



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

DIREKTORAT ZA PLANIRANJE PROSTORA

Broj: 04-273/3

Podgorica, 05.11.2015. godine

OPŠTINA ŽABLJAK
Veselin Vukićević, predsjednik

ŽABLJAK

Vašim dopisom br. 351/15-01-1334, shodno članu 46 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14), dostavljen je **Predlog Detaljnog urbanističkog plana naselja „Javorovača“**, Opština Žabljak, urađen od strane urađen od strane „CAU“ d.o.o. - Podgorica.

Pregledom dostavljene planske dokumentacije, konstatujemo sljedeće:

- U predmetnom planu nedostaje topografska podloga. Istu je neophodno priložiti kako bi se stekao uvid u visinke karakteristike terena.
- Potrebno je preispitati saobraćajna rješenja u planu. Naime u dijelu parkiranja – samostalne parkirne površine ili parkinzi u profilu saobraćajnica potrebno je poštovati normative parkiranja u odnosu na namjenu prostora, tj. broj parking mjesta shodno planiranom sadržaju (stanovanje, poslovanje, trgovina, proizvodnja i sl.). Takođe samostalne parkirne površine sa usvojenom šemom parkiranja 90 stepeni su neodgovarajućih dimenzija (između parking mjesta ostavljeno 5m a standardi ukazuju na obavezu primjene veće dimenzije 6.0m (min 5.5m)). Smatramo da je za raskrsnicu A-A;C-C i Da-Da;Fa-Fa potrebno još jednom razmotriti preglednost u zoni iste (osloboditi se parkiranih vozila/dijela vozila (koja bi ometala vizuru vozača) u profilu ulice Da-Da iz razloga bezbjednosti saobraćaja) i obratiti pažnju na radijuse krivina, naročito kod pristupnih saobraćajnica. Takođe obratiti pažnju na širine parking mjesta, uglove parkiranja i širine pristupnog kolovoza za manevar i obezbijediti dovoljan broj parking mjesta (5% u odnosu na broj parking mjesta) za lica sa invaliditetom, kao i njihovo dimenzionisanje.



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

DIREKTORAT ZA PLANIRANJE PROSTORA

- Na grafičkom „Analiza postojećeg stanja“ potrebno je prikazati bonitet objekata, stanje fizičkih struktura i oblike intervencija.
- Potrebno je prikazati sve četiri građevinske linije.
- U planu je dat tabelarni prikaz postojećih i planiranih kapaciteta po urbanističkim parcelama, međutim isti je nečitljiv i neusaglašen. Naime za određeni broj urbanističkih parcela planirani indeksi izgrađenosti i zauzetosti ne odgovaraju planiranim površinama pod objektom niti planiranoj bruto površini (na primjer UP98, UP9, UP11, UP12 i druge.) Navedeno je potrebno usaglasiti i dati pregledne tabele iz kojih je moguće utvrditi kolika je postojeća izgrađenost na urbanističkim parcelama a koliki su planirani kapaciteti. Takođe, potrebno je označiti urbanističke parcele koje su postojećom izgrađenošću premašile indekse propisane PUP-om i istima ne dozvoliti dalju dogradnju niti nadgradnju, a u slučaju zamjene tih objekata novim, planirane urbanističke parametre novih objekata uskladiti sa parametrima propisanim PUP-om.
- Nejasan je princip brojčanog definisanja poslovanja u okviru urbanističkih parcela kao i stav da se nekim urbanističkim parcelama dozvoljava mogućnost organizovanja poslovanja, a drugima ne. Stava smo da je planom potrebno propisati maksimalni mogući procenat poslovanja u okviru planirane površine i isto ne definisati brojčano, već dozvoliti vlasnicima, da se u skladu sa svojim potrebama opredijele o istom.
- Potrebno je obratiti pažnju na urbanističke parcele na kojima se nalaze izgrađeni objekti, a koje ne zadovoljavaju uslov propisan prostorno urbanističkim planom koji se odnosi na minimalnu veličinu urbanističke parcele. Takvim parcelama ne treba dozvoliti dalju dogradnju i nadgradnju, već samo rekonstrukciju u postojećim gabaritima i tekuće održavanje.
- Za objekte mješovite namjene koji se nalaze u koridoru magistralnog puta dozvoljava se rušenje i izgradnja novih objekata. U tom slučaju potrebno je definisati nove građevinske linije u skladu sa smjernicama PUP-a koje se odnose na koridor magistralnog puta, i u slučaju zamjene izgrađenih objekata novim, iste postavljati na novoplaniranu građevinsku liniju.
- Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, član 49, definisano je da su površine za sport i rekreaciju površine koje su planskim dokumentom namijenjene razvoju sportsko-rekreativnih sadržaja i da se na ovim površinama mogu planirati kompleksi i objekti za



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

DIREKTORAT ZA PLANIRANJE PROSTORA

sportove na otvorenom i zatvorenom prostoru. U skladu sa navedenim, potrebno je definisati parametre za izgradnju na ovim parcelama.

