

SAVJET ZA REVIZIJU PLANSKIH DOKUMENATA

Podgorica, 17.07.2020.god.

Pisarnica Ministarstvo održivog razvoja i turizma				
Primitljeno: 17.07.2020.				
Š. g. jed.	Jed. klas. znak	Reanirano	Pl. gg.	Vrijednost
04	-206	51		

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA

Na osnovu Rješenja o određivanju članova Savjeta za reviziju **IZMJENA I DOPUNA PROSTORNO - URBANISTIČKOG PLANA GLAVNOG GRADA PODGORICE**, broj 101-53/162 od 21.11.2019.godine, Savjet podnosi:

IZVJEŠTAJ O REVIZIJI NACRTA PLANSKOG DOKUMENTA

OPŠTI DIO:

Predmet: IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO - URBANISTIČKOG PLANA
GLAVNOG GRADA PODGORICE

Naručilac: VLADA CRNE GORE

Obrađivač: MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA

Rukovodilac izrade: ALEKSANDRA TOŠIĆ JOKIĆ, dipl.ing.arh.

Faza: NACRT PLANA

NALAZ:

Nakon uvida u dostavljeni **Nacrt Izmjena i dopuna Prostorno - urbanističkog plana Glavnog grada Podgorice**, konstatuje se sljedeće:

1. Prostorno urbanistički plan Glavnog grada Podgorice, čije su izmjene u toku, usvojen je 2014.godine. Izmjene se rade na osnovu Odluka iz V i VII mjeseca 2018 i VII mjeseca 2019.godine. U setu planskih dokumenata urađeno je i 108 regulacionih planova (97 DUP-ova, 36 UP-ova i 5 LSL-a).

Česte izmjene su plod potrebe realizacije preduzetničkih inicijativa, investicionih ideja, tehničkih korekcija i sl., a izazivaju prilično komplikovane procedure koje se najčešće, ili gotovo uvijek, svode na formalnosti.

Kao i u mnogim planovima do sada, i u ovom planu se konstatuje: „U Gradskoj opštini Golubovci evidentan je stalan priliv stanovnika, čiji su rezultati: veliki pritisak na poljoprivredno zemljište, odnosno devastacija prostora u smislu neplanske gradnje, nepoštovanje graditeljskog nasljeđa, razućdenost objekata u prostoru, isparćanost poljoprivrednih površina, devastacija zemljišta, komunalna i infrastrukturna neadekvatna opremljenost, itd.“.

Posebno je indikativna situacija u zahvatu GUR-a Golubovci!

Dakle, konstatujemo procese koji su očigledno suprotni strateškim ciljevima i racionalnom korišćenju prostora, a nastavljamo da planiramo u duhu tih – degradacionih procesa!?

Planiranje ima smisla i svrhe ako su rješenja u duhu strateških opredjeljenja za koja smo prethodno utvrdili da su ispravna, ostavariva i služe održivom razvoju. U suprotnom je puka formalnost, gotovo ni u čemu različita od proizvoljnih intervencija. Sve ovo ukazuje na nužnost racionalizacije sistema planiranja i uređenja prostora kod nas.

PPCG i PGR čija je izrada u toku, mogu donijeti promijenjana ili korigovana strateška opredjeljenja koja mogu uticati na način urbanizacije Podgorice. **Djeluje racionalno da se od 34 predložene izmjene i dopune iz Plana, sada urade samo one koje su hitne i ne trpe odlaganje a ostale, po principima istovremenosti i susretnosti planiranja, usklade sa planovima višeg reda.**

Lokacija 1 – Ovo je pozitivan primjer gdje se vrši prenamjena iz planirane MN u poljoprivredne površine - 33,7 ha.

Lokacija 2 (stara kasarna) - Nije precizno naznaćeno za koje potrebe Ministarstva odbrane treba izvršiti prenamjenu zone mješovite namjene. U slučaju da se radi o objektima za potrebe odbrane zemlje ili administracije, valjalo bi (ili valjalo je), prethodno uraditi urbanističko - plansku analizu u smislu izbora grada (cilj PPCG decentralizacija) i zona - lokacija u gradu za takve namjene.

Lokacija 3 – S obzirom da se površina namijenjena za školstvo smanjuje na račun površine za mješovitu namjenu, postavlja se pitanje da li se, u odnosu na planirani broj ućenika, mogu zadovoljiti određeni normativi i standardi za ovu vrstu objekta. Stoga je potrebno nakon analize lokacije dati precizne parametre i smjernice i pojasniti način sprovođenja, jer se iz tekstualnog dijela plana to ne može jasno sagledati. U separatu UTU-a za ovu lokaciju je dato obrazloženje gdje su navedeni podaci koji nisu u skladu sa normativima za projektovanje škola.

Lokacija 4 – Planira se prenamjena u MN i CD i definiše konaćna granica groblja.

Lokacija 5 – Pojasniti intervencije vezane za ovu lokaciju i koji su sadržaji planirani u tekstualnom dijelu plana.

Lokacija 5A – Lokacija se nalazi u okviru već izgrađenog naselja. Pojasniti koja vrsta objekta se planira.

Lokacija 6 (Kasarna Morača) - U Analizi i ocjeni postojećeg stanja stoji: „... čime se otvara mogućnost za njenu valorizaciju i ostvarivanje punih prostornih potencijala u skladu sa potrebama grada i tržišta. Nejasno je za koje „potrebe tržišta“ i tržišta čega treba valorizovati lokaciju?

Izmjenama i dopunama PUP-a Podgorica, nije predviđena razrada prostora Urbanističkim projektom, kao u prethodnom periodu, nego je zbog atraktivnosti i značaja lokacije predviđena razrada prostora kroz javni međunarodni urbanističko-arhitektonski konkurs.

