

Primljeno: 19.03.2020.				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
04	-132	/9		

**IZVJEŠTAJ O REVIZIJI KORIGOVANOG NACRTA IZMJENA I DOPUNA
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA "ĐURAŠEVIĆI" U TIVTU**

Rješenjem broj 101-53/38 od 3.04.2019. god. ministar održivog razvoja i turizma odredio je članove Savjeta za reviziju Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Đuraševići" u Tivtu.

Savjet za reviziju ovog planskog dokumenta je u sljedećem sastavu:

1. mr Jadranka Popović, dipl.ing.arh.urb. – predsjednica,
2. Dragana Aćimović, dipl.ing.arh. – članica,
3. Dragoljub Marković, dipl.prostorni planer – član,
4. Simeun Matović, dipl.ing.građ. – član
5. Zorica Krsmanović, dipl.ing.geod. – članica,
6. Miloš Vujošević, dipl.ing.el. – član,
7. Nikola Spahić, dipl.ing.građ. – član,
8. Snežana Laban, dipl.pejz.arh. – članica
9. Vesna Nikolić, dipl.ing.arh. – predstavnik opštine Tivat – članica.

Plan: Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana "Đuraševići" u Tivtu, korigovani Nacrt, februar, 2020.g.

Naručilac Plana: Vlada Crne Gore

Obrađivač: Ministarstvo održivog razvoja i turizma

Rukovodilac izrade IDDUP-a : Mirka Đurović, dipl. inž.arh.

Svi članovi Savjeta su izvršili detaljan pregled dostavljenog korigovanog Nacrta Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Đuraševići" u Tivtu, (februar, 2020.g.) i pregled raspoložive dokumentacije u pdf i dwg formatu.

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

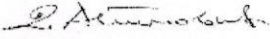
U pojedinačnim izvještajima članova Savjeta, date su stručne primjedbe i sugestije na planska rješenja ponuđena korigovanim Nacrtom Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Đuraševići" u Tivtu iz februara 2020.g.


S obzirom na veći broj primjedbi u pojedinačnim izvještajima kao i na njihov karakter, Izvještaj o reviziji se ne može smatrati pozitivnim, te je neophodno korigovati (korigovani) Nacrt IDDUP-a u skladu sa primjedbama iz pojedinačnih izvještaja.

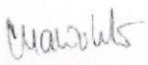
Savjet za reviziju

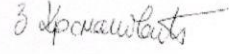
Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Đuraševići" u Tivtu

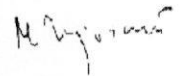
1. mr Jadranka Popović, dipl.ing.arh.urb. – predsjednica, 

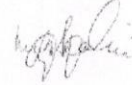
2. Dragana Aćimović, dipl.ing.arh. – članica 

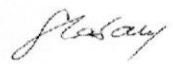
3. Dragoljub Marković, dipl.prostorni planer – član, 

4. Simeun Matović, dipl.ing.građ. – član 

5. Zorica Krsmanović, dipl.ing.geod. – članica, 

6. Miloš Vujošević, dipl.ing.el. – član, 

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

8. Snežana Laban dipl.pejz.arh.članica 

9. Vesna Nikolić, dipl.ing.arh. 

- predstavnica opštine Tivat – članica

Podgorica, 16.01.2020.god.

**IZVJEŠTAJ O REVIZJI KORIGOVANOG NACRTA IZMJENA I DOPUNA
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA "ĐURAŠEVIĆI" U TIVTU**

Plan: Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana "Đuraševići" u Tivtu,
Korigovani Nacrt, februar, 2020.g.

Naručilac Plana: Vlada Crne Gore

Obrađivač: Ministarstvo održivog razvoja i turizma

Rukovodilac izrade Plana : Mirka Đurović, dipl. inž.arh.Na osnovu Rješenja broj 101-53/38 od 3.04.2019.god. kojim sam imenovana za predsjednicu Savjeta za reviziju Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Đuraševići" u Tivtu, a nakon uvida u planski dokument – Nacrt Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Đuraševići" u Tivtu iz februara 2020.god. u elektronskoj formi (dwg i pdf format), dajem sljedeći

