

**SAVJET ZA REVIZIJU PLANSKIH DOKUMENATA
Podgorica, 24.11.2020.god.**

Pisarnica Ministarstvo održivog razvoja i turizma

Primljeno: 24. 11. 2020.				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
04-	56	99		

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA

Shodno Rješenju o određivanju članova Savjeta za reviziju Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica" u Glavnom gradu Podgorica, broj br. 01-457/99 od 14.10.2020.godine, Savjet podnosi:

IZVJEŠTAJ O REVIZIJI NACRTA PLANSKOG DOKUMENTA

OPŠTI DIO:

Predmet: **DUP "Donja Gorica" u Glavnom gradu Podgorica**

Naručilac: **Vlada Crne Gore**

Obrađivač: **Ministarstvo održivog razvoja i turizma**

Rukovodilac izrade: **mr Jadranka Prgomet Popović, dipl.inž.arh.**

Faza: **Nacrt plana**

NALAZ:

Nakon uvida u dostavljeni **Nacrt Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica" u Glavnom gradu Podgorica**, Savjet daje sljedeće komentare:

1. Kako je navedeno u tekstualnom dijelu dokumenta, izradi Nacrta plana prethodila je analiza postojeće planske dokumentacije, postojećeg stanja na terenu, sprovođenje ankete, razgovori sa zainteresovanim korisnicima prostora i pribavljena dokumentacija u okviru pripremnih poslova.

Obrađivač plana je naveo da za predmetno područje ne postoji važeći planski dokument, pa je kao poseban cilj postavljeno da se kroz izradu ovog plana, uz poštovanje uslova namjene površina, režima uređenja prostora, kao i svih ostalih uslova za izgradnju infrastrukture, izvrši realizacija značajnog broja objekata.

U skladu sa smjernicama PUP-a Glavnog grada Podgorica ("Službeni list CG – Opštinski propisi", broj 6/14), prostorni model ovog plana zasnovan je na prihvatanju podjela prostora plana na planske zone i jedinice. Prostor DUP-a podijeljen je na četiri urbanističke zone označene A,B,C i D.

Definisane su sledeće namjene: površine za stanovanje male gustine SMG, površine za stanovanje veće gustine SVG, površine za centralne djelatnosti CD, površine za školstvo i socijalnu zaštitu ŠS, površine mješovite namjene MN, površine za sport i rekreaciju SR, drumski saobraćaj i kolsko – pješačke saobraćajnice DS, objekti elektroenergetske infrastrukture IOE, površine kopnenih voda, površinske vode VPŠ, površine za pejzažno uređenje naselja: površine ograničene namjene PU0, površine javne namjene PUJ, površine za groblja GP.

Obrađivač je izvršio određene izmjene namjena površina u odnosu na prethodno plansko rješenje (DUP Donja Gorica iz 2006.g.), tj izvršio je usklađivanje sa PUP-om Podgorica.

Isto tako obrađivač je izvršio i određene izmjene koje su u skladu sa Izmjenama i dopunama PUP-a Podgorica, čija je izrada u toku, gdje treba biti posebno oprezan i treba voditi računa o usklađenosti ovih dokumenata, odnosno izkoordinirati da usvajanju ovog plana, prethodi usvajanje IID PUP-a Podgorica.

Predmetni Nacrt plana može biti dobra osnova za nastavak na izradi ovog dokumenta, tj. za njegovo utvrđivanje i sprovođenje javne rasprave, a potom i za izradu Predloga plana.

2. U dijelu geodezije sugestije na Nacrt su:

U Grafičkom dijelu

U fajlu "List br. 1 Topografsko-katastarska podloga sa granicom plana.dwg"

1.U Layoutu ispraviti naziv Države, dati koordinate okvirima listova. U Tabeli ispraviti oznake koordinata, u geodeziji za GK6 Y - 6000000, a X - 4000000, ne označavati matematički ose već geodetski.

2.Popraviti oznake osa i u xls.fajlovima

U fajlu „List br. 1a Topografsko-katastarska podloga sa granicom plana sa objektima koji ne postoje na pod.“dwg

1.U Legendi razdvojiti Porodične i privredne objekte, a u planu Privrednim i pomoćnim objektima dodijeliti pravilnu šrafuru, dati veze listova.

