

MINISTARSTVO ODŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
BOSNIA I HERCEGOVINA

Primljeno:	24.04.2018		
Org. jed.	arh.	Prilog	Vrijednost
104-	1513		

24-2017

**IZVJEŠTAJ O IZVRŠENOJ REVIZIJI
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA „Liman 2“
U Ulcinju**

Rješenjem broj 101-908/10 od 7.03.2018.god. ministar održivog razvoja i turizma odredio je članove Savjeta za reviziju Detaljnog urbanističkog plana „Liman 2“ na teritoriji opštine Ulcinj.

Savjet za reviziju ovog planskog dokumenta je u sljedećem sastavu:

1. mr Jadranka Popović, dipl.ing.arh.urb. – predsjednik,
2. dr Biljana Ivanović, dipl.ing.građ. – član
3. Milutin Baturan, dipl.ing.geod. – član
4. dr Mirko Knežević, dipl.ing.polj. - član
5. Ranko Radulović, dipl.ing.el. – član
6. Nikola Spahić, dipl.ing.građ. – član
7. Vesna Jovović, dipl.pejz.arh. – član
8. Mehmet Tafica, dipl.ing.građ. – predstavnik opštine Ulcinj - član

Plan: Detaljni urbanistički plan “Liman 2”, Ulcinj, oktobar, 2017.g.

Naručilac Plana: Opština Ulcinj

Obrađivač: CAU – Centar za arhitekturu i urbanizam.

Svi članovi Savjeta su izvršili detaljan pregled dostavljenog Nacrta Detaljnog urbanističkog plana „Liman 2“ (oktobar, 2017,g,) na teritoriji opštine Ulcinj i pregled raspoložive dokumentacije koja je pribavljena u zakonskoj proceduri ocjenjivanja Nacrta planskog dokumenta (sve u DWG i PDF formatu).

Sačinjeni su pojedinačni izvještaji za oblasti planskog dokumenta za koje su članovi određeni i koji čine sastavni dio ovog objedinjenog, završnog Izvještaja.

U pojedinačnim izvještajima članova Savjeta, date su stručne primjedbe i sugestije na planska rješenja ponuđena Nacrtom Detaljnog urbanističkog plana „Liman 2“ iz oktobra 2017.g. Uvidom u ostalu raspoloživu dokumentaciju i Izvještaj predstavnika opštine Ulcinj, u kojem je detaljno obrazložena procedura izrade Plana i navedena obaveza i rok završetka planske dokumentacije u skladu sa članom 217. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017.g.), a koja se odnosi na planove započete prije stupanja na snagu ovog Zakona, formirali smo naše zajedničko

Mišljenje:

- da se Nacrt Detaljnog urbanističkog plana „Liman 2“ (oktobar, 2017.g.) uputi u dalju proceduru, odnosno javnu raspravu i u narednoj fazi (izrada Predloga Plana) koriguje u skladu sa stručnim primjedbama i sugestijama iz pojedinačnih izvještaja članova Savjeta.

Savjet za reviziju

Detaljnog urbanističkog plana „Liman 2“

1. mr Jadranka Popović, dipl.ing.arh.urb. – predsjednik



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



3. Milutin Baturan, dipl.ing.geod. – član



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



5. Ranko Radulović, dipl.ing.el. – član



5. Nikola Spahić, dipl.ing.građ. – član



7. Vesna Jovović, dipl.pejz.arh. – član



8. predstavnik opštine Ulcinj - član

Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.



IZVJEŠTAJ O REVIZIJI
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA "LIMAN 2"
NA TERITORIJI OPŠTINE ULCINJ
- urbanizam -

Plan: Detaljni urbanistički plan "Liman 2", Ulcinj, oktobar, 2017.g.

Naručilac Plana: Opština Ulcinj

Obrađivač: CAU – Centar za arhitekturu i urbanizam

Na osnovu Rješenja broj 101-908/10 od 7.03.2018.god kojim sam imenovana za člana Savjeta za reviziju Detaljnog urbanističkog plana "Liman 2" na teritoriji opštine Ulcinj, a nakon uvida u planski dokument - Nacrt Detaljnog urbanističkog plana "Liman 2" iz oktobra 2017.god. u elektronskoj formi (dwg i PDF format) i ostalu raspoloživu dokumentaciju, dajem sljedeće

Mišljenje

- predmet revizije je Nacrt Detaljnog urbanističkog plana "Liman 2" iz oktobra 2017.godine, koji je rađen na osnovu Odluke o Izmjenama i dopunama Odluke o izradi Detaljnog urbanističkog plana za lokalitet Liman 2 u Ulcinju, br.01-792/17 od 12.04. 2017. godine i Programskog zadatka, br.01-792/17 od 12.04.2017.godine.
- Nacrt Plana (oktobar, 2017.g.) koji je predmet revizije, korigovan je nakon sprovedene zakonske procedure ocjenjivanja Nacrta iz maja 2017.god. koji je rađen po istoj Odluci, ali je od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma vraćen na korekcije (Mišljenje br.104-1512/16 od 3.08.2017.god.)
- Uvidom u planski dokument i raspoloživu dokumentaciju ocijenila sam da je planski dokument konceptualno urađen u skladu sa planom višeg reda, odnosno sa PUP-om Ulcinj.
- U jednom dijelu zahvata Plana, granica je definisana (Odlukom) na način koji isključuje saobraćajnicu (unutar UP 44 do UP 53), te se u daljoj proceduri može

provjeriti granica zahvata planskog dokumenta i eventualno izvršiti njena korekcija u skladu sa planskim rješenjima (za Naručioca Plana).

