

Pisarnica Ministarstvo održivog razvoja i turizma				
Primljeno: 16. 01. 2020.				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
04-	64/	2		

Ministarstvo održivog razvoja i turizma
Savjet za reviziju planskih dokumenata
Datum: 16.01.2020.

IZVJEŠTAJ O REVIZIJI NACRTA

Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Donji Radovići Centar”, opština Tivat

PLANSKI DOKUMENT: **Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana (ID DUP) „Donji Radovići Centar”**

Naručilac/Obrađivač: Vlada Crne Gore / Ministarstvo održivog razvoja i turizma
Opština/Naselje: Tivat / Donji Radovići
Rukovodilac radnog tima: Ksenija Vukmanović, dipl.inž.arh.
Vrsta planskog dokumenta: Lokalni planski dokument / Detaljni urbanistički plan
Faza izrade plana: NACRT
Rješenje MORIT br. 101-53/137 od 10.10.2019.

Članovi Savjeta za reviziju planskog dokumenta su razmatrali Nacrt ID DUP „Donji Radovići Centar”, Opština Tivat i dali sljedeće primjedbe i sugestije:

Oblast urbanizam:

- U odnosu na koncept plana, kapaciteti u nacrtu ID DUP su dodatno povećani. Na nivou ukupnih kapaciteta u planu, ovo dodatno povećanje kapaciteta je u skladu sa PUP Tivat.
- U tabeli na str. 29 treba prikazati povećanje kapaciteta kroz indekse zauzetosti i indekse izgrađenosti, kako bi podaci bili uporedivi sa PUP Tivat.
- Na nivou pojedinačnih urbanističkih parcela, planirano povećanje nije u skladu sa PUP Tivat, jer je na pojedinačnim urbanističkim parcelama, u mješovitoj namjeni indeks izgrađenosti 1.6, a na osnovu PUP je maksimalno dozvoljeno 1.2, u izuzetnim slučajevima 1.4. U konceptu plana, na osnovu prikazanih podataka, nije bilo prekoračenja urbanističkih parametara na nivou urbanističkih parcela, na osnovu čega je, između ostalog, ovaj plan i pušten u dalju proceduru. Potrebno je obzložiti ovu neusklađenost u odnosu na koncept i nacrt plana, odnosno uskladiti planirane kapacitete u odnosu na plan višeg reda.
- U Odgovorima na primjedbe i sugestije iz prethodnog učesća javnosti sugestije su sljedeće:
 - Na površinama za školstvo moguće je graditi sale za fizičko obrazovanje, kao i otvorena igrališta i tereni za sportske aktivnosti, ali prevashodno u za potrebe učenika. Ove objekti mogu, kada to nastavne aktivnosti dozvole da koriste i drugi korisnici, uz saglasnost škole.
 - Obrađivač je, na zahtjev investitora, prihvatio da duž saobraćajnice MR2 ukine zeleni pojas sa obe strane puta. Investitor svoj zahtjev pravda dugoročnim smanjenjem „ozbiljnih operativnih troškova održavanja potencijalnog zelenila.” S obzirom da se investitoru izlazi u susret kada je u pitanju potreba za povećanjem planiranih kapaciteta (što će uticati na povećanje vrijednosti lokacije), da li je potrebno investitoru izaći u susret i kada je u pitanju smanjenje standarada kada je u pitanju javni interes, a koji se postiže kroz adekvatno uređenje lokacije?
- Ukoliko se koncept organizacije prostora mijenja kada je u pitanju sistem zelenih površina (ukidanje zelenog pojasa duž saobraćajnice MR2), taj podatak takođe treba staviti u obrazloženju promjena u planu. Provjeriti da li je to u skladu sa Programskim zadatkom.
- Umjesto Si/Kiz koristiti termine propisane Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (IZ/II).
- U poglavlju 5.4.1. Opšti uslovi za izgradnju korigovati konstataciju “Površina podruma ne može biti veća od površine urbanističke parcele”. S obzirom da je neophodno

objezbediti min 30%-40% nezastrtih površina na UP, potrebno je u skladu sa tim definisati maksimalnu zauzetost podzemne etaže.

8. S obzirom da se ID DUP radi na osnovu Master plana, gdje su definisani gabariti svih objekata, preispitati stav da je “dozvoljeno je povećanje površine pod objektom za 25% površine definisane u tabeli planiranih kapaciteta”. U tabeli planiranih kapaciteta su definisani maksimalni indeksi zauzetosti koji se mogu ostvariti na urbanističkoj parceli, što je u direktnoj suprotnosti sa ovim stavom u poglavlju 5.4.1., i predstavlja neusklađenost u planu.

