

Ministarstvo održivog razvoja i turizma
Savjet za reviziju planskih dokumenata

Broj: 10
Datum: 28.02.2018.

Crna Gora
MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
PODGORICA

Primijeno: 01.03.2018			
Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
104	2355	17-2017	

IZVJEŠTAJ O REVIZIJI PLANSKOG DOKUMENTA

PLANSKI DOKUMENT:	Lokalna studija lokacije (LSL) „Mareza“
Naručilac:	Glavni grad Podgorica
Opština / naselje:	Podgorica
Faza:	NACRT PLANA
Obrađivač:	MonteCEP d.s.d., Kotor
Odluka Vlade Crne Gore o imenovanju Savjeta za reviziju planskih dokumenata	Broj: 07-3643 od 30.11.2017 ("Sl. list CG." br. 83/2017)
Rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma	Broj: 101-2310/70-1 od 28.12.2017.

Savjet za reviziju planskih dokumenata je razmatrao rješenje planskog dokumenta LSL „Mareza“, Glavni grad Podgorica, i s tim u vezi utvrdio sljedeće:

- Ovim planskim dokumentom se obrađuje vangradsko područje Glavnog grada, koje je rijetko naseljeno i koje je *PUP-om Glavnog grada Podgorice* namijenjeno za sport i rekreaciju. S obzirom da se u kontaktnoj zoni, odmah uz granicu LSL, nalazi vodoizvorište rijeke Mereze, planskim rješenjem je bilo potrebno u najvećoj mogućoj mjeri **zaštiti** područje LSL, a sve intervencije u okviru LSL planirati u skladu sa najstrožim kriterijumima zaštite životne sredine. Istovremeno, u skladu sa smjernicama PUP-a, trebalo je planirati izgradnju sportsko-rekreativnih površina za potrebe stanovništva Podgorice i šire, kompatibilno ograničenim uslovima lokacije, što nije urađeno.
- PUP-om Glavnog grada Podgorice u poglavlju **10.2.1. Smjernice prostornog uređenja vangradskog područja**, Predviđeni planski dokumenti za područje Zapadnih brda planirano je: „Na prostoru uz rijeku Sitnicu, Velje Brdo i izvorište Mareza, kao i dijelu koji pripada teritoriji opštine Danilovgrad, ističu se hidrološki fenomeni koji, zajedno sa vegetacijskim kompleksom i vidikovcima, predstavljaju specijalni oblik zaštite prirode označen kao predio posebnih prirodnih vrijednosti. Marezu, kao izvorište Podgorice, potrebno je zaštititi i uređivati kao zonu rekreacije, bez povređivanja prirodnih i pejzažnih kvaliteta. Za ovaj prostor je predviđena i izrada prostornog plana područja posebne namjene, koji bi osim podgoricke obuhvatio i dio danilovgradske opštine.
 - Potrebno je zabraniti gradnju na poljoprivrednom zemljištu, izuzimajući objekte koji služe kao servis poljoprivredi i tako aktivirati značajne komplekse poljoprivrednog obradivog zemljišta.
 - Osim poljoprivrede, treba razvijati sportsko-rekreativni i izletnički turizam. Nezagađena okolina, divlja priroda, itd, nude velike mogućnosti za ovakav razvoj.“
- Za potencijalno zaštićeno područje (*označen kao predio posebnih prirodnih vrijednosti*) PUP – om je predviđena izrada PPPN, kojim bi prostor Sitnica – Mareza - Velje brdo dobio izletnički karakter. S obzirom da se zahvat LSL Mareza zalazi svojim istočnim dijelom u potencijalno zaštićeno prirodno područje, za cijeli prostor je trebalo

najprije uraditi PPPN čime bi se odredili režimi zaštite, uređenja i sveobuhvatnog korišćenja prostora (uže i šire okruženje).

4. Takođe, plansko područje nalazi se na lokalitetu otvorenog toka Mareze. Plan se nije bavio regulacijom Mareze što je obaveza definisana planom višeg reda. PUP - om Glavnog grada za šta se navodi "uraditi regulaciju toka rijeke Mareze, usljed plavljenja putnog pravca Podgorica - Mareza - uređenje vodotokova i obala tzv. „naturalnim“ načinom podrazumijeva upotrebu materijala kao što je kamen i zemljane, zatravljene nasipe, kao i zelene pojaseve visoke ...". Treba napomenuti da funkcionalni dio čini i kompleks ugostiteljskog objekta – restorana „Mareza“ sa ribnjakom koji se nalazi sa istočne strane granice LSL, i koji, s obzirom da se nalazi u granicama GUR Podgorica, nije u obuhvatu LSL.
5. U tom smislu, potrebno je da se planirano rješenje postavi bitno drugačije u odnosu na koncept predviđen Nacrtom LSL. Na ovom području **nema osnova** za planiranje: tolikog broja novih objekata na usitnjenim urbanističkim parcelama, nove BRGP i broja novih stanovnika i korisnika. Bez obzira na ostvarene urbanističke pokazatelje (indeksi zauzetosti i izgrađenosti) na nivou plana, planirana BRGP i planirana spratnost nije u skladu sa: karakterom neposredne okoline zaštićene zone vodoizvorišta, predjelom posebnih prirodnih vrijednosti, potrebom formiranja zaštitnih zelenih pojaseva i očuvanjem poljoprivrednih površina.
6. Plansko rješenje ove LSL bi trebalo da ide u pravcu: **zaštite** površinskih i podzemnih voda i poljoprivrednog zemljišta, njihovog održivog korišćenja (u skladu sa nosećim kapacitetom prostora), uklapanja planiranih objekata u pejzaž, predio posebnih prirodnih vrijednosti, očuvanja i revitalizacije kulturnog pejzaža. Potrebno je planirati jedan kompleks sa sportsko-rekreativnim sadržajima, u skladu sa potrebama korišćenja građana i posjetilaca Podgorice i Danilovgrada, a za preostali dio lokacije, koji se ne predviđa za sportske i rekreativne sadržaje dati smjernice za pejzažno uređenje u funkciji zaštite vodoizvorišta i poljoprivrednu proizvodnju.
7. Izgradnju sportsko-rekreativnog kompleksa potrebno je planirati u skladu sa smjericama PUP-a Glavnog grada Podgorice i Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, Priručnika za planiranje i uređenje javnih prostora u Crnoj Gori, kao i Priručnika za planiranje stambenih naselja u Crnoj Gori, a koje se odnose na sport i rekreaciju. U cilju očuvanja poljoprivrednog zemljišta, ali i racionalizacije infrastrukture, neophodno je definisati i ograničiti zonu izgradnje pratećih objekata i locirati ih uz saobraćajnice.
8. 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) predviđeno je da "Trajna promjena namjene obradivog poljoprivrednog zemljišta može se vršiti samo ako je urbanističkim planom, odnosno prostornim planom sa detaljnom razradom predviđena promjena namjene".
9. Na osnovu izvoda iz PUP-a "Podgorica", na djelu zahvata LSL "Mareza" namjena površina nije uskađena sa planom višeg reda tj. vrši se prenamjena poljoprivrednog zemljište u površine za sport i rekreaciju. (vidjeti sliku ispod)



Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta u članu 53 navodi da se na poljoprivrednim površinama mogu planirati objekti koji su u funkciji gazdovanja poljoprivrednim zemljištem, a površine za sport i rekreaciju to nisu.

10. Na većem dijelu LSL planirana je prenamjena poljoprivrednih površina u skladu sa PUP Glavni grad Podgorica, ali nije naglašena potreba da se ispoštuje norma navedenog zakona: “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.” LSL “Mareza” treba uskladiti sa PUP-om i Zakonom o poljoprivrednom zemljištu.

U nastavku su date detaljne sugestije i primjedbe na osnovu kojih treba korigovati predmetni plan:

TEKSTUALNI DIO PLANA

- Tekstualni dio strukturirati (raspored i sadržina poglavlja – tema i nazive poglavlja) prema Pravilniku – članovi 2 – 11.
- Za sve slike, karte, fotografije, tabele, grafikone, šeme i sl. uskladiti numeraciju, dati naziv i navesti izvor.
- Korigovati tekst tamo gdje nije na crnogorskom jeziku.
- Ispraviti tehničke greške.