Izveštaj

- Nije sagledana mogućnost, da se u skladu sa smjernicama i uslovima PPPNOP, na kojem se pored PUP-a Tivat zasniva plansko rješenje, ne planira izgradnja novih objekata u pojasu od 100 m. Prethodne primjedbe koje su se odnosile na novu izgradnju u pojasu od 100 m, nisu prihvaćene. Argumenti se odnose na već izgrađene objekte kao stečenu obavezu, a izgradnja novih objekata na neizgrađenim urbanističkim parcelama je tretirana kao " uvođenje urbanog reda", odnosno kao stečena obaveza iz važećeg Plana.Imajući u vidu da se plansko rješenje zasniva na smjernicama PPPNOP, u ovom dijelu je trebalo pažljivo planirati novu izgradnju.
- U ovoj fazi izrade planskog dokumenta je urađena Studija zaštite kulturnih dobara za potrebe izrade izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Đuraševići“ u Tivtu, od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara, ali u Planu su samo citirane mjere iz Studije, a nisu primjenjene. imajući u vidu da je zahvat ovog plana u granicama Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora sa njegovom Zaštićenom okolinom (bafer zona), neophodno je ispoštovati mjere iz Studije (indeksi zauzetosti, gabariti objekata, oblikovanje i materijalizacija) ne mogu biti isti, bez obzira na istu namjenu u svim zonama koje je definisala Studija.

- Nije jasno definisana faznost realizacije Plana (*Smjernice za sprovođenje, Preporuke za realizaciju*), posebno sa aspekta realizacije saobraćajnica kao i infrastrukture, što je bio osnovni zadatak Izmjena i dopuna DUP-a u skladu sa Odlukom o izradi i Programskom zadatkom.
- U tekstu se definišu Turističke vile (T2-vile) ali se ne mogu identifikovati na grafici, odnosno u okviru koje namjene su one definisane.
- U Pregledu ostvarenih kapaciteta na nivou DUP-a iskazuju se samo površine T, odnosno površine za turizam iako su one na grafičkom prilogu definisane kao detaljna namjena T1, T2 i T3 u zahvatu Plana.
- Preispitati uslov da se na Površinama za Centralne djelatnosti mogu graditi i pomoćni objekti.
- Preciznije definisati namjene T2 i T3 u odnosu na namjene definisane Pravilnikom i u odnosu površina urbanističkih parcela opredijeljenih za tu namjenu.
- Preispitati uslov koji se odnosi na izgradnju podzemne etaže, udaljenost od susjedne parcele (1m) i mogućnost ispunjenja uslova ozelenjavanja urbanističke parcele.
- U dijelu *Visinske regulacije* preispitati spratnost za objekte turističke namjene – četiri nadzemne etaže u smislu primjene mjera iz Studije zaštite za određene zone definisane Studijom.
- Uslove za dispoziciju objekata, njihovo postavljanje u odnosu na izohipse jasno definisati i uskladiti sa uslovima iz Studije zaštite, bez termina poželjno. *Objekte je poželjno orijentisati u pravcu optimalne insolacije i vizura (ka moru ili dr.), a u skladu sa postojećom konfiguracijom terena (dužu stranu objekta poželjno je postaviti paralelno sa izohipsama).*
- U UTU za izgradnju turističkih objekata definisan je indeks izgrađenosti 0,6 - 0,8. Neophodno je definisati maksimalni indeks ili objasniti u kojim slučajevima je maksimalni indeks 0,6, a u kojim 0,8.

Zaključak: Prije upućivanja u dalju proceduru, neophodno je sagledati sve primjedbe iz Izveštaja i u skladu sa njima korigovati (korigovani) Nacrt IDDUP-a "Đuraševići" (februar, 2020.g.).

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



Podgorica, 16.03.2020.g.

IZVJEŠTAJ O REVIZIJI KORIGOVANOG NACRTA
Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Đuraševići“

PLANSKI DOKUMENT:	Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana (ID DUP) „Đuraševići“
Naručilac:	Vlada Crne Gore
Obrađivač:	Ministarstvo održivog razvoja i turizma
Grad/Naselje:	Tivat / Đuraševići
Rukovodilac radnog tima:	Mirka Đurović, dipl.ing.arh.
Faza izrade plana:	NACRT
Oblast:	Urbanizam
Rješenje MORiT br.	101-53/38 od 03.04.2019.

