

SAVJET ZA REVIZIJU PLANSKIH DOKUMENATA

Podgorica, 24.04.2018. godine

Crna Gora	
MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	
30.04.2018	
104-1030/14	Vrijednost

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA

Na osnovu Rješenja o određivanju članova Savjeta za reviziju Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Žabljak za zone I, J, G, H, E, F, C i kat. parcele 3144 i 3145 KO Žabljak I, izuzev djelova katastarskih parcela br. 3595/1, 3595/2, 3826, 3966, 3967 i 3969/2 KO Žabljak I, broj 101-908/45 od 11.04.2018. godine, Savjet podnosi:

IZVJEŠTAJ O REVIZIJI NACRTA PLANSKOG DOKUMENTA

OPŠTI DIO:

Predmet: Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana Žabljak za zone I, J, G, H, E, F, C i kat. parcele 3144 i 3145 Žabljak I, izuzev djelova katastarskih parcela br. 3595/1, 3595/2, 3826, 3966, 3967 i 3969/2 KO Žabljak I

Naručilac: Opština Žabljak

Obrađivač: MAJAART&TO d.o.o. Podgorica

Faza: Nacrt plana

Datum izrade: 2018. godina

NALAZ:

Nacrt Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Žabljak za zone I, J, G, H, E, F, C i kat. parcele 3144 i 3145 Žabljak I, izuzev djelova katastarskih parcela br. 3595/1, 3595/2, 3826, 3966, 3967 i 3969/2 KO Žabljak I, je urađen od strane firme MAJAART&TO d.o.o. iz Podgorice.

Nacrt Plana obuhvata područje površine cca 133.51 ha.

Kako je navedeno u dokumentu ciljevi izrade Izmjena i dopuna DUP-a su provjera postojećih rješenja i pronalaženje najboljeg rješenja za izgradnju, odnosno

rekonstrukciju objekata i izvođenje radova, kao i uređenje prostora u skladu sa urbanističkim parametrima definisanim urbanističkim planovima višeg reda i definisanim odredbama Programskog zadatka, a na osnovu analize i ocjene postojećeg stanja, kao i prikupljenih podataka, uslova i mišljenja od nadležnih organa i organizacija. S obzirom da je prethodno Plansko rješenje rađeno u skorijem periodu, ove izmjene i dopune se baziraju na preuzimanju ulaznih podataka iz važećeg DUP-a u smislu tretmana prostora, njegove namjene i maksimalnih planiranih kapaciteta i infrastrukturnih mreža, kao i razmatranju potreba korisnika prostora i potencijalnih investitora.

Nakon detaljnog pregleda planskog dokumenta Savjet za reviziju konstatuje sljedeće:

1. Nacrt izmjena i dopuna planskog dokumenta je kako u dijelu naziva, zatim obuhvata koji sadrži zone, katastarske parcele, isključuje pojedine katastarske parcele, tako i u dijelu pravnog osnova (više odluka o izradi planskog dokumenta na koje se poziva planer; u jednoj odluci se ne navodi zona "C", u drugoj odluci se navodi zona "C" i zahvat plana od 204 ha, dok je predmetnom planu naveden obuhvat od 133,51 ha) i u dijelu grafičkih priloga, urađen i prikazan na način da je vrlo komplikovan kako za analizu i sagledavanje plana u cjelosti, tako i za njegovo sprovođenje. Sve ovo je potrebno provjeriti i korigovati da plan bude jasniji i čitljiviji.
2. Nacrtom plana obuhvaćene su i katastarske parcele br. 3595/1 i 3595/2 KO Žabljak koje se nalaze van zahvata ovog Plana i za koje je donešena Odluka o pristupanju izradi izmjena DUP-a Žabljak – "Hotel u centru" ("Sl. list CG - opštinski propisi" br. 26/16,6/17 i 7/17).
3. Nacrtom plan nije obrađen prostor između ulice Vuka Karadžića i novoplanirane Benzinske pumpe za koju su urađene izmjene DUP-a Žabljak - Odluka o donošenju izmjena Detaljnog urbanističkog plana Žabljak "Benzinska stanica i tržni centar" ("Sl. list CG - opštinski propisi" br. 30/17).
4. Dio Plana, odnosno poglavlje 5.3.4. *Klimatske karakteristike* se odnosi za teritoriju cijele Crne Gore, što je potrebno korigovati i isto prikazati za teritoriju Žabljaka. Na isti način treba obraditi i poglavlje 5.3.5. *Procjena stanja životne sredine*.
5. Bilansi površina navedeni u tekstu na str. 52 ne odgovaraju onim prikazanim u tabelama na str. 52 i 53, što je potrebno korigovati.
6. Korisno bi bilo za svaku zonu u okviru poglavlja 5.5. *Podjela prostora na zone i karakter zona* dati kratko obrazloženje o obimu i vrsti planiranih izmjena.

