

Primijeno: 09.06.2023.				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
08	321	123	645	102

SAVJET ZA REVIZIJU PLANSKIH DOKUMENATA

Podgorica, 06.06.2023.godine

MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA

Na osnovu Rješenja o određivanju članova Savjeta za reviziju Izmjena i dopuna Državne studije lokacije "Dio Sektora 22 i Sektor 23" Opštine Tivat broj 01-457/70 od 04.08.2020.godine, Savjet daje:

IZVJEŠTAJ NA TREĆI KORIGOVANI NACRT IZMJENA I DOPUNA

DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE "DIO SEKTORA 22 I SEKTOR 23" OPŠTINA TIVAT

OPŠTI DIO:

Predmet: IZMJENE I DOPUNE DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE
"DIO SEKTORA 22 I SEKTOR 23" OPŠTINA TIVAT

Naručilac: VLADA CRNE GORE

Obrađivač: MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG
PLANIRANJA I URBANIZMA

Rukovodilac izrade: MIRKA ĐUROVIĆ, DIPL.ING.ARH.

Faza: TREĆI KORIGOVANI NACRT PLANA

NALAZ:

Nakon uvida u dostavljeni korigovani Nacrt Izmjena i dopuna Državne studije lokacije "Dio Sektora 22 i Sektor 23" Opština Tivat, daju se sljedeće sugestije:

1. S obzirom da Naručilac i Nosilac izrade, Plan stavljaju u dalju proceduru jasno je da primjedbe treba svesti na plansko – tehnička pitanja bez osvrta na sistemska rješenja i politiku u kojima se plan izrađuje i donosi i konačno primjenjuje, odnosno, bez obzira na uslove u kojima se uređuje prostor.

Zelene površine na rivi Pine ne treba izdvajati kao posebne urbanističke parcele već su dio neke šire UP.

Na Pinama se izdvajaju: riva sa privezištem i pristaništem (sve bi moglo biti jedna UP); ulica u punom profilu i terase ugostiteljskih objekata – gradski trg koji čini funkcionalnu cjelinu sa rivom ali funkcije privezišta i pristaništa su prioritetne djelatnosti/aktivnosti.

Korigovan je zahvat plana na terasi ispred Hotela.

Valjalo bi provjeriti da li je cjelovita UP luke Kalimanj.

Preispitati opravdanost i održivost izgradnje bazena u moru na Belane. Tehnički i tehnološki je jednostavnije obezbijediti uslove za bazen koji se koristi za zvanična takmičenja u objektu koji se gradi na kopnu nego u moru tako da je, s aspekta investicije i održavanja objekta, neracionalno graditi bazen u moru. Na planiranoj lokaciji moglo bi se formirati sezonsko igralište za vodene sportove - rekreaciju (vaterpol plivanje), postavljanjem bova, bez tribina i drugih sadržaja koje podrazumijeva bazen za zvanična takmičenja.

Definisani akvatorijum uz UP 17 i UP 18 u Zoni B, pri prezentovanom rasporedu dokova ne omogućava normalno manevrisanje plovila od i ka vezu.

U legendi popraviti termin "lokalna luka" u "luka od lokalnog značaja" ili "gradska luka".

Za lokaciju privezišta za tehnička i radna plovila Pr 3, treba naglasiti ograničenje visine objekata na 5 i nešto malo više metara, uslovljeno uzlijetnim koridorom.

2. U dijelu **geodezije** nakon izvršenog pregleda dokumentacije daje se sledeće mišljenje:

U fajlu "00 DSL Dio Sektora 22 i Sektor 23 - naslovna".doc dio Radni tim, nije navedena osoba odgovorna za geodeziju.

U grafičkom prilogu „01.TOPOGRAFSKO KATASTARSKA PODLOGA SA GRANICOM ZAHVATA ".dwg, naveden je Projektant geodetske podloge - licencirana geodetska organizacija „Geo Max group“ i geodetski projektanti - Sava

Lacmanović dipl inž geodezije, Danilo Vučetić dipl inž geodezije i Plemić Mladen dipl inž geodezije.

