

Primljeno: 16.11.2022				
Org. jed.	Jed. kat. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
08-	9206,			

IZVJEŠTAJ O REVIZIJI KORIGOVANOG NACRTA IZMJENA I DOPUNA

PROSTORNO - URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE NIKŠIĆ

Rješenjem broj broj 01-457/10 od 10.03.2020. godine imenovani su članovi Savjeta za reviziju Izmjena i dopuna Prostorno – urbanističkog plana opštine Nikšić.

Savjet za reviziju ovog planskog dokumenta je u sljedećem sastavu:

1. mr Jadranka Prgomet Popović, dipl.ing.arh.urb. – predsjednica,
2. dr Biljana Ivanović, dipl.ing.građ. – članica,
3. Milutin Baturan, dipl.ing.geod. – član,
4. Ranko Radulović, dipl.ing.el. – član,
5. Nikola Spahić, dipl.ing.građ. – član,
- 6.dr Milić Čurović, dipl.ing.šum. - član
- 7.dr Mirko Knežević, dipl.ing.poljop. - član
8. Snežana Laban, dipl.pejz.arh. – članica
9. Nebojša Adžić, dipl.ing.arh. – predstavnik opštine Nikšić – član

Plan: Izmjene i dopune Prostorno – urbanističkog Plana opštine Nikšić,
Nacrt KOREKCIJE 2022.g.

Naručilac Plana: Vlada Crne Gore

Rukovodilac izrade Prostorno urbanističkog plana opštine Nikšić : Mirjana Nikolić,
dipl.pr.pl.

Svi članovi Savjeta su izvršili detaljan pregled dostavljenog korigovanog Nacrta Izmjena i dopuna Prostorno – urbanističkog plana opštine Nikšić i pregled raspoložive dokumentacije u pdf i dwg formatu.

U pojedinačnim izvještajima članova Savjeta, koja čine sastavni dio ovog objedinjenog izvještaja, date su stručne primjedbe i sugestije na planska rješenja ponuđena korigovanim Nacrtom Izmjena i dopuna Prostorno – urbanističkog plana opštine Nikšić.

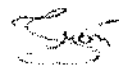
Mišljenje:

Prije upućivanja korigovanog Nacrta IDPUP-a opštine Nikšić u dalju proceduru, neophodno je izvršiti korekcije u skladu sa navedenim primjedbama i sugestijama.

Savjet za reviziju

Izmjena i dopuna Prostorno – urbanističkog plana opštine Nikšić

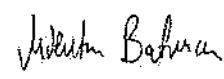
1. mr. Jadranka Prgomet Popović, dipl.ing.arh.urb. – predsjednica,



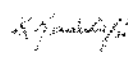
2. dr. Biljana Ivanović, dipl.ing.građ. – članica,



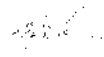
3. Milutin Baturan, dipl.ing.geod. – član,



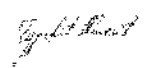
4. Ranko Radulović, dipl.ing.el. – član,



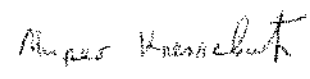
5. Nikola Spahić, dipl.ing.građ. – član,



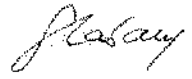
6. dr. Milić Čurović, dipl.ing.šum. – član



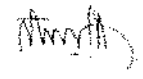
7. dr. Mirko Knežević, dipl.ing.poljop. – član



8. Snežana Laban, dipl.pejz.arh. – članica



9. Nebojša Adžić, dipl.ing.arh. – predstavnik opštine Nikšić – član



Podgorica, 15.11.2022.god.

**IZVJEŠTAJ O REVIZIJI KORIGOVANOG NACRTA IZMJENA I DOPUNA
PROSTORNO – URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE NIKŠIĆ**

Predmet: Izmjene i dopune Prostorno – urbanističkog plana opštine Nikšić
Korigovani Nacrt (2022.g.),

Naručilac: Vlada Crne Gore

Rukovodilac izrade IDPUP-a Nikšić: Mirjana Nikolić, dipl.pr.pl.

Na osnovu Rješenja Ministarstva održivog razvoja i turizma o određivanju članova Savjeta za reviziju Izmjena i dopuna Prostorno – urbanističkog plana opštine Nikšić, broj 01-457/10 od 10.03.2020. godine, u svojstvu predsjednice Savjeta za reviziju Izmjena i dopuna Prostorno – urbanističkog plana opštine Nikšić, izvršila sam uvid u dostavljenu dokumentaciju – korigovani Nacrt planskog dokumenta u DWG i dio u PDF formatu i dajem sljedeće

MIŠLJENJE

- Obradivač Plana je prihvatio određen broj primjedbi koje sam prethodno dala na Koncept i Nacrt, dao dodatna objašnjenja i ugradio u prethodni Nacrt Plana. Uglavnom su prihvaćene primjedbe koje se odnose na nejasnoće u Konceptu, korekciju grafičkih priloga i podloga na kojima je Plan rađen. Međutim, u korigovanom Nacrtu iz 2022.g. povećan je broj lokacija za koje su rađene izmjene i dopune, i urađene izmjene u okviru značajne infrastrukture, što je zahtijevalo veći obim posla, analiza i obrazloženja u ponuđenom dokumentu.
- Suštinske primjedbe u ranijim fazama su se odnosile na prihvatanje inicijativa korisnika prostora u zahvatu Generalne urbanističke razrade, bez njihove sveobuhvatne analize, argumentujući ih kao *iskazano izraženo interesovanje* ili kao postojeće stanje koje je i u vrijeme izrade PUP-a bilo evidentirano – izgrađeni objekti bez obzira na njihov status, gabarite, oblikovanje i materijalizaciju kao i prihvatanje formiranih namjena koje nisu u skladu sa važećim PUP - om. Ovo se posebno odnosi na lokacije u okviru zaštitnih zona i pojaseva kao i u okviru zaštićenih područja (Poseban prirodni predio Trebjesa, zaštitni pojas jezera Krupac, poljoprivredne površine, površine za pejzažno uređenje javne namjene i ostale).
- Izmjenom Odluke o izradi Izmjena i dopuna Prostorno – urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Službeni list Crne Gore", br. 091/20 od 03.09.2020), plansko područje izmjena i dopuna je prošireno na Opštinu u cjelini, čime su Obradivaču date veće mogućnosti i prilika za analizu iskazanih potreba korisnika prostora. Ta šira analiza je izostala, a

argumenti i obrazloženja nisu zasnovani na stručnim ocjenama postojećeg stanja i analizi realizacije planskih dokumenata

- Obradivač se poziva na zahtjeve korisnika prostora u smislu nekih stečenih obaveza iz starih i nevažećih planova, "papirnih" planova i slično, na izgrađene objekte na susjednim parcelama, ne pitanje realizacije detaljnih planova u dijelovima gdje oni nisu realizovani ili postoje vlasnički problemi i osporavanja, ocjenom npr. *da bi funkcionisanje planiranog tržnog centra negativno uticalo na uslove stanovanja*, javne površine dobijaju namjenu stanovanje, bez analize neophodnih sadržaja i potreba šireg područja.