1. OPŠTI DIO

1.1. Položaj i granica planskog područja, opis granice i površina plana

- Navesti gdje područje LSL administrativno pripada (Glavni grad Podgorica, opština Podgorica, naselje Tološi)
- Navesti sve katastarske parcele koje su u zahvatu LSL (cijele ili dijelove) sa naznakom K.O. – raspodijeljeno po KO
- Dopuniti sa tabelom sa koordinatama prelomnih tačaka. Koordinate staviti u tabelu sa gridom, označiti u zaglavlju tabele X; Y i redni broj (tačke)

1.4. Pravni osnov

- Pravni osnov su dokumenti koje je sačinila opština PG – Odluke, programski zadatak i ugovor sa obrađivačem. Dopuniti
- Navesti pune nazive Odluka, broj i datum donošenja
- Navesti Odluku o izradi SPU
- Navesti broj i datum Ugovora o izradi plana

1.5. Planski osnov

- Iz ovog poglavlja ukloniti dio „... – uz Parizanski put (put Mareza)” jer striktno takva formulacija ne postoji u PUP Glavnog grada Podgorice i upodobiti sa Tabelom 10.4: PUP Glavnog grada Podgorica: pregled državnih planskih dokumenata, urbanističkih projekata (UP) i lokalnih studija lokacija (LSL) pod brojem 32. LSL „Mareza”

2. ANALITIČKI DIO

2.1. Analiza prirodnih karakteristika planskog područja

(geografski položaj, reljef šireg područja, konfiguracija terena, hidrografske karakteristike, geološke karakteristike, seizmičnost lokacije, pedološke karakteristike, klimatske karakteristike, flora i vegetacija, fauna i biodiverzitet, predjeli, ocjena stanja prirodnih karakteristika)

- Prvi pasus je primjeren PUP-u pa ga treba izostaviti.
- Navesti preciznije topografiju predmetnog plana - zahvat LSL je u Lješkopoljskom lugu, na obali rijeke Trešnjice, itd., a naročito kote terena, koji je gotovo ravan, a koje su od oko 32 mnv do oko 35 mnv.
- U poglavlju *Inženjerskogeološke karakteristike* nema konstatacija podobnosti terena za urbanizaciju, o njegovoj stabilnosti, da li ima ili nema klizišta, vododerina, jaruga ili drugih pojava koje ukazuju na nepovoljne terene za različite aktivnosti (npr. nivo podzemne vode)
- Dio teksta koji se odnosi na seizmičnost formirati kao posebno poglavlje *Seizmičke karakteristike*.

- U poglavlju *Hidrogeološke i hidrološke odlike terena* treba navesti koliki je nivo podzemne vode, spomenuti da kroz područje LSL protiče rijeka Trešnjica (u dva kraka), a u kontaktnoj zoni je rijeka Mareza, koje povremeno, u vrijeme hidrološkog maksimuma, plave okolni teren.
- U poglavlju *Klimatske karakteristike* navesti izvore prikazanih podataka, a zbog primjene solarnih kolektora i fotonaponskih panela bilo bi poželjno da se prikažu podaci o intenzitetu Sunčevog zračenja.
- U poglavlju *Zaštićena prirodna dobra i ekološki značajni lokaliteti* u drugom pasusu ukloniti dio koji se odnosi na kanjon rijeke Cijevne jer nije u kontaktnom području.
- *Ocjena sa aspekta prirodnih uslova* (topografija, klima, inženjersko-geološke karakteristike i dr.) bi trebalo da se odnosi na zaštitu životne sredine - prije svega površinskih i podzemnih voda, zaštite objekata i infrastrukture od poplava, kao i na očuvanje pejzaža, a ne samo na izgradnju i urbanizaciju. Ocjena koja je orijentisana samo na izgradnju i urbanizaciju treba da bude uslovljena, ograničena smjernicama i uslovima i data u odnosu na PUP-om planirane namjene i ograničenja.

2.2.-2.3. Analiza postojećeg stanja područja obuhvaćenog planom - Analiza postojećih fizičkih struktura, objekata infra i suprastrukture

(namjena i kapaciteta, postojećih fizičkih struktura, objekata infra i suprastrukture (sa podacima o izgrađenim objektima, uključujući i neformalne objekte)

- Uopšte nije izvršena analiza postojeće detaljne **namjene površina** (poljoprivredne i šumske površine, površine pristupnih i seoskih puteva, površine kanala i površinskih voda, površine močvara – vlažnih livada, površine za turizam-ugostiteljstvo i sl.), a na osnovu čega se vrši analiza odnosa postojećeg i planiranog. Dopuniti bilansima postojećeg stanja (sa podacima sa karte br.4 koju treba dopuniti)
- Na slici na str. 16 označiti lokaciju LSL, navesti naziv ilustracije i izvor. Djelove teksta koji se ne odnose na područje LSL treba izostaviti.
- Uz podatke o ugostiteljskom objektu „Imanje Knjaz“ navesti kategorije smještajnog i restoranskog dijela, sa brojem apartmana i ležaja, te brojem sjedišta u zatvorenom dijelu objekta na terasi. Navesti i kapacitet parkinga.
- Navesti do koje visine – kote se plavi ugostiteljski objekat „Imanje Knjaz“.
- Obavezno konstatovati da li je i gdje došlo do građevinskih radova kojima je promijenjena konfiguracija i karakter prirodne obale rijeke Trešnjice.
- Nedostaju opisi i ocjena postojećeg stanja Pejzažnog uređenja – dopuniti.
- U poglavlju 2.3.1. *Saobraćajna infrastruktura* treba opisati i saobraćajne površine u zahvatu LSL (parkinzi (javni, interni), ulice, pješačke saobraćajnice, mostovi, biciklistički saobraćaj, stajališta javnog gradskog prevoza, sa opisom lokacija i nivoa uređenosti. Nedostaje podatak o udaljenosti i vremenu putovanja do gradskog jezgra Podgorice – ima ga u tekstualnom dijelu PUP-a na strani 433 (*Tabela P1.13: Dostupnost pojedinih naselja do gradskog jezgra Glavnog grada*) – dopuniti. Nedostaje ocjena o (ne)zadovoljenju potreba za parkiranjem – dopuniti. Nedostaje ocjena transportnog sistema - postojeće ulice, trotoari, parkinzi – dopuniti.
- U poglavlju 2.3.2. *Hidrotehnička infrastruktura* ukloniti dio sa naslovom *Vodoizvorište* jer su ti podaci već jednom prikazani u drugim djelovima teksta. U dijelu pod naslovom *Mreža* ne spominje se postojeći magistralni cjevovod DN800 koji postoji u grafičkom prilogu *Plan hidrotehničke infrastrukture*. Treba navesti odakle i dokle ide taj cjevovod, a u pomenutom grafičkom prilogu označiti prečnik uz postojeći cjevovod DN250. Navodi se da je „Dio postojećeg vodovodnog sistema je već u upotrebi za pojedine lokalne stambene i ugostiteljske objekte.“, a ti cjevovodi nisu prikazani u odgovarajućem grafičkom prilogu – dopuniti.
- Navesti da li ima rigola i kanala za odvodnjavanje saobraćajnica, popločanih i drugih površina i gdje se nalaze.
- Uopšte nije navedeno na koji način se odvode i prečišćavaju, ako se prečišćavaju, otpadne vode iz ugostiteljskog i drugih objekata.
- Nedostaje opis i udaljenosti 1. i 2. zone sanitarne zaštite vodoizvorišta „Mareza“ od zahvata LSL.
- Nedostaje ocjena stanja postojeće hidrotehničke infrastrukture – dopuniti.
- U poglavlju 2.3.4. *Elektroenergetska infrastruktura* ukloniti *Sliku 2. Jednopolna šema 10 kV mreže, novoprojektovano stanje*, jer joj nije mjesto u ovom poglavlju, već treba da stoji u dijelu teksta koji se odnosi na planirano rješenje. Ovo poglavlje treba dopuniti sa podacima na koji način je postojeća elektroenergetska infrastruktura zaštićena od poplava. Nedostaje ocjena stanja postojeće elektrotehničke infrastrukture – dopuniti.
- Poglavlje 2.3.3. *Elektronska komunikaciona infrastruktura* nedostaje ocjena stanja postojeće elektronske komunikacione infrastrukture – dopuniti.
- U poglavlju 2.3.5. *Upravljanje otpadom* ukloniti kompletan tekst jer je opšteg tipa, primjereniji PUP-u. Dopuniti podacima i opisom na koji način se vrši prikupljanje čvrstog komunalnog otpada, zelenog otpada, masti i ulja iz ugostiteljstva. Da li je postojeći broj kontejnera

dovoljan? Da li se vrši selekcija otpada? Kako se tretiraju otpadne masnoće iz ugostiteljskog objekta? Kakav je tretman zelenog otpada? Da li ima divljih deponija otpada, gdje se nalaze, koji je vrsta otpada na njima i koja je količina otpada u pitanju?

Ocjena stanja u organizaciji, korišćenju i uređenju prostora - jasno izražene razlike između rješenja u planovima i stanja u prostoru; prikaz pozitivnih tendencija u prostornom razvoju; mogućnosti rješavanja konflikata u prostoru

- Uopšte nema ovog poglavlja – dopuniti sa: opšte urbano uređenje, ocjena postojećih urbanih karakteristika prostora, ocjena saobraćajne i infrastrukturne opremljenosti prostora, dostupnost javnog prevoza i pratećih djelatnosti.