1. U bloku 9 je potpuno ukinuta saobraćajnica, što je dovelo do lošijeg rješenja u odnosu na prethodne verzije nacrt. S obzirom da je u zapadnom dijelu bloka 9 umjesto građevinskog zemljišta planirano zelenilo, opravdano je da se u ovom djelu bloka ukine i javna saobraćajnica.
Međutim, i dalje ostaje pitanje opravdanosti ukidanja saobraćajnice u zapadnom djelu bloka (u zoni na potezu UP 9-2 do UP 9-9) jer je dodatno smanjena saobraćajna protočnost na ovim urbanističkim parcelama koja je neophodna u slučaju požara ili drugih akcidenata, posebno na višim djelovima UP.
Potpunim ukidanjem saobraćajnice u bloku 9, UP 9-20 (površine od skoro 3000m²) je ostala bez kolskog prilaza sa javne saobraćajnice.
2. U cilju stvaranja ambijenta tradicionalnog ruralnog naselja koje je karakterističan za Boku Kotorsku (što je definisano *mjerama u Studiji zaštite kulturne baštine koja je rađena za potrebe ovog plana*), potrebno je da se u grafičkim priložima jasno definišu granice lokacija koje će se u fazi sprovođenja plana razrađivati u vidu jedinstvenog urbanističkog kompozicionog plana, sa definisanim gabaritima i volumenima objekata. Preporuka je da obuhvat lokacije odgovara obuhvatu jednog urbanističkog bloka.
3. U skladu sa prethodnim, potrebno je prilagoditi definisane maksimalne gabarite osnove objekata, tako da se ne formiraju veliki volumeni objekta koji nisu karakteristični za ovo podeblje. Smjernicama treba potencirati formiranje kulturnog pejzaž koji se na bolji način uklapa u ovo područje:
 - Na urbanističkim parcelama za koje je karakteristična manja širina prema javnoj saobraćajnici u odnosu na dužinu, gabarit osnove jednog objekta treba ograničiti na 150m² a maksimalni BRGP jednog objekta 350m², bez obzira na namjenu. Preporuka je da se ovaj princip primjeni na svim urbanističkim parcelama koje si manja površine od 5000m², što obuhvata najveći dio prostora Plana.
 - U uslovima prikazati odgovarajuće primjere tradicionalne arhitekture ili savremene arhitekture u maniru tradicije, kojima će se ilustrovati stav Obrađivača o ambijentalnom unaprijeđenju prostora, a u skladu sa mjerama Studije zaštite kulturne baštine. Preporuka je da se koriste principi definisani u publikacijama: *Arhitektonski atlas Crne Gore, Savremeni izraz tradicionalnih kuća u Crnoj Gori, i dr.*
4. Obrađivač nije prihvatio primjedbu da ukloni neusklađenost povećanja propisane zauzetosti koja se javlja u tekstualnom djelu, što je u suprotnosti sa tabelama sa planiranim urbanističkim parametrima. Ova neusklađenost dovodi u pitanje i sve ostale standarde koji su postignuti u planu, kada su u pitanju normativi za zelenilo. Ukoliko je stav Obrađivača da je potrebno na nekim lokacijama povećati zauzetost, to je neophodno prikazati u tabeli.