Obradivač navodi:

Promjena namjene površina je izvršena za područja gdje je namjena definisana na osnovu pogrešno utvrđenog stanja namjene površina i gdje je definisana namjena smetnja realizaciji projekata koji su u skladu sa usvojenim strateškim planskim opredjeljenjima. Promjena namjene poljoprivrednog zemljišta je planirana, a može se realizovati u skladu sa Zakonom o poljoprivrednom zemljištu ("Sl. list RCG", br. 015/92, 059/92, 059/92, 027/94, Sl. list CG", br. 073/10, 032/11). Nedostaju egzaktni, numerički podaci o izmjenama stanja u prostoru u odnosu na podatke iz važećeg PUP-a, s obzirom da on nije star planski dokument (2016.g.), te novi uporedni bilans površina.

Većina državnih strategija i planova su stari (za period do 2020.g.) i nisu rađeni novi. Isti su korišteni i prilikom izrade važećeg PUP-a, te nije razumljivo koje su to nove strategije i planska opredjeljenja.

- U odnosu na prethodni Nacrt obrađene su značajne infrastrukturne teme, posebno rješavanje problema komunalnog otpada, iskorišćavanje energetske potencijala vode, vjetra, sunca uz raniju promjenu trase željezničkog koridora, dalekovoda i dr.
- Neophodno je objasniti primjenjenu metodologiju i način definisanja izmjena i dopuna,
Da li je to poseban Elaborat koji sadrži sve izmjene i dopune, ako jeste, dati uputstva kako se primjenjuje (navesti koji dio, poglavlje, tačka se mijenja, ili se radi o osnovnom tekstu koji je (u ovom slučaju u tekstu djelimično mijenjan i dopunjava crvenim slovima).
- *Posebno naglašavam lokacije unutar planova detaljne razrade, čime su u suštini ovim izmjenama PUP-a izmjenjeni Detaljni planovi, a što nije predmet Plana ovog nivoa. U prostoru gdje postoje Detaljni planovi prostor se analizira na detaljnijem nivou, analiziraju se svi ostali sadržaji i treba vršiti izmjene i usaglašavanje tih planova, ukoliko se dokaze da su neophodne.*

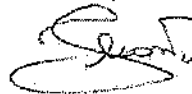
Mogu se prihvatiti izmjene i dopune smjernica za realizaciju GUR-a koje se odnose na direktno sprovođenje planskih rješenja na način da olakšaju sprovođenje Plana, međutim izmjene namjene su predmet detaljnije analize.

- Mnogo izmjena je rađeno za jednu ili nekoliko katastarskih parcela manjih površina što je neprimjereno nivou ovog Plana, a što bi zahtijevalo principijelan stav u odnosu na ostale lokacije i potrebe tog tipa na nivou cijelog Plana, čime bi se mogli provjeriti ukupni kapaciteti i iskazati izmjene u ukupnim kapacitetima, broju korisnika i stanovnika, bilansu površina.
- U dokumentaciji nije priložena Strateška procjena uticaja niti je navedeno da je rađena, odnosno da li su provjerena planska rješenja i ugrađene mjere, s obzirom da se u Planu navode varijantna rješenja, uticaji na životnu sredinu, posebno u oblasti infrastrukture.
- Rješavanje problema komunalnog otpada zaslužuje posebnu obradu i jasno definisanje načina izbora lokacije Centra za upravljanje otpadom koja je ponuđena varijantno (Studija izbora lokacije), kako bi se mogao realizovati.
- Nije navedeno koji su uslovi nadležnih institucija i preduzeća pribavljeni za potrebe izrade IDPUP i koje su Studije rađene, s obzirom na određene izmjene u oblasti infrastrukture i zaštite (npr. za Centar za upravljanje otpadom, izmještanje trase željeznice, dalekovoda...).
U dosadašnjoj proceduri je pribavljen mali broj mišljenja institucija na Nacrt i to onih koja nisu relevantna za najznačajnije teme (željeznica, otpad, hidrotehnička infrastruktura...).
- Neophodno je preispitati da li su potrebni posebni uslovi za Lokaciju 26, s obzirom da se radi o rudnicima boksita.
- Otkloniti određene neusaglašenosti između teksta i grafike vezano za granice lokacija i spratnost, oznake i šrafure na crtežu i u legendi.
- Urediti spisak korištene dokumentacije ili planova

ZAKLJUČAK

S obzirom da je Odlukom o izradi planskog dokumenta i Programskim zadatkom data mogućnost izmjena i dopuna na nivou PUP-a opštine Nikšić u cjelosti, ocjenjujem da Nacrt IDPUP Nikšić može ići u proceduru javne rasprave, kako bi se stvorila prilika za uključivanje javnosti i svih institucija u rješavanje infrastrukturnih i komunalnih problema Opštine te preispitale izmjene pojedinačnih lokacija i rješavale principijelno na nivou prostora Opštine.

mr Jadranka Prgomet Popović dipl.ing.arh.



Podgorica, 15.11.2022.g.

Plan: **Izmjene i dopune PUP-a Nikšić**

Faza: NACRT

Obrađivač: Ministarstvo održivog razvoja i turizma, oktobar 2022.

Stručno MIŠLJENJE

Generalno, za sve lokacije, je potrebno jednoznačno definisati broj saobraćajnih priključaka za urbanističke parcele, koji se ne mora poklapati sa skicom. U tom smislu, kroz tekst je moguće ostaviti fleksibilnost otvaranja priključka sa aspekta njegove pozicije. Svakako da broj i raspored priključaka mora da zavisi od veličine parcele, kao i postojećeg stanja saobraćajnice sa koje se obezbjeđuje priključak. U skladu sa namjenom površina urbanističke parcele, potrebno je ostaviti mogućnost formiranja niša za autobuska stajališta.

Za lokaciju 1, definisan je priključak za parcele UP1 i UP9 sa Ulice Nove 2. Šta je sa ostalim parcelama? Kako se prilazi parcelama UP8, UP7, UP6? Da li se parceli UP8 prilazi sa Bulevara 13.jula? Potrebno je u tekstu dati smjernice za priključke, da se parcelama ne bi prilazilo preko oborenih ivičnjaka.

Kod Lokacije 3 nije definisano sa koje saobraćajnice se prilazi UP. Saobraćajnica širine 4.5m je definisana kao dvosmjerna, što nije po pravilima struke. Takođe, dvosmjerni režim saobraćaja na ovoj saobraćajnici nije prihvatljiv u smislu saobraćajnih tokova, pogotovo što se ova saobraćajnica uključuje na Ulicu Nova 2 koja ima raskrnicu sa Ulicom Vuka Mićunovića (pun program veza). Sa grafičkog priloga se vidi sa se granice parcela poklapaju sa ivicama kolovoza, pa se postavlja pitanje gdje će se smjestiti svi neophodni elementi saobraćajnice (ivičnjaci, rasvjeta...)