- Sa aspekta definisanih namjena površina na detaljnom nivou, preispitati definisanu namjenu Šumske površine, koja jeste definisana Generalnom urbanističkom razradom Ulcinja, kao dijelom PUP-a Ulcinj, a na detaljnom nivou je možda trebalo definisati karakter šuma u odnosu na planirane sadržaje u zahvatu Plana i kontaktne namjene površina (vidjeti primjedbu iz dijela Pejzažne arhitekture).
- Na grafičkim priložima navesti Obrađivača Plana .
- Iskazati uporedni bilans površina postojeće i planirane namjene.
- U tekstu su samo navedene, ali nisu analizirane kontaktne zone i međusobni uticaji.
- U tekstu nedostaje Demografsko-ekonomska analiza.
- Prilikom obračuna kapaciteta provjeriti i usaglasiti broj članova domaćinstva koji je korišten za obračun broja stanovnika (u Programskom zadatku – broj članova domaćinstva 3,7, korišten za planski obračun 2,9 članova domaćinstva).
- Objasniti planiranu intervenciju "adaptacija" koja je u Tabeli navedena kao intervencija na postojećim objektima , a dalje u tekstu stoji "adaptacija ili rekonstrukcija", a u dijelu Plana koji se odnosi na *Intervencije na postojećim objektima* nema termina *adaptacija*.
- Koristiti terminologiju i oznake iz Pravilnika, umjesto oznaka max Si i max Kiz .
- U dijelu teksta koji se odnosi na parkiranje vozila na parceli, nedostaje procenat

...parkiranje vozila predvideti na parceli (% potrebnih parking mjesta može se ostvariti na otvorenom parking prostoru u skladu sa tehničkim normativima) a ostalo u garaži u objektu;....

- Planom se *ostavlja se mogućnost planiranja podruma, u kome se može organizovati garaža i tehničke prostorije. Površina podruma ne može prelaziti 80% površine urbanističke parcele i ta površina se ne obračunava u ukupni BGP. Da li površina podruma ulazi u obračun indeksa zauzetosti u skladu sa propisima?*
- Na površini *sporta i rekreacije* je data mogućnost, između ostalog, izgradnje ugostiteljskih objekata (kafe).Preporučujem da se definišu uslovi za tu vrstu objekata, odnosno njihov maksimalni gabarit.

Na površinama koje imaju namjenu *Poljoprivredne površine* data je mogućnost *izgradnje pomoćnih objekata u funkciji proizvodnje maslina*. Preporučujem da se definišu uslovi za tu vrstu objekata, odnosno njihov maksimalni gabarit.

Nakon izmjenjene Odluke o izradi ovog planskog dokumenta, izrada je tekla u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata("Sl.list CG br.51/08,40/10,34/11, 47/11,35/13, 39/13 i 33/14(te je sastavni dio Plana trebao da bude i Separat sa urbanističko-tehničkim uslovima (nije priložen u dokumentaciji)).

U daljoj fazi izrade planskog dokumenta neophodno je izvršiti korekcije.

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



Podgorica, 23.04.2018.god.

Plan: DUP Liman 2

Faza: Nacrt

Obrađivač: CAU, oktobar 2017.

Stručno MIŠLJENJE

Tekst plana je potrebno dopuniti u smislu definisanja mjerodavnog vozila za pojedine saobraćajnice s obzirom na teške terenske uslove koji su prouzrokovali planiranje nestandardnih saobraćajnica. Takođe, potrebno je tekstom dozvoliti fleksibilnost kod projektovanja saobraćajnica jer prolaze kroz područje bogato stablima maslina. Značajno je naglasiti da se u toku projektovanja vodi računa o njihovom očuvanju.

S obzirom na veoma strm teren, potrebno je priložiti podužne profile saobraćajnica, što je i obaveza Obrađivača po Programskom zadatku.

Kroz predmetni zahvat protiče potok. Potrebno je i u tekstualnom i u grafičkom dijelu koja se odnosi na saobraćajnice planirati njegovo regulisanje ili premošćavanje.

Na završetku saobraćajnice sa tjemnom At01 planirati okretnicu.

Iako je van granica zahvata, grafički dio plana dopuniti saobraćajnicom koja omogućava prilaz parcelama UP21 i UP22.

U zonama pojedinih saobraćajnica, koje nemaju pješačke staze sa jedne ili obje strane, granice urbanističkih parcela su planirane tako da se poklapaju sa ivicama kolovoza. Postavlja se pitanje gdje će se postaviti ivičnjaci, javna rasvjeta, usjeci, nasipi, potporni zidovi...Potrebno je granice UP razdvojiti od ivica saobraćajnica na način koji će omogućiti smještanje konstruktivnih i urbanih elemenata saobraćajnica.

