

Primljeno: 20.10.2021.				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
04-	1392	19-	2020	

SAVJET ZA REVIZIJU PLANSKIH DOKUMENATA
Podgorica, 20.10.2021.godine

MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA

Na osnovu Rješenja o određivanju članova Savjeta za reviziju Detaljnog urbanističkog plana "Hoteli i vile visoke kategorije" Pinješ, Opština Ulcinj broj 101-457/1 od 03.02.2020.godine, Savjet podnosi:

IZVJEŠTAJ O REVIZIJI NACRTA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA "HOTELI I VILE VISOKE KATEGORIJE" PINJEŠ, OPŠTINA ULCINJ

OPŠTI DIO:

Predmet: DUP "HOTELI I VILE VISOKE KATEGORIJE" PINJEŠ,
OPŠTINA ULCINJ

Naručilac: VLADA CRNE GORE

Obrađivač: Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma

Rukovodilac izrade: NIKOLA DRAKIĆ, dipl.ing.arh.

Faza: Nacrt Plana

NALAZ:

Nakon uvida u dostavljeni Nacrt Detaljnog urbanističkog plana "Hoteli i vile visoke kategorije" Pinješ, Opština Ulcinj, daju se sljedeće sugestije:

1. U dijelu urbanizma se daje mišljenje:
U Mišljenju Direktorata za šumarstvo, lovstvo i drvnu industriju, Ministarstva poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede, je iznijet stav da se prostor obuhvaćen DUP-om u PPPNOP tretira kao "šumske površine" i da je njegov dio obuhvaćen "zonom obalnog odmaka od 100 m u kojoj preovlađuje strogi režim zaštite i u kojoj se ne mogu planirati turističke aktivnosti".

U mišljenju se navodi da postoji neusaglašenost ovog plana sa odrednicama PPPNOP kao krovnog plana za ovo područje i da bi realizacijom ovog plana usled uklanjanja šume došlo do ugrožavanja zemljišta od erozije i ambijentalnih vrijednosti, i daje se negativno mišljenje na Nacrt plana.

Ovakav stav je suprotan Programskom zadatku pa s obzirom na njegov značaj neophodno je razjasniti nesuglasice između stavova organa koji vode politiku uređenja prostora i politiku razvoja poljoprivrede, odnosno šumarstva – dva ministarstva.

Takođe, valjalo bi preciznije sagledati urbanistički koncept, lokacije objekata u odnosu na prirodne uslove, a prvenstveno nagibe terena i razmotriti potrebu i mogućnost varijantnih rješenja za hotelske sadržaje – eventualno sa ukрупnjivanjem parcela.

2. U dijelu **geodezije** nema primjedbi na Nacrt planskog dokumenta.

3. U dijelu **saobraćaja** se daje stručno mišljenje:

-U dostavljenom izjašnjenju Uprave za saobraćaj, br. 04-7658/2od 10.09.2021.g., navedeno je da stručno mišljenje treba da izda nadležni opštinski organ zadužen za saobraćaj. Nije dostavljeno, a neophodno je, navedeno mišljenje opštinskog organa.

-U grafičkom prilogu „Kontaktne zone,, neohodno je ucrtati saobraćajnice iz tih planova, da se vidi usaglašenost saobraćajne mreže i položajno i prema poprečnim profilima.

-U tekstu je navedeno: „*Za sve saobraćajnice izvršena je provjera podužnog nagiba i on se kreće do max 18%.*” Ovo nije priloženo ali nagib od 18% je moguć samo kod izuzetno slabo opterećenih saobraćajnica i to na dužini do 100m.

-Dati poprečni presjeci nijesu usklađeni sa situacijom. Na primjer, na presjeku 2-2 širina kolovoza je 6.0m a na situaciji je 7.0m. Uskladiti. Profili moraju biti usklađeni sa profilima iz PUP-a.

-Dati normative za parkiranje, saglasno PUP-u, za sve planirane namjene.

-U tekstu je navedeno: „*S obzirom na geometrijske karakteristike saobraćajnica (podužni nagibi, radijusi u raskrsnicama), predmetnom zonom je moguće obavljanje javnog masovnog prevoza putnika autobusima jedino ulicom Mirka Srzentića.,,*

Obzirom da je praktično gotovo cijela zona zahvata planirana za izgradnju turističkih objekata, kako autobusi prilaze parcelama koje nijesu uz ulicu M. Srzentića? Prilaz autobusa je neophodan i zbog kategorizacije.

