

ODGOVORI OBRAĐIVAČA NA MIŠLJENJE O KONCEPTU IZMJENA I DOPUNA PROSTORNO - URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE NIKŠIĆ

ODGOVORI NA MIŠLJENJE O KONCEPTU IZMJENA I DOPUNA PROSTORNO – URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE NIKŠIĆ MR. JADRANKE POPOVIĆ

- Programskim zadatkom je definisano da se Izmjene i dopune PUP-a rade u dijelu Generalne urbanističke razrade i to za opštinsko središte – gradsko područje Nikšića sa prigradskim naseljima, površine 7 316 ha.
Navedeno je da su se *u međuvremenu* (od usvajanja PUP-a) *pojavili određeni investicioni interesi kao i javni interes Opštine u dijelu infrastrukturnih projekata i tekuća pitanja i tekući problemi ... koji ... ukazuju na potrebu definisanja prostorne osnove budućeg razvoja, bazirane na principima održivog razvoja, savremenim načelima i standardima organizacije i korišćenja prostora, kao i integralnom posmatranju i planiranju razvoja, zaštite životne sredine, zaštite prirodne i kulturno – istorijske baštine i izgradnje u prostoru. Izmjenama i dopunama PUP-a neophodno je dati precizne smjernice za arhitektonsko oblikovanje objekata u skladu sa lokacijom, okruženjem, kulturno-istorijskim naslijeđem i namjenom objekata.*

U Konceptu izmjena i dopuna nedostaje Analiza iskazanih potreba korisnika prostora, odnosno osvrt na te inicijative i na koji način je iskazan javni interes, da li kroz strateške planove razvoja Opštine za određene oblasti, kroz Anketu korisnika prostora ili na drugi način.

Koncept izmjena i dopuna je dopunjen u skladu sa primjedbom.

- U *Analizi stanja prostornog uređenja* (tačka 6.) navedeni su određeni problemi u prostoru, ali nema numeričkih podataka (broj stanovnika, korisnika prostora, škole i vrtići sa kapacitetima, površine) koji bi na neki način bili indikatori za ocjenu stanja i koji bi ukazali na neophodne izmjene u definisanju novih namjena, a posebno tamo gdje površine centralnih djelatnosti dobijaju drugu namjenu.
Koncept izmjena i dopuna je dopunjen u skladu sa primjedbom. Za lokaciju 2 čija je namjena promjenjena iz centralnih djelatnosti u stanovanje, planskim dokumentom važećim u vrijeme izrade PUP-a, bio je predviđen tržni centar od čije izgradnje se odustalo. Opređeljenje za promjenu namjene, koju je tražio vlasnik parcele, smatramo opravdanim, imajući u vidu način rješavanja potreba za lokacijama objekata centralnih djelatnosti, kao i funkcionalne i estetske karakteristike bloka stambenih zgrada koji je realizovan na susjednoj lokaciji. Pored toga, ostavljena je mogućnost da se dječiji vrtić gradi na toj lokaciji, ukoliko dođe do usaglašavanja interesa zainteresovanih strana.
- Bez obzira što je Izradu Studije kulturnih dobara preuzela Uprava za zaštitu kulturnih dobara, u PUP-u ima dovoljno podataka koji se mogu koristiti za definisanje planskih rješenja.

Koncept izmjena i dopuna je korigovan definisanjem granica nepokretnih kulturnih dobara, kao i u granica zaštićene okoline, kao i uslovima kojih se moraju pridržavati

svi koji vrše bilo kakve intervencije u datim granicama.

- Problemi navedeni i konstatovani u Analizi nisu u potpunosti razrađeni u daljim planskim rješenjima:
 - *pitanje izmještanja postojećeg dalekovoda Nikšić - Bileća iz Sjeverne zone. Problem je što u koridoru dalekovoda postoje već izgrađeni objekti stanovanja, pa je potrebno razmotriti mogućnost izmještanja prema sjeveru. (od željezare uz Bistricu do Dukla). Izmještanje dalekovoda je planirano važećim PUP-om, a zaštitni koridori će biti definisani u fazi nacrtu u odgovarajućem grafičkom dijelu.*
 - *u obuhvatu zone nalaze se velike prirodne cjeline, ukupne površine 1174ha. Poseban značaj ima Krupac kao gradska plaža i sve poznatiji turistički i manifestacioni lokalitet.*
 - Iz navedenih razloga je proširena zona naselja u kojem sve više vlasnika imanja obnavlja ili gradi objekte u funkciji stanovanja i turizma.
 - *realizovana je prva faza rekonstrukcije Aerodroma, u pripremi je druga faza.*
 - Područje aerodroma je obrađeno kao lokacija koja će se moći realizovati po uslovima iz PUP-a, koji će biti detaljnije razrađeni za fazu nacrtu kada će se kompletirati geodetska podloga i usaglasiti zahtjevi korisnika prostora.
 - *Kroz područje prolazi magistralni put koji je dijelom izgrađen trasom napuštene pruge. Brojni su zahtjevi za gradnju uz magistralu i u koridoru planiranog željezničkog kolosjeka.*
 - Predložena je nova trasa pruge i izvršena promjena namjene površina u gdje je ocijenjeno da je izmjena opravdana ili prihvatljiva.
 - *pruga Podgorica - Nikšić presijeca područje, zatvaranje prelaza preko pruge na trasi planirane južne obilaznice je na nivou zone pogoršalo odvijanje saobraćaja.*
 - Korekcije u ovom dijelu će biti prezentovane u dijelu saobraćajnog rešenja, u fazi nacrtu.
 - u zoni su dvije osnovne škole i tri vrtića, sa značajnom popunjenošću kapaciteta, veći broj komercijalnih i proizvodnih objekata nerijetko nekomatibilnih stanovanju.
 - Koncept je dopunjen uslovima koji se odnose na date navode.
- Činjenica, da je u skladu sa smjernicama PUP-a usvojen DUP Centar kao osnov za rekonstrukciju i obnovu starog gradskog jezgra, te da je veći broj planskih dokumenata iz različitih perioda sa detaljnom razradom značajno realizovan, ukazuje na to da se izmjene PUP-a (GUR-a) svode na direktne smjernice za sprovođenje samo na manjem broju lokacija ili samo na manje dijelove prostora na osnovu tekućih problema, koji se svode na nivo detaljne razrade (ovo su izmjene GUR-a a ne DUP-ova), bez analize šireg prostora i preispitivanja smjernica na nivou planskih rješenja za cio prostor Opštine.
Koncept je dopunjen u skladu sa primjedbom.
- Iz dostavljenog materijala se može zaključiti, iako nije jasno obrazloženo i prezentovano, da se Izmjene i dopune odnose na nekoliko konkretnih lokacija u cilju stvaranja uslov za direktno sprovođenje planskih rješenja, pa čak i u dijelu prostora za koji su rađeni ili je predviđena izrada detaljnih urbanističkih planova.

