

Savjet za reviziju planskih dokumenata  
Datum: 28.06.2021.

|            |                 |            |        |            |
|------------|-----------------|------------|--------|------------|
| Primljeno: | 29.06.2021.     |            |        |            |
| Org. jed.  | Jed. klas. arh. | Redni broj | Prilog | Vrijednost |
|            |                 | 09-300     | 28     |            |

PLANSKI DOKUMENT:

**Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana  
(ID DUP) „Topolica III“**

Naručilac/Obrađivač:

Vlada Crne Gore / Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma

Opština/Naselje:

Bar / Topolica

Rukovodilac radnog tima:

Gordana Raičević, dipl.ing.arh.

Vrsta planskog dokumenta:

Lokalni planski dokument / Detaljni urbanistički plan

Faza izrade plana:

NACRT

Rješenje MEPU br.

01-335/1 od 15.02.2021.god.

## IZVJEŠTAJ O REVIZIJI NACRTA

### Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Topolica III“, opština Bar

Članovi Savjeta za reviziju planskog dokumenta su detaljno razmatrali korigovani nacrt ID DUP „Topolica III“, opština Bar i dali sljedeće primjedbe i sugestije:

#### Oblast urbanizam:

1. U poglavlju 4. IZVOD IZ PROSTORNO - PLANSKE DOKUMENTACIJE, navesti samo one podatke koji su relevantni za područje ID DUP, ostale podatke izostaviti.
2. U poglavlju 4.4 dati komentar o stepenu realizacije u zahvatu DUP, a na osnovu planske dokumentacije.
3. Dopuniti tekstualni dio sa analizom i realizacijom detaljnih planova u kontaknoj zoni zahvata DUP.
4. U poglavlju br. 5 orijentaciono prikazati neto i bruto korisnika/ha
5. U karti br. 06 Postojeća namjena površina se na poljoprivrednom zemljištu nalazi oznaka „PR“, što treba korigovati. Oznaka „OP“ se u kategoriji detaljnih namjena odnosi na „ostale prirodne površine“, a ne na „ostale poljoprivredne površine“. Provjeriti da li površine koje su označene kao „OP“ spadaju u kategoriju ostalih prirodnih površina ili su u pitanje neuređene zelene površine.
6. U grafičkom prilogu br. 04 „Kontaktne zone“, planirane detaljne namjene iz DUP-ova u kontaknoj zoni sa detaljnijim saobraćajnim rješenjem u odnosu na na rješenje iz GUR. U tekstualnom djelu dati komentar u vezi stepena realizacije planova u kontaknoj zoni.
7. U kartama planiranog stanja Obradivač je značajno promjenio planirano urbanističko rješenje u urbanističkom bloku br. 5 u odnosu na postojeće stanje, prvobitni nacrt, kao i u odnosu na važeći plan. Planiranim ukрупnjavanjem urbanističkih parcela različitih vlasnika, kako bi se urbanističko rješenje uskladilo sa smjericama GUR-a kojim se na ovim području planira stanovanje veće gustine (SV) jeste, u teoriji, jedan od mogućih planerskih stavova.

U planerskoj praksi, u fazi sprovođenja planova, ovakva se rješenja nisu pokazala realno sprovodivim, posebno na lokacijama sa više vlasnika katastarskih u okviru jedne urbanističke parcele, i više su podsticala nastavak urbanog haosa nego što su doprinijeli boljem uređenju prostora.

Planom višeg reda (GUR) su definisani maksimalni urbanistički parametri, u odnosu na namjenu prostora, međutim, stepen sagledavanja pri izradi GUR omogućava samo generalno opredjeljenje u planiranju nekog prostora, dok je za detaljniju razradu i sprovođenje plana neohodna izrada detaljnog plana. U tom smislu je i data ograda u GUR da su „...*indeksi zauzetosti i indeksi izgrađenosti preporučeni i generalni za nivo GURa, a da će se kroz izradu detaljnih urbanističkih rješenja primjenjivati u skladu sa aktuelnim propisima.*“, kao što je, na primjer, *Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata*, u članovima 152 do 171 ili *Priručnik za planiranje stambenih naselja u Crnoj Gori*.

