

SAVJET ZA REVIZIJU PLANSKIH DOKUMENATA
Podgorica, 09.02.2020.godine.

Pisarnica Ministarstvo održivog razvoja i turizma

Primljeno: 10.02.2020.				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednos.
04	-175	/11		

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

OBRADIVAČ: 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 primjedbama i sugestijama koje su date na Koncept plana, u mjeri u kojoj su to dozvoljavali raspoloživi podaci neophodni za izradu Nacrta plana.

S obzirom da su u Nacrtu plana prezentovana dva Scenarija razvoja i Nacrt zasnovan na preporučenom, odnosno jednom od dva Scenarija (Razvoj za sve – blagi demografski razvoj), bitno je da se korisnici prostora izjasne o preporučenom Scenariju, odnosno Nacrtu.

Opština Gusinje je do svog osnivanja, odnosno, do izrade ovog Prostorno-urbanističkog Plana, planski razrađivana u okviru Prostorno – urbanističkog plana opštine Plav, te su sve prethodne studije i dokumentacija, kao i podaci o stanovništvu i ostali statistički podaci rađeni i obrađivani za jedinstven prostor.

Paralelno sa izradom ovog Nacrta PUP-a opštine Gusinje rađen je i Nacrt PUP-a Plav u granicama opštine Plav, te je u daljoj proceduri neophodno usklađivanje ovih planskih dokumenata u svim segmentima.

Prema podacima iz Nacrta Prostorno urbanističkog plana Opštine, Gusinje nema Strategiju razvoja Opštine niti lokalne planove za pojedine oblasti u skladu sa zakonskim obavezama, što je sasvim sigurno otežalo definisanje planskih rješenja.

Određena planska rješenja su data u varijantama, odnosno tretirana kao rezervne površine: zona skijališta, izdvojena građevinska područja sa specijalizovanom namjenom - biznis i turističke zone, koridori infrastrukture, postojeće i planirane zone zaštite prirode, novi kompleksi i objekti društvenih djelatnosti, saobraćajne i komunalne infrastrukture u Gusinju. Do realizacije planiranih namjena, na rezervnim površinama su moguće privremene namjene: zelene površine, šumsko i poljoprivredno zemljište.

U daljem postupku potrebno je obraditi tretman svih vrsta otpada i otpadnih voda, snabdijevanja vodom i infrastrukturu koja je u ranijem periodu bila dio jedinstvenog sistema.

U zahvatu Generalnog urbanističkog rješenja su definisane namjene u skladu sa stvorenim uslovima i *u cilju dopune nedostajućih centralnih i društvenih sadržaja i javnih površina*. Projekcija *blagog porasta broja stanovnika* ne ukazuje na potrebu korekcije namjena, odnosno na povećanje površina javnih sadržaja i centralnih djelatnosti, međutim predložena je povoljnija distribucija tih sadržaja, izmještanje određenih sadržaja i izmjena namjene u skladu sa već izgrađenim sadržajima i objektima. Sugerise se preispitivanje namjene IP industrija i proizvodnja, odnosno njeno ukidanje (izmještanje) kako bi se u potpunosti formirao planirani gradski centar i planiranje kompatibilnih sadržaja na toj površini, jer je za sadržaje industrije i proizvodnje, na nivou PUP-a planirano nekoliko lokacija – izdvojenih građevinskih zemljišta.

Posebnu pažnju u daljoj proceduri izrade Plana treba usmjeriti na regulaciju Grnčara koja na grafičkim priložima nije u potpunosti definisana i usloviti jedinstven projekat regulacije rijeke i uređenje njenih obala.

Definisane su smjernice za izgradnju objekata u zahvatu PUP-a i u zahvatu GUR-a i propisana izrada dalje detaljne planske razrade u značajnim dijelovima prostora, što se smatra pozitivnim i neophodnim.

2. U dijelu **geodezije** U fajlu "02_PUP GUSINJE_PLAN_nacrt_januar 2020"docx, dio Radni tim, nije navedena osoba odgovorna za geodeziju/kartografiju.