2.4. Analiza postojeće planske dokumentacije

- Na početku ovog poglavlja kod smjernica pozvati se na 10.2.1. *Smjernice prostornog uređenja vangradskog područja* u PUP-u. - dopuniti

Analiza uticaja kontaktnih zona i uzajamnih uticaja

- Osim navođenja lokacija u susjedstvu za koje je predviđena detaljna urbanistička razrada, neophodno je analizirati posebne režime zaštite područja LSL (predio posebnih odlika), kao i zonu zaštite vodozvorišta i druge režime ekološke zaštite kontaktnog područja (npr. poljoprivreda, riječni tokovi, kanali za navodnjavanje i dr.).
- Dopuniti i u tekstualnom i u grafičkom dijelu LSL (ili u ilustraciji u tekstu) sa detaljnim namjenama iz GUR Podgorice. Takođe dopuniti opisom namjena, režima i dr. i ilustracijom za kontaktne zone gdje PUP-om nije predviđena izrada LSL, kroz opšte kategorije namjene površina iz *PUP Glavnog grada Podgorice* i *PUP Opštine Danilovgrad*.

2.5. Ocjena iskazanih zahtjeva i potreba korisnika prostora

- Vrlo jasno je iskazan javni interes da „*Inicijativu za izradu ovog planskog dokumenta podnijelo je preduzeće “Vodovod i kanalizacija” doo, u kojoj se kao osnovni cilj navodi očuvanje prirodnog resursa vodozvorišta Mareza, sa kojeg se vodom snabdijeva više od 60% stanovništva grada, a što je u interesu Glavnog grada Podgorica.*“, a sa druge strane je navedeno da „ *je primljen manji broj zahtjeva i prijedloga korisnika prostora koji su se odnosili na omogućavanje izgradnje na vlasničkim parcelama, u maksimalnim kapacitetima prema parametrima plana, što je ovim planskim rješenjem uvaženo u mjeri koliko je to bilo moguće u odnosu na ograničenja zbog blizine vodozvorišta.*“. Planiranim rješenjem nije dovoljno i jasno ostvaren osnovni cilj iz inicijative JP „Vodovod i kanalizacija“, dok se više nego što kontekst područja nalaže (uz samu granicu 1. zone sanitarne zaštite vodozvorišta i područja koje predstavlja specijalni oblik zaštite prirode označen kao predio posebnih prirodnih vrijednosti), izašlo u susret izgradnji zgrada na vlasničkim parcelama. Nije se planirala zaštita i uređenje kao zona rekreacije, bez povređivanja prirodnih i pejzažnih kvaliteta.

Ekonomsko - demografska analiza

- Uopšte nije izvršena ekonomsko - demografska analiza – dopuniti, ima sasvim dovoljno podataka u PUP-u

Problemi, ograničenja i potencijali - opremljenost infrastrukturom, seizmičnost i sl.

- Uopšte nema ovog poglavlja - dopuniti
- Da li postoje ograničenja u smislu prvog stepena zaštite vodozvorišta Mareza koji je uz samu granicu LSL, nivoa podzemnih voda, seizmičnosti, izgradnje na kvalitetnim poljoprivrednim površinama koje treba očuvati u najvećoj mogućoj mjeri, opasnost od poplava, dostupnost javnog prevoza sportsko-rekreativnim sadržajima i dr.
- Takođe, jedno od najvažnijih ograničenja je opasnost od površinskog i podzemnog zagađenja vodozvorišta
- Opisati potencijale područja LSL u smislu zaštite i očuvanja predjela, razvoja poljoprivrede, sport i rekreaciju, gradsko izletišta (ne samo potencijale za urbanizaciju i izgradnju, koji bi trebalo da su ograničeni)
- Jedan od bitnih konflikata je nelegalna gradnja i neadekvatan tretman otpadnih voda u zoni zaštite vodozvorišta
- Predmetno područje, sa kontaktnim područjem, treba prikazati na posebnoj karti „Ograničenja, konflikti i potencijali razvoja“

Tabelarni prikaz prostornih pokazatelja (Pokazatelji postojećeg stanja) str. 17

- Tabela *Numerički pokazatelji postojećeg stanja* zahtijeva sljedeće promjene i dopune:
 1. Kod *Zbirnih pokazatelja postojećeg stanja* indekse iskazati kao bruto i neto, dati Ukupnu bruto razvijenu građevinsku površinu (BRGP), površine svih postojećih detaljnih namjena – postojećeg korišćenja zemljišta i objekata.
 2. Prikazati površinu pod zelenilom, orijentacioni broj stanova i stanovnika i korisnika prostora, gustine (bruto i neto) stanovanja i korišćenja po hektaru.
 3. U tabeli (ali i u kartografskim priložima – analiza postojećeg stanja) označiti objekte izgrađene bez građevinske dozvole ili sa prekoračenjem iste, kao i bonitet objekata, te koji se objekti uklanjaju, a koji se zadržavaju.

3. Opšti i posebni ciljevi

- Poglavlje 3.1. je identično poglavlju 3.2. Poglavlje 3.2. dopuniti sa konkretnim ciljevima razvoja lokacije u okviru LSL. U tekst poglavlja 3.1. dodati opšte ciljeve kojih ima u Programskom zadatku za izradu ove LSL.

PLAN

4.1. Koncept planskog rješenja

- Pasus „*Prednosti i ograničenja*“ treba formirati u posebno poglavlje u tekstu, koje prethodi planiranom konceptu (kao što je ranije rečeno). Dopuniti.
- Poglavlje „*Plansko opredjeljenje*“ više odgovara posebnim ciljevima u poglavlju 3.2.
- Planirani koncept u poglavlju „*Prostorna organizacija*“ nije jasan, ili preciznije, prikazano plansko rješenje sa predloženom izgradnjom i nije u saglasnosti sa opredjeljenjima iz poglavlja „*Prostorno-planski koncept*“ i „*Smjernice*“.
- Sve što je navedeno u poglavlju *Prostorna organizacija* gotovo u potpunosti nije u skladu sa prikazanim početnim postavkama plana o formiranju „*ekskluzivne zone sporta i rekreacije*“, uz „*uvažavanje prirodnih vrijednosti lokacije kroz limitiranje planirane zauzetosti prostora i podsticanje maksimiziranja slobodnih i zelenih površina*“, naročito kada se pogledaju grafički prilog *Planirana namjena površina* i tabela 6.3. *Bilans površina*. Takođe, sadržaji mješovite namjene nisu precizirani, tako da se u sprovođenju može potpuno promijeniti karakter područja u odnosu na ono što je planirano PUP-om.
- Neophodno je na nivou plana dati precizne namjene planiranih objekata, u skladu sa postavkama i ograničenjima PUP-a. U poglavlju 4.6. *Prostorne konstante na području Glavnog grada*, tačka 2 je definisano: „...*Svi posebno zaštićeni objekti prirode i potencijalni objekti zaštite predstavljaju ograničenje za razvoj drugih djelatnosti. Razvoj u tim područjima podređen je režimu zaštite.... Potencijalni objekti zaštite prirode su: kanjon Cijevne, područje Sitnica-Mareza-Velje brdo i sliv Morače sa pritokama (Ribnica, Zeta) (od Krivog mosta na Zabjelu do granica planskog područja Podgorice).*“ U istom poglavlju, tačka 5 stoji: „...*Prioritetna zaštita je namijenjena izvorištima, vodozahvatima i podzemnim izdanima, kao i zaštiti vodotoka i jezera od zagađivanja. Obavezna ograničenja za razvoj drugih djelatnosti opredijeljena su režimom zaštićenih zona izvorišta i vodozahvata. Obaveza je i istraživanje i opredjeljenje zaštitnih zona svih izvorišta i bunara, kao i pracenje kvaliteta izdani i preduzimanje potrebnih mjera, ...*“.
- Plansko rješenje u svim svojim elementima gotovo da nije u skladu sa PUP-om Glavnog grada Podgorice poglavlje 10.2.1. Smjernice prostornog uređenja vangradskog područja. Predviđeni planski dokumenti za područje Zapadnih brda, kao i gore navedenim *Prostornim konstantama*.
- Planskim rješenjem je prostor LSL od smjernicama predviđenog područja za sport i rekreaciju praktično pretvoren u područje za izgradnju poslovnih i stambenih objekata sa dominantnim učešćem ove površine namjene u ukupnoj površini LSL. Ovako planirano rješenje, kao i gabariti postojeće izgradnje, ovo prirodno i potencijalno zaštićeno područje će pretvoriti u područje bez bitnih prirodnih i ambijentalnih karakteristika i vrijednosti slično prostoru i „ambijentu“ uz Cetinjski put u dijelu kroz Donju Goricu, dakle zonu raznih prodavnica, „poslovanja“ i slično.
- Nepovoljan odnos prema površinama za sport i rekreaciju se ogleda i u tome da:
 - su veće urbanističke parcele i to one uz ili bliže glavnoj saobraćajnici planirane za mješovitu namjenu;
 - je površina namijenjena za sport i rekreaciju 8,12 ha ili oko 33 % prostora LSL, dok je za mješovitu namjenu 14,27 ha, odnosno oko 57 % ukupne površine LSL;
 - je površina prosječne urb. parcele za sport i rekreaciju 3011 m², a za mješovitu namjenu 6207 m²;
 - je uobičajeno da sport i rekreacija zahtijevaju veće površine, odnosno veće urbanističke parcele, planskim rješenjem su veće urb. parcele opredijeljene za mješovitu namjenu, a manje za sport i rekreaciju, što nema stručnog uporišta;