7. Radi lakšeg sagledavanja obima intervencija u prostoru dati uporedne tabele postojećeg stanja, onog planiranog prethodnim planom i planiranog stanja po zonama.
8. Potrebno je sadržaj plana u potpunosti uskladiti sa sadržajem definisanim Zakonom i Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.
9. Potrebno je preispitati planski koncept proširivanja građevinskih zona u okviru planskog zahvata na račun prirodnih površina. Postojeće prirodne površine se usitnjavaju, fragmentišu i "uokviruju" objektima. Takođe, linearnom gradnjom duž saobraćajnica, u neprekidnom nizu, izgubiće se identitet ovog prepoznatljivog prostora.
- 10. Posebno treba istaći da je od strane Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturnih dobara dostavljeno negativno mišljenje na Nacrt ovog planskog dokumenta s obzirom da nije urađena Studija zaštite kulturnih dobara te da se nijesu stekli uslovi za upućivanje plana u dalju proceduru.**
11. U dijelu geodezije, budući da je kao odgovorni planer faze navedena licencirana geodetska firma "Geoprojekt Perišić" doo Podgorica, u tekstualnom dijelu Izmjena i dopuna DUP-a, navesti da je ista izvršila ažuriranje geodetske podloge.
12. U fajlu "1 5 6 7 8 9 10 11 12 13 Izmjene i dopune DUP-a Zabljak nacrt mart".dwg,- list 01 Topografsko katastarski plan pogrešno su označene Y i X koordinate, ime predsjednika S.O. Žabljak izbrisati iz Legende plana, navesti ime odgovornog geodetskog planera i broj njegove licence, trimovati izohipse koje prelaze preko objekata, ukoliko je novosnimljen objekat preko starog poništiti stari npr. na kat. parcelama br. 3066, br. 3065, br. 3064, br. 2823/5, br. 3842, br. 3939, br. 3838, br. 3493, br. 3569, br. 3729, br. 3851, br. 3855, br. 3862/2, br. 3199, br. 3697, br. 3040/2, br. 3397, br. 3378, br. 3332 itd., dati pravilne šrafure objektima. Poništiti objekat na kat. parceli br. 3656, poništiti objekat na kat. parceli br. 3653, u kome su ucrtane i Lampa uličnog osvetljenja, slivnik i kanalizacioni šaht. Novo snimljene objekte, ukoliko su to objekti u slojevima "novo_pedja_objekti", "objekti" "objekti u privredi", "objekti1", predstaviti crvenom bojom i postaviti u pravilne slojeve novi-stambene, privredne, stambene, ostale itd. Ukoliko su dosnimljene terase postaviti ih u pravilni sloj. Ukloniti oznake spratnosti objekata iz katastarsko topografskog plana.
13. Slojeve izohipsa preimenovati/prevesti sa engleskog jezika. Dati sloju kota izohipsa pravilni naziv, dati sloju visinskih tačaka pravi naziv. Nedostaju izohipse

na kat. parcelama br. 2718/2/3/4/5/6, br. 2719/1/2. Dati znak za sjever, pravilno opisati plan - dati koordinate plana, veze listova.