Ukoliko se ostavlja mogućnost povećanje indeksa zauzetosti na UP, to treba uzeti u obzir pri obračunu indeksa zauzetosti i prikazati u tabeli. Pri tom treba voditi računa da se ne prekorače maksimalno propisani indeks zauzetosti na novou UP, koji je definisan u PUP.

Takođe, prethodno moraju da se ostvare normativi za % nezastrtih površina, koji su definisani u poglavlju za pejzažno uređenje.

9. Za sve nove saobraćajnice, koje se planiraju na terenu u nagibu, (glavna saobraćajnica MR i ostale pristupne saobraćajnice) prilikom planiranja potrebno je ucrtavati šire koridore, kako bi se mogli projektovati potporni zidovi, odnosno kako se prilikom njihovih realizacija i izgradnji potpornih zidova ne bi uzimao prostor od urbanističkih parcela.

Oblast saobraćajna infrastruktura:

1. Priložiti koordinate tjemena i centara raskrsnica planiranih saobraćajnica.
2. Priložiti presjeke svih saobraćajnica. Na primjer:A98-A97-A96, A17-A18-A19, A3-A4-A5, T3-A2-A1-T2,...
3. U legendi crteža dodati i oznaku i šrafuru za garažu.
4. Saobraćajnica, T3-A2-A1-T2, na vezi sa glavnom saobraćajnicom, nema radijuse za desna skretanja u raskrsnicama.
5. U tekstu je navedeno:,, Sve saobraćajne površine predstavljaju većim dijelom izgradnju potpuno novih saobraćajnica a manjim dijelom značajnu rekonstrukciju postojećih površinama,, i onda je data procijenjena vrijednost izgradnje. Ovo je preuzeto iz starog plana, prije početka izgradnje. Sada je ipak dobar dio saobraćajnica izveden i ovo treba korigovati kao i cijenu izgradnje.
6. Na geodetskoj podlozi nema svih izvedenih saobraćajnica. Zbog toga ne treba davati koordinate izgrađenih saobraćajnica jer pitanje je da li to odgovara stvarnom stanju na terenu.
7. Ne može granica urbanističke parcele biti ivica kolovoza. Na primjer kod UP 28. Ne može se postaviti saobraćajni znak, uraditi rigol ili bankina unutar nečije urbanističke parcele.
8. Dati osvrt na biciklističke staze.
9. Ne treba ukidati postojeći parking kod tjemena T10. Ako se pomjera saobraćajnica prilagoditi ulaz/izlaz ili ulaze/izlaze. Mislim da je dovoljan samo jedan, prema tjemenu T11.

Oblast geodezija:

1. Na topografsko - katastarskoj podlozi treba izdvojiti osnovne od glavnih izohipsi i kotirati na propisan način. Izohipse nemaju kontinuitet.
2. Podloga nije ažurirana, snimanjem detalja faktičkog stanja.
3. Nema naziva katastarske opštine.
4. Crtež je nepregledan i neuredan.
5. Saglasna sam da se omogući dalja zakonska procedura za predmetni planski dokument, a da obrađivač postupi po primjedbama u postupku izrade plana.

Oblast elektroenergetika:

ID DUP Donji Radovici - centar, Nacrt plana – 6.2 elektroenergetika je u pogledu postojećeg i planiranog stanja, primarnog napajanja, indentičan sa ID DUP Golf i Donji Radovici –zapad, pa date sugestije, koje se odnose na primarno napajanje odnose i na predmetni plan:

1. Postojeće stanje nije tačno prikazano u svim pojedinostima. Ni u tekstu ni u grafičkim priložima – slikama se ne prikazuje postojeći nadzemni vod 35kV Pržno – Jugodrvu (TS35/10kV Grbalj).
2. U grafikom dijelu - slikama principijelnog napajanja prikazana je TS 35/10kV “Rovanac”, koja se u tekstu nigdje ne pominje. Dopuniti opis.
3. Obradivač navodi da je prema podacima planskog dokumenta ID DUP “Servisna zona Luštica”, predviđena izgradnja TS 110/35/10kV Radovići. Obrazloženje da se umjesto jednog objekta TS 110/35/10kV, grade dva TS110/35kV i TS 35/10kV iz razloga lakšeg rješavanja imovinskih odnosa je neubjedljivo. Suština ove neracionalne izmjene je tehnološki nefunkcionalna organizacija elektroprivrede u pogledu vlasništva i nadležnosti.
4. Kako su planskim dokumentima već usvojena rješenja u pogledu primarnog napajanja šireg područja Luštice, ovim Mišljenjem se ne može uticati na njihove izmjene. Međutim, moram izraziti svoj lični stav prema ovakvom neracionalnom, skupom i prvaziđenom načinu planiranja. Na ovom relativno malom prostoru predviđena je izgradnja jedne TS 110/35kV, sa dva duga, 110kV kablovska voda iz iste napojne TS 110/35kV Tivat 1 (dakle radi se o dvostrukom ali ne i dvostranom napajanju na nivou napona 110kV) i čak pet TS 35/10kV. Ako se ovakvom rješenju doda najnovije “opredeljenje” CEDIS-a da se umjesto, do sada građenih, savremenih GIS (gasom izolovanih) postrojenja grade konvencionalna AIS (vazduhom izolovana) postrojenja, koja se uglavnom više ne proizvode u zapadnoj Evropi, onda ponuđena planska rješenja primarnog napajanja veoma podsjećaju na rješenja iz početka prve polovine prošlog vijeka.