Za Lokacije 6, 7 i 13 nema glavnog prilaza, već će se preko oborenog ivičnjaka prilaziti objektima, pa to treba tako i napisati.

Za lokaciju 8, piše: „*to se ostavlja mogućnost za još jedan priključak ove lokacije na magistralni put M-6, također preko raskrsnice sa kružnim tokom saobraćaja*“. U grafičkom dijelu plana, položaj druge kružne raskrsnice se ne vidi. Potrebno je usaglasiti tekstualni i grafički dio plana.

Lokacija 9 se nalazi u zoni koridora M-18. UP se prilazi preko servisne saobraćajnice. Potrebno je opisati kako se servisna saobraćajnica povezuje sa ostalom mrežom saobraćajnica i da li se uopšte vezuje na M-18.

Na lokaciji 12, građevinska linija je definisana tako da je nemoguće povezati saobraćajnicu unutar lokacije na raskrnicu sa kružnim tokom.

Za lokaciju 13, piše: „*Glavni kolski pristup obezbijediti sa Ulice J.Vukotića koja je namijenjena isključivo individualnom i snabdjevačkom saobraćaju. Karakteriše je gusta ivična izgradnja što će za posljedicu imati širinu kolovoza od 4m i promjenljivu širinu trotoara.*“ Da li je ova saobraćajnica jednosmjerna? Ako je namijenjena za dvosmjerni saobraćaj, a nema mogućnosti za njeno proširenje do standardom definisanih gabarita, onda je potrebno definisati jedinstvenu površinu za pješake i automobile, sa posebnim režimom koji se zahtijeva kod ovakvih saobraćajnica. Moguće je primijeniti i neku od mjera umirenja saobraćaja.

Kod lokacije 14 je potrebno „slijepu“ ulicu završiti okretnicom. Potrebno je definisati prilaz UP1, s obzirom da je napisano da će se potrebe za parkiranjem rješavati u okviru parcele (mada je nejasno kako organizovati saobraćaj unutar parcele s obzirom na njenu veličinu).

Granice urbanističke parcele 1 na lokaciji 16 se poklapaju sa ivicom kolovoza puta za Studenca. Potrebno je granice parcele definisati tako da ne ugrožavaju putne elemente. Takođe je potrebno definisati širinu priključka parcele (tip raskrsnice, da se ne desi česta, a loša praksa da parcela cijelom dužinom ima pristup).

Na lokaciji 17, ivice ulice Nova 1 i granice parcele UP1 se poklapaju, pa se ne ostavlja mogućnost za projektovanjem i izvođenjem saobraćajnice sa svim potrebnim i sastavnim njenim djelovima.

Zašto je u okviru UP 1 na lokaciji 22 rješavan saobraćaj unutar parcele? Potrebno je u planu ostaviti priključke na parcelu, a saobraćaj u okviru parcele rješavati kroz projekat uređenja terena same parcele. Isto se odnosi na lokaciju 23.

Za lokaciju 24, prilaz za tri urbanističke parcele se obezbjeđuje preko Ulice Nova 2, pri čemu se granice parcela poklapaju sa ivicama kolovoza. S obzirom na ovu činjenicu kao i da u tekstu (koji je isti za sve lokacije, bez obzira na veličinu i mogućnost ostvarivanja ovoga što piše) piše: „*Pješački saobraćaj unutar zone riješiti trotoarima uz ulice i parkinge i povezati ih sa trotoarima obodnih ulica*“ nejasno je kako to ostvariti. Gdje će se smjestiti npr. rasvjeta Ulice Nova 2?

Na lokaciji 25, ivice parcela definisati tako da omogućavaju projektovanje i izvođenje puta sa svim potrebnim elementima, a za saobraćaj u okviru parcela samo dati smjernice u tekstu (ne rešavati grafikom u planu).

Saobraćajni priključci za UP 1 (lokacija 27) označeni kao ekonomski ulaz/izlaz sa ulice Vuka Karadžića nalaze se u zaštitnom pojasu dalekovoda. Da li su potrebne posebne smjernice za ovakav slučaj? Kako se prilazi UP2 (preko zelenila i pješačke staze)?

Za lokaciju 32 definisan je prilaz za tri parcele sa saobraćajnice koja je dionica puta Grebice-Duklo. Nejasno je šta predstavlja površina između UP1 i UP2 i koja je njena

funkcija. Potrebno je definisati bezbjedan priključak za UP2, a naspram postojećeg priključka sa suprotne strane, tako da se dobije četvorokraka raskrsnica. Pješačku (?) površinu prilagoditi potrebama pješaka ili je ukinuti.

Za lokaciju 33 definisati priključke za parcelu, a ne i saobraćaj u okviru urbanističke parcele.

Da li UP 1 na lokaciji 34 može imati takve granice da ulaze u zaštitni koridor magistrale za brzi motorni saobraćaj? Gdje će se vezivati servisna saobraćajnica koja se pominje u tekstu?

U smjernicama piše: „Minimalna širina kolovoza na gradskoj uličnoj mreži je 5,5 m; Minimalna širina kolskih prilaza za max. 4 objekta individualnog stanovanja sa "slijepim" završetkom je 3,5 m;“ Potrebno je ove stavove prilagoditi planiranom stanju lokacija za koje se vrše izmjene, jer su u koliziji sa izmjenama i dopunama.

Kako je globalni cilj razvoja saobraćajne infrastrukture onaj koji se odnosi na zaštitu životne sredine odnosno smanjenje uticaja motornih vozila na okolinu, potrebno je planirati postavljanje punjača za električna vozila na parking prostorima, otvorenim i zatvorenim.

B. Ivanović

Dr Biljana Ivanović d.i.grad.

Podgorica, 25.10.2022.

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, Rukovodilac radom Ministarstva, a po ovlaštenju broj 101-4715/1 od 18.11.2019.god, Državna sekretarka je donijela Rješenje kojim sam određen za člana Savjeta za reviziju "Izmjena i dopuna Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić -oblast geodezija.