14. U fajlu Koordinate prelomnih tačaka GR.pdf pogrešno su označene koordinate. U geodeziji, GK6, koordinate 6000000 su Y, a 4000000 su X.
15. U fajlu Koordinate prelomnih tačaka UP. pdf pogrešno su označene koordinate. U geodeziji, GK6, koordinate 6000000 su Y, a 4000000 su X.
16. I u tekstualnom dijelu Nacrta DUP-a dodati koordinate urbanističkih, građevinskih i regulacionih linija.
17. U dijelu saobraćaja se konstatuje da je nepovoljan ugao ukrštanja ulice Vojvode Mišića i Njegoševe ulice. Provjeriti prohodnost mjerodavnog vozila (komunalno vozilo, vatrogasno vozilo).
18. Na poprečnim presjecima su ucrtani ivičnjaci, što je ispravno. Ali mora se obezbijediti dovoljna širina saobraćajnica da se oni mogu izvesti. Ne mogu se ivičnjaci nalaziti unutar nečije urbanističke parcele.
19. Ulice bez trotoara, posebno ako su duže, su problematične. Problem je gdje postaviti saobraćajne znakove, stubove rasvjete. Problem je i bezbjednost u raskrsnicama, jer ograde koje se nalaze uz kolovoz smanjuju preglednost.
20. Potrebno je navesti da se parkiranje rješava unutar urbanističke parcele i dati normative za potrebnim brojem parking mjesta.
21. Pojasniti napomenu iz poglavlja 6.5. Gdje će se prenijeti opisi iz prethodnog plana?
22. Dati procjenu troškova izgradnje novih saobraćajnica, odnosno potrebne rekonstrukcije za pojedine saobraćajnice, za koje je procjena da je to neophodno uraditi.
23. Neophodno je da u pravni okvir uđu i odredbe Zakona o šumama (Objavljen u "Sl. listu CG", br. 74/10 i br. 47/15) obzirom da se određene površine u zahvatu DUP-a mogu smatrati šumom kako je definisano u članu 3. ovog Zakona.
24. Obzirom da se radi o većim površinama koje se mogu smatrati šumom, neophodno je pribaviti mišljenje Ministarstva poljoprivrede i ruralnog razvoja na Nacrt DUP-a.

25. Nedostaje mišljenje Agencije za zaštitu životne sredine, pa je nejasno da li odluka o nepreduzimanju izrade Stateške procjene uticaja na životnu sredinu opravdana.
26. Šumski kompleks u zoni H je u skladu sa PUP-om Opštine Žabljak označen kao park-šuma. Ukoliko se planiraju park-šume potrebno je dati i predlog organizacionih rješenja koja bi omogućavala optimalni tretman, održivost i trajnost funkcija ovih ekosistema tj. definisati ko treba upravljati i gazdovati ovim entitetom. Obzirom na opremljenost i osposobljenost lokalne samouprave, ovim rješenjem bi se ove površine ostavile spontanom razvoju ili degradaciji. Izostankom mjera njege i zaštite, kao i pravilne obnove ovih šuma, mogla bi se ugroziti i njihova stabilnost.
27. Obzirom da se planom predviđa probijanje staze za nordijsko skijanje kroz šumski kompleks neophodno je dati izvod Zakona o šumama vezan za procedure doznake i sječe stabala koje se moraju sprovoditi u skladu sa ovim Zakonom.
28. Smjernice za zaštitu od požara potrebno je potpuno izmijeniti. Navodi se npr. da je potrebno definisati Nacionalnu šumarsku politiku, strategiju razvoja i sl. a ovi dokumenti su već usvojeni. Smjernice i preporuke bi trebalo da sadrže sve ključne elemente neophodne kako bi se uspostavio efikasniji sistem zaštite od požara, monitoring, kao i pravilno planiranje i organizacija protivpožarne službe. Preporuke bi, između ostalog, trebale biti usmjerene i ka uspostavljanju sistema osmatranja i dojava požara, formiranju punktova sa materijalom za gašenje, uništavanju korova na rubovima šuma, uspostavljanju šumskog reda, čišćenju i iznošenju gorivog materijala uz navedene mjere poboljšanja planske dokumentacije, primjeni zakonskih normi, edukaciji i propagandi. Mjere preventivne zaštite bi trebale imati prioritet.
29. Koncept pejzažnog uređenja nije usklađen sa planskim konceptom organizacije prostora. Planirane namjene ne prate odgovarajuće kategorije zelenih površina (grafika i tekst).
30. Smjernice za pejzažno uređenje za sve kategorije zelenila date su na nivou opštih postavki. Ovo se odnosi na sve planirane kategorije zelenila. Nedostaju numerički podaci za nivo Plana i po kategorijama zelenila, kao što su:
- Nivo ozelenjenosti zahvata plana,
 - Stepen ozelenjenosti zahvata plana,
 - Minimalni procenat zelenila po kategorijama zelenih površina.
31. Slobodne zelene površine ne mogu da imaju dvije namjene (zaštitne šume – ŠZ i Park šume – PŠ). Šumske površine u okviru urbanog područja se identifikuju kao površina za pejzažno uređenje, a ne kao šumske površine. U skladu sa tim dodjeliti im namjenu. Ukoliko im se dodjeli namjena park šuma – površine javne namjene, ne mogu da se naslove kao Ostaci prirode u naselju. Ovim prirodnim površinama integrisanim u naseljske strukture takođe treba dati uslove za uređenje i korišćenje.