Ove Izmjene i dopune su ilustrovane tekstualno i grafički na katastarskim podlogama

sa detaljnim smjernicama i Urbanističko-tehničkim uslovim kao Urbanistička rješenja za lokacije, ali u tom dijelu nedostaje smjernica da je to osnov za direktno izdavanje Urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju pojedinačnih objekata. U tom slučaju detaljna razrada mora biti urađena na topografsko – katastarskoj podlozi.

Izmjene i dopune se pored konkretnih lokacija, koje su bile prikazane u konceptu odnose i na promjene namjene površina, koje su pored promjena u šrafuri u korigovanom konceptu označene i simbolom datim u legendi. Pored toga, Izmjene i dopune se u dijelu "Opšta pravila i uslovi izgradnje", koja su dopunjena i povezana sa grafičkim dijelom, odnose na cjelokupno područje GUR-a.

Lokacije ilustrovane tekstualno i grafički na katastarskim podlogama sa detaljnim smjernicama i Urbanističko-tehničkim uslovim kao detaljna razrada za lokacije, su dopunjene odredbom da je to osnov za direktno izdavanje Urbanističkih uslova za izgradnju objekata i uslova za parcelaciju. Detaljna razrada je za veći dio lokacija u korigovanom konceptu predstavljena na topografsko – katastarskoj podlozi, a za lokacije za koje je topografska podloga u izradi na taj način će biti pripremljena za fazu nacрта.

U Tabelama koje prate *Urbanistička rješenja* planer se poziva na Opšta i posebna pravila parcelacije kojih nema u tekstu.

Unutar grafički prikazane granice lokacije, u skladu sa opštim i posebnim pravilima parcelacije utvrđenim ovim planskim dokumentom i, idejnim urbanističko-arhitektonskim rešenjem odrediće se granice urbanističkih parcela za izgradnju objekata kao i za rekonstrukciju

postojećih objekta i pejzažno uređenje. Nije jasno u kojoj proceduri, ako su već ponuđena Urbanistička rješenja kao sastavni dio Plana.

Koncept je izmjenjen izostavljanjem lokacija za koje je bilo predviđeno da se urbanističke parcele definišu izradom Idejnog urbanističko-arhitektonskog rješenja.

- Nije jasno zašto se grafički prilozi zovu *Urbanistička rješenja*, da li je to detaljna razrada lokacija koja je dio Plana, i na osnovu nje se daju direktno uslovi iz PUP-a (GUR-a), to treba precizno objasniti, a posebno u dijelu 2. SMJERNICE ZA UKUPAN PROSTOR OPŠTINE. Urbanistička rješenja, eventualno mogu biti prilozi, ali se mora jasno definisati izmjena na nivou PUP-a, na nivou GUR-a i jasno definisati koji dijelovi tih planova se mijenjaju.

Grafički prilozi dati u tekstualnom dijelu Izmjena i dopuna su detaljne razrade lokacija koje su dio Plana, i na osnovu kojih se direktno daju uslovi iz PUP-a (GUR-a). Dio 2. SMJERNICE ZA UKUPAN PROSTOR OPŠTINE je, u dijelu koji se odnosi na područje izmjena i dopuna, korigovan, a u fazi nacрта će Izmjene i dopune PUP-a biti prezentovane „ubacivanjem“ u integralni tekst koji PUP-a sa označenim izmjenama.

Izmjene i dopune nisu obrazložene niti tekstualno niti grafički na nivo PUP-a, odnosno GUR-a, te se ne može ocijeniti da li su one „manje“ izmjene namjene i manje „korekcije“, imajući u vidu da se ne radi o izmjenama i dopunama nekog detaljnog urbanističkog plana, proizvele i neke druge izmjene uslova, smjernica ili razvojnih pravca na nivou GUR-a, pa i PUP-a .

Izmjene i dopune su u izmijenjenom konceptu dodatno obrazložene u tekstualnom dijelu dokumenta i označene u grafičkom dijelu. Predloženim izmjenama nije došlo do promjena rešenja van GUR-a, niti je karakter izmjena takav da može da dovede do izmjene uslova, smjernica ili razvojnih pravca na nivou PUP-a.

- Na prostoru Generalne urbanističke razrade živi ukupno 62940 stanovnika ili 87%

stanovništva Opštine. Nedostaje ocjena da se Izmjenama i dopunama promijenio i ukupan bilans površina, kapaciteti, broj korisnika prostora (stanovnika, turista, zaposlenih), u kojoj mjeri su se izmijenila infrastrukturna rješenja i na kojim nivoima, da li su izmjene u zahvatu GUR-a zahtijevale i neke izmjene na nivou PUP-a i njegovim smjernicama za cio prostor Opštine.

Izmjenama i dopunama promijenio se bilans površina na nivou GUR-a, ali karakter promjena nije takav da može uticati na promjenu broj stanovnika, a u maloj mjeri i na broj zaposlenih i turista. Infrastrukturna rješenja se zbog Izmjena i dopuna mijenjaju neznatno, u dijelu proširenja mreža. Izmjene u zahvatu GUR-a ne zahtijevaju izmjene na nivou PUP-a i smjernicama koje se odnose na prostor Opštine van GUR-a.

- U tekstu su ilustrovane slike pojedinačnih lokacija sa granicama na katastarskim parcelama, međutim nedostaje plansko rješenje, nova planirana namjena koja je rezultat Izmjene. Izmjene nisu praćene odgovarajućim grafičkim prilozi iz PUP-a i GUR-a, jer nisu planirane samo na nivou Namjene površina. Grafički prilozi, kao i slike i tabele u tekstu nisu numerisane niti imaju nazive (nedostaje PDF format priloga iz PUP-a, GUR-a).