Konkursno rješenje postaje sastavni dio Urbanističko-tehničkih uslova, odnosno na taj način se definišu smjernice za direktno sprovođenje.

Kroz priloženi Separat sa UTU, definisan je Koncept i cilj Konkursa. Definisane su namjene. Centralne djelatnosti - CD i površina za pejzažno uređenje – PUJ.

Koncept izgradnje prostora je zasnovan na formiranju lokacije na kojoj će se odvijati izgradnja različitih sadržaja koji će podići vrijednost i ambijentalni karakter atraktivne zone grada.

Iako je konstatovano da uređenje ovog dijela gradskog prostora treba rješavati integralno, predložena je podjela prostora na 4-5 zona za izgradnju, naglašavajući objekat Muzeja savremene umjetnosti po predlogu Ministarstva kulture i definišući njegovu lokaciju.

Podjela lokacije na četiri zone i definisanje površina, sadržaja i urbanističkih parametara za svaku zonu, u velikoj mjeri ograničava konkursna rješenja, koja treba da ponude najkvalitetnije predloge u smislu izvodljivosti i ekonomičnosti.

U tom smislu, racionalnije rješenje koje pruža siguran osnov za realizaciju, bi bila podjela prostora na dvije zone, u skladu sa vlasništvom (zemljište u državnoj svojini i zemljište u vlasništvu A nekretnina) odnosno u skladu sa njihovim iskazanim potrebama, programima i idejama.

Smjernice za izradu javnog međunarodnog urbanističko-arhitektonskog konkursa treba zasnivati na širim mogućnostima i u skladu sa namjenom centralnih djelatnosti, na način kako je PUP-om definisana.

Sa aspekta urbanističkih parametara i visinske regulacije objekata, u cilju racionalizacije korišćenja i uređenja prostora treba dozvoliti slobodu izbora u okviru maksimalnih urbanističkih parametara za namjenu centralnih djelatnosti ($i_z=0,8$ i $i_i= 3,0$) i definisanje spratnosti objekata, u cilju postizanja optimalnog odnosa između izgrađenih i neizgrađenih površina, uz poštovanje svih ostalih uslova koji će doprinjeti afirmisanju potencijala ovog prostora.

Lokacija 6A (Njegošev park) – S obzirom na specifičnost i nesporan značaj lokacije za sam Grad sugerise se da se predmetna lokacija, nakon sveobuhvatne analize postojećeg stanja šireg zahvata, planski razradi kroz PGR.

Lokacija 7 (Beko) - „...Potrebno je tim rješenjem vratiti centru grada njegovu funkciju i prepoznatljivost kako je to riješeno u svim manjim i većim Evropskim gradovima“. Širenje i način urbanizacije Podgorice u poslednjim decenijama, rezultirao je višestrukim „seljenjem“ centra grada. Proces je značajnim dijelom rezultat opštih razvojnih tokova na nivou države i samo utvrđivanje polaznih osnova za planiranje centra Glavnog grada trebalo bi da proistekne iz PPCG, a da se detaljnije planira kroz izradu PGR.

Lokacija 8 – Prostor nekadašnjeg restorana „Ribnica“ se prenamjenjuje iz MN u turizam.

Lokacija 9 – Za ovu lokaciju namjene CD se definišu smjernice za direktno sprovođenje.

Lokacija 10 – Mahala ukupne površine 15.475m², namjene željeznički terminal sa pratećim sadržajima. Željeznički terminal u Zeti je posledica planiranja izgradnje koridora pruge i magistrale kroz ravnicu i uzrok prenamjene poljoprivrednih površina u servisne zone! Vrš se prenamjena iz namjene željeznička infrastruktura u mješovitu namjenu.

Lokacija 11 – Na predmetnoj lokaciji se vrši prenamjena prostora iz namjene za turizam u površine za industriju.

Lokacija 12 – Lokacija se nalazi na graničnom prelazu sa Republikom Albanijom-Božaj Stalni granični prelaz se dopunjuje sadržajima za granično inspeksijske sadržaje.

Lokacija 13 – Parcela odnosno ograđeni prostor karaule je površine 6313m², a teren je uglavnom ravan i u jednom dijelu sa blagim padom, za namjenu otvorenog tranzitnog prihvatnog centra. Valjalo bi provjeriti odnos lokacije tranzitnog centra u odnosu na koridor autoputa.

Lokacija 14 – Lokacija je predviđena za Novo groblje.

Lokacija 15 – Lokacija groblja za kućne ljubimce je u neposrednoj blizini Azila za pse.

Lokacija 16 – Lokacija Reciklažnog centra za tretman guma je u okviru deponije Livade.

Lokacija 17 – Lokacija je bila predviđena za Novo groblje, ... prazan, neizgrađen prostor. ..Zahvat plana po katastarskim podacima spada u njivu 5. klase površine 23.3 ha.

Ovom prenamjenom prostor se privodi postojećoj namjeni. Prostor površine 23.3 ha bi mogao biti lijep kompleks za poljoprivrednu proizvodnju! Uz to ovaj prostor je u središnjem dijelu poljoprivredne površine!

Lokacija 18 – Na lokaciji je izgrađen objekat fabrike za preradu drveta koji je u funkciji.

Lokacija 19 – Lokacija je sport i rekreacija a manjim dijelom centralne djelatnosti i industrija. Potrebno je preispitati datu namjenu i prilagoditi realnim potrebama za razvoj tog dijela grada.

Lokacija 20 - Lokacija je u okviru ID DUP-a Donja Gorica, površine cca 43000m². Lokacija je opredijeljena kao sjedište najviših sudova za teritoriju Glavnog garda Podgorice. Zemljište je u vlasništvu države Crne Gore a subjekt raspolaganja je Vlada Crne Gore. Predmetna lokacija će se realizovati kroz Projekat „unaprjeđenje infrastrukture sudstva“.