Sastavila,



Dr Biljana Ivanović d.i.građ.

Podgorica, 19.04.2018.

Na sjednici od 30 novembra 2017.god Vlada Crne Gore je donijela Odluku o imenovanju Savjeta za reviziju planskih dokumenata, i ista je objavljena („Službeni list Crne Gore“, br.083/17 od 11. 12 2017).

Istom Odlukom imenovan sam za člana Savjeta za oblast Geodezija.

S tim u vezi, Ministar održivog razvoja i turizma je dana 11. 4 2018.god donio Rješenje kojim sam određen za člana Savjeta za reviziju na Nacrta Detaljnog urbanističkog plana “Liman 2 ”, opština Ulcinj - oblast geodezija.

Podaci o Nacrtu Plana

Naslov dokumenta: na Nacrt Detaljnog urbanističkog plana “Liman 2 ”, opština Ulcinj

Naručilac: Opština Ulcinj

Obrađivač: “CAU” d.o.o. Podgorica, oktobar 2017.god

Od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma mi je izmedju ostale dokumentacije dostavljeno i-fajl “ 01 Geodetsko- katastarska podloga sa granicom zahvata”.dwg,”07 Plan parcelacije regulacije I nivelacije”.dwg, fajl “xref geodetsko katastarska podloga.dwg”, zatim fajl “ Dup Liman 2 nacrt”.pdf

Saglasno navedenom Rješenju izvršio sam pregled dostavljene dokumentacije i utvrdio sljedeće:

- Nacrt Detaljnog urbanističkog plana ”, Liman 2 ”, opština Ulcinj je uradjen od strane “CAU” d.o.o. Podgorica, sa datumom oktobar 2017.god. U fajlu “Dup Liman 2 nacrt”.pdf, dio Radni tim, nije navedena osoba odgovorna za geodeziju.

MIŠLJENJE

U Tekstualnom dijelu

1.Na strani br.28 tekstualnog dijela Nacrta Dup-a navodi se “Osnov za izradu Plana parcelacije je topografsko katastarska podloga, potpisana i ovjerena od strane nadležnog organa.“. Navesti koja licencirana geodetska agencija je podlogu ažurirala, datum ažuriranja, ime geodetskog projektanta i broj njegove licence.

2.U fajlu “xref geodetsko katastarska podloga.dwg”-layout,navodi se u Legendi da se lokacija nalazi u Tivtu, da se radi o DUP-u “Župa Češljar” i navodi se kao datum ažuriranja 2013.god I kao oznaka lista 615-36-18 koji pripada Tivtu. Podloga je insertovana u list „01 Geodetsko- katastarska podloga sa granicom zahvata.dwg”, kao referenca. Vjerovatno se radi o pogresno opisanom listu u fajlu “xref geodetsko katastarska podloga.dwg

3.U Fajlu "01 Geodetsko- katastarska podloga sa granicom zahvata".dwg" sa datumom 2017.god.

Navesti ime geodetske organizacije koja je ažurirala podlogu, ime geodetskog stručnjaka, i broj njegove projektantske licence . Dodati znakove pripadnosti za objekte.

Trimovati izohipse koje prelaze preko objekata, puteva, ograda, stepenica itd, ažurirati legendu, takođe provjeriti ažuriranje, dati layerima izohipsa, visinskim tačkama pravilan naziv layera, iskotirati odgovarajuće izohipse – visine, dati tim visinama izohipsa pravilan naziv layera, novostambene objekte koji su u predstavljeni crvenom bojom postaviti u pravilne layere novi-stambeni, privredni, ostali, legendu postaviti u layer legenda, dati koordinate okvira lista, dati veze listova.

4.Takodje u fajlu "01 Geodetsko- katastarska podloga sa granicom zahvata".dwg" -model insertovane kao referenca, ostale su koordinate operativnog poligona iz Tivta koje ne pripadaju Dup-u Liman2

5.I u tekstualnom dijelu Nacrta Dup-a dodati koordinate urbanističkih, građevinskih i regulacionih linija.

Član Savjeta za oblast geodezije

Milutin Baturan



Dipl ing geodezije

Savjet za reviziju planskih dokumenata

Predsjedniku Savjeta za DUP "Liman 2"

Shodno Rješenju Ministarstva održivog razvoja i turizma br. 101-908/10 od 07. 03. 2018. godine, kao član savjeta (oblast poljoprivreda) za reviziju DUP "Liman 2" podnosim sljedeće

M I Š L J E N J E

U tekstu planskog dokumenta DUP "Liman 2" namjena poljoprivrednih površina je u skladu sa Prostornim planom Opštine Ulcinj i Generalnim urbanističkim planom Opštine Ulcinj.

Poređem grafičkih priloga "Analiza postojećeg stanja" i "Plan namjena površina" očigledno je da se vrši prenamjena djela poljoprivrednog u građevinsko zemljište.

