

Ministarstvo održivog razvoja i turizma
Savjet za reviziju planskih dokumenata
Datum: 09.03.2020.

Primljeno: 09. 03. 2020.				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednos.
04-66/13				

IZVJEŠTAJ O REVIZIJI NACRTA
Detaljnog urbanističkog plana „Centar“ Opština Plužine

PLANSKI DOKUMENT: **Detaljni urbanistički plan (DUP) „Centar“ Opština Plužine**

Naručilac/Obrađivač: Vlada Crne Gore / Ministarstvo održivog razvoja i turizma
Opština/Naselje: Plužine / Plužine
Rukovodilac radnog tima: Dr Veljko Radulović, dipl.ing.arh.
Vrsta planskog dokumenta: Lokalni planski dokument / Detaljni urbanistički plan
Faza izrade plana: NACRT
Rješenje MORIT br. 101-53/124 od 26.09.2019.

Članovi Savjeta za reviziju planskog dokumenta su razmatrali korigovani Nacrt DUP „Centar“ Opština Plužine i dali sljedeće primjedbe i sugestije:

Oblast urbanizam:

1. U dogovoru sa nadležnim opštinskim organima provjeriti da li je potrebno planirati dodatne kapacitete za predškolski i školski objekat, odnosno da li postojeći kapaciteti zadovoljavaju i eventualne buduće potrebe, s obzirom da se planira za oko 40% povećanja broja stanovnika u odnosu na postojeće stanje.
Ista sugestija važi i za lokaciju postojeće zdravstvene stanice. U planu je predviđena lokacija za površine zdravstva koja je namjenjena za Dom zdravlja, koji, u funkcionalnom smislu, ima više sadržaja od zdravstvene stanice. Međutim, u planu ne predviđa značajnije proširenje kapaciteta postojećeg objekta.
2. U poglavlju 2.2. USLOVI ZA REGULACIJU I NIVELACIJU, je navedeno: „Prilikom projektovanja objekata u što većoj mjeri poštovati poziciju objekta koja je definisana na grafičkom prilogu *Plan oblika*“.
Na više mjesta, u okviru poglavlja 2.3 i 2.5. (u potpoglavljima kojim se definišu uslovi za pojedinačne namjene) je navedeno da je u „okvirima postavljenih građevinskih linija dozvoljeno slobodno postavljanje i formiranje gabarita objekta“.
Ako se dozvoljava veće odstupanje od urbane morfologije koja je prikazana na karti *Plan oblika*, potrebno je precizirati u kom slučaju (ili za koju namjenu) je to moguće, odnosno gde je potrebno poštovati planom definisanu urbanu morfologiju.
3. Na str. 52, 3 pasus, sugestija je da se dopuni tekst na sljedeći način:
„Svaki vlasnik urbanističke parcele je dužan da ustupi dio koji je namjenjen za izgradnju saobraćajnice, što je u skladu sa Zakonom o eksproprijaciji ("Službeni list Republike Crne Gore", br. 055/00 od 01.12.2000, 012/02 od 15.03.2002, 028/06 od 03.05.2006, Službeni list Crne Gore", br. 021/08 od 27.03.2008, 030/17 od 09.05.2017). Regulaciona linija će biti korigovana, u skladu sa definisanim koridorom saobraćajnice.
Mijenjanje granice za potrebe izgradnje javne saobraćajnice i putnog pojasa ne mijenjaju uslovi koji se tiču BRGP na UP, koji su definisani u Planu.“
4. U poglavlju 2.5.1., na str. 56 drugu pasus je ostavljena mogućnost zamjene postojećeg objekta novim u djelu plana koji se nalazi na terenu nepodobnom za urbanizaciju. Trebalo bi u planu isključiti ovu mogućnost.
5. Na nekim lokacijama sa namjenom SMG, posebno u zoni E je data mogućnost izgradnje više objekata na jednoj urbanističkoj parceli, uz obavezu da se do svakog objekta obezbijedi interventni pristup.
U pitanju je zona sa izraženim nagibima terena, pa se postavlja pitanje na koji način će se riješiti bezbjedan pristup interventnih vozila na višim kotama UP. Pojedinačno rješavanje ovog problema na svakoj UP dovešće do nove devastacije urbane slike ovog područja.

