



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

Kryetari i Komunës
Predsjednik Opštine
Nr./Br. 01-332/26-2312/3

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

+382 20 875 167
kryetari@tuzi.org.me
Tuz – Tuzi, 25.03.2026. godine

SKUPŠTINA OPŠTINE TUZI
n/r g-dinu Fadil Kajoshaj – Predsjedniku

PREDMET: Dostava Nacrta Odluke
NAPOMENA: Uvrstiti u dnevni red naredne sjednice Skupštine Opštine
PODNOŠILAC PREDMETA: Predsjednik Opštine
OBRAĐIVAČ AKTA: Sekretarijat za urbanizam

Poštovani,

Na osnovu člana 60 stav 2 Statuta opštine Tuzi („Službeni list CG-opštinski propisi” br. 24/19, 05/20, 51/22, 55/22) u prilogu Vam dostavljam:

- **Nacrt Odluke o usvajanju Izvještaja o stanju uređenja prostora opštine Tuzi za 2025. godinu.**

Za predstavnika predlagača koji će učestvovati u radu Skupštine i njenih radnih tijela prilikom razmatranja ovog materijala određuje se Ljeka Ivezaj, sekretar Sekretarijata za urbanizam.

KUVENDIT TË KOMUNËS SË TUZIT
Z. Fadil Kajoshaj – Kryetar

LËNDA: Dorëzimi i Draftit të Vendimit
VËREJTJE: Të përfshihet në rendin e ditës në seancën e rrallës së Kuvendit të Komunës
PARASHTRUESI I PROPOZIMIT: Kryetari i Komunës
PËRPUNUESI I AKTIT: Sekretariati për urbanizëm

I nderuar,

Në bazë të nenit 60 paragrafit 2 të Statutit të komunës së Tuzit („Fleta zyrtare e MZ – dispozitat e komunës” nr. 24/19, 05/20, 51/22, 55/22) bashkëngjitur Ju dorëzoj:

- **Draft Vendimi për miratimin e Raportit mbi gjendjen e rregullimit hapësinor në Komunën e Tuzit për vitin 2025.**

Për përfaqësues të propozuesit i cili do të marrë pjesë në punën e Kuvendit dhe trupave punues të tij gjatë shqyrtimit të këtij materiali, përcaktohet Leka Ivezaj, sekretar i Sekretariatit për urbanizëm.

S postovanjem,
Me respekt,



PREDSJEDNIK – KRYETARI,
Lindon Gjellaj

LINDON GJELAJ

Na osnovu člana 9 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", br. 019/25), člana 38 stav 1 tačka 2 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Službeni list Crne Gore", br. 02/18, 34/19, 38/20, 50/22, 84/22, 81/25, 98/25) i člana 53 stav 1 tačka 2 Statuta Opštine Tuzi ("Službeni list CG-opštinski propisi", br. 24/19, 05/20, 51/22 i 55/22), Skupština opštine Tuzi, na sjednici održanoj _____, 2026. godine, donosi

ODLUKU

o usvajanju Izvještaja o stanju uređenja prostora opštine Tuzi za 2025. godinu

Član 1

Usvaja se Izvještaj o stanju uređenja prostora opštine Tuzi za 2025. godinu.

Član 2

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

Broj: 02-016/26-

Tuzi: _____, 03.2026. godine

SKUPŠTINA OPŠTINE TUZI

Predsjednik

Fadil Kajoshaj

OBRAZLOŽENJE

Pravni osnov za donošenje ove odluke sadržan je u članu 9 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", br. 019/25), članu 38 stav 1 tačka 2 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Službeni list Crne Gore", br. 02/18, 34/19, 38/20, 50/22 i 84/22) i članu 53 stav 1 tačka 2 Statuta Opštine Tuzi („Sl. list CG-opštinski propisi”, br. 24/19, 05/20, 51/22 i 55/22).

Članom 9 Zakona o uređenju prostora propisano je da Organ državne uprave nadležan za prostorno planiranje i urbanizam (u daljem tekstu: Ministarstvo) odnosno organ lokalne uprave nadležan za uređenje prostora (u daljem tekstu: organ lokalne uprave) dužan je da Vladi Crne Gore (u daljem tekstu: Vlada) odnosno skupštini jedinice lokalne samouprave podnese izvještaj o stanju uređenja prostora.

Izvještaj iz stava 1 ovog člana podnosi se za period od jedne godine i sadrži, naročito: analizu sprovođenja planskih dokumenata; ocjenu sprovedenih mjera i njihov uticaj na održivo korišćenje prostora; podatke o izgrađenim objektima, uključujući i podatke o objektima izgrađenim suprotno zakonu; podatke o izdatim građevinskim dozvolama; podatke o uslovima za lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom; analizu stanja građevinskog zemljišta; sprovođenje urbane komasacije, kao i druge podatke od značaja za planiranje prostora.

Izvještaj o stanju uređenja prostora dostavlja se Vladi odnosno skupštini jedinice lokalne samouprave najkasnije do 31. marta tekuće godine, za prethodnu godinu.

Izvještaj o stanju uređenja prostora objavljuje se u "Službenom listu Crne Gore".

Ministarstvo odnosno organ lokalne uprave dužan je da izvještaj o stanju uređenja prostora objavi na svojoj internet stranici u roku od pet dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore".

U članu 38 stav 1 tačka 2 Zakona o lokalnoj samoupravi propisano je da skupština donosi propise i druge opšte akte.

Članom 53 stav 1 tačka 2 Statuta Opštine Tuzi je propisano da skupština donosi propise i druge opšte akte.

Kako Izvještaj o stanju uređenja prostora Opštine Tuzi za 2025. godinu prikazuje stanje uređenja prostora na području Opštine Tuzi, to se predlaže Skupštini njegovo usvajanje.

Bazuar në Nenin 9 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor ("Fleta Zyrtare e Malit të Zi", Nr. 019/25), Nenin 38, paragrafi 1, pika 2 e Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale ("Fleta Zyrtare e Malit të Zi", Nr. 02/18, 34/19, 38/20, 50/22, 84/22, 81/25, 98/25) dhe Nenin 53, paragrafi 1, pika 2 e Statutit të Komunës së Tuzit ("Fleta Zyrtare e Malit të Zi - Dispozitat Komunale", Nr. 24/19, 05/20, 51/22 dhe 55/22), Kuvendi i Komunës së Tuzit, në seancën e mbajtur më __.03.2026, sjell

VENDIM

mbi miratimin e Raportit mbi gjendjen e rregullimit hapësinor të Komunës së Tuzit për vitin 2025

Neni 1

Miratohet Raporti mbi gjendjen e rregullimit hapësinor të Komunës së Tuzit për vitin 2025.

Neni 2

Ky vendim hyn në fuqi në ditën e tetë pas botimit të tij në "Fletën Zyrtare të Malit të Zi - Dispozitat Komunale".

Numër: 01-016/26-
Tuz, _____.2026

KUVENDI I KOMUNËS SË TUZIT

**Kryetar,
Fadil Kajoshaj**

ARSYETIM

Baza ligjore për këtë vendim përmbahet në Nenin 9 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor ("Gazeta Zyrtare e Malit të Zi", Nr. 019/25), Nenin 38 paragrafi 1 pika 2 të Ligjit për Vetëqeverisjen Vendore ("Fleta Zyrtare e Malit të Zi", Nr. 02/18, 34/19, 38/20, 50/22 dhe 84/22) dhe Nenin 53 paragrafi 1 pikën 2 të Statutit të Komunës së Tuzit ("Fleta Zyrtare e Malit të Zi - Dispozitat Komunale", Nr. 24/19, 05/20, 51/22 dhe 55/22). Neni 9 i Ligjit për Planifikimin Hapësinor ("Fleta Zyrtare e Malit të Zi", Nr. 019/25), përcakton se organi i administratës shtetërore kompetent për planifikimin hapësinor dhe urbanizmin (në tekstin e mëtejme: Ministria) ose organi i administratës lokale kompetent për planifikimin hapësinor (në tekstin e mëtejme: organi i administratës lokale) është i detyruar t'i paraqesë një raport mbi gjendjen e planifikimit hapësinor Qeverisë së Malit të Zi (në tekstin e mëtejme: Qeveria) ose kuvendit të njësisë së vetëqeverisjes lokale.

Raporti i përmendur në paragrafin 1 të këtij neni duhet të dorëzohet në periudhë prej një viti dhe duhet të përmbajë, në veçanti: analizë të zbatimit të dokumenteve të planifikimit; një vlerësim të masave të zbatuara dhe ndikimin e tyre në përdorimin e qëndrueshëm të hapësirës; të dhëna mbi objektet e ndërtuara, duke përfshirë të dhëna mbi objektet e ndërtuara në kundërshtim me ligjin; të dhëna mbi lejet e ndërtimit të lëshuara; të dhëna mbi kushtet për personat me lëvizshmëri të kufizuar dhe personat me aftësi të kufizuara; një analizë të gjendjes së tokës ndërtimore; zbatimin e konsolidimit urban, si dhe të dhëna të tjera me rëndësi për planifikimin hapësinor.

Raporti mbi gjendjen e rregullimit hapësinor duhet t'i dorëzohet Qeverisë ose kuvendit të njësisë së vetëqeverisjes lokale jo më vonë se 31 Mars i vitit aktual, për vitin paraprak.

Raporti mbi gjendjen e rregullimit hapësinor duhet të publikohet në "Gazetën Zyrtare të Malit të Zi". Ministria ose organi i administratës lokale është i detyruar të publikojë raportin mbi gjendjen e rregullimit hapësinor në faqen e saj të internetit brenda pesë ditëve nga data e publikimit në "Fletën Zyrtare të Malit të Zi".

Neni 38, paragrafi 1, pika 2 e Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale përcakton që Kuvendi miraton rregullore dhe akte të tjera të përgjithshme.

Neni 53, paragrafi 1, pika 2 e Statutit të Komunës së Tuzit përcakton që Kuvendi miraton rregullore dhe akte të tjera të përgjithshme.

Meqenëse Raporti mbi gjendjen e rregullimit hapësinor të Komunës së Tuzit për vitin 2025 paraqet gjendjen e rregullimit hapësinor në territorin e Komunës së Tuzit, ai i propozohet Kuvendit për miratim.

**OPŠTINA TUZI
SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM**

**IZVJEŠTAJ
O STANJU UREĐENJA PROSTORA
OPŠTINE TUZI
ZA 2025. GODINU**

Tuzi, mart 2026. godine

I UVOD

Pravni osnov za podnošenje Izvještaja o stanju uređenja prostora sadržan je u članu 9 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", br. 019/25 od 04.03.2025, 028/25 od 19.03.2025, 049/25 od 20.05.2025) kojim je propisano da organ državne uprave nadležan za prostorno planiranje i urbanizam odnosno organ lokalne uprave nadležan za uređenje prostora dužan je da Vladi Crne Gore odnosno skupštini jedinice lokalne samouprave podnese izvještaj o stanju uređenja prostora, kojom je propisana obaveza nadležnog organa lokalne uprave da sačini Izvještaj o stanju uređenja prostora i dostavi ga Skupštini na usvajanje.

Izvještaj se podnosi za period od jedne godine i sadrži, naročito: analizu sprovođenja planskih dokumenata; ocjenu sprovedenih mjera i njihov uticaj na održivo korišćenje prostora; podatke o izgrađenim objektima, uključujući i podatke o objektima izgrađenim suprotno zakonu; podatke o izdatim građevinskim dozvolama; podatke o uslovima za lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom; analizu stanja građevinskog zemljišta; sprovođenje urbane komasacije, kao i druge podatke od značaja za planiranje prostora.

1. Sadržina izvještaja

Izvještaj o stanju uređenja prostora se izrađuje u skladu sa smjernicama definisanim Uputstvom o bližoj sadržini izvještaja o stanju uređenja prostora.

Izvještaj o stanju uređenja prostora daje pregled ključnih aspekata prostornog uređenja u opštini tokom protekle godine, pružajući detaljnu analizu važećih prostornih planova postojećih izazova i postignutih rezultata. Cilj izvještaja je da ponudi relevantne informacije i smjernice za poboljšanje prostornog planiranja na lokalnom nivou, u skladu sa dugoročnim ciljevima održivog razvoja.

Kako je izrada Izvještaja o stanju uređenja prostora u nadležnosti je Sekretarijata za urbanizam ali obzirom da je upravljanje i korišćenje prostora kompleksno pitanje svoje podatke o realizovanim aktivnostima za Izvještaj su dostavili i drugi organi lokalne uprave i to: Služba predsjednika opštine, Sekretarijat za imovinu, Sekretarijata za razvoj i projekte i Sekretarijat za finansije.

2. Realizacija obaveza i aktivnosti po osnovu Izvještaja za prethodnu godinu

Na osnovu Programa uređenja prostora Opštine Tuzi za 2025. godinu i budžeta Opštine Tuzi, te u skladu sa istim su tekle aktivnosti u ovom izvještajnom periodu.

Izvještaj o stanju uređenja prostora Opštine Tuzi za 2025. jgodinu, shodno predlogu mjera iz izvještaja od prethodne godine, kao i shodno Programu uređenja prostora i budžeta Opštine Tuzi za ovu godinu, kao prioritetni zadatak je prepoznao aktivnosti na izradi tehničke dokumentacije, prema smjernicama iz PUP-a.

PUP-om Glavnog grada, odnosno Generalnim urbanističkim rješenjem Tuzi je istaknut značaj definisanja namjene prostornih jedinica kao i značaj glavne saobraćajne infrastrukture sa akcentom na režim planiranja detaljnih urbanističkih planova.

GUR Tuzi je osnovni razvojni dokument Opštine Tuzi kojim su date smjernice i mjere za realizaciju plana: smjernice etapnog razvoja, smjernice za prostornu organizaciju i izradu detaljnih urbanističkih planova (DUP), urbanističkih projekata (UP) i lokalnih studija lokacije (LSL), smjernice za izgradnju na područjima za koja se ne predviđa donošenje detaljnog urbanističkog plana, urbanističkog projekta ili lokalne studije lokacije i definisane smjernice za gradnju na

područjima za koja se ne predviđa izrada planova detaljne razrade.

Pri tome GUR Tuzi daje usmjerenja za ravnomjerniji teritorijalni razvoj, racionalnu organizaciju, rezervaciju i zaštitu prostora, unapređenje kvaliteta življenja, povećanje dostupnosti disperzne mreže naselja, ravnomjerniji socioekonomski razvoj, a posebno razvoj ruralnog područja i o bezbjedenje uslova za uređenje i izgradnju prostora i naselja.

Prema programu uređenja prostora Opštine Tuzi za 2025. godinu koji je donešen na sjednici održanoj 03.04.2025. godine, ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 016/25 od 16.04.2025) planirane su aktivnosti u tekućoj godini.

