

Savjet za reviziju planskih dokumenata
Datum: 08.04.2021.

Primljeno: 09-04-2021.				
Org. jed.	Jed. kat. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
04-	300	19		

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 nacrt ID DUP „Topolica III“, opština Bar i dali sljedeće primjedbe i sugestije:

Oblast urbanizam:

1. U poglavlju 1. UVOD dopuniti sa podacima - br. i sl list svih Odluka. Definirati period važenja plana
2. U poglavlju 2. GRANICE I OBUHVAT PLANA, prikazati koordinate prelomnih tačaka granice ID DUP, kao i cijele i djelove kat. parcela koje se nalaze u obuhvatu plana.
3. U poglavlju 3.1.3. Seizmičnost područja definisati stepen seizmičnosti predmetnog područja. Da li u okviru PUP Bar postoji karta seizmične mikrorajonizacije terena? Ako postoji, potrebno je da se prikaže u tekstualnom ili grafičkom djelu.
4. U poglavlju 4. IZVOD IZ PROSTORNO - PLANSKE DOKUMENTACIJE, navesti samo one podatke koji su relevantni za područje ID DUP, ostale podatke izostaviti.
5. Da li su važeći svi planovi koji su navedeni u poglavljima 4.3-4.6? Detaljnije prikazati samo plan koji je važeći, sa komentarom o stepenu realizacije važećeg plana.
6. U tekstualnom djelu zajedno prikazati poglavlje 5.2. Stanje građevinskog fonda i 5.6. Analiza postojećeg stanja izgrađenih objekata. U tekstualnom djelu, u poglavlju 5. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA, nedostaju bilansi površina postojećeg stanja. U okviru priložene fotodokumentacije plana, evidentno je da se u zahvatu plana nalaze značajne zelene i poljoprivredne površine, ali one nisu prikazane u karti br. 05 „Postojeća namjena površina“. Potrebno dopuniti kartu br. 05, odnosno detaljnije prikazati postojeće korišćenje zemljišta.
7. U grafičkom djelu dopuniti sa kartom važećih planova u kontaktnoj zoni, gdje bi bile prikazane granice i planirane namjene planova koji se pominju u poglavlju 5.4. Kontaktne zone. U tekstualnom djelu dati komentar u vezi stepena realizacije planova u kontaktnoj zoni.
8. U poglavlju 6. PLAN, navesti na šta se odnose Izmjene i dopune DUP, u odnosu na važeći plan. Isto poglavlje dopuniti sa opisom koncepta urbanističkog razvoja na ovom području.
9. U karti 07. Planirana namjena površina detaljnije prikazati namjenu površina, u skladu sa namjenom svake pojedinačne urbanističke parcele. Uskladiti planirane namjene u odnosu na stvarnu namjenu urbanističkih parcela (npr. sportska hala ima namjenu SR a ne CD, lokacija hotela je namjena T1 a ne CD, javne zelene površine ne mogu imati namjenu SV..)
10. Preispitati stav da se u okviru namjene CD, gdje je predviđena izgradnja hotela, planira 30% za stanovanje. Planom je već dozvoljena izgradnja kondo hotela, što predstavlja jedan vid (povremnog) stanovanja.
11. Za sve namjene objekata koje je moguće izgraditi u okviru namjene CD (a koji se pominju u tekstualnom djelu), neophodno je definisati urbanističko-tehničke uslove.

