

SAVJET ZA REVIZIJU PLANSKIH DOKUMENATA
Podgorica, 25.11.2020.godine

Primljeno: 25.11.2020				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
04-	261/86			

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA

Na osnovu Rješenja o određivanju članova Savjeta za reviziju **Detaljnog urbanističkog plana "Tološi 2" u Glavnom gradu Podgorica**, broj 01-457/46 od 09.07.2020. godine, Savjet podnosi:

IZVJEŠTAJ O REVIZIJI NACRTA PLANSKOG DOKUMENTA

OPŠTI DIO:

Predmet: **DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "TOLOŠI 2" U GLAVNOM GRADU PODGORICA**

Naručilac: **VLADA CRNE GORE**

Obrađivač: **MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA**

Rukovodilac izrade: **ALEKSANDRA DŽUDOVIĆ, DIPL.ING.ARH.**

Faza: **NACRT PLANA**

NALAZ:

Nakon pregleda **Nacrta Detaljnog urbanističkog plana "Tološi 2" u Glavnom gradu Podgorica** daju se sledeće sugestije:

1. Obrađivaču plana se sugeriše da preispita rješenje da se na parcelama označenim sa zvjezdicom ne planiraju objekti jer su u IV kategoriji podobnosti terena za urbanizaciju, kao i da se uradi dodatna analiza na način kako je to predloženo u mišljenju predstavnice Glavnog grada Podgorica.
2. U dijelu **geodezije** se daje mišljenje:

Sugestije na Koncept u tekstualnom dijelu su sljedeće:

Na strani br 144 se navodi:

"Kao osnov za izradu DUP-a poslužio je topografsko-katastarski plan koji je potpisan i ovjeren od strane nadležnog organa (Uprava za nekretnine Republike Crne Gore) i Programski zadatak zahvata Plana dostavljen od strane Naručioca Plana (Glavni grad Podgorica)".

1. Ispraviti naziv Uprave. **Na strani br. 44 popravljeno, na strani br.233 nije.**

2. Nije ovlaštena Licencirana geodetska organizacija ažurirala topografsko-katastarski plan pa ga je komisija Uprave za Nekretnine pregledala i ovjerila već je samo od Uprave dostavljen Važeći kat.plan.

Obrađivač je razjasnio taj navod. **U grafičkom prilogu "01. Topografsko katastarska podloga sa granicom zahvata".dwg dat je Zahvat važećeg Dup-a Tološi 2- dio koji je inkorporiran u ovaj Dup, dato je i pojašnjenje na strani br.1 dokumenta "Odgovori na Misljenje SAVJETA-DUP TOLOSI 2".pdf.**

U grafičkom dijelu, u fajlu:

"01. Topografsko katastarska podloga sa granicom zahvata".dwg

1. Tačke obuhvata bi trebale da idu od 1 do n, a ne sa skokovima npr. od br.16 na br.257 itd.

Iskotirati izohipse i dati im pravilne nazive, kropovati ih ako prelaze preko puteva.

Kat.plan za K.O. Tološe je Razmjere 1:1000 i pravilno je data podjela na Listove 1:1000 i njihova veza, ispraviti u pečatu Razmjeru, smanjiti veličinu oznaka kat.parcela da odgovaraju Razmjeri. **Postupljeno po sugestiji.**

2. U gornjem lijevom dijelu lista dati Naziv Države, opštine i K.O. Dati oznaku za ekvidistancu e= **Postupljeno po sugestiji.**

U fajlu „05 Analiza postojećeg stanja“.dwg,

1. Parcele na kojima se nalazi objekat koji ne postoji u katastarskoj grafičkoj evidenciji ne označavaju se zvjezdicom. **Postupljeno po sugestiji, dati objekti u drugom obliku, upisana im je i spratnost. Dato pojašnjenje u fajlu "Odgovori na Misljenje SAVJETA-DUP TOLOSI 2".pdf da su ti gabariti orijentacioni.**

Ukoliko postoji budžet ažurirati geodetsku podlogu "01. Topografsko katastarska podloga sa granicom zahvata".dwg i dati joj naziv "01. Topografsko katastarska podloga sa granicom zahvata-ažurirana".dwg
Jer postoje desetine objekata koji nijesu evidentirani.

Dati datum ažuriranja geodetske podloge i naziv Licencirane geodetske organizacije koja ju je ažurirala, ime geodetskog projektanta i broj njegove Licence/ovlašćenja. **Nije postupljeno po sugestiji, vjerovatno zbog manjka budžeta nije se mogla na Licu mjesta ažurirati podloga.**

Ovaj Nacrt može ići u dalju proceduru u dijelu geodezije.

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

Obrađivač je uglavnom postupio po sugestijama iz prethodnog izvještaja.

Na sugestiju da se uz ulicu Skoj-a planiraju obostrana autobuska stajališta, planer je odgovorio da je položaje ovih stajališta preuzeo iz važećeg plana.