Navedenim Programom su planirane investicije koje obuhvataju izradu i pripremu tehničke dokumentacije, kao i kapitalne izdatke u oblasti saobraćajne, komunalne i druge infrastrukture.

U izvještajnom periodu realizacija planiranih aktivnosti nije završena do kraja. Imajući u vidu obim planiranih investicija kao i činjenicu da su pojedini projekti višegodišnjeg karaktera koji se finansiraju iz kapitalnog budžeta, u nastavku se prikazuje pregled realizovanih aktivnosti dostavljenih od strane organa lokalne uprave.

2.1.Pregled realizovane i ugovorene aktivnosti Službe predsjednika opštine

Planirane aktivnosti i projekti lokalne samouprave uglavnom se realizuju putem Službe za javne nabavke, dok se dio projekta sprovodi direktno preko nadležnih organa.

U pogledu koji slijedi daje se pregled realizovanih i ugovorenih usluga i radova koje je sprovela Služba za javne nabavke u izvještajnom periodu uključujući proceduru javnih nabavki, kontrolu i praćenje tendera te zaključivanje ugovora, u skladu sa važećim zakonskim propisima.

USLUGE

Izrada projektne dokumentacije – Finansiranje iz Budžeta Opštine Tuzi

- Izrada projektne dokumentacije za potrebe izgradnje novog objekta (zgrade) Opštine Tuzi – 36.058,00 EUR (u toku),
- Revizija projektne dokumentacije za potrebe izgradnje novog objekta (zgrade) Opštine Tuzi – 5.324,00 EUR (u toku),
- Izrada projektne dokumentacije za balon halu kod škole u Dinoši – 18.392,00 EUR (u toku)
- Revizija projektne dokumentacije za balon halu kod škole u Dinoši – 3.200,00 EUR (u toku)
- Izrada projektne dokumentacije za potrebe izgradnje mosta na rijeci Cijevni u Dinoši – 37.508,79 EUR (završeno)
- Revizija projektne dokumentacije za potrebe izgradnje mosta na rijeci Cijevni u Dinoši – 4.779,50 EUR (završeno)
- Izrada GP vodovodne infrastrukture u ruralnim područjima Pikalj - Prifte - Lovka 15.000,00 EUR (završeno)
- Revizija GP vodovodne infrastrukture u ruralnim područjima Pikalj – Prifte - Lovka 5.000,00 EUR (završeno)
- Izrada GP vodovodne mreže za naselja područjima Arza-Nabom-Traboin 7.260,00 EUR (završeno)
- Izrada glavnog projekta saobraćajnice Dinoša–Milješ–Tuzi – 49.050,00 EUR (u toku)
- Revizija glavnog projekta saobraćajnice Dinoša–Milješ–Tuzi – 2.662,00 EUR (u toku)
- Horizontalna i vertikalna signalizacija – 18.999,78 EUR (završeno)

RADOVI

Kapitalni izdaci - Finansiranje iz Budžeta Opštine Tuzi

- Radovi na ograđivanju javne površine – 28.211,15 EUR (završeno)
- Adaptacija objekta u MZ Koći – 47.149,35 EUR (završeno)
- Radovi na uređenju igrališta u Dinoši (ponovljeni postupak) – 65.254,09 EUR (završeno)
- Asfaltiranje lokalnih puteva – 256.568,40 EUR (zaključen ugovor o javnoj nabavci)

- Radovi na postavljanju zaštitne ograde – 150.000,00 EUR (zaključen ugovor o javnoj nabavci)
- Izgradnja mosta u MZ Omerbožovići – 290.000,00 EUR (u toku je procedura javne nabavke)
- Radovi na izgradnji lokalnog objekta od opšteg interesa – vodovodna infrastruktura u ruralnim područjima Pikalj - Prifte – Lovka – 145.456,83 EUR (u toku)

RADOVI

- Kapitalni izdaci - Finansiranje preko Ministarstva javnih radova
- Adaptacija lokalne infrastrukture – 482.959,04 EUR (završeno)
- Uređenje i asfaltiranje šetališta u Vranju (ponovljeni postupak) – 244.952,40 EUR (završeno)

2.2. Pregled realizovane aktivnosti Sekretarijata za imovinu

Sekretarijat za imovinu je tokom 2025. godine izradio predloge Odluka koje su donijete u Skupštini Opštine Tuzi i to:

- Odluku o utvrđivanju javnog interesa za potpunu eksproprijaciju nepokretnosti u KO Tuzi i KO Diniša, za potrebe izgradnje saobraćajnice Tuzi – Dinoša od skretanja sa Bulevara Tuzi Podgorica poslije mosta do lokalnog puta Dinoša – Konik u zahvatu PUP-a Glavnog grada Podgorice („Službeni list Crna Gora – opštinski propisi“ broj 034/25), ukupna vrijednost parcela nad kojima je utvrđen javni interes je 318.833,80 eura, izvor finansiranja Budžet opštine Tuzi,
- Odluku o utvrđivanju javnog interesa za potpunu eksproprijaciju nepokretnosti u KO Tuzi za potrebe rekonstrukcije Ržaničkog mosta na rijeci Cijeni, na trasi regionalnog puta Podgorica Tuzi („Službeni list Crna Gora – opštinski propisi“ broj 034/25), postupak procjene vrijednosti parcela je u toku i sprovodi ga Uprava za nekretnine, finansirat će se iz Budžeta opštine Tuzi.

2.3. Pregled realizovane aktivnosti Sekretarijata za razvoj i projekte

Sekretarijat za razvoj i projekte u izvještajnom periodu je realizovao projekat uređenja dječijeg eko parka ukupne vrijednosti 166.722,42 €. Sredstva u iznosu od 50.000,00 € obezbijeđena su iz Eko fond, dok je ostatak finansiran iz budžeta opštine Tuzi.

2.4. Pregled realizovane aktivnosti Sekretarijata finansije

Sekretarijat za finansije vrši poslove uprave koji se između ostalog odnose na praćenje i sprovođenje zakona i propisa donesenih na osnovu zakona u oblasti: finansiranja lokalne samouprave, budžeta, zarada u javnom sektoru, lokalnih javnih prihoda, poreske administracije i drugih propisa koji su vezani za ostvarivanje funkcija organa; izjašnjavanje na predloge i nacрте zakona i drugih propisa iz ove oblasti, te isti vodi upravni postupak za utvrđivanje, naplatu i kontrolu lokalnih javnih prihoda, uključujući informacije o prihodima od poreza na nepokretnost, naknada, komunalnih taksi.

U izvještajnom periodu Sekretarijat je dostavio relevantne podatke iz svoje nadležnosti, koji su korišćeni za izradu ovog Izvještaja.

Podaci o porezima na nepokretnost za period od 01.01.2025. do 31.12.2025. godine su sljedeći:

Porez na nepokretnosti – objekti (fizička lica)

Iznos zaduženja 511.866,16 €, naplaćeno 163.373,12€

Porez na nepokretnost – objekti i zemljište (pravna lica)

Iznos zaduženja 417.662,63 €, naplaćeno 101.839,84€

Porez na nepokretnosti – objekti (fizička lica) = 163.373,12€ (odnosi se na rješenja za 2025.) + 97.536,56 € (odnosi se na rješenja za prethodne godine) = 260.909,68 € ukupno

Porez na nepokretnost – objekti i zemljište (pravna lica) = 101.839,84€ (odnosi se na rješenja za 2025.) + 20.865,32 € (odnosi se na rješenja za prethodne godine) = 122.705,16 € ukupno

Napomena: Porez na nepokretnosti za fizička lica u toku 2025. godine, za dugovanja iz prethodnih godina naplaćen je u iznosu od 97.536,56 €, dok je porez na nepokretnosti u toku 2025. godine, za pravna lica za dugovanja iz 2024. godine, naplaćen je u iznosu od 20.865,32 €.

Naknada za korišćenje lokalnih puteva za 2025. godinu

Iznos zaduženja 79.517,96 €, naplaćeno 69.690,00 € na dan 31.12.2025.
Naknada za komunalne takse – ukupan iznos 6.291,74€
Naknada za porez na promet nepokretnosti ukupan iznos 216.612,05 €

2.5. Realizovane aktivnosti Sekretarijata za urbanizam

Odlukom o organizaciji i načinu rada lokalne uprave Opštine Tuzi ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 022/23 od 05.05.2023, 024/23 od 18.05.2023, 029/24 od 06.06.2024, 032/24 od 25.06.2024, 012/25 od 20.03.2025) Sekretarijat za urbanizam, obavlja poslova iz oblasti planiranja i uređenja prostora, kao i poslove iz oblasti zaštite životne sredine i saobraćaja.

U izvještajnom periodu Sekretarijat je u okviru svojih nadležnosti, sprovodio aktivnosti iz oblasti uređenja prostora i urbanizma, saobraćaja i životne sredine, kroz izdavanje urbanističko-tehničkih uslova, rješenja i drugih upravnih akata, u skladu sa važećim propisima i planskom dokumentacijom i izdato je:

- 10 - rješenja o utvrđivanju visine komunalno opremanje građevinskog zemljišta i 3 rješenja kojim se utvrđuje da investitor ne poliježe naknadi obavezi plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta,
- 8 - rješenja kojim se utvrđuje visina naknade za urbanu sanaciju,
- 8 - rješenja o legalizaciji bespravnih objekata i 1 rješenje kojim se obustavlja postupak po zahtjevu stranke,
- 22 - rješenja odobrenja za građenje lokalnih objekata od opšteg interesa i 1 rješenje kojim se obustavlja postupak po zahtjevu stranke,
- 2 - rješenja o određivanju vršioca tehničkog pregleda,
- 3 - rješenja o izdavanju odobrenja za upotrebu lokalnih objekata od opšteg interesa,
- 11- rješenja za slobodan pristup informacijama, 5 rješenja kojim se dozvoljava pristup informacijama, 4 rješenja kojim se odbija zahtjev za slobodan pristup informacijama, 1 rješenje kojim se djelimično odobrava pristup informacijama i 1 rješenje po žalbi kojim se dozvoljava pristup informacijama, a po nalogu Agencije za zaštitu ličnih podataka i slobodan pristup informacijama,
- 24 - rješenja kojim se utvrđuje da nije potrebna izrada elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu,
- 6 - obavještenja u vezi postavljanja usporivača brzine,
- 12 - rješenja o izdavanju saobraćajne saglasnosti na glavni projekat u postupku revizije tehničke dokumentacije,
- 8 - rješenja u vezi izdavanja znaka pristupačnosti, od toga 5 izdatih odobrenja i 3 odbijena zahtjeva,
- 5 - rješenja odobrenja za obavljanje prevoza terete za sopstvene potrebe,
- 6 - rješenja o izdavanju odobrenja za prekop javnih površina,
- 3 - zahtjeva proslijeđeni na nadležnost, 1 Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i drđavne imovine dok su dva zahtjeva proslijeđeni na dalju nadležnost Upravi za saobraćaj.
- 31 - urbanističko – tehnički uslovi,
- 4 - urbanističko – tehnički uslovi za privremene objekte,
- 2 - urbanističko – tehnički uslovi za pomoćne objekte,
- 16 - izvoda iz planske dokumentacije,
- 2 - mišljenja sa aspekta prostorno planske dokumentacije,
- 14 - izdatih uvjerenja (potvrda o statusu postupka legalizacije).
- 24 - rješenja kojim se utvrđuje da nije potrebna izrada elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu
- 12 - rješenja o izdavanju saobraćajne saglasnosti na glavni projekat u postupku revizije tehničke dokumentacije,
- 8 - rješenja u vezi izdavanja znaka pristupačnosti, od toga 5 idatih odobrenja i 3 odbijena zahtjeva,
- 5 - rješenja odobrenja za obavljanje prevoza terete za sopstvene potrebe,
- 6 - ješenja o izdavanju odobrenja za prekop javnih površina,
- 3 - zahtjeva proslijeđeni na nadležnost, 1 Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i drđavne imovine dok su dva zahtjeva proslijeđeni na dalju nadležnost Upravi za saobraćaj.

II ANALIZA SPROVOĐENJA PLANSKIH DOKUMENATA

1. Organizacija, korišćenje i namjena prostora po planskim dokumentima lokalne samouprave

Pod planiranjem prostora podrazumijeva se utvrđivanje namjene i korišćenja prostora donošenjem prostornih i urbanističkih planova kao i praćenje njihovog ostvarivanja.

Prostor Opštine Tuzi, planiran je PUP-om Glavnog grada, po hijerarhiji najvažniji lokalni planski dokument.

Svi ostali lokalni planski dokumenti su planovi nižeg reda (DUP, UP i LSL), izrađuju se u skladu sa smjernicama iz PUP-a i detaljno razrađuju uslove gradnje i uređenja pojedinih zahvata u prostoru naročito u odnosu na njihovu namjenu, položaj, veličinu, opšte smjernice, oblikovanja i način priključivanja na javnu, komunalnu i drugu infrastrukturu te određuju mjere za zaštitu prirodnih i drugih vrijednosti propisanih Zakonom.

Prostorni plan Glavnog Grada Podgorice donešen je 2014. godine („Službeni list Crne Gore – Opštinski propisi“ broj 6/2014), Ugovor br. 01-031/10-3604 od 03.06.2010. godine, a izmjene i dopune istog 2025. godine (Odluka o donošenju izmjena i dopuna prostorno-urbanističkog plana Glavnog grada podgorice ("Službeni list Crne Gore", br. 096/25 od 21.08.2025)).

Osnova za pripremu PUP-a Glavnog grada Podgorica su planski dokumenti i strategije usvojene na državnom, regionalnom i nivou Glavnog grada, kao i na nivou pojedinih sektora te studije rađene za potrebe ovog dokumenta: bazna studija životne sredine, bazna studija zemljišne politike, strategija socioekonomskog razvoja i bazna studija saobraćaja, koje predstavljaju sastavni dio dokumentacije ovog plana.

Ovim planom prvi put se digitalizuju grafičke karte, tako su dobijeni podaci o površini. Termin GUR će se koristiti za plansko stanje. Grafički dio Nacrta PUP-a ima dva atlasa. Atlas 1 sadrži ukupno 31 kartu razmjere 1:50.000, 1:25.000, 1:10.000 i 1:5.000. Atlas 2 sadrži ukupno 13 karata razmjere 1:200.000, 1:50.000, 1:25.000 i 1:10.000.

Od postojeće planske dokumentacije koja je usvojena prije PUP-a Glavnog Grada koji je donošen 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), obuhvata površinu 26.14ha.

- LSL "Tuzi – dio planske zone 19"(„Službeni list Crne Gore – Opštinski propisi“ broj 24/13), obuhvata površinu 19.1ha.