U Programskom zadatku se kaže da je potrebno „*sagledavanje mogućnosti realizacije investicionih ideja vlasnika i korisnika prostora u odnosu na opredjeljenja planova višeg reda i potencijale i ograničenja konkretne lokacije.*” Zatečena izgradnja u bloku br. 5 može da predstavlja značajno ograničenje za buduće planiranje ove lokacije, posebno u slučaju da objekti imaju uslove za legalizaciju.

Veća gustina stanovanja ne mora da se u prostoru manifestuje kroz veće spratnosti objekata tako da postoji mogućnost da je na nekim izgrađenim lokacijama u bloku br. 5 već ostvareno stanovanje veće gustina – sa objektima niže spratnosti.

Pri planiranju prostora treba videti račun i o „*potencijalna osjetljivim socio-ekonomskim pitanjima*”, odnosno o „*ekonomsko-finansijskim implikacijama i društvenu korisnost potencijala koji proizilaze iz predmetnog plana.*” (šio je, prema Programskom zadatku, dio ekonomsko-tržišne projekcije DUP-a, koja u planu nedostaje).

8. U poglavlju 6.5.2. Urbanističko tehnički uslovi za postojeće objekte, se omogućava legalizacija skoro svih objekata na ovom području, dok se u poglavlju 6.5.3. Urbanističko tehničke uslove za planirane objekte u Zoni C, Blok 5, omogućava nova izgradnja, ali se ne definiše status postojećih objekata.

Da li je nova izgradnja moguća dogradnjom postojećih objekata, ili se oni ruše u cilju formiranja potpuno novog urbanog ambijenta? Zbog ovih nepreciznosti, sprovođenje plana moguće tumačiti na više načina, kao na primjer:

- *prvi scenario razvoja*: „zamrzavanje” postojećeg stanja - legalizacija na urbanističkim parcelama gdje se nalaze postojeći objekti u zatečenom stanju i uslovljavanje nove izgradnje rušenjem postojećih objekata. *Posljedica*: dodatni problemi pri legalizaciji objekata jer nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi na UP, javno iskazivanje nezadovoljstva građana, nehomogena ambijentalna slika sa objektima različite spratnosti (jer se u jednom djelu zadržavaju postojeći objekti niže spratnosti, a u drugom se omogućava izgradnja visokih objekata);
  - *drugi (vjerovatniji) scenario razvoja*: moguća dodatna izgradnja na urbanističkim parcelama gdje se nalaze postojeći objekti (dogradnja i nadgradnja) uz saglasnost drugog vlasnika. *Posljedica*: omogućavanje znatno veće BRGP na vlasničkim parcelama, bez adekvatno riješenog saobraćajnog pristupa do svakog objekta na lokaciji (jer se saobraćajni pristup formalno obezbjeđuje do granice sada uvećane urbanističke parcele), nema riješenog parkiranja ni u postojećem ni u planiranom stanju (jer u postojećim objektima nije moguća izgradnja podzemne garaže), nema potrebnog procenta i stepena ozelenjenosti, dodatno snižavanje standarda stanovanja i životne sredine, povećanje rizika usljed prirodnih i drugih akcidenata, u postojeći urabani i arhitektonski identitet prostora se još više pogoršava.
9. Sugestija je da se još jednom uradi analiza ograničenja budućeg razvoja prostora u bloku br. 5.

Preporuka je da se uzmu u obzir zatečeno stanje u vezi imovinsko-pravnih odnosa na lokaciji, ranija planska rješenja (kao vid stečene obaveze) i odredbe o legalizaciji definisane u *Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata*.

Pri tom, neophodno je planirane urbanističke kapacitete uskladiti sa realnom uslovima (nosivost prostora). Takođe, uzimajući u obzir zatečeno stanje i ograničenja prostora - i na neizgrađenim urbanističkim parcelama u bloku br. 5 propisati ujednačene visine i gabarite novih objekata kao bi se zaokružila ambijentalna slika ovog područja.