Potrebno je obezbijediti prilaz. Korisno bi bilo da se predvide i posebne niše za BUS stajališta, jer to treba da bude turistička zona.

-U tekstu je i navedeno: „*Pješačke staze predviđene su uz saobraćajnice. Pješački saobraćaj se djelimično odvija i kolsko-pješačkim saobraćajnicama.,,*

Koje su to kolsko-pješačke saobraćajnice?

-Zona zahvata obuhvata dosta strm teren i pojavit će se usjeci, potporni zidovi. Oni moraju biti unutar okolnih, ovako definisanih, urbanističkih parcela, da bi se zadržale planirane širine saobraćajnica. Kako će se to graditi, mogu li da se izvode radovi unutar nečije urbanističke parcele?

-Šta na poprečnim presjecima predstavlja širina od 1,0m, izdignuta uz trotoar. Pojasniti.

-Definisati koordinata cijele dužine saobraćajnica u zoni zahvata. Ovo se odnosi na djelove saobraćajnica uz granicu zone zahvata. Na primjer, kod ulice S5, date su koordinate tjemena T2 i T3. Ali krivina kod tjemena T3 nije definisana samo sa tjemenuima T2 i T3, potrebno je i treće tjeme.

-Dati osvrt i na biciklistički saobraćaj. U Programskom i prostornom konceptu je navedeno: „uvećanje poprečnog profila ulice uz obalu (kolska ulica bogatog profila, sa dodatim sadržajima pješačkih i biciklističkih kretanja, kao i linearnog zelenila).

4. Za fazu **elektroenergetike** daje se mišljenje:

1. Na planski dokument Operator prenosnog sistema (CGES AD – Podgorica) je, dopisom br. 8409 od 14.09.2021. godine dao mišljenje u kojem se navodi da se na prostoru zahvata planskog dokumenta ne nalaze, niti se u periodu 2020. – 2029.g. planira izgradnje objekata u vlasništvu ovog Operatora.

2. Za ovaj DUP “Hoteli i vile visoke kategorije ” – Nacrt, Operator distributivnog sistema dopisom br. 30-00-29775 od 21.09.2021. godine nije dao potvrdno mišljenje. U predmentnom dopisu se navode i razlozi, odnosno primjedbe i sugestije kako slijedi:

2.1. *Za svaku planiranu TS je potrebno opredijeliti zasebnu urbanističku parcelu koja će obezbijediti nesmetan kolski pristup TS tokom izgradnje i održavanja. Min. dimenzije parcele za TS 10/0,4 kV je 7,02x5,60 m. Minimalna dimenzija parcele za TS 10/0,4 kV 2x1000 kVA je 7,54x6,71 m. Za planirane TS 10/0,4 kV su predviđene UPT1 i UPT2, koje su očigledno manje od navedenih dimenzija i nisu odgovarajuće NDTS 10/0,4 kV 2x630 kVA (2x1000 kVA).*

2.2. *Na stranama 35 i 41 se navodi potreba izgradnje TS 35/10 kV “Novi Ulcinj” i “Velika plaža 2”. TS 35/10 kV “Novi Ulcinj” i TS 35/10 kV “Velika plaža 2” su izgrađene i u funkciji su.*

2.3. *Nacrtom DUP-a je predviđeno napajanje konzuma od cca 2,5 MVA preko nove TS 35/10 kV “Novi Ulcinj”. Sa druge strane je previđeno rezervno napajanje preko poistojeće mreže 10 kV u “okviru susjednog zahvata”. Pitanje je da li “susjedni zahvat” ima na raspolaganju potrebnu snagu od cca 2,5 MVA. Kako je riječ o hotelima i vilama visoke kategorije, potrebno je pored predviđenog raspleta na 10 kV mreži razmotriti i situaciju dvostrukog, prstenastog napajanja iz nove TS 35/10 kV “Novi Ulcinj”.*

2.4. *U tabeli 4 na strani 38 je potrebno izvršiti korekciju ukupnog vršnog opterećenja.*