Osnovni zadaci izrade napomenutih LSL-a u Tuzima je da se analizira dosadašnje stanje izgrađenosti i planiranja, ovijeni stepen i kvalitet realizacije i da pokuša da na neizgrađenim prostorima uvedu programski sadržaji vezane za potencijalne investitore, a u skladu sa osnovnim zadatkom-programom za ove zone.

Nakon donošenja PUP-a Glavnog Grada Podgorice, 2014. godine, uspostavljen je režim planiranja prostora unutar granica Generalnog urbanističkog rješenja Tuzi. Od planova koji su usvojeni su:

- Detaljni urbanistički plan "Šipčanička gora 1"(„Službeni list Crne Gore – Opštinski propisi“ broj 27/15) obuhvata površinu 16.45ha

- Detaljni urbanistički plan "Karabuško polje"(„Službeni list Crne Gore – Opštinski propisi“ broj 47/16) obuhvata površinu 155.92h

2. Planska dokumentacija

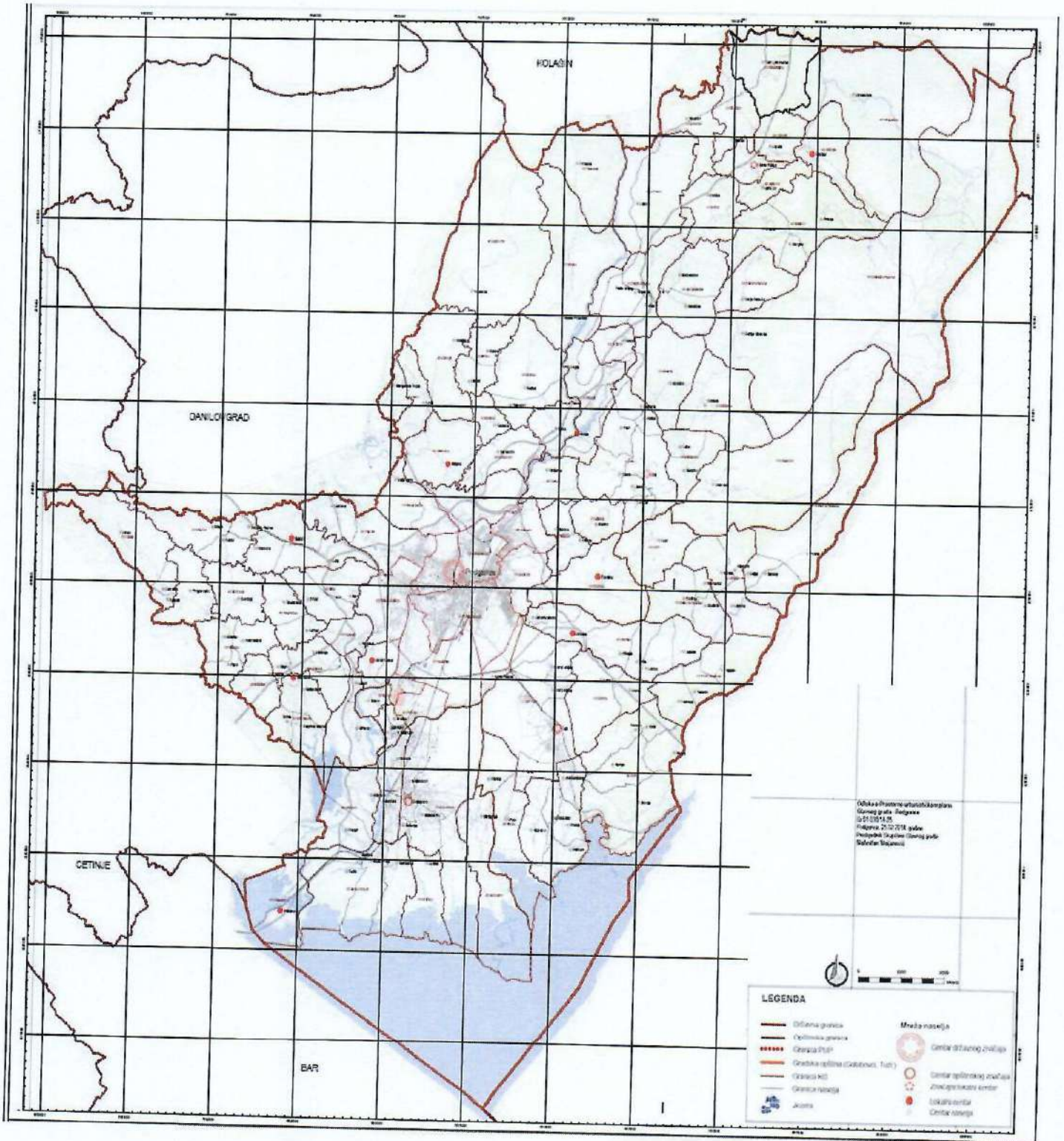
Izrada planske dokumentacije za koju je Odluka o izradi donijeta u prethodnom periodu a koje nijesu realizovane su:

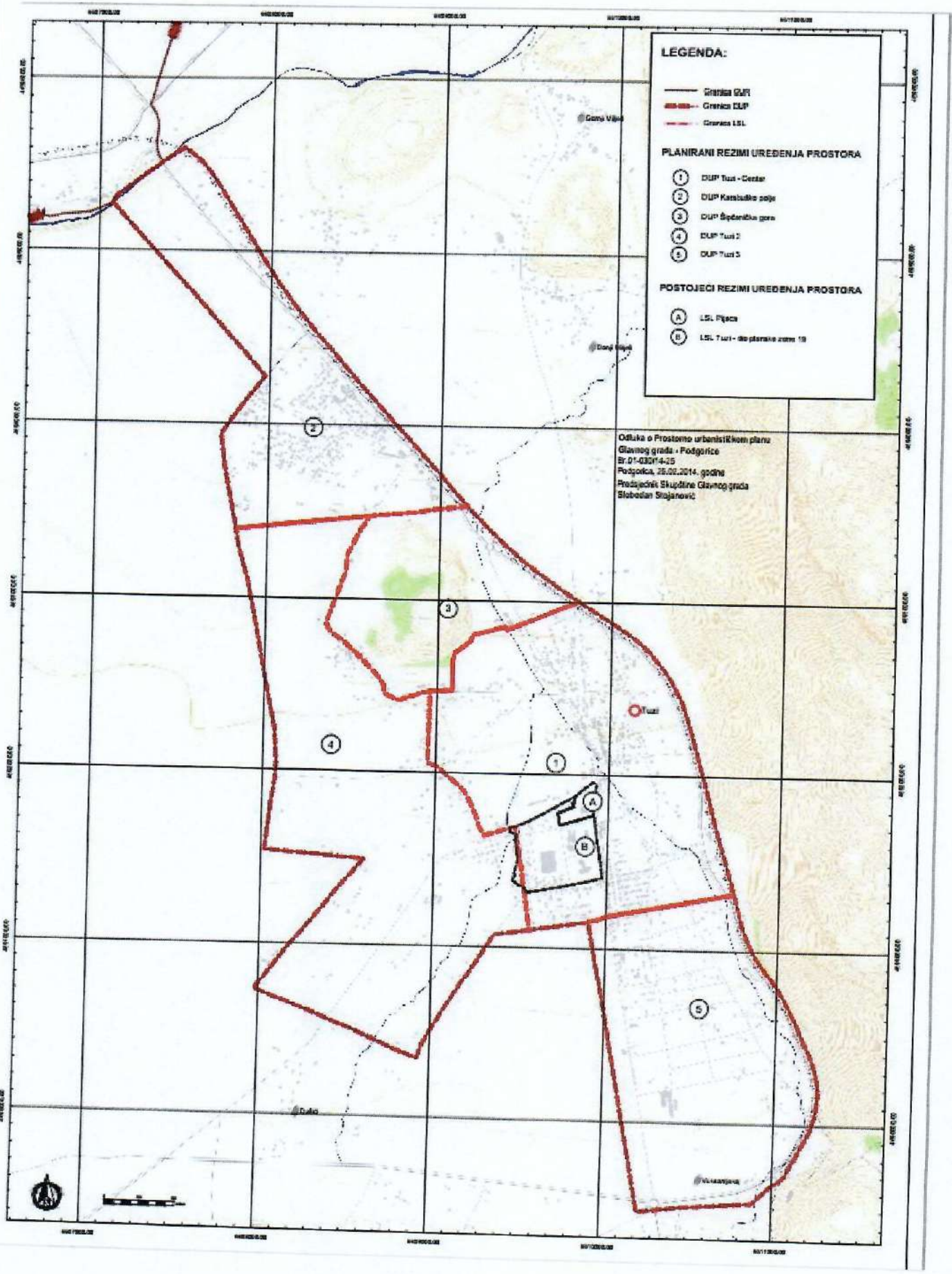
- DUP "Tuzi Centar"
- DUP "Tuzi 2"
- DUP "Tuzi 3"
- DUP "Kuće Rakića"
- DUP "Šipčanička gora"
- LSL "Servisno - skladišna zona uz jugoistočnu obilaznicu"

3. Sintezna karta

Sintezni prikaz granica važećih planskih dokumenata opštine Tuzi, odnosno sintezna karta, nalazi se u prilogu:

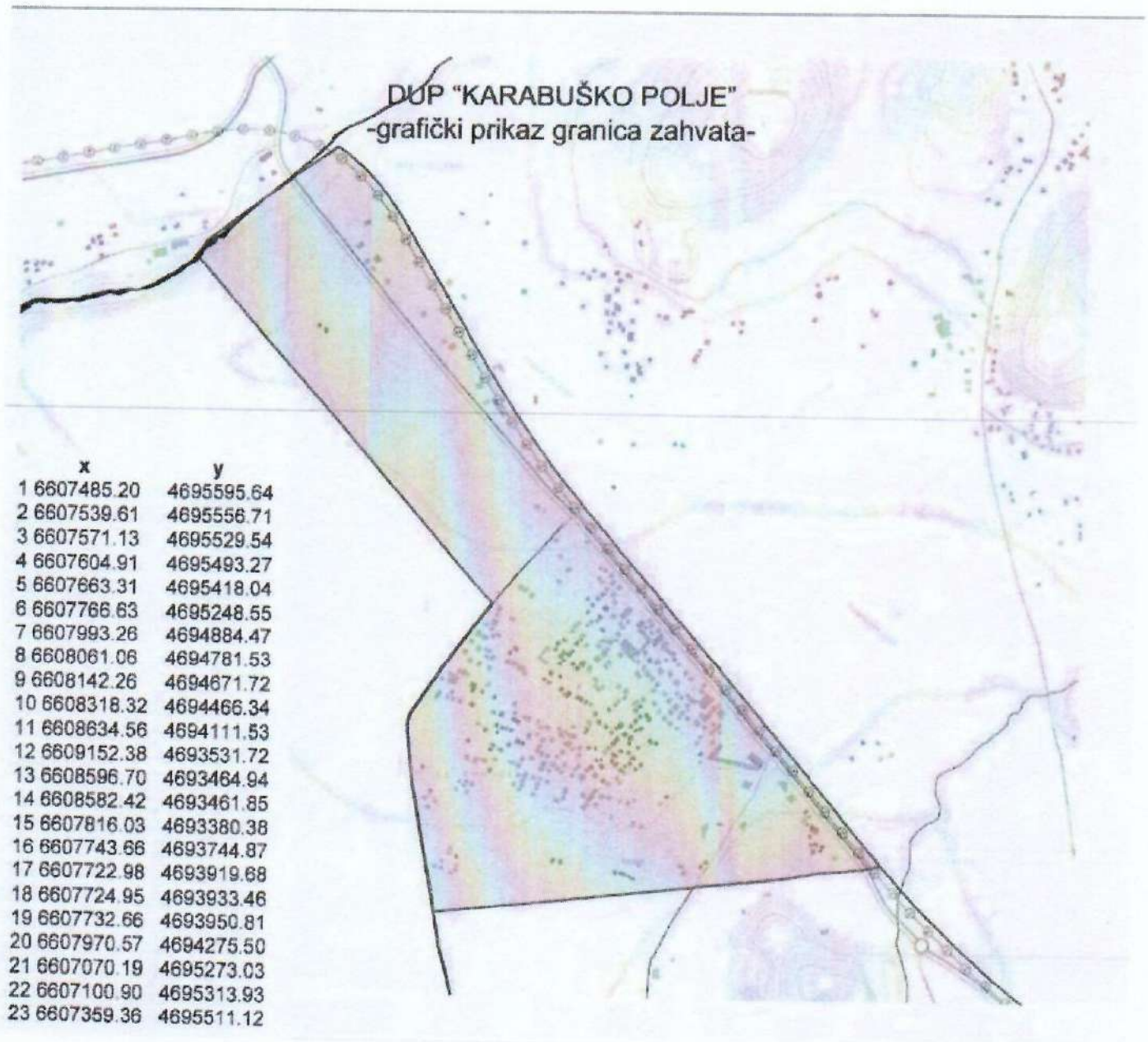
- granice Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada Podgorice,
- granice Generalnog urbanističkog rješenja Tuzi
- granice Detaljnog urbanističkog plana „Karabuško Polje”,
- granice Detaljnog urbanističkog plana „Šipčanička gora 1“,
- granice Lokalne studije lokacije „Pijaca “katastarska parcela 2315/4 u Tuzima,
- granice Lokalne studije lokacije „Tuzi - dio planske zone 19“,
- granice Detaljnog urbanističkog plana „Tuzi centar“,
- granice Detaljnog urbanističkog plana „Tuzi 2“,
- granice Detaljnog urbanističkog plana „Tuzi 3“,
- granice Detaljnog urbanističkog plana „Kuće Rakića“,
- granice Lokalne studije lokacije „Servisno skladišna zona uz jugoistočnu obilaznicu“,

