

SAVJET ZA REVIZIJU PLANSKIH DOKUMENATA
Podgorica, 03.09.2020.godine

Pisarnica Ministarstvo održivog razvoja i turizma

Primijeno: 03. 09. 2020.				
Org. jed.	Jed. kas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
		04-642/11		

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA

Na osnovu Rješenja o određivanju članova Savjeta za reviziju **Detaljnog urbanističkog plana „Veliki pijesak“ Opština Bar**, br.101-53/163 od 27.11.2019.godine, Savjet podnosi:

IZVJEŠTAJ O REVIZIJI NACRTA PLANSKOG DOKUMENTA

OPŠTI DIO:

Predmet: DUP "VELIKI PIJESAK" OPŠTINA BAR

Naručilac: VLADA CRNE GORE

Obrađivač: MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA

Rukovodilac izrade: GORDANA RAIČEVIĆ, dipl.ing.arh.

Faza: NACRT PLANA, avgust 2020.g.

NALAZ:

Nakon uvida u dostavljeni **Nacrt Detaljnog urbanističkog plana "Veliki pijesak", Opština Bar**, daju se sljedeće sugestije:

1. Obrađivač plana je dao sveobuhvatnu analizu postojećeg stanja, odnosno prikazao ukupne pokazatelje postojećeg stanja parcela i objekata, po zonama i na osnovu tako prikazane analize i ocjene stanja ponudio plansko rješenje usklađeno je sa namjenom površina i režimom korišćenja datim PPPN-om Obalno područje i PUP-om Opštine Bar.

Međutim, kako je prostor zahvata Plana gotovo u potpunosti izgrađen, ne nudi se mogućnost previše varijanti na nužnoj sanaciji postojećeg stanja.

Kroz dalju izradu Plana treba posebnu pažnju posvetiti infrastrukturnom opremanju prostora, urbanom zelenilu kao i provjeri tehničkih elemenata, prije svega granica urbanističkih parcela, građevinskih i regulacionih linija i sl.

2. U dijelu **geodezije** s obzirom da u zahvatu plana već postoje odstupanja katastarskog od faktičkog stanja, smatram da situaciju ne treba dodatno komplikovati vezano za izgrađene objekte i mogućnost njihove legalizacije, što u konačnom utiče na realizaciju planskog dokumenta. Naime, predlažem da obrađivač plana u mjeri mogućeg prilagodi stanje na terenu planiranom stanju (npr. k.p.br. 3107, 3062/71, 2494/3, 3210/2, 3056....).
3. U dijelu **saobraćaja** daje se sljedeće mišljenje:
 - Plan obuhvata prostor sa velikim brojem izrađenih objekata, često neplanski rađenih. Da bi se uradio kvalitetan plan neophodna je odlično urađena geodetska podloga, što ovdje nije slučaj. Na priloženoj geodetskoj podlozi nijesu snimljeni postojeći kolovozi ulica, parkinzi a i objekti su sa katastarske podloge, nijesu geodetski snimani. Na geodetskoj podlozi nema nijedne snimljene geodetske tačke.
 - Veliki problem zone je nedostatak parking mjesta. Izgrađen je veliki broj objekata koji praktično pokrivaju u najvećoj mjeri parcele, tako da ostaje malo ili nimalo mjesta unutar pazele za parkiranje. Dodatno tu je i plaža, koja privlači posjetioce. Nigdje u zoni nije predviđen javni parking ili garaža a neophodno je. Kod vjerskog objekta postoji parking i to je saobraćajna površina.
 - Ramotriti rješenje da saobraćajnica (ili barem njen najveći dio) uz plažu bude jednosmjerna, a da se širina trotoara poveća na račun kolovoza.
 - Ne može granica urbanističke parcele da bude do ivice kolovoza. Kako će se riješiti odvodnjavanje, gdje će se postaviti saobraćajni znak,...?
Kod ovakvog terena pojaviće se usjeci, nasipi a i 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?
 - U tekstu je navedeno: *"Prilikom izrade tehničke dokumentacije saobraćajnica dozvoljena su manja odstupanja i od trase iz Plana"*. Znači li to da se može sa saobraćajnicom ući u urbanističke parcele? Pojasniti.
 - Na većini „slijepih,, ulice su planirane okretnice ali ih planirati i na par dužih „slijepih,, ulica.
 - Prema PUP-u, kroz zonu zahvata prolazi planinarska i izletnička staza. Predvidjeti je u DUP-u, saglasno planu višeg reda.
 - U tekstu je navdno: "Stajališta javnog prevoza treba postavljati, po mogućnosti u zasebnoj niši min. širine 3,0 m, a blizu jakih zona interesovanja korisnika javnog prevoza." Planom treba ucrtati stajališta u zoni zahvata.
 - Na pojedinim poprečnim presjecima je definisana I faza. Šta ona predstavlja? Šta je sa instalacijama? Nije opravdano da se, umjesto kolovoza širine 5.50 (finalna faza), izvodi kolovoz širine 5,0m.