5. Obradivač nije prihvatio primjedbu da se **ne dozvole tarasaste strukture**, koje su omogućene kroz povećanje zauzetosti terena, što je u suprotnosti sa mjerama propisanim u Studiji kulturnih dobara.
6. Potrebno je definisati maksimalni procenat koji može zauzeti podzemna etaža na UP, u skladu sa minimalni procentom nezastrih zelenih površina koje su propisane u poglavlju sa pejzažnom arhitekturom.
7. Ne može se planirati tip „turistička vila“, kao samostalna objekat na UP. Turistička vila se može planirati isključivo u sastavu T1 ili T2. Ako se planira vrsta turističkog smještaja T2, mora se, u okviru UP planirati osnovni objekat minimalno 30% BRGP. U skladu sa iznijetim, brisati tekst: „Turističke vile (T2) mogu da se grupišu u integralne /difuzne / hotele.“ Integralni hotel je u kategoriji T1 (hoteli).
8. U poglavlju 4.4.2. precizirati u kom slučaju je mjerodavan katastar u odnosu na definisanu granicu urbansitičke parcele. Npr. to ne važi kada je u pitanju definsanje regulacione linije.
9. Na str. 69., definisati minimalno rastojanje između dva objekta $1/2 H$ (visine) višeg objekta, osim kade je slučaj izgradnje dvojnih i objekata u nizu. U slučaju dvojnih i objekata u nizu ovo pravilo važi za slobodan dio objekta.
10. Na str. 70., maksimalnu visinu objekta od 19m propisati samo za osnovni objekat – hotel, na UP površine veće od 5000m².
11. Na str. 71. „Zona za izgradnju“ je definisana i opisno, u tekstualnom djelu gdje su definisani uslovi udaljenja od granice UP i drugih objekata.
12. Na str. 72, izostaviti tekst: „U okviru predložene parcelacije, za parcele iste i slične namjene a u skladu sa željama i potrebama investitora, može se vršiti formiranje većih urbanističkih parcela udruživanjem parcela, kao i izgradnja objekata samo do granice planiranih kapaciteta za te parcele, a pri tome bočne građevinske linije su bočne linije krajnjih urbanističkih parcela prema susjedima i javnim površinama.“
Ako je namjera investitora da formira veće kompleksa za izgradnju – onda je neophodno da se ukрупnjavanje izvrši u ovom planskom dokumentu – formiranjem jedne urbanističke parcele od više katastarskih ili definisanjem lokacije u grafičkim priložima sa jedinstvenim arhitektonsko-urbanističkim rješenjem, odnosno na način kao što je opisano u tekstu gdje su definisani uslovi lokaciju.
U uslovim za lokaciju treba precizirati u kom slučaju je obavezna izrada zajedničkog urbanističkog rješenja, kao lokacije, u skladu sa članom 53 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata. Npr, kada su u pitanju uske urbanističke parcele na strmom terenu, gdje nje moguće rješiti saobraćajni pristup na višem djelu u okviru jedne UP, kada je obaveza da se formira niz i dr.
13. Za zone gdje je previđena nova izgradnja u uslovima dopuniti sa smjernocom koja je definisana u PPPNOP, 36. PRAVILA ZA SPROVOĐENJE PLANA:
„Prilikom izdavanja UT uslova iz važećih planskih dokumenata nižeg reda (DUP, UP, LSL, DSL) u granicama Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora sa njegovom Zaštićenom okolinom (bafer zona), obavezno se navodi da planirani kapaciteti i urbanistički parametri u važećoj planskoj dokumentaciji predstavljaju samo teorijski maksimum, koji će se provjeriti i eventualno smanjiti prilikom izrade pojedinačne HIA studije, u skladu sa zakonom i pravilima za širenje građevinskih područja naselja iz ovog Plana, kao i režimima korišćenja prostora datim u ovom Planu, koji ukazuju na ranjivost prostora.“

Članica Savjeta:


Dragana Acimović, dipl.ing.arh.

Izmje i dopune DUP-a Đuraševići – Korigovani Nacrt

MIŠLJENJE O ODGOVORU OBRAĐIVAČA NA PRIMJEDBE

I dalje važi da treba utvrditi ažurnost geodetsko – katastarskih podloga.

Pitanje usaglašenosti plana sa planovima višeg reda (PP OP), prije svega se odnosi na odmak od 100 m u kojem, uslovno, nema gradnje i zonu širine 1 km u kojoj je dotvoljena gradnja turističkih sadržaja. Ovu ocjenu treba uraditi i u odnosu na Programski zadatak što bi se najcelovitije moglo obaviti na sastanku Komisije i Obradivača.

Dinamiku, faze realizacije, izvor sredstava i nosioce aktivnosti na uređenju prostora, treba definisati Programom uređenja prostora koji se radi na osnovu Plana. Zato bi valjalo preispitati i odredbe Programskog zadatka.

mr Dragoljub Marković



Plan: Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana "Đuraševići" u Tivtu

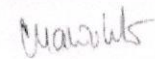
Faza: korigovani Nacrt plana

Stručno mišljenje

Postupljeno je prema primjedbama iz prethodnog izvještaja.

19.03.2020.god.

Simeun Matović dipl.inž.građ.