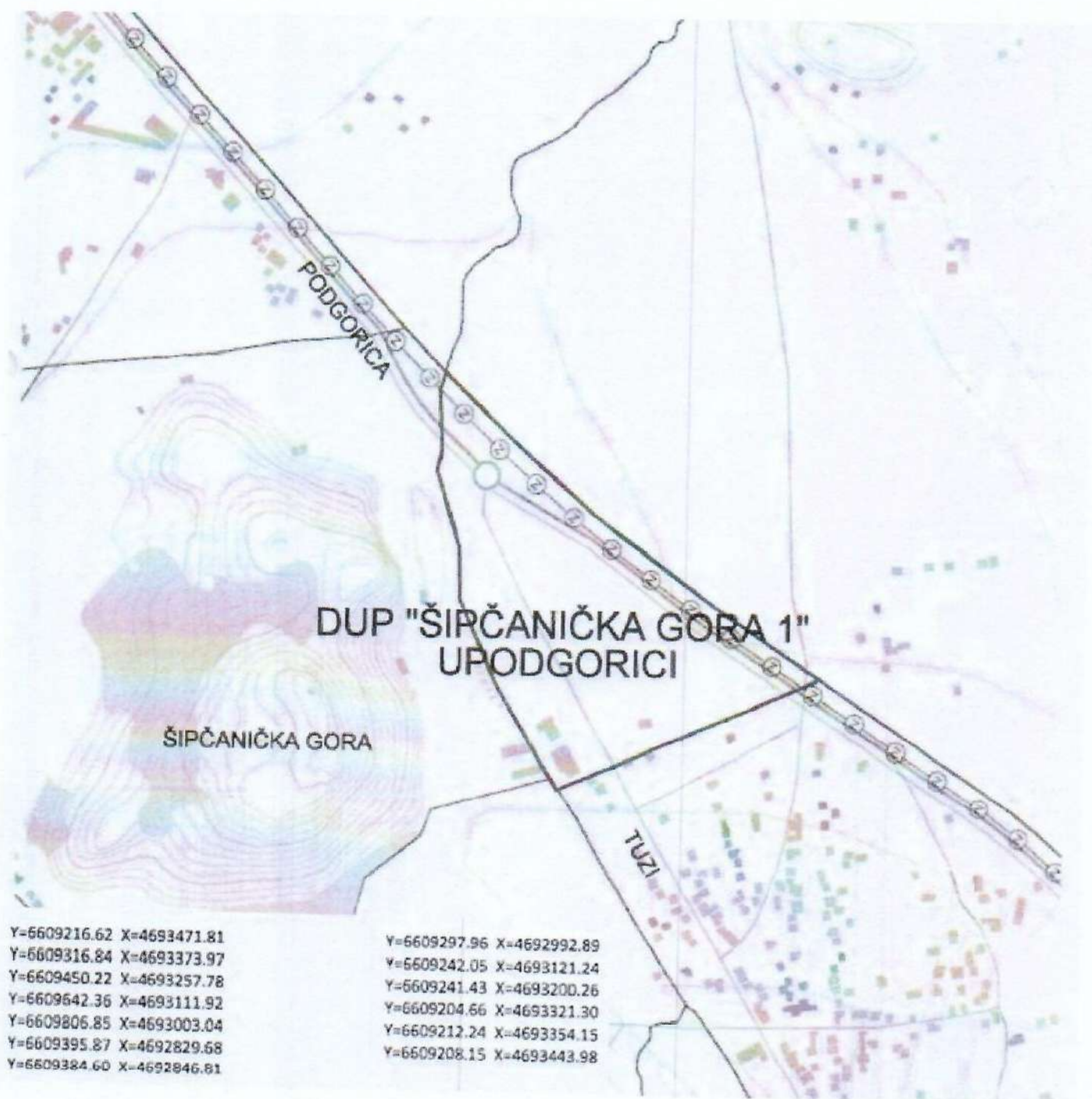


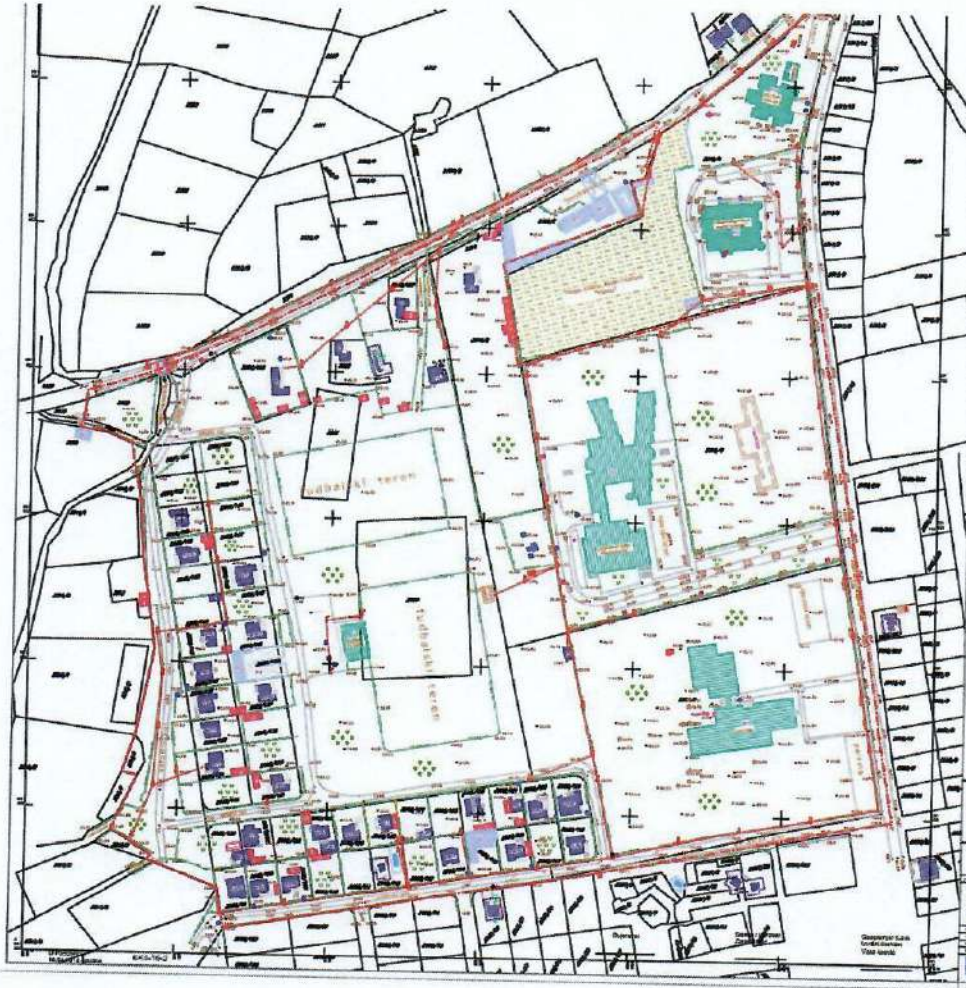


DUP "KARABUŠKO POLJE"
-grafički prikaz granica zahvata-

x	y
1 6607485.20	4695595.64
2 6607539.61	4695556.71
3 6607571.13	4695529.54
4 6607604.91	4695493.27
5 6607663.31	4695418.04
6 6607766.63	4695248.55
7 6607993.28	4694884.47
8 6608061.06	4694781.53
9 6608142.26	4694671.72
10 6608318.32	4694466.34
11 6608634.56	4694111.53
12 6609152.38	4693531.72
13 6608596.70	4693464.94
14 6608582.42	4693461.85
15 6607816.03	4693380.38
16 6607743.66	4693744.87
17 6607722.98	4693919.68
18 6607724.95	4693933.46
19 6607732.66	4693950.81
20 6607970.57	4694275.50
21 6607070.19	4695273.03
22 6607100.90	4695313.93
23 6607359.36	4695511.12







koordinatne granice zahvata

1	6609809 40 4891874 58	20	6609460 48 4891503 79
2	6609783 82 4891887 01	21	6609471 80 4891449 33
3	6609776 03 4891851 93	22	6609493 35 4891424 41
4	6609745 05 4891834 81	23	6609473 48 4891421 53
5	6609997 75 4891802 35	24	6609456 84 4891383 98
6	6609844 02 4891781 80	25	6609483 06 4891367 04
7	6609808 94 4891761 86	26	6609450 06 4891363 86
8	6609558 33 4891733 33	27	6609627 86 4891345 80
9	6609541 01 4891723 35	28	6609530 27 4891317 79
10	6609608 23 4891710 50	29	6609686 49 4891345 14
11	6609470 88 4891682 21	30	6609703 78 4891335 59
12	6609436 43 4891684 76	31	6609973 38 4891397 80
13	6609494 23 4891684 06	32	6609916 39 4891763 09
14	6609431 32 4891659 17	33	6609721 20 4891705 09
15	6609447 26 4891658 65	34	6609709 91 4891778 45
16	6609420 18 4891653 08	35	6609798 90 4891611 03
17	6609458 14 4891645 91	36	6609762 48 4891632 48
18	6609472 49 4891610 80	37	6609804 77 4891633 84
19	6609474 90 4891572 16	38	6609802 51 4891643 85
		39	6609808 72 4891633 24

- Granica zahvata (površina 23,2 ha)
- Granica katastarskih parcela
- Osnovni katastarski parceli
- Ceste

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE
TUZI - dio planske zone 1b, Podgorica
- PREDLOG PLANA -

GEODETSKA PODLOGA Br.1/09

Agencija za razvoj i gradnju Podgorica

01



Y	X	Y	X	Y	X
6609448 71	4692771 89	6610483 09	4691272 93	6609257 17	4691600 53
6609481 61	4692779 10	6610508 78	4691160 27	6609231 60	4691764 74
6609526 25	4692800 52	6609930 18	4691184 20	6609197 44	4691832 98
6609763 94	4692019 37	6609809 89	4691168 40	6609171 90	4691804 51
6609784 59	4692028 58	6609896 02	4691153 96	6609121 33	4691935 74
6609787 71	4692076 36	6609858 53	4691102 60	6609053 87	4691901 03
6609774 58	4692000 22	6609921 13	4691348 03	6609003 73	4692030 85
6610051 59	4692834 08	6609480 49	4691363 78	6608997 61	4692034 66
6610082 48	4692813 76	6609482 22	4691365 25	6608961 49	4692046 10
6610112 34	4692793 79	6609456 90	4691383 65	6608950 30	4692063 40
6610147 96	4692764 10	6609457 83	4691388 18	6608950 76	4692485 11
6610181 30	4692736 43	6609472 44	4691421 78	6608989 14	4692473 90
6610193 15	4692725 32	6609463 59	4691428 38	6608983 39	4692633 24
6610224 98	4692694 25	6609479 72	4691478 32	6608998 57	4692687 88
6610292 54	4692514 56	6609484 10	4691506 26	6609185 48	4692756 89
6610341 51	4692543 43	6609474 72	4691572 42	6609200 53	4692795 37
6610371 47	4692490 44	6609470 89	4691628 25	6609364 60	4692846 81
6610394 73	4692438 45	6609473 27	4691639 32	6609395 87	4692829 88
6610415 44	4692358 64	6609472 29	4691645 29	6609437 81	4692760 98
6610431 57	4692353 76	6609447 75	4691656 71	6609448 71	4692771 96
6610564 91	4691965 26	6609431 50	4691959 23	6609468 85	4692783 09
6610581 79	4691949 76	6609434 40	4691964 04	6609478 54	4692788 09
6610735 77	4691326 12	6609436 33	4691883 70		
6610594 41	4691299 53	6609287 47	4691838 98		

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN
TUŽI - CENTAR

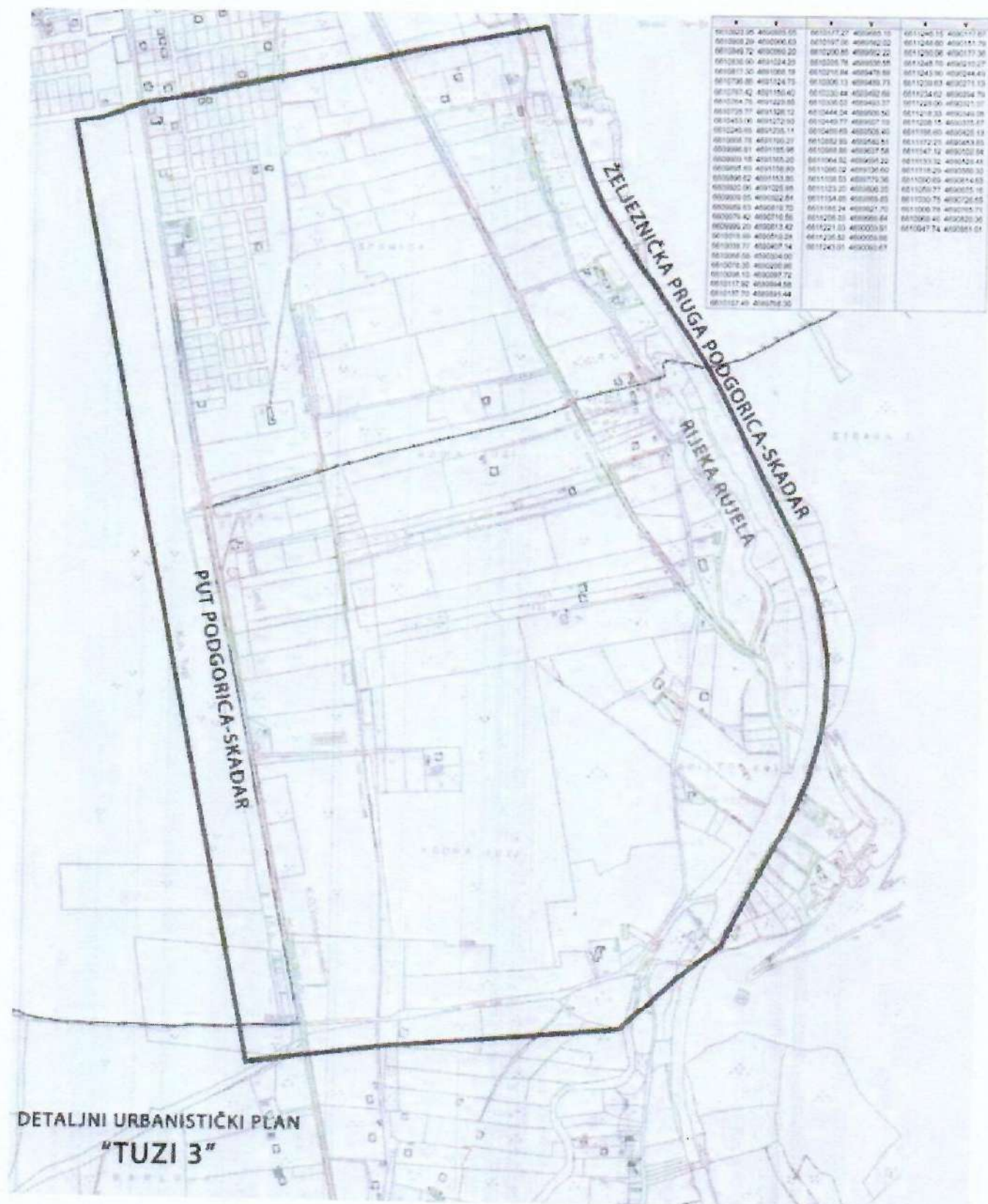
DUP "Karabuško polje" →

DUP "Šipčanička gora"