- Iskotirati širine kolovoza i trotoara fainalne faze, kod svih poprečnih profila.
- Izbjegavati prilaze parcelama sa magistralnog puta. Pojedine parcele nemaju prilaze. Vjerovatno se misli da se, preko zelenih površina, vežu na magistralu. Mnogo bolje rešenje je da im se obezbijedi prilaz preko saobraćajnica nižeg ranga.

4. Za fazu hidrotehničke infrastrukture se konstatuje:

A. ZAJEDNIČKO

- Hidrotehničke instalacije nijesu predviđene u većem broju ulica i prilaza, a iste su neophodne.
- Od parcele 669 do 712 predviđeni su vodovod i atmosferska kanalizacija a nije predviđena saobraćajnica ili prilaz. Nije ni definisana parcela kojom bi se izvodile i kako bi se održavale ove instalacije i kako će se sakupljati atmosferske vode.
- Predviđeno je gravitaciono tečenje fekalnih i atmosferskih voda uzbrdo u većem broju ulica.
- U grafičkom pregledu imamo prostor za vodotok, dok se u tekstualnom dijelu vodotok ne tretira. Nije usaglašena regulacija vodotoka i hidrotehničkih instalacija.
- Predviđa se, da se tretirane fekalne vode koriste za zalivanje zelenih površina i pranje ulica. Ovo je povoljno gdje je ekonomski opravdano. Za te prostore mora se predvidjeti mreža za dovod tretiranih voda potrebnih za ovu namjenu uz prethodni tretman UV zracima.

B. VODOVOD

- Planom predviđena dnevna potrošnja vode (sanitarne i ostale vode i gubici u vodovodnom sistemu) za stanovništvo 450l/s/dan, a za turiste 350l/tur/dan. Neshvatljivo, odakle ovakav prilaz i na osnovu čega. Planira se 30% više vode na dan za stanovnike, nego za turiste u planiranim hotelima, 4,5 i više zvjezdica.
- Položajno dati hidrante.
- Obzirom na količinu vode koju treba obezbijediti za potrošače na prostoru plana, protivpožarnu vodu ne treba obezbjeđivati preko rezervoara. Ako se protivpožarna voda obezbjeđuje preko rezervoara mora se predvidjeti i posebna hidrantska mreža.
- Nije definisana lokacija rezervoara, položaj i parcela. Obzirom da prostor ovog plana od susjednog plana, razdvaja samo magistrala, postavlja se pitanje, da li će rezervoar zepreminom vode pokrivati samo potrebe ovog plana ili oba plana.
- U tekstualnom dijelu se navodi da su cjevovodi dimenzionisani na osnovu potrošnje vode. Cjevovodi su od DN 110 (zbog požarne zaštite) do DN 160. Nemoguće je propisno obezbijediti časovno maksimalnu potrošnju vode cjevovodima do DN 160 i za ovako predviđene potrebe, a da ne govorimo o ispravno sračunatim.