U tekstu je za lokacije sa detaljnom razradom data nova planirana namjena ili namjena iz važećeg planskog dokumenta. Izmjene po lokacijama koje izazivaju promjenu ostalih grafičkih djelova iz GUR-a, biće date u fazi nacрта. Grafički prilozi, kao i slike i tabele u tekstu su u korigovanom konceptu numerisane i dodati su nazivi kao i PDF formati grafičkih djelova iz GUR-a).

- KONCEPT PROSTORNOG RAZVOJA (tačka 9) je nejasan. Konstatovano je da se Izmjenama i dopunama zadržava usvojeni koncept prostornog razvoja, podjela na funkcionalne zone i ključne preporuke po zonama. Preporučujem da se navedu te ključne preporuke po Zonama, kako bi se moglo ocijeniti da je usvojeni koncept zadržan.

Navedene su ključne preporuke po Zonama iz PUP-a.

Prikaz izmjena i dopuna daje se po zonama Generalne urbanističke razrade. Međutim u dijelu PUP-a 2. SMJERNICE ZA UKUPAN PROSTOR OPŠTINE stoji:

1. *Urbano područje - grad Nikšić uređuje se na osnovu smjernica datim u Generalnom urbanističkom rješenju za gradsko područje (GUR)*
- *U planskom periodu ovu zonu je neophodno urediti prema važećim planskim dokumentima ili reviziji i izradi novih, sa posebnom pažnjom na uže gradsko jezgro.*
 - *U skladu sa preporukama GUR-a potrebno je zonu dodatno infrastrukturno opremiti.*

U odredbama iz SMJERNICA ZA UKUPAN PROSTOR OPŠTINE mijenjaju se one koje se odnose na područje GUR-a.

U Centralnoj gradskoj zoni predviđene su: manje izmjene namjene površina, promjena trase željezničkog koridora, urbanističko-tehnički uslovi i smjernice za direktnu primjenu Izmjena i dopuna za pojedinačna područja i lokacije za koje, zbog stanja izgrađenosti i uređenja koje je neusaglašeno sa okolnim područjem, postoji potreba realizacije.

Nisu argumentovane *manje izmjene namjene površina*, da li su manje zato što se odnose na manju površinu zemljišta ili imaju ili nemaju uticaj na kontaktne zone i sadržaje.

U korigovanom konceptu izmjene su grafički označene, razlozi su navedeni u tekstu, a kvalifikacija "manje" je izostavljena.

Promjena trase željezničkog koridora nije obrazložena niti grafički predstavljena (trebao bi da bude prilog iz PUP-a, GUR-a – Saobraćaj). Kasnije je konstatovano je da je trasa planiranog željezničkog koridora prema Bosni i Hercegovini izmjenjena je tako da obuhvata neizgrađene površine... bez analize da li je ovo u skladu sa PPCG. U ovom slučaju su bili neophodni uslovi nadležnog preduzeća za željeznički saobraćaj.

Obrazloženje izmjene trase je dopunjeno. U dostavljenim podacima Uprava za saobraćaj upućuje se na poštovanje PPCG i Strateških studija i planova, u kojima je navedeni koridor planiran, ali ne i grafički prikazan. Ponovo su traženi uslovi ili mišljenje za izmjenu trase od nadležnog preduzeća, koje je uputilo na Ministarstvo saobraćaja.

- U jednom dijelu obrazloženja Koncepta stoji: *Namjene površina su korigovane zbog nedovoljno precizno utvrđenog stanja izgrađenosti i namjene postojećih objekata, podnijetih inicijativa korisnika i ukupnog unaprjeđenja uređenosti prostora. Gore je navedeno da nema osvrta na inicijative korisnika. Sugerisem da se ne koristi termin "korigovane namjene" kao da se radi o prethodnoj greški, nego se radi o izmjeni namjene koju treba argumentovati.*

U izmjenjenom konceptu se u skladu sa primjedbom vodilo računa da se termin "korigovane namjene" koristi kada je u pitanju nedovoljno precizno utvrđeno stanje izgrađenosti i namjene postojećih objekata, a termin izmjena namjene površina kada se namjena mijenja zbog naknadno izmjenjenih uslova i mogućnosti korišćenja prostora.

- U tački 10. OPŠTA PRAVILA I USLOVI IZGRADNJE neophodno je jasno precizirati direktnu primjenu ovih Izmjena, odnosno primjenu datih *Urbanističkih rješenja*, posebno onih koja se nalaze u zahvatu nekih važećih Detaljnih urbanističkih planova.

U okviru Generalne urbanističke razrade Prostorno urbanističkog plana opštine Nikšić, područje centralne gradske zone će se graditi i uređivati kroz primjenu postojećih DUP-ova, reviziju postojećih i izradu novih detaljnih urbanističkih planova, kao i primjenu urbanističkih uslova i smjernica za pojedinačna područja i lokacije iz Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana opštine Nikšić.

Nejasno je na koji način se definišu ova područja: *Preostalo područje Generalne urbanističke razrade Prostorno urbanističkog plana opštine Nikšić će se, za područja intezivnije izgradnje, graditi i uređivati kroz izradu novih detaljnih urbanističkih planova i lokalnih studija lokacije – a za pojedinačne objekte kroz primjenu urbanističkih uslova i smjernica za pojedinačne lokacije iz Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana opštine Nikšić.*

Neophodno je navesti koja poglavlja i tačke u važećem Planu (PUP, GUR) se mijenjaju i koji grafički prilozi se mijenjaju, te na grafičkom prilogu jasno definisati gdje se rade novi planovi a gdje je moguća primjena direktnih smjernica.

Neophodno je navesti koja poglavlja i tačke u važećem Planu (PUP, GUR) se mijenjaju i koji grafički prilozi se mijenjaju, te na grafičkom prilogu jasno definisati gdje se rade novi planovi a gdje je moguća primjena direktnih smjernica.

U konceptu izmjena je navedeno koja djelovi u važećem Planu se mijenjaju, a u grafičkom dijelu su definisana područja gdje se rade novi planovi. U tekstu je

definisano i gdje je moguća primjena direktnih smjernica.
Svi izmjenjeni grafički djelovi će biti pripremljeni za fazu nacрта.

- U tački 11. URBANISTIČKI USLOVI I SMJERNICE ZA POJEDINAČNA PODRUČJA I LOKACIJE U ovom poglavlju dati su urbanističko-tehnički uslovi i smjernice za direktnu primjenu Izmjena i dopuna za pojedinačna područja i lokacije. Stoji: *U slučajevima promjenjenog koncepta ili potrebe za drugačijim prostornim rješenjima, planska rješenja za ova područja i lokacije podležu izmjenama, odnosno, mogu biti obrađeni kroz posebne urbanističke projekte.* Ovo treba objasniti i precizirati.
U izmjenjenom konceptu navedeni dio teksta je brisan.