- 2.5. Sve TS 10/0,4 kV planirati sa 2x1000 kVA uz mogućnost fazne gradnje (ugradnja jednog transformatora 1x630 kVA u prvoj fazi).
- 2.6. Na više mjesta u tekstu se navodi: "U skladu sa važećom preporukom TP-1b EPCG – FC Distribucija". Umjesto toga treba da stoji: " U skladu sa tehničkim uslovima Operatora distributivnog sistema."
- 2.7. Neophodno je uz priloženu blok šemu TS 10/0,4 kV i vodova 10 kV izvršiti analizu očekivanih opterećenja uz provjeru da li je zadovoljen princip "n-1".
- 2.8. Trasu podzemnih vodova 0,4 kV i 10 kV planirati u trotoraru ili trupu saobraćajnice u svakom slučaju u vlasništvu Opštine ili Države.
- 2.9. Planiranu kablovsku 10 kV mrežu je potrebno izvesti kablovima XHE -49/A 1x240 mm², 12/20 kV.

U daljem dijelu Mišljenja daju se i primjedbe člana Savjeta, izvjestioca za elektroenergetsku infrastrukturu:

3. U dijelu 6.3.4.2. RJEŠENJE ELEKTROENERGETSKIH POSTROJENJA I MREŽE, podtačka c) data je jedopolna blok šema planiranih trafostanica i njihovo povezivanje 10 kV kablom na TS 35/10 kV "Novi Ulcinj". Ova blok šema je nepotpuna i djeluje nedovršeno: gdje nastavlja kabl 10 kV nakon novoplanirane TS "NOVA 2"? Dopuniti i ucrtati i druge TS 10/0,4 kV koje se napajaju preko ovog izvoda. Pored toga provjeriti prenosnu moć kabla, kao i zadovoljenje kriterijuma "n-1", kako je rečeno i u primjedbama Operatora distributivno sistema.
4. U istom dijelu, podtačka d) Elektroenergetska 10 kV mreža se kaže: "Priključak na VN mrežu će biti predmet zasebne projektne dokumentacije." Nije jasno na koju zasebnu projektnu dokumentaciju se misli. Pojasniti.
5. U istom dijelu 6.3.4.2. RJEŠENJE ELEKTROENERGETSKIH POSTROJENJA I MREŽE , naslov "Vazdušni vodovi" potrebno ispraviti u "Nadzemni vodovi".
6. Nedostaju pojedine numeričke oznake podtačaka (pogrešno je označena podtačka 3.1., nedostaje oznaka 6.3.3.3. i 6.3.3.4.) u tekstualnom dijelu planskog dokumenta. Ispraviti i dopuniti.

Na predmetni planski dokument: **Detaljni urbanistički plan „Hoteli i vile visoke kategorije“ Pinješ – Nacrt, Opština Ulcinj**, faza elektroenergetika, Operator distributivnog sistema nije dao pozitivno mišljenje.

Sve primjedbe i sugestije dostavljene ovim Mišljenjem potrebno je implementirati u Nacrt predmetnog planskog dokumenta.

Na osnovu prethodno navedenog, predlaže se Investitoru da **DUP-a „Hoteli i vile visoke kategorije“ - Pinješ, Opština Ulcinj**, faza elektroenergetika, **ne prihvati**.

Potrebno je da Obrađivač postupi po navedenim primjedbama i sugestijama i dopuni planski dokument, nakon čega će ga dostaviti na ponovni pregled.