- Potrebno je dati adekvatnije urbanističko rješenje za ovu zonu, obezbjeđivanjem kolskog i i interventnog pristupa sa više kote u odnosu na poziciju urbanističke parcele. Na ovaj način bi se bolje rješilo infrastrukturno priključenje objekta koji se nalazi na višoj koti. Sugestije su sljedeće:
- U zoni E, bi trebalo planirati kolski prilaz sa donje kote UP 6 (u okviru PUJ);
 - U zoni E, na potezu UP 10 do UP 16, bi trebalo na neki način planirati kolski prilaz sa gornje kote (u okviru PUO)
 - U zoni E, na potezu UP 39 do UP 46, bi trebalo planirati kolski prilaz za objekte koji se nalaze na višim kmotama, sa gornje strane UP.
 - U zoni E,, za objekte na višim kotama u okviru UP 37 i UP38, ukoliko ne postoji mogućnost direktnog kolskog pristupa, razmotriti mogućnost da se oba objekta postave u donju zonu UP;
6. U poglavlju 2.5.1., definisati maksimalni gabarit objekta ukoliko se grade manji porodični hoteli, kako ne bi došlo do izgradnje objekata neprimjereno velikih gabarita u zoni porodičnih objekata.
 7. Za namjenu T1 – hoteli preispitati uslov da je „Maksimalna zauzetost urbanističke parcele podzemnim etažama je 80%.“ Prema Pravilniku, minimalni % zelenih površina na UP koje je namjenjena za turizam je 40%.
 8. U poglavlju 2.5.5.:
 - Namjena lokacije gdje se nalazi Centar za kulturu je K – kultura, a ne CD – centralne djelatnosti.
 - U istom poglavlju, precizirati koje centralne djelatnosti se mogu planirati na UP 3 u zoni A.
 9. Na karti, zona B, UP 72, korigovati boju koja označava planiranu namjenu površine ove UP.
 10. Lokacija sa namjenom CD i SS u centralnoj zoni (B), UP2-UP8 treba da budu planirane kao jedinstvena arhitektonsko-urbanistička cjelina. Sugestija je da se ova zona. u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, tretira kao jedna lokacija, koja bi se rješavala kroz jedno arhitektonsko-urbanističko rješenje sa faznom izgradnjom na pojedinačnoj UP.
 11. Na lokaciji za vodni saobraćaj, definisati u uslove za izgradnju privezišta, odnosno da li je u ovoj zoni dozvoljena izgradnja i nekih komplementarnih sadržaja u funkciji privezišta (u skladu sa posebnim propisima). Prikazati ovu lokaciju i na karti saobraćaja.
 12. Ako se na nekim lokacijama dozvoljava izgradnja ekonomskih objekata (štale i dr.) u poljoprivredi, potrebno je definisati pravila i za ove objekte. Da li je moguća, pod nekim uslovima, izgradnja stambenog objekta na poljoprivrednim površinama, u funkciji poljoprivrednog gazdinstva?
 13. Dopuniti sa uslovima za namjenu DUK i OP. Na koji nači se formira zona kupališta? Da li je dozvoljeno nasipanje akumulacije ili ne? Da li je dozvoljen neki mobilijar na kupalištu?
 14. Preporuka je da se poglavlje 2.6. dopuni sa primjerima kojim će se ilustrovati moguće arhitektonsko oblikovanje, koje je dato u tekstu. Na primjer, karta *Reference za izgradnju objekta*, koje priložena uz prethodnu verziju nacrta.
 15. Termine individualno i kolektivno stanovanje zamjeniti terminima porodično i višeporodično stanovanje. Umjesto termina „vodeni saobraćaj“ koristiti termina „vodni saobraćaj“. Naslov 2.12. USLOVI ZA KRETANJE LICA SA POSEBNIM POTREBAMA zamijeniti naslovom USLOVI ZA KRETANJE LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM.
 16. Na kartama i u tabelama jednoznačno prikazati oznake urbanističkih parcela (na primjer UP A-1..., UP B-1.. ako se UP numeriše na novou bloka).

Oblast saobraćajna infrastruktura:

1. U tekstu postojećeg stanja ispraviti oznake za državni put.
2. Za novi parking za groblje, pored magistrale, nijesu date koordinate, radijusi, poprečni presjek i visinske kote. Zašto je prilaz preko trotoara i šta predstavlja linija trotoara toga parrkinga koja je u trotoaru magistralnog puta?

3. Ni kraj novog parkinga, ispod navedenog, nije definisan koordinatama. Sve nove saobraćajnice treba da su definisane koordinatama.
4. Na grafičkom prilogu Saobraćaj trebaju biti označene namjene parcela koje su u funkciji saobraćaja. Na primjer benzinska pumpa i autobuska stanica

Oblast geodezija:

1. U fajlu „tekst DUP Centar Pluzine 25 02 2020“.pdf dio Radni tim, nije navedena osoba odgovorna za geodeziju. Ispravljen je naziv opštine.
2. U grafičkom dijelu, u fajlu: „00 Topografsko katastarska podloga- OVJERENA“.dwg koja je bila osnova za planiranje u dijelu geodezije, nedostaje: oznaka za ekvidistancu $e=$, Opisati okvir, ime Države, Opštine, K.O,
3. Primjedba na Nacrt je bila: Snimiti objekte koji se nalaze na kat.parcelama br.40/7, br.40/6, br.40/5, br.40/4, br.40/3, br.24/5, br.24/3, br.34/1, br.40/2, br.31/3, br.100/1, br.100/2, br.110/2, br.125, br.136, br.269/2, br.95/4
4. Primjedba na Nacrt je bila: Dati vertikalnu predstavu za cio Zahvat, brisati duple izohipse, iskotirati izohipse u cijelom Zahvatu, dati 2 sloja za izohipse i ta dva sloja pravilno nazvati - **nije postupljeno po sugestiji**
5. Primjedba na Nacrt je bila: Novo snimljeni objekti - predstaviti ih crvenom bojom uključujući i stepeništa i terase, ukoliko je snimljen objekat preko starog objekta brisati šrafuru starog objekta i poništiti isti, brisati duple šrafure, dati znakove pripadnosti i br.objekta na kat.parceli.
„Ukoliko je snimljen objekat preko starog objekta brisati šrafuru starog objekta i poništiti isti“ – **nije postupljeno po sugestiji**
6. U dijelu Nacrta Plana Obuhvat i granice DSL-a navodi se: „Površina zahvata za koji se planira izrada DUP-a je cca 68,00 ha, a konačna površina će se definisati tokom izrade plana, a prije utvrđivanja predloga planskog dokumenta”.
Ispraviti nazive podnaslova - Dokument nije DSL nego DUP -**postupljeno po sugestiji**, ispraviti samo još Legendu ispod slike br.10 na strani br.35
7. Primjedbe na Nacrt su takodje bile: Na strani 58 Nacrta Plana navodi se: „Objekte projektovati na terasama koje prate izohipse.”
Da bi se moglo projektovati – dati vertikalnu predstavu za cio Zahvat!- **nije postupljeno po sugestiji**
8. Na strani 85 Nacrta navodi se: „S obzirom da je geodetska podloga razmjere R 1:1000, ovim planom su orijentaciono definisane kote raskrsnica”.
Navod ne može da stoji jer nije data vertikalna predstava za cio zahvat Plana -**nije postupljeno po sugestiji**
9. Na sastanku dana 24.1.2020.god u 8h u prostorijama Mort-a od strane Dragane Radulović master inž arhitekture predočeno nam je da su kao geodetsku osnovu koristili fajl “00 Topografsko katastarska podloga- OVJERENA“.dwg, Medjutim u istoj ne postoji skenirani pečat i potpisi komisije za ovjeru Uprave za nekretnine.
10. Takodje predočeno nam je da je vertikalna predstava i ažuriranje podloge radjeno samo za one dijelove Zahvata Dup-a u kojime su predviđene intervencije.
U tom slučaju trebalo je korigovati granicu Zahvata Dup-a.

Oblast elektroenergetika:

1. Operator prenosnog sistema (CGES AD – Podgorica) je, dopisom br. 905 od 24.01.2020. godine, konstatovao da na prostoru predmetnog nacrt planskog dokumenta nema svojih objekata, niti da u planskom periodu 2020 – 2029. godina planira izgradnju objekata CGES-a.
2. Operator distributivnog sistema (CEDIS doo – Podgorica), dopisom br. 30-00-6920 od 20.02.2020. godine, nije dao saglasnost na Nacrt u dijelu koji se odnosi na distributivnu mrežu. U dopisu se, kao primjedbe, navodi:
 - *Za novu trafostanicu 10/0,4 kV “N3” predviđena je Urbanistička parcela UP TS3 površine 670,43 m², što višestruko premašuje površinu zahtijevanu definisaonom prilikom dostave Raspoloživih podatak, predloga i smjernica za potrebe izrade predmetnog Urbanističkog plana (zaavodni broj CEDI 30-00-34361 od 16.07.2019. godine) od min. 40 m²;*

- 0,4 kV mrežu razraditi do nivoa PMO za novoplanirane objekte čije je napajanje predviđeno iz novoplaniranih i postojećih TS 10/0,4 kV. U tekstualnom dijelu dokumentacije navesti da u skladu sa uslvima Operatora distributivnog sistema novoplanirani objekti mogu biti priključeni i na postojeću NN mrežu.

Obrađivač je u Korigovanom Nacrtu, uglavnom, postupio po navedenim primjedbama.

3. Za proračun vršnih snaga, sa aspekta kategorije domaćinstava, a imajući u vidu mjere energetske efikasnosti, savremene materijale za građenje, uređaje u domaćinstvu klase A++ i veće, načine grijanja i drugo, korištene formule su prevaziđene jer iste datiraju iz vremena od prije 30 godina (preporuke EDB – Srbija). Osim toga, a kako i sam Obrađivač navodi:

“Ove formule određuju vršnu snagu mjerodavnu za planiranje objekata na osnovu teorijskih razmatranja, iskustva i snimanja (mjerenja) postojećeg stanja. Razmatrana naselja su klasifikovana u sedam kategorija, zavisno od toga da li su gradska ili prigradska, od gustine stanovanja, načina grijanja.”