S obzirom na značaj „sjedišta najviših sudova“ za razvoj mreže centara - gradova i činjenicu da je izabrani prostor izvan gradskog središta, lokaciju bi valjalo planski provjeriti u odnosu na ciljeve prostornog razvoja, organizacije i uređenja prostora Crne Gore za što je prilika izrada novog PPCG i PGR.

Lokacija 21 – ustupa se zemljište za potrebe postavljanja montažnog objekta mjesne ambulante.

Lokacija 22 - Pokrenuta je inicijativa za prenamjenu prostora iz porodičnog u višeporodično stanovanje odnosno iz SMG U SV. Kako je u toku izrada ID DUP-a Momišići A, tražene izmjene bi se implementirale i razradile na nivou detaljne razrade.

Lokacija 23 - Zahtjev za prenamjenu tog dijela u MN kako bi ostvarili jednaka prava kao i korisnici u susjedstvu. Obrazloženje podržava logiku stihijske gradnje i korišćenja prostora.

Lokacija 24 – Gradska uprava iskazala inicijativu za direktno sprovođenje smjernca i uslova iz PUP-a, jer taj prostor nije planski razrađivan.

Lokacija 25 – Podnešen zahtjev za prenamjenu lokacije iz SR-sport i rekreacija u porodično stanovanje kako je i činjenično stanje. Da li ovo znači da je neplanskom gradnjom promijenjena ranije definisana namjena?

Lokacija 26 – Podnešena je inicijativa za mogućnost izgradnje porodičnog objekta na lokaciji koja je po namjeni OP-ostale površine. Potrebno je dati jasnije obrazloženje u tekstualnom dijelu plana.

Lokacija 27 – Prostor je predviđen za sport i rekreaciju, gradska opština Golubovci je opredijelila sradstva za uređenje zelene površine i izgradnju sportskih sadržaja u okviru lokacije, pa su u toku Javnog uvida podnijeli inicijativu za direktno sprovođenje. Potrebno je dati jasnije obrazloženje u tekstualnom dijelu plana.

Lokacija 28 – Opština i korisnici prostora su podnijeli inicijativu za prenamjenu u MN kako je to dato susjednim parcelama duž ovog saobraćajnog pravca. Najvećim dijelom lokacija se prostire duž magistralnog pravca, što predstavlja povoljnost sa aspekta razvoja privrednih i poslovnih sadržaja.

Lokacija 29 – Traženo je od strane grupe građana da se izvrši prenamjena prostora iz SMG u SS kako bi se na kvalitetniji način mogle realizovati parcele u vlasništvu.

Lokacija 30 – Podnešena je inicijativa od strane grupe građana za prenamjenu prostora

iz SMG u SV.

Lokacija 31 - Na inicijativu grupe građana u toku Javnog uvida traženo je proširenje zone za mješovitu namjenu, dijelova parcela koje su date kao zelene površine. Obzirom na atraktivnost lokacije i blizinu magistrale i pruge, lokacija ima potencijala za razvoj sadržaja u okviru mješovite namjene.

Lokacija 32 – Lokacija Distributivnog centra, zahtjev gradske uprave za direktno sprovođenje iz GUR-a, odnosno PUP-a.

Lokacija 33 - Nakon Javnog uvida Koncepta, JP „Čistoća“ je podnijelo inicijativu za određivanje lokacije za izgradnju upravne zgrade, magacinskog prostora i manipulativnih površina, parkinga i radionica koji bi bili u neposrednoj blizini deponije „Livade“.

Lokacija 34 – Lokacija je u okviru DUP-a Univerzitetski centar, na kojoj je planirana izgradnja objekata višeporodičnog stanovanja za srednju gustinu. Obzirom da je DUP-om korišćen parametar gustine stanovanja za velike gustine to se ovim planom potvrđuje dato DUP-om za parcele UP 39 i UP40.

Na osnovu navedenog može se zaključiti da prije planiranja novih stambenih zona i povećanja gustina izgrađenosti u postojećim zonama, valjalo bi planski analizirati koji razvojni procesi uslovljavaju novu gradnju i kojeg obima.

Aktuelna stambena izgradnja djeluje predimenzionisano i suprotno strateškim razvojnim opredjeljenjima. S razvojnog aspekta, veliki problem je „umrtvljavanje kapitala“ investiranjem u kuće i stanove koji se malo ili nikako koriste.

Servisne i privredne zone bi trebalo razvijati u posebnim cjelinama, a ne duž magistralnog puta i ako je ikako moguće, ne na poljoprivrednim površinama!

U Planu bi trebalo poštovati sljedeća opredjeljenja koja su i naglašena u tekstualnom dijelu:

U Odluci o pristupanju izradi Plana u potpoglavlju Pravci razvoja, na strani 8 „*Glavni grad Podgorica nema stvarnih mogućnosti za policentrični razvoj, osim pod pretpostavkom da je moguće vrlo drastično preusmjeriti sve investicije u druge centre*“.

„*Kao jedan od opštih ciljeva razvoja Crne Gore definisano je racionalno korišćenje prirodnih resursa, koje će se između ostalog sprovoditi kroz podsticanje upotrebe obnovljivih resursa gdje god je to prostorno prihvatljivo, kroz podsticaj razvoja intezivne poljoprivredne proizvodnje...*“

„*Prepoznatljiv konflikt postoji između urbanizacije i poljoprivrednog zemljišta izuzetno visokog kvaliteta. Konflikt je uočen između industrijskih aktivnosti i poljoprivrede (zagađivanje vazduha, vode i zemljišta), kao i između magistralnih saobraćajnica i urbanih funkcija*“.