Podaci o Korigovanom Nacrtu

Naslov dokumenta: Korigovani Nacrt Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić

Obrađivač : Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i turizma

Rukovodioc izrade : Mirjana Nikolić, dipl.pr.pl. 2022.god

Od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma mi je od dokumentacije dostavljeno –fajlovi: "01-GUR Niksic-Topografsko katastarska podloga-NACRT".dwg, "1 Topografska podloga sa granicom plana".dwg, "02 GUR Niksic- Postojeca namjena površina-NACRT".dwg, zatim u folderu "Lokacija 1" fajl "1 1 Topografsko katastarski plan".dwg, zatim fajlovi "Lokacija 2 do 6 Rastoci 2x,Svaros, dzez_nacrt 22".dwg, "Lokacija 7 D Luka_nacrt 22".dwg, "Lokacija 8 aerodrom_nacrt 22".dwg, "Lokacija 9 Brlja_nacrt 22".dwg, "Lokacija 10 Klicevo kamen farma_nacrt 22".dwg, "Lokacija 11 Norin_nacrt 22 ".dwg, "Lokacija 12 prvoborac- Albona_nacrt 22 ".dwg, "Lokacija 13 Rastoci 4_nacrt 22 ".dwg, "Lokacija 14 Bul. 13 jul_nacrt 22 ".dwg, "Lokacija 15 TS Spazariste_nacrt 22 ".dwg, Lokacija 16 Brlja_nacrt 22".dwg, Lokacija 17 Duklo_nacrt 22".dwg, Lokacija 18 Klicevo_nacrt 22".dwg, Lokacija 19 Podtrebjesa_nacrt 22".dwg, Lokacija 20 Ulica Jele Andrijasevic_nacrt 22".dwg, Lokacija 21 Ulica 39_nacrt 22".dwg, Lokacija 22 S Varos_nacrt 22".dwg, Lokacija 23 G Mahala_nacrt 22".dwg, Lokacija 24 Mali most Klicevo_nacrt 22".dwg, Lokacija 25 Mrkosnica_nacrt 22".dwg, Lokacija 26 LIDL_nacrt 22".dwg, Lokacija 27 Novi biznis centar_nacrt 22".dwg, Lokacija 28 Trebjeska ulica_nacrt 22".dwg, Lokacija 29 Ul.Josipa Broza Tita_nacrt 22".dwg, Lokacija 30 Zigma_nacrt 22".dwg, Lokacija 31 kod autobuske".dwg, Lokacija 32 Duklo Mokra Njiva_nacrt 22".dwg, Lokacija 33 Hotel Onogost_nacrt 22".dwg, Lokacija 34 Vidikovac".dwg, kao i fajl "PUP opstine Niksic izmjene i dopune nacrt" doc I fajl „ Izvjestaj uz korigovani nacrt".doc

Saglasno navedenom Rješenju izvršio sam pregled dostavljenih dokumenata i utvrdio sljedeće:

Obrađivač Korigovanog Nacrta Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić je Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i turizma, sa datumom 2022.god. Rukovodilac izrade Nacrta Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić je Mirjana Nikolić, dipl.pr.pl.

U fajlu "PUP opstine Niksic izmjene i dopune nacrt" doc , dio Radni tim, kao osoba odgovorna za geodeziju naveden je Miloš Vujačić Spec. sci. geo.

MIŠLJENJE

Primjedbe na Nacrt od 29. 12 2020.god su bile:

1.U fajlu "01 GUR Niksic-Topografsko katastarska podloga-NACRT".dwg, ako su podloge katastarske ne postavljati u pečatu razmjeru 1:10000, jer to nije karta. Takodje to nije ni topografska podloga jer na istoj nije predstavljena topografija.

Odgovor obrađivača

Primjedba se prihvata i daje se obrazloženje. Grafički dio je preimenovan u "01 GUR Niksic - Katastarska podloga - NACRT". Razmjera u modelu navedenog grafičkog dijela je neizmjenjena - 1:1000, a layout predstavlja isti dokument pripremljen za štampu, te je u njemu data razmjera štampanog grafičkog dijela planskog dokumenta.

2.U fajlu "1 Topografska podloga sa granicom plana".dwg ako je podloga topografska karta razmjere 1:25000 postaviti tu razmjeru i u pečatu

Odgovor obrađivača

Layout grafičkog dijela "1 Topografska podloga sa granicom plana" predstavlja dokument pripremljen za štampu, te je u pečatu data razmjera navedenog štampanog grafičkog dijela planskog dokumenta. Razmjera je odabrana vodeći računa o formatu konkretnog dijela planskog dokumenta koji istovremno omogućava sagledivost iskazanih podataka.

3.Lokacija 1 – Površina Lokacije u grafici je 5.69ha dok je u tekstualnom dijelu Nacrta navedeno 6.61h. Dati pravu površinu

Odgovor obrađivača

Primjedba se prihvata. Površina Lokacije je ispravljena.

Lokacija 6 :Nedostaju objekti na kat.parcelama br. 272 i br.273

Odgovor obrađivača

Primjedba se prihvata. Objekti na navedenim parcelama su prikazani.

Lokacija br.8 Urediti fajl, postoje duple linije piste, precizirati, dati t-ključ za ogradu.

Odgovor obrađivača

Primjedba se prihvata. Fajl je ispravljen u skladu sa primjedbom.

Lokacija br.10 u tekstualnom dijelu na strani br.86 dopuniti spisak parcela koje zauzima taj zahvat.

Odgovor obrađivača

Primjedba se prihvata. Spisak parcela je ispravljen..

Lokacija 11: Snimljeni su i mostovi što je u skladu sa nivoom detaljnosti. Površina Lokacije u grafici je 35.49ha dok je u tekstualnom dijelu navedeno cca31.65ha. Dati pravu površinu.

Odgovor obrađivača

Primjedba se prihvata. Površina je ispravljena.

Lokacija 12: Ako neki objekat "izlazi" dijelom iz Zahvata, dosnimiti taj dio, ne rezati objekat – Zgrada br.1 na kat.parceli br.866

Odgovor obrađivača

Primjedba se prihvata. Objekat je dosnimljen.

Lokacija 13 – u tekstualnom dijelu na strani br.103 dopuniti spisak parcela koje zauzima taj zahvat.

Odgovor obrađivača

Primjedba se prihvata. Spisak parcela je dopunjen

Lokacija 14 – nema vertikalne predstave.

Odgovor obrađivača

Primjedba se prihvata. Vertikalna predstava je prikazana.

Lokacija br.15 – Ukoliko se u kat.operatu za L.n. br. 787 K.O. Nikšić sprovede parcelacija, uzeti ažurniju geodetsku podlogu jer u grafici postoje i kat.parcele br.2071/1 i br.2071/2. Onda br.parcele korigovati i u tekstualnom dijelu Nacrta na strani br.110

Odgovor obrađivača

Primjedba se prihvata. Katastarska podloga je dopunjena.

4.Ako teren nije ravan iskotirati izohipse, kako je pravilno uradjeno na Lokaciji br.9. Dati u svakom dwg-u za Lokaciju naziv K.O.

Odgovor obrađivača

Primjedba se prihvata. Izohipse su dopunjene a nazivi KO navedeni u svim lokacijama.

Budući da su u ovoj najnovijoj verziji Nacrta dodate lokacije od br.16 do br.34 sugestije na njih su sljedeće:

Lokacija br.20

Nedostaju kat.parcele br.2007 i br.2008 u Zahvatu – garaže

Lokacija br.21

Nije data vertikalna predstava

Lokacija br.22

Zgrada br.1 na kat.parceli br.4014 nije Porodična stambena zgrada već Ruševina, pa je tako i prikazati na planu.

Lokacija br.24

Pravilno predstaviti objekat na kat.parceli 3/1.