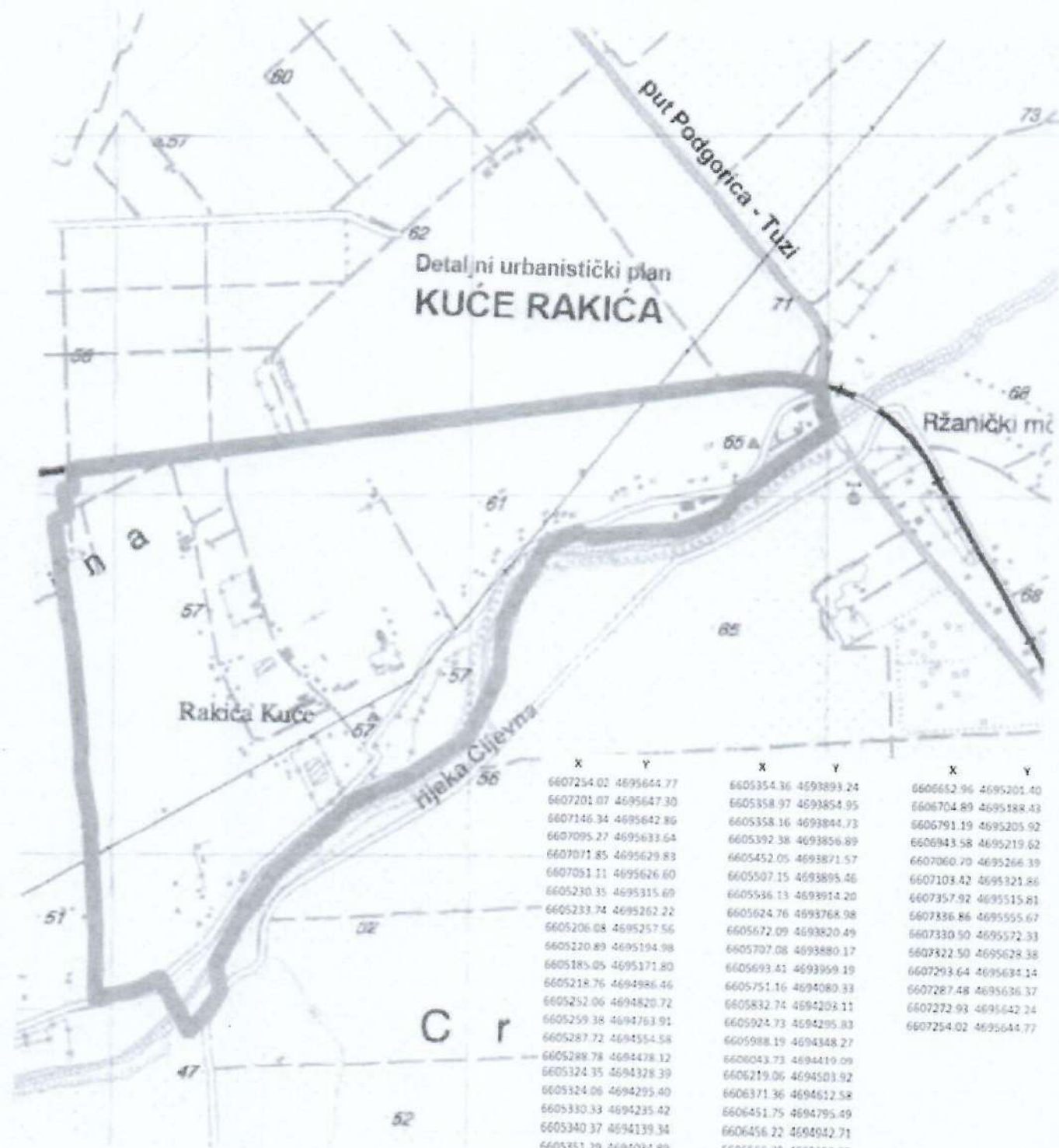
DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "TUZI 2"

X	Y	X	Y	X	Y
660955.53	4691102.69	660957.80	4692461.72	660952.44	4692661.07
660952.13	4691148.00	660959.08	4692465.83	660952.01	4692672.28
660948.49	4691263.78	660952.79	4692499.77	660952.66	4692671.06
660948.22	4691308.25	660952.49	4692457.52	660952.21	4692680.39
660946.80	4691383.65	660957.04	4692453.75	660958.51	4692683.90
660947.37	4691421.81	660956.54	4692447.24	660951.09	4692688.03
660946.56	4691425.38	660954.99	4692446.32	660951.97	4692693.91
660942.72	4691478.32	660952.67	4692432.11	660952.51	4692700.60
660944.17	4691506.26	660952.98	4692435.51	660949.71	4692719.61
660947.72	4691572.42	660957.57	4692407.74	660949.27	4692742.73
660947.89	4691628.25	660972.06	4692407.25	660940.63	4692769.53
660947.23	4691689.32	660970.40	4692411.78	660939.79	4692779.50
660947.05	4691645.56	660976.09	4692415.42	660938.11	4692787.04
660944.45	4691658.97	660974.18	4692422.74	660938.12	4692793.41
660941.56	4691659.23	660973.66	4692431.28	660937.92	4692811.67
660943.40	4691684.04	660970.68	4692435.51	660936.80	4692831.83
660943.43	4691682.52	660971.93	4692445.40	660935.34	4692848.80
660928.47	4691638.99	660970.54	4692480.21	660934.71	4692859.88
660927.17	4691680.53	660969.08	4692506.36	660939.87	4692969.15
660921.60	4691704.74	660967.14	4692522.87	660939.07	4692999.27
660927.90	4691884.51	660964.99	4692517.72	660940.36	4693004.16
660919.22	4691941.45	660964.97	4692561.72	660940.20	4693011.87
660952.55	4691999.49	660925.92	4692588.08	660940.98	4693014.08
660923.96	4692020.68	660954.12	4692621.91	660941.13	4693029.66
660957.91	4692034.65	660951.70	4692624.51	660949.85	4693050.87
660961.40	4692046.10	660966.18	4692644.43	660942.58	4693069.38
660950.30	4692055.60	660955.15	4692655.24	660942.74	4693076.28
660957.05	4692405.18	660954.89	4692665.63	660954.07	4693133.17
660951.69	4692462.77	660955.97	4692677.06	660959.80	4693147.79

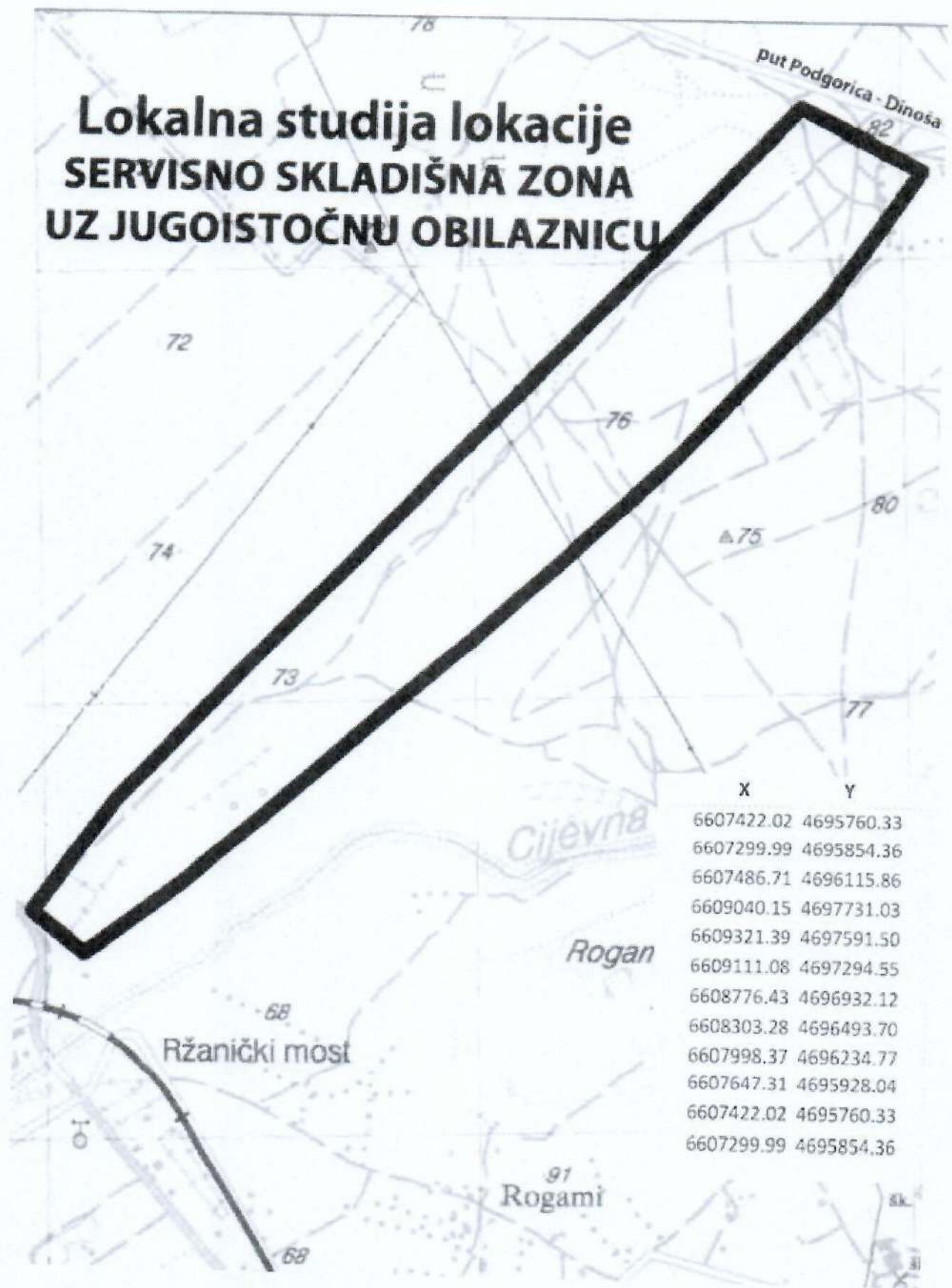
put Mataguži-Tuzi



88120235	40000505	88121727	40000510	88124015	40001707
88120282	40000603	88121970	40000610	88124050	40001750
88120492	40000920	88122005	40000922	88124056	40001756
88120530	40001024	88122028	40001026	88124070	40001810
88120570	40001060	88122054	40001066	88124106	40001846
88120608	40001124	88122080	40001130	88124142	40001882
88120646	40001180	88122106	40001192	88124178	40001918
88120684	40001240	88122132	40001246	88124214	40001954
88120722	40001300	88122158	40001306	88124250	40001990
88120760	40001360	88122184	40001366	88124286	40002026
88120798	40001420	88122210	40001426	88124322	40002062
88120836	40001480	88122236	40001486	88124358	40002098
88120874	40001540	88122262	40001546	88124394	40002134
88120912	40001600	88122288	40001606	88124430	40002170
88120950	40001660	88122314	40001666	88124466	40002206
88120988	40001720	88122340	40001726	88124502	40002242
88121026	40001780	88122366	40001786	88124538	40002278
88121064	40001840	88122392	40001846	88124574	40002314
88121102	40001900	88122418	40001906	88124610	40002350
88121140	40001960	88122444	40001966	88124646	40002386
88121178	40002020	88122470	40002026	88124682	40002422
88121216	40002080	88122496	40002086	88124718	40002458
88121254	40002140	88122522	40002146	88124754	40002494
88121292	40002200	88122548	40002206	88124790	40002530
88121330	40002260	88122574	40002266	88124826	40002566
88121368	40002320	88122600	40002326	88124862	40002602
88121406	40002380	88122626	40002386	88124898	40002638
88121444	40002440	88122652	40002446	88124934	40002674
88121482	40002500	88122678	40002506	88124970	40002710
88121520	40002560	88122704	40002566	88125006	40002746
88121558	40002620	88122730	40002626	88125042	40002782
88121596	40002680	88122756	40002686	88125078	40002818
88121634	40002740	88122782	40002746	88125114	40002854
88121672	40002800	88122808	40002806	88125150	40002890
88121710	40002860	88122834	40002866	88125186	40002926
88121748	40002920	88122860	40002926	88125222	40002962
88121786	40002980	88122886	40002986	88125258	40002998
88121824	40003040	88122912	40003046	88125294	40003034
88121862	40003100	88122938	40003106	88125330	40003070
88121900	40003160	88122964	40003166	88125366	40003106
88121938	40003220	88122990	40003226	88125402	40003142
88121976	40003280	88123016	40003286	88125438	40003178
88122014	40003340	88123042	40003346	88125474	40003214
88122052	40003400	88123068	40003406	88125510	40003250
88122090	40003460	88123094	40003466	88125546	40003286
88122128	40003520	88123120	40003526	88125582	40003322
88122166	40003580	88123146	40003586	88125618	40003358
88122204	40003640	88123172	40003646	88125654	40003394
88122242	40003700	88123198	40003706	88125690	40003430
88122280	40003760	88123224	40003766	88125726	40003466
88122318	40003820	88123250	40003826	88125762	40003502
88122356	40003880	88123276	40003886	88125798	40003538
88122394	40003940	88123302	40003946	88125834	40003574
88122432	40004000	88123328	40004006	88125870	40003610
88122470	40004060	88123354	40004066	88125906	40003646
88122508	40004120	88123380	40004126	88125942	40003682
88122546	40004180	88123406	40004186	88125978	40003718
88122584	40004240	88123432	40004246	88126014	40003754
88122622	40004300	88123458	40004306	88126050	40003790
88122660	40004360	88123484	40004366	88126086	40003826
88122698	40004420	88123510	40004426	88126122	40003862
88122736	40004480	88123536	40004486	88126158	40003898
88122774	40004540	88123562	40004546	88126194	40003934
88122812	40004600	88123588	40004606	88126230	40003970
88122850	40004660	88123614	40004666	88126266	40003996
88122888	40004720	88123640	40004726	88126302	40004032
88122926	40004780	88123666	40004786	88126338	40004068
88122964	40004840	88123692	40004846	88126374	40004104
88123002	40004900	88123718	40004906	88126410	40004140
88123040	40004960	88123744	40004966	88126446	40004176
88123078	40005020	88123770	40005026	88126482	40004212
88123116	40005080	88123796	40005086	88126518	40004248
88123154	40005140	88123822	40005146	88126554	40004284
88123192	40005200	88123848	40005206	88126590	40004320
88123230	40005260	88123874	40005266	88126626	40004356
88123268	40005320	88123900	40005326	88126662	40004392
88123306	40005380	88123926	40005386	88126698	40004428
88123344	40005440	88123952	40005446	88126734	40004464
88123382	40005500	88123978	40005506	88126770	40004500
88123420	40005560	88124004	40005566	88126806	40004536
88123458	40005620	88124030	40005626	88126842	40004572
88123496	40005680	88124056	40005686	88126878	40004608
88123534	40005740	88124082	40005746	88126914	40004644
88123572	40005800	88124108	40005806	88126950	40004680
88123610	40005860	88124134	40005866	88126986	40004716
88123648	40005920	88124160	40005926	88127022	40004752
88123686	40005980	88124186	40005986	88127058	40004788
88123724	40006040	88124212	40006046	88127094	40004824
88123762	40006100	88124238	40006106	88127130	40004860
88123800	40006160	88124264	40006166	88127166	40004896
88123838	40006220	88124290	40006226	88127202	40004932
88123876	40006280	88124316	40006286	88127238	40004968
88123914	40006340	88124342	40006346	88127274	40005004
88123952	40006400	88124368	40006406	88127310	40005040
88123990	40006460	88124394	40006466	88127346	40005076
88124028	40006520	88124420	40006526	88127382	40005112
88124066	40006580	88124446	40006586	88127418	40005148
88124104	40006640	88124472	40006646	88127454	40005184
88124142	40006700	88124498	40006706	88127490	40005220
88124180	40006760	88124524	40006766	88127526	40005256
88124218	40006820	88124550	40006826	88127562	40005292
88124256	40006880	88124576	40006886	88127598	40005328
88124294	40006940	88124602	40006946	88127634	40005364
88124332	40007000	88124628	40007006	88127670	40005400
88124370	40007060	88124654	40007066	88127706	40005436
88124408	40007120	88124680	40007126	88127742	40005472
88124446	40007180	88124706	40007186	88127778	40005508
88124484	40007240	88124732	40007246	88127814	40005544
88124522	40007300	88124758	40007306	88127850	40005580
88124560	40007360	88124784	40007366	88127886	40005616
88124598	40007420	88124810	40007426	88127922	40005652
88124636	40007480	88124836	40007486	88127958	40005688
88124674	40007540	88124862	40007546	88128000	40005724
88124712	40007600	88124888	40007606	88128036	40005760
88124750	40007660	88124914	40007666	88128072	40005796
88124788	40007720	88124940	40007726	88128108	40005832
88124826	40007780	88124966	40007786	88128144	40005868
88124864	40007840	88124992	40007846	88128180	40005904
88124902	40007900	88125018	40007906	88128216	40005940
88124940	40007960	88125044	40007966	88128252	40005976
88124978	40008020	88125070	40008026	88128288	40006012
88125016	40008080	88125096	40008086	88128324	40006048
88125054	40008140	88125122	40008146	88128360	40006084
88125092	40008200	88125148	40008206	88128396	40006120
88125130	40008260	88125174	40008266	88128432	40006156
88125168	40008320	88125200	40008326	88128468	40006192
88125206	40008380	88125226	40008386	88128504	40006228
88125244	40008440	88125252	40008446	88128540	40006264
88125282	40008500	88125278	40008506	88128576	40006300
88125320	40008560	88125304	40008566	88128612	40006336
88125358	40008620	88125330	40008626	88128648	40006372
88125396	40008680	88125356	40008686	88128684	40006408
88125434	40008740	88125382	40008746	88128720	40006444
88125472	40008800	88125408	40008806	88128756	40006480
88125510	40008860	88125434	40008866	88128792	40006516
88125548	40008920	88125460	40008926	88128828	40006552
88125586	40008980	88125486	40008986	88128864	40006588
88125624	40009040	88125512	40009046	88128900	40006624
88125662	40009100	88125538	40009106	88128936	40006660
88125700	40009160	88125564	40009166	88128972	40006696
88125738	40009220	88125590	40009226	88129008	40006732
88125776	40009280	88125616	40009286	88129044	40006768
88125814	40009340	88125642	40009346	88129080	40006804
88125852	40009400	88125668	40009406	88129116	40006840
88125890	40009460	88125694	40009466	88129152	40006876
88125928	40009520	88125720	40009526	88129188	40006912
88125966	40009580	88125746	40009586	88129224	40006948
88126004	40009640	88125772			