- je 16130 m² BRGP namijenjeno za sport i rekreaciju i u okviru toga 4000 m² za poslovanje, a 34660 m² za mješovitu namjenu;
- 32 % BRGP planirano za sport i rekreaciju; i preko 68 % učešća BRGP iste namjene u ukupnoj BRGP u zahvatu LSL;
- je indikativan, ali i nejasan proračun broja korisnika, maksimalan ili minimalan?, jer na 309 smještajnih jedinica, za koje nije navedeno da li su stanovi, hotelski smještaj (sobe i apartmani), prema tabeli dolazi 1020 **stanovnika**/gostiju, što predstavlja 3,30 stanovnika ili gosta po smještajnoj jedinici, pa je na ovaj način omogućeno i stanovanje kao namjena;
- je plansko rješenje podređeno privatnim interesima vlasnika parcela uz glavnu pristupnu ulicu, dok je javni interes – sport i rekreacija stanovnika i posjetilaca Podgorice u drugom planu.
- Neophodno je obrazložiti za koje vrste sportskih objekata su planirani ovi kapaciteti (specifikacija sportova i objekata na osnovu Zakona o sportu). Takođe, potrebno je obrazložiti planiranu spatnost (2-3) nadzemne etaže, s obzirom da je za potrebe većine sportskih objekata dovoljna spratnost od jedne nadzemne etaže, a da visina objekata mora biti u skladu sa posebnim propisima, a naročito u ambijentu područja koje predstavlja specijalni oblik zaštite prirode označen kao predio posebnih prirodnih vrijednosti.
- Planskim rješenjem nedopustivo je planirati saobraćajnice koje prekrivaju ili presjecaju postojeće kanale (kat. parcela 4196/2), koji služe za odvodnjavanje i navodnjavanje.
- Usitnjavanje područja LSL na pojedinačne UP nije princip koje je adekvatan formiranju jedinstvenog sportsko-rekreativnog kompleksa. Korigovati - formirati jedinstven kompleks.
- Neopravdano planiranje preko 50000 m² BRGP objekata na prostoru sa vrlo visokim nivoom podzemne vode i koji je gotovo redovno plavljen.
- Planskim rješenjem treba definisati sportsko-rekreativnu zonu kao jedinstven kompleks, u okviru koje je moguće razvijati ekskluzivne sportski rekreativne sadržaje, kao i komplementarne sadržaje (ugostiteljstvo i usluge), vodeći računa o ograničenjima lokacije i strogim uslovima zaštite životne sredine. Takođe, unutar sportsko-rekreativnih kompleksa treba definisati zone za izgradnju otvorenih i zatvorenih sportskih objekata, zone za pejzažno uređenje i izletnički turizam, zone za lociranje ugostiteljskih objekata, zonu parkinga (predvidjeti i određeni broj mjesta za ugovoreni prevoz – autobusi i mini busevi), zone stajališta javnog prevoza (autobusii taksi), zone u funkciji sporta i rekreacije i dr. Ove zone bi saobraćajni pristup imale sa postojećeg puta koji ide uz sjevernu granicu LSL, a ostale saobraćajnice unutar područja LSL ukinuti ili svesti na minimum.
- Definirati lokacije – zone za postavljanje dovoljnog broja kontejnera za čvrsti komunalni otpad.
- Sportsko-rekreativni kompleks dimenzionisati prema normativima PUP-a. Predvidjeti mogućnost fazne izgradnje, kao i rezervne površine (postojeće poljoprivredne površine) u slučaju potrebe za proširenjem kompleksa.
- Kompleks sporta i rekreacije planirati sa što većim udjelom zelenih parkovskih (nezastrih) površina (u skladu sa smjernicama pejzažne arhitekture), ograničiti kolski pristup unutar kompleksa na minimalnu mjeru i usloviti korišćenje električnih vozila, forsirati biciklistički saobraćaj (kako unutar kompleksa, tako i kao sredstvo prevoza do područja LSL); zonu parkinga posjetilaca i zaposlenih locirati uz ulaz u kompleks.
- S obzirom na proklamovanu ekskluzivnost i jedinstvenost područja, razmotriti raspisivanje urbanističko-arhitektonskog konkursa za ovu lokaciju.
- U planiranom rješenju tretirati područje LSL kao ekološki osetljivo, približno kao Natura 2000. Iskoristiti mogućnost aktiviranja postojećih kanala, postojećih poljskih puteva i staza uz njih, afirmirati ribnjake i dr. poljoprivrednu proizvodnju, kanale, močvarna i vlažna područja (vlažne livade) u sportske i edukativne svrhe i sl.
- Planiranim rješenjem uz saobraćajnice, a naročito uz vrlo frekventnu Ulicu Partizanski put nisu predviđeni zeleni pojasevi za zaštitu od buke, pa njihovu širinu treba predvidjeti u skladu sa PUP-om.
- Kroz smjernice i uslove posebnu pažnju obratiti na zaštitu od poplava, odnosno održavanja vodotoka i kanala sa posebnim senzibilitetom za staništa vodenih ekosistema i vlažnih livada.
- Planirana rješenja uskladiti sa posebnim režimima zaštite definisanim u *Zakonu o vodama i Pravilniku o određivanju i održavanju zona i pojaseva sanitarne zaštite izvorišta i ograničenjima u tim zonama* („Sl. List CG“ br. 66/09)

Namjena površina

- Nema ovog poglavlja – dopuniti. Neohodno je precizirati detaljne planirane namjene u skladu sa Smjernicama prostornog uređenja vangradskog područja, Predviđeni planski dokumenti za područje Zapadnih brda (poglavljje 10.2.1. PUP Glavnog grada Podgorice).
- Opisati distribuciju određenih namjena u okviru LSL.

- Dopuniti – koje su moguće aktivnosti na području LSL, uključujući i ugostiteljske usluge u okviru sportskih objekata, a u skladu sa gore navedenim smjernicama, posebnim zakonima i podzakonskim aktima i normativima koji regulišu pojedine oblasti i bez ugrožavanja životne sredine i osnovnu funkcije – sporta i rekreacije, pejzažnog uređenja, zaštita voda...

6. Analitički podaci plana

Urbanistički parametri na nivou urbanističke parcele

- Urbanističke parametre treba uskladiti sa konceptom planiranja jedinstvenog sportsko rekreativnog kompleksa.

6.3. Bilans površina - Zbirni numerički pokazatelji planiranog stanja

- U poglavlju “6.3. Bilans površina” treba prikazati i postojeću namjenu površina.
- Prikazati ostvarene normative zelenila/korisniku; takođe, prikazati odnos površine zone gdje je predviđena izgradnja sportskih kapaciteta u odnosu na slobodne i zelene površine
- Prikazati potreban i ostvaren broj parking mjesta
- Prikazati planirane urbanističke parametre po planskim jedinicama - po urbanističkim zonama u okviru kompleksa
- Prikazati planirane neto i bruto urbanističke parametre u skladu sa Pravilnikom
- Bilanse površina po namjenama staviti na kraj poglavlja *Namjena površina*
- U planiranom stanju, u posebnoj koloni, definisati oblik intervencije (izgradnja, dogradnja, nadgradnja, ...) za svaku UP