Zakonom o poljoprivrednom zemljištu ("Službeni list Republike Crne Gore", br. 015/92 od 10.04.1992, 059/92 od 22.12.1992, 059/92 od 22.12.1992, 027/94 od 29.07.1994, Službeni list Crne Gore", br. 073/10 od 10.12.2010, 032/11 od 01.07.2011) predviđeno je da "Trajna promjena namjene obradivog poljoprivrednog zemljišta može se vršiti samo ako je urbanističkim planom, odnosno prostornim planom sa detaljnom razradom predviđena promjena namjene" te je navedena odredba ispoštovana.

Međutim planirana prenamjena poljoprivrednog zemljišta (maslinjaci) u građevinsko zemljište nije u skladu sa **Zakonom o maslinarstvu i maslinovom ulju** ("Službeni list Crne Gore, broj 45/2014").

U zakonu su navedene sledeće zabrane:

Član 14

U maslinjacima je zabranjena:

- sječa stabala masline, sadnica, kao i njihovo oštećivanje, osim u slučaju sanitarne sječe uz saglasnost Ministarstva;
- presađivanje starih stabala na drugu lokaciju bez odobrenja organa lokalne uprave nadležnog za poslove poljoprivrede, koje se izdaje u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za presađivanje;
- izgradnja stambenih objekata osim u slučaju rekonstrukcije i nadogradnje već postojećih objekata.

Izuzetno od stava 1 ovog člana u maslinjacima se mogu graditi objekti koji su neophodni u procesu proizvodnje maslina.

Član 15

Zabranjena je sječa i presađivanje maslina starih preko 100 godina, bez obzira da li se nalaze u maslinjacima ili ne.

Član Savjeta za poljoprivredu

Podgorica, 20.04.2018.



Dr Mirko Knežević

SAVJET ZA REVIZIJU PLANSKIH DOKUMENATA

Predmet: Mišljenje o pregledu Planskog dokumenta:
DETALJNI URBANISTIČKI PLAN “” - faza Nacrt

Oblast: **Elektroenergetika**

Naručilac: **Opština Ulcinj**

Obrađivač: **„CAU – Centar za arhitekturu i urbanizam“**

Izjestilac: Ranko Radulović, dipl. el.ing., licenca: EP 04815 0023

1. Pregledana dokumentacija

- 1.1. Elektroenergetska
Infrastruktura,
Odgovorni projektant: Milanko Džuver, dipl.inž.el.
(licenca br. 01-129/2 od 15.05.2015.g.)

2. Pregled dokumentacije

2.1. Opis i sadržaj pregledane dokumentacije

Detaljni urbanistički plan “Liman 2” – Ulcinj, Elektroenergetika, Elektroenergetska infrastruktura, obrađena je na stranama od 41 do 50 i sastoji se od:

- 6.3. Elektroenergetska infrastruktura,
 - o Postojeća elektroenergetska infrastruktura
 - o Procjena potrebe za električnom snagom
 - o Definisanje broja trafostanica i raspored po treforeonima
 - o Izvor snabdijevanja električnom energijom
 - o 10 kV kablovska mreža
 - o Niskonaponska mreža
 - o Osvjetljenje otvorenih prostora i saobraćajnica
 - o Uslovi za izgradnju elektroenergetskih objekata
 - Izgradnja 10 kV kablovske mreže
 - Trafostanice 10/0,4 kV na području DUP-a
 - Izgradnja niskonaponske mreže
 - Elektroinstalacije objekata
 - Izradnje spoljašnjeg osvetljenja
 - Mjere energetske efikasnosti
 - Faznost realizacije
 - Orjentacioni troškovi realizacije planirane elektroenergetske infrastrukture i javnog osvetljenja
- Grafički prilog br. 09: Plan elektroenergetske infrastrukture