32. Zelene površine kategorizirane u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.
33. UP 630, UP 631, UP 892c i UP 594a (Zona I) zbog svog položaja u prostoru i zbog ukupne površine ne mogu da budu zaštitne šume, ali ni park šume.
34. Uskladiti prikaz planirane namjene na UP 253a i UP271b (Zona E), grafički prilog (list 05a – Plan namjene površina) i tabele (Urbanistički parametri). Takođe, u istom grafičkom prilogu postoji nejasnoća oko planiranja površina sa namjenom PUO, UP 259, UP 313, 281a, 378a..... (Zona E), UP 892b (Zona I), UP 589c (Zona G). Za ove površine u tekstu nema pojašnjenja.
35. Pojednim urbanističkim parcelama UP 865a, UP 802a (Zona I), UP 471a (Zona G) površinama sa namjenom PUO nije obezbjeđen pristup, a Planom pejzažne arhitekture im je dodjeljena namjena Zelenilo individualnih objekata (ZO). Provjeriti i uskladiti namjene u grafičkim priložima i tabeli (Urbanistički pokazatelji).
36. U postojećem stanju (list 4 - Stanje fizičkih struktura i namjene površina) dio zone J i H je poljoprivredno zemljište. Planskom razradom, dio navedenih površina koji nije prenamjenjen u stanovanje malih gustina je prenamjenjen u Zaštitne šume (SZ). Nije prihvatljivo da se poljoprivredno zemljište pretvara u površine za šume. Preispitati namjene.
37. Separat sa urbanističko tehničkim uslovima treba da sadrži i uslove za pejzažno uređenje prema namjenama, kao i uslove za namjenu PUJ i PUS.
38. U dijelu elektroenergetske infrastrukture konstatuje se da u Nacrt plana nije dostavljeno, obavezno, mišljenje CEDIS-a.
39. U tekstualnom dijelu nema opisa postojećeg stanja, a ni opisa planiranog stanja. Plan počinje procjenom potreba u električnoj energiji. Ta procjena se daje i za zone A,B i K, koje nijesu predmet ovog planskog dokumenta, bar po njegovom naslovu. Obradivač je bio dužan da to makar elementarno obrazloži.
40. Obradivač nije proložio jednopolne šeme postojećeg i planiranog stanja. Bez jednopolnih šema se ne može procijeniti kvalitet i efikasnost planiranih rješenja.
41. Navedene primjedbe u dijelu elektroenergetske infrastrukture se moraju otkloniti u konačnoj verziji plana.
42. U dijelu hidrotehničke infrastrukture za **postojeće stanje** je navedeno za:

Vodosnabdijevanje

Pokrivenost naseljenog dijela naselja vodovodnom infrastrukturom je zadovoljavajuće ali vodosnabdijevanje se ocjenjuje lošim. Razlog je nedovoljan kapacitet izvorišta, gubici u vodovodnoj mreži (dotrajalost cjevovoda) i neodgovorno gazdovanje samih potrošača.