4.3.1. Saobraćajna infrastruktura

- Nije obrađen odnos prema *DPP autoputa Bar-Boljare* (odnosno *DPP Jadransko-jonskog autoputa*) i njegovom planiranom koridoru, uključujući suženi koridor *DPP Jadransko-jonskog autoputa* na području Glavnog grada Podgorice.
- Nigdje se ne pominju biciklističke staze. Postoje na dijelu prema restoranu Mareza i trebalo bi ih produžiti i u ovoj zoni, gdje su dijelom planirane površine za sport i rekreaciju. Dati osvrt na biciklistički saobraćaj.
- Preuzeti iz PUP-a, saglasno važećem Pravilniku, normative za potreban broj parking mjesta, koji se mora obezbijediti unutar urbanističkih parcela. Od toga, najmanje 5% parking mjesta mora biti za osobe sa posebnim potrebama.
- U tekstualnom dijelu, za saobraćajnu infrastrukturu, najviše se pažnje posvetilo uslovima za projektovanje garaža, ali se mora dodati da nije dozvoljena gradnja podzemnih garaža koje bi mogle direktno uticati na normalno kretanje podzemnih voda, koje se kreću od vodoizvorišta Mareza prema rijeci Sitnici.
- Predvidjeti stajališta za autobuse, barem do kružnog toka. Logično je da, izgradnjom planiranih sadržaja, treba produžiti i postojeću autobusku liniju, kojoj je sada zadnja stanica kod mosta. Dati osvrt na javni prevoz.
- Navesti da je neophodno, na pješačkim prelazima, predvidjeti rampi za osobe sa posebnim potrebama, saglasno normativima iz važećeg Pravilnika.
- Planiranim saobraćajnicama nisu dodijeljene odgovarajuće parcele i oznake radi lakše identifikacije i efikasnijeg sprovođenja (npr. S1, S2, itd.), a ove oznake vezati za tekstualni dio LSL i za poprečne profile u grafičkom dijelu LSL
- Nije iskazan preciziran odnos prema postojećim kanalima za odvodnjavanje sa obje strane saobraćajnice Partizanski put, koja ide sjevernim dijelom područja LSL, kako u tekstualnom dijelu, tako i u grafičkom dijelu LSL (postojeće stanje i planirano rješenje), a naročito vezano za proširenje poprečnog profila navedene saobraćajnice na 12,40 m (obostrani kanali nisu prikazani ni u poprečnom profilu za ovu saobraćajnicu, ni u grafičkom prilogu Saobraćajna infrastruktura.
- U poprečnim presjecima iskotirati širine.
- Urbanističko-tehničke uslove za saobraćajne površine prebaciti na kraj tekstualnog dijela plana gdje su i ostali UTU i smjernice, a ispred poglavlja sa smjernicama i UTU dodati novi naslov poglavlja *Separat sa UTU*.
- Normative za parkiranje prebaciti u dio sa ostalim UTU, dopuniti ih sa normativima za sve planirane namjene, a u skladu sa normativima datim u PUP- Glavnog grada Podgorice.
- Dio sa Urbanističko-tehničkim uslovima za saobraćajne površine dopuniti sa: uslovom da nije dozvoljeno planirati podzemne etaže radi izgradnje garaže zbog plavljenja i vrlo visokog nivoa podzemnih voda; uslovom da eventualne nadzemne garaže mogu imati najviše dva nivoa; odgovarajući UTU za autobuska stajališta; odgovarajući UTU za staze i parkinge za bicikle
- Tabelu *Okvirni obračun za izgradnju planiranih saobraćajnica* prebaciti u poglavlje *Ekonomska projekcija*

Hidrotehnička infrastruktura

- Na lokaciji pravilno je predviđen distributivni prsten DN80 i DN100 mm. Sa ovog cjevovoda će se snabdijevati svi planirani subjekti sa uravnoteženim pritiscima. Količine fekalnih voda su korektno sračunate, a kanalizacioni kolektori su usmjereni na tri uređaja za biološko prečišćavanje i to 2 po 350ES i jedan 450 ES.
- Nažalost, izvorište Mareza vrlo ozbiljno je ugroženo velikim brojem bespravno izgrađenih kuća u samoj zaštitnoj zoni izvorišta Mareza sve do sela Daljam i do Svinjogojske farme u Spuzu. To što prije treba analizirati i preduzeti zakonske mjere, umjesto septičkih jama ugraditi uređaje za biološko prečišćavanje bez primarnih taložnika.
- Uređaji moraju biti biološki uz napomenu da nemaju primarni taložnik i da se obezbijedi treći stepen prečišćavanja (dezinfekcija prečišćenog efluenta hlorom ili UV lampama).
- Za ugostiteljske objekte imanja „KNJAZ“ izgrađen je adekvatan uređaj za biološko prečišćavanje bez primarnog taložnika koji je u funkciji oko 5 godina i besprekorno funkcioniše, a to obrađivač nije opisao. Inače zbog proširenja objekata na imanju „Knjaz“ planiraju izgradnju još jednog uređaja.
- Na objektu „PLANTAŽA“ nedaleko od imanja „KNJAZ“ uskoro će biti ugrađen uređaj za biološko prečišćavanje fekalnih voda (bez primarnog taložnika) kapaciteta 225 ES.
- Atmosferske vode sa površina zahvata LSL treba sakupiti i preko jednog ili više kolektora usmeriti u pravcu površinskih recipijenata. S tim što prije ispuštanja u recipijente treba ugraditi separatore lakih naftnih derivata.
- Nedostaju precizno definisani odnosi planiranih namjena prema 1. i 2. zoni sanitarne zaštite vodoizvorišta „Mareza“.
- Nedostaje rješenje odvođenja i tretmana otpadnih voda do izgradnje PPOV – dopuniti.
- Nedostaje rješenje odvođenja i tretmana atmosferskih voda do izgradnje atmosferske kanalizacije, separatora lakih naftnih derivata i upojnih jama – dopuniti.
- Nedostaje rješenje uređenja vodotokova i zaštite od poplava.
- Nedostaje opis rješenja planirane zaštite od izlivanja neprečišćenih fekalnih i atmosferskih voda, sadržaja iz separatora prilikom poplava.
- Nedostaje opis rješenja planirane zaštite 1. i 2. zone sanitarne zaštite u slučaju poplave i zagađenja poplavnih voda fekalnim vodama i drugim zagađenjima.
- Nedostaje opis rješenja planirane zaštite vodovodne mreže od poplava.
- Nisu u tekstu i crtežu precizno definisani recipijenti u koje se upuštaju prečišćene fekalne vode – vrlo precizno dopuniti.
- Nisu u tekstu i crtežu precizno definisani recipijenti u koje se upuštaju prečišćene atmosferske vode – vrlo precizno dopuniti.
- Dopuniti vrlo preciznim stručnim obrazloženjem zbog čega su bioprečištač od 450 ES, pojedini separatori lakih naftnih derivata i upojne jame za atmosfersku kanalizaciju locirani uz sjevernu granicu LSL, a koja je skoro u direktnom kontaktu sa granicom 1. zone sanitarne zaštite vodoizvorišta Mareza, da li je to moguće, kakve su moguće posljedice u slučaju ispuštanja otpadnih voda na ovim objektima i kakve su moguće posljedice u slučaju poplava koje se sve češće događaju.
- Nedostaju UTU za vodovod, hidrantsku mrežu, fekalnu kanalizaciju, atmosfersku kanalizaciju, uređenje vodotokova i zaštitu od poplava, uključujući i UTU za bioprečištače, separatore lakih naftnih derivata, upojne jame i za polaganje cijevi, uslove za upuštanje prečišćenih fekalnih i atmosferskih voda u recipijente.
- Smjernice i UTU prebaciti na kraj tekstualnog dijela plana u poglavlje sa ostalim smjernicama i UTU, a ispred poglavlja sa smjernicama i UTU dodati novi naslov poglavlja *Separat sa UTU*.
- U priloženom *Separatu sa UTU* u dijelu *UTU za mješovitu namjenu* u poglavlju *Hidrotehnička infrastruktura* na početku je rečeno: „S obzirom da se predmetno područje nalazi na lokalitetu otvorenog toka Mareza, koja se kasnije uliva u rijeku Sitnica, potrebno je izvršiti adekvatnu zaštitu ovih tokova od uliva fekalne i atmosferske kanalizacije. S tim u vezi je za jedan dio područja LSL predviđeno je da se neposredno prije izlivanja atmosferskih otpadnih voda u Marezu izvrši separacija iste od lakih naftnih derivata.“ iz čega proizilazi da se separacija otpadnih atmosferskih voda prije izlivanja u Marezu ne vrši za ostali dio područja LSL, što je nedopustivo, pa planirano rješenje treba korigovati kako bi se sve otpadne atmosferske vode prije izlivanja u recipijent prečišćavale u separatorima.
- U priloženom *Separatu sa UTU* u dijelu *UTU za mješovitu namjenu* u poglavlju *Hidrotehnička infrastruktura* rečeno je: „Kanalima i rigolama je potrebno vodu najkraćim putem sa saobraćajnih i pješačkih površina odvesti u okolne zelene površine.“, što je u suprotnosti sa prethodno navedenim – korigovati.
- U priloženom *Separatu sa UTU* u dijelu *UTU za mješovitu namjenu* u poglavlju *Hidrotehnička infrastruktura* rečeno je: „Predviđeno je da sve ocedne vode budu prikupljene i upuštene u upojne jame ili ka otvorenim tokovima dok će na kraju svih kolektora ugraditi separator lakih naftnih derivata.“ – nedopustivo je zbog mogućeg zagađenja tla, površinskih i podzemnih voda

planirati ovakvo odvođenje atmosferskih voda u otvorene tokove ili upuštati u upojne bunare – korigovati.