5. Za fazu **hidrotehničke infrastruktura**, Nacrt Detaljnog urbanističkog plana „Hoteli i vile visoke kategorije“ - Pinješ, Opština Ulcinj za poglavlje hidrotehnička infrastruktura **PRIHVATITI i dati na javnu raspravu.**
6. U djelu **šumarstva**, Shodno Rješenju Ministarstva održivog razvoja i turizma br. 01-457/45 od 08.07.2020. kao član savjeta za reviziju DUP-a „Hoteli i vile visoke kategorije - Pinješ“, Ulcinj daje se mišljenje:
- U programskom zadatku u dijelu uslova i smjernica planova višeg reda navedeno je da je pri izradi DUP-a neophodno sagledati podatke iz PUP-a Ulcinj (Sl.list CG OP br. 24/10) i iz Prostornog plana područja posebne namjene za Obalno područje (PPPPNOP) (Sl.list CG br. 56/18). U priloženom dokumentu u izvodu iz PPPNOP za obuhvat DUP-a nije dat izvod iz karte režima.
 - U tekstualnom dijelu PPPNOP naglašeno je da će se u detaljnoj planskoj dokumentaciji (detaljna rješenja), površine za turizam određivati na osnovu prirodnih pogodnosti, aspekta zaštite i ograničenja datih u planu kroz definisane režime korišćenja prostora.
PPPPNOP označen režim za područje obuhvata plana je 5. VRIJEDNE ŠUME. Najvrednije kategorije su režimi 4 i 5 sa strožijim režimom korišćenja. Na njima se ne mogu planirati turistički sadržaji u skladu sa položajem i veličinom tih prirodnih tipova šuma, njihovom kompaktnošću (zbog izbjegavanja fragmentacije) i značajem za povezivanje zaštićenih područja.
Takođe, PPPNOP navodi da uređivanje urbanih područja treba sprovoditi prema konceptu i smjericama PUP-a za svaku opštinu i Generalnoj urbanističkoj razradi, odnosno detaljnoj razradi na nižem planskom nivou, do donošenja Plana generalne regulacije.
 - U mišljenju na Koncept ukazano je da bi se tokom daljeg postupka izrade planskog dokumenta morale imati u vidu zatečene vrijednosti šumske vegetacije, kao i postojeća topografija terena- veliki nagib terena, što je i naglašeno kao osnovni nedostatak u dijelu plana koji opisuje morfološke karakteristike prostora. Posebno je naglašeno da u zonama većeg nagiba postojeća šuma ima značajnu funkciju zaštite od erozije i da u skladu sa prethodno navedenim izgradnju na ovom području treba prilagoditi stanju na terenu u cilju većeg očuvanja šumske vegetacije i što manjeg zauzimanja prostora pod objektima.
 - Prostor koji se nalazi u obuhvatu ovog planskog dokumenta, a nalazi se unutar linije odmaka, na osnovu PPPNOP-a po namjeni je definisan kao park šuma, van zone razvoja za turizam.
 - Važećim PUP-om Ulcinj, kao i GUR-om planirana namjena je turizam u čitavom obuhvatu.
 - Obzirom da se u programskom zadatku kao planski osnov navode dokumenta višeg reda koji nisu usaglašena u dijelu režima korišćenja prostora, bilo je neophodno pribaviti saglasnost Ministarstva poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede na Nacrt plana tj. jasno određenje da li su u ovom konkretnom slučaju ispunjeni navedeni uslovi za prenamjenu šuma i šumskog zemljišta.
Obzirom da se Nadležno Ministarstvo u svom Mišljenju jasno odredilo da bi prenamjena bila u suprotnosti sa PPPNOP, kao krovnim planskim dokumentom za ovo područje može se konstatovati da **Nacrt plana nije prihvatljiv.**

7. Za fazu **pejzažne arhitekture** se konstatuje:

1. Dio obuhvata plana se nalazi u režimu linije odmaka koja je PPPPN OP definisana kao tip odmaka 3. (Moguća adaptacija uz primjenu urbanističkih kriterijuma). Ovaj tip odmaka podrazumijeva da se na neizgrađenim dijelovima zone odmaka prioritetno planiraju objekti i sadržaji od javnog interesa i javnih potreba kao i djelatnosti čije funkcionisanje je direktno vezano za morsku obalu. Posebno je bitno da objekti koji se grade u ovoj zoni budu okruženi prostorom koji je u javnom korišćenju, a nikako zatvorenim površinama u privatnom korišćenju.
Iz priloženog Nacrta ne može se steći utisak da će se na ovaj način obezbjediti gore navedeni uslovi zadati PPPNOP.
Takođe, navedeni prostor na osnovu PPPNOP-a po namjeni je definisan kao park šuma, van zone razvoja za turizam.
2. DUP-om je planirana dvosmjerana saobraćajnica na južnim padinama Pinješa, u pojasu Zaštitnih šuma (GUR Ulcinj). Nije jasno iz kog razloga je ova saobraćajnica planirana (profil 10m) u navedenom pojasu jer je pristup svim Urbanističkim parcelama obezbjeđen preko drugih saobraćajnica. Takođe, ako navedena saobraćajnica ima ulogu obalnog šetališta „lungo mare“ profil saobraćajnice prilagoditi karakteru saobraćajnice.
3. Planskim dokumentom se navodi (faza Pejzažna arhitektura): *Zahvat DUP-a Hoteli i vile visoke kategorije nalazi se na padinama brda Pinješ, koje je obraslo gustom makijom, dok su vrh i strane pod sastojinama alepskog bora (Pinus halapensis)...*
I pored planske mjere valorizacije zelenila koja podrazumjeva zadržavanje funkcionalnih, zdravih i dekorativnih stabala izgradnja na terenima sa izrazitim nagibom, i u okviru planiranih kapaciteta usloviće značajni gubitak vegetacije koja ima veliki značaj u očuvanju autentične slike područja i njegovog identiteta. Naime, Planirani indeks zauzetosti na nivou urbansitičke parcele za namjenu turizam (T) iznosi 0.4. Uzimajući u obzir režime koji su definisani kroz PPPNOP za ovo područje, postojeću namjenu - šumske površine i nagib terena, ovaj indeks je izuzetno velik i prijeto da značajno naruši prirodne vrijednosti prostora. Mišljenja sam da kapacitete za planski prostor, za objekte turizma T1 (II, IZ), treba planirati u skladu PPPPNOP, **turističku zonu D2**: Najveća dopuštena zauzetost T1 Iz < 30%, Najveća dopuštena izgrađenost T1 Ii < 0,8, Najmanji udio prirodnih površina T1 > 60%.
4. U Pejzažnoj arhitekturi uskladiti kategorije zelenila (tekst i grafika). U tekstu, kod klasifikacije zelenih površina, prikazan je Zaštitni pojas koji nije identifikovan na grafici. Isto važi i za Skver. Naime, u tekstu su dati uslovi za Skver, dok je na grafici kategorisana površina javne namjene Park (UP Z1). Ova površina po svom položaju i površini ne ispunjavaju uslove za navedenu kategoriju - Park.
5. Za sve planske kategorije dati minimalni procenat učešća zelenila na urbanističkoj parceli.