2.2 Nalazi izvjestioca

1. Mišljenje CEDIS (dopis br. 48356 od 27.10.2017.g.) na DUP „Liman 2“ – Nacrt - Ulcinj je pozitivno, tj. da se na predmetni Nacrt plana može dati saglasnost.
2. U planiranju potreba u snazi Obrađivač primjenjuje preporuke EDB Srbije koje datiraju od prije 2000.g, koje su prevaziđene i neprimjenjive. Navedene preporuke se odnose na vrijeme kada su se još uvijek za zagrijavanje uglavnom koristile TA peći, kada se u građevinarstvu nijesu primjenjivali energetske efikasni materijali i izolacije, nije bilo masovnije primjene savremene PVC ili Al bravarije sa višeslojnim vakumiranim staklima, rasvjeta sa užarenom niti, energetske znatno manje efikasni kućanski aparati i sl. Zagrijavanje stambenih jedinica u novije vrijeme se, gotovo isključivo, obezbjeđuje klimatizacijama (pojedinačno) i to klimatizacijama novije generacije – tzv. invertorskim jedinicama ili VRV sistemima i toplotnim pumpama, za rasvjetu u stambenim jedinicama se sve više, a od 2019.g. u potpunosti planira prelazak na štedne sijalice i/ili LED rasvjetu, aparati za domaćinstvo koji se proizvode u novije vrijeme su energetske efikasni aparati klase A, A+, A++... Osim toga, područje Ulcinja sa prosječnom godišnjom temperaturom oko 15⁰ C i primorskom klimom, pa i po tom osnovu ne pripada klimatu Srbije.
U planiranju potreba u snazi grupe domaćinstava, uobičajeno je korišćenje Rasko-ovog (Rusck) obrasca. Preporučuje se Obrađivaču da, prvo odredi instalisanu snagu jednog domaćinstva, pa primjenjujući Raskov obrazac, primjenom dijagrama odredi faktor jednovremenosti i jednovremenu snagu jednog domaćinstva. Nakon toga, primjenom poznatih obrazaca i dijagrama odredi vršne snage grupa domaćinstava koje će se napajati iz pojedinih trafostanica, pa tako, uvažavajući potrebe i drugih sadržaja, odredi potrebne instalisane snage transformatora u trafostanicama.
3. Nakon izbora snage DTS 10/0,4 kV („N1“), 1x630 kVA pokazano je da je ova trafostanica opterećena sa svega 48,87 %. Ovoliko niska opterećenost transformatora je teško prihvatljiva bez pojašnjenja. Nije jasno da li se iz ove trafostanice planira i napajanje nekih drugih potrošača van obuhvata predmetnog DUP-a, da li se planiraju i drugi sadržaji van planskog perioda. U dijelu Nacrta kojim se obrađuje Faznost realizacije na strani 47 ovo pitanje nije obrađivano u dijelu snaga projektovanih trafostanica, te da li se u nekoj fazi vrši ugradnja transformatora manje snage, posebno u ovoj DTS „N1“. U svakom slučaju potrebno je pojašnjenje.
4. Operator distributivnog sistema u posljednje vrijeme insistira na definisanje urbanističkih parcela za izgradnju trafostanica 10/0,4 kV minimalnih dimenzija (5,61x7,02) m. Obrađivač je za izgradnju dvije trafostanice 10/0,4 kV prema Nacrtu odredio parcele UP 1-56; 76-78 i UP 57-75, ali dimenzije i površine nijesu prikazane niti opisane, pa nije jasno da li iste zadovoljavaju zahtjevima CEDIS-a. Dopuniti pojašnjenjem.
5. Nacrtom je predviđeno povezivanje novoprojektovanih trafostanica N1 i N2 iz postojećih trafostanica NDTS 10/0,4 kV „Br.1“ („DUP Liman 1“) i NDTS 10/0,4 kV „Br.4“ (DUP „Meterizi 3“), ali nigdje nijesam našao opisno da li u ovim trafostanicama ima rezervnih 10 kV ćelija za ovakvo povezivanje. Dopuniti pojašnjenjem.
6. Obrađivač je korektno predvidio i trase niskonaponskih kablova za napajanje objekata, kao i mjesta ugradnje PMO. Međutim, u Orjentacionim troškovima realizacije planirane elektroenergetske infrastrukture i javnog osvetljenja na strani 47 su orjentaciono predviđeni troškovi za realizaciju Plana, ali ne i troškovi za izgradnju niskonaponske mreže. Ovdje posebno naglašavam pitanje projektovanja i izgradnje niskonaponske

mreže, ko će je, kada i za čiji račun projektovati i izgraditi kada troškovi komunalnog opremanja ne obuhvataju elektroenergetsku infrastrukturu. Pojasniti

3. ZAKLJUČAK

Pregledom dostavljene dokumentacije : **Detaljni urbanistički plan „Liman 2“ Ulcinj - Nacrt** može se zaključiti da je ista uglavnom urađena u skladu sa važećim propisima i standardima, pa se predlaže Investitoru da je **prihvati** u dijelu elektroenergetske infrastrukture.

Obavezuje se Obradivač da navedene prijedbe otkloni u daljem postupku.

U Podgorici, 20.02.2018.g.



Izjavitelj: Ranko Radulović, dipl.el. ing

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
- Savjet za reviziju planskih dokumenata –
n/r mr Jadranki Popović, dipl.ing.arh.urb.

IZVJEŠTAJ O REVIZIJI
Detaljnog Urbanističkog Plana „Uman 2“ Opština Ulcinj (nacrt plana)
- faza hidrotehnička infrastruktura

- Investitor: Opština Ulcinj
- Obrađivač: CAU – Centar za arhitekturu i urbanizam
- Hidrotehnička infrastruktura: Irena Raonić, dipl.ing.građ.

1. POSTOJEĆE STANJE

1.a. Vodovod

Plan hidrotehničke infrastrukture izrađen je na osnovu Programskog zadatka urbanističkog dijela ovog plana, planova višeg reda, kontaktnih planova, projektne dokumentacije i studija koje su bile dostupne obrađivaču, i može se reći da je prikaz postojećeg stanja vodovoda detaljno opisan sa svim problemima koji postoje sa vodosnabdijevanjem u zahvatu pa i šire.

Istaknuti su problemi velikih visinskih razlika između objekata na najnižim i najvisočijim kotama (od 25-110m) i to uz saznanje da još nije izgrađen rezervoar za nižu zonu.