Lokacija br.26

Dati redne brojeve i šrafure objektima na kat.parcelama br.4333/1, br.4335/1, br.4337, br.4338/1, prikazati Zgrada br.1 na kat.parceli br. 4344/1 , obrisati tačke visinske predstave u toj Zgradi.

Lokacija br.29

Dati broj objektu na kat.parceli br.2744 i ispravnu šrafuru.

Lokacija br.32

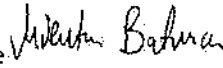
Nije izradjena vertikalna predstava za cijelu lokaciju.

Lokacija br.34

Nije izradjena vertikalna predstava za cijelu lokaciju.

Član Savjeta za oblast geodezije

Milutin Baturan

Dipl.ing.geodezije 

SAVJET ZA REVIZIJU PLANSKIH DOKUMENATA

Predmet:	Mišljenje o pregledu dokumenta: IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO-URBANISTIČKOG PLANA NIKŠIĆ - OPŠTINA NIKŠIĆ
Oblast:	Elektroenergetika
Investitor:	Vlada Crne Gore
Obrađivač:	Ministarstvo održivog razvoja i turizma
Rukovodilac izrade ID PUP-a:	Mirjana Nikolić, dipl.pr.pl.
Obrađivač faze elektroenergetika:	Radonja Đurović, dipl. ing. el.
Izjavitelj:	Ranko Radulović, dipl.el.ing. licenca za revizora br. UPI 107/7-637/2

1. Pregled dokumentacije

ID PUP NIKŠIĆ, Nacrt Plana, u dijelu elektroenergetske infrastrukture, obrađen je u više cjelina i to:

U prvom dijelu koji se odnosi na Izmjene i dopune, dati su UT uslovi i smjernice za pojedinačna područja i lokacije. Ukupno je obrađeno 34 lokacije od koji se na lokacijama 1 (Mrkošnica 2) i 15 (Staro pazarište) planira izgradnja objekata IOE (objekata elektroenergetske infrastrukture) i to trafostnica.

Ostatak knjige je podijeljen u četiri dijela i sadrži:

I DIO: OPŠTE

II DIO: POSTOJEĆE STANJE, koje elektroenergetsku infrastrukturu obrađuje na stranama 132 – 140 (9 strana) i sadrži:

12. Analiza postojećeg stanja infrastrukturnih sistema

12.2. Elektroenergetska infrastruktura

12.2.1. Prenosna mreža

12.2.2. Distributivna mreža

12.2.3. Karakteristike potrošačkog područja

12.2.4. Obnovljivi izvori energije

III DIO: PLANSKI KONCEPT, koji elektroenergetsku infrastrukturu obrađuje na stranama 281 – 301 (20 strana) i sadrži:

27. Infrastrukturni sistemi

27.2. Elektroenergetska infrastruktura

27.2.1. Ciljevi razvoja

27.2.2. Plan

27.2.3. Razvoj elektroenergetske mreže u planskom periodu

27.2.4. Koridori postojećih i planiranih dalekovoda

27.2.5. Uslovi i smjernice za izgradnju objekata

27.2.6. Obnovljivi izvori energije

31. Elektroenergetska efikasnost (strane 343 – 345), tri strane.

IV DIO: SMJERNICE ZA SPOROVOĐENJE PLANA, u dijelu koji se odnosi na elektroenergetska infrastrukturu obrađen je na stranama 402 – 405 (četiri strane) i sadrži:

5.3. Elektroenergetska infrastruktura.

U dokumentu su data i dva grafička priloga koja se odnose na elektroenergetska infrastrukturu lokacija i to dva priloga za UP ts1 i UP ts2 (lokacija 1: Mrkošnica 2) i jedan prilog UP ts 1 (lokacija 15: Staro Pazarište).

Osim ovih, za PUP Nikšića za dio koji se odnosi na elektroenergetska infrastrukturu priložana su dva grafička priloga i to:

- prilog br. 5: (GUR Nikšića): Elektroenergetska infrastruktura - planirano (R=1:10 000), i
- prilog br. 19: PUP Nikšića, Elektroenergetska infrastruktura - planirano (R=1:50 000).

2. Nalaz izvjestioca

1. Na prethodnu verziju IID PUP – a Nikšić Operator prenosnog sistema (CGES AD – Podgorica) dao je niz primjedbi i sugestija. Obradivač je sve primjedbe i sugestije prihvatio sa tvrdnjom da će iste biti implementirane u predmetni Nacrt. Međutim, ovo nije u potpunosti urađeno. U pojedinim segmentima to je urađeno u tekstualnom dijelu, ali ne i u grafičkom (i obratno), a u nekim djelovima ni u grafičkom ni u tekstualnom dijelu dokumenta. Na primjer:

- Snaga TS 110/35 kV Nikšić na strani 139 i dalje stoji (63+30) MVA,
- TS 110/10 kV "Kličevo" je već izgrađena i u pogonu, a u grafičkom prilogu je ucrtana kao planirana,
- U tekstualnom dijelu dokumenta nigdje se ne pominje planirani DV 110 kV Herceg Novi – Vilusi iako je isti ucrtan u grafičkom dijelu dokumentacije,
- Širine koridora na stranama 295 i 296 nijesu usklađene. Osim toga, kada se radi o mogućnosti izgradnje u blizini dalekovoda, sigurnosne udaljenosti se računaju od otklonjenog provodnika, na od provodnika u mirnom stanju i moraju biti zadovoljene i u slučajevima kada je objekat i van koridora a postoji mogućnost otklona provodnika i ugrožavanja sigurnosnih udaljenosti.
- ... itd.

Obzirom da nijesam upoznat sa trasama nadzemnih vodova za koje je CGES dostavio podatke, nijesam ni u mogućnosti da provjerim da li su iste adekvatno prenešene u planski dokument. Kako god, potrebno je da Obradivač detaljno sagleda primjedbe i sugestije dostavljene od strane Operatora prenosnog sistema (CGES) i iste implementira, tim prije što su primjedbe i sugestije dostavljene veoma precizno i uz tekst kako bi trebalo napisati, odnosno izmijeniti.

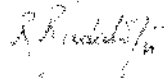
2. Slično je i sa primjedbama i sugestijama koje sam dostavio u svojstvu člana Savjeta. Tako na primjer:
- I dalje je jedan dio teksta odštampan sa crvenim fontovima (slovima), iako je Obradivač naveo da će isto biti ispravljeno. Stiče se utisak da je ovako dostavljen tekst i dalje prezentovan kao neka vrsta radne verzije Nacrta. Kada se dokument dostavi u pdf formatu, to znači da će kao takav biti i štampan. Potrebno ispraviti kada se dostavlja na mišljenje, ili to naglasiti u samom tekstu nekim komentarom, pogotovo u slučaju kada se radi o Nacrtu.
 - Obradivač u grafičkim prilogima nije postupio po primjedbi koja se odnosi na označavanje vodova i trafostanica u grafičkim prilogima: potrebno sve dalekovode tekstualno označiti (naziv dalekovoda, trasa od – do), naznačiti imena svih trafostanica (sa transformacijama i snagama,...), kako za postojeće, tako i za planirane (dalekovode i trafostanice).
3. Prečistiti dokumentaciju od štamparskih grešaka.