U Planu su iz **Studije valorizacije prostora u cilju proizvodnje energije iz**

obnovljivih solarnih izvora (IBI GROUP-WIND-GREENPOWER LABS, 2012) prezentovani opšti, poneki nejasni stavovi bez analize prostora u smislu povoljnosti zone ili lokacije za postavljanje panela kao i bez komparativne analize između različitih potencijalnih područja za tu namjenu.

2. U dijelu **geodezije** u fazi Korigovani Koncept – inovirano (u tekstualnom dijelu fajla "Odgovori na prim korig.koncepta _SAVJET".pdf) dat je sljedeći odgovor na Sugestije u toj fazi:

Za primjedbe date na Koncept u dijelu geodezije pod rednim brojevima:

br.1, br.2, br.3, br.6, br.7, br.8, br.11, br.14, br.17, i br.19 navodi se:

"Prihvaćene primjedbe"

Kao Zaključak izvještaja datog od strane Rukovodioca izrade Aleksandre Tošić Jokić dia navodi se:

" U većem dijelu se prihvataju primjedbe i sugestije, koje će se definisati dijelom kroz korigovani koncept plana, a dijelom u daljoj razradi kroz Nacrt plana".

Primjedbe na ovaj Nacrt:

1.Primjedbe date na fajl:"8. Katastarska podloga sa lokacijama1-21".dwg u fazi Koncepta su bile:

Uskladiti površine Zahvata i br.parcela koje su unutar Zahvata u dwg podlozi sa površinom i br.parcela iz tekstualnog fajla jer npr.

Za Lokaciju 15 iz poligona dwg površina je 2.58 ha u tekstualnom dijelu površina je 2.83ha,.Lokacija br.16 iz poligona dwg površina 3.16ha u tekstualnom dijelu površina zahvata je 3.46ha, kod Lokacije br.17 površina iz dwg i tekstualnog dijela se slaže ali nije dobra jer nijesu u dwg-u obuhvaćeni djelovi kat.parcela br.1566/29, /30, granica ulazi u kat.parcele br.1566/24 /51 /26, za Lokaciju 20 površina iz poligona dwg je 4.7ha, a u tekstualnom dijelu je cca 4.3ha, tako da treba u geodetskoj podlozi precizno nanijeti granice Zahvata i na osnovu njih dati površine itd, itd..

Da li je postupljeno po istim nije moglo biti provjereno jer fajl nije dostavljen.

U tekstualnom dijelu primjedbe na ovaj Nacrt:

1.Primjedba za Lokaciju br.6 nije sprovedena – kat.parcela br 2211/1 nije vlasništvo Glavnog grada.

2.Za Lokaciju 6a dati spisak kat.parcela koje se nalaze u Zahvatu - 3873/1, itd.

3.Lokacija br.11 – predmetne kat.parcele se nalaze u K.O. Mahala, ne u K.O. Cijevna.

4. Lokacija br.19 – ponovo provjeriti granicu na sjevernoj strani da li se poklapa sa granicom Dup-a "Industrijska zona A".

5. Za nove Lokacije br.22 -34 dati opis granice ili spisak kat.parcela u Zahvatu.

Fajl „10.ID PUP-A I GUR-a lokacije sa KATASTROM”.dwg je neispravan.

3. U dijelu **saobraćaja** lako su ciljevi razvoja saobraćaja isti, potrebno je navesti novu Strategija razvoja saobraćaja Crne Gore, usvojenu 2019.

Tekstualni dio preuzet iz vazećeg PUP-a potrebno je inovirati činjeničnim stanjem. Djelove koji se odnose na varijante autoputa dopuniti stavom o usvojenoj odnosno izgrađenoj varijanti. Naime, dionica autoputa Smokovac-Mateševo nije samo projektovana već je i skoro potpuno izvedena i granice eksproprijacije postoje na terenu, a ne samo u projektnoj dokumentaciji. Takođe, u toku je izrada Idejnog projekta obilaznice Podgorice.

Potrebno je dopuniti tekst i navođenjem izvedenih saobraćajnica primarne mreže (bulevar Donja Gorica). Takođe, navesti i izvedene biciklističke koridore.

Tekst sadrži preporuke za rekonstrukciju klasičnih raskrsnica u kružne. Potrebno je dati smjernice za ulazak u urbanističke parcele koje su definisane na osnovu gabarita klasičnih raskrsnica.

Separat utu-a i smjernica za lokacije dopuniti definisanjem broja priključaka pojedinih parcela na saobraćajnice primarne odnosno sekundarne mreže. Ovo se naročito odnosi na parcele koje po svojoj veličini zahtijevaju više priključaka. Ako su u pitanju priključci na bulevar, potrebno je osim broja priključaka definisati i tip raskrsnice (puni program veza, samo desna skretanja i sl.).

4. Za fazu **elektroenergetike** se konstatuje:

- U poglavlju "Procjena potrebe za vršnom snagom elektrodistributivnih potrošača", Obrađivač navodi da je određivanje vršnog opterećenja elektrodistributivnih potrošača izvršeno na osnovu preporuka EPS-a TP 14a "Planovi razvoja i osnovna konceptijska rješenja za planiranje elektrodistributivne mreže". Međutim, iz dostavljenog nacrtu plana vidi se da Obrađivač nije koristio metodologiju iz navedene Preporuke, osim tabela 9.4 i 9.5. Iz tabele Obrađivač usvaja maksimalnu instalisanu snagu prosječnog domaćinstva od 31kW (u tabeli je dat raspon od 22kW do 31kW). Primijenjeni metod procjene vršne snage iz usvojene instalisane snage je nejasan, nije navedeno što je $f = 0,187$, odnosno $f = 0,94$. Metodologijom iz preporuka na koje se Obrađivač poziva vršna snaga se određuje na osnovu potrošnje. U svakom slučaju uprošćeni postupak koji je u procjeni primijenjen daje nerealne – visoke vrijednosti vršnog opterećenja u svim kategorijama potrošnje. Posljedica takve prognoze je rezultat koji ukazuje da će za četiri godine, dakle 2025.g., za većinu napojnih trafostanica rezerve u snazi biti gotovo u potpunosti iscrpljene, za TS PG 3,4 i 5 rezerve iznose od 6% do 9%. Posebno su zabrinjavajući rezultati dobijeni za trafostanice čija izgradnja još uvijek nije ni počela: PG 6 i PG 7 sa instalisanim snagama od 80 MW, rezerve u snazi 2025. godine, ovih trafostanica, prema datoj prognozi iznose svega 5,83%, odnosno 4,39%. Očigledno je da Obrađivač mora