- Cijene uređaja za biološko prečišćavanje u ovoj LSL su precijenjene za oko 30-35%. Tabelu *Procjenu vrijednosti radova* prebaciti u poglavlje *Ekonomska projekcija*

Elektroenergetska infrastruktura

- Nije definisan način zaštite elektroenergetske infrastrukture od poplava – dopuniti.
- U UTU precizno definisati način i udaljenost polaganja kablova pored vodotokova i kanala, kao i način prelaska kabla (preko kanala nadzemno ili podzemno) kada kabl nije položen u koridoru saobraćajnice.
- Dio teksta (strana 39) koji se odnosi na izgradnju TS van planiranih objekata, prebaciti u dio sa UTU, uz obaveznost formiranja posebne urbanističke parcele za takvu TS i da urbanistička parcela ima nesmetan kolski prilaz.
- Uskladiti numeraciju poglavlja.
- Djelove teksta (strane 38, 39 i 40) koji praktično predstavljaju uslove i smjernice prebaciti u poglavlje *Uslovi za izgradnju elektroenergetskih objekata*.
- Poglavlje *Uslovi za izgradnju elektroenergetskih objekata* prebaciti na kraj tekstualnog dijela LSL u dio sa smjericama i UTU, a ispred poglavlja sa smjericama i UTU dodati novi naslov poglavlja *Separat sa UTU*.
- Poglavlje *Mjere energetske efikasnosti* prebaciti na kraj tekstualnog dijela LSL u dio sa ostalim smjericama i UTU.
- Poglavlje *Orijentacioni troškovi realizacije planirane elektroenergetske infrastrukture i javnog osvjetljenja* prebaciti u poglavlje *Ekonomska projekcija*.

Elektronske komunikacije

- Dio u poglavlju *Planirano rješenje* od pasusa (strana 49) „*Kućnu instalaciju za potrebe elektronskih komunikacija treba izvoditi u RACK ormarima u zasebnim tehničkim prostorijama.*“ pa do kraja pasusa, prebaciti u dio sa smjericama i UTU
- Tabelu *Predmjer i predračun materijala i radova* prebaciti u poglavlje *Ekonomska projekcija*

4.3.5. Upravljanje otpadom

- Najveći dio početnog teksta ovog poglavlja ukloniti jer se radi o opštim mjestima o otpadu i konstatacijama koje se odnose na Crnu Goru i ponegdje na Glavni grada Podgoricu.
- Planom nisu definisane lokacije za postavljanje kontejnera, a imajući u vidu vrlo malu udaljenost zona 1. i 2. stepena zaštite vodoizvorišta „Mareza“ – definisati mjesta za postavljanje kontejnera.
- Planiranim rješenjem nije definisan tretman otpada iz: planiranih bioprečištača, separatora lakih naftnih derivata, ugostiteljskih objekata (otpadne masnoće) i dr. – dopuniti.
- Planiranim rješenjem nije definisan tretman zelenog otpada.
- Planiranim rješenjem nisu definisani troškovi upravljanja otpadom (izgradnja niša za kontejnere, nabavka kontejnera, odvoženje otpada).

Pejzažno uređenje

- Na početku ovog poglavlja se navodi „Planirani koncept zelenila formiran je na osnovu principa valorizacije zelenila, a shodno planiranoj namjeni površina.“, a u tekstualnom i grafičkom dijelu LSL nigdje nema ni principa ni valorizacije (postojećeg) zelenila, onda treba ili navesti principe valorizacije, izvršiti valorizaciju zelenila ili ovaj dio rečenice ukloniti.
- Uopšte nema koncepta planskog rješenja pejzažnog uređenja, osim pokušaja da se nadomjesti navođenjem smjernica (iz PUP-a) tipova zelenih površina po planiranim namjenama površina. Konceptom je trebalo iskazati odnos prema drveću, vlažnim livadama, vodotokovima i njihovim obalama, postojećem pejzažnom uređenju ugostiteljskog objekta, zelenilu zapuštenih poljoprivrednih površina, itd. – dopuniti.
- Uskladiti planirane kategorije zelenila u tekstualnom i grafičkom prilogu.
- U tekstualnom dijelu (*poglavlje 4.2 Pejzažno uređenje*) izdvojena je kategorija u Površinama ograničenog korišćenja - Zelenilo individualnih objekata sa zelenilom poslovnih i administrativnih objekata (mješovita namjena). Dalje u tekstu su date smjernice za pejzažno uređenje kategorije Zelenilo u mješovitoj namjeni. Prema Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (Sl. list CG br.24/10) ne postoji navedena kategorija zelenila. Planirana kategorija mora da je u skladu sa grafičkim prilogom (list br. 11 - Pejzažno uređenje) gdje se obrađivač plana opredjelio za Zelenilo poslovnih objekata (ZPO). U okviru navedene kategorije, mogu se dati i uslovi za pejzažno uređenje kompatibilnih namjena (stanovanje i td.) kao podkategorija.
- Umjesto termina korišćenja (javno, ograničeno) koristiti termin namjena.

- U smjernicama za pejzažno uređenje dati minimalni procenat ozelenjenosti po kategorijama. Iste ugraditi i u Separat sa UTU.
- U smjernicama za pejzažno uređenje treba dati tehničke karakteristike biljnog materijala (drveća) kao za Zelenilo uz saobraćajnice (visine, obim i td.).
- U okviru UTU i smjernica po pojedinačnim planiranim detaljnim namjenama pored smjernica za ozelenjavanje treba dati i UTU i smjernice za uređenje pješačkih površina, obala vodotokova, sportskih terena, dječijih igrališta, postavljanje urbanog mobilijara, itd. – dopuniti.
- *Smjernice za ozelenjavanje* preimenovati u *Urbanističko-tehnički uslovi i smjernice za pejzažno uređenje* i prebaciti ih na kraj tekstualnog dijela LSL u poglavlje sa ostalim smjernicama i UTU, a ispred poglavlja sa smjernicama i UTU dodati novi naslov poglavlja *Separat sa UTU*.
- *Urbanističko-tehničke uslove i smjernice za pejzažno uređenje* podijeliti u opšte, koji važe za sve i posebne, koji važe za pojedine namjene – dopuniti.
- Termin *plac* zamijeniti sa *urbanistička parcela*.
- Tekst u poglavlju *Sportsko – rekreativne površine* treba da stoji na početku poglavlja *Pejzažno uređenje* i uz nešto razrade može se iskoristiti u opisu koncepta pejzažnog uređenja prostora LSL - prebaciti i dopuniti.
- U istom poglavlju ukloniti dio teksta koji se odnosi na četinarske vrste, jer područje LSL koje ima visok nivo podzemne vode i periodično je plavljeno, nije pogodno za četinarske vrste, naročito autohtone.
- U planu dati predlog biljnih vrsta. Dio teksta koji se odnosi na *Vrste koje se preporučuju za drvorede* prebaciti u posebno poglavlje *Predlog vrsta za ozelenjavanje ili Opšti predlog sadnog materijala* sa podgrupama za visoko, srednje i nisko zelenilo, uz predlog samo onih vrsta koje opstaju u uslovima visokog nivoa podzemne vode i periodičnog plavljenja.
- U istom poglavlju u tabeli *Ostvareni kapaciteti zelenila* dodati % učešća pojedinih tipova zelenila u odnosu na ukupnu površinu LSL i % učešća u odnosu na ukupnu površinu urbanističkih parcela. Takođe, u tabeli je navedeno da je 80% urbanističke parcele pod zelenilom (za sve navedene namjene), čime je zanemaren podatak da su saobraćajno-manipulativne površine i parkiranje planirane u okviru urbanističkih parcela. Ovo ukazuje da je nemoguće ostvariti navedeni procenat ozelenjenosti. Takođe, na površinama za sport i rekreaciju, bilo da su u pitanju zatvoreni ili otvoreni tereni, nemoguće je ostvariti navedeni procenat ozelenjenosti jer se u planu navodi "*indeks zauzetosti iskazan za parcele ove namjene odnosi se na površine pod objektima, dok površine pod otvorenim terenima, bazenima i sl. u nivou partera ne ulaze u proračun indeksa zauzetosti*".
- U istoj tabeli nedostaju podaci za ostale namjene (ZIK) – dopuniti.
- Uopšte nema troškova *Pejzažnog uređenja* – dopuniti.

Termotehničke instalacije

- Uopšte nema ovog poglavlja - dopuniti

Ekonomska projekcija

- Dopuniti sa demografskom projekcijom i projekcijom broja korisnika.

SMJERNICE I URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI (UTU) - Separat sa UTU

Ovo poglavlje strukturirati na dopuniti i korigovati na način kako slijedi:

- Sve prethodno date sugestije i primjedbe koje se odnose na UTU, smjernice i mjere odnose se i na ovaj separat i obratno.
- *Urbanističko-tehničke uslove* podijeliti u opšte, koji važe za sve i posebne, koji važe za pojedine namjene – dopuniti.
- Termin *parcela* svuda korigovati u *urbanistička parcela*.