3. ZAKLJUČAK

Na osnovu prethodog, kao i nakon pregleda dostavljene dokumentacije: **Izmjene i dopune PUP Nikšić, Nacrt, faza elektroenergetika**, može se zaključiti da ista nije u potpunosti urađena u skladu u skladu sa važećim propisima i standardima, pa se preporučuje investitoru da istu **ne prihvati**.

Obradivač je dužan da postupi po navednim primjedbama i sugestijama i, nakon toga, dostavi dokument na ponovni pregled.

U Podgorici, 24.10.2022.g.



Izjavitelj: Ranko Radulović, dipl.el.ing.

MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA

Savjet za reviziju planske dokumentacije N/R Mr. Jadranki Popović dipl.ing.arh. Predsjednici

IZVJEŠTAJ O IZVRŠENOJ REVIZIJI

Izmjena i dopuna prostora urbanističkog plana

Opštine Nikšić – Nacrt korigovani

-faza hidrotehnička infrastruktura

Nakon izvršene dopune korigovanog Nacrta predmetnog plana smatram za potrebno da konstatujem da je hidrotehnička infrastruktura uglavnom solidno obrađena s tim da:

- 1) U tački 2 Odvođenje otpadnih voda sa područja gdje nema izgrađenog javnog kanalizacionog sistema predvidjeti izgradnju uređaja za biološko prečišćavanje otpadnih voda bez primarnog mulja sa stepenom prečišćavanja 95-97%. Ako se traži apsolutno prečišćavanje, prečišćenu vodu treba tretirati ili hlorom ili UV – lampama. Shodno važećim EU propisima izgradnja septičkih jama je zabranjena, jer je ugradnja uređaja za biološko prečišćavanje jeftinije i ekološki prihvatljivije rješenje.
- 2) Atmosferske vode za saobraćajnica i parkinga zagađene naftnim derivatima se tretira na separatorima i nakon toga ispuštaju u recipijent (vodotoci, upojni bunari i sl.)

ZAKLJUČAK

Smatram da izmjene i dopune prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić – Nacrt korigovani, uz predložene dopune treba **PRIHVATITI**.

U Podgorici, 10. novembar 2022. god.

Član savjeta za reviziju

Planskih dokumenata

-faza hidrotehnička infrastruktura

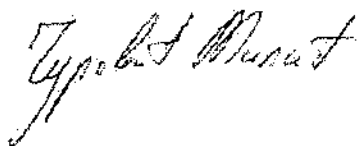
Mr Nikola Spahtić dipl.ing.grad.
smjer hidrotehnički

SAVJET ZA REVIZIJU PLANSKIH DOKUMENATA
-Predsjednici Savjeta za reviziju Izmjena i dopuna
Prostorno-urbanističkog plana (PUP) Opštine Nikšić-

Shodno Rješenju Ministarstva kao član Savjeta za reviziju Izmjena i dopuna Prostorno-urbanističkog plana (PUP) Opštine Nikšić podnosim slijedeće mišljenje na Nacrt Plana:

- Primjedbe na Koncept plana obrađivač je usvojio i izvršio tražene korekcije. Saglasam sam da Plan ide u dalju proceduru.

Dr Milić Čurović



Savjet za reviziju planskih dokumenata

Predsjedniku Savjeta za reviziju Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić,

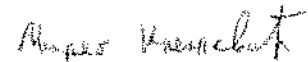
Shodno Rješenju Ministarstva održivog razvoja i turizma br. 01-457/10 od 10.03.2020. godine, kao član savjeta (oblast poljoprivreda) za reviziju Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, podnosim sljedeće

MIŠLJENJE

Nemam primjedbi na Nacrt Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić.

Član Savjeta za poljoprivredu

Podgorica, 30.10.2022.



Dr Mirko Knežević

Predmet: Izmjene i dopune PUP-a Opštine Nikšić

Naručilac: Vlada Crne Gore

Obrađivač: Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma

Rukovodilac izrade plana: Mirjana Nikolić, dipl.pr.pl.

Faza izrade plana: Korigovani Nacrt (avgust 2022.)

Oblast: Pejzažna arhitektura

MIŠLJENJE

- Za 34 lokacije, koje će se uređivati kroz direktnu primjenu datih urbanističko-tehnički uslova i smjernica, prihvaćene su i ugrađene primjedbe revidenta date u prethodnim fazama izrade plana.
- Međutim, u dostavljenom korigovanom Nacrtu ID PUP-a postoji neusklađenost planiranih namjena vezano za objekte hidrotehničke infrastrukture na rijeci Zeti u Sjevernoj rubnoj zoni. Naime u grafičkom prilogu 2a - Planirana namjena površina (GUR Nikšića) na rijeci Zeti je ucrtana i označena akumulacija (IOH), što ne korespondira sa prilogom 4 - Hidrotehnička infrastruktura.

Takođe, u prilogu 2a je navedeno da se uređenje i opremanje se vrši prema opštim smjernicama/ili na osnovu detaljne planske razrade, dok ova lokacija nije označena za detaljnu razradu, a kao namjene se navode:

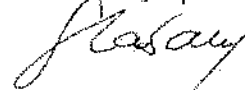
- pretežno stanovanje u poljoprivredi,
- zdravstveni kompleks Brezovik,
- zaštita vodoizvorišta Vidrovan,
- zaštićeno prirodno dobro "Estavela – Gornjepoljski vir"
- predlog za zaštitu – spomenik prirode Vidov potok
- **očuvanje i zaštita rijeka Rastovac, Sušica i Zeta**
- površina za potrebe odbrane.

Ove namjene odgovaraju namjenama datim u tekstualnom dijelu dokumenta u okviru smjernica za sprovođenje plana - Sjeverna rubna zona (str. 354).

U skladu sa navedenim, **Plan namjene površina je potrebno uskladiti sa Planom hidrotehničke infrastrukture.**

Podgorica, 25.10.2022.

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



MIŠLJENJE O KONCEPTU IZMJENA I DOPUNA
PROSTORNO – URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE NIKŠIĆ

Predmet: Izmjene i dopune Prostorno – urbanističkog plana opštine Nikšić - Korigovani Nacrt IID Prostorno-urbanističkog plana Opštine NikšićI, novembar, 2022.g.

Naručilac: Vlada Crne Gore

Obrađivač: Ministarstvo održivog razvoja i turizma,

Rukovodilac izrade IDPUP-a Nikšić: Mirjana Nikolić, dipl.pr.pl.