Postojeće stanje vodosnabdijevanja ne može se smatrati zadovoljavajućim, jer se radi o starim cjevovodima malog prečnika cijevi, te predstoji veliki posao u realizaciju planirane mreže.

II Kanalizacija za otpadne vode

Tačna je konstatacija da naselje „Liman 2“ nema izgrađenu kanalizaciju. Dobra je konstatacija da se buduće kanalizacije iz zone zahvata može nadovezati na budući kanalizacioni sistem DUP-a „Liman 1“ i DUP-a „Meterizi“, ali obrađivač vjerovatno nije u saznanju da turistički razvoj vrlo često mora da ide brže od razvoja infrastrukture pa u „Limanu 1“ imamo nekoliko slučajeva da su Investitori izgradili uređaje za biološko prečišćavanje bez primarnog taložnika i vode iz svojih hotela (ima ih već tri) i za nekoliko kuća se bez posljedica ispuštaju prečišćene (do stepena 95-99%) u more, i to van plaža. Tih pojava imamo svuda duž naše obale i po mome mišljenju to je dobro. Naravno, potrebna je kontrola nadležnih organa i institucija.

III Atmosferske vode

Atmosferske kanalizacije nema.

2. PLANIRANO STANJE

Za buduće - planirano stanje prostora zahvata plana mora se opremiti sa sve tri vrste hidroinstalacije.

2.a. Vodovod

Programskim zadatkom i planom višeg reda ovaj prostor je u cjelosti namijenjen stanovanju malih gustina, očuvanju maslinjaka, makija i šuma, a manjim dijelom mješovitoj namjeni. Potrebe za vodom, organizacija mreže, prečnici cjevovoda i materijala urađeni su u skladu sa elementima iz Regionalnog vodovoda, Master plana i lokalnih planova višeg reda.

Planirana je izgradnja nedostajućeg rezervoara zapremine 4000m³ na Bijeloj gori koji će iz osnova poboljšati ukupno vodosnabdijevanje. Grafički prikaz vodovodne mreže dobro je obrađen i propisno iscrtan.

2.b. Kanalizacija

Solidno obrađena organizacija mreže i upotrijebljeni materijali tačno je i grafički prikazana. Smjerovi odvođenja precizni.

2.c. Atmosferska kanalizacija

Pristup rješavanja atmosferskih voda je realan i u skladu sa prilikama u zahvatu. Svaki ispus u recipijente ukoliko vode potiču sa saobraćajnica ili parkinga tretirati na separatorima za ulja i benzine.

Aproksimativni predmjer i predračun za hidrotehničku infrastrukturu u DUP-u „Liman 2“ je realno sagledan.

MIŠLJENJE

Smatram da DUP „Liman 2“ - faza hidrotehnička infrastruktura treba prihvatiti.

U Podgorici, 23.04.2018.

Revizor
Mr Nikola B. Spahić, dipl.ing.građ.
- smjer hidrotehnički



MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA

Predmet: Detaljni urbanistički plan "Liman 2" Ulcinj (okt. 2017) - Nacrt plana

Naručilac: Opština Ulcinj

Obrađivač: CAU – Centar za arhitekturu i urbanizam d.o.o. Podgorica

Faza: Pejzažna arhitektura

MIŠLJENJE

1. Koncept pejzažnog uređenja usklađen je sa planskim konceptom organizacije prostora. Sve planirane namjene prate odgovarajuće kategorije zelenih površina u skladu sa *Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima*.
2. U skladu sa GUR-om Ulcinj (*Površine za pejzažno uređenje*, list 26), u okviru namjene površina (tekstualni i grafički dio) umjesto šume planirati PUS (zaštitni pojas).
3. Maslinjaci nijesu površine za pejzažno uređenje već površine namjene PD - Drugo poljoprivredno zemljište.
4. Za planirane kategorije zelenila date su, uglavnom, adekvatne smjernice i uslovi za pejzažno uređenje.
Pojedine uslove je potrebno korigovati:
 - Za *Zelenilo uz saobraćajnice* isključiti smjernice za podizanje drvoreda, jer za ovaj vid ozelenjavanja ne postoje prostorni uslovi s obzirom na planirani profil saobraćajnica.
 - *Zaštitni pojasevi* su pogrešno tretirani "kao sredstvo za ograničavanje nelegalne gradnje i prekomjernog širenja naselja u horizontalnom smislu ali istovremeno i kao rezervna zona za kasnije plansko širenje". Međutim, prema GUR-u Ulcinja (*Pejzažno uređenje*, str. 163) to su "površine koje predstavljaju ekološki i ambijentalno vrijedne prostore koje području daje autentičan mediteranski izgled. Površine zaštitnog zelenila su izdvojene kao zone sa posebnim režimom korišćenja u cilju zaštite zemljišta od erozije i očuvanja prirodne i kultivisane vegetacije. Takođe predstavljaju tampon zonu između izgrađenih zona i zelenu vezu sa okolnim šumama i makijomom". U skladu sa navedenim treba dati smjernice za njihovo uređenje u zahvatu predmetnog palana.
 - S obzirom na prateće sadržaje (staze, odmorišta i sl.), min. procenat ozelenjosti za *Park (P)* treba da iznosi 70%, a za *Skver (S)* 60-65%.
 - Za *Zelenilo sporta i rekreacije* neostvarljiv je planirani min. procenat ozelenjenosti od 80% (Iz 0,30; planirana izgradnja sportske sale, terena za sportive i dr.).
 - Za *Zelenilo infrastrukture* u okviru namjene IOE, preispitati planirani min. procenat ozelenjenosti od 30%.
5. U skladu sa korigovanom kategorizacijom zelenila i novim indeksima ozelenjenosti, potrebno je dati nove pokazatelje za Nivo i Stepen ozelenjenosti, kao i Ukupnu površinu za ozelenjavanje.
Svi planirani procenti ozelenjenosti treba da su identični kako u tabeli tako i u tekstualnom dijelu faze *Pejzažno uređene*.