Lokalna studija lokacije SERVISNO SKLADIŠNA ZONA UZ JUGOISTOČNU OBILAZNICU



4. Osnov korišćenja zemljišta

Kao što je to istaknuto u izvještajima iz ranijih godina, Zakonom o državnoj imovini („SL.list CG“ br.21/09 i 40/11) je uređeno korišćenje, upravljanje i raspolaganje stvarima i drugim dobrima koja pripadaju Crnoj Gori ili lokalnoj samoupravi.

Zemljište koje pripada opštini, a koje se nalazi van zahvata Generalnog urbanističkog plana Tuzi (sadašnjeg GUR-a), detaljnog urbanističkog plana, urbanističkih projekata i lokalnih studija lokacija, se nalazi u vlasništvu države.

5. Poljoprivredne površine, šumske površine, vodne površine, ostale prirodne površine, površine infrastrukture, površine za specijalne namjene, koncesiona područja, eksploataciona polja i dr. – pregled

Teritorija opštine Tuzi trenutno prema podacima Uprave za nekretnine se prostire na 11 katastarske opštine (KO Tuzi, KO Vuksanljekići, KO Vranj, KO Gruda, KO Hoti, KO Stari Traboin, KO Dinoša, KO Koći, KO Budza, KO Donji Zatrijebač, KO Gornji Zatrijebač), a sastoji se od 47 naselja. Graniči se sa Skadarskim jezerom sa južne strane, sa zapadne strane se graniči sa Opštinom u okviru Glavnog grada - Golubovci, na sjeverozapadu se pruža do granice generalnog urbanističkog plana Podgorice, a na istoku do granice sa Albanijom.

Karakteristika područja Tuzi je i veliki prirast stanovništva u posljednjih 20-30 godina i intenzivnija gradnja koja negativno utiče na bilans kvalitetnih poljoprivrednih površina i obradivog zemljišta. Tako je, usljed nedostatka detaljnih urbanističkih planova za ovo područje došlo do stvaranja naselja koja ne zadovoljavaju propise i standarde za kvalitetne uslove života. Opština Tuzi se sastoji od dvije morfološke cjeline i to ravničarskog i brdskog dijela. Kao reljefne cjeline prepoznaju se brdske površine Korita sa nadmorskom visinom od 1.442 metra i Koštica. Dalje, ističe se i brdo Kaženik sa visinom od 1.650 metara, brdo Bukovik sa visinom od 1.229 metara, brdo Suka sa visinom 1.212 metara i brdo Dečić sa nadmorskom visinom od oko 650 metara. Najjužnije brdo Opštine Tuzi je brdo Hum sa nadmorskom visinom od oko 274 metra. Na ravničarskom djelu prostiru se brda koja ne postižu maksimalnu visinu preko 112 metara. Od ovih brda se prepoznaju: brdo Vranj, Kodra e Burgut (Ljekaj), brdo Šipčanik, brdo Rogame, brdo Mileša, itd.

Na samom jugu je zona Nacionalnog parka sa Skadarskim jezerom koje je područje svjetske baštine. Područje jezera koje pripada Crnoj Gori 1995. godine je prema odredbama Ramsarske konvencije upisano u spisak močvara od međunarodnog značaja kao izuzetno stanište ptica močvarica. Kroz teritoriju Opštine Tuzi protiče rijeka Cijevna u dužini od oko 30 km. Cijevna je proglašena spomenikom prirode od strane Skupštine Glavnog grada koja je i usvojila navedenu Studiju.

Na području Opštine Tuzi pojavljuje se veliki broj raznih tipova zemljišta. Zemljišta su uglavnom karbonatna i izdvajaju se organo-mineralna i tresetna zemljišta; aluvijalnakarbonatna; sedimentna i antropogena zemljišta - terra rossa; šumsko zemljište i dr.

Hidrografiju Opštine Tuzi, prije svega, karakteriše Skadarsko jezero, kao i rijeka Cijevna, ali i rječice Rujela, Riječina i druge. Pored navedenih, navešćemo još i izvorište u blizini Milješkog bunara, izvorište Krevenica pored sela Vuksanlekici, kao i karstička izvorišta koja se nalaze na brdovitim djelovima Tuzi i to izvorišta Traboin, Radeč (Arza), Radeč (Koštica), Korita (Korita). Brijegovi Skadarskog jezera poznati su po mnogo izvorišta kao što su: Vitoja, Ploča, Podhum.

Vodovodni sistem „Tuzi“ snabdijeva vodom Opštinu Tuzi. Vodu koristi iz kopanih bunara i to: 1 bunar u Tuzima, 3 bunara u Milješu, 1 u Dinoši i 1 bunar u Vuksanlekicima. Ukupni zahvatni kapaciteti ovih bunara iznose 130 l/s, a zavisno od potrošnje vrši se selektivno paljenje i gašenje pumpi, pa se vodosnabdijevanje Opštine Tuzi vrši sa 50 – 100 l/s. PS „Dinoša“ snabdijeva vodom selo Dinoša odvojeno od sistema Tuzi kao i iz rezervoara na Vranjskoj gori.

Na području Opštine u Tuzima pojavljuju se mnogi klimatski kontrasti i na datom području možemo prepoznati određeni broj mikroklimata. U ravničarskom dijelu imamo pojavu aridnog klimata, naročito prisutnog u ljetnjim mjesecima, dok najviša područja karakteriše planinska klima sa pojavom snijega koji može dostići debljinu i do nekoliko metara.

Tuzi imaju karakter dosta zbijene urbane strukture čije su funkcionalne komunikacije razvojno ograničenije za savremene oblike života i razvoja. Stambena i druga seoska struktura formirana je u rasutom tipu – svako je gradió na svom posjedu.

Evidentni problemi koji otežavaju uslove života na ovom prostoru su:

- Problemi koji su nastali spontano u neorganizovanom i neplanskom korišćenju prostora
- Neracionalno širenje seoskih aglomerata na racun poljoprivrednih površina;
- Odvijanje procesa promjene namjene poljoprivrednog u građevinsko zemljište bez racionalnog razloga;
- Devastacija okruženja neracionalnom organizacijom naselja.
- Izražena disperzija gradnje u prostoru stvara sliku neartikulisanih i skoro haoticnih prostora.
- Problemi u saboračajnoj mreži u najužem centru naselja Tuzi.

Namjena	Površina (ha)	%
Površina naselja	661.17	2.75
Površine i koridori ostale infrastrukture	13.16	0.05
Obradivo zemljište	5.350.21	22.28
Drugo poljoprivredno zemljište	1.223.90	5.09
Površine voda	61.03	0.25
Privredne šume	662.74	2.76
Zaštitne šume	4.366.53	18.18
Ostale površine	11.673.13	48.61
UKUPNO	24.011,87	100

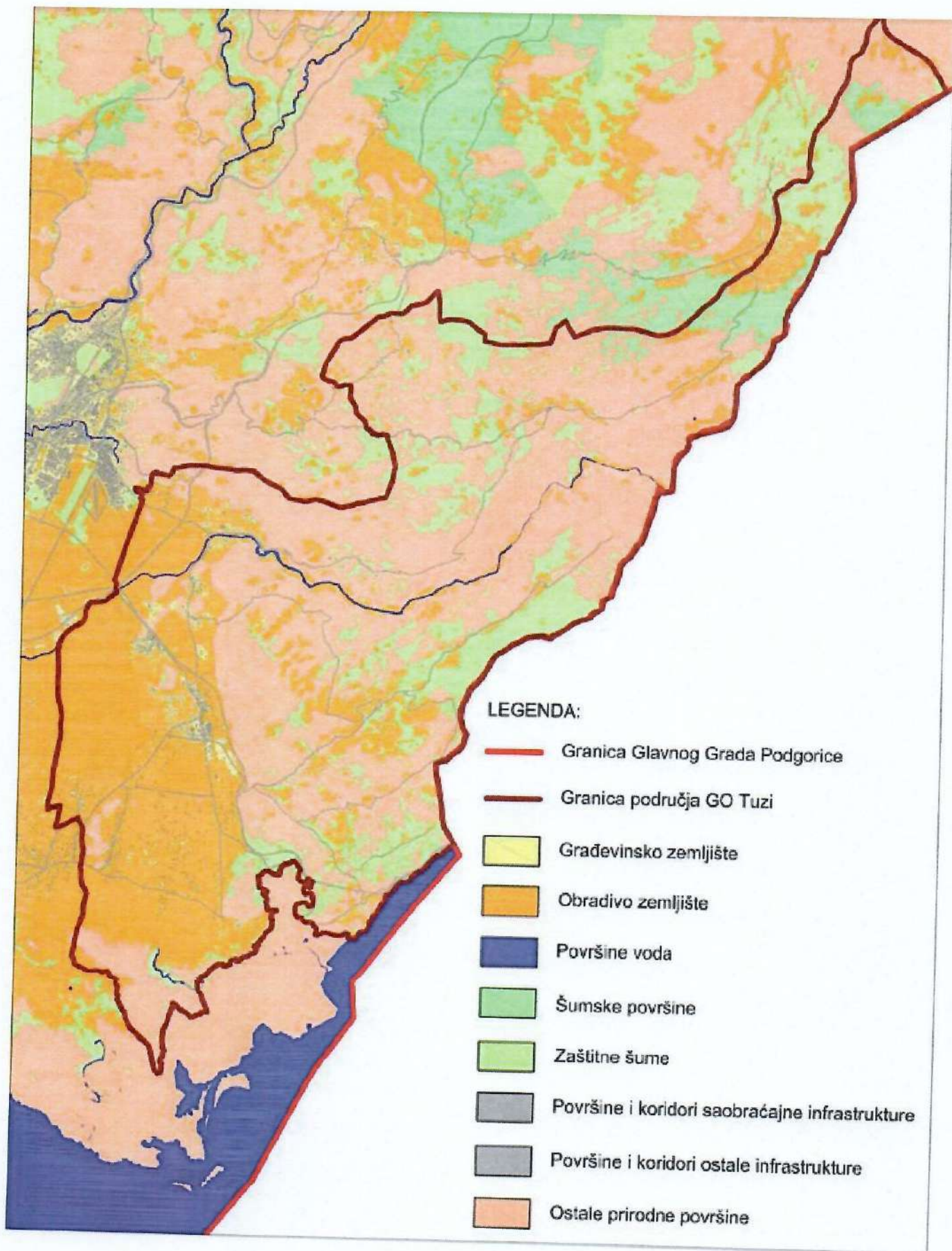
Površina naselja čini oko 3% ukupne teritorije opštine, dok obradivo zemljište čini svega 22% teritorije. Drugo poljoprivredno zemljište iznosi oko 5% ukupne teritorije.

6. Demografska kretanja

Prema podacima Zavoda za statistiku - Monstat, rezultati popisa iz 2023. godine pokazali su da broj stanovnika na teritoriji Opštine Tuzi, predstavlja 13.142 stanovnika, a ukupan broj popisanih lica je 14.252. Na lokalnim izborima koji su bili u mart 2023. godine, utvrđeno je da u Tuzima ima 12.387 građana sa biračkim pravom.