10. Ukoliko je stav Obrađivača potpuna rekonstrukcija urbanističkog bloka br. 5 sa većim urbanističkim parametrima, neophodno je i saobraćajno rješenje prilagoditi novoj urbanoj morfologiji, većem saobraćajnom opterećenju, većem broju korisnika, većem broju potrebnih parkinga i većem kapacitetu tehničke infrastrukture koja se polaže u regulaciju saobraćajnice, na isti način kao što je to riješeno u ostalom djelu DUP-a:
- planirati do svih urbanističkih parcela u bloku br. 5 saobraćajnice punog profila (dvije kolovozne trake) sa obostranim trotorom,
  - povećati protočnost na način da se povežu sve saobraćajnice u jednu saobraćajnu mrežu,
  - izbjegavati slijepo ulice gdje god je to moguće; na krajevima slijepih ulica planirati okretnice u skladu sa propisima;
  - gdje god je to prostorno moguće formirati drvorede u profilima saobraćajnica

- Profil ulice T7 je sužen u odnosu na prvobitan nacrt i važeći plan, a planirani urbanistički parametri okolnih urbanističkih parcela omogućavaju značajnu novu izgradnju na ovom području. Ovakvo rješenje saobraćajnice nije adekvatno što se tiče bezbjednosti saobraćaja, prostora za polaganje tehničke infrastrukture, pristupa inteventnih vozila, bezbjednosti korisnika u slučaju elementarnih nepogoda, požara, zemljotresa i sl. Ako je opredjeljenje plana formiranje zone nove izgradnje sa visokim objektima, Obrađivač u DUP mora da prikaže finalna, a ne prelazna urbanistička rješenja.
11. U tekstualnom djelu je navedeno da se: „svi objekti se ne mogu izgraditi u maksimalnim indeksima, jer u odnosu na prostorne mogućnosti urbanističkih parcela ne mogu zadovoljiti sve zadate uslove.”  
Ova konstatacija predstavlja kontradiktornost/neusaglašenost u samom planu i dovodi u zabludu vlasnike urbanističkih parcela. Nigdje u Tabeli br. 1 *Planirani kapaciteti po urbanističkim parcelama u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana “Topolica III” u Opštini Bar* se ne kaže da je planirana BGP nečim uslovljena i vlasnici imaju puno pravo da traže realizaciju planiranih kapaciteta u skladu sa Tabelom br. 1.  
U skladu sa nevedenim, **potrebno je planirane urbanističke parametre uskladiti sa realnim prostornim mogućnostima na lokaciji (posebno blok 5)**, a u skladu sa *Preporukama za planiranje stambenih naselja u Crnoj Gori* drugim relevantnim priručnicima.  
U postojećem stanju, indeks zasetosti u odnosu na kat.parcele koje su izgrađene (bez parkova i saobraćajnih površina) je oko 0,30 a indeks izgrađenosti 1,5, pa i taj podatak može biti smjernica za buduće planiranje prostora.
12. Stanovanje velikih gustina (SV) sa visokim objektima i maksimalnim kapacitetima ne planirati na urbanističkim parcelama koje imaju manju širinu fronta parcele od one propisane planom višeg reda (npr. UP 10).
13. U karti 07. Planirana namjena površina korigovati planiranu namjenu na UP p5 i UP k1.
14. Neophodno je obezbjediti propisan procenat i stepen ozelenjenosti radi postizanja povoljnijeg mikroklimatskog ambijenta na urbanističkoj parceli. Npr. u okviru namjene SV je neophodno planirati i slobodan prostor na igru djece, što nije moguće ostvariti ako je planirani indeks zauzetosti 0,5.
15. U poglavlju 6.5.1. Urbanističko tehnički uslovi u pogledu planiranih namjena, definisati namjenu objekata na površinama CD.
16. U poglavlju 6.5.4. Urbanističko tehnički uslovi za planirane objekte – Hoteli, foto primejeri nisu u skladu sa poglavljem „Arhitektonsko oblikovanje objekta”.  
Zatvoreni bazeni, fitness i saune, teretane, kuhinja i ostale ekonomske prostorije, te površine u suterenskim i podzemni etažama **ulaze** u obračun BGP objekta (svuda gdje se planira prostor za boravak ljudi je korisna etaža). Korigovati.  
Način obračuna kapaciteta u hotelima neophodno uskladiti sa *Pravilnikom o formi i sadržini planskih dokumenata..*, a u skladu sa turističkom kategorizacijom objekta (minimalni broj zvjezdica 4\*\*\*\*)
17. Suterena je nadzemna etaža i ona svakako ulazi u obračun BRGP, bez obzira na namjenu. Korigovati svuda u tekstu.
18. Da li se uslovi u poglavlju 6.5.4. Urbanističko tehnički uslovi za planirane objekte - stanovanja većih gustina – SV odnose samo na UP 23? Ako da, onda tako treba i definisati u naslovu.
19. Precizirati urbanu morfologiju, posebno na velikim urbanističkim parcelama gdje se očekuje potpuno nova izgradnja – otvoren, poluotvoren ili zatvoren blok. Ograničiti maksimalnu spratnost u odnosu na indeks zauzetosti na urbanističkoj parceli na način da svi novoizgrađeni objekti imaju istu ili sličnu spratnost na nivou bloka, posebno kada već postoje izgrađeni objekti.
20. U okviru svih namjena, definisati i udaljenja između dva objekta, bilo da se oni nalaze na istoj ili susjednim urbanističkim parcelama a u skladu sa *Preporukama za planiranje stambenih naselja u Crnoj Gori*.  
Precizirati da nije moguće planirati nove objekte ili dogradnju na manjem rastojanju od propisanog, osim kada su u pitanju objekti u nizu.