- U skladu sa članom 8 Zakona o skijalištima („Sl. list Crne Gore“, br. 13/07, 40/11 i 21/14) „skijalište se sastoji iz jedne ili više ski – staza, ski – poligona, ski – puteva, ski – ruta, ski – liftova, žičara, infrastrukturne mreže i objekata, servisnih objekata, sniježne i servisne mehanizacije, sopstvenih energetske objekata i dr.“ Samim tim u sklopu skijališta, uz žičare moguće je planirati sadržaje koji omogućavaju nesmetano funkcionisanje skijališta, kao i objekte u funkciji pružanja usluga pripremanja i usluživanja hrane, pića i napitaka, a u skladu sa članom 29 Zakona o skijalištima, (kafeterija – restoran sa kuhinjom, info centar sa prodajnim mjestom ski pasova, sanitarni blok – toaleti za skijaše, administracija sa kancelarijama i ambulanta za ljekara, radionica sa skijašnicom itd.). Takođe, napominjemo da je na skijalištu potrebno obezbijediti i odgovarajuću infrastrukturnu mrežu i objekte (parking prostor za dnevne skijaše, garažu za ratrak, motorme sanke i uređaje i iste povezati na infrastrukturne priključke). Napominjemo da u skladu sa članom 29 Zakona o skijalištima Ski-centru ili trećim licima je zabranjena izgradnja ili postavljanje objekata bilo koje vrste, koji nijesu u funkciji žičare, na rastojanju do 12 metara sa obje strane spoljnog užeta, kod šinskih žičara do 12 metara sa obje strane spoljnjih šina, kao i do 12 metara od svakog staničnog objekta (zona zabrane gradnje).
- Provjeriti površine koje su planom označene kao ŠZ-zaštine šume. Prema Zakonu o šumama („Službeni list CG“, broj 74/10) u članu 1 definisano je da se šumom smatra zemljište koje je obraslo šumskim drvećem u obliku sastojine čija je površina veća od 2000m². Shodno tome za sve površine manje od 2000m² treba korigovati namjenu u ZP-Zeleni pojasevi.
- Prema Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskih dokumenata ne postoji namjena Zelenilo mješovite namjene, pa je neophodno planom pejzažnog uređenja predvidjeti namjenu koja shodno pravilniku odgovara budućoj namjeni objekta.
- U poglavlju 2.1.6 Urbanističko tehnički uslovi smjernice za zelene površine neophodno je dopuniti i precizirati minimalan nivo ozelenjenosti na nivou urbanističke parcele u zavisnosti od predviđene namjene, kategorije zelene površine i predviđenog indeksa zauzetosti.
- Planom je predviđen minimalan procenat ozelenjenosti 33%. Ovdje se ustvari radi o nivou ozelenjenosti . Prikazati kako se došlo do ovog podatka i dopuniti



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

DIREKTORAT ZA PLANIRANJE PROSTORA

podatak o stepenu ozelenjenosti (u odnosu na broj stanovnika), vidjeti noramativ za naselja u Pravilniku

- Na urbanističkoj parceli UP 61, planirana je javna parking garaža – JP. Oznaka JP nije u skladu sa Pravilnikom i sledstveno tome trebalo bi da stoji oznaka „P“.
- U postojećem stanju „4.1 Vodosnabdijevanje“ navodi se da Detaljni urbanistički plan "Javorovača", nalazi se u obuhvatu DUP-a „Žabljak“ , a obuhvata područje dijela Javorovače, površine 32,76 ha. Smatramo da trebalo bi drugačije formulisati rečenicu, na način „Područje DUP-a „Javorovača“ je izuzeto iz DUP-a „Žabljak“. Sada je DUP „Žabljak“ kontaktna zona Detaljnog urbanističkog plana „Javorovača“.
- Generalna primjedba je da ima dosta štamparskih grešaka.

Takođe, saglasno članu 27 Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima («Službeni list CG», br.24/10) , potrebno je da nam dostavite planski dokument u digitalnoj formi u skladu sa Uputstvom za primjenu Pravilnika (objavljenom na sajtu ovog Ministarstva).

Polazeći od navedenog, Predlog plana je neophodno korigovati, a zatim korigovanu verziju Predloga plana dostaviti Ministarstvu na saglasnost.

GENERALNA DIREKTORICA

Dragana Čenić



**Rukovodilac Direkcije
za lokalna planska dokumenta**

Nikoleta Branković

N Brankovic

Obradili:

Branka Petrović

B Petrovic

Besnik Derviš

Besnik Dervisi

Jovana Popović

J Popovic

Željka Čurović

Zeljka Curovic

IV Proleterske brigade broj 19, 81000 Podgorica

Tel: (+382) 20 446 278 (+382) 20 446 339 ; Fax: (+382) 20 446-215

Web: www.mrt.gov.me