U tekstualnom dijelu sugestije na Plan date 13. 01 2023.god su bile:

Na strani br.6 navodi se:

Koordinate plana biće precizirane u narednim fazama izrade.

Nova primjedba – u sledećoj fazi, Predlogu Plana dati koordinate.

Na strani br.130 navodi se:

“U okviru zahvata plana parcele će biti definisane koordinatama tačkaka u sljedećoj fazi izrade plana, u posebnom grafičkom prilogu.”

Nova primjedba – u sledećoj fazi, Predlogu Plana postupiti po primjedbi.

U grafičkom dijelu fajl „01.TOPOGRAFSKO KATASTARSKA PODLOGA SA GRANICOM ZAHVATA".dwg,:

Sugestije na Nacrt dana 11. 07 2022 i 13. 01 2023.god su bile:

1.Izohipse bi trebale biti u 2 sloja, Nedostaje objekat na kat.parceli 4174/1, K.O Tivat.

Zgradu br.2 na kat.parceli br.1226/2 i Zgradu br.1 na kat.parceli br. 1206/1 K.O. Mrčevac predstaviti kao Ruševinu.

Nova primjedba – u sledećoj fazi, Predlogu Plana postupiti po primjedbi.

Inače, i prije je Ruševina bila označena sa „R“ ali grafički nije data oznaka objektu da je Ruševina – isprekidana linija iznutra kao npr. objektu na kat.parceli br.4231 K.O.Tivat.

2.Asfaltni put i asfaltni parking nije uobičajeno davati plavom bojom.

Nova primjedba – u sledećoj fazi, Predlogu Plana postupiti po primjedbi.

3.Dati opis lista – naziv Države, Opštine. Nazive K.O, dati ekvidistancu za izohipse e=, oznake prelomnih tačkaka Zahvata Plana od 1 do n i njihove koordinate,dati koordinate urbanističkih parcela, građevinskih linija.

Dat odgovor u fajlu prethodne faze „ODGOVORI NA MIŠLJENJE SAVJETA``.doc - Primjedba se prihvata.

„Kao što je i u tekstualnom dijelu plana rečeno, koordinate prelomnih tačkaka urbanističkih parcela i građevinskih linija biće date u fazi Predloga plana, jer služe u realizaciji plaskog dokumenta. Nacrt plana je faza izrade planskog dokumenta koja je podložna izmjenama”.

U sljedećoj fazi - Predlog Plana postupiti po primjedbama.

Budući da je podloga već 3 godine stara bilo bi pogodno preuzeti nove kat.podloge iz Uprave za katastar i državnu imovinu P.J. Tivat i doažurirati fajl „01.TOPOGRAFSKO KATASTARSKA PODLOGA SA GRANICOM

ZAHVATA u dijelu objekata izgrađenih u zadnje 3 godine, sprovedenih eksproprijacija, parcelacija itd.

3. Za fazu **saobraćaja** se daje sljedeće mišljenje:

-Zbog neposredne blizine aerodroma, neophodno je i izjašnjenje nadležnog ministarstva i/ili Agencije za civilno vazduhoplovstvo.

-Predmet ovoga izvještaja nije vodni saobraćaj.

4. Za fazu **elektroenergetike** se daje stručno mišljenje:

Na ID "Dio Sektora 22 i Sektor 23" Korigovani nacrt u dijelu koji se odnosi na elektroenergetiku nemam primjedbi.

Zaključak

Dostavljena dokumentacija: ID DSL "Dio Sektora 22 i Sektor 23" Korigovani nacrt u dijelu Elektroenergetika se može uputiti u dalju proceduru.

5. Za fazu **hidrotehničke infrastrukture**, nakon pregleda korigovanog Nacrta Plana, daje se sledeće mišljenje:

Pregledom predmetnog Plana za fazu hitrotehnička infrastruktura utvrdio sam da je obrađivač uložio veliki trud i korektno obradio ovu fazu.

Posebno ističem da su za vodovod, odvođenje otpadnih voda i atmosfere vode, date valjane preporuke za projektovanje.