2.U oba fajla ukloniti izohipse sa objekata i puteva. Provjeriti još jedanput objekte, npr. korigovati oznaku za fudbalski teren na kat.parceli br.2953/10, ako postoji bazen na k.p.br. 1999/6 i br.2062 nanijeti ga, dati Crkvu i groblje na k.p. br.2268/1, iskotirati izohipse brda Gorica, desnu obalu Morače na mjestima gdje nedostaje, zatim „filtrirati“ izohipse da ne “preskaču” preko Morače, provjeriti namjenu objekta na k.p. br.4421/11, br.3402/1. Ako postoji objekat na k.p. br.4921/7 ne poništavati ga. Nedostaju objekti na k.p.br. 4027/7, br.4027/8, br.4004/2. Dati brojeve prelomnim tačkama Zahvata plana na podlozi.

Na strani br.12 Tekstualnog dijela Dup-a podnaslov 2.2. "Osnovni podaci o prostoru prema zvaničnoj katastarskoj podlozi" navodi se:

"Na zvaničnoj katastarskoj podlozi koja je pribavljena od Uprave za nekretnine, za potrebe izrade ovog planskog dokumenta nisu evidentirani svi objekti koji egzistiraju na terenu.

Obilaskom terena je utvrđeno da veći broj objekata ili njihovih dijelova nije ucrtano na podlozi. Zaključak je da se u zahvatu Plana gradi u kontinuitetu.

Iz tog razloga su na grafičkom prilogu *List br. 1a. Topografsko-katastarska podloga sa granicom plana sa objektima koji ne postoje na podlozi sa zavničnog Geoportala* preuzeti objekti kojih nema na zvaničnoj topografsko - katastarskoj podlozi dostavljenoj od strane Uprave za nekretnine."

Vjerovatno zbog manjka budžeta nije bila angažovana Licencirana geodetska organizacija da izvrši ažuriranje geodetske podloge.

Ako je tako u Tekstualnom dijelu Dup-a navesti da su za Objekte evidentirane metodom daljinske detekcije sa važećeg Geoportala date približne površine.

Takodje, u tom slučaju onda u fajlu „3. Tabela sa urbanističkim parametrima“.pdf navesti u postojećem stanju za takve objekte da je to približna površina itd..

Povesti računa i o geodetskoj podlozi za energetiku jer pojedini stubovi Dalekovoda nijesu izgradjeni i postavljeni na Lokacije predviđene prethodno važećim Dup-om.

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

- Znan broj ulica nema trotoare uz kolovoz. U tekstu je navedeno: "*Na pristupnim ulicama koje nemaju planirane trotoare ili imaju jednostrane trotoare, prilikom projektovanja nema mogućnosti za smještaj stubova rasvjete, saobraćajnih znakova, djelova šahti... itd, između linija regulacije (između projektovanih cokol-zidova) potrebno je da ih projektant projektuje u UP (zauzeti najmanju površinu, odabirati kontakt dvije parcele..itd), a Investitor (Agencija) će naknadno izvršiti eksproprijaciju za te djelove (za taj dio se takođe neće umanjivati velicina UP).*"

Ovo eventualno može biti prihvatljivo za stubove javne rasvjete (i ako će se sigurno dio mještana protiviti), ali ne može biti prihvatljivo za saobraćajne znakove. Ako se postave u dvorišta, dobar dio njih neće se, ili će se mnogo slabije, vidjeti zbog visokih ograda i drveća u dvorištima.

Te ulice (barem ogromna većina) nijesu saobraćajno znatno opterećene i bolje je smanjiti širinu kolovoza a predvidjeti trotoare. Postoje zone u kojima uopšte nema trotoara, a kolovozi imaju dvije saobraćajne trake. Može se predložiti nadležnima da, na dijelu ulica, bude jednosmjerni režim saobraćaja.

- Predvidjeti trotoare na pojedinim ulicama, gdje postoji prostor do granica katastarskih parcela. Na primjer ulice O11-O24 i O115-O114.

- Uzeti u obzir postojeće stanje na terenu. Ne mogu se ukidati postojeće ulice, na koje su postojeći objekti orjentisani. Uvođenjem tih ulica, provjeriti gabarite okolnih saobraćajnica.

- U tekstu je navedeno: "*Prilikom izrade tehničke dokumentacije saobraćajnica dozvoljena su manja odstupanja od trase iz Plana, a uslovljena su stvarnim stanjem na terenu (blizina objekata, ugrožavanje stabilnosti objekta i planirana/postojeća*

infrastuktura itd)". Znači li to da se može sa saobraćajnicom ući u urbanističke parcele? Ovo može biti sporno kod realizacije. Pojasniti.