Primjeri koji ilustruju primjedbe i sugestije :

- *Promjena namjene površina na području Mrkošnice (lokacija 1), predviđa proširenje zone građenja (stanovanje srednjih gustina) na površine za pejzažno uređenje javne namjene koje pripadaju perifernom dijelu (zona III) Posebnoq prirodnoq predjela Trebjesa, površine 1,08ha.*

Imajući u vidu da se na navedenoj površini nalaze objekti substandardnog stanovanja i pomoćni objekti u kojima se obavlja djelatnost kojom je cjelokupan prostor devastiran (slika br.1), - nedostaje slika, te da je takvo stanje bilo i u vrijeme proglašenja Trebjese za zaštićeno područje, jasno je da se predviđenom izmjenom neće narušiti osnovne vrijednosti područja, niti će se omogućiti vršenje radnji, aktivnosti i djelatnosti koje narušavaju obilježja zbog kojih je taj predio proglašen zaštićenim.....,a kako područje za koje se predlaže izmjena nema takve odlike, planskim rešenjem se omogućava, kako je navedenim Zakonom predviđeno izvodljiva i održiva "revitalizacija i ukupno unapređenje zaštićenog područja". Da li je izgradnja novih objekata unapređenje prostora i zašto?

Izmjenjeni koncepti je dopunjen fotografskim prikazom područja iz kojeg se vidi da je stanje takvo da promjena neophodna. Kako takvo stanje egzistira više decenija, promjenu bez investicija nije realno očekivati.

Ovakvo rešenje je predloženo i zbog toga što nije logično da granica namjene ne prati funkcionalno i oblikovno stanje u prostoru, već da u budućem periodu ostane postavljena po saobraćajnici koje neće biti. Ukoliko stav Savjeta ili Agencije za zaštitu prirode i životne sredine bude drugačiji, namjena će biti korigovana.

Na lokaciji 2 u Rudom Polju - zbog karakteristika izgrađenih objekata i izraženih razvojnih mogućnosti, namjena je promjenjena iz stanovanja srednjih gustina u mješovitu namjenu. Neophodno obrazložiti.

Na navedenom području nalazi se više objekata različitih namjena (objekti porodičnog stanovanja, dječiji vrtić, servis, trgovinski i ugostiteljski objekti). Takođe postoji interesovanje da se na neizgrađenom dijelu i umjesto starih grade novi objekti, pa je ocijenjeno da je zbog raznorodnosti postojećih objekata i nižih indeksa izgrađenosti koji su određeni za mješovitu namjenu, takva promjena opravdana.

- *Za lokacije 3 i 4 predviđena je urbanistička razrada bez promjene namjene.* Neophodno obrazložiti koja urbanistička razrada, ona koja je u prilogu Plana data kao Urbanističko rješenje ili je predviđena neka naknadna urbanistička razrada.

U izmjenjenom konceptu lokacije 3 i 4 su definisane kao područja za koja je predviđena izrada detaljnog urbanističkog plana.

- *Za lokaciju 5 definisani su uslovi za izgradnju objekata na formiranoj UP, za koju je namjena promjenjena iz centralnih djelatnosti u stanovanje većih gustina. Neophodno obrazložiti. Analiza stanja prostornog uređenja ne ukazuje na tu potrebu.*
- *Do promjene namjene je došlo po zahtjevu vlasnika parcele koji je odustao od prethodno planirane izgradnje tržnog centra. Imajući u vidu način rješavanja potreba za lokacijama objekata centralnih djelatnosti, kao i funkcionalne i estetske karakteristike bloka stambenih zgrada koji je realizovan na susjednoj lokaciji, zahtjev je prihvaćen i predložena je izmjena kao u konceptu planskog dokumenta.*
- *Za lokaciju 6 promjenjena je namjena iz površina za pejzažno uređenje javne namjene - SKVER u centralne djelatnosti. Neophodno obrazložiti.*
- *Važećim DUP-om Stara varoš - centar na navedenoj lokaciji u okviru planirane namjene bila je predviđena izgradnja objekta iz oblasti centralnih djelatnosti. Kako je takvo rešenje osporavano u postupku realizacije koju vlasnik traži na osnovu ranije stečenih prava predložena je izmjena kao u konceptu planskog dokumenta.*
- *Za lokaciju 7 Stara Varoš - centar definisani su parametri po kojima se može graditi po uslovima Uprave za zaštitu kulturnih dobara, posle sprovedenih arheoloških istraživanja. Neophodno obrazložiti. (Ovome je trebala prethoditi izrada Studije zaštite (prema uslovima Uprave za zaštitu).
Zašto ovdje direktne smjernice ako postoji DUP i koji DUP ?
Za navedenu lokaciju usvojena je Studija zaštite kulturnih dobara rađena za potrebe izrade važećeg DUP Stara varoš – centar koji je na predmetnoj lokaciji ostavio mogućnost izgradnje u skladu sa namjenom iz PUP-a, ukoliko, prema rezultatima arheoloških istraživanja koja su predviđena, to bude moguće. Kako važeći DUP nije definisao urbanističke uslove za navedenu lokaciju koji bi važili ukoliko prema rezultatima arheoloških istraživanja izgradnja bude moguća, to je urađeno ovim izmjenama.*
- *Za lokaciju 8 Centar, promjenjena je namjena iz mješovite u namjenu centralne djelatnosti, i predviđeni parametri određeni PUP-om za navedenu namjenu. Neophodno obrazložiti, navesti da li je lokacija u zahvatu neke već urađene ili predviđene detaljnereazrade.
Važećim DUP-om Centar na navedenoj lokaciji je predviđena izgradnja objekta prema indeksima koji su određeni za mješovitu namjenu. Kako je DUP-om koji je važio u vrijeme izrade PUP-a bila predviđena izgradnja objekta znatno veće površine, vlasnik kao stečeno pravo traži izgradnju objekta gabarita usaglašenih sa objektom na susjednoj parceli. Prije svega cijeneći da su izgradnjom objekta na susjednoj parceli značajno izmjenjeni uslovi korišćenja objekata na navedenoj lokaciji, predložena je izmjena data u konceptu planskog dokumenta.*
- *Za lokaciju 9 Rastoci, definisani su uslovi za parcelaciju, u okviru ranije određene namjene, i prema saobraćajnici koja je predviđena DUP-om iz kontaktnog područja. Neophodno obrazložiti, šta je bilo po prethodnom planskom rješenju, taj podatak*

treba da stoji u tabeli sa svim ostalim podacima.

