

Primljeno:	20.07.2020.			
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
06-	175/	37		

SAVJET ZA REVIZIJU PLANSKIH DOKUMENATA

Podgorica, 20.07.2020.godine.

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA

Na osnovu Rješenja o određivanju članova Savjeta za reviziju Prostorno - urbanističkog plana Opštine Gusinje, broj 101-53/132 od 09.10.2019.godine, Savjet podnosi:

IZVJEŠTAJ O REVIZIJI NACRTA PLANSKOG DOKUMENTA**OPŠTI DIO:****PREDMET:** PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE GUSINJE**NARUČILAC:** VLADA CRNE GORE**OBRAĐIVAČ:** MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA**RUKOVODILAC IZRADE:** DRAGANA AĆIMOVIĆ, DIPL.ING.ARH.**FAZA IZRADE PLANA:** NACRT**NALAZ:**

Nakon uvida u dostavljeni **Nacrt Prostorno urbanističkog plana Opštine Gusinje** konstatuje se sljedeće:

1. U dijelu **prostornog planiranja i urbanizma** Obradivač je postupio po određenom broju primjedbi i sugestija koje su date na Nacrt plana.

Nacrt Plana je inoviran u smislu dopune dvjema detaljnim razradama prostora. Naime, radi se o planskoj dokumentaciji koja je rađena u prethodnom periodu, a koja nije usvojena. Uz određena usaglašavanja sa smjernicama i uslovima Generalnog urbanističkog rješenja Gusinja, predstavljaju dio jedinstvenog planskog dokumenta.

U prethodnom Izvještaju je predloženo da se Nacrt PUP-a uputi u dalju proceduru. Ocijenjen je pozitivnim tadašnji uslov da se radi detaljna razrada značajnog prostora.

S obzirom da je u Inoviranom Nacrtu ponuđena detaljna razrada značajnog prostora Opštine, ostaje se pri stavu da je bitno da se korisnici prostora izjasne o planskim rješenjima, kako bi se u daljoj proceduri izrade Predloga plana došlo do najkvalitetnijih i optimalnih rješenja.

U daljoj proceduri izrade Predloga plana neophodno je usklađivanje sa planskim rješenjima PUP-a Plav čija je izrada u toku, u svim segmentima, imajući u vidu da je važećim PUP-om Plav prostor opštine Gusinje i prostor opštine Plav razrađivan kao jedinstven prostor.

2. U dijelu **geodezije** sugestije na prethodni Nacrt su bile:

U grafičkom dijelu

Fajl „01_PUPGusinje_Topografska karta“.dwg

Ista nije topografska karta jer nema topografiju-nije dostavljen referentni fajl „Topografska gusinje“.jpg - **postupljeno po sugestiji**

Fajl „21_GUR Gusinje_NACRT_kat-top podloga“.dwg

Podloga je prazna, referentni fajl „xr_kat-top_KO Gusinje“ nije dostavljen - **postupljeno po sugestiji**

Na mišljenje Rukovodioca izrade:

“Prikazivanje vertikalne predstave u vektorskom obliku nema posebnog značaja za nivo prostornog plana, osim što može prouzrokovati nepremostive tehničke probleme (pri slučajnoj selekciji određene izohipse zbog velikog broja tačaka koje se koriste pri generisanju linija izohipsi), kao što blokiranje crteža i „pucanje“ programa AutoCAD MAP na grafičkom prilogu koji je već opterećen objektnim podacima” sam saglasan u tom dijelu.

Sugestija na sadašnji Inovirani Nacrt

Za fajlove “DR PrivZona_kat-top plan sa granicom”.dwg I “3.1_DR Gusinje centar_kat-top sa granicom”.dwg,

Ukoliko su objekti u sloju NovoT_xxxx dobijeni metodom daljinske detekcije, navesti to u tekstualnom dijelu Planskog dokumenta, izvršiti provjeru ortogonalnosti objekata prije predaje podloge. Takodje bilo bi pogodno prije Javne rasprave dati tumačenje u tekstualnom dijelu Planskog dokumenta da su takve površine osnova objekata date približno.

3. Za fazu **saobraćaja** Obrađivač je uglavnom uvažio sugestije iz prethodnog izvještaja.

Sugestija koja se odnosila na proširenje površina namjenjenih pješacima i biciklistima nije uvažena. Potrebno je analizirati mogućnost proširenja ovih površina na postojećim saobraćajnicama. Ukoliko ovakvo proširenje zahtijeva rušenje objekata, tražiti alternativne pozicije pješačkih i biciklističkih staza kao nezavisnih površina od kolovoza.