Što se tiče demografskih kretanja u Tuzima, može se konstatovati da se konstantno nastavlja trend kretanja stanovnika i unutrašnjih migracionih tokova u smislu porasta broja stanovnika. Takođe, može se konstatovati da se ljudi sele iz ruralnih naselja ka urbanim naseljima. Najveći dio je koncentrisan u naseljima Tuzi, Šipcanik, Gornji i Donji Milješ. Bitno je napomenuti da Tuzi imaju veliku dijasporu koja je uglavnom naseljena u Americi a zatim i u ostalim zapadno-evropskim zemljama.

U Opštini Tuzi većinu čine Albanci, koji na nacionalnom nivou predstavljaju većinu. Osim njih, u Tuzima žive i Bošnjaci, Muslimani, Crnogorci i Romi. Osim crnogorskog jezika, u službenoj upotrebi je i srpski, bosanski, albanski i hrvatski jezik.



7. Sprovođenje podzakonskih akata

Propisane obaveze shodno Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list Crne Gore", br.64/17) su započete kada je i formalno-pravno nastala Opština Tuzi, u skladu sa izmjenjenim Zakonom o lokalnoj samoupravi i Zakona o Glavnom gradu.

Izveštajni period obilježen je značajnim promjenama zakonodavnog okvira u oblasti planiranja i uređenja prostora i oblasti izgradnje objekata.

U martu 2025. godine Skupština Crne Gore usvojila je:

-Zakon o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", br. 019/25)

-Zakon o izgradnji objekata. ("Službeni list Crne Gore", br. 019/25)

Novim zakonskim rješenjem vraćena je nadležnost Opštinama za izradu lokalnih planskih dokumenata. Naime, novim zakonskim rješenjem za osnivanje privrednog društva za izradu planskih dokumenata, data je mogućnost Opštinama, da dvije ili više jedinica lokalne samouprave mogu zajednički odrediti pravno lice koje će obavljati poslove na izradi lokalnih planskih dokumenata.

Imajući u vidu da se radi o novouspostavljenoj nadležnosti, to sve ukupno zahtijeva organizacione, stručne i finansijske kapacitete. Razlozi zbog kojih Opština Tuzi kasni u osnivanju privrednog društva su najviše kadrovski i finansijski. Obzirom da privredno društvo mora da ima zaposlenog odgovornog planera i najmanje četiri zaposlena planera, smatramo da ne postoji dovoljno ovakvih stručnjaka na lokalnom nivou, te da postoje izazovi u pronalaženju kvalifikovanog kadra, posebno licenciranih planera, koji bi ispunjavali zakonske uslove za izradu planske dokumentacije, što znatno otežava proces formiranja privrednog društva, ujedno i nedostatak finansijskih sredstva za početak i dalje funcionisanje istog.

Opština Tuzi u saradnji sa drugim opštinama razmatra mogućnost zajedničkog formiranja privrednog društva, jer je isti održiviji za manje opštine, zbog ograničenih finansijskih i kadrovskih kapaciteta.

Kako Opština Tuzi u toku 2025. godine nije osnovala privredno društvo za izradu planske dokumentacije, stoga u izvještajnom periodu nije započeta izrada novih lokalnih planskih dokumenata u skladu sa novim zakonom.

Dinamika uređenja prostora, što se tiče planske dokumentacije opštine Tuzi, zavisit će od formiranja privrednog društva za izradu planske dokumentacije, uspostavljanja katastra nepokretnosti u KO Tuzi, razgraničenja sa Glavnim gradom i drugih faktora.

Novim Zakonom o uređenju prostora uspostavljena je sljedeća hijerarhija planskih dokumenata: Državni planski dokumenti su: Prostorni plan Crne Gore; prostorni plan područja posebne namjene; i državni plan detaljne regulacije, dok su Lokalni planski dokumenti su: prostorno-urbanistički plan lokalne samouprave; lokalni plan detaljne regulacije i urbanistički projekat.

Takođe, u oblasti izgradnje objekata, Zakon o izgradnji objekata od marta mjeseca 2025. godine uvodi institut građevinske i upotrebne dozvole kao obavezne upravne akte u postupku izgradnje objekata. Takođe zakonom je vraćena nadležnost lokalnim samoupravama za sprovođenje nadzora kroz građevinskog inspektora, što takođe predstavlja novinu u odnosu na prethodni zakonski okvir, a čime će se osigurati primjena Zakona o izgradnji u punom kapacitetu u dijelu inspeksijskog nadzora. Primjena ovih instituta doprinijeće efikasnijoj kontroli izgradnje, usklađenosti objekata sa planskim dokumentom i zakonitosti postupka.

U izvještajnom periodu donesen je novi Zakon o legalizaciji bespravnih objekata („Službeni list CG- opštinski propisi”, broj 19/25), kojim je pojednostavljena procedura legalizacije objekata u odnosu na raniji zakon, uz obavezno ispunjavanje opštih uslovi za legalizaciju i to: da je bespravni objekat evidentiran na satelitskom i aerofotogrametrijskom snimku, da je upisan u katastar nepokretnosti, da nije izgrađen na prostoru koji je planskim dokumentom određen za izgradnju

infrastrukturnih i drugih objekata od opšteg interesa, da svojom površinom ili dijelom površine ne prelazi regulacionu liniju ili liniju vlasničke parcele ako je objekat izgrađen na prostoru za koji ne postoji važeći planski dokument i da su riješeni imovinsko pravni odnosi na objektu i zemljištu na kome je izgrađen bespravni objekat.

Podzakonska akta koja su u primjeni i koja se sprovode su sljedeća:

- Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Sl. list CG“ broj 24/10 i 33/14)
- Pravilnik o obrascima zahtjeva, prijava, obavještenja i izjava u postupku izgradnje objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 041/25 od 28.04.2025),
- Pravilnik o obrascu zahtjeva za legalizaciju bespravnih objekata ("službeni list crne gore", br. 110/25 od 02.10.2025),
- Odluka o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 048/20),
- Odluka o naknadi za urbanu sanaciju ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 048/20),
- Odluka o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 048/20),
- Odluku o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pristupnih rampi, liftova i sličnih objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom na teritoriji Opštine Tuzi („Sl.list Crne Gore - Opštinski propisi“, br. 33/19),
- Odluka o izgradnji lokalnih objekata od opšteg interesa na teritoriji Opštine Tuzi ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 33/19 i 34/20),
- Odluka o naknadi za korišćenje prostora za bespravne objekte („Službeni list Crne Gore – Opštinski propisi“ broj 010/21 od 16.04.2021. godine),
- Odluka o obezbjeđivanju alternativnog smještaja („Službeni list Crne Gore – Opštinski propisi“ broj 010/21 od 16.04.2021. godine),
- Uredba o pretvaranju zajedničkog dijela stambene zgrade u poslovnu prostoriju, odnosno poslovne prostorije u posebni ili zajednički dio stambene zgrade ("Službeni list Crne Gore", br. 046/19), - - Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list CG“, broj 75/18),
- Pravilnik o vrstama i bližim uslovima postavljanja odnosno građenja i uklanjanja privremenih objekata ("službeni list crne gore", br. 150/25 od 18.12.2025),
- Uredba o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“, broj 20/07 i „Sl. list CG“ broj 47/13, 53/14 i 37/18),
- Pravilnik o bližoj sadržini elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu ("službeni list crne gore", br. 019/19 od 29.03.2019),
- Pravilnika o označavanju mjesta za parkiranje vozila lica sa invaliditetom i izgledu znaka pristupačnosti kojim se obilježavaju vozila lica sa invaliditetom ("Službeni list Crne Gore", br.79/16),
- Odluka o javnim parkiralištima na teritoriji opštine Tuzi (“Službeni list Crne Gore – opštinski propisi”, broj 46/19),
- Odluka o opštinskim i nekategorisanim putevima na teritoriji opštine Tuzi ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 033/19 od 14.08.2019)
- Odluka o uređenju saobraćaja na putevima u opštini Tuzi ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 046/19 od 19.11.2019)
- Odluka o auto-taksi prevozu ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 033/19 od 14.08.2019),
- Odluka o komunalnom redu ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 033/19 od 14.08.2019)

Opština Tuzi ne posjeduje podatke koji se tiču restitucije, niti podatke o zemljištu za koje su zaključeni ugovori o prodaji (proces razgraničenja odnosno podjele imovine između Glavnog grada Podgorice i Opštine Tuzi nije završen, veći dio zemljišta u katastarskoj evidenciji je upisano na Glavni grad Podgorica, dok je jedan dio tokom 2023. godine upisan na Opštinu Tuzi, upravni postupci za prodaju zemljišta vodili su se pred nadležnim organima Glavnog grada – Podgorice).

8. Izdati urbanističko tehnički uslovi, odobrenja za građenje i odobrenja za upotrebu

Sekretarijat za urbanizam je u toku 2025. godine zaključno sa 31.12.2025. godine izdao 31. urbanističko-tehničke uslove za stalne objekte, 4 urbanističko-tehničke uslove za privremene objekte i 2 urbanističko – tehničke uslove za pomoćne objekte.

Za isti period izdato je 22 rješenja kojim se odobrava građenje lokalnih objekata od opšteg interesa. U 2025. godini, izdata su 3 rješenja o određivanju vršioaca tehničkog pregleda i 3 rješenja o izdavanju odobrenja za upotrebu lokalnih objekata od opšteg interesa.

9. Privremeni objekti iz nadležnosti lokalne samouprave.

Članom 72 Zakona o izgradnji objekata. ("Službeni list Crne Gore", br. 019/25) propisano je da se privremeni objekti postavljaju se odnosno grade u skladu sa Programom privremenih objekata. Program sadrži, naročito zone i smjernice sa urbanističkim uslovima za postavljanje privremenih objekata. Program privremenih objekata donosi skupština jedinice lokalne samouprave, na period od pet godina, a po prethodno pribavljenoj saglasnosti Ministarstva, organa državne uprave nadležnog za turizam, organa uprave nadležnih za zaštitu kulturnih dobara i zaštitu životne sredine u odnosu na zaštićena područja morskog dobra odnosno nacionalnih parkova, kao i organa uprave nadležnog za saobraćaj u odnosu na privremene objekte uz državni put i organa lokalne uprave nadležnog za saobraćaj u odnosu na privremene objekte uz opštinski put.

U izvještajnom periodu, tačnije u toku 2025. godine, donesen je Pravilnik o privremenim objektima, objavljen "Službeni list Crne Gore", br. 150/25 od 18.12.2025 kojim su definisane vrste i bliži uslovi za postavljanja odnosno građenja i uklanjanja privremenih objekata.

Članom 8 navedenog Pravilnika propisano je da Urbanističko-tehničke uslove za postavljanje privremenih objekata izdaje nadležni organ lokalne samouprave, odnosno pravno lice koje upravlja područjem morskog dobra, odnosno nacionalnim parkovima, u roku od 20 dana od dana podnošenja zahtjeva zainteresovanog lica, te da se Urbanističko-tehnički uslovi se izdaju u skladu sa Programom privremenih objekata, dok je članom 9 istog Pravilnika propisano da se Postavljanje privremenog objekt vrši podnošenjem prijave za postavljanje privremenog objekta koju podnosi investitor nadležnoj inspekciji, te da Prijava za postavljanje privremenog objekta sadrži: urbanističko-tehničke uslove iz člana 8 ovog pravilnika; 2) tehničku dokumentaciju u zavisnosti od vrste, namjene i prostornih kapaciteta, u skladu sa Programom privremenih objekata.

Do marta. 2025. godine je na snazi bio Program privremenih objekata na teritoriji Opštine Tuzi (Službeni list Crne Gore – opštinski propisi, br. 020/20, 046/21, 037/24). Izrada novog Programa privremenih objekata opštine Tuzi započeta je krajem 2025. godine, u navedenom periodu nije započeta usmena rasprava.

III SPROVEDENE MJERE I NJIHOV UTICAJ NA UPRAVLJANJE PROSTOROM I NJEGOVU ZAŠTITU

1. Mjere sprovedene u cilju podsticanja kvaliteta građenja i oblikovanja prostora

Prema PUP-u Glavnog grada Podgorice u značajnijim lokalnim centrima, kao što su Golubovci i Tuzi koji su urbana naselja, bice podstican razvoj odgovarajucih uslužnih i snabdjevačkih funkcija, kao i stvaranje radnih mjesta za stanovništvo iz tog centra i ono iz njegovog okruženja. Značajniji

lokalni centar mora da omogući pružanje osnovnih obrazovnih, zdravstvenih i socijalnih usluga, kao i odgovarajuće sportske i kulturne aktivnosti. U značajnijim lokalnim centrima treba podsticati razvoj tercijarnih i kvartarnih aktivnosti i zapošljavanje u različitim djelatnostima, s ciljem da se formira vlastita osnova privrednog rasta i razvoja. Lokalni centri su manja naselja sa najosnovnijim snabdijevanjem stanovništva u kojima se održava tradicionalni sistem naseljenosti seoskih područja.

Treba naglasiti da su mjere koje trebaju obezbijediti kvalitet građenja i oblikovanja prostora sadržane u smjernicama za izradu detaljnih planova koje su obrađene kroz PUP Glavnog grada Podgorice, kao i kroz sadržaj svakog DUP-a, pojedinačno.

Kvalitetno građenje i oblikovanje prostora prvenstveno podrazumijeva primjenu propisa u ovoj oblasti, odnosno uključivanje odgovarajuće pravne regulative iz svih sektora zaštite životne sredine, saobraćaja, poljoprivrede, energetike, šumarstva i dr.

Vežano za ukupan razvoj Opštine Tuzi postavljen je cilj aktivnog djelovanja na unaprjeđenju sistema planiranja i uređenja prostora, kako bi se zaustavilo neracionalno i neplansko korišćenje prostora, zaštita poljoprivrednog, turističkog i prirodno vrijednog prostora.

Posebna pažnja usmjerena je na očuvanje prirodne sredine odnosno zaštite rijeke Cijevne i nacionalnog parka "Skadarsko Jezero" od devastacije. S tim u vezi Opština Tuzi je bila maksimalno angažovana i u toku izrade Prostornog plana posebne namjene NP "Skadarsko jezero. Takođe, opština je preko projekta obezbijedila sredstva za izradu Studije zaštite rijeke Cijevne koja je dobila pozitivno mišljenje Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, a Odluke o proglašenju rijeke Cijevne spomenikom prirode je usvojena od strane Skupštine Glavnog grada Podgorica.