Po prethodnom planskom rešenju namjena i bila stanovanje, a parcelacija je odgovarala izmjenama predloženoj parcelaciji.

- *Korekcija namjene izvršena je i između željezničkog kolosjeka i magistrale kroz Studenačke Glavice, dijelom zbog korekcije željezničke pruge prema Bosni i Hercegovini, kao i po zahtjevu stranaka. Zahtjev stranaka treba analizirati i stručno obrazložiti njegovo prihvatanje.*

Zahtjevi stranaka su se odnosili na zemljište u privatnoj svojini koje se nalazi u nastavku formirane zone iste namjene, za koje postoje namjere investiranja.

- *Takođe je uz Ulicu Vuka Karadžića izdvojen iz namjene industrija i proizvodnja blok objekata porodičnog stanovanja i predviđena namjena stanovanje malih gustina. Neophodno obrazložiti.*
- *Na parcelama u privatnoj svojini nalazio se blok objekti porodičnog stanovanja i u vrijeme izgradnje objekata zbog kojih je formirana zona za industriju i proizvodnju. Preostale parcele po površini i poziciji ne bi bile podesne za korišćenje za industriju i proizvodnju.*

- *U Sjevernoj i Sjevernoj rubnoj zoni, u dijelu elektroenergetske infrastrukture je predloženo izmiještanje postojećeg dalekovoda Nikšić - Bileća (prema sjeveru od Željezare uz Bistricu sve do Dukla). Izmjenama i dopunama je predviđen zaštitni koridor postojećeg dalekovoda. Neophodno obrazložiti, nije prikazano na grafici niti je opisano u tekstu.*

Izmještanje dalekovoda je planirano važećim PUP-om, a zaštitni koridori će biti definisani u fazi nacрта u odgovarajućem grafičkom dijelu.

- *Promjena namjene je izvršena jednim dijelom uz Bistricu, kao i parcelacija (proširenje parcele) uz izvedenu saobraćajnicu (lokacija 9). Nejasno je šta je izmjenjeno, šta je planirano.*

Uz Bistricu se u sjevernoj zoni nalaze objekti porodičnog stanovanja na parcelama u privatnoj svojini. Jednim dijelom na takvom prostoru je PUP-om formiran zaštitni pojas, čije formiranje nije realno očekivati, pa je namjena promjenjena u površine za stanovanje. Lokacija 9 (sada 6) se nalazila u zoni stanovanja, a izmjenama je definisana u skladu sa zahtjevima pokrenutog postupka.

- *U okviru Zapadne zone najznačajnije izmjene odnose se na saobraćaj i prostor uz saobraćajne površine. Područje Aerodroma na Kapinom polju se proširuje. Precizan obuhvat, raspored i namjena planiranih objekata odrediće se kroz urbanističko arhitektonsko rešenje.*

Nejasno da li treba da se radi rješenje ili su direktne smjernice date u ovom Planu.

Formulacija „Precizan obuhvat, raspored i namjena planiranih objekata odrediće se kroz urbanističko arhitektonsko rešenje“ je preformulisana a direktne smjernice date u ovom Planu će biti dopunjene kada se kompletira geodetska podloga.

- *Planirani koridor željeznice prema Bosni i Hercegovini se koriquje, tako da se izbjegavaju izgrađena područja. Treba objasniti postoji li zahtjev, uslovi Željeznice ili neko idejno rješenje i grafički prikazati.*

Koridor je dat u grafičkom dijelu koncepta, a uslovi su traženi. Ukoliko dobijemo uslove nadležnog Ministarstva, rešenje će biti usklađeno sa uslovima.

- *Područje uz magistralni put se, zbog izraženog interesovanja vlasnika parcela, te preporuka iz Strategije razvoja turizma, predviđa za izgradnju objekata prije svega u funkciji turizma, na površinama za turizam, površinama stanovanja malih gustina i površinama mješovite namjene. Obrazložiti šta je tu izmijenjeno, da li uslovi za objekte u okviru tih namjena.*

Izmijenjena je namjena površina u okviru koje će se izdavati urbanistički uslovi na osnovu smjernica po namjenama iz PUP-a.

- *U cilju valorizacije Jezera Krupac, pored prostora uz gradsku plažu i branu, potrebno je omogućiti izgradnju objekata niskih indeksa zauzetosti i izgrađenosti na različitim lokacijama u zaštitnom pojasu. Objasniti šta znači – potrebno je omogućiti... ili je planirano i zašto u zaštitnom pojasu. Na koji način će ta izgradnja doprinjeti valorizaciji Jezera.*

Ovaj dio teksta je izostavljen. Za područje sa izgrađenim objektima u kojima se pružaju turističke usluge koji se nalazi na prostoru starog naselja je namjena promjenjena u stanovanje malih gustina.

- *Za stara naselja sa razbacanim kućama, koja postepeno oživljavaju, određuje se namjena: površine za stanovanje malih gustina. Obrazložiti, koja je namjena bila planirana, ima li ovo veze sa smjernicama na nivou PUP-a.*

Namjena je bila zaštitni pojas, a promjena namjene je izvršena iz razloga koji su već objašnjeni. Na ovakvim površinama je i po važećem PUP-u bila omogućena izgradnja objekata kroz uslove definisane u Smjernicama i Aneksu.

Najveći dio Južne zone izgrađen je objektima porodičnog stanovanja, pa su korekcijama namjene površina obuhvaćeni objekti evidentirani PUP-om kao postojeća izgrađenost. Objasniti šta je namjena po PUP-u, a koja namjena je sada planirana.

Namjena po PUP-u je poljoprivredne površine, a sada je planirano stanovanje malih gustina.

- *Površine za industriju i proizvodnju uz magistralni put su proširene na već odobrene lokacije koje nijesu bile obuhvaćene ovom namjenom, kao i na lokacije za koje su podnijete inicijative da se odobri izgradnja privrednih objekata. Izgradnja ovih objekata ispod kote 614mnv je moguća uz obezbjeđenje zaštite od plavljenja. Obrazložiti inicijative i odobrene lokacije.*

Inicijative su se odnosili na zemljište u privatnoj svojini koje se nalazi u nastavku formirane zone iste namjene, a na nekim lokacijama su i u vrijeme izrade PUP-a već bili izgrađeni objekti u skladu sa tada važećim planom i u propisanom postupku.