Na osnovu Rješenja Ministarstva održivog razvoja i turizma o određivanju članova Savjeta za reviziju Izmjena i dopuna Prostorno – urbanističkog plana opštine Nikšić, broj 01-457/10 od 10.03.2020. godine, u svojstvu člana Savjeta za reviziju Izmjena i dopuna Prostorno – urbanističkog plana opštine Nikšić, izvršio sam uvid u dostavljenu dokumentaciju – Nacrt planskog dokumenta u DWG i dio u PDF formatu i dajem sljedeće:

MIŠLJENJE

- Konceptom IDPUP-a Nikšić dati su urbanističko-tehnički uslovi i smjernice za direktnu primjenu Izmjena i dopuna za pojedinačna područja i lokacije, što nije uobičajeno na nivou predmetnog planskog dokumenta. Imajući u vidu da od usvajanja Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata od 2017. godine do danas nije završena izrada suštinskog dokumenta Plana generalne regulacije, kao okosnice novog zakonskog rješenja i razvoja cijele države, smatram da predložena izrada direktnih smjernica u IDPUP-a Nikšić za određene lokacije nije u suprotnosti sa pozitivnom planskom praksom, jer se na ovaj način prevazilazi trenutna blokada i omogućava rješavanje brojnih problema Opštine Nikšić, u specifičnom trenutku njenog razvoja. U vezi sa ponuđenim predlozima potrebno je posvetiti posebnu pažnju kvalitetnom oglašavanju javne rasprave, kako bi se što veći broj građana uključili u njegovu analizu i kritike, kao priliku da se u naknadnom postupku izvrši i eventualna dopuna predloga, sugestija i komentara u cilju dobijanja održivijeg i primjenljivijeg plana.

- Nažalost, nerazumijevanje zakonskog koncepta iz 2017. godine u periodu intenzivnih političkih dešavanja i promjena u resornom Ministarstvu su uzrokovali brojne probleme i blokade u razvoju manje razvijenih opština, jer Zakon nije prepoznao mogućnost primjene direktiva u opštinama gdje postoji plan Generalne urbanističke razrade, kao što je Nikšić, već se isključivo vezao za izradu i usvajanje Plana generalne regulacije Crne Gore, koji je u blokadi od 2020. godine. Ograničavanje i uslovljavanje primjene zakona isključivo na Plan generalne regulacije Crne Gore je značajno umanjilo i djelovanje funkcije Glavnog gradskog arhitekta, čiji posao nije vezan samo za davanje saglasnosti na idejna rješenja, već i na intenzivnijem učešću u izradi urbanističkih projekata u okviru Generalne urbanističke razrade, kao kvalitetnijeg i jednostavnijeg modela razvoja urbanih zona u odnosu na prethodne modele izrade DUP-ova po veoma složenim uslovima i dugom trajanju procedura.

- Uočljivo je da su u odnosu na prethodni dokument dodatno obrađene i teme rješavanja problema komunalnog otpada, iskorišćavanja energetske potencijala vode, vjetra, sunčeve energije i sl. što je ohrabrujuće za dinamičniji privredni razvoj opštine.

- Problem komunalnog otpada, kao jedan od problema koji zahtijevaju što brže rješavanje je detaljnije razrađen, što je i očekivano u odnosu na aktuelnost problema. U dokumentu se napominje da je stručni tim iz Opštine u saradnji sa resornim Ministarstvom izvršio analizu potencijalnih lokacija za izgradnju Centra za upravljanje otpadom. Nijesu navedeni opšti zaključci ili komentari u odnosu na deset izabranih lokacija. Smatram da je predlog lokacije postojeće fabrike Željezara najkvalitetniji i održiv, imajući u vidu neizvjesnu budućnost fabrike u dijelu osnovne djelatnosti, proizvodnje čelika. Odabir lokacije Stubica koja je medijski najviše promovisana od strane nadležnih opštinskih službi je totalni promašaj, i ne treba je ni razmatrati u daljoj razradi iz više razloga, a najviše zbog konkretne lokacije ispod dalekovoda u zoni magistrale, na privatnoj lokaciji. Interesantna je lokacija sada već skoro eksploatisanog otvorenog rudokopa u selu Oblatno u Župi, koji je takođe analiziran, jer se radi o velikoj zapremini trenutno praznog prostora, za čiju rekultivaciju realno ne postoji mogućnost finansiranja u skorijem vremenskom periodu, a koji bi uz primjenu savremenih tehnologija i kontrole uticaja na zaštitu životne sredine bio dugoročno rješenje.

- U dijelu „Opštih smjernica za sprovođenje planskog dokumenta“ potrebno je i u tekstualnom dijelu navesti tj. konkretizovati zone u odnosu na planirane aktivnosti i primjenu smjernica u cilju izbjegavanja dvosmislenog tumačenja, koje nastaje kao rezultat špekulacija, neobaveznosti ili nestručnosti. U samo tekstu je jasno uočljivo na šta se odnose smjernice za npr. Ruralna naselja u odnosu na zonu GURa, a takođe su i u grafičkom dijelu date jasne granice, ali iz

razloga predostrožnosti smatam da nije veliki dodatni napor da se u formi navođenja konkretnih katastarskih opština, koji na nivou Opštine Nikšić ima oko 90 prevaziđe svako eventualno subjektivno tumačenje planskog dokumenta.

- U dijelu 2.3. „Smjernice za izgradnju u područjima za koja se ne predviđa donošenje DPPova, UPa ili LSLa” potrebno je konkretizovati tj. navesti za sve vrste sezonskih objekata da se radi o privremenim objektima, montažno-demontažnog karaktera, jer iz iskustva većinom se sezonski objekti pretvore u stalne bez ikakve kontrole sa svim potencijalnim negativnim efektima po okolinu.

- Smatram da nije dobro davati smjernice za izgradnju objekata na poljoprivrednom zemljištu, jer se radi o najčešćoj zloupotrebi tumačenja plana, pri čemu se ne vodi računa o očuvanju, svakako nevelikog dijela, poljoprivrednog zemljišta kao potencijala, već se u cilju ličnih i poslovnih interesa postojeće dosta uopštene i široko primjenljive smjernice, date u poglavlju 2.3.2., zloupotrebljavaju i poljoprivredno zemljište gubi svoj kvalitet, nestaje, a naročito imajući u vidu na nepostojanje kanalizacione mreže u tim djelovima grada, što sve ukupno stvara negativne efekte, od uništavanja kako vizuelnog kvaliteta pa sve do negativnih ekoloških efekata. Magacini repromaterijala, objekti za smještaj poljoprivredne mehanizacije i sl. nijesu namjene koje bi trebalo favorizovati na poljoprivrednom zemljištu, a ne naročito imajući u vidu da je u poglavljima 2.3.3 i 2.3.4 dat detaljniji i širi opis navedenih namjena i vrsta objekata.

- U svim poglavljima u okviru 2.3. potrebno je i formalno, taksativno, naglasiti da je zabranjena gradnja na zemljištu **prve i druge kategorije** bez obzira da li se nalaze u zoni gdje je omogućen određeni vid gradnje, jer ako nešto nije naznačeno ili konkretno navedeno kao dio teksta najčešće se prevaziđe ili zloupotrebi.