C. FEKALNA KANALIZACIJA

- Konceptom plana predviđeno je direktno ispuštanje fekalnih voda u more. Korigovanim konceptom je isto izmijenjeno i predviđeno njihovo odvođenje kolektorom duž magistrale do PPOV. Nacrtom plana predviđa se posebno postrojenje za tretman fekalnih voda sa područja ovog plana i kontaktnih zona. Predviđeno je PPOV kapaciteta 10.000 – 15.000 ES sa lokacijom u samom naselju. Sve iznijeto nam govori da nije detaljno razmotreno odvođenje fekalnih voda.
- U tekstualnom dijelu se navode detalji postrojenja za tretman voda (bez primarnog taložnika), što treba iz teksta ukloniti.
- U tekstualnom dijelu se navodi da se fekalne vode sakupljaju kolektorom duž magistrale i odvođe do postrojenja za tretman fekalnih voda. U grafici je dato sasvim drugo rješenje. Uzimajući u obzir navedenu problematiku o gravitacionom tečenju uzbrdo, sve treba usaglasiti.
- Kolektore i crpne stanice dimenzionisati na osnovu pripadajućih količina fekalnih voda.
- Crpne stanice se moraju predvidjeti na javnim površinama ili posebnim parcelama pristupačnim za održavanje.
- U tekstualnom dijelu postoje započete a nezavršene rečenice, pa se ne zna o čemu se radi.
- Ako se pozivamo na neke ranije urađene projekte ili studije mora se navesti šta je iz njih uzeto.
- Neprihvatljivo je u ovim uslovima predviđati odvođenje tretirane fekalne vode u podzemlje preko upojnog bunara.

D. ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

- Što se tiče atmosferske kanalizacije, sem uopštenih konstatacija dat je grafički prikaz, samo sa datim prečnicima pojedinih kolektora.
- Kolektori moraju biti dati na osnovu proticaja sa pripadajuće slivne površine i pada ulice.
- Mjerodavan proticaj sračunati na osnovu mjerodavnih kratkotrajnih padavina slivnih površina, koeficijenta oticanja i koeficijenta retardacije sliva. Ovo je moguće napraviti obzirom da je slivno područje definisano magistralom, odnosno kolektorom duž iste.
- Predviđena su dva ispusta u more, ne vodeći računa o mogućem tečenju (uzbrdo) i to, da kanalizaciju prevodimo preko vodotoka.
- Uzimajući navedeno pod A, kao i sam koncept odvodnje atmosferskih voda je neodrživ.
- Atmosfersku kanalizaciju predvidjeti svim oivičnim ulicama i prilazima, i samo tim oivičnim ulicama ili prilazima.
- U tekstualnom dijelu se navodi, da su predviđeni separatori masti i ulja na svim parkinzima, kao i tretman atmosferskih voda na ispustima bilo u zelenim površinama ili u more.
- Ako se atmosferske vode tretiraju na ispustima, zašto predviđati dodatni tretman, čime se sistem poskupljuje.

- Rješavajući koncept odvodnje atmosferskih voda, definisati pored kolektora mjesta gdje se vode ispuštaju u zelene površine i recipijente sa definisanim količinama voda.
- U tekstualnom dijelu se navodi da će elemente za projektovanje dati J.P. "Vodovod i kanalizacija" Bar. Shodno istom, znači da isti posjeduju generalno rješenje, pa se ne zna zašto nije inkorporirano u ovom nacrtu. Ako isti ne posjeduju generalno rješenje, kako će propisati uslove, ako nijesu dati u detaljnom urbanističkom planu.

E. VODOTOK

- Na prostoru plana postoji vodotok koji planom nije obrađen, sem je na jednom dijelu predviđena parcela za vodotok.
- Potrebno je definisati mjerodavne vode vodotoka, poprečni presjek.
- Definirati koliziju vodotoka, saobraćaja i instalacija predviđenih u saobraćajnici.

Nacrt Detaljnog urbanističkog plana "Veliki pijesak" - Bar, za poglavlje Hidrotehnika, nije urađen na tom nivou da se mogu iz istog propisivati uslovi za projektovanje.

Obzirom na naprijed navedeno, ne može se govoriti o popravkama u planu, jer se mora uraditi opsežna analiza svih problema, koncepta, definisanja sistema sa potrebnim proračunima.