- *Na površinama za industriju i proizvodnju definisani su uslovi za realizaciju na lokacijama 11 i 12, uz provjeru ispunjenosti uslova zaštite prirode i životne sredine. Obrazložiti i objasniti da li se ove lokacije nalaze u prostoru za koji je urađena ili predviđena detaljna razrada. Ako jeste, koji su razlozi za direktno sprovođenje.*

Navedene lokacije se ne nalaze u prostoru za koji je urađena ili predviđena detaljna razrada. Definisana namjene površina je za industriju i proizvodnju. Uslovi dati u izmjenama su urađeni da bi se mogao sprovesti postupak obezbjeđenja zemljišta i podizanje zaštitnog pojasa.

- *Na površinama stanovanja malih gustina, osim stambenih objekata, moguće je graditi i druge objekte predviđene Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskih dokumenata, uz provjeru ispunjenosti uslova zaštite životne sredine. Obrazložiti koje su sve namjene bile planirane u okviru ove namjene, koja namjena nije bila u PUP-u.*

U okviru namjene stanovanje malih gustina su bile planirane poljoprivredne površine i na parcelama i između parcela sa objektima stanovanja.

- *Poljoprivredne površine u Jugoistočnoj rubnoj zoni se zadržavaju kao dominantna namjena (objasniti šta znači dominantna), stanovanje manjih gustina se ograničava na pojas širine 30 m uz saobraćajnicu (da li je to izmjena). Na poljoprivrenim površinama je, pored objekata u funkciji poljoprivrede, moguće izgraditi objekat stanovanja poljoprivrednog domaćinstva, tako da maksimalni indeks zauzetosti ne bude 0,2, a maksimalna površina osnove objekta 100m². Da li su ovo uslovi za direktno sprovođenje. Dominantna namjena znači da se na površinama ovim površinama samo izuzetno nalaze objekti druge namjene. U ovom slučaju to su objekti domaćinstava koja se bave poljoprivrednom proizvodnjom u ruralnom području koje je uključeno u GUR. Pojas širine 30m je numeričko preciziranje već datih uslova, a odrednica u nastavku je dopuna već postojećih uslova za direktno sprovođenje.*
- *U obuhvatu lokacije 13 predviđena je rekonstrukcija hidrotehničkih objekata: kompenzacionog bazena, taložnice i predbazena ulazne građevine. Potpuno nejasno, nije obrađeno.*

Navedena lokacija obuhvata već postojeći objekat u sistemu Elektroprivrede na poziciji sa koje se voda uvodi u cjevovod kojim dolazi do elektrane. Za lokaciju su propisani urbanistički uslovi kao osnov za potrebnu rekonstrukciju.

ODGOVORI NA MIŠLJENJE O KONCEPTU IZMJENA I DOPUNA PROSTORNO – URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE NIKŠIĆ DR. BILJANE IVANOVIĆ ZA FAZU SAOBRAĆAJ

Stručno MIŠLJENJE

Za lokaciju Mrkošnica 2 osim geodetske podloge dato je i planirano rešenje saobraćajnica. Za ostale lokacije su date geodetske podloge sa predlogom (u tabeli) priključenja lokacije na postojeće saobraćajnice. Da li će se ovi predlozi razraditi kroz Nacrt plana na istom nivou kako je to urađeno za Lokaciju 1? Potrebno je kroz Nacrt plana svaku lokaciju provjeriti u smislu potrebe za dopunom inicijalne saobraćajne mreže (koja je ranije planirana za neku drugu namjenu).

U konceptu izmjenjenom po primjedbama su zadržane samo lokacije definisane kao jedna parcela, pa se neće razrađivati na istom nivou kako je to urađeno za Lokaciju 1, ali će kroz Nacrt plana svaka lokacija biti provjerena u smislu potrebe za dopunom saobraćajne mreže.

Sve promjene koje su se desile od usvajanja PUP-a do današnjeg dana unijeti kao činjenično stanje.

Promjene od usvajanja PUP-a su najvećim dijelom predstavljene, a za fazu Nacrta će biti provjerene i eventualno dopunjene.

Osvrnuti se na uticaj promjene gabarita poprečnih profila (ako ih bude) na kontakne zone. U slučaju potrebe za promjenom tipa (gabarita) saobraćajnice ili raskrsnice, dati smjernice za ulazak u definisane urbanističke parcele.

Ovaj segment će biti obrađen u odgovarajućem tekstualnom dijelu dokumenta u fazi Nacrta.

ODGOVORI NA MIŠLJENJE O KONCEPTU IZMJENA I DOPUNA PROSTORNO – URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE NIKŠIĆ BATURAN MILUTINA ZA FAZU GEODEZIJA

U fajlu "05 03 Izmjene PUP NIKSIC koncept TEKST".doc, dio Radni tim, nije navedena osoba odgovorna za geodeziju.

U radnom timu je dodata osoba odgovorna za geodeziju.

U tekstualnom dijelu Koncepta na strani br.9 navodi se:

"Izmjene I dopune Pup-a izrađuju se na kartama razmjere 1:25000, 1:10000, 1:5000 I katastarsko topografskim planovima razmjere 1:2500. Analogne I digitalne forme geodetsko-katastarskih planova moraju biti ovjerene od strane organa uprave nadležnog za

poslove katastra

Radni tim je podlogu za izradu planskog dokumenta dobio od Ministarstva održivog razvoja i turizma.

U grafičkom dijelu Lokacija 1: Preuzeti validnu podlogu iz Uprave za nekretnine P.J Nikšić

Podloga je dobijena od Ministarstva održivog razvoja i turizma i dodatno ažurirana podacima iz Uprave za nekretnine P.J Nikšić.

Kat.parcela br.4358 koja je u Konceptu data cijela u sadašnjoj grafičkoj bazi ima podbrojeve /1/2/3/4/5/6/7/8

Kat.parcela br.4360 koja je u Konceptu data cijela u sadašnjoj grafičkoj bazi ima podbrojeve /1/2/3

Koncept izmjena i dopuna je korigovan u skladu sa primjedbom.