DUP Tološi-2 je imao granicu zahvata osom ulice, pa je planer tog zahvata mogao planirati stajališta samo sa jedne strane saobraćajnice. S obzirom na predmetni zahvat, potrebno je bus stajališta planirati sa obje strane saobraćajnice, kao izdvojene niše.

4. Za fazu **elektroenergetike** daje se sledeći nalaz:

U tekstualnom dijelu nijesu date jednopolne šeme postojećeg i planiranog stanja. Ovi prilozi su nužni za bolje razumijevanje predloženih rješenja, ali i kao dokaz da su ispunjeni kritrijumi planiranja (koncept otvorenih prstenova npr).

U Programu razvoja Obrađivači navode pojedinačno trafostanice 10/0,4kV koje treba izgaditi ali ne i kablovske vodove 10kV. U dijelu koji se odnosi na kablovsku mrežu 10kV Obrađivači navode: "U zahvatu DUP-a potrebno je položiti dovoljan broj novih kablovskih vodova", ali ne navode koji su to kablovski vodovi. S druge strane iz troškovnika se vidi da je procijenjena dužina planiranih kablovskih vodova 50km u vrijednosti od 2 000 000€. Plan mora da sadrži nazive i osnovne podatke (početna i krajnja tačka) svih planiranih kablovskih vodova. Način na koji su obrađivači obradili ovaj dio plana onemogućava izdavanje UTU za kablovske vodove koje treba izgraditi.

"Uslove za izgradnju elektroenergetskih objekata", Obrađivači ne definišu, već ih, gotovo, u potpunosti prepuštaju potrebama i uslovima ODT. Razumljiv je kooperativam odnos ali ovakav postupak dovodi u pitanje nadležnosti u izradi planskog dokumenta. Planer mora konsultovati planove i pravila ODT-a, takođe mora razmotriti sve primjedbe, mišljenja i sugestije koje ODT dostavi u propisanoj proceduri, ali mu ne može prepustiti izradu plana ili nekog njegovog dijela. ODT nije ovlašten da propisuje bilo kakve uslove za izradu planskih dokumenata.

Plan mora sadržati konkretne uslove za izgradnju planiranih objekata.

Planom je predviđeno da se zadrži postojeća STS Crpna Mareza. Smatram da treba planirati zamjenu te trafostanice, tipom MBTS i na taj način ukinuti jedinu STS u zahvatu plana. Dodatni razlog za ovu sugestiju je činjenica da je planom predviđeno ukidanje 10kV nadzemnih vodova. Priključak STS na kablovsku mrežu 10kV predstavlja krajnje improvizovano rješenje.

DUP Tološi 2 – Nacrt plana, elektroenergetika se može uputiti u sljedeću fazu realizacije u kojoj će Obrađivači otkloniti navedene primjedbe.

5. Za fazu **hidrotehničke infrastrukture** se daje mišljenje:

Nacrt Detaljnog urbanistickog plana „Tolosi 2" uredjen je u skladu sa vazećim propisima, postojeće i planirano stanje korektno su obradjeni za ukupnu infrastrukturu.

Smjernice za realizaciju planiranog stanja za vodovod, kanalizaciju i atmosfersku kanalizaciju su dobro obradjene.

Predlažem da se predmetni Nacrt Plana USVOJI.

Predlažem da obradivači u konačnom dokumentu, za novoizgrađene objekte u zonama gdje nije izgrađena kanalizacija, umjesto septičkih jama planiraju izgradnju uređaja za biološko prečišćavanje otpadnih voda bez primarnog taložnika sa stepenom prečišćavanja 95-97%.

6. U dijelu **šuma** nema primjedbi na Nacrt plana.

7. Za fazu **poljoprivrede** daje se mišljenje:

Dajem uslovnu saglasnost na predloženi Nacrt Detaljnog urbanističkog plana "Tološi 2" u Glavnom gradu Podgorica uz ponavljanje pojedinih napomena navedenih u predhodnom mišljenju (obratiti pažnju na tumačenje):

Prilikom izrade nacrtu treba prikazati uporednu tabelu postojeće i planirane namjene ukupnih površina.

Pojam "stanovanje u poljoprivredi" treba ukloniti iz Nacrta (str. 191. i 333.).

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.

Mišljenja sam da je u izradi plana potrebno uključiti stručnjaka poljoprivredne struke kao i zatražiti saglasnost Ministarstva poljoprivrede i ruralnog razvoja.

8. Za fazu **pejzažne arhitekture** nema primjedbi na dostavljeni Nacrt plana.

9. Mišljenje predstavnice Glavnog grada Podgorice:

Rješenjem Ministarstva održivog razvoja i turizma CG br.01-457/46 od 09.07.2020 godine određena sam za članicu Savjeta za reviziju **Detaljnog urbanističkog plana "Tološi 2"** u Glavnom gradu u Podgorica, kao predstavnica Glavnog grada Podgorice, **te konstatujem sljedeće:**

Na osnovu navedene Odluke i programskog zadatka, Obrađivač je dostavio **Koncept Detaljnog urbanističkog plana "Tološi 2"** u Glavnom gradu u Podgorica, izvršio korekcije i dostavio **Nacrtni plan** koji je prosljeđen Savjetu.