SEPARAT SA URBANISTIČKO-TEHNIČKIM USLOVIMA

- Separat sa UTU treba da sadrži uslove i za druge planirane namjene (IOE, DS, VPŠ). Takođe, uslovi za pejzažno uređenje i dr. specifični uslovi treba da su sastavni dio i drugih planiranih namjena.
- Treba ukloniti dio „zone nijesu definisane pojedinačne“, jer planom namjene moraju biti definisane.
- Način obračuna BRGP i zauzetost na UP je definisan *Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekta* ("Sl. list CG" br. 47/13) i *Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6*, pa ga treba i ovdje primjeniti.
- Kada je u pitanju ograđivanje parcele treba precizirati da se to odnosi na urbanističku parcelu. Sokla (zidana) na prostoru ove LSL može biti problematična jer se time sprječava oticanje vode u slučaju poplave.

- *Uslovi za ozelenjavanje* kao poglavlje u tekstualnom dijelu LSL ne postoji, tako da taj naziv treba korigovati u npr. *Uslovi za pejzažno uređenje*.
- Kompletna poglavlja *Zelenilo* i *Ocjena sa aspekta prirodnih uslova* sa ovog mjesta treba ukloniti i prebaciti u poglavlje 2.1. *Analiza prirodnih karakteristika planskog područja*.
- UTU strukturirati jasnije dodavanjem odgovarajućih podnaslova, npr. Uslova za tretman postojećih objekata, uslova za legalizaciju, uslova u pogledu planiranih namjena, uslova za uklanjanje postojećih objekata, uslova za izgradnju, dogradnju i nadgradnju, uslova za mirujući saobraćaj, uslova za nivelaciju i regulaciju, uslova za udaljenost od susjednih parcela i objekata, uslova za ograđivanje urbanističkih parcela, uslova za uslova za pejzažno uređenje (po namjenama), uslova za arhitektonsko oblikovanje, uslova za energetske efikasnost i sl.
- Dopuniti UTU za dogradnju i nadgradnju (tretman) postojećih objekata: navesti koje su intervencije moguće, uslove za oblikovanje pri dogradnji i nadgradnji (npr. Usklađivanje sa postojećom arhitekturom objekta, potpuna rekonstrukcija cijele fasade i sl.)
- U poglavlju *Smjernice za zaštitu prirodnih i pejzažnih vrijednosti i kulturne baštine* navesti da je PUP-om Glavnog grada Podgorice područje Sitnica-Mareza-Velje brdo planirano kao potencijalni objekat zaštite prirode i shodno tome planirati potrebne mjere zaštite - dopuniti.
- U poglavlju *Smjernice za zaštitu životne sredine* treba dati mjere zaštite životne sredine predviđene u Izveštaju o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu ove LSL.
- Poglavlje *Smjernice za sprječavanje i zaštitu od prirodnih i tehničko tehnoloških nesreća* dopuniti sa smjernicama i mjerama konkretno za lokaciju ove LSL, navođenjem obavezne upotrebe propisa. Takođe treba dati i mjere, smjernice, uslove za zaštitu od voda (poplava).
- U poglavlju *Smjernice za povećanje energetske efikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije* tekst podijeliti na sljedeće djelove: štednja, poboljšanje energetske efikasnosti, korišćenje obnovljivih izvora energije.
- U poglavlju *Smjernice za nesmetano kretanje lica sa invaliditetom* dati tačan naziv Pravilnika.

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata sporta i rekreacije - SR

- Ukloniti stav da „...se ukupna planirana BGP može uvećati za 30% u odnosu na zbir pojedinačnih planiranih BGP, ali samo ako ukupna površina uključenih urbanističkih parcela prelazi 4000 m².“ Ovoliko povećanje kapaciteta na ovakav način nije opravdano.

Koordinate tačaka

- Kod koordinata tačaka, naziv *Koordinate tačaka urbanističkih parcela*, korigovati u *Koordinate tačaka granica urbanističkih parcela*, a naziv *Koordinate tačaka građevinskih linija*, korigovati u *Koordinate tačaka nadzemnih građevinskih linija (GL1)*.

Literatura i izvori

- Uopšte nema ovog poglavlja - dopuniti

KARTOGRAFSKI DIO PLANA

- Nedostaje karta **kontaktnog područja**. U pogodnoj razmjeri prikazati položaj LSL i u odnosu na GUR Podgorica, DPP za Jadransko-jonski autoput / Bar - Boljare, PUP Opštine Danilovgrad (dopuniti), kao i područja zaštite životne sredine.
- U svim kartografskim priložima granica LSL nije istovjetna i nije u skladu sa *Pravilnikom* – korigovati.
- U svim kartografskim priložima ucrtati granice, i označiti šrafurom/bojom i simbolom 1. i 2. zonu zaštite vodoizvorišta „Mareza“ – dopuniti.
- U kartografskim priložima sa saobraćajnom infrastrukturom, ostalom infrastrukturom i pejzažnim uređenjem u „pečatu“ na mjestu gdje je „odgovorni planer“ treba sa stoji i ime planera koji je odgovoran za tu fazu.
- Svi kartografski prilozi treba da budu izrađeni u skladu sa *Uputstvom za primjenu Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima*.

Opšta primjedba za elektronsku verziju plana

Nazivi fajlova treba da budu istovjetni nazivima djelova plana u analognom obliku (naročito u grafičkom dijelu – i pdf i dwg fajlovi). Na primjer: fajl *LIST 8 - PLAN HIDROTEHNIKE* je u stvarnosti *PLAN HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE* i sl. – provjeriti sve nazive listova/fajlova.

00. Izvod iz PUP-a

- U pogodnoj razmjeri dopuniti sa izvodom iz karte A1 08 SMJERNICE I REŽIMI ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE I KULTURNE I PRIRODNE BAŠTINE,
- Navesti obrađivača PUP-a, godinu donošenja, („Sl. list CG – opštinski propisi“ ??/??)
- Granica LSL nije u skladu sa *Pravilnikom* – korigovati.
- U legendi nedostaje granica LSL – dopuniti.

01, 02, 03. Topografsko katastarska podloga

- Topografsko-katastarska podloga u elektronskoj verziji (dwg) nije sklopljena i nije georeferencirana.
- Zapadni dio zahvata plana nije snimljen sa dovoljnim brojem detaljnih tačaka. Naime, katastarska parcela br. 4196/2 koja je upisana u katastarskoj evidenciji kao kanal i koja se pruža u zahvatu plana u dužini od cca 240m uopšte nije snimljena niti imamo bilo kakvu predstavu niti o faktičkim dimenzijama kanala, niti visinsku predstavu o njegovom koritu. Ovo je naročito bitno imajući u vidu da je preko ove parcele planirana saobraćajnica B-B.
- Ista primjedba se odnosi i na k.p.br. 4683/8, koja je upisana u list nepokretnosti kao put, a o kome nemamo nikakvu informaciju na geodetskoj podlozi postojećeg stanja, a njegova dužina u dva kraka u zahvatu plana je oko 200m.
- Takođe, rijeka duž koje se pruža istočna granica zahvata nije snimljena sa dovoljnim brojem tačaka, jer na geodetskoj podlozi nema podataka o koritu rijeke, makar one strane koja ulazi u zahvat plana, kao i o ogledalu vode.
- U legendi oznaka nije za *granica zahvata već za granica LSL* – ispraviti.
- Kod *Koordinata prelomnih tačaka granice plana* treba označiti u zaglavlju tabele: broj tačke, X i Y
- Granica LSL nije u skladu sa *Pravilnikom* – korigovati.
- Nejasno su prikazane ili snimljene obale vodotokova, pa za pojedine mostove nije očigledno dokle idu – dopuniti.

04. Postojeće stanje

- Potrebno je dopuniti sa sljedećim podacima: spratnost svih objekata, vrsta kolovoznog zastora na postojećim putevima, staze, kultivisano zemljište, novoprobijeni putevi, postojeći vazdušni elektroenergetski vodovi, trafostanice (stubne) ukoliko ih ima, kanali, staze popločane površine, itd. ...
- Kod poljoprivrednog zemljišta (njiva, bašta, vrt, voćnjak, livada, pašnjak) označiti površine najkvalitetnijeg zemljišta (I – IV bonitetne klase)
- Označiti uz pristupni put strelicama pravce za: naselje Mareza, naselje Lužnica, sa jedne strane, odnosno Podgoricu, sa druge strane.
- Uz vodotokove na karti napisati njihove nazive *Trešnjica, Mareza*.