Za novosnimljene objekte na kat.parcelama br.4365/4 I br.4364/4 -predstaviti ih u crvenoj boji sa pravilnim srafurama I poništiti objekat unutar objekta na kat.parceli br.4365/2

Objekte koji ne postoje na kat.parceli br.4358/4 poništiti

Snimiti objekte na kat. parcelama br.4363/2, 4363/1 i dogradnje objekata na kat.parcelama br.4358/1

Koncept izmjena i dopuna je korigovan u skladu sa primjedbom.

Lokacija2:

Snimiti objekte na kat.parcelama br.2742, br.2740, br.2724, br.2734, dati vertikalnu predstavu terena.

Lokacija 2 je izostavljena iz detaljne razrade u korigovanom Konceptu izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić.

Lokacija 3:

Snimiti objekte na kat.parcelama br.1071, br.1082, dati vertikalnu predstavu terena.

Lokacija 3 je izostavljena iz detaljne razrade u korigovanom Konceptu izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić.

Lokacija 4:

Snimiti nepremjerene objekte na kat.parceli br.866, dati vertikalnu predstavu terena.

Lokacija 4 je izostavljena iz detaljne razrade u korigovanom Konceptu izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić.

Lokacija 5:

Snimiti Ruševinu na kat.parceli br.859/1 koja je u Zahvatu, dati vertikalnu predstavu terena.

Koncept izmjena i dopuna je korigovan u skladu sa primjedbom.

Lokacija 6:

Dati vertikalnu predstavu terena. Tabelu treba popraviti

Koncept izmjena i dopuna je korigovan u skladu sa primjedbom.

Lokacija 7:

Dati vertikalnu predstavu terena. Tabelu treba popraviti
Koncept izmjena i dopuna je korigovan u skladu sa primjedbom.

Lokacija 8:

Snimiti pravi gabarit objekata na kat.parceli br.1418, dati vertikalnu predstavu terena.
Koncept izmjena i dopuna je korigovan u skladu sa primjedbom.

Lokacija 9:

Snimiti pravi gabarit objekata na kat.parceli br.273, dati vertikalnu predstavu terena.
Snimak objekta i vertikalna predstava terena uradiće se za Nacrt planskog dokumenta.

Lokacija 10:

Lokacija se nalazi u K.O. Rubeža, ne u K.O. Nikšić, dati vertikalnu predstavu terena.
Koncept izmjena i dopuna je korigovan u skladu sa primjedbom.

Lokacija 11:

Ako ne postoji objekat na kat.parceli br.1423/2 poništiti ga, snimiti kontrolni toranj na kat.parceli br.1400/1, snimiti objekat desno od glavnog hangara kao i nove stajanke. Snimiti pistu, produžena je, snimiti nove rulne staze.
Snimiti objekat na kat.parceli br.1403. Dati vertikalnu predstavu terena.
Snimanje objekata i vertikalna predstava terena uradiće se za Nacrt planskog dokumenta.

Lokacija 12:

Dati vertikalnu predstavu terena. Tabelu treba popraviti
Koncept izmjena i dopuna je korigovan u skladu sa primjedbom.

Lokacija 13:

Snimiti objekte koji se nalaze u Zahvatu UP 1, a na kat.parceli br.4301/1. Tabelu treba popraviti. Dati vertikalnu predstavu terena.
Objekti na UP1 su snimljeni, a vertikalna predstava terena uradiće se za Nacrt planskog dokumenta.

Lokacija 14:

Dati vertikalnu predstavu terena.
Vertikalna predstava terena uradiće se za Nacrt planskog dokumenta.

Za Lokacije za koje su date koordinate prelomnih tačaka zahvata u tabeli ne davati matematičke oznake koordinatnih osa već geodetske. Tako da su koordinate u GK6 sa 6000000 Y a sa 4000000 X, kako je i pravilno dato u tekstualnom dijelu Koncepta strana 20 koordinate osa presjeka saobraćajnica.

Oznake popraviti i u tabelama koje su u tekstualnom dijelu Koncepta.
Koncept izmjena i dopuna je korigovan u skladu sa primjedbom.

U tekstualnom dijelu Koncepta na strani br.9 navodi se:

“Izmjene i dopune Pup-a izradjuju se na kartama razmjere 1:25000, 1:10000, 1:5000 i **katastrasko topografskim planovima razmjere 1:2500**

Osim za Lokaciju br.1, za ostale Lokacije nisu date vertikalne predstave terena. Dati vertikalnu predstavu terena za sve Lokacije kako bi podloge bile katastarsko topografski plan.

Dio ovih lokacija je dopunjen u skladu sa primjedbom, a dio će biti Dopunjen u Nacrtu planskog dokumenta.

ODGOVORI NA MIŠLJENJE O KONCEPTU IZMJENA I DOPUNA PROSTORNO – URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE NIKŠIĆ RANKA RADULOVIĆA ZA FAZU ELEKTROENERGETIKA

1. Operator prenosnog sistema (CGES AD – Podgorica) je, uz dopis br. 12447 od 14.10.2019. godine, dostavio raspoložive podatke, podloge i smjernice za izradu ID PUP Nikšić, međutim u Konceptu nije ništa rečeno o tome.
2. Operator distributivnog sistema (CEDIS doo – Podgorica) je, takođe, dostavio svoja planska dokumenta, podloge i smjernice, ali ni ova dokumentacije nije korištena u Konceptu.

3. ZAKLJUČAK

Iz dokumenta se ne može zaključiti šta je predmet izrade **Izmjena i dopuna PUP Nikšić, Koncept plana**, faza elektroenergetika, pa se predlaže Investitoru da istu **ne prihvati**.

Sve pristigle podatke i smjernice CGES AD i CEDIS DOO, kao i rešenja iz PUP-a, radni tim je razmatrao ali je mišljenja da kao i za ostale infrastrukturne sisteme i rešenje za fazu elektroenergetike je cjelishodnije raditi kada se razriješe dileme vezane za koncept prostorne organizacije, odnosno za fazu nacрта.

