se značajno doprinijeti razvoju Opštine Tuzi.

Takođe, Vlada Crne Gore je 2024. godine utvrdila i Nacrt tri prostorna Zakona i to: Zakon o uređenju prostora, izgradnji objekata i legalizaciji bespravnih objekata, kojima se uvedene značajne novine u odnosu na postojeći Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata koji je u primjeni. Novim zakonskim rješenjem predloženo je da se vrati nadležnost lokalnim samoupravama izrada i donošenju lokalnih planskih dokumenata, te da se vrati građevinska i upotrebna dozvola za izgradnju objekata.

U cilju unapređenja procesa izgradnje objekata neophodna je prvenstveno izrada planske dokumentacije za Opštinu Tuzi:

-Izrada PUP-a Opštine Tuzi

Pup-om Opštine Tuzi treba obuhvatiti sva naselja opštine određenim u katastarskim Opštinama prema Zakonu o teritorijalnom organizaciji Crne Gore, kojim će biti definisane i lokacije predviđene za poslovnu/industrijsku zonu.

-Izrada DUP-a i LSL-a prema planiranom režimu uređenja prostora navedenom na GUR Tuzi, odnosno: DUP “Tuzi-centar”, DUP “Tuzi 2”, DUP “Tuzi 3”, DUP “Šipčanička gora”, i LSL-a "Servisno - skladišna zona uz jugoistočnu obilaznicu". Detaljnim urbanističkim planom se određuju uslovi za izgradnju objekata i obezbjeđuje sprovođenje planova višeg reda. Time bi se zaustavila divlja gradnja i devastacija prostora. Takođe bi se stvorila prilika za legalizaciju objekata koji ispunjavaju uslove.

Broj: 07-332/25-1248/1
Tuzi, 03.03.2025. godine

SEKRETAR

Ljeka Ivezaj