da preispita primijenjenu metodologiju procjene potrebe za vršnom snagom. Pri tome, morao bi da objektivno sagleda stvarne potrebe uz korišćenje podataka nadležne Službe snabdijevanja i CEDIS-a.

- Prostorni koncept razvoja elektroenergetske infrastrukture do 2025. godine Obrađivač zasniva na studijama: Srednjoročni plan razvoja prenosne mreže Crne Gore do 2025. godine i Razvoj prenosne i distributivne mreže na području Podgorice do 2025. godine. Uz ove studije Obrađivač je priložio razvojne planove CGES-a i CEDIS-a za period 2020 – 2025. g. Planom CGES-a predviđena je izgradnja pet dalekovoda nazivnog napona 110kV na području Podgorice i pet trafostanica 110/10kV od kojih dvije u periodu do 2025.g. U istom planskom periodu CEDIS planira izgradnju trafostanice 35/10kV instalisane snage 5MVA (2x2,5MVA) na periferiji Podgorice – Velje Brdo.

- Posebno poglavle posvećeno je uvođenju 20kV napona u elektroenergetski sistem Podgorice u skladu sa studijom "Razvoj prenosne i distributivne mreže na području Podgorice". Kao opravdanje za slab napredak u njenoj realizaciji, Obrađivač nalazi da da navedena studija nije detaljno sagledala dinamiku procesa uvođenja 20kV napona, pa predlaže izradu nove studije. Smatram da je ovaj zaključak pogrešan jer plan pripreme mreže i dinamiku realizacije uvođenja 20kV napona ne može niko bolje definisati od vlasnika mreže, dakle CEDIS-a. Suština tog problema je očigledna nezainteresovanost ODS-a za uvođenje 20kV napona što potvrđuje izostanak tog programa iz njegovih razvojnih planova.

- U poglavlju 7.2.3 Smjernice za izradu planova, kao i u Kriterijumima za izgradnju elektroenergetskih objekata, Obrađivač nije obradio, veoma bitne, objekta primarne distributivne mreže TS X/10kV. Kao i u ostalim segmentima smjernica nužno je navesti osnovne karakteristike ovih objekata, a u skladu sa sopstvenim, usvojenim konceptom razvoja, posebno u dijelu primjene savremenih rješenja u odnosu na prevaziđene konvencionalne tehnologije.

- Obrađivač bi morao da definiše zone ili njihove granice u kojima neće više biti moguće graditi distributivne nadzemne vodove 10 i 0,4 kV.

- Kada su u pitanju STS Planom se ne smiju dopustiti improvizovana rješenja, koja se sve češće praktikuju, izgradnja STS sa VN kablovskim priključkom.

- Nejasan je dio smjernica u kojima Obrađivač, više puta ponavlja, da će se izgradnja objekata realizovati u skladu sa uslovima ODS. Izgradnja objekata će se realizovati isključivo prema zakonom propisanoj proceduri, dakle prema usvojenim planovima, a ODS ima pravo i obavezu da aktivno učestvuje u njihovom kreiranju.

Dostavljena dokumentacija: Izmjene i dopune PUP-a Podgorica – Nacrt plana, u dijelu koji se odnosi na elektroenergetsku infrastrukturu, se može uputiti u dalju proceduru nakon što Obrađivač otkloni navedene primjedbe.

5. Za fazu **hidrotehničke infrastrukture** Nacrt Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada Podgorica, se može uputiti na javnu raspravu i dalju razradu.

6. Kada je u pitanju oblast **šumarstva** u dijelu smjernica za uređenje Park šuma date su dimenzije sadnica za pošumljavanje (visine 2,5-3m, debla bez grana 2m). Ovo bi trebalo revidirati i ostaviti mogućnost korišćenja i sadnog materijala manjih dimenzija.

U priloženom separatu za dio lokacija dat je predlog biljnih vrsta za pejzažno uređenje. Potrebno je revidovati ovaj spisak. Za jedan broj lokacija uopšte nije razrađen ovaj segment, pa ga je potrebno uraditi.

7. U dijelu **poljoprivrede** u Nacrtu nisu uzete u obzir primjedbe date na Koncept (u odgovoru su pravačene) vezene za norme date Zakonom o poljoprivrednom zemljištu ("Službeni list Republike Crne Gore", br. 015/92 od 10.04.1992, 059/92 od 22.12.1992, 059/92 od 22.12.1992, 027/94 od 29.07.1994, Službeni list Crne Gore", br. 073/10 od 10.12.2010, 032/11 od 01.07.2011).

"Trajna promjena namjene obradivog poljoprivrednog zemljišta može se vršiti samo ako je urbanističkim planom, odnosno prostornim planom sa detaljnom razradom predviđena promjena namjene" (u ovom slučaju to se odnosi na plan višeg reda a Prostorni plan Crne Gore za podzonu Podgorica ne predviđa izričitu zabranu trajne prenamjene obradivog poljoprivrednog zemljišta).