Predlažem da se Izmjene i dopune DSL-a "Dio Sektora 22 i Sektor 23" Opština Tivat, KORIGOVANI NACRT PLANA za fazu hidrotehnička infrastruktura USVOJI.

6. U dijelu **šuma**, na dostavljeni material nema primjedbi i daje se saglasnost da dostavljeni Korigovani Nacrt Izmjena i dopuna Državne studije lokacije "Dio sektora 22 i sektor 23", Opština Tivat ide u dalju proceduru.

7. Za fazu **pejzažne arhitekture** se konstatuje da korigovani Nacrt plana može ići u dalju proceduru.

8. **Izvještaj predstavnice Opštine Tivat**

Rješenjem Ministarstva održivog razvoja i turizma br. 01-457/70 od 04.08.2020.god. kao predstavnik Opštine Tivat, imenovana sam u Savjet za reviziju Izmjena i dopuna **Državne studije lokacije "Dio Sektora 22 i Sektor 23"**, te na ponovo korigovani Nacrt planskog dokumenta, dostavljen u maju 2023.godine, dajem **MIŠLJENJE**:

GRAFIČKI DIO

korigovanog Nacrta Izmjena i dopuna DSLa "Dio Sektora 22 i Sektor 23"

Zone A, B, C i D

1. Plaže i kupališta

U zoni morskog dobra, koje je javno dobro dostupno svima, plaže mogu biti na prirodnoj ili uređenoj obali, pa ih na nivou ovog planskog dokumenta tako treba i prikazati. Da li će neko uređeno kupalište biti hotelsko, koje tipologije i u kakvom režimu definisati će se kroz Atlas plaža i kupališta, pa **kategoriju hotelska plaža ne treba koristiti u ovom planskom dokumentu.**

Atlas crnogorskih plaža i kupališta, koji je sastavni dio Programa privremenih objekata za zonu morskog dobra Crne Gore, određuje zahvat kupališta, režim korišćenja, opšte principe, standarde i smjernice za kupališta. Prostornim planom posebne namjene za obalno područje Crne Gore data je obaveza Javnom preduzeću za upravljanje morskim dobrom da izradi Atlas crnogorskih plaža u kojem će se prikazati plaže i kupališta, te odrediti njihov režim korišćenja.

*Obrađivač u svom odgovoru na ovu primjedbu navodi da su ovim planskim dokumentom definisana kupališta, te da je Atlas crnogorskih plaža i kupališta sastavni dio Programa privremenih objekata za zonu morskog dobra Crne Gore, a ne planski dokument koji se primjenjuje u dokumentu detaljne razrade. Upravo tako stoji i u primjedbi, odnosno ovaj planski dokument DSL u skladu sa Pravilnikom o sadržaju i formi planskih dokumenata treba da obilježi sve javne otvorene površine koje mogu biti prirodne i uređene, odnosno **obilježiti ih kao ostale prirodne površine (OP), javna uređena kupališta.** Obuhvat predmetnog DSL je sami centar grada pa bi **sva kupališta trebala biti javna i uređena.** Kategoriju, tipologiju i režim korišćenja javnih površina u zoni morskog dobra, na osnovu posebnih pravilnika i broja korisnika, odredit će Atlas crnogorskih plaža i kupališta.*

Zona B

2. Lokalnim planom zaštite životne sredine 2017-2021 („Sl. list CG – Opštinski propisi“, broj 12/17) i Lokalnim akcionim planom za biodiverzitet 2018-2023 („Sl. list CG – Opštinski propisi“, broj 23/18), **grupacija stabala između magistrale i Župe** (lok.br.16) prepoznata je kao vrijedan prirodni lokalitet koji ima izuzetan ekološki, pejzažni i ambijentalni značaj. Ova grupacija stabala nalazi se na **UP 2 i potrebno ju je štititi na način da se jasno ograniči građevinskom linijom GL, veći odmak od magistrale, kako je to bilo urađeno u svim dosadašnjim nacrtima planskog rješenja.**

3. U Prostornom planu posebne namjene za obalno područje Crne Gore na karti br.17 Plan predjela predmetni prostor UP 2 i UP 2a obilježeni su kao urbani predio sa planiranim urbanim pejzažnim uređenjem i park šuma. Za ovo područje, **park šume i izletišta**, obavezna je izrada Detaljne studije predjela, kako bi se sagledalo potpunije stanje ovih predjela i dale preciznije smjernice za oblikovanje prostora.