6. U smjernicama za planiranu namjenu Zelenilo za turizam – Hoteli, navode se i turistička naselja, odmarališta, hosteli i kampovi. Planom nisu predviđeni navedeni objekti/namjene stoga navedeno treba isključiti iz naslova.

7. **Izveštaj predstavnika Opštine Ulcinj:**

Kao član Savjeta za reviziju *Nacrta Detaljnog urbanističkog plana "Hoteli i vile visoke kategorije" Pinješ, Opština Ulcinj*, smatram da se Nacrt plan može prihvatiti i za isti **sprovести javna rasprava**. U toku javne rasprave će se shodno zakonu ostaviti mogućnost davanja primjedbi, predloga i sugestija od strane Opštine Ulcinj i dr., ukoliko se za to ukaže potreba.

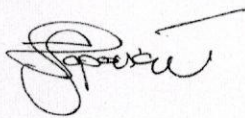
ZAKLJUČAK:

Nakon uvida u Nacrt Detaljnog urbanističkog plana "Hoteli i vile visoke kategorije" Pinješ, Opština Ulcinj, Savjet za reviziju planskog dokumenta daje **negativno mišljenje**.

S obzirom na negativno mišljenje Ministarstva poljoprivrede i ruralnog razvoja na Nacrt plana, za detaljniju provjeru – ocjenu planskih rješenja i donošenje konačne odluke u vezi izrade predmetnog plana, potrebno je organizovati sastanak predstavnika Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Ministarstva poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede, Opštine Ulcinj, Savjeta za reviziju i Obradivača plana.

Savjet za reviziju planskih dokumenata

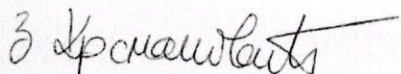
Prof. dr Svetislav G. Popović, dipl.ing.arh., predsjednik



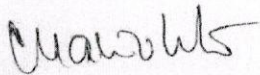
mr Dragoljub Marković, dipl.pr.planer, član



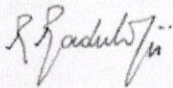
Zorica Krsmanović, dipl.ing.geodezije, član



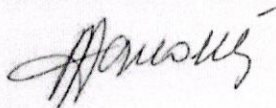
Simeun Matović dipl.ing.građ., član



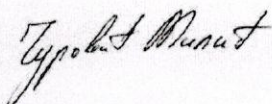
Ranko Radulović, dipl.ing.el., član



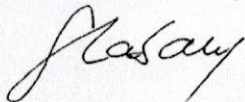
Milorad Janković, dipl.ing.građ., član



dr Milić Čurović, član



Sneža Laban, dipl.inž.pejz.arh., član



Mehmet Tafica, dipl.ing.građ., predstavnik Opštine Ulcinj, član