Ministarstvo održivog razvoja i turizma

Na osnovu Rješenja br. 101-53/38 od 03.04.2019.god. kojim sam imenovana za člana Savjeta za reviziju *Izmjena i dopuna DUP-a "Đuraševići" –Opština Tivat*, a nakon uvida u *Korigovani nacrt* planskog dokumenta sačinila sam sljedeći

IZVJEŠTAJ za fazu geodezije

Izohipse ne treba da presecaju objekte i saobraćajnice.

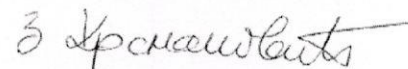
Iscrtane su u crnoj boji neke granice katastarskih parcela, njihovi brojevi...u legendi nema ničega predstavljenog, osim zahvata plana i granice morskog dobra. Da li su ove crne linije i brojevi parcela katastarsko stanje? Ako jesu, zašto nisu prikazani kao i ostalo katastarsko stanje, a ako nisu - šta su? Takođe, prikazane su crne linije, sa paralelnim margenta linijama, koje idu preko katastarskih parcela, preko brojeva katastarskih parcela, a kojih nema u legendi i sa podloge se ne može pročitati šta one predstavljaju.

Zašto na topografsko - katastarskoj podlozi stoji tekst o zabrani radova na UP? To nije sadržaj ovakve vrste podloge.

Smataram da obrađivač planskog dokumenta treba da ispravi navedene nedostatke u daljem postupku izrade plana.

12.03.2020.god.

Zorica Krsmanović, dipl.geod.inž.



SAVJET ZA REVIZIJU PLANSKIH DOKUMENATA

Predmet: **Mišljenje o pregledu Planskog dokumenta:**
Izmjene i dopune DUP "Đuraševići", Opština Tivat - Nacrt plana

Oblast: **Elektroenergetika**

Naručilac: Vlada Crne Gore

Obrađivač: MORT

Izvestilac: Miloš Vujošević, dipl. el.ing., licenca: 107/7 – 688/2

1. Pregledana dokumentacija

1.1 Izmjene i dopune DUP "Đuraševići", Opština Tivat - Nacrt

Elektroenergetska

Infra struktura: Budimir Vorotović dipl.el.ing.

2. Pregled dokumentacije

2.1. Opis i sadržaj dokumentacije

1. ID DUP " Đuraševići " – Nacrt u dijelu koji se odnosi na elektroenergetsku infratukturu sadrži:

- Uslovi za energetska efikasnost
- Poglavlje – Elektroenergetska infrastruktura i
- Grafički prilog - Elektroenergetska infrastruktura

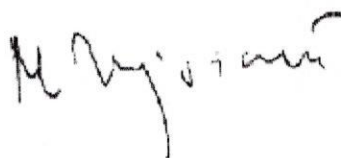
2.2 Nalazi izvjestioca

Nema primjedbi . ID DUP " Đuraševići " – Nacrt u dijelu koji se odnosi na elektroenergetsku infratukturu je urađen u skladu sa važećim propisima, standardima i programskom zadatkom.

3 ZAKLJUČAK

Dostavljena dokumentacija : Izmjene i dopune DUP " Đuraševići " – Nacrt, u dijelu elektroenergetike se može uputiti u dalju proceduru.

Podgorica, 02.03.2020.g.



Miloš Vujošević, dipl .ing.

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

IZMJENE I DOPUNE DUP “ĐURAŠEVIĆI”
OPŠTINA TIVAT – korigovani
- faza hidrotehnička infrastruktura

OBRADIVAČ: Ministarstvo održivog razvoja i turizma

RADNI TIM ZA IZRADU DUP-a “ĐURAŠEVIĆI”, OPŠTINA TIVAT:

RUKOVODILAC IZRADE: ID DUP-a Mirka Đurović, dipl.ing.arh

HIDROTEHNIČKE INSTALACIJE: Aleksandra Stanković, dipl.ing.građ.

Pravni osnov za donošenje Odluke za izradu i dopuna DUP-a koji se nalazi u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Tivat sadržan je u članu 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (“Sl. list CG” br. 64/17, 44/18 i 63/18) kojim je propisano da se do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore primjenjuju važeći planski dokumenti donijeti do stupanja na snagu ovog Zakona odnosno do roka iz člana 217 ovog Zakona.

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

Faza hidrotehnička infrastruktura detaljno je i korektno obrađena.

Vodosnadbijevanje

Proračun vode, usvojene specifične potrošnje i preporuke za projektovanje proglašenih vodovodnih instalacija pravilno su obrađeni.