ODGOVORI NA MIŠLJENJE O KONCEPTU IZMJENA I DOPUNA PROSTORNO – URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE NIKŠIĆ MR NIKOLE SPAHIĆA ZA FAZU HIDROTEHNIKE

U slučajevima promijenjenog koncepta ili potrebe za drugačijim prostornim rješenjima, planska rješenja za ova područja i lokacije podliježu izmjenama, odnosno mogu biti obrađeni kroz posebne urbanističke projekte, pa smatram da u okviru ovog koncepta treba insistirati da se za ovu fazu:

- obezbijede potrebne količine vode za piće uz uslove zabrane korišćenja azbestnih cjevovoda
- zabraniti korišćenje septičkih jama, a tamo gdje je moguće otpadne vode uključiti u kanalizacionu mrežu. Ako je to nemoguće, ubuduće koristiti uređaje za biološko prečišćavanje otpadnih voda bez primarnog taložnika sa stepenom prečišćavanja 95-97%
- atmosferske vode sa parkinga i saobraćajnica odvoditi u najbliže recipijente i obavezno ih prije ispuštanja u recipijent tretirati na separatirima za laka ulja.

Iz navedenih razloga, Koncept za fazu hidrotehnička infastruktura treba dopuniti i ponovo ga dostaviti na mišljenje.

Primjedbe date od strane revidenta član radnog tima je ugradio u tekstualni dio izmjena i dopuna, ali će se kao i za ostale infrastrukturne sisteme i cjelovito rešenje za fazu hidrotehnike dostaviti u fazi nacрта.

**ODGOVORI NA MIŠLJENJE O KONCEPTU IZMJENA I DOPUNA PROSTORNO –
URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE NIKŠIĆ DR MILIĆA ČUROVIĆA ZA OBALAST ŠUMARSTVA**

- Na lokacijama koje su predmet izmjena i dopuna po dostavljenom Konceptu plana nije predviđena promjena namjena šuma i šumskog zemljišta. Potrebno je napomenuti da neposredno pored park šume Trebjesa, dio lokacije 1 pripada zoni III Posebnog prirodnog predjela Trebjesa. Samim tim bilo bi neophodno preispitati moguće uticaje planirane promjene namjene na ovo zaštićeno područje.

Predviđena promjena namjene u okviru park šume Trebjesa je dodatno obrazložena, ali će se rešenje promjeniti za fazu nacрта izostavljanjem cjelokupne UP2, ukoliko stav revidenata i Agencije za zaštitu prirode i životne sredine bude da promjena namjene nije opravdana.

ODGOVORI NA MIŠLJENJE O KONCEPTU IZMJENA I DOPUNA PROSTORNO – URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE NIKŠIĆ DR MIRKA KNEŽEVIĆA ZA OBALAST POLJOPRIVREDE

Saglasan sam sa predloženim konceptom Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić uz napomenu da prilikom izrade nacрта treba prikazati uporednu tabelu postojeće i planirane namjene površina.

U nacrtu je neophodno uzeti u obzir i norme date Zakonom o poljoprivrednom zemljištu ("Službeni list Republike Crne Gore", br. 015/92 od 10.04.1992, 059/92 od 22.12.1992, 059/92 od 22.12.1992, 027/94 od 29.07.1994, Službeni list Crne Gore", br. 073/10 od 10.12.2010, 032/11 od 01.07.2011)

“Trajna promjena namjene obradivog poljoprivrednog zemljišta može se vršiti samo ako je urbanističkim planom, odnosno prostornim planom sa detaljnom razradom predviđena promjena namjene” (u ovom slučaju to se odnosi na plan većeg reda)

“U cilju zaštite poljoprivrednog zemljišta, u slučaju njegovog privremenog korišćenja za nepoljoprivredne svrhe i promjene namjene obradivog poljoprivrednog zemljišta, plaća se naknada, ako ovim zakonom nije drukčije određeno.”

Naglašavam da ovu normu treba tumačiti u smislu da se nadoknada plaća samo za one površine koje su usvojenim planom predviđene za prenamjenu a ne da je moguće za bilo koje poljoprivredne površine platiti nadoknadu i izvršiti prenamjenu.

Tabela postojeće i planirane namjene površina i odredbe iz Zakona o poljoprivrednom zemljištu će biti prezentovane u fazi nacрта.

ODGOVORI NA MIŠLJENJE O KONCEPTU IZMJENA I DOPUNA PROSTORNO – URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE NIKŠIĆ SNEŽANE LABAN, ZA OBALAST PEJZAŽNE ARHITEKTURE

1. **Lokacija 1** (Mrkošnica 2) - Promjene namjene površina na dijelu zone zaštite III (režim održivog korišćenja) u okviru zaštićenog prirodnog dobra - Predio izuzetnih odlika “Trebjesa” mogu se vršiti samo u skladu sa aktom Agencije za zaštitu prirode i životne sredine kojim se utvrđuju uslovi i smjernice zaštite prirode za izradu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić. Da bi se dalo stručno mišljenje na predviđeno proširenje zone građena na prostor koji je pod zaštitom, potrebno je priložiti akt tj. Rješenje navedeni Agencije.

Ukoliko je stav Agencije da se pod određenim uslovima može graditi, u urbanističko-tehničkim uslovima je **neoph** odno definisati minimalni procenat ozelenjenosti na parcelama

namjene SS od 40% i sa njim uskladiti maksimalnu zauzetost podzemne etaže, a sve u cilju sprječavanja narušavanja osnovnih vrijednosti (estetskih, ekoloških, bioloških i kulturnih) zbog kojih je ovaj predio proglašen zaštićenim.

2. Lokacija 2 (Rudo Polje), Lokacija 3 (Grudska Mahala), Lokacija 4 (Rastoci), Lokacija 5 (Stara

Varoš - vojni kompleks), Lokacija 6 (Stara Varoš - centar), Lokacija 7 (Stara Varoš - centar - Potrebno je definisati minimalni procenat ozelenjenosti na parceli, odnosno na nivou bloka. Takođe, propisati uslov da se na parceli/parcelama gdje postoji mogućnost formiranja podzemnih etaža, većih od gabarita objekata, predvidi *krovno zelenilo intenzivnog tipa*, za koje se mora obezbijediti dovoljna dubina supstrata (1m i više) za sadnju visokog drveća.

Za lokacije koji nijesu izostavljene u izmjenjenom konceptu je definisan minimalni procenat ozelenjenosti na parceli i bloku, i definisan uslov koji se odnosi na krovno zelenilo.

3. Lokacija 12 (Brlja) i Lokacija 13 (Gračanica) - Potrebno je definisati minimalni procenat ozelenjenosti na parcelama namjene IP.

Minimalni procenat ozelenjenosti je definisan.