21. U okviru svih namjena, definisati uslove za (ne)mogućnost postavljanja otvora – vrata i prozora, kada je objekat na manjoj udaljenosti od propisane od objekta na susjednoj i drugog objekta na sopstvenoj urbanističkoj parceli, posebno u slučajevima postojećih objekata. Precizirati na koji način je moguća dogradnja i nadgradnja postojećih objekata u ovim slučajevima.
22. U okviru svih namjena, definisati maksimalnu površinu pod podzemnim etažama, u skladu sa uslovima definisanim u poglavlju pejzažne arhitekture, za određenu namjenu.
23. Preporuka je da se u okviru namjene CD ostavi mogućnost planiranja javne višetažne garaže, u cilju rešavanja nedostajućih parking/garažnih mjesta.
24. Rješavanje parkiranja na sopstvenoj urbanističkoj parceli treba da bude **obavezujući uslov**, kada je u pitanju povećanje postojećih kapaciteta ili izgradnja novog objekta.
25. U poglavlju „Uređenje parcele” usloviti postavljanje novih objekata i u skladu postojećim objektima na susjednim urbanističkim parcelama, odnosno pretežnom morfologijom na nivou urbanističkog bloka.
26. Definirati uslove za uređenje javnih zelenih površina - trgova.
27. U poglavljima „Arhitektonsko oblikovanje objekta” i „Oblikovanje prostora i materijalizacija” nedostaju ugledni primjeri arhitekture i materijalizacije objekata.
28. U poglavlju 6.6. Planirani urbanistički parametri, definisati osnovne bruto i neto urbanističke parametre (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti).
29. Definirati uslove za arhitektonsko-urbanistički konkurs za lokacije na kojim se to planira.
30. Tekstualni dio dopuniti sa poglavljem „Faznost realizacije”.
31. U Tabeli br. 1 *Planirani kapaciteti po urbanističkim parcelama u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana “Topolica III” u Opštini Bar.*
  - prikazati i urbanističke pokazatelje postojećeg stanja na nivou UP, kako bi podaci bili uporedivi sa planiranim kapacitetima u prostoru.
  - Prikazati UP u okviru kojih su u postojećem stanju prekoračeni urbanistički parametri, kao i moguće intervencije na objektima u okviru UP.
  - Na UP sa namjenom T prikazati maksimalni broj ležaja (kategorija hotela min. 4\*\*\*\*).
  - Na UP 45 do UP 50 nije moguće ostvariti planirani indeks izgrađenosti u odnosu na maksimalnu spratnost objekata. Korigovati u skladu sa preporukama iz ovog Izveštaja.
  - U napomeni na kraju tabele je za blok 7 navedeno: „Imajući u vidu da su pojedini objekti na urbanističkim parcelama izvedeni, u ovoj tabeli je data ukupna planirana površina prizemlja i planirana bruto površina koja je obračunata bez površina izvedenih objekata.” Potrebno pojasniti. Ovako fomulisana napomena može se protumačiti da su u tabeli prikazani dodatni kapaciteti za postojeće objekte u bloku 7.
  - Navesti da je su planirani kapaciteti – teorijski maksimum koji je moguće ostvariti na urbanističkoj parceli, odnosno da se je u relizaciji moguće smanjenje u skladu sa ograničavajućim uslovima. Jasno definisati redosled koji urbanistički parametri pri sprovođenju DUP imaju prednost i ograničavaju planirane kapacitete kada je u pitanju sprovođenje plana.
32. Potrebno je korigovati nacrt DUP-a u skladu sa primjedbama