Optimalno, savremeno i racionalno rješenje primarnog napajanja područja Luštice, a koje bi bilo u skladu sa smjernicama prostornog plana Crne Gore, bila bi izgradnja jedne TS 110/20kV. Nažalost, zbog činjenice da je već izgrađena TS 35/10kV Klinci i rekonstruisana TS 35/10kV Pržno, ovaj predlog gubi svoj puni smisao.

Kada je u pitanju dvostruki 110kV kablovski vod do TS 110/35kV Radovići, mora se priznati da je to tehnički dobro rješenje, ali skupo i veoma teško za realizaciju koje ne daje pune efekte jer ne obezbjeđuje dvostrano napajanje. Planeri su imali mogućnost da razmotre mogućnost izgradnje dvostrukog nadzemnog 110kV voda trasom jednog od postojećih 35kV dalekovoda koji napajaju TS 35kV Pržno, budući da oni u krajnjoj etapi (izgrađenoj TS 110/35kV Radovići) gube na značaju. Što se tiče vizuelnog narušavanja okoline sam 110kV nadzemni vod ne bi prouzrokovao više negativnih efekata od npr. dvostrukog 10kV voda sa samonosivim kablovskim snopovima, kakav je planiran u sujednoj zoni – DUP Đuraševići.

5. Obradivač definiše da se kablovska 10kV mreža realizuje upotrebom kablova nazivnog napona 12/20kV, u skladu sa smjernicama PP Crne Gore. U okviru predloženih rješenja, koja isključuju, buduću, relnu mogućnost imlementacije 20kV napona, ovaj predlog zvuči besmisleno.
6. Na ostale djelova predloga plana nemam primjedbi.

ZAKLJUČAK: Dostavljena dokumentacija: ID DUP Donji Radovići – centar – Nacrt plana, elektroenergetska infrastruktura, je urađena u skladu sa prihvaćenim procedurama i važećim propisima pa se može uputiti u dalju proceduru.

Oblast hidrotehnika:

a) Vodosnadbijevanje

1. Detaljno je dat prikaz najvažnijih studija koje su se bavile izučavanjem ovog važnog problema, a koje su dovele do bitnog poboljšanja stanja vodosnadbijavanja i iz čega se može detaljno sagledati što treba planirati za budućnost. Takođe je dat detaljan prikaz razvoja i izgradnje vodovodnog sistema na širem području Radovića, Durađevića i Luštice. Pravilno su usvojene norme specifične potrošnje u zahvatu Plana za sve potrošače. Detaljno je prikazana sva infrastruktura za vodosnadbijevanje sa potrebnim rezervorima, pumpnim stanicama i cjevovodima.

b) Odvođenje otpadnih voda

2. U opisu postojećeg stanja kanizacionog sistema na sjevernoj obali Luštice sa šest kanizacionih prepumpnih stanica kojima se otpadne vode serijski prepumpavaju do postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda Tivta i Kotora.

3. Proračun količina otpadnih voda u zoni zahvata pravilno je urađen.
4. Kada se govori o načinu prečišćavanja fekalnih voda iz zahvata predmetnog Plana i ostalih sadržaja Luštice Development-a, smatram da treba umjesto rečenog precizno reći:

da navedene vode treba tretirati na uređaju za biološko prečišćavanje bez primarnog taložnika sa stepenom prečišćavanja 95%, i nakon toga izvršiti i dezinfekciju te vode tečnim hlorom ili sa UV lampama (III stepen prečišćavanja)

Na ovaj nači rješava se velki ekološki problem aktivnog mulja. Ova tehnologija nema aktivnog mulja koji se mora odvoziti sa uređaja i poštujući EU propise spaljivati u spalionici smeća ili odlagati na velikom uređaju i ponovo ga tretirati.