Odvođenje otpadnih voda

Na području Žabljaka kanalizacioni sistem je nedovoljno izgrađen. U ovoj sferi nema tehničkih prepreka i kanaliziranje je samo pitanje investicije.

Odvođenje atmosferskih voda

Odvođenja atmosferskih voda na prostoru zahvata vrši se raznim kanalima, ka prirodnim jarugama, ponorima i vrtacama, ali bez zadržavanja, brzo se infiltriraju u podzemlje. Na ovom području ne postoji sistem atmosferske kanalizacije.

Za planirano stanje je navedeno za:

Vodosnabdijevanje

Da bi vodovodni sistem u narednom periodu odgovorio zahtjevima, neophodno je obezbijediti dobro stanje postojeće vodovodne mreže, a zatim odgovarajući razvoj sistema. Izgradnjom nedostajućih, odnosno zamjenom dotrajalih dijelova sistema, potrebno je obezbijediti dovoljne kapacitete za planirani razvoj Opštine. Opremanjem savremenim upravljačkim, mjernim i komunikacionim uređajima omogućiti se automatizacija rada sistema i praćenje potrošnje vode po pojedinim područjima kako bi se blagovremeno otkrivali i otklanjali gubici u sistemu, a sve u cilju efikasnijeg i ekonomičnijeg vodosnabdijevanja. Postojeći vodovodni sistem u Opštini Žabljak pokriva područje na kojem živi oko 80% stanovnika.

Najveći dio područja opštine snabdijeva Žabljački vodovod (i takođe bliski vodovodi pod upravom JP „Vodovod i kanalizacija“) Žabljak.

Potrebe za vodom zadovoljavaće se iz izvorišta:

- „Oko“ – kaptirani izvod izdašnosti 12 l/s
- „Mlinski potok“ – bunar izdašnosti 12 l/s
- „Sopot“ – kaptirani izvor izdašnosti 5 l/s
- „Studenac“ – kaptirani izvor.

Za sva izvorišta koja se koriste za snabdijevanje vodom za piće potrebno je utvrditi zone sanitarne zaštite i tu zaštitu sprovoditi u skladu sa zakonskim propisima za pojedine zone i režime. U toku je izrada Studije vodosnabdijevanja opštine Žabljak. Pored navedenih izvorišta moguće je da se dođe do alternativnih izvorišta.

Sjeverozapadni dio područja Plana snabdijeva postojeći vodovodni sistem iz izvorišta „Studenac“ koji predstavlja višu visinsku zonu gradskog sistema dok se područje na nižim kotama snabdijeva iz izvorišta „Oko“ i „Mlinski potok“.

Ovim planskim dokumentom sagledan je prostor u obuhvatu granica detaljne razrade, planirana je izgradnja nove vodovodne mreže kao i rekonstrukcija postojeće. Planirani razvoj i novu izgradnju planiranih objekata pratiće razvoj nove infrastrukture sa odgovarajućim kapacitetom. Cilj je da se svim

stanovnicima na području Plana obezbijedi potrebna količina pijaće vode u skladu sa normama iz Pravilnika o sanitarnoj ispravnosti vode za piće.

Prostorno – urbanističkim planom Opštine Žabljak planiran je primarni cjevovod u zapadnom dijelu zahvata koji ide granicom između zone A i zone C. Ovim cjevovodom stvorice se prstenasti režim u vodovodnom sistemu i doprinijeti boljem snabdijevanju. Planiranom uličnom vodovodnom mrežom navešće se voda do svih formiranih urbanističkih parcela.