4. Za fazu **elektroenergetike**

- U Knjizi 1 - Analizi stanja elektroenergetske infrastrukture Obrađivač je naveo objekte postojeće elektroenergetske infrastrukture i dobro procijenio stanje.
- U Knjizi 2 - Planski dio – 5.8.2. Obrađivač je sistematski i detaljno i bez primjedbi obradio plan elektroenergetike. Međutim, usvajanjem, pa čak i realizacijom ovog plana neće se postići veća sigurnost napajanja ovog područja u dijelu koji se odnosi na primarno napajanje. Područje Plava i Gusinja se napaja radijalno iz TS 110/35kV Andijevica, što znači da ispad ovog dalekovoda ili neke njegove dionice ima za posljedicu prekid napajanja čitavog područja bez mogućnosti alternativnog napajanja. Obrađivač nije mogao da predloži rješenje u pogledu mogućnosti dvostrukog ili dvostranog napajanja područja Gusinja jer se takav predlog ne nalazi u planovima višeg reda, ali ni u razvojnim planovima OPS i ODS-a. Unapređenje sigurnosti napajanja Obrađivač vidi u primjeni savremenog rješenja – uvođenju naponskog nivoa 20kV, ali nije u mogućnosti da planira i njegovu definitivnu realizaciju jer uvođenje 20kV napona nije prioritet u planovima ODS. Podržavam opredeljenje da se sve buduće 10kV instalacije (nadzemni, kablovski vodovi i trafostanice) predvide za naponski nivo 20kV.
- U Knjizi 3 – Detaljne razrade, date su iscrpno smjernice i Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju elektroenergetskih objekata.

5. Nakon detaljnog pregleda predmetnog Nacrta PUP-a Opština Gusinje - faza **hidrotehnička infrastruktura** smatra se da je uglavnom izradena u skladu sa važećim propisima, ali ima i određenih primjedbi koje se odnose na prečišćavanje otpadnih voda:

- Propusne i nepropusne septičke jame su nepropisne i treba zabraniti njihovu izgradnju. Iz propusnih septičkih jama otpadne vode zagađuju i površinske i podzemne vode. Pored toga sve septičke jame su legla komaraca.

Iz nepropusnih septičkih jama često se otpadne vode nekontrolisano razlivaju po površini i ukoliko se ne izvrši blagovremeno crpljenje aktivnog mulja i zagađenih voda u svim opštinskim centrima u Crnoj Gori (izuzev Podgorice, djelimično) svaki odvoz aktivnog mulja je novi ekološki problem.

Zbog toga se predlaže da se u što kraćem roku sve postojeće septičke jame trebaju zamijeniti uređajima za biološko prečišćavanje fekalnih voda bez primarnog taložnika sa stepenom prečišćavanja 95-97%.

Za sve novoizgrađene objekte ukoliko nije izgrađen kanalizacioni sistem, postupati na isti način.

- Izgradnja gradskih uređaja sa primamim taložnicima bez prethodno riješenog načina odlaganja aktivnog mulja pravi velike ekološke probleme i to se obavezno mora imati u vidu.

6. U dijelu **poljoprivrede**, daje se saglasnost na predloženi inovirani Nacrt Prostorno-urbanističkog plana Opštine Gusinje.
7. Za fazu **pejzažne arhitekture** planom pejzažnog uređenja u okviru GUR-a Gusinje date su adekvatne smjernice za uređenje zelenih površina, usklađene sa planiranim namjenama, koje predstavljaju osnov za izradu planova detaljne razrade.

Nedostaju smjernice za pejzažno uređenje u okviru detaljnih razrada: Privredna zona i Gusinje Centar, koje treba dati u skladu sa planiranim kategorijama iz grafičkih priloga.

8. **Mišljenje predstavnice Opštine Gusinje**

Detaljne razrade – knjiga 3

3. SPROVOĐENJE DETALJNIH RAZRADA

3.14. Smjernice za tretman bespravno izgrađenih objekata str.71

“U skladu sa zakonom, vlasnicima su date tri godine od izdavanja Rješenja o legalizaciji za završetak poslova na započetim objektima, nakon čega napušteni objekat treba srušiti, a parcelu ozeleniti ili privesti namjeni po planskoj dokumentaciji”.