Međutim, u Korigovanom Nacrtu, ovih razmatranja nema, na što sam ukazao i u prethodnom mišljenju, pa bi se sam postupak olakšao Obrađivaču ukoliko bi koristio drugi pristup (preko Raskovog obrasca i uz analizu jednovremene snage domaćinstva, prije svega načina grijanja). Osim toga, Obrađivač je morao napraviti bliže kontakte sa operatorom distributivnog sistema i prikupiti potrebne podatke na nivou postojećih TS 10/0,4 kV i faktičkog stanja, što bi znatno doprinijelo kvalitetnijem planiranju. Umjesto toga, samo se na strani 84 se kaže:

“Prilikom određivanja parametara pretpostavljeno je da se svaka stambena ili smještajna jedinica rashlađuje rashladnim split sistemom čija je potrošnja u režimu hlađenja 1,2 kW.”

Da li se radi o hlađenju ili grijanju? Da li svaka smještajna jedinica ima i/ili treba da ima rashladni split sistem u Plužinama? Napominjem da na postojećim objektima u Plužinama gotovo da nema split sistema. Takođe, u samom Korigovanom Nacrtu u tački 2.11. Smernice za racionalnu potrošnju električne energije, govori se o energetske efikasnosti, izgradnji niskoenergetskih objekata, korištenju fotonaponskih ćelija za proizvodnju električne energije, sunčanih kolektora za pripremu tople vode,... ali ne i za hlađenje, pri čemu se ne vidi da je neki od ovih povoljnosti koje se planiraju implementiran u dokumentu. Pojasniti i dopuniti.

4. Obrađivač je dopunio grafički prilog br. 11 (Elektroenergetska infrastruktura) i ucrtao načelne pozicije priključno-mjernih ormara (PMO) na granici razdvajanja vlasništva. Potrebno ih je tako i označiti u legendi (umjesto “niskonaponski razvodni ormar”). Ispraviti.
5. Pregledom dostavljene dokumentacije: **Korigovani DUP „Centar“ – Nacrt plana – Opština Plužine**, faza elektroenergetika, može se zaključiti da ista nije u potpunosti urađena u skladu sa važećim propisima i standardima. Obzirom da se, prema ovom mišljenju, radi o manjim dopunama, predlaže se Investitoru da **Korigovani DUP „Centar“ – Nacrt plana – Opština Plužine**, faza elektroenergetika **prihvati**, sa obavezom da Obrađivač sagleda prethodno navedeno i da, u daljem postupku, predmetni nacrt DUP-a dopuni i ispravi.

Oblast hidrotehnika:

Korigovani nacrt Detaljnog urbanističkog plana „Centar“, opština Plužine, korektno je urađen i predlažem da se usvoji.

Oblast šume:

Nemam primjedbe na dostavljeni nacrt. Saglasan sam da Plan ide u dalju proceduru.

Oblast pejzažna arhitektura:

Nemam primjedbi na Korigovani Nacrt plana i predlažem da isti ide u dalju proceduru.

Mišljenje predstavnice Opštine Plužine:

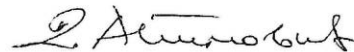
1. Preispitati granice UP koje prelaze preko postojećih objekata koji de zadržavaju (UP17, 29, 46, 63, 64)
2. Za poljoprivredne površine ne treba definisati UP (oznaka i broj).
3. Nacr planskog dokumenta se može uputiti u dalju proceduru, uz obavezu da se po navedenim primjedbama postupi u izradi sledeće faze dokumenta, i da se na primjedbe odgovori.

ZALJUČAK:

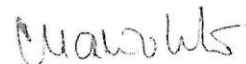
Savjet daje **pozitivno mišljenje** na Nacr DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA „CENTAR” OPŠTINA PLUŽINE i predlaže da se Nacr da se plana uputi u dalju proceduru, uz uslov da se u fazi Predloga plana dopuni i ispravi u skladu sa primjedbama i sugestijama iz ovog Izvještaja.

SAVJET ZA REVIZIJU DUP „Centar” Opština Plužine

Dragana Aćimović, dipl.ing.arh., predsjednica



Simeun Matović, dipl.ing.građ., član



Milutin Baturan, dipl.ing.geod., član



Ranko Radulović, dipl.ing.el., član



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



dr Milić Čurović, član



Snežana Laban, dipl.pejz.arh., članica



Mirjana Nikolić, dipl.pr.planer,predstavica Opštine Plužine,
članica