- Da li se u okviru ID DUP planira izgradnja novog vjerskog objekta? Ukoliko ne, izostaviti ovu mogućnost u okviru namjene CD.
12. Precizirati namjenu objekata na površinama CD, na onim lokacijama za koje se zna namjena (tržni centar, poslovni i sl.). Uslove i planirane kapacitete za ove objekte uskladiti sa standardima za ovu vrstu djelatnosti.
 13. Unutar zone C ima dosta kolsko-pješačkih prilaza nedovoljne širine. Potrebno je do svih urbanističkih parcela planirati javnu saobraćajnicu (saobraćajni pristup) sa svim neophodnim tehničkim elementima, u skladu sa propisima. U području koje je izgrađeno ili planirano za izgradnju, težiti ka tome da se sve pristupne saobraćajnice povežu u saobraćajnu mrežu i da se ne završavaju slijepo, a ukoliko to nije moguće, neophodno je na kraju saobraćajnica formirati propisane okretnice.
 14. U okviru svih namjena, definisati veća udaljenja između dva objekta u odnosu na udaljenja koja su definisana u nacrtu plana, a u skladu sa *Preporukama za planiranje stambenih naselja u Crnoj Gori*. Definirati uslove u vezi međusobnih udaljenja objekata, u slučajevima kada je više objekata na UP.
Nije moguće planirati objekte na manjem rastojanju od propisanog, osim kada su u pitanju objekti u nizu.
 15. 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.
 16. U okviru svih namjena, definisati maksimalnu površinu pod podzemnim etažama, u skladu sa uslovima definisanim u poglavlju pejzažne arhitekture, za određenu namjenu.
 17. Preporuka je da se u okviru namjene CD obavezno planira najmanje javna višeetažna garaža.
 18. Rješavanje parkiranja na sopstvenoj urbanističkoj parceli ili u okviru javne garaže mora da bude **obavezujući uslov**, kada je u pitanju povećanje postojećih kapaciteta ili izgradnja novog objekta.
 19. Definirati uslove za uređenje vodotoka i javnih zelenih površina. Naglasiti da se uređenje cijelog vodotoka mora tretirati kao jedinstven projekat, integralno sa dijelom toka koji se nalazi u zahvatu drugih detaljnih planova.
 20. U tekstulanom 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.” U skladu sa nevedenim, **potrebno je planirane urbanističke parametre smanjiti, odnosno uskladiti sa realnim prostornim mogućnostima na lokaciji**, a u skladu sa *Preporukama za planiranje stambenih naselja u Crnoj Gori* drugim relevantnim priručnicima.
 21. Stanovanje velikih gustina (SV) ne planirati na urbanističkim parcelama koje imaju manju površinu i širinu fronta parcele od one propisane planom višeg reda.
 22. S obzirom da se značajno povećava broj stanovnika u odnosu na postojeće stanje, neophodno je obrazložiti na koji način će se rješavati potreba za osnovnim objektima društvenih djelatnosti u okviru naselja (predškolske i školske ustanove, zdravstvo...)
 23. U poglavlju 6.6. Planirani urbanistički parametri, definisati osnovne bruto i neto urbanističke parametre na nivou zone i zahvata plana. Dati uporednu tabelu postojećeg i planiranog stanja.
 24. Precizirati urbanu morfologiju, posebno na velikim urbanističkim parcelama gdje se očekuje potpuno nova izgradnja – otvoren, poluotvoren ili zatvoren blok, jedna objekat na jednoj UP i sl.
 25. Definirati uslove za arhitektonsko-urbanistički konkurs za lokacije na kojim se to planira.
 26. Poglavlja „Arhitektonsko oblikovanje objekta” i „Oblikovanje prostora i materijalizacija” dopuniti sa sa foto-dokumentacijom gdje će se prikazati ugledni primjeri koji će doprinijeti unaprijeđenu arhitektonskog ambijeta predmetnog područja. Da li arhitektura u okviru plana i u kontaktnom području odgovara „tradicionalnoj primorskoj arhitekturi”, kojoj treba prilagoditi postojeće objekte? U cilju zaokruživanja

- arhitektonske slike ovog područja, preporika je da se i uslovi u vezi arhitektonskog oblikovanja usklade karakteristikama postojeće izgradnje
27. Tekstualni dio dopuniti sa poglavljem „Faznost realizacije“.
 28. U tabeli u Prilogu 2 prikazati urbanističke pokazatelje postojećeg stanja, 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
 29. Definirati posebne UP saobraćajnica u kartama planiranog stanja.
 30. Da li je neophodno definirati UP za kontejnere?
 31. Normative za parkiranje po namenama prikazati i u okviru UTU.

Oblast saobraćajna infrastruktura:

1. Geodetska podloga nije ažurirana. Ni na jednom crtežu se ne vide ivice regulisanog korita. Takođe, ne vide se izvedeni bulevari. Potrebno je obezbijediti ažuriranu geodetsku podlogu.
2. Na ulici Jovana Tomaševića, odnosno planiranom bulevaru, potrebno je prikazati most i u tom smislu dati smjernice za projektovanje mosta.
3. Na ulici T1 u zoni prilaska sportskoj predvidjeti autobuska stajališta kao izdvojene niše, sa obje strane saobraćajnice.
4. Na 76.strani piše da se poprečni nagib kolovoza kreće od 2.5 do 7%. S obzirom da je riječ o gradskim saobraćajnicama, maksimalni poprečni nagib treba ograničiti na 4%. Takođe, imajući u vidu obodnu izgradnju, ne uslovljavati vitoperenje kolovoza samo oko ose saobraćajnice.
5. Na saobraćajnici Ulica T7 planirati okretnicu na „slijepom“ kraju.