Na strani br.12 fajla "01_PUP GUSINJE_POSTOJEĆE STANJE_nacrt_januar 2020"docx navodi se

Za potrebe izrade Generalnog urbanističkog rješenja (GUR) Gusinja Obrađivač za fazu nacrt plana koristio je katastarski plan K.O. Gusinje koji je pribavljen od Uprave za nekretnine. Preklapanjem ovog plana sa ortofoto snimkom iz 2017. god. (izvor: Geoportal CG), može se zaključiti da katastarski plan K.O. Gusinje nije u potpunosti ažuran. Jedan dio zahvata GUR Gusinje obuhvata i dio K.O. Dolja. Za ovaj dio nedostaje katastarsko-topografski plan. **Za potrebe izrade GUR Gusinje nedostaje visinska predstava.** Obrađivač je, kao prelazno rješenje, koristio visinsku predstavu (izohipse) iz DUP-ova koji su rađeni za ovo područje. Od strane zainteresovanih korisnika prostora je pokrenuta inicijativa prema Upravi za nekretnine za izradu ažurne katastarsko-topografske podloge, koja je, prema našim saznanjima, u izradi. Obrađivač u ovoj fazi još uvijek nije pribavio ažurnu katastarsko-topografsku podlogu.

U tekstu se navodi nedostatak visinske predstave.

U fajlu „Odgovor na primjedbe Savjeta na Koncept PUP Opštine Gusinje”.pdf navodi se kao odgovor na sugestije iz geodezije na strani br.2

“Primjedba nije osnovana” tj.

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

Sugestija na Koncept je bila “Kvalitetu podloge doprinijele bi i vektorske karte 1:25000 iz 2008.god”

Ista nije imperativne prirode.

U upravi za Nekretnine uradjen je Lidar projekat iz 2011.god kada su laserskim snimanjem iz aviona rezolucija 1 tačka/1m² dobijene visinske tačke za cijelu CG. Podaci koji se mogu obraditi i predstaviti u planu.

Ukoliko su podaci “pregusti” može se i generisati grid 2x2m ili 5x5m i iz njega generisati izohipse.

Tako dobijene izohipse mogu se ako je taj format potreban iz vektorskog oblika prebaciti u rasterski i koristiti.

U grafičkom dijelu

Fajl „01_PUPGusinje_Topografska karta“.dwg

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

Fajl „21_GUR Gusinje_NACRT_kat-top podloga“.dwg

Podloga je prazna, referentni fajl „xr_kat-top_KO Gusinje“ nije dostavljen.

3. Za fazu **saobraćaja** uskaditi oznake regionalnih puteva sa važećim pravilnikom o kategorizacijama (regionalni put Murino-Plav-Gusinje ima oznaku R-2, a ne R-9).

Obrađivač nije uvažio sugestiju iz Izvještaja koji se odnosio na Koncept: U tekstualnom dijelu koji se odnosi na ciljeve razvoja saobraćajnog sistema u posebne ciljeve treba uvrstiti i one koje se odnose na rješavanje saobraćaja u mirovanju. Takođe, kroz cilj za poboljšanje kvaliteta javnog prevoza prikazati i planiranje izgradnje adekvatnih objekata autobuske stanice (zgrade, perona...). Osim cilja „smanjenje negativnog uticaja saobraćajne infrastrukture na životnu sredinu“, planirati i smanjenje uticaja motornih vozila na okolinu (npr. planiranje postavljanja punjača za električna vozila na parking prostorima i sl.).

Kroz tekst na str 75. (planirano stanje), pominju se dvije varijante puta koji vezuje Južnu Srbiju preko opštine Plav sa crnogorskim primorjem. Potrebno je dati kritički osvrt na obje varijante i predložiti onu koja je bolja sa planerskog i tehničkog aspekta. Ove varijante je potrebno prikazati u grafičkom dijelu dokumentacije.

Na strani 77. pojavljuje se pojam „*skromniji vid savremenog kolovoza*“. Potrebno je drugačije formulisati zamisao planera. Kategorija puta će biti ulazni podatak za izradu projekta koji će dati odgovor o tipu kolovozne konstrukcije.

Planer je kroz tekst dao preporuku za trajna i privremena rješenja stacionarnog saobraćaja. Da li su površine prikazane na grafičkom prilogu dovoljne za rješavanje trenutnog stanja nedostatka parkirnih površina? Kao jednu od trajnih mjera, planer predlaže: „*stambene ulice rekonstrukcijom poprečnih profila, organizovati prema potrebama mirujućeg saobraćaja i pješaka*“. Da li je moguće primijeniti ovu mjeru kada nijedan planirani poprečni profil stambenih saobraćajnica ne sadži prostor za podužno parkiranje, a to onda znači parkiranje na pješačkim površinama? Potrebno je definisati prostore pogodne za javne parking garaže.