#### Oblast saobraćajna infrastruktura:

Obrađivač je u svemu postupio po sugestijama iz prethodnog Izveštaja. Planska dokumentacija koja se odnosi na saobraćajnice može ići u dalju proceduru.

#### Oblast geodezija:

Nemam primjedbi na Korigovani Nacrt ovoga planskog dokumenta i saglasna sam da se za isti omogući dalja zakonska procedura.

### Oblast elektroenergetika:

1. Dopisom br. 2056 od 03.03.2021. godine, operator prenosnog sistema (CGES AD – Podgorica) obavještava Investitora izrade planskog dokumenta (MEPPIU) da na obuhvatu plana nema, niti planira svoje objekte u planskom periodu 2020-2029.
2. Na izmijenjeni planiski dokument Operator distributivnog sistema (CEDIS doo – Podgorica) nije dostavio svoje mišljenje. Sve primjedbe koje, eventualno, budu dostavljene od strane Operatora distributivnog sistema moraju se smatrati primjedbama uslovanog karaktera i moraju biti implementirane u Nacrtu.
3. U tabelarnom prikazu namjena površina UP za infrastrukturne sadržaje (Tabela 2) date su površine za trafostanice 10/0,4 kV i to:

|         |                    |
|---------|--------------------|
| UP ts 1 | 100 m <sup>2</sup> |
| UP ts 2 | 65 m <sup>2</sup>  |
| UP ts 3 | 180 m <sup>2</sup> |
| UP ts 4 | 37 m <sup>2</sup>  |
| UP ts 5 | 38 m <sup>2</sup>  |
| UP ts 6 | 38 m <sup>2</sup>  |
| UP ts 7 | 33 m <sup>2</sup>  |

U tekstualnom dijelu Nacrta, na strani 93, se kaže:

*“Pri projektovanju TS 10/0,4kV potrebno je obezbjediti prostor za tu namjenu sledećih dimenzija: 7,02 x 5,60m za TS 1x1000 kVA, odnosno 7,54 x 6,71m za TS 2x1000 kVA.”*

Dakle, prema navedenom, površine za TS 4, TS 5, TS 6 i TS 7 svojim površinama ne zadovoljavaju. Potrebno je dati i dimenzije namijenjenih površina (dužina – širina) kako bi se utvrdilo da li ista zadovoljava namjenu. Osim toga, površine namijenjene za trafostanice je potrebno usvojiti sa optimalnim površinama zbog kasnijeg otkupa ove infrastrukture.