4. Za fazu **elektroenergetika** daje se mišljenje:

Nalazi izvjestioca

- Uslov za realizaciju ovog dijela plana je izgradnja TS110/10kV Podgorica VII.
- U planu nije naveden spisak trafostanica 10/0,4kV i kablovskih vodova 10kV, koje treba izgraditi.
- Plan ne sadrži procjenu troškova potrebnih za realizaciju planiranih objekata.

Dostavljena dokumentacija: DUP –a "Donja Gorica" u Glavnom gradu Podgorica - Nacrt plana, u dijelu koji se odnosi na elektroenergetsku infrastrukturu, se može uputiti u dalju proceduru u kojoj će Obradivač imati mogućnost da sagleda predložene sugestije.

5. Za fazu **hidrotehničke infrastrukture** se konstatuje sljedeće:

POSTOJEĆE STANJE

Vodosnabdijevanje

Vodosnabdijevanje je prikazano u skladu sa dokumentacijom dobijenom od strane DOO "Vodovod i kanalizacija" Podgorica.

Odvodjenje otpadnih voda

Takodje je obradjeno u skladu sa dostavljenom dokumentacijom dobijenom od strane DOO "Vodovod i kanalizacija" Podgorica.

Odvodjenje atmosferskih voda

Obradjeno je na osnovu dobijene dokumentacije iz DOO "Vodovod i kanalizacija" Podgorica.

PLANIRANO STANJE

Vodosnabdijevanje

Prostor zahvata predmetnog Plana iznosi 492,77 ha, na kome je planirano ukupno 13 500 stanovnika.

Obradivač je predvidio zamjenu postojećeg azbestcemetnog cjevovoda odgovarajućim cjevovima.

Ulični cjevovodi pravilno su dimenzionisani za ukupne potrebe vodosnabdijevanja prostora zahvata DUP-a Donja Gorica i tranzitne količine za naselja Mihinje, Farmaci, Lekići i Grbavci.

Pravilno je planirano postavljanje protiv požarnih hidranata u zahvatu Plana.

Odvodjenje otpadnih voda

Pravilno planirano.

Odvodjenje atmosferskih voda

Odvodjenje atmosferskih voda detaljno je analizirano i korektno planirano.

Predlažem da se Nacrt Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica" u Glavnom gradu Podgorica **USVOJI**.

6. U dijelu **poljoprivrede** daje se mišljenje:

U nacrtu je potrebno prikazati tabelu postojeće namjene ukupnih površina. Na grafičkom prilogu "List br. 2 Postojeća namjena površina" prikazane su poljoprivredne površine te je isto potrebno prikazati i tabelarno.

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".

Prilikom izrade nacrtu plana treba naglasiti potrebu da se ispoštuje sledeća 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."

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.

Uslove za objekte na površinama za obradivo zemljište uskladiti sa nacrtom Izmjena i dopuna Prostorno-urbanističkog plana Glavnog grada Podgorice.

7. Za fazu **pejsažne arhitekture** se daje mišljenje:

- Plan pejzažnog uređenja usklađen je sa planiranim namjenama u planskom zahvatu. Sve planirane namjene prate odgovarajuće kategorije zelenih površina u skladu sa *Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima*.
- Za sve planirane kategorije zelenih površina dati su adekvatni uslovi za pejzažno uređenje.
- Potrebno je prikazati numeričke pokazatelje ozelenjenosti: Ukupnu planiranu površinu za pejzažno uređenje, Nivo ozelenjenosti zahvata plana, Stepen ozelenjenosti,

Minimalni procenat ozelenjenosti po kategorijama zelenih površina, Površine zelenila po kategorijama.

8. **Izveštaj predstavnika Glavnog grada Podgorice:**

Rješenjem Ministarstva održivog razvoja i turizma CG br.01-457/99 od 14.10.2020 godine određena sam za članicu Savjeta za reviziju **Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica"** u Glavnom gradu Podgorica, kao predstavnicu Glavnog grada Podgorice, **te konstatujem sljedeće:**

Na osnovu navedene Odluke i programskog zadatka, Obrađivač je dostavio **Nacrt Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica"** u Glavnom gradu Podgorica, koji je proslijeđen Savjetu.