6. U okviru poglavlja 5.4. *Pravila za uređenje površina i izgradnju objekata* potrebno je dati precizne numeričke uslove za Površine za pejzažno uređenje javne namjene (PUJ) kao i za Zaštitni pojas (ZP – PUS). Takođe je potrebno dati uslove za pejzažno uređenje (minimalni procenat ozelenjenosti i sl.) u okviru drugih planiranih namjena (SMG, MN, SR, IOE).

Zaključak: U skladu sa iznijetim, mišljenja sam da predmetni plan može ići u dalju proceduru. Navedene primjedbe korigovati tokom dalje razrade.

Podgorica, 20.04.2018.

Član Savjeta za Pejzažnu arhitekturu
Vesna Joyović, dipl.inž.pejz.arh.



SAVJET ZA REVIZIJU PLANSKIH DOKUMENATA
Predsjednici Savjeta za Nacrt DUP-a za lokalitet „Liman 2“ u Ulcinju

S'hodno Rješenju Ministarstva održivog razvoja i turizma broj 101-908/10 od 07.03.2018. godine, kao član savjeta - kao predstavnik Opštine Ulcinj za reviziju Nacrta Detaljnog urbanističkog plana za lokalitet „Liman 2“ u Ulcinju, podnosim sledeći

Izvještaj

Na osnovu Programa uređenja prostora za 2011. Godine („Službeni list CG“ – opštinski propisi broj 16/2011), Predsjednik Opštine Ulcinj je dana 30.12. 2011. godine donio Odluku o izradi Detaljnog urbanističkog plana za lokalitet Liman 2 u Ulcinju, br.01-6782/1-11, Programskog zadatka, br.01-6782/2-11 od 30.12.2011.godine i u skladu sa članom 32 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br.51/08, 40/10 i 34/11) objavljene su u „Službeni list CG“ – opštinski propisi broj 20/12, dnevnom listu i na sajtu Opštine Ulcinj.

Površina zahvata plana je 30,40 ha.

Namjena prostora: Namjena ovog prostora po Prostornom planu Ulcinja do 2010.godine („Sl.list RCG“ – opštinski propisi, broj 24/99), je; zona za turizam i gradsko stanovanje (stanovanje sa turizmom i centralnim funkcijama, a namjena ovog prostora po Generalnom urbanističkom planu Ulcinja („Sl.list SRCG“– opštinski propisi, broj 2/86), je: manji dio individualno stanovanje s prosečnom gustinom naseljenosti od oko 60 st/ha, prosečnom spratnošću P+1 i indeksom izgrađenosti od 0,2 do 0,3 i veći dio prostora maslinjaci i šume.

Sekretar Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj donio je Odluku o izradi Strateške procjene uticaja na životnu sredinu u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana za lokalitet Liman 2 u Ulcinju, br.05-6777/1-11 od 30.12. 2011. godine. U postupku izrade izvještaja o Strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu u zahvatu plana sprovedena je zakonska procedura u sklopu koje su pribavljena mišljenja br.06-6777/2-11 od 10.01.2012. godine od Sekretarijata za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta o potrebi izrade Strateške procjene uticaja na životnu sredinu u zahvatu plana na osnovu koje je Sekretarijat donio Odluku o potrebi izrade Strateške procjene uticaja na životnu sredinu u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana za lokalitet Liman 2 u Ulcinju, br.05-6777/2-12 od 13.01.2012.godine i u skladu sa članom 32 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br.51/08, 40/10 i 34/11) objavljene su u „Službeni list CG“ – opštinski propisi broj 20/12, dnevnom listu i na sajtu Opštine Ulcinj.

Nakon postupka izbora obrađivača plana i Strateške procjene uticaja na životnu sredinu, Predsjednik Opštine Ulcinj je donio Odluku o ustupanju izrade plana preduzeću *Centar za arhitekturu i urbanizam "CAU" DOO iz Podgorice* i Odluku o ustupanju izrade Izvještaja o Strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu preduzeću *JU Institut za razvoj i istraživanja u oblasti zaštite na radu iz Podgorice*.