2. Uticaj mjera uređenja prostora na poljoprivredne površine, šumske površine, vodne površine, ostale prirodne površine, površine infrastrukture, površine za specijalne namjene, koncesiona područja, eksploatacija polja i dr.

Već je navedeno da se mjere uređenja prostora propisuju kroz prostorno planske dokumente kojima su definisane njegove namjene i režimi uređenja.

Poljoprivredne površine su najznačajnije površine i prema odredbama iz PUP-a Glavnog grada Podgorice treba ih posebno štiti. Sve grane poljoprivrede trebaju se razvijati a posebno na manjim područjima.

Najznačajnije šumske površine se nalaze na brdskim dijelom Opštine Tuzi i na priobalnom pojasu Skadarskog jezera.

Najznačajnije vodne površine su: Skadarsko Jezero, Rijeka Cijevna i potok Rujela.

Može se konstatovati da se donešenim planskim dokumentima, prvenstveno PUP-om Glavnog grada Podgorice od 2014.godine, kao i planovima nižeg reda u odnosu na PUP, odnosno DUP-ovima, uređuje prostor ali na način na koji se čuvaju poljoprivredne površine, šumske površine, vodne površine, ostale prirodne površine, kao i površine infrastrukture i sl.

3. Građevinsko zemljište

Pod pojmom građevinskog zemljišta podrazumijeva se zemljište koje je planskim dokumentom određeno za građenje objekata, a ovo se uređuje kroz pripremu istog za komunalno opremanje i samo komunalno opremanje koje podrazumijeva izgradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture.

Uređivanje građevinskog zemljišta se uglavnom svodi na primarnu infrastrukturu (vodovod, kanalizacija, elektro instalacije i saobraćajnice), a cilj je da se kroz racionalno korišćenje prostora i zaštitu životne sredine razvije, prije svega, putna mreža i postigne bolja integracija prostora.

Zakonska norma koja je izuzetno značajna u sistemu uređenja prostora predstavlja odredba po kojoj se sredstva prikupljena od naknade za komunalno opremanje mogu koristiti samo za pripremu i komunalno opremanje građevinskog zemljišta na prostoru na kojem se objekat gradi.

Samo izuzetno, ukoliko je prostor na kojem se objekat gradi u potpunosti komunalno opremljen, sredstva od naknade mogu se koristiti za pripremu i komunalno opremanje građevinskog zemljišta drugih prostora.

Naglašavamo da lokalna samouprava obezbjeđuje uređivanje građevinskog zemljišta u skladu sa Programom uređenja prostora, a sredstva za realizaciju istog.

4. Iznos naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta i ugovorenih naknada

Uslove, visinu naknade, način, rokove i postupak plaćanja naknade za uređenje propisuje nadležni organ lokalne samouprave koji u našoj opštini primjenjuje odredbe dvije odluke i to:

Odluka o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 48/20)

Odluka o naknadi za urbanu sanaciju ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 48/20)

Sredstva ostvarena u 2025. godini od naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta iznose 138.374,01 €.

Sredstva ostvarena u 2025. godini od naknade za urbanu sanaciju iznose 75.954,94 €.

5. Obalno područje

Jedan od najvažnijih resursa na teritoriji opštine Tuzi su rijeka Cijevna, koja je postojećom planskom dokumentacijom, prvenstveno Prostorno urbanističkim planom Glavnog grada

Podgorice, prepoznata kao značajan resurs te je zaslužen proglashena kao spomenik prirode, i Skadarsko jezero sa bogatom florom i faunom. Ovde treba napomenuti da se na prioblanom dijelu Skadarskog jezera kod sela Pothum nalazi zaštitna zona Pelikana.

6. Izvorišta vode

Vodovodni sistem opštine Tuzi je trenutno u stabilnoj stanju. U Tuzima postoje 2 bunara vodovodnog sistema iz kojih se pune rezervoari na brdo Vranj i Raze Ćafa iz kojih slobodnim padom se napajaju domaćinstva.

Može se konstatovati da se vrši redovna kontrola hemijsko-biološke ispravnosti, kao i dezinfekcija vode za piće od strane Javnog preduzeća „Vodovod i kanalizacija“ doo Podgorica.

7. Energetski potencijal

Elektroenergetska distributivna mreža Opštine Tuzi je dio Elektrodistributivne mreže Glavnog grada Podgorice. Prema PUP-u Glavnog grada Podgorice na području Podgorice locirane su Sedeće TS 35/10 kV i TS 35/0,4 kV

Na području Podgorice locirane su sljedeće TS 35/10 kV i TS 35/0,4 kV:

Tabela 4.5: TS 35/10 kV i TS 35/0,4 kV na području Podgorice

TS		Instalirana snaga (MVA)		Maksimalna vršna snaga (MW)
TS 35/10 kV	Centar	3 x 8	24	19
TS 35/10 kV	Gorica A	2 x 12,5	25	23,4
TS 35/10 kV	Gorica B	1 x 4	4	3
TS 35/10 kV	Ljubović	2 x 8	16	14,5
TS 35/10 kV	Gornja Zeta	2 x 8	16	7,4
TS 35/10 kV	Barutana	1 x 2,5	2,5	1,8
TS 35/10 kV	Golubovci	1 x 8	8	6,7
TS 35/10 kV	Ponari	1 x 4	4	2,4
TS 35/10 kV	Tuzi	1 x 12,5	12,5	9,2
TS 35/10 kV	Ubli	1 x 4	4	0,3
TS 35/10 kV	Bioče	1 x 1	1	0,3
TS 35/10 kV	Ptič	1 x 1	1	0,3
TS 35/0,4 kV	Bolesestra	2 x 1	2	
KULA 35/0,4 kV	Vranjina 1	1 x 0,25	0,25	
TS 35/0,4 kV	Vranjina 2 - Manastir	1 x 0,1	0,1	

Takodje planirana je izgradnja Hidroelektrane na rijeci Cijevni kod mjesta Prifte.

Treba naglasiti da je potencijal sunčeve energije takođe evidentan, obzirom da sunčanih sati u prosjeku ima 2.372,5h/godini.

. Oblasti napajanja pojedinih TS 110/10 kV i TS 35/10 kV
u granicama GUP Podgorica, GUP Tuzi i GUP Golubovci



8. Pogranična područja, manje razvijena područja

Opština Tuzi pripada središnjem regionu Crne Gore. U gradskoj opštini se nalazi 47 naselja. Pored naselja: Arza, Barlaj, Benkaj, Budza, Vladni, Vranj, Vuksanlekići, Gornji Milješ, Gurec, Delaj, Dinoša, Donji Milješ, Drešaj, Drume, Dušići, Kotrabudan, Koći, Krševo, Rakića Kuće (novi naziv Kuće Rakića), Lovka, Mužeška (novi naziv Mužečka), Nabon (novi naziv Nabojin), Nikmaraš (novi naziv Nik Maraš), Omerbožovići, Pikalj, Podhum (novi naziv Pothum), Prifti, Skorać, Spinja, Stjepovo, Sukuruć, Trabojin (novi naziv Traboin), Tuzi, Helmnica (novi naziv Helmica) i Cijevna formirana su i nova naselja i to: Lekaj, Hadžaj, Planica, od ukinutog naselja Selište- Gornja Selišta i Donja Selišta; a od djelova drugih naselja: Zatrijebač, Pankala i Šipčanik, Rudine, Poprat.

Opština Tuzi saobraćajno je dobro povezana preko aerodroma (35 km), željezničke pruge Skadar-Podgorica i magistralnog puta (M-18). Susjedne opštinu su Glavni grad Podgorica, Opštinu u okviru Glavnog grada Podgorice - Golubovci, dok veći dio teritorije Opštine Tuzi se graniči sa susjednom državom Albanijom.

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

Saradnja sa svim nadležnim organima koji su uključeni u postupak izrade i donošenja planskih dokumenata ocjenjena je kao veoma dobra. U ovoj godini, intenzivirana je saradnja sa institucijama koje posjeduju neophodne podatke o katastru nepokretnosti, kao i sa drugim institucijama od kojih se pribavljaju podaci neophodni za izradu različitih planskih dokumenata.

Saradnja se prvenstveno odvija sa Ministarstvom prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, a zatim i sa svim drugim institucijama kao što su: Uprava za nekretnine, Uprava za saobraćaj Vlade Crne Gore, Elektrodistribucija Podgorica-Poslovnica Tuzi, javne ustanove i preduzeća Opštine Tuzi.

10. Povjereni poslovi od strane državne uprave

Uredbom o povjeravanju dijela poslova Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list Crne Gore", br. 012/24 od 15.02.2024, 073/24 od 31.07.2024, 128/24 od 31.12.2024) između ostalih i Opštini Tuzi su povjereni poslovi za izdavanje UT uslova, u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata.

11. Broj organizovanih urbanističko-arhitektonskih konkursa

Nema organizovanih urbanističko-arhitektonskih konkursa.

IV PODACI O IZGRAĐENIM OBJEKTIMA UKLJUČUJUĆI I OBJEKTE IZGRAĐENE SUPROTNO ZAKONU

Sekretarijat za urbanizam ne raspolaže preciznim podacima vezano za objekte izradnje sa građevinskom dozvolom i upotrebnom dozvolom, za objekte izgrađene sa građevinskom dozvolom a bez upotrebne dozvole, za objekte izgrađene bez građevinske dozvole (područje, broj, odstupanje od građevinske dozvole) sa posebnim osvrtom na uklopljene objekte, kao i za objekte koji su uklopljeni u planski dokument i objekti koji nijesu ukljopljeni u planski dokument.

Vežano za objekte izgrađene bez građevinske dozvole a do kraja decembra 2025. godine, Sekretarijatu za urbanizam Opštine Tuzi podnešeno je ukupno 1.752 zahtjeva za legalizaciju bespravnih objekata.

V ZAHTJEVI KORISNIKA PROSTORA

Prilikom izrade i donošenja planske dokumentacije, permanentno raste učešće korisnika prostora u odnosu na prethodni period. Prije svega, to se ogleda u velikom broju zahtjeva i interesovanja građana u postupcima kod nadležnog organa za poslove uređenja prostora i izgradnju objekata, kao i u učešću građana na javnim raspravama koje su održane povodom donošenja planskih dokumenata.

Od važnih zahtjeva korisnika prostora možemo izdvojiti:

- **Izrada PUP-a Opštine Tuzi,**
Pup-om Opštine Tuzi treba obuhvatiti sva naselja opštine određenim u katastarskim Opštinama prema Zakonu o teritorijalnoj organizaciji Crne Gore. Izmjeniti pravac obilaznice koja ide uz željezničku prugu i usmjereti je na zapadnu varijantu uz plantaža "13 Jul". Predvidjeti industrijsku zonu u okviru zahvata GUR Tuzi.
- **Izrada detaljnih urbanističkih planova** prema planiranom režimu uređenja prostora navedenom na GUR Tuzi, odnosno: DUP "Tuzi-centar", DUP "Tuzi 2", DUP "Tuzi 3", DUP "Šipčanička gora".
Detaljnim urbanističkim planom se određuju uslovi za izgradnju objekata i obezbjeđuje sprovođenje planova višeg reda. Time bi se zaustavila divlja gradnja i devastacija prostora. Takodje bi se stvorila prilika za legalizaciju objekata koji ispunjavaju uslove.
- **Regulacije rijeke Rujele od mosta na putu Tuzi-Božaj do naselja Milješ.**
Znajući da rijeka Rujela u određenim periodima zbog velikih padavina pravi problem poplavljenja određenih naselja smatramo da bi ovim projektom tačno odredio tok rijeke Rujele i glavne smjernice za regulaciju iste.
- **Nastavak rekonstrukcije magistralnog puta Tuzi-Božaj, bulevarom do Podgorice**
Ovaj putni pravac trenutno predstavlja međunarodni put Crna Gora – Albanija. U gore navedenoj dionici ima problem odvijanja normalnog saobraćaja zbog velike frekvencije. Opštini Tuzi je prioritet nastaviti izgradnju putne infrastrukture za tranzit prema Albaniji, kako bi se izbjegla velika frekventnost prema centru grada.
- **Rekonstrukcije puta Tuzi-Mataguži**
Takodje predstavlja jedan od prioriternih projekata Opštine Tuzi. Realizacijom ovog projekata stvaraju se mogućnosti povezivanja tranzitnog saobraćaja za primorske gradove.
- **Zaustavljanje divlje gradnje kroz centar Tuzi**
U Opštini Tuzi veliki je problem nekontrolisane izgradnje objekata oko gradskog centra Tuzi. To je dovelo do situacije da se javna površina djelimično uzurpira radi ličnih interesa. Sužavaju se putevi, trotari i nema prostora za parkiranje kola. Takodje su problem prilazi na određenim mjestima zbog divljih prolaza.

- **Izgradnja obilaznice**

Izgradnjom obilaznice bi se rasteretio saobraćaj kroz centar Tuzi, tranzit bi se lakše odvijao između Crne Gore i Albanije, građani bi lakše i efikasnije završili osnovne obaveze, i pod velikim bi značajem bio za transport poljoprivrednih proizvoda Opštine Tuzi.

- **Izgradnja Sportske dvorane**

Izgradnja dvorane bi značajno doprinjela razvoj sporta u Opštini Tuzi. Stekli bi se uslovi za razna takmičenja u raznim sportovima kao na primjer: košarci, malom fudbalu, tenisu, gimnastici, boksu, odbojci, rukometu itd.

VI PREDLOG MJERA ZA UNAPREĐENJE POLITIKE UREĐENJA PROSTORA

Mjere koje je potrebno sprovesti radi unapređenja stanja u prostoru:

- Prioritetno je sprovođenje smjernica i preporuka za uređenje prostora Opštine Tuzi iz usvojenog Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada (PUP), kao plana najvećeg reda, a zatim kao planova nižeg reda gore navedenih DUP-ova i Lokalne studije, date navedenim planovima, za uređenje prostora ove opštine.
- Intezivirati aktivnosti na donošenju planske dokumentacije nižeg reda, odnosno prioritetno za prostore za koje se planovi detaljne razrade izrađuju prvi put i izmjene planskih dokumenata starijeg datuma.
- Primjenjivati nove zakonske odredbe, a naročito odredbe koje se odnose na uređivanje građevinskog zemljišta, kroz opremanje istog na način koji omogućava implementaciju planskog dokumenta.
- Preduzeti, u kontinuitetu, mjere koje omogućavaju sprovođenje odredbi Zakona o regularizaciji neformalnih objekata, koje su u nadležnosti organa lokalne uprave.
- Potrebno je uvesti neke nove mjere i olakšice koje će stimulisati vlasnike zemljišta da investiraju u izgradnju objekata.

Broj 07-332/26-2312/1
Tuzi, 25.03.2026. godine



SEKRETAR
Jelka Ivezaj

Jelka Ivezaj