Postavlja se pitanje, da li se to može uraditi u sklopu ovog plana. Mišljenja sam, da se ovo mora riješiti odgovarajućim generalnim projektima sa sagledavanjem prostora plana i kontaktnih zona u cilju racionalizacije.

5. Za fazu **elektroenergetike** se konstatuje da je DUP Veliki Pijesak - Nacrt plana – elektroenergetska infrastruktura urađen u skladu sa programskim zadatkom, važećim propisima i standardima.
Dostavljena dokumentacija: DUP Veliki Pijesak – Nacrt plana u pogledu dijela - Elektroenergetska infrastruktura se može uputiti u dalju proceduru.
6. Za fazu **pejzažna arhitektura** nema primjedbi na Nacrt plana.
7. **Izveštaj predstavnice Opštine Bar:**

Vlada Crne Gore donijela je Odluku o izradi Detaljnog urbanističkog plana Veliki pijesak – Opština Bar, br. 07-3308 od 18.07.2019. godine ("Sl.list CG", br. 45/19).

Uvidom u nacrt plana, konstatovano je da je usvojena većina sugestija datih u mišljenju na koncept plana.

U tekstualnom dijelu plana potrebno je uskladiti naziv faze – koncept/nacrt (str. 3).

Tokom dalje razrade plana posebno treba obratiti pažnju na detaljne smjernice za oblikovanje i materijalizaciju objekata, kako bi se postiglo arhitektonsko, urbanističko i

oblikovno jedinstvo postojećih i planiranih objekata; s obzirom na veliki procenat izgrađenosti u zahvatu plana neophodno je propisati smjernice za materijalizaciju i kolorit objekata kako bi se bar na taj način postigao napredak u smislu vizuelne percepcije lokacije.

Takođe, potrebno je posebnu pažnju posvetiti legalno izgrađenim objektima i stečenim pravima, u smislu zadržavanja parametara i parcela na osnovu kojih su izgrađeni, osim ako investitori istih u toku javne rasprave ne zahtijevaju izmjene.

U odnosu na postojeću parcelaciju, evidentno je planiranje novih urbanističkih parcela, pa je potrebno obrazloženje da li je to na zahtjev vlasnika zemljišta ili iz drugih razloga.

Osim toga, potrebno je i preispitati uticaj planiranog PPOV na životnu sredinu i objekte u okruženju, odnosno eventualno predložiti alternativnu lokaciju koja nije u naselju.

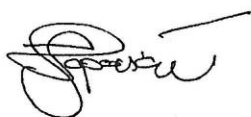
Nakon uvida u nacrt izmjena i dopuna DUP-a Veliki pijesak, smatram da se planski dokument može uputiti u dalju proceduru/ javnu raspravu, tokom koje će se razmotriti prethodno navedene sugestije i iskoristiti mogućnost za učešće javnosti i investitora/vlasnika zemljišta i objekata u zahvatu planskog dokumenta, kao i korekcije po eventualnim primjedbama, ukoliko to bude potrebno.

ZAKLJUČAK:

Nakon uvida u Detaljni urbanistički plan „Veliki pijesak“ Opština Bar, Savjet za reviziju ovog planskog dokumenta daje pozitivno mišljenje na Nacrt plana i predlaže da se uputi u dalju proceduru, a da se u fazi Predloga plana, nakon sprovedene javne rasprave na Nacrt plana i izrade Izvještaja sa javne rasprave, izvrše korekcije planskog dokumenta u skladu sa preporukama i stavovima iz ovog Izvještaja.

Savjet za reviziju planskih dokumenata

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



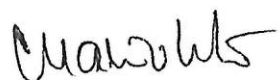
mr Dragoljub Marković, dipl.pr.planer, član



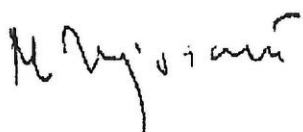
Zorica Krsmanović, dipl.geod.inž., član



Simeun Matović d.i.građ., član



Miloš Vujošević, dipl.ing.el., član



Milorad Janković, dipl.ing.građ., član



Vesna Jovović, dipl.inž.pejz.arh., član



Suzana Crnovršanin, dipl.ing.arh., predstavnik Opštine Bar, član