4. Kao što se vidi iz Tabele 6, u obuhvatu ovog DUP-a planirano je 7 UP za izgradnju trafostanica, dok se u kasnijem tekstu pominje rekonstrukcija (proširenje) postojećih trafostanica “Sportska dvorana” i “B3 – B4” snaga 2x630 kVA u 2x1000 kVA. Iz Procjene troškova se ne znati da li se postojeće trafostanice rekonstruišu ili grade nove, pa ni konačan broj trafostanica. Ovo se ne može zaključiti ni iz jednopone šeme 10 kV mreže niti iz grafičkog priloga. Pojasniti, ispraviti i uskladiti.
5. U istoj Tabeli 6 (strana 87) su označeni traforeoni 1, 2, 3 i 4. U traforeonima 1 i 4 su, prema tabeli date po dvije trafostanice 10/0,4 kV i to u traforeonu 1: “Nova 1” i “Nova 2”, a u traforeonu 4: “Nova 5” i “Nova 6”.  
Kada se govori o traforeonu ovaj pojam predstavlja konzum koji se napaja iz jedne, a ne dvije trafostanice, pa ovo treba pojmovno ispraviti.
6. Na strani 88 se kaže:  
*“Srednjenaponsko postrojenje je tip RMU (Ring Main Unit) za snagu kratkog spoja 250 kVA na sabirnicama 10 kV.”*  
Kod operatora distributivnog sistema usvojena je snaga trolnog kratkog spoja na sabirnicama 10 kV od 250 MVA. Ispraviti.
7. Na strani 90, Zaštita TS 10/0,4 kV se kaže:  
*“U TS 10/0,4 kV za zaštitu transformatora predviđen je Buholcov relej.”*  
Ova konstatacija se ne mora shvatiti kao greška, ali napominjem da se u novije vrijeme transformatori 10/0,4 kV ove snage, uglavnom, isporučuju bez konzervatorskog suda i klasičnog Buholc releja i kontaktnog termometra. Za zaštitu od unutrašnjih kvarova kod ovih transformatora se koristi posebni multifunkcionalni uređaj, pa bi bilo potrebno tako i napisati u Nacrtu.
8. U dijelu Nacrta koji se odnosi na Uslove i smjernice za realizaciju Plana, u tački Elektroenergetski vodovi (strana 92), govori se o nadzemnim elektroenergetskim vodovima kojih na obuhvatu planskog dokumenta nema, niti se planiraju, te ovaj dio treba brisati.
9. U istom poglavlju u tački koja obrađuje uslove i smernice za trafostanice 10/0,4 kV, na strani 93 se kaže:  
*“Trafostanica 10/0,4kV treba da bude bar jedan put prolazna na strani srednjeg napona sa srednjenaponskim postrojenjem u SF6 tehnologiji sa stepenom izolacije 24 kV.”*

Operator distributivnog sistema ne uslovljava izgradnju izgradnju ovih trafostanica sa stepenom izolacije 24 kV, već je moguća i izgradnja trafostanica sa stepenom izolacije 12 kV. Ovu konstataciju treba uskladiti i navesti da se trafostanice ovog tipa grade prema uslovima koje će odrediti Operator distributivnog sistema.

10. Kada se govori o kriterijumima i smjernicama za izgradnju elektroenergetske infrastrukture, a koje se odnose na javnu rasvjetu potrebno je navesti da javnu rasvjetu treba planirati na savremen način sa LED izvorima u smislu boljih karakteristika, dužeg vijeka trajanja i lakšeg održavanja, kao i u skladu sa potrebama za elektroenergetskom efikasnošću. Dopuniti.
11. U Procjeni troškova su dati troškovi za izgradnju dvije NDTS i četiri DTS 10/0,4 kV. Da li će i koja TS 10/0,4 kV biti čvorna (NDTS) odrediće Operator distributivnog sistema u zavisnosti od svojih planova, te ovo treba napisati u tekstualnom dijelu planskog dokumenta. Naglašavam da oznaka N u NDTS ne predstavlja broj ćelija 10 kV već čvornu DTS (N – node – čvor) i predstavlja DTS koja se operma za daljinsko upravljanje.
12. Iz tekstualnog dijela i iz Procjene troškova za realizaciju Plana se ne može decidno zaključiti da li se postojeće trafostanice rekonstruišu (proširuju), da li se uklanjaju ili grade nove. U nekim djelovima Nacrta postojeće trafostanice se rekonstruišu, u jednopolnim šemama to nije naglašeno već su upisane kao postojeće, a u Procjeni troškova nijesu pomenute. Ovo treba pojasniti i dopuniti, kako u tekstualnom dijelu tako i u Procjeni troškova.
13. Potrebno je razraditi 0,4 kV mrežu do nivoa PMO. U skladu sa TP-2, PMO se po pravilu ugrađuje na granici vlasništva.  
U grafičkom prilogu su date pojedine trase niskonaponske mreže (NN izvodi iz pojedinih trafostanica), ali bez naznačenja njihovog drugog kraja. Potrebno pojasniti i dopuniti.