05. Planirana namjena površina

- Označiti saobraćajne površine oznakom (DS) u crtežu i u legendi. Označiti lokaciju javnog parkonga i ukupan broj parking mjesta.
- Označiti sve vodne površine (rijeke i kanale) šrafurom i oznakom (VPŠ) u crtežu i u legendi u skladu sa *Pravilnikom*.
- Ucrtati lokacije (boksove) za kontejnere.
- Definisati urbanističke parcele potrebne veličine za bioprečistače, separatore lakih naftnih derivata i upojnih bunara, a koje imaju obavezan kolski pristup sa javne saobraćajnice.

06. Plan parcelacije, regulacije i nivelacije

- Građevinska linija na UP 41 poklapa se sa linijom vodotoka ili je neposredno uz vodotok (UP 44), dok na UP 45, UP 52, UP 53 građevinska linija nije definisana prema istom. Sa aspekta vrijednosti pejzaža kao i sa aspekta zaštite voda nije prihvatljivo graditi neposredno uz vodotokove. Stoga je neophodno formirati zaštitne pojaseve, odnosno na parcelama kroz koje prolaze vodotoci formirati građevinske linije koji treba da predstavljaju minimalno odstajanje od linije vodotoka.
- Posebno označiti i međusobno podijeliti parcele saobraćajnica i iznačiti ih sa S1, S2, S3, itd.
- Definisati urbanističke parcele potrebne veličine za bioprečistače, separatore lakih naftnih derivata i upojne jame, a koje imaju obavezan kolski pristup sa javne saobraćajnice.
- Definisati (urbanističke) parcele svih vodotokova – rijeka i kanala.
- Dopuniti sa režimima zaštite vodotoka i dr.
- Kod saobraćajnica dimenzionisati širinu kolovoza, trotoara i parkinga računajući i širinu ivičnjaka.
- Ucrtati udaljenja GL1 od RL i RL od osovine saobraćajnice.

- Provjeriti da li urbanističke parcele za trafostanice svojim dimenzijama zadovoljavaju potrebe za dimenzijama planiranih trafostanica.

07. Plan saobraćajna infrastruktura

- Tjemena označiti sa A_{tn} ($n=1,2,\dots$), a raskrsnice sa A_n ($n=1,2,\dots$).
- Potrebno je dati više nivelacionih kota. Na primjer na obodnoj saobraćajnici, presjek A-A, između kružnog toka i raskrsnice t2, na više od petstotina metara nema kota. Slično i na saobraćajnici unutar zone, između raskrsnica t8 i t9.
- Na potezu t2-kružni tok, otvoriti raskrnicu za, prema PUP-u, planiranim putem.
- Kod saobraćajnica dimenzionisati širinu kolovoza, trotoara i parkinga računajući i širinu ivičnjaka.
- Na crtežima u pdf-u nijesu iskotirane širine na priloženim poprečnim profilima.
- Označiti podužne padove po dionicama
- Označiti ukupan broj parking mjesta za svaki parking.

08. Hidrotehnička infrastruktura

- Ucrtati linije obale – regulacije svih vodotokova (rijeka i kanala).
- Uz postojeći cjevovod koji je pored cjevovoda $\varnothing 800$ staviti iznaku $\varnothing 250$.
- Ucrtati urbanističke parcele za bioprečištače, separatore lakih naftnih derivata i upojne jame.
- Označiti materijale postojećih i planiranih vodovodnih cijevi (Č. AC, PEHD)
- Označiti materijale postojećih i planiranih kanalizacionih cijevi (PEHD ili drugi)

11. Pejzažno uređenje

- Nedostaje legenda za pejzažno uređenje.
- Zelenilo infrastrukture je svrstano u Površine za pejzažno uređenje ograničene namjene, što nije u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta. Za ove površine ne postoje uslovi za pejzažno uređenje u tekstualnom dijelu.

ZAKLJUČAK

Kako se primjedbe iz Izveštaja odnose na suštinske i konceptualne neusklađenosti u ovom planu, Savjet predlaže da Nacrt Lokalne studije lokacije „Mareza“ bude korigovan i dopunjen u skladu sa primjedbama i sugestijama.

SAVJET ZA REVIZIJU LSL „Mareza“

Dragana Aćimović, dipl.ing.arh., predsjednica



Simeun Matović, dipl.ing.građ., član



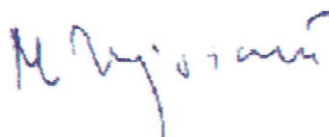
Zorica Krsmanović, dipl.ing.geod., član



Nikola Spahić, dipl.ing.građ., član



Miloš Vujošević, dipl.ing.el., član



dr Mirko Knežević, dipl.ing.polj., član



Snežana Laban, dipl.pejz.arh., član



Član Savjeta, Zorice Rakčević, dipl.ing.arh. – predstavnica Glavnog grada Podgorice, je izdvojila svoje mišljenje kako slijedi:

Imajući u vidu sve prethodno sprovedene postupke kao i činjenicu da je članom 217. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017) propisano „Planski dokumenti čija je izrada i donošenje započeta do dana stupanja na snagu ovog zakona donijeće se u roku od devet mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona, u skladu sa zakonom po kojem je postupak započet“, smatramo da je **potrebno sprovesti javnu raspravu Nacrta Lokalne studije lokacije „Mareza“, a naročito imajući u vidu činjenicu da rok za usvajanje planske dokumentacije u izradi ističe za oko 7 mjeseci.**

Zorica Rakčević, dipl.ing.arh.
predstavnica Glavnog grada Podgorica



U nastavku Zaključka Izveštaja o reviziji za LSL „Mareza“, kao njegov integralni dio, slijedi kompletni pojedinačni Izveštaj predstavnice Glavnog grada Podgorice, **Zorice Rakčević:**

Izveštaj predstavnika Glavnog grada Podgorice na Nacrt Lokalne studije lokacije „Mareza“ u Podgorici

Gradonačelnik Glavnog grada Podgorica, je dana 26. avgusta 2016. godine, donio Odluku o izradi Lokalne studije lokacije „Mareza“ u Podgorici (br. 01-031/16-6228).

Sastavni dio Odluke predstavlja Programski zadatak Plana i Odluka izradi strateške procjene uticaja na životnu sredinu (broj 08-350/16-551 od 26. avgusta 2016. godine). Isto je, u skladu sa članom 32. navedenog Zakona, objavljeno u Službenom listu CG – opštinski propisi, dnevnom listu i na sajtu Glavnog grada Podgorice.

Nakon postupka izbora obrađivača plana, Gradonačelnik Glavnog grada je donio Odluku o ustupanju izrade predmetnog plana preduzeću „MonteCEP“ d.s.d, dok je izrada Strateške procjene uticaja na životnu sredinu povjerena preduzeću „Studio O2“ d.o.o.

Obrađivač plana je uradio Nacrt Lokalne studije lokacije „Mareza“ na osnovu Programskog zadatka, a Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine, u skladu sa članom 39. navedenog Zakona pribavio mišljenje preduzeća „Vodovod i kanalizacija d.o.o.“- Podgorica.

Prva verzija Nacrta plana dostavljena je i Komisiji za pregled i ocjenu, koja je u ime Glavnog grada sprovela postupak pregleda i ocjene ovog dokumenta. Komisija je donijela zaključak da se prva verzija Nacrta plana vrati obrađivaču na doradu. Paralelno sa ovim postupkom trajao je i postupak traženja mišljenja preduzeća „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o. koje je takođe dalo negativno mišljenje na prvu verziju nacrta plana.

Obrađivač je na osnovu izvještaja Komisije i mišljenja Vodovoda dostavio novu verziju Nacrta plana u septembru mjesecu 2017. godine, nakon čega je zatraženo ponovno mišljenje preduzeća „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o. Pomeuto preduzeće je dalo pozitivno mišljenje 24. oktobra 2017. godine, čime su se stekli uslovi za slanje plana na mišljenje Ministarstvu održivog razvoja i turizma.

Nacrt plana je dostavljen na mišljenje Ministarstvu 13. novembra 2017. godine (akt br.01-031/17-8190).

Imajući u vidu sve prethodne postupke kao i činjenicu da je članom 217. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017) propisano „Planski dokumenti čija je izrada i donošenje započeta do dana stupanja na snagu ovog zakona donijete se u roku od devet mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona, u skladu sa zakonom po kojem je postupak započet“, smatramo da je potrebno sprovesti javnu raspravu Nacrta Lokalne studije lokacije „Mareza“, a naročito imajući u vidu činjenicu da rok za usvajanje planske dokumentacije u izradi ističe za oko 7 mjeseci.. U toku javne rasprave će se shodno zakonu ostaviti mogućnost davanja primjedbi, predloga, sugestija, pa i od strane Glavnog grada Podgorica, ukoliko se za to ukaže potreba.

Predstavnici Glavnog grada Podgorice
u Savjetu za reviziju planske dokumentacije

Oliyer Marković, dipl.ing. grad.


Arh Zorica Rakčević, dipl.ing.