Pomenuti stav treba brisati jer je članom 154 stav 7 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano da rješenje o legalizaciju obavezno sadrži smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekta, sa rokom usklađivanja od tri godine od dana izvršnosti rješenja i ukoliko se spoljni izgled objekta u datom roku ne uskladi sa propisanim smjernicama, zakonom je propisana novčana kazna, a ne i rušenje objekta.

4.2.1. Veličina i oblik urbanističke parcele

Veličina i oblik urbanističkih parcela koji su predstavljeni u grafičkim priložima "Plan parcelacije" nisu usaglašeni sa Pravilima parcelacije i Pravilima za izgradnju u okviru pojedinačnih namjena koja su data u okviru poglavlja 7.10 Pravila za izgradnju objekata i uređenje terena.

Prethodno je neophodno usaglasiti ili u tekstualnom dijelu plana ostaviti mogućnosti:

-udruživanja urbanističkih parcela sa istom namjenom radi izgradnje jedinstvenog objekta pogotovo u slučajevima kada se radi o urbanističkim parcelama male površine, širine i nepravilnog oblika. Na izgrađenim parcelama koje su substandardne predvidjeti samo mogućnost zadržavanja postojećih objekata, a novu gradnju usloviti udruživanjem sa parcelama u kontaktu pri čemu je neophodno definisati minimalnu i maksimalnu površinu novonastale urbanističke parcele za određenu namjenu.

- usitnjavanja urbanističkih parcela u skladu sa uslovima plana (koji su dati u poglavlju 7.10 Pravila za izgradnju objekata i uređenje terena).

Osim smanjenja površine urbanističke parcele (u slučaju ekproprijacije), koja je predviđena planom, ostaviti mogućnost korekcije granice urbanističke parcele u slučajevima dokupljivanja dijela parcele u kontaktu u cilju legalizacije objekata koji su ušli u susjednu parcelu.

4.7. Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata stanovanja malih gustina (SMG)

Uslovi za izgradnju objekata

Na urbanističkim parcelama veće površine predvidjeti mogućnost izgradnje dva osnovna objekta.

Tačku 6 korigovati tako da se smanji minimalno rastojanje objekta od bočnih granica urbanističke parcele sa 2,5 na 2,0m i propisati da se objekti mogu graditi i na manjem rastojanju uz saglasnost vlasnika susjednih parcela.

Mišljenja sam da ne treba propisivati rastojanje novih objekata od objekata na susjednoj parceli iz razloga što su parcele uglavnom male širine i što je prostor većinom izgrađen. Veliki broj objekata je izgrađen na malom rastojanju ili na samoj granici parcele, tako da bi u tom slučaju vlasnik susjedne neizgrađene parcele bio u neravnopravnom položaju u slučaju da mora da se udalji od postojećeg objekta 5,0m, odnosno dovela bi se u pitanje i mogućnost bilo kakve izgradnje na tim parcelama.

Korigovani nacrt planskog dokumenta (detaljne razrade) ne sadrži grafički prilog Analiza postojećeg stanja – fizičke strukture, valorizacija.

U grafičkom prilogu Plan parcelacije, regulacije i nivelacije nisu definisane građevinske linije.

U tekstualnom dijelu detaljnih razrada nisu dati uslovi za Oblikovanje prostora i materijalizaciju.

ZAKLJUČAK:

Nakon uvida u Nacrt Prostorno urbanističkog plana Opštine Gusinje Savjet za reviziju ovog planskog dokumenta daje pozitivno mišljenje na Nacrt plana i predlaže da se uputi u dalju proceduru, a da se u fazi Predloga plana, nakon sprovedene javne rasprave na Nacrt plana i izrade Izvještaja sa javne rasprave, izvrše korekcije planskog dokumenta u skladu sa preporukama i stavovima iz ovog Izvještaja.

Savjet za reviziju planskog dokumenta

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



mr Jadranka Popović, dipl.ing.arh., član



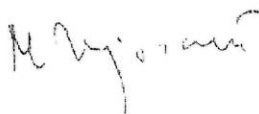
dr Biljana Ivanović, dipl.ing.građ., član



Milutin Baturan, dipl.ing.geodezije, član



Miloš Vujošević, dipl.ing.el., član



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



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



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



Aleksandra Bošković dipl.ing.arh, predstavica Opštine Gusinje, član