Njegovo odlaganje na deponijama smeća zabranjeno je kao i odlaganje bilo gdje u eko sistemu.

- c) Odvođenje kišnih atmosferskih voda

5. Nema primjedbi.

- d) Sistem za irigaciju golf terena i uređenje terena

6. Smatram da ovo poglavlje treba dopuniti podacima o površinama golf terena i površinama uređenih površina, usvojiti norme navodnjavanja i sračunati orjentacione potrebe za navodnjavanje.

- e) UTU i smjernice za projektovanje

7. Smjernice su detaljno obrađene za sva poglavlja, s tim da u smjernicama za otpadne vode treba izmijeniti smjernicu koja se odnosi na predlog izgradnje propisnih septičkih jama sa uređajima za prečišćavanje, ukoliko dođe do izgradnje objekata i reći:

U slučaju da dođe do izgradnje objekata koji ispuštaju otpadne vode, iste treba tretirati na uređaju za biološko prečišćavanje otpadnih voda bez primarnog taložnika do stepena 95%, odgovarajućeg kapaciteta. Po potrebi moguće ih je dezinfikovati tečnim hlorom ili ih tretirati UV lampama.

ZAKLJUČAK: Izmjene i dopune Nacrta DUP-a „Donji Radovici Centar“, - faza hidrotehnička infrastruktura, se PRIHVATA, uz uslov da se navedene primjedbe ugrade prilikom izrade Plana.

Obast šume:

Nema primjedbi na priloženi Nacrt plana.

Oblast pejzažna arhitektura:

1. Primjedbe date na Koncept plana su prihvaćene i ugrađene u Nacrt plana, odnosno dato je tumačenje.
2. Potrebno je definisati gabarite podzemnih etaža i uskladiti sa zadatim minimalnim procentom zelenila za planirane namjene.

Mišljenje predstavnice opštine Tivat:

1. Kroz primjedbu na Koncepte predmetnih planskih dokumenata ukazala sam na ponovno povećanje smještajnih kapaciteta, povećanje BGP i spratnosti objekata.
2. Obrađivač je u Nacrtu priložio analize povećanja kapaciteta BGP, međutim spratnost objekata je veća nego bi trebalo na ovom području, odnosno određene visine nisu u skladu sa odredbama iz PUPa Tivat.
3. Prema PUPu čak i za hotelske sadržaje preporučena spratnost je do 4 etaže, dok se u Nacrtu planiraju objekti sa MN do 5 etaža i hoteli do 6 etaža. U DUPu Donji Radovici centar, planirana je javna garaža sa čak 5 etaža, u zaleđu fortifikacijskog objekta.

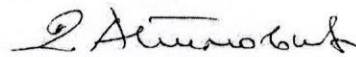
ZAKLJUČAK

Revizija predmetnog planskog dokumenta je **pozitivna**.

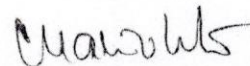
Savjet predlaže Ministarstvu održivog razvoja i turizma se Nacrt IZMJENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA „DONJI RADOVIĆI CENTAR”, Opština Tivat, uputi u dalju proceduru, uz uslov da se plan u fazi izrade Predloga dopuni i ispravi u skladu sa primjedbama i sugestijama iz ovog Izvještaja.

SAVJET ZA REVIZIJU ID DUP „Donji Radovici Centar”

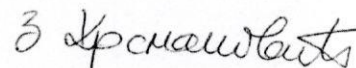
Dragana Aćimović, dipl.ing.arh., predsjednica



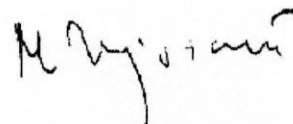
Simeun Matović, dipl.ing.građ., član



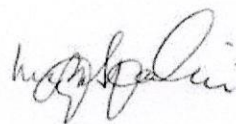
Zorica Krsmanović, dipl.ing.geod., članica



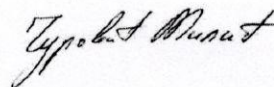
Miloš Vujošević, dipl.ing.el., član



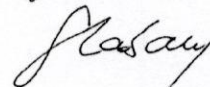
mr Nikola Spahić, dipl.ing.građ., član



dr Milić Čurović, dipl.ing.šum., član



Snežana Laban, dipl.pejz.arh., članica



Vesna Nikolić, dipl.ing.arh, predstavnica Opštine Tivat,
članica