#### ZAKLJUČAK

14. Pregledom dokumentacije: **Izmjene i dopune DUP “TOPOLICA III” – Nacrt, Opština Bar**, faza elektroenergetika, može se zaključiti da ista nije u potpunosti urađena u skladu sa važećim propisima i standardima, pa se preporučuje Investitoru da ga **ne prihvati**, već da ga vrati Obradivaču na postupanje po navedenim primjedbama i sugestijama i nakon toga dostavi na ponovni pregled.  
Kako je navedeno Operator distributivnog sistema nije dostavio mišljenje na izmijenjeni i dopunjeni Nacrt. Sve primjedbe koje se eventualno dostave od strane Operatora distributivnog sistema moraju se smatrati primjedbama uslovnog karaktera i moraju biti implementirane u Nacrtu.

#### Oblast hidrotehnika:

##### A: HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

1. Instalacije vodovoda, fekalne kanalizacije i atmosfenske kanalizacije dobro planirane.

##### B: ODVOD ATMOSFERSKIH VODA SA UZVODNOG PODRUČJA

2. U predmjeru i predračunu dodati pokrovnu ploču kanala.

#### ZAKLJUČAK

3. Nacrt detaljnog urbanističkog plana “Topolica III” – opština Bar, za poglavlje Hidrotehnička infrastruktura, dati u dalju proceduru, a date primjedbe otkloniti narednim fazama obrade.

#### Oblast pejzažna arhitektura:

1. Obradivač nije postupio po sugestiji revidenta na Nacrt iz januara 2021. da se smanje maksimalni indeksi zauzetosti od 0,5, preporučeni Prostorno urbanističkim planom Opštine Bar - GUR Barska rivijera (Sl. list CG - opštinski propisi br. 052/18), i izvrši korekcija sljedećih minimalnih procenata ozelenjenosti:
  - Zelenilo stambenih objekata i blokova – na 30%
  - Zelenilo za turizam (hoteli) – na 40%
  - Zelenilo poslovnih objekata – na 40%
  - Sportsko rekreativne površine – na 40%.

Korekcijom (uvećanjem stepena ozelenjenosti) u okviru planiranih namjena bi se, u skladu sa lokalnim uslovima, osigurala ravnoteža između izgrađenih i zelenih površina, obezbijedilo uvećanje atraktivnosti, kako samog zahvata tako i njegovog okruženja, kao i kvalitet životne sredine.