Odvođenje otpadnih voda

Proračun količina otpadnih voda pravilno je urađen po zakonu . preporuke za urbanističko tehničke uslove za projektovanje fekalne kanalizacije takođe su preporuke date.

Odvođenje atmosferskih voda

Korektno su analizirane količine atmosferskih voda.
Za urbanističko tehničke uslove za projektovanje atmosferske kanalizacije date su precizne preporuke.

Predmjer i predračun za hidrotehničku infrastrukturu

Predmjer i predračun za fazu hidrotehnička infrastruktura korektno je urađen.

**NAPOMENA: PUT RADOVIĆI – TIVAT JE NA KONTAKTU DUP-a ĐURAŠEVIĆI
I DSL SEKTOR 27 i 28**

Uslovi i smjernice za izgradnju hidrotehničkih objekata za saobraćajnicu

Vodovod

Korektno je obrađen

Fekalna kanalizacija

Korektno je takođe obrađena.

Atmosferska kanalizacija

Pravilno je obrađena

Opšti i zajednički uslovi koje treba ispuniti

Na strani 183 treba isključiti dvije preporuke

- a) koje se odnosi na peropruku izgradnje propisnih septičkih jama sa uređajima za prečišćavanje otapdnih voda i
- b) zabrane izgradnje propusni septičkih jama odnosno upojnih bunara za fekalnu kanalizaciju, ukoliko dođe do izgradnje u jednom dijelu lokacija (153)

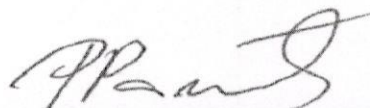
Treba reći ukoliko nema izgrađenog kolektora za prihvatanje fekalnih voda obavezno za pojedine objekte ugraditi uređaj za biološko prečišćavanje bez primarnog taložnika, sa stepenom prečišćavanja 95-97%. Prečišćeni efluent ispušati u upojni bunar.

MIŠLJENJE

Smatram da predmetni nacrt plana treba **PRIHVATITI**, uz obavezu da obrađivač izvrši ispravku na strani 183.

U Podgorici, 12.03.2020..godine

Član Savjeta za reviziju planskih dokumenata
- faza hidrotehnička infrastruktura
Mr Nikola Spahić, dipl.ing.grad
-smjer hidrotehnički



Predmet: Izmjene i dopune DUP-a „Đuraševići“, Opština Tivat

Naručilac: Vlada Crne Gore

Obrađivač: Ministarstvo održivog razvoja i turizma

Rukovodilac izrade plana: Mirka Đurović , dipl. inž. arh.

Pejzažna arhitektura: Sanja Lješковиć Mitrović, dipl. inž. pejz. arh.

Faza: Korigovani Nacrt plana (februar, 2020.)

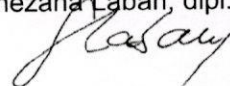
MIŠLJENJE

- Uskladiti numeričke podatke za min. procenat zelenila prema namjenama, u tabelama (poglavlje 4.4.5 *Uslovi za izgradnju novih objekata*), sa podacima iz poglavlja e. *Pejzažna arhitektura*.
- Za sve planske kategorije (*Pejzažna arhitektura*) koristiti istu terminologiju, a koje se odnose na prikaz planiranog zelenila na urbanističkim parcelama. Koristiti termin min. procenat/površina zelenila. Step en ozelenjenosti što je prostorno planska kategorija koji se odnosi za cijeli planski zahvat.
- Za površine definisane za Park, koje su u neposrednom kontaktu, a koje se sastoje od više urbanističkih parcela navesti da je neophodno jedinstveno projektno rješenje ili objediniti i prikazati navedenu površinu kao jednu urbanističku parcelu.
- U smjernicama za Linerno zelenilo se navodi: "Najbolji način sadnje drvoreda je u okviru uzanih zelenih pojaseva duž saobraćajnica širine 1,5m i više". Ovakvih površina u planu nema. U planu treba navesti koja je minimalan širina trotoara na kojoj je moguće podizanje drvoreda (Pravilnik). Iako je u planskom dokumentu linerno zelenilo prikazano šematski potrebno je isti prikaz dati samo na saobraćajnicam gdje postoje realne mogućnosti za njegovo formiranje ili unutar urbanističkih parcela.