- U cilju očuvanja postojećeg poljoprivrednog zemljišta moguće je uraditi dodatnu analizu proširenja zona za potrebe izgradnje objekata agroindustrije ili manjih privrednih objekata, koje se najčešće iz iskustva grade neposredno uz lokalne saobraćajnice i u blizini osnovnog objekta za stanovanje, i na taj način prevazići zastoj ili blokadu u razvoju seoskih ili prigradskih naselja.

- U Opštim pravilima i uslovima izgradnje po namjenama urbanističke razmjene, u poglavlju 3.1 Pravila i uslovi za površine za stanovanje potrebno je navesti da nije moguće davati direktne urbanističko-tehničke uslove za Stanovanje većih gustina, bez detaljne razrade.

- Kod 3.1.2 Stanovanje srednjih gustina potrebno je preciznije definisati situacije izgradnje objekata višeporodičnog stanovanja u zonama gdje je dominantno prisutno porodično stanovanje, a gdje je ova namjena dozvoljena, u cilju izbjegavanja prostornog nesklada i konflikata koji mogu nastati usled izgradnje novih struktura u zatečenoj matrici.

- U daljoj razradi potrebno je tekst lektorirati, jer se pojavljuju propusti kojih ne bi trebalo da ima u konačnom dokumentu.
- Kod 3.1.3. Stanovanja malih gustina potrebno je odrediti minimalne površine parcela, kao i odnos osnovnog stanovanja i kompatibilnih sadržaja, kroz različite koeficijente izgrađenosti i zauzetosti. Prisutna je pojava izgradnje privrednih objekata u zoni stanovanja malih gustina kojima se često smanjuje kvalitete života susjednih parcela.
- Kod 3.1.4. je takođe potrebno formalno navesti da je zabranjena gradnja na zemljištu **prve i druge kategorije**, kao što je već prethodno navedeno. Postojanje ovog tipa smjernica još jednom potvrđuje predlog ukidanja smjernica gradnje na poljoprivrednom zemljištu, tj. njegovoj zaštiti.
- Kod poglavlja 3.2. Mješovita namjena potkrala se štamparska greška, propust „copy paste” u prvom pasusu. Sličnih propusta ima na više mjesta, i potrebno ih je otkloniti prije javne rasprave.
- U poglavlju 3.4. Pravila i uslovi za javne objekte, potrebno je kod svih sadržaja navesti mogućnost i „izgradnje”, a ne samo sanacije i rekonstrukcije, kao što je dopunjeno za zdravstvene ustanove.
- U cilju pokušaja rješavanja legalizacije zona zahvaćenih neformalnom gradnjom, date u poglavlju 3.8., poseban je problem gradnja na opštinskom zemljištu, kao što su naselja u zoni obale rijeke Gračanice, naselje Budo Tomović i naselje kod „rampe Boksita”. Zbog nemogućnosti legalizacije i infrastrukturnog opremanja ovih zona jer su objekti sagrađeni na opštinskom zemljištu, smatram da je po istom modelu detaljnih razrada kroz direktne smjernice iz PUP-a potrebno formirati i urbanističke parcele sa opštima smjernicama i za ova naselja, i na taj način prevazići postojeće probleme. Konkretno katastarske parcele u vezi sa ograničenjima Zakona o državnoj imovini nije moguće prodati ili zakupiti. Formiranjem urbanističkih parcela, koje mogu zahvatiti cijelu zonu, otvara se mogućnost jednostavnijeg i pravno prihvatljivog rješavanja problema legalizacije.
- Opšti komentar kod priloga urbanističko-tehničkih uslova za parcelacije na pojedinačnim lokacijama pojavljuju se propusti u navođenju katastarskih parcela, koje se na nekoliko lokacija, kao npr. lokacije 32-34, razlikuju u tekstualnom i grafičkom dijelu. Potrebno je pažljivo uraditi analizu podataka svih lokacija i katastarskih parcela prije davanja dokumenta na uvid na Javnoj raspravi.
- Primjetno je da na određenim lokacijama su uključene i parcele koje su u državnom, tj. opštinskom vlasništvu. Smatram da je potrebno konkretno dobiti saglasnost nadležnih opštinskih službi u dijelu lokacija sa opštinskim parcelama, bez obzira što i za tu vrstu saglasnosti postoje donekle komplikovane zakonske procedure na nivou nadležnosti i odgovornosti.

Isti tip saglasnosti je potrebno dobiti i na lokacijama gdje je više različitih vlasnika katastarskih parcela, prije upućivanja dokumenta na javnu raspravu, jer iskustvo iz prakse pokazuje da su građani tzv. „neuke stranke” i najčešće kad se planski dokument usvoji i počne njegova realizacija nastaju problemi, izazvani neupućenošću, neinformisanošću ili neznanjem u dijelu čitanja grafičkih priloga ili neznanjem uopšte.

- Na lokacijama na kojima se predlaže da se problem parkiranja rješava unutar granica urbanističke parcele ili izgradnjom podzemnih garaža potrebno je još jednom sagledati prostorne i tehničke mogućnosti ispunjenja kriterijuma potrebnog broja parking mjesta, i uopšte mogućnosti izgradnje podzemne garaže sa pristupnom rampom, kao npr. kod lokacija 5, 20, 21, 22, 25, 29,30...

- Na lokaciji 26 u cilju formiranja urbanističke parcele planira se uklanjanje objekata Crvenog krsta, zbog čega je potrebno dobiti i pisanu saglasnost vlasnika objekata prije slanja dokumenta na Javnu raspravu.

- Na lokaciji 31, kod Autobuske stanice se formiraju dvije urbanističke parcele sa mogućnošću izgradnje objekata maksimalne spratnosti P+5, dok se na UP3 zadržavaju prizemni objekti. Potrebno je još jednom uraditi analizu ovog predloga, bez obzira što se radi o specifičnim parcelama sa komplikovanom vlasničkom strukturom nad objektima, i što bi se na ovaj način prevazišao višedecenijski problem ovog dijela grada.

- Potrebno je dodatni izanalizirati lokacije u dijelu minimalnog odstojanja od postojećih objekata, naročito u situacijama kada se na susjednim parcelama zadržavaju prizemni objekti porodičnog stanovanja, a planira izgradnja višeporodičnih zgrada, kao npr na lokacijama 20, 21, 22.

- Na lokaciji 27 se planira zadržavanje potoka u prirodnom obliku. Postojeći potok prolazi preko svih planiranih urbanističkih parcela, zbog čega je potrebno dodatno izanalizirati oblik urbanističkih parcela jer se potok mora sačuvati, ali smatram da je potrebno formirati betonsko korito i usmjeriti kontrolisano njegov tok.

Zaključak:

Prije upućivanja IDPUP-a Opštine Nikšić u dalju proceduru, neophodno je izanalizirati i izvršiti korekcije u skladu sa navedenim primjedbama i sugestijama.

Član Savjeta:



Nebojša Adžić, d.i.arh.

10. novembar 2022. godine