Nakon uvida u Nacrt plana ističem:

- Da je obrađivač plana definisao namjene površina po PUP-u Podgorice i po Konceptu izmjena i dopuna PUP-a Podgorice, čija izrada se odvija paralelno sa ovim DUP-om.
- Da je obrađivač plana vodio računa da uskladi planska rješenja iz prethodnog DUP-a "Donja Gorica" sa definisanim namjenama površina i smjernicama iz PUP-a Podgorice i Koncepta izmjena i dopuna PUP-a Podgorice i iznađe najprihvatljivije rješenje.
- Da je na prostoru plana u okviru stanovanja malih gustina planirao namjene „Stanovanje male gustine - Porodično stanovanje“ SMG, „Stanovanje male gustine - Višeporodično stanovanje“ SMG, „Stanovanje male gustine - Stanovanje sa djelatnostima“ SMG i „Stanovanje veće gustine“ SVG.
- Da je obrađivač plana dao umanjene koeficijente po namjenama površina u odnosu na maksimalne mogućnosti po PUP-u Podgorice.
- Da je uz pretpostavku stav planera, a i smjernica PUP-a Podgorice bio da se smanji broj stanovnika i izgrađenost u odnosu na prethodni DUP "Donja Gorica".
- Da je potrebno uskladiti numeričke podatke date u tabeli, sa tekstualno datim smjernicama.
- Da radi jednostavnije primjene i tumačenja plana treba označiti urbanističke parcele za koje su u tekstualnom dijelu date smjernice za „Stanovanje male gustine - Višeporodično stanovanje“ i „Stanovanje male gustine - Stanovanje sa djelatnostima“ u tabeli ili grafički označiti.
- Da, bez obzira što zakon ne prepoznaje ograničenja u broju stambenih jedinica, sugerišem da se analizira i ta mogućnost naročito za stanovanje male gustine ili pojasni stav da se ne daje ograničenje u BRGP i u broju stambenih jedinica za Višeporodično stanovanje“ i Stanovanje sa djelatnostima“ (što bi trebalo analizirati da se ne desi da veći objekat ili broj stanova ima neka parcela u SMG nego u SVG).
- Da se u tabeli i tekstu izvrši korekcije naziva jer SMG je "Stanovanje velike gustine".

- Da je Obrađivač plana na površinama koje su GUR-om Podgorica definisane sa namjenom "Poljoprivreda" dao smjernice za stanovanje male gustine. Prethodnim DUP-om Donja Gorica ovu zonu je tretirao kao stanovanje u poljoprivredi gdje su shodno tome izgrađeni objekti. Tekstom PUP-a je data smjernica da se daje mogućnost gradnje na poljoprivrednom zemljištu tamo gdje nije plan detaljne razrade. Međutim ova zona sa namjenom poljoprivreda je u dupu, u gradskom području, te smatram opravdanim stav planera, a da se predloži u izmjenama PUP-a korekcija namjene površina za ovu zonu.
- Da je za objekte koji su prekoračili parametre, a omogućena je legalizacija potrebno dati uslov da ako se sruši objekat mora se novi graditi po koeficijentima (dati u tabeli).

Imajući u vidu sve prethodno, kao i činjenicu da predstoji učešće javnosti tj. uvid u rješenja plana, kako građana tako i relevantnih institucija, smatram da je ovaj dokument osnova za nastavak postupka na izradi plana, te je moguće sprovesti javnu raspravu **Nacrta Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica" u Podgorici**, a date sugestije ugraditi u postupku izrade Predloga plana, zajedno sa primjedbama građana i institucija.

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.

ZAKLJUČAK:

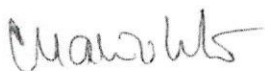
Nakon uvida u Nacrt Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica" u Glavnom gradu Podgorica, Savjet za reviziju planskog dokumenta daje pozitivno mišljenje na Nacrt plana i predlaže da se plan uputi u dalju proceduru, a da se u fazi Predloga plana izvrše korekcije u skladu sa navedenim sugestijama.

Savjet za reviziju planskih dokumenata

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



Simeun Matović, dipl.ing.građ., član



- Milutin Baturan, dipl.ing.geodezije, član

Milutin Baturan

Miloš Vujošević, dipl.ing.el., član

Miloš Vujošević

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

Nikola Spahić

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

Mirko Knežević

Vesna Jovović, dipl.ing.pejz.arh., član

Vesna Jovović

Zorica Rakčević, dipl.ing.arh.predstavnik Glavnog grada Podgorice, član

Zorica Rakčević