Prilikom izrade nacrtu plana treba naglasiti potrebu da se ispoštuje sledeća norma navedenog zakona

- "U cilju zaštite poljoprivrednog zemljišta, u slučaju njegovog privremenog korišćenja za nepoljoprivredne svrhe i promjene namjene obradivog poljoprivrednog zemljišta, plaća se naknada, ako ovim zakonom nije drukčije određeno."

Naglašavam da ovu normu treba tumačiti u smislu da se nadoknada plaća samo za one površine koje su usvojenim planom predviđene za prenamjenu a ne da je moguće za bilo koje poljoprivredne površine platiti nadoknadu i izvršiti prenamjenu.

Mišljenja sam da je potrebno zatražiti saglasnost Ministarstva poljoprivrede i ruralnog razvoja.

Primjedbe na dostavljeni tekst nacrtu su sledeće:

- Na osnovu "Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima" Član 88, stav 1 "Urbanistička parcela je osnovna i najmanja jedinica građevinskog zemljišta." Urbanistička parcela se ne može predvidjeti na poljoprivrednom zemljištu.
- Pojam "stanovanju u poljoprivredi" treba ukloniti iz Nacrta.
- Definisati pojam "konsolidovano stanje".
- Koja dokumenta, studije i sl. su poslužila kao osnova za odluku o povećanju vodnih površina za oko 5.000,0 ha.
- Objasniti razloge za smanjenje poljoprivrednih površina za 10.000,0 ha.
- Numerisati kartografske prikaze date u tekstu.

Poglavlje "Smjernice i uslovi za gradnju na poljoprivrednom zemljištu od I- IV i od IV - VIII bonitetne klase zemljišta" je potrebno značajno korigovati.

U tekstu nacta se navodi da "Veličina parcele (kompleksa) na kojoj je moguća izgradnja objekata u funkciji primarne poljoprivredne proizvodnje utvrđuje se u zavisnosti od vrste i intenziteta proizvodnje prema sljedećim uslovima:

Poljoprivredni objekti	Optimalna veličina kompleksa
Za intenzivnu stočarsku proizvodnju	5ha
Za intenzivan uzgoj peradi	1ha
Za intenzivnu ratarsku proizvodnju na posjedu	5ha
Za uzgoj voća na posjedu	2ha
Za uzgoj povrća na posjedu	0,5 ha
Za vinogradarstvo na posjedu	0,5 ha
Za uzgoj cvijeća i ljekovitog i aromatičnog bilja na posjedu	0,5 ha

Nakon navedenog se dozvoljava gradnja na parcelama od 2 500 m² i manjim (u zavisnosti od boniteta).

Navedene smjernice suštinski omogućavaju urbanizaciju npr. ako bi se primjenile na poljoprivredni kompleks kompanije "13jul-Plantaže" omogućila bi se izgradnja od 8.000,0 do 20.000,0 objekata za stanovanje.

S obzirom na navedeno nisam saglasan sa predloženim Nacrtom Izmjena i dopuna Prostorno-urbanističkog plana Glavnog grada Podgorice.

8. Za fazu **pejzažne arhitekture** od ukupno 34 lokacije koje su predmet ID PUP-a, 18 lokacija se prvi put razmatra u Nacrtu plana, poslije 3 verzije Koncepta, te smatram da dodatno usložnjavaju racionalizaciju ovih izmjena i dopuna. Prema predloženim izmjenama, evidentna je velika disperzija sadržaja, nepostojanje suštinske vizije razvoja gradskog područja, zauzimanje i prenamjena zelenih površina, gubitak identiteta zona SMG, povećanje gustine izgrađenosti u izgrađenim strukturama.

Sa aspekta pejzažnog uređenja i vizuelnog identiteta grada navodim sporne lokacije:

- LOKACIJA 6A - Kao izuzetno atraktivna lokacija, Njegošev park sve više trpi pritiske izgradnje tako da se njegova površina postepeno smanjuje. Nedopustivo je takvo prekranje i usitnjavanje jedne od najstarijih zelenih površina u gradu i istinskog duha mjesta. Park mora ostati u svojim prirodnim granicama (stvarno stanje na terenu). Planirana prenamjena nema opravdanja sa aspekta očuvanja pejzažnih vrijednosti prostora, prepoznatljivog identiteta pojasa uz rijeku Moraču i očuvanja kulturnog naslijeđa. Planirana izgradnja objekata CD u suprotnosti je sa prirodnim okruženjem, a neposredni kontakt sa plažom Galeb neminovno će zasjeniti ovo kultno mjesto podgoričana. Takođe je neprimjerena izgradnja objekata CD (hotel?) u južnom dijelu lokacije jer će doći do prekida kontinuiranog zelenog pojasa i zatvaranja karakterističnih širokih vizura prema dijelu preko Morače.

Crna Gora je jedna od rijetkih država koja nema **botaničku baštu**, pa bi međunarodni javni konkurs bio najbolji način da se ovaj izuzetno vrijedni prostor valorizuje uvođenjem ovakvog sadržaja.