Specifične maksimalne dnevne potrošnje prema kategoriji potrošača su:

- stalni potrošači	190,0 l/os/dan
- privremeni potrošači (turisti – vikendaši)	210,0 l/os/dan
- hoteli	280 l/os/dan
- ostale hotel.kat. i odmarališta	200 l/os/dan
- kampovi	140 l/os/dan

Analiza konzuma

Površina za stanovanje i broj stalnih stanovnika (3 čl. domaćinstava)

Namjena površina	Broj stambenih jedinica	Broj stanovnika
Stanovanje	850	2550

Površine za povremeno stanovanje i broj privremenih stanovnika (4 član)

	Broj stambenih jedinica	Broj povratnih stanovnika
Vikend kuće	400	1600

Namjena površina

Ukupan broj ležajeva

Hoteli i hotelski kompleksi	2045
Privatni smještaj	1238
Ostali hotel.smještaji i odmarališta	300
Ukupno:	3583

$$q_h = 28,94 \text{ l/s}$$

$$q_{maxh} = 40 \text{ l/s}$$

Odvođenje otpadnih voda

Kao osnovni koncept prihvaćen je separatan kanalizacioni sistem tj. razdvojeni sistemi fekalne i atmosferske kanalizacije, a predviđena je izgradnja uređaja za prečišćavanje otpadnih voda.

Kada bude izgrađeno postrojenje za biološko prečišćavanje otpadnih voda bez primarnog taložnika, iz glavne pumpne stanice otpadne vode će se dugačkim potisnim cjevovodom odvoditi do postrojenja koje će se nalaziti na urb.parc.1211 na 1405 m.n.m.

Vodonepropusnost kanalizacionih vodova i šahti mora biti apsolutna, pa zbog padavina i snijega treba spriječiti miješanje kanalizacionih i atmosferskih voda.

$$q_{maxh} = 85 \text{ l/s}$$

Odvođenje atmosferskih voda

Generalno gledano, odvođenje atmosferskih voda sa područja obuhvata DUP-a, kao i šireg područja koje mu gravitira do sad je odvođeno bez izgrađenog sistema atmosf.kanalizacije.

Razvojem saobraćajne i hidrotehničke infrastrukture, predviđena je izgradnja atmosferske kanalizacije uz poštovanje svih pravila i standarda.

43. Predmjer i predračun za fazu hidrotehničkih infrastruktura korektno je obrađen i realno sagledan.

Grafička obrada Plana odrađena je precizno i u skladu sa Pravilnikom.

44. Obrađivač nije istakao da grad Žabljak ima izgrađen uređaj za prečišćavanje otpadnih voda sa primarnim taložnikom. Poznato mi je da grad ima velikih problema sa funkcionisanjem uređaja, a efekti prečišćavanja su skromni. U toku ljetnje sezone ima smrada koji turisti i građani osjećaju i žale se.

45. Dobar je prijedlog obrađivača da se izgradi novi uređaj, ali je trebalo da precizira i kaže:

Uređaj za biološko prečišćavanje otpadnih voda bez primarnog taložnika za 2000 ES sa efektom prečišćavanja 95%-99% sa obaveznom ugradnjom automatskog finog sita (VERTIKALNOG ILI KOSOG).

ZAKLJUČAK

Savjet za reviziju Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Žabljak za zone I, J, G, H, E, F, C i kat. parcele 3144 i 3145 KO Žabljak I, izuzev djelova katastarskih parcela br. 3595/1, 3595/2, 3826, 3966, 3967 i 3969/2 KO Žabljak I, predlaže Ministarstvu održivog razvoja i turizma da se izvrše korekcije Nacrta plana u skladu sa preporukama i stavovima iz Izvještaja, da se pribavi pozitivno mišljenje Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturnih dobara, nakon čega isti može biti upućen u dalju proceduru.

Savjet za reviziju planskih dokumenata

Prof. dr Svetislav G. Popović, d.i.a., predsjednik



Milutin Baturan, dipl.inž.geodezije, član



Simeun Matović, dipl.inž.građ., član



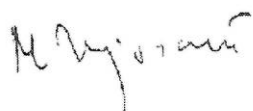
Dr Milić Ćurović, član



Mr. Nikola Spahić, dipl.inž.građ., član



Miloš Vujošević, dipl.el.inž, član



Snežana Laban, dipl.inž.pejz.arh., član



Vesko Dedeić, predstavnik Opštine Žabljak, član