Oblast geodezija:

1. U grafičkom prilogu 01 – Katastarsko – topografska podloga sa granicom zahvata treba izvršiti sledeće korekcije:
 - Kotirati sve prikazane izohipse
 - Izohipse presjeći tako da ne prelaze preko objekata i saobraćajnica, a preko slobodnih površina ih prikazati iskotirane
 - Crtež je bespotrebno opterećen velikim brojem brojeva detaljnih tačaka, koje su sadržaj zvaničnog katastarskog plana, ali na ovoj podlozi potpuno bespotrebne, a onemogućavaju preglednost detalja
2. S obzirom da po navedenim primjedbama obrađivač može da postupi u fazi izrade Predloga planskog dokumenta saglasna sam da se za Nacrt DUP-a „Topolica III“ 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. Operator distributivnog sistema (CEDIS doo – Podgorica) dopisom br. 30-10-8063 od 10.03.2021. godine, kojim navodi na ne može dati pozitivno mišljenje na nacrt predmetnog planskog dokumenta. U daljem tekstu se, u smislu objedinjavanja primjedbi, navode i primjedbe i sugestije dostavljene od strane operatora distributivnog sistema:
 - 2.1. Potrebno je TS 10/0,4 kV C3, 2x630 kVA, izmjestiti, odnosno predvidjeti na drugu lokaciju, jer na kojoj je predviđena planskim dokumentom nema nikakvu svrhu u perspektivi. TS C3 treba locirati na sjevernom dijelu UP p5 ili južnom dijelu UP 19 (u zoni C) ili na istočnom dijelu UP 5 u zoni B (kod raskrsnice prema zoni C). Ovo iz razloga jer su objekti na UP 41, UP 42 priključeni na mrežu sa TS B-3 B-4 na koju je priključena i čitava zona C. Na taj način bi se postojeći korisnici u zoni C lako uklopili (postojeća 2 izvoda PP00-A 4x240 mm²) uz skraćanje istih za cca 370 m, a u TS B-3 B-4 oslobodila rezerva za dio budućih objekata na UP 44 (u zavisnosti od zahtjeva za snagom). Takođe, olakšalo bi se priključenje i skratili priključci za nove objekte na UP 5 u zoni B.

- 2.2. Lokacije planiranih TS 10/0,4 kV u grafičkom prilogu 10: Elektroenergetika, nisu dovoljno precizne. U grafičkom prilogu u bloku 1 su na istoj lokaciji planirane 3 TS 10/0,4 kV 2x1000 kVA, što je u najmanju ruku neobično. U tekstualnom dijelu DUP-a je potrebno unijeti konstataciju prema kojoj je moguće mijenjati lokacije TS 10/0,4 kV uz saglasnost CEDIS-a i rješavanje imovinsko pravnih pitanja.
- 2.3. Planiranu 10 kV podzemnu kablovsku mrežu predvidjeti kablovima 3xXHE 49/A, 1x240 mm², 12/20 kV.
- 2.4. Neophodno je priložiti blok šemu TS 10/0,4 kV i izvršiti analizu očekivanih opterećenja uz provjeru da li je zadovoljen princip (n-1). Planom je predviđeno da se na isti 10 kV kablovski vod (DUP-om su predviđeni kablovi 3xXHP 48/A, 1x240/25 mm²) priključe na planirane TS 10/0,4 kV “A2” (2x1000 kVA+ 2x630 kVA), TS 10/0,4 kV “A1” 3x(2x1000 kVA) i TS 10/0,4 kV “C4” (2x1000 kVA) uz mogućnost dvostranog napajanja iz TS 35/10 kV “Končar” i TS 35/10 kV “Topolica”. Ovdje očigledno nije zadovoljen princip (n-1).
- 2.5. Potrebno je razraditi 0,4 kV mrežu do nivoa PMO. U skladu sa TP-2, PMO se po pravilu ugrađuje na granici vlasništva.
- 2.6. Na strani 85 tekstualnog dijela DUP-a je navedeno: “Primarni namotaj 10 kV transformatora mora biti prespojiv na napon 20 kV.” Ovo je potrebno brisati iz teksta.