- LOKACIJA 20 - Namjena lokacije za sjedište najviših sudova za teritoriju Glavnog garda Podgorice u konfliktu je sa neposrednim stvorenim okruženjem – mirne naseljske strukture sa porodičnim stanovanjem. S obzirom da se vrši direktno sprovođenje na osnovu ovih ID, potrebno je dati uslove za pejzažno uređenje.
 - LOKACIJA 22, LOKACIJA 29 i LOKACIJA 30 - Prenamjena lokacije iz površina za SMG u SVG/SS će izmijeniti postojeći koncept i karakter naselja unoseći u disharmoniju. Preporuka je da se u okviru SMG realizuje višeporodično stanovanje te da se ne mijenja gustina stanovanja.
 - LOKACIJA 33 - Prema GUR-u Podgorice Lokacija se nalazi u zaštitnom pojasu (kao i lokacije 15 i 16 sa kojima je u neposrednom kontaktu). S obzirom na blizinu poljoprivrednog kompleksa (PO) i gubitak zaštitnog pojasa zelenila, koji ne predstavlja rezervnu zonu već ima svoju funkciju, mišljenja sam da je neopravdana je prenamjena ovih površina i degradacija zemljišta.
-
- Lokacija 1 - Nije definisana parcela za namjenu PUS ni njena površina. Prijedlog biljnih vrsta je potrebno uskladiti sa uslovima staništa.
 - Lokacija 2 - Ostajem pri mišljenju da iz zahvata lokacije treba isključiti površine uz rijeku Ribnicu koje treba da zadrže namjenu zaštitnog pojasa (PUS) uz ovo javno dobro. Njihova prenamjena nije opravdana ni logična, posebno kad se uzme u obzir činjenica koju navodi obrađivač da "prenamjenom u površine OD na tom prostoru se primjenjuje Uredba o planiranju i uređenju prostora, izgradnji, rekonstrukciji i održavanju vojnih objekata u vojnom krugu (Sl. list CG, br. 48/08, 6/14). Ovom uredbom propisuje se način, uslovi i postupak za planiranje i uređenje prostora, izgradnju, rekonstrukciju i održavanje vojnih objekata u vojnom krugu".
 - LOKACIJA 3 - Zadati minimalni procenat ozelenjenosti od 40% kao i planirani sadržaji u okviru planiranih namjena Š i MN su neostvarivi s obzirom na dati IZ od 0,35. Postavlja se pitanje da li je moguće ostaviti i zakonske normative vezane za veličinu slobodne površine po djetetu/učeniku.
 - LOKACIJA 4 - Da bi se opravdala prenamjena površina, održivost planske izmjene i vizuelni uticaj na PŠ Ljubović (koja je već u velikoj mjeri ugrožena intenzivnom izgradnjom obodom cijelog brda), potrebno je dati maksimalne IZ u okviru CD. Takođe, smjernice za dalju plansku razradu moraju da sadrže uslov za formiranje zaštitnog pojasa zelenila, minimalne širine 10 m, kojim će se groblje odvojiti od drugih namjena.
 - LOKACIJA 5 - Potrebno je navesti obavezu izrade pejzažne taksacije u cilju maksimalnog očuvanja postojećeg zelenila koja će se implementirati u Odluku o izradi DUP Zagorič 1 - dio zone A.
 - LOKACIJA 5A - Nije jasno da li se sprovođenje vrši kroz ID DUP-a Zagorič 1 - dio zone A ili se dati UTU direktno sprovode. S obzirom da je dati IZ, potrebno je definisati i procenat ozelenjenosti parcele.
 - LOKACIJA 6 - Na grafičkom prilogu nije označena površina za PUJ. S obzirom da se vrši direktno sprovođenje iz izabranog konkursnog rješenja, ovoj površini treba definisati detaljnu namjenu (npr. uređenje obale – UO). Smjernice za dalju plansku razradu u zoni CD moraju da obezbijede planski normativ za Stepenu ozelenjenosti

koji ne smije biti manji od oko 25 m² zelenila/korisniku, s obzirom da se radi o "novoj" urbanoj cjelini (Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima - Sl. list CG br.24/10). Takođe se mora jasno definisati vrsta centralnih djelatnosti i obaveza maksimalnog očuvanja postojećeg zelenog fonda. U okviru uslova za krovno zelenilo dati uslove za intenzivno krovno ozelenjavanje površina iznad podzemnih garaža.

- LOKACIJA 8 - Potrebno je navesti obavezu izrade pejzažne taksacije u cilju maksimalnog očuvanja postojećeg zelenila i definisati i procenat ozelenjenosti parcele.
- LOKACIJA 9 - U skladu sa datim IZ, korigovati minimalni procenat ozelenjenosti na 30%. Potrebno je navesti obavezu izrade pejzažne taksacije u cilju maksimalnog očuvanja postojećeg zelenila i definisati i procenat ozelenjenosti parcele. S obzirom da je planirano parkiranje u podzemnim garažama, potrebno je dati uslove za intenzivno krovno ozelenjavanje površina iznad podzemnih garaža. S obzirom da su dati su uslovi za zaštitni pojas, usaglasiti namjenu površina i pejzažno uređenje.
- LOKACIJA 10 - U skladu sa datim IZ, korigovati minimalni procenat ozelenjenosti na 30%.
- LOKACIJA 11 - Ponovo ističem da je predmetna prenamjena problematična sa aspekta održivog razvoja: korišćenja prirodnih resursa, blizine EMERALD sajta Kanjona i rijeke Cijevna, te uticaja na močvarno područje Vukovci sa vlažnim livadama koje su PUP-om prepoznate kao ugrožene, kao i očuvanja odlika PUP-om posebno izdvojenog područja karaktera predjela Ušće rijeke Cijevne u Moraču.
- LOKACIJA 14 - Potrebno je navesti obavezu izrade pejzažne taksacije u cilju maksimalnog očuvanja postojećeg zelenila, definisati širinu zaštitnog pojasa zelenila i minimalni procenat ozelenjenosti parcele/parcela.
- LOKACIJA 15 (lokacija groblja za kućne ljubimce) i LOKACIJA 16 (površine za obradu, sanaciju i skladištenje otpada) - Obje lokacije se prema GUR-u Podgorice nalaze u zaštitnom pojasu, koji se dodatno degradira uključivanjem nove Lokacije 33 (prenamjena u IOK). S obzirom na blizinu poljoprivrednog kompleksa (PO) i gubitak zaštitnog pojasa zelenila, koji ne predstavlja rezervnu zonu već ima svoju funkciju, mišljenja sam da je neopravdana je prenamjena ovih površina. Nedostaju minimalni procenti ozelenjenosti parcela.
- LOKACIJA 19 i LOKACIJA 21 - Nisu date smjernice za pejzažno uređenje.