**Mišljenje predstavnice opštine Bar:**

1. S obzirom da je u martu 2021. godine dato mišljenje na nacrt IID DUP-a, dostavljeni korigovani nacrt je u većem dijelu urađen u skladu sa primjedbama i sugestijama, ali ima određene tehničke nedostatke na koje obrađivač mora da obrati pažnju:
2. U grafičkim priložima postoji neusklađenost numeracije, granica i površina urbanističkih parcela, posebno u zoni C, npr: u priložima br. 9 – Parcelacija, nivelacija i regulacija i 9a – Koordinate karakterističnih tačaka UP, parcelacija u zoni C je potpuno različita, što se ponavlja i kroz druge grafičke priloge ( primjer UP23 zona C - 3000m<sup>2</sup>/ UP39a zona C – 4115m<sup>2</sup> je po lokaciji ista parcela u različitim grafičkim priložima);
3. U tabeli “Ostvareni kapaciteti postojećeg stanja u DUP-u “Topolica” Opština Bar” ( str. 42-44) dat je nejasan tabelarni prikaz, imajući u vidu da se podaci prikazani u koloni “Oznaka u planu, redni broj” ne podudaraju sa oznakama urbanističkih parcela ni iz važećeg plana ni iz korigovanog nacrt; potrebno je korigovati naziv tabele u “Ostvareni kapaciteti postojećeg stanja po UP u DUP-u “Topolica 3” Opština Bar, a navedenu kolonu u “Oznaka UP” i korigovati prikazane podatke u skladu sa urbanističkim parcelama.
4. S obzirom da su u pitanju izmjene i dopune važećeg plana i da je prostor djelimično izgrađen i infrastrukturno opremljen, izvršene su korekcije u skladu sa ranije uočenim nedostacima plana i prihvaćena većina prethodno datih komentara. U tom smislu, smatram da povećanje indeksa zauzetosti parcela neće imati negativan uticaj na prostor, s obzirom da se kombinacijom datih indeksa ne mogu ostvariti maksimalne spratnosti objekata, a u zahvatu plana već postoji kvalitetno riješen prostor koji je namjenjen za zelenilo i parkove.
5. U tekstualnom dijelu plana je potrebno usaglasiti smjernice za izgradnju parkova, s obzirom da u je poglavlju 6.5.1. Urbanističko tehnički uslovi u pogledu planiranih namjena ( str.51) propisano : “Parkovske površine na UPp 6 i UPp 7 se uređuju na način da isti imaju i funkciju trga.”, a u poglavlju Urbanističko-tehnički uslovi za pejzažno uređenje - Opšti uslovi za pejzažno uređenje ( str. 113) su dati drugačiji uslovi, koje treba zadržati.
6. Takođe, u tekstualnom dijelu plana potrebno je dodati sadržaj, a u poglavlju 5.4. Anketni pokazatelji ( str. 34), prikazati tačan broj pristiglih anketnih listića ( umjesto “10-15”).
7. U poglavlju 5.9. Analiza i ocjena raspoloživih podataka za potrebe izrade DUP-a ( str. 46) naveden je dopis “Sekretarijat za uređenje prostora Opštine Bar, dopis br. 07-351/19-1224 (04-607/21) od 29.05.2020 (10.06.2020. godine) kojim se sugeriše da se predvidi fotonaponski sistem ukupne instalisane snage 105.6 KWP na nadstrešnicama koje bi pokrivalo dio parking prostora kao i na krovnoj površini postojeće transformatorske stanice kod objekta sportske dvorane.”, koji nije definisan u korigovanom nacrtu plana, pa je sugestija da se predlog razmotri i prihvati, jer je isti dio Strateškog plana razvoja opštine Bar 2020-2025.
8. Imajući u vidu značajni broj javnih parkinga u zoni B u kojoj su planirani objekti za sport i rekreaciju, ove objekte, kao državne objekte od opšteg interesa, bi trebalo osloboditi obaveze da potreban broj parking mjesta obezbijede u zahvatu pripadajuće urbanističke parcele.
9. Zbog svega navedenog, stav Opštine Bar je da je prije javne rasprave potrebno razmotriti navedene sugestije i korigovati nacrt plana.

**ZALJUČAK:**

Savjet daje **negativno** mišljenje i predlaže Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma da se korigovani nacrt Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Topolica III“, opština Bar, dopuni i ispravi u skladu sa primjedbama i sugestijama datim u ovom izvještaju.

**SAVJET ZA REVIZIJU ID DUP „Topolica III“, opština Bar**

Dragana Aćimović, dipl.ing.arh., predsjednica

Biljana Ivanović, dipl.ing.građ., članica

Zorica Krsmanović, dipl.ing.geod., članica

Ranko Radulović, dipl.ing.el., član

Milorad Janković, dipl.ing.građ., član

Vesna Jovović, dipl.pejz.arh., članica

Suzana Crnovšanin, dipl.ing.arh., predstavnica opštine Bar,  
članica