Pored navedenog, daju se i primjedbe i sugestije Izvjestioca:

3. Obrađivač je za prosječnu vršnu snagu domaćinstva usvojio vrijednost od 14,2 kW bez posebne analize, dok se u dokumentu, u tački koja obrađuje Mjere energetske efikasnosti na strani 88 navodi:
“Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unaprjeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprjeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području ovog DUP-a.”
Usvajanje ovako visoke vrijednosti vršne snage domaćinstva bez posebnog pojašnjenja uz planirane mjere energetske efikasnosti, dovelo je od značajno većih potreba u električnoj snazi. Potrebno detaljnije obrazložiti i pojasniti.
4. Na strani 78 se kaže: „U granicama zahvata DUP-a “Topolica III” – izmjene i dopune nalaze se elektroenergetski objekti tri naponska nivoa: 35 kV, 10 kV i 1 kV.“
Obzirom da se radi o nazivnim naponskim nivoima, a ne o naponima izolacije, 1 kV treba zamijeniti sa 0,4 kV.
5. Na strani 85 se kaže: “Ostale, planom predviđene trafostanice 10(20)/0,4kV su tipske montažno-betonske kućice (MBTS) urađene u skladu sa uslovima operatora distributivnog sistema.”
Kako se u čitavom planskom dokumentu govori o trafostanicama 10/0,4 kV, oznaka 10(20)/0,4 kV samo zbunjuje, pa je treba uskladiti sa tekstom. Uvođenje naponskog nivoa 20 kV se kod operatora distributivnog sistema za sada ne razmatra.
Slično je i na strani 86: Mreža 10(20) kV, na strani 87, kao i na strani 88 (Procjena troškova). Ispraviti.

ZAKLJUČAK:

6. 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 Obrađivaču na postupanje po navedenim primjedbama i sugestijama i nakon toga dostavi na ponovni pregled.

Oblast **hidrotehnika**:

A: **HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA**

1. Instalacije vodovoda, fekalne kanalizacije i atmosfenske kanalizacije dobro planirane.
- B: **ODVOD ATMOSFERSKIH VODA SA UZVODNOG PODRUČJA**
2. Atmosferske vode sa dijela područja obuhvaćenog planom Topolica-Bjeliši treba odvesti preko područja plana Topolica III.
3. Odvođenje planirano duž bulevara 24 novembar.

4. U tekstualnom dijelu I u grafici govori se da se vode odvođe kanalom, a prema opisu u predračunu radova zaključuje se da se radi o otvorenom kanalu, što je neprihvatljivo zbog kolizije sa bulevarom.

ZAKLJUČAK

5. Što se tiče instalacija vodovoda, fekalne kanalizacije i atmosfere kanalizacije, uspješno je riješeno nacrtom plana, pa iz tog razloga nacrt plana se može dati na dalju razradu.
6. Što se tiče odvođa voda sa uzvodnog područja realizaciju kolektora u bulevaru 24 novembar predvidjet položajno. Dimenzioniranje kolektora zavisi od količine atmosferskih voda sa uzvodnog područja.

Oblast pejzažna arhitektura:

1. Planirana namjena površina i urbanistički parametri dati su u skladu sa Prostorno urbanističkim planom Opštine Bar, GUR Barska rivijera (Sl. list CG - opštinski propisi br. 052/18).
Međutim, kako DUP-om dati parametri za pejzažno uređenje ne obezbjeđuju adekvatan nivo ozelenjenosti od min. 30% (preporučeno GUR-om), potrebno je smanjiti preporučene maksimalne indekse zauzetosti od 0,5. Na ovaj način će se, u skladu sa lokalnim uslovima, osigurati ravnoteža između izgrađenih i zelenih površina, obezbijediti uvećanje atraktivnosti, kako samog zahvata tako i njegovog okruženja, kao i kvalitet životne sredine.
2. Korigovani indeksi zauzetosti treba da omoguće sljedeće minimalne procenete ozelenjenosti po planiranim namjenama:
 - Zelenilo stambenih objekata i blokova – 30%
 - Zelenilo za turizam (hoteli) – 40%
 - Zelenilo poslovnih objekata - 40%
 - Sportsko rekreativne površine – 40%.