Tekstualni dio plana koji se odnosi na pješačke i biciklističke staze prikazati na grafičkom dijelu plana. Poprečni profili saobraćajnica su planirani tako da je nemoguće projektovati biciklističke staze. Predlažem da se planirane staze sa 2m prošire na min 2.5m kako bi se u taj prostor mogle smjestiti biciklistička i pješačka staza. Ukoliko nedostaje, ovaj prostor obezbjediti na račun kolovoza. Npr. umjesto širine kolovoza 7m planirati manju širinu kolovoza, naročito na saobraćajnici koja je označena sa presjekom C-C, jer ona nema kontinuitet već se nastavlja saobraćajnicama sa užim kolovozom.

4. Za fazu **elektroenergetike** u poglavlju Elektroenergetski objekti 35kV, Obrađivač planira izmještanje postojeće TS 35/10kV Gusinje. U opisu postojećeg stanja nije procijenjeno stanje građevinskog objekta i opreme u TS 35/10kV Gusinje. Dotrajalost može biti razlog za intervenciju. Međutim, predlog za izmještanje postojeće trafostanice TS 35/10kV Gusinje nije dovoljno ubjedljivo obrazložen. Činjenica da je sadašnja trafostanica u centru potrošnje nije nedostatak već prednost lokacije. Prelazak nadzemnih vodova iznad objekata je posljedica nekontrolisane gradnje i može se prevazići kabliranjem tih vodova, koje se inače planira. Nova, predložena lokacija trafostanice je veoma blizu postojeće, kako se može zaključiti iz grafičkog priloga. Instalirana snaga postojeće trafostanice se može povećati zamjenom transformatora. Mislim da bi Obrađivač trebao da, u smislu ove sugestije, preispita predloženo rješenje.

U istom poglavlju se navodi da izračunata jednovremena snaga za PUP Gusinje iznosi 7036,04kVA, dok je u prethodnom poglavlju, na istoj stranici, u proračunu vršnog opterećenja izračunato 4401,06kVA. Uskladiti.

U poglavlju Zaštitne mjere Obrađivač pogrešno koristi termin "primarni rele". Prefiks primarni potiče od činjenice da kroz takav rele protiče primarna (ukupna) struja, dakle bez korišćenja strujnih mjernih transformatora ili senzora. Primarni releji su stvar daleke prošlosti i decenijama se ne koriste. Obrađivaču je ovo, siguran sam, poznato i ova sugestija ima samo za cilj korigovanje teksta.

Planom je predviđen značajan obim aktivnosti u smislu izgradnje distributivne mreže. Međutim, i pored toga, osnovni nedostatak u napajanju područja Gusinja ostaje – radijalno napajanje jednim 35kV nadzemnim vodom iz pravca Plava. Bilo kakav kvar ili remont dalekovoda Andrijevića – Plav – Gusinje, znači prekid u napajanju cjelokupnog područja Opštine Gusinje.

Očekivalo se da će Obrađivač izaći iz rutinskog okvira izrade plana i predložiti, makar perspektivno rješenje dvostanog ili dvostrukog napajanja područja Gusinja. Smatram da je izgradnja dalekovoda 35kV kojim bi se obezbijedilo dvostruko napajanje Gusinja, ali i Plava, prioritetnije od zamjene postojeće TS 35/10kV Gusinje u smislu povećanja kvaliteta i sigurnosti napajanja ovog šireg područja. Ovakvo očekivanje proističe i iz zadatah, veoma zahtjevnih, strateških smjernica. Ukoliko nema takvog predloga, činjenica da će se i dalje područje Gusinja napajati radijalno - jednostrano u planskom dokumentu ne smije biti izostavljena.

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

A) Postojeće stanje

a) Hidrologija

Obrađivač ove faze dao je realnu predstavu hidrološkog stanja.

Nabrojani su brojni veći i manji vodotoci, glacijalna jezera, vrela i izvori, podzemne izdani i dr., iz čega se jasno vidi kakvim bogatstvom voda obiluje ova opština.

b) Vodosnadbijevanje naselja

Postojeće stanje vodosnabdijevanja realno je predstavljeno. Gubici vode iz vodovodne mreže ocijenjeni su na preko 80%. Rezervoarski prostor je nedovoljan.

c) Kanalizacija otpadnih voda

Izgrađenost kanalizacione mreže je potpuno nezadovoljavajuća. Samo oko 40% otpadnih voda se uliva u kanalizacionu mrežu, ali na žalost, te zagađene vode upuštaju se u izuzetno čistu rijeku Grnčar, koja se zajedno sa rijekom Ljučom uliva u Plavsko jezero.

d) Atmosferske vode

Atmosferske vode se nekontrolisano slivaju u korita rijeka i sobom donose dosta suspenzivnih materija, lakih ulja i masti koje takođe zagađuju recipijente, i što je najgore Plavsko jezero.