Zaključak: Tokom dalje planske razrade postupiti po primjedbama.

Podgorica, 13.03.2020.

Član Savjeta za Pejzažnu arhitekturu
Snežana Laban, dipl.inž.pejz.arh.



MIŠLJENJE

NACRT IZMJENA I DOPUNA DUP-a „ĐURAŠEVIĆI“ OPŠTINA TIVAT

Nakon pregleda Nacrta Plana smatram da planski dokument **može ići u dalju proceduru.**

Obrađivaču se sugerije da u tekstualnom dijelu DUPa koriguje određene uočene pogreške:

-U tabelarnom prikazu postojećeg i planiranog stanja **nisu usklađeni podaci o postojećoj spratnosti i planiranoj max spratnosti**, na UP1-7, UP1-48, UP1-49, UP3-15, UP4-9, UP6-7, UP6-23, UP6-25, UP6-26, UP6-29, UP6-39, UP7-19, a na kraju stoji napomena: „Crveno su označeni parametri prekoračenja. Za objekte sa prekoračenjima važi da se zadržavaju u postojećim gabaritima”.

- U poglavlju 4.4.2 Uslovi za parcelaciju, kao i u 4.4.3 Uslovi za regulaciju i nivelaciju, na str.67, (a ponavlja se i na str.72, 80, 85, 90, 97, 101, 104) piše: **Više urbanističkih parcela** mogu pristupiti procesu projektovanja i izgradnje, uz zajednička idejna rješenja i saglasnosti, kao lokacija, u skladu sa članom 53 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata. U nastavku piše: Uslovi izgradnje na lokaciji određuju se shodno urbanističko-tehničkim uslovima i smjernicama utvrđenim planskim dokumentom i površini lokacije.

Ovo je kontradiktornost, ova zakonska odredba odnosi se samo na planiranje, a UTU se izdaju isključivo na osnovu planskog dokumenta što znači da ovaj DUP treba da odredi koje su to „lokacije“ i za njih napiše UTU.

-U poglavlju 4.4.9 Uslovi za legalizaciju bespravno izgrađenih objekata na str.118 **izbrisati rečenicu:**“Bespravnim objektom ne smatra se zgrada za koju u vrijeme izgradnje nije postojala obaveza pribavljanja građevinske dozvole, a koja nije upisana u katastar nepokretnosti ili drugu odgovarajuću evidenciju nepokretnosti.“ U opštini Tivat uvijek je postojala obaveza pribavljanja građevinskih dozvola za sve vrste objekata.

Kada je legalizacija u pitanju potrebno je iskontrolisati da li se zatečeni stepen izgrađenosti na objektu poklapa sa zvaničnim orto foto snimku. Zakonom je određeno da se mogu legalizovati isključivo objekti koji se nalaze na orto foto snimku.

-U Smjernicama za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta na str.119 stoji da prilikom usklađivanja treba koristiti sve dokazane korisne elemente tradicionalne primorske kuće, bitne za racionalno korišćenje zemljišta i stvaranje novih pejzaža i očuvanje starih, a sve u skladu sa Državnim smjernicama razvoja arhitektura. Ove smjernice nisu donešene, pa ih ne treba ni spominjati. U navedenim smjernicama kod nagiba kosih krovova maksimalni nagib kroz sve planske dokumente u opštini Tivat je 26° , pa bi bilo dobro tako propisati i ovom smjernicom. Za sve nelegalne objekte, sa manjim ili većim prekoračenjima urbanističkih parametara, kao i za nelegalne objekte bez prekoračenja urbanističkih parametara, potrebno je **jasno definisati pod kojim uslovima se izvedeno stanje prihvata**, odnosno koje su to neophodne intervencije na objektu da bi se isti na lokaciji zadržao.

-U Smjernicama za sprovođenje na str. 212 piše:“Urbanističko tehnički uslovi se mogu izdavati, nakon što su riješeni imovinsko-pravni odnosi, za one urbanističke parcele koje imaju direktan pristup sa postojećih i/ili planiranih javnih saobraćajnica.“ Ova konstatacija nije tačna, jer su UTU osnov za rješavanje eventualnih imovinsko pravnih odnosa, odnosno uslov su za parcelaciju, pa ovu rečenicu treba korigovati ili izbrisati.