Renesansni dvorac u sklopu park šume potrebno je rekonstruisati u skladu sa SZKB odnosno konzervatorskim uslovima Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore.

4. Postojeća Sportska dvorana nalazi se na **UP 8 sport i rekreacija (SR)**, površine 6.550 m². Shodno STRATEŠKOM PLANU RAZVOJA OPŠTINE TIVAT 2019 – 2022 i STRATEGIJI RAZVOJA TURIZMA OPŠTINE TIVAT ZA PERIOD 2020 – 2024. GODINA, SA AKCIONIM PLANOM ZA 2020 – 2024. GODINE potrebno je **IZGRADITI SPORTSKO-REKREATIVNI CENTAR „ŽUPA“** radi proširenja sadržaja sportske dvorane, poboljšanja i unapređenja sportske infrastrukture. Kako bi se omogućila realizacija sportskog centra na UP 8, planirane spratnosti Po+Pv+1, indeks zauzetosti Iz-0,5 , **neophodno je povećati indeks izgrađenosti na li-1,0.**

5. Pristupnu saobraćajnicu koja se odvaja sa magistrale i koja je trasirana između UP3 i UP5, UP8... profil 4-4, ukupne širine 11 m, potrebno je trasirati tako da **osovina saobraćajnice bude granicom kat.parcela koje su u vlasništvu različitih lica (kp 4704/1 i kp 4704/5)** i na taj način se pod jednakim uslovima omogući pristup i izgradnja objekata različitih namjena. Na ovaj način bi se omogućilo i **povećanje površine UP 5 i UP 8** neophodno za normalno i bezbjedno korištenje objekata javne namjene.

TEKSTUALNI DIO

korigovanog Nacrta Izmjena i dopuna DSLa “Dio Sektora 22 i Sektor 23”

6. Poglavlje 4.4 Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju novih objekata, Površine za mješovite namjene na str.117 stoji: „Na **UP6a**, postojeći objekat hotel Franca, u skladu sa zahtjevima, planiran je za dogradnju i nadgradnju do PUP-om predviđenim maksimalnim parametrima (indeks izgrađenosti **1.40**)“. Isto se navodi i za UP 7.

U odgovoru na ovu primjedbu obrađivač se poziva na tekstualni dio PUP-a na str.193 i 19, koji se odnose na površine mješovite namjene.

U PUP-u na str.193 poglavlje 8.2.2.3 Gradnja na novim prostorima, 3a. Rekonstrukcija piše:

» - na područjima centralne i mješovite namjene uvažavati mjerila oblikovanja tradicionalnih primorskih urbanih ambijenata, indeks izgrađenosti zemljišta 1.0-1.2 (do 1.4 na lokacijama značaja lokalnih čvorišta/repera), indeks zauzetosti zemljišta 0,40-0,50 i u zalivu Trašte mogućnost izgradnje manjih marina (do 100 vezova)«
Predmetna lokacija u PUP-u nije obilježena kao površina mješovite namjene nego kao saobraćajna infrastruktura, odnosno Autobuska stanica. Lokacije koje su PUPom predviđene kao eventualni reperi u prostoru su sa gornje strane magistralne saobraćajnice, u zonama stanovanja srednje gustine. Također i u predmetnom DSL-

u, koji se mijenja i dopunjuje, na ovoj lokaciji planirana je autobuska stanica i uz nju manji hotel, kao odvojena funkcionalno prostorna cjelina.
Na str.197 tekstualnog dijela PUP-a, na koju se obrađivač vjerovatno poziva, su dati urbanistički indeksi ali oni se odnose samo na DUP-ove.