PLAN RAZVOJA HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE

U izradi konačnog Prostorno urbanističkog plana Opštine Gusinje, predmetni Nacrt dopuniti na sljedeći način:

VODOSNABDIJEVANJE NASELJA

1. Postojeće izvorište Bajrovića vrelo treba rekonstruisati jer raspoložem informacijom da se dokaptiranjem mogu obezbjediti veće količine vode.
2. Treba preduzeti potrebne radove da se ustanove i zaštitne zone sanitarne zaštite za prednjetno Bajrovića vrelo.
3. Predvidjeti zamjenu kompletna mreže od azbest cementnih cijevi.
4. Razmotriti mogućnost da se planirana količina vode po stanovniku sa 200 l/stanovniku smanji bar na 180 l/stanovniku.
5. Predvidjeti da se u što kraćem roku poveća rezervoarski prostor u sistemu gradskog vodovoda Gusinje i predvidi redovno praćenje kvaliteta vode za piće.
6. Za seoska naselja obezbjediti potrebne količine vode sa lokalnih izvorišta i izgraditi mrežu do svakog domaćinstva. Na svakoj zahvatnoj građevini planirati hlorisanje vode, a održavanje seoskih vodovodnih sistema povjeriti preduzeću koje upravlja gradskim vodovodom Gusinje.

KANALIZACIJA OTPADNIH VODA

1. Treba raditi na proširenju kanalizacionog sistema za naselje Gusinje kako bi se svim građanima omogućilo priključenje na mrežu.
2. Eliminirati postojanje septičkih jama.
3. Odrediti lokaciju za izgradnju centralnog uređaja za biološko prečišćavanje otpadnih voda za grad Gusinje, bez primarnog taložnika do stepena prečišćenosti 95% iste ispuštati u recipijent.
Smatram neracionalnim rješenje da se otpadne vode Gusinja odvede na prečišćavanje u Plav.
4. Za seoska područja takođe treba predvidjeti ugradnju uređaja za pojedina domaćinstva kapaciteta 4-6 ES, čija cijena je praktično 1600 - 1700 eura, a tehnologija takođe biološko prečišćavanje je do stepena 95-97% (bez primarnog mulja). Gdje je moguće, domaćinstva se mogu organizovati i graditi jedan veći uređaj što je jeftinija varijanta.
U svakom slučaju isključiti septičke jame.

5. Za grad Gusinje zbog razučene konfiguracije terena razmotriti mogućnost izgradnje dva uređaja.

ATMOSFERSKE VODE

Saglasan sam sa predloženim rješenjem.

REGULACIJA RIJEKA

Opština Gusinje ima velikih problema sa bujičnim vodotocima i u toku su stalne aktivnosti na zaštiti obala, kako bi se smanjilo odnošenje plodnog tla i smanjila šteta na objektima pored rijeka.

Ubuduće treba insistirati na projektovanju obaloutvrda tvrdo građenih od lokalnog materijala (šljunka), a oblagati kosinu prema rijeci krupnim lomljenim kamenom, mašinski sleganim.

To su najotpornije obaloutvrde, a primjer takve građevine imamo nizvodno od Andrijevice u blizini bivše fabrike bonbona.

6. U dijelu **poljoprivrede**, u Nacrtu plana u poglavlju "7.4.2. Poljoprivredne površine" navode se odredbe Zakona o poljoprivrednom zemljištu. Naglašava se da ove odredbe 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.

Ispraviti grešku u nazivu zakona, jer se u tekstu Nacrta navodi naziv Zakon o poljoprivredi umjesto Zakon o poljoprivrednom zemljištu.

7. Za fazu **pejzažne arhitekture** nema primjedbi na Nacrt plana.

Plan predjela usklađen je konceptom prostorne organizacije, planom namjene površina, kao i sa mjerama i režimima zaštite.

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 (DUP, UP).

Tokom dalje planske razrade ispraviti pravopisne/tehničke greške u tekstualnom dijelu.