Mišljenje predstavnice opštine Bar:

1. Na grafičkom prilogu Analiza postojećeg stanja – br.06 date su postojeće parcele, spratnost i gabariti objekata. Na ovom grafičkom prilogu potrebno je dati i plan intervencija na postojećim objektima, te označiti koji objekti su planirani za uklanjanje radi privođenja plana namjeni.
2. Na grafičkom prilogu Plan namjene površina, planirana namjena je prenešena onako kako je označena u PUP-u, te u pojedinim slučajevima jedna urbanistička parcela ima dvije namjene (stanovanje i centralne djelatnosti). Smatram da je potrebno dati namjenu parcela u odnosu na namjenu koja je procentualno preovladavajuća u odnosu na plan višeg reda, kao i alternativnu mogućnost u odnosu na drugu namjenu. U odnosu na postojeće, legalno izgrađene objekte, treba naglasiti da su izgrađeni u prethodnom periodu u skladu sa tada važećim planskim dokumentom, a da je eventualna prenamjena ili rekonstrukcija moguća u skladu sa smjernicama novog plana.
3. Urbanističke parcele UP p5, UP p6, UP p7 u zoni C, potrebno je i u grafičkom prilogu označiti kao zelene površine javne namjene a ne kao površine centralnih djelatnosti i stanovanja veće gustine, s obzirom da je na lokacijama UP p6 i UP p7 u toku realizacija projekta gradskog parka.
4. Urbanističke parcele UP1 i UP2 u zoni A, imajući u vidu lokaciju, treba opredijeliti isključivo za namjenu T1 – ekskluzivni hotelski kompleksi kategorije 5* i više, uz preispitivanje indeksa i spratnosti. Namjenu treba zadržati i na UP4 u zoni B, gdje je planirana izgradnja bazena, kao i na UP 44 u zoni C, gdje je planirana izgradnja multifunkcionalnog poslovnog objekta – tržnog centra. Prethodno plansko rješenje je u dijelu parcelacije i namjene bilo kvalitetno, te smatram da se navedeno u potpunosti može zadržati, uz preispitivanje i eventualnu korekciju planiranih urbanističkih parametara, usklađivanje grafičkog i tekstualnog dijela plana, izuzev u slučajevima opravdanih zahtjeva vlasnika urbanističkih parcela.
5. Granice urbanističkih parcela treba nanijeti i na planu namjene površina, kako bi isti bio čitljiviji i lakši za primjenu.
6. Razmotriti mogućnost djelimičnog skraćivanja izvoda iz planova višeg reda, s obzirom da su isti dosta opširni.

7. Provjeriti rješenje za UP2 u zoni A – na grafičkom prilogu Plan parcelacije data je površina objekta u osnovi definisana građevinskom linijom, koja mjerenjem iznosi 4.489 m², dok je u tabelarnom dijelu plana data površina pod objektom koja iznosi 9.041 m². Sa ovako definisanim građevinskim linijama, neće biti moguće iskoristiti planom određene kapacitete. Takođe, preispitati opravdanost povećanja indeksa zauzetosti na UP1 i UP2 u zoni A sa 0,25 na 0,5.
8. Definirati gradnju na dijelu parcele – minimalnu površinu lokacije i broj objekata na parceli – ako je uopšte moguće.
9. Za UP1 i UP2 u zoni A, UP5 u zoni B i UP44 u zoni C propisati obaveznu izradu jedinstvenog urbanističko arhitektonskog rješenja za kompletnu UP, ukoliko se planira gradnja na dijelu lokacije.
10. Korigovati neusklađenost tektualnog i tabelarnog dijela za namjenu SVG u u dijelu planiranih indeksa. S obzirom da se indeksi razlikuju po parcelama, potrebno je uskladiti tekst i tabele , ili dati maksimalne indekse i spratnost koji važe za sve parcele u okviru zone. Ukoliko je potrebno, za određene parcele dati posebne uslove. Nejasno je na koje parcele se odnose uslovi – objekti u okviru namjene centralne djelatnosti – poslovni objekti, gdje je indeks izgrađenosti 5.00, s obzirom da u tabeli ovaj indeks postoji samo za izvedeni objekat na parceli UP43.
11. Zbog svega navedenog, stav Opštine Bar je da je potrebno razmotriti navedene sugestije i korigovati nacrt plana.

ZALJUČAK:

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

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., predstavница opštine Bar,
članica