Nakon dostave radnog materijala obrađivaču za izradu Detaljnog urbanističkog plana za lokalitet Liman 2 i dostave prigovora građana, obrađivač plana je dostavio Nacrt plana Sekretarijatu dana 12.12.2016.godine, a Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj u skladu sa članom 39 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br.51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) dostavio je Nacrt plan na mišljenje Javnom preduzeću *“Vodovod i kanalizacija”-Ulcinj* (dana 23.12. 2016.godine), *D.O.O. Crnogorski elektrodistributivni sistem – Podgorica* (dana 23.12. 2016.godine) i *Agenciji za elektronsko komunikacije i poštansku djelatnost-Podgorica* (dana 23.12. 2016.godine).

Sekretar Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj u dogovoru sa obrađivačem plana, a na osnovu preporuke Ministarstva održivog razvoja i turizma, odlučili da je porebno sačekati usvajanje Prostorno urbanističkog plana opštine Ulcinj do 2020.godine kako bi se Nacrt plan usaglasio sa istim.

Usvajanjem Prostorno urbanističkog plana Ulcinj do 2020.god. („Sl.list CG“, br.16/2017 od 10.03.2017.god.) izvršeno je usaglašavanje Odluke o izradi plana, sa parametrima iz GUR-a. Predsjednik Opštine Ulcinj je dana 12.04. 2017. godine donio Odluku o izmjenama i dopunama Odluke o izradi Detaljnog urbanističkog plana za lokalitet Liman 2 u Ulcinju, br.01-792/17, Programskog zadatka, br.01-792/17 od 12.04.2017.godine i u skladu sa članom 32 Zakona o uredjenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br.51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) objavljene su u „Službeni list CG“ – opštinski propisi broj 18/17, dnevnom listu i na sajtu Opštine Ulcinj.

Površina zahvata plana je 29,93 ha.

Namjena prostora: stanovanje male gustine, mješovita namjena, šumske površine, površine urbanog zelenila, saobraćajna infrastruktura (saobraćajnice, parking) I sport I rekreacija.

Sekretar Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj donio je Odluku o izradi Strateške procjene uticaja na životnu sredinu Detaljnog urbanističkog plana za lokalitet Liman 2 u Ulcinju, br.05-255/17 od 18.04. 2017. godine i u skladu sa članom 32 Zakona o uredjenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br.51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) objavljena je u „Službeni list CG“ – opštinski propisi broj 18/17, dnevnom listu i na sajtu Opštine Ulcinj.

Obrađivač plana je izradio **Nacrt Detaljnog urbanističkog plana za lokalitet “Liman 2”** na osnovu izmjene i dopune Odluke i Programskog zadatka i naknadno pristiglih prigovora građana i dostavio Sekretarijatu dana 30.05.2017.godine, a Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj, dana 31.05. 2017.godine dostavio Ministarstvu održivog razvoja i turizma na sprovođenje procedure davanja Mišljenja. Na Nacrt plan Ministarstvo održivog razvoja i turizma dala je negativno mišljenje, sa preporukom da je neophodno korigovati.

Obrađivač plana je izradio korigovani **Nacrt Detaljnog urbanističkog plana za lokalitet “Liman 2”** po primjedbama Ministarstva i dostavio Sekretarijatu dana 12.10.2017.godine, a Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj u skladu sa članom 39 Zakona o uredjenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br.51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) dostavio je korigovani Nacrt plana na mišljenje Javnom preduzeću “Vodovod i kanalizacija”-Ulcinj (dana 12.10. 2017.godine), D.O.O. Crnogorski elektrodistributivni sistem – Podgorica (dana 12.10. 2017.godine) i Agenciji za elektronsko komunikacije i poštansku djelatnost-Podgorica (dana 12.10. 2017.godine).

Na korigovani Nacrt plan Sekretarijat je pribavio pozitivno mišljenje od Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost-Podgorica i D.O.O. Crnogorski elektrodistributivni sistem – Podgorica.

Korigovani Nacrt plan dana 30.10.2017.godine dostavljen Ministarstvu održivog razvoja i turizma na sprovođenje procedure davanja Mišljenja a Savjetu za reviziju dostavljen dana 29.11.2017.godine.

Imajući u vidu vremenski period od dana 30.12.2011. godine kada je donijeta odluka o izradi plana i činjenicu da je članom 217 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17 od 06.10.2017.god.) propisano „*Planski dokumenti čija je izrada i donošenje započeta do dana stupanja na snagu ovog zakona donijeće se u roku od devet mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona, u skladu sa zakonom po kojem je postupak započel*“, kao i to da rok za usvajanje planske dokumentacije ističe **za manje od 3 mjeseca**, smatram da je **potrebno sprovesti javnu raspravu** Nacrta Detaljnog urbanističkog plana za lokalitet “Liman 2”. U toku javne rasprave će se shodno zakonu ostaviti mogućnost davanja primjedbe, predloge i sugestije od strane Opštine Ulcinj i dr., ukoliko se za to ukaže potreba.

Ulcinj, 19.04.2018.god.

Predstavnik Opštine Ulcinj
u Savjetu za reviziju planske dokumentacije
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.