8. **Mišljenje predstavnice Opštine Gusinje**

Rješenjem broj:101-53/132 od 09.10.2019.godine Ministarstva održivog razvoja i turizma, određena sam za člana Savjeta za reviziju Prostorno urbanističkog plana opštine Gusinje, kao predstavnica Opštine Gusinje.

Nacrtom planskog dokumenta predviđeno je donošenje velikog broja planske dokumentacije nižeg reda, prije svega lokalnih studija lokacije i urbanističkih

projekata. U GUR-u su planirana dva DUP-a i dva urbanistička projekta, a van GUR-a tekstualnim dijelom plana je navedeno 14 konkretnih lokaliteta za koje je predviđeno donošenje UP ili LSL, a propisana je obaveza izrade LSL za centralne dijelove ruralnih naselja, (Vusanje, Dolja, Dosuđe, Martinovići, Koljenovići, Kruševo i Višnjevo; Grnčar).

Izrada LSL ili UP je planirana i za sljedeće objekte i komplekse, koji prostorno nisu prikazani u Planu:

- Industrijski, proizvodni, servisni i skladišni objekti na parcelama većim od 0,5 ha;
- Kompleksi nove izgradnje stambeno-poslovnih objekata na parcelama većim od 0,5 ha;
- Površine i objekti eksploatacije mineralnih sirovina;
- Objekti i površine u funkciji eksploatacije rijeka i jezera (uzgajalište riba, korišćenje obala u turističke svrhe i sl.);
- Poljoprivredna gazdinstva sa objektima agroindustrije na parcelama većim od 0,5 ha;
- Objekti u funkciji razvoja turizma, sporta i rekreacije kad je površina kompleksa veća od 0,5ha ili više od 30 ležaja;
- Novi vjerski objekti i kompleksi;
- Groblja i proširivanje groblja;
- Benzinske stanice;
- Javni sadržaji za čiju realizaciju je potrebno sprovesti eksproprijaciju.

Mišljenja sam da u cilju efikasnije implementacije plana treba preispitati potrebu izrade planske dokumentacije nižeg reda za planirane biznis zone, centralne dijelove ruralnih naselja, poljoprivredna gazdinstva, vjerske objekte, groblja.

Razmotriti mogućnost da se za biznis zone, na osnovu PUP-om propisanih smjernica za izgradnju, izdaju UTU na osnovu kojih bi se uradila Idejna rješenja kompletnih lokacija, predvidjela faznost gradnje, a potom radila tehnička dokumentacija za pojedinačne objekte.

Za uređenje Alipašinih izvora planirana je izrada „novog plana”, a PUP-om nisu propisane smjernice za dalju razradu. Treba sagledati mogućnost propisivanja smjernica za izradu idejnog arhitektonskog rješenja.

NAPOMENA: Nacrt plana ne sadrži grafički prilog Režim uređenja prostora (PUP/ GUR). kao ni grafički prilog - Katastarsku podlogu sa granicom GUR-a i granicama DUP-ova.

Poglavlje 7.9. Smjernice za tretman objekata izgrađenih bez građevinske dozvole - ne sadrži uslove za legalizaciju objekata kao ni smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda.

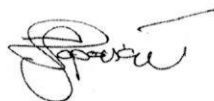
U poglavlju 7.10 Pravila za izgradnju objekata i uređenje terena dio – Privremeni objekti (kiosci) je suvišan s obzirom na to da se privremeni objekti ne definišu planskim dokumentom, već Programom privremenih objekata (član 115 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata).

ZAKLJUČAK:

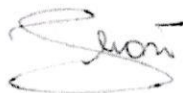
Nakon uvida u Nacrt Prostorno urbanističkog plana Opštine Gusinje Savjet za reviziju ovog planskog dokumenta daje pozitivno mišljenje na Nacrt plana i predlaže da se uputi u dalju proceduru, a da se u fazi Predloga plana, nakon sprovedene javne rasprave na Nacrt plana i izrade Izvještaja sa javne rasprave,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



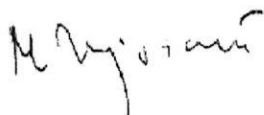
dr Biljana Ivanović, dipl.ing.građ., član



Milutin Baturan, dipl.ing.geodezije, član



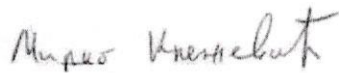
Miloš Vujošević, dipl.ing.el., član



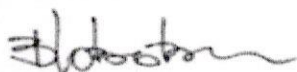
mr Nikola Spahić, dipl.ing.građ., član



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



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



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