Kako bi indeksi izgrađenosti bili u skladu sa PUP-om za objekte na parcelama mješovite namjene potrebno je da budu li-1,0-1,2. Indeksi izgrađenosti na parcelama turističke namjene T1 morali bi biti isti ili manji, kako bi se zadovoljili svi kriteriji, odnosno uslovi za kategorizaciju.

7. Poglavlje **Ostale prirodne površine (OP)** na str.129, Urbanističko tehnički uslovi za kupališta, su zapravo smjernice /pravila i uslovi za kupališta iz Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore (poglavlje 27.2). Istim Planom (poglavlje 27.1) dodatno je precizirano da **prostornu organizaciju svakog uređenog kupališta treba definisati prema Pravilniku, a prikazati u okviru Atlasa crnogorskih plaža i kupališta** (katastar plaža i kupališta) kojim će se, osim popisa, određivati i njihov režim korišćenja.

Zahvat predmetnog DSL-a je uži centar grada i kompletan obalni pojas je izgrađen javni prostor, urbano uređen u funkciji grada. Prostor je tretiran kao atraktivno šetalište - lungu mare sa urbanim mobilijarom, gradskim kupalištima, sunčalištima i lučicama koji čine prepoznatljivu obalnu fasadu grada. Na grafičkim priložima bi za ove lokacije **trebalo koristiti oznaku (OP), odnosno detaljnije ih opisati samo kao javna uređena kupališta**. Drugi dokument, Atlas crnogorskih plaža i kupališta, će ovaj prostor dalje razraditi i uređena kupališta prema namjeni podijeliti na: javna, hotelska i kupališta specijalne namjene. Zavisno od namjene prostora u zaleđu, pristupnim putevima, gravitaciji i kretanju ljudi precizno bi se trebao odrediti zahvat i površine kupališta, te režimi korišćenja.

8. U poglavlju 4.4.2 Uslovi za parcelaciju na str.131 u dijelu **Građevinska linija** potrebno je dopuniti sa „građevinske linije novih objekata uz visoko frekventnu magistralnu saobraćajnicu, budući bulevara sa tri i četiri trake, trebaju biti **udaljeni min 10 m**.

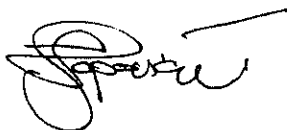
Imajući u vidu sve navedeno, odnosno činjenicu da **Obrađivač** nije u potpunosti korigovao planski dokument, prema primjedbama koje se daju od samog početka njegove izrade, posljednje Mišljenje je iz januara 2023.godine, a kako se radi o neusklađenosti sa drugim planskim dokumentima, te bitnom uticaju na ukupnu izgrađenost i korišćenje prostora koja javnosti u cjelini treba biti prezentovana, **predmetni korigovani nacrt Izmjena i dopuna Državne studije lokacije “Dio Sektora 22 i Sektor 23” treba korigovati u skladu sa ovim mišljenjem kako bi isti mogao ići na javnu raspravu.**

ZAKLJUČAK:

Nakon uvida u korigovani Nacrt Izmjena i dopuna Državne studije lokacije "Dio Sektora 22 i Sektor 23" Opština Tivat, Savjet za reviziju planskog dokumenta daje negativno mišljenje i predlaže Ministarstvu da se izvrše korekcije Nacrta plana u skladu sa primjedbama i sugestijama iz ovog izvještaja.

Savjet za reviziju planskih dokumenata

dr Svetislav G. Popović, dipl.ing.arh., predsjednik



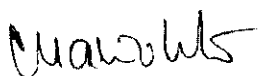
mr Dragoljub Marković, dipl.pr.planer, član



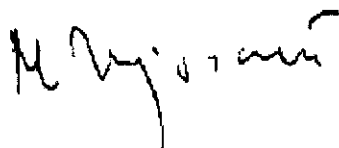
Milutin Baturan, dipl.ing.geodezije, član



Simeun Matović dipl.ing.građ., član



Miloš Vujošević, dipl.ing.el., član



mr Nikola Spahić, dipl.ing.građ., član



dr Milić Čurović, član



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



Vesna Nikolić, dipl.ing.arh., predstavница Opštine Tivat, član