Nakon uvida u Nacrtni plan ističem:

- Da je obrađivač izvršio promjenu namjena površina u odnosu na Koncept plan za koji se moja primjedba odnosila na koridor.
- Da je u okviru stanovanja malih gustina planirao veće površine za PUJ kojih nije bilo u konceptu plana.
- Da se upoređenjem sa izvodom iz prethodnog DUP-a može zaključiti da su urbanističke parcele koje su bile namijenjene za porodično stanovanje ili stanovanje u poljoprivredi, ovim nacrtom pretvorene u objekte pejzažne arhitekture javne namjene. Šta sa planski stečenim obavezama u smislu planerske analize dokumentacije koja je tretirala ovaj prostor.
- PUJ -objekti pejzažne arhitekture javne namjene (park, skver..) planirani su ispod samog brda između postojećih objekata što nije adekvatno rješenje;

Obrazloženje dato za objekte na parcelama sa zvjezdicom da se ne planiraju objekti jer su u IV kategoriji podobnosti terena za urbanizaciju, nije dovoljno, obzirom da stariji posjednici posjeduju stare objekte u toj zoni i nijesu nelegalno gradili, a planom se omogućava legalizacija objekata u istim zonama. Po istoj karti podobnosti prethodni planovi su ove zone drugačije planirali te je neophodno izvršiti analizu kojoj od 8 podkategorija pripadaju parcele i obrazložiti stav.

Kategorija	Namjena	Površina (m ²)	Gustina (m ² /ha)	Klasifikacija	Zona	Kod	Kd	Kvadratni koeficijent	Broj objekata	Klasifikacija objekata	Opis objekata	Slike
10	Kd	0.45	0.33	0.178	8	B ₃						
10	Kd	0.79	0.47	0.288	9	C ₁						
10	Kd	0.90	0.47	0.360	9	C ₂						
10	Kd	0.79	0.47	0.288	9	C ₁						
10	Kd	0.79	0.47	0.288	9	C ₁						
10	Kd	0.90	0.47	0.360	9	C ₂						
10	Kd	0.79	0.47	0.288	9	C ₁						
10	Kd	0.90	0.47	0.360	9	C ₂						
10	Kd	0.79	0.47	0.288	9	C ₁						
10	Kd	0.90	0.47	0.360	9	C ₂						
10	Kd	0.79	0.47	0.288	9	C ₁						
10	Kd	0.90	0.47	0.360	9	C ₂						
10	Kd	0.79	0.47	0.288	9	C ₁						
10	Kd	0.90	0.47	0.360	9	C ₂						

- *Ukoliko je cilj planera da smanji broj stanovnika i izgrađenost, postoji više načina da se to postigne ali ne na način po kojem se stavljaju u neravnopravan položaj i kažnjavaju oni koji nijesu nelegalno gradili, a gradu se prebacuje obaveza eksproprijacije ogromnih parcela za PUJ koje nijesu realno pozicionirane.*
- *Za objekte koji su prekoračili parametre, a omogućena je legalizacija dati uslov da ako sruši objekat mora novi raditi 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 "Tološi 2" u Podgorici**, a date sugestije ugraditi u postupku izrade Predloga plana, zajedno sa primjedbama građana i institucija.

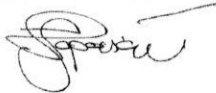
U toku javne rasprave će se shodno zakonu ostaviti mogućnost davanja primjedbi, predloga, sugestija, pa i od strane Glavnog grada Podgorica, ukoliko se za to ukaže potreba.

ZAKLJUČAK:

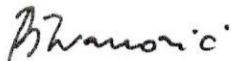
Nakon uvida u Nacrt Detaljnog urbanističkog plana "Tološi 2" u Glavnom gradu Podgorica, Savjet za reviziju planskog dokumenta daje pozitivno mišljenje na Nacrt plana i predlaže Ministarstvu održivog razvoja i turizma da plan uputi u dalju proceduru, a da se u fazi Predloga izvrše korekcije u skladu sa primjedbama i sugestijama navedenim u ovom izvještaju.

Savjet za reviziju planskih dokumenata

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



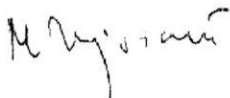
dr Biljana Ivanović, dipl.ing.građ., član



Milutin Baturan, dipl.ing.geodezije, član



Miloš Vujošević, dipl.ing.el., član



3
4
mr Nikola Spahić dipl.ing.građ., član

Nikola Spahic

dr Milić Ćurović, dipl.ing.šum., član

Milic Ćurovic

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

Mirko Knezevic

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

Snezana Laban

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

Zorica Rakcevic