U skladu sa iznijetim, izvršiti korekcije Nacrta Izmjene i dopune PUP-a Glavnog grada Podgorice u dijelu Generalne urbanističke razrade "Golubovci" i u dijelu Generalne urbanističke razrade "Podgorica" i razmotriti date primjedbe i sugestije i dati potrebna obrazloženja.

9. Izvještaj predstavnika Glavnog grada Podgorice:

Nakon uvida u NACRT plana ističem da je potrebno dopuniti i dati precizne smjernice za sprovođenje, smjernice za dalju plansku razradu (oblici intervencija):

Imajući u vidu propisane smjernice da je lokacija za građenje prostor koji se privodi namjeni **u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i smjernicama utvrđenim planskim dokumentom**, potrebno je dopuniti i precizirati u planu za svaku lokaciju način realizacije. Ukoliko je realizacija po planu detaljne razrade, naglasiti planerski stav da li se radi o postojećem planu ili su potrebne izmjene plana. Ukoliko je realizacija direktno iz PUP-a pojasniti kojim putem, da li na osnovu idejnog rješenja dobijenog putem konkursa, gdje nagrađeno rješenje postaje sastavni dio Prostorno - urbanističkog plana Glavnog grada Podgorice, kao sastavni dio plana detaljne razrade sa navođenjem naziva plana ili izdavanjem UTU-a za na osnovu kojih se izrađuje tehnička dokumentacija.

Na lokacijama na koje se odnosi sljedeća odredba napomenuti razloge za ovakav predlog obzirom da je za izradu idejnog arhitektonskog rješenja, na osnovu kojeg se izrađuje tehnička dokumentacija, obavezno raspisivanje javnog konkursa (za objekte za potrebe državnih organa, lokalne samouprave, zdravstvenih, prosvjetnih, naučnih, kulturnih, sportskih i objekata socijalne zaštite koji su u državnoj svojini).

Takođe, kako nagrađeno rješenje postaje sastavni dio planskog dokumenta, navesti način uvođenja u formalne tokove usvojenog rješenja, po sprovedenom javnom konkursu, da li donosi odluku kojom predstavlja sastavni dio plana ili putem instituta Državnog odnosno Gradskog arhitekta kako bi se na osnovu usvojenog rješenja izdali urbanističko-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije.

U poglavlju 10.2.1. u tabelarnom prikazu koji nosi naslov **“programske i urbanističko-arhitektonske osnove za izradu detaljnih urbanističkih planova, urbanističkih projekata i lokalnih studija lokacije za gradska područja”** neophodno je u skladu sa prethodnim precizirati **“predviđene promjene i dopune postojećih i sadržaj novih dokumenata”** i u situacijama kada se navodi da je “izrada plana u toku” ili “usvojen planski dokument”, “vraćanje u prethodnu namjenu-poljoprivreda” i dr..

U tekstu brisati napomenu za način realizacije “Vlada” već precizirati, da li radi o objektima od opšteg interesa čija je realizacija moguća u zavisnosti od odredbi zakona koji u tom momentu bude važio. Objekti od opšteg interesa su državni objekti od opšteg interesa i lokalni objekti od opšteg interesa.

Obzirom na napomenu da je izrada DUP-a Donja Gorica u toku napomenuti i način realizacije stava *“Ovim ID se proširuje granica zahvata za DUP Donja Gorica koji je u izradi i sada iznosi 497.74 ha. Proširuje se iz razloga formiranja pristupne saobraćajnice ka Lokaciji 20-namjenjenoj izgradnji administrativno sudske uprave i uvezivanja u jedinstvenu prostornu cjelinu”* sa naglaskom ako se odnosi na započete izmjene.

U **SEPARATU** izvršiti dopunu i precizirati smjernice i način realizacije navedenih stavova.

Naročito stavovi da će dio DUP-a ostati na snazi, da će dio DUP-a staviti van snage, da li DUP-a treba promijeniti ili čekati Plan generalne regulacije. Ovo je neophodna smjernica u PUP-u kao i potreba ujednačavanja stavova za lokacije.

Imajući u vidu sve prethodno kao i činjenicu da je Obradivač ispoštovao primjedbe i sugestije date na koncept plana, da će se kroz davanje Mišljenja na Nacrt plana uključiti sve relevantne institucije, smatram da je ovaj dokument dobra osnova za nastavak postupka na izradi Izmjena i dopuna plana, te je moguće sprovesti javnu raspravu Nacrta Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada Podgorice a date sugestije ugraditi u postupku izrade Predloga plana.

U toku javne rasprave će se shodno zakonu ostaviti mogućnost davanja primjedbi, predloga, sugestija, pa i od strane Glavnog grada Podgorica, ukoliko se za to ukaže potreba.

ZAKLJUČAK:

Nakon uvida u Nacrt Izmjena i dopuna Prostorno-urbanističkog plana Glavnog grada Podgorice, Savjet za reviziju planskog dokumenta daje negativno mišljenje na Nacrt plana i predlaže da se izvrše korekcije Nacrta plana u skladu sa sugestijama iz ovog Izvještaja.

Savjet za reviziju planskih dokumenata

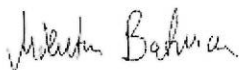
Prof. dr Svetislav G. Popović, dipl.ing.arh., predsjednik



mr Dragoljub Marković, dipl. prostorni planer, član



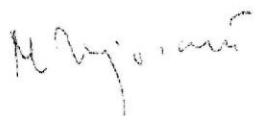
Milutin Baturan dipl.ing.geodezije, član



dr Biljana Ivanović d.i.građ., član



Miloš Vujošević, dipl.ing.el., član



Milorad Janković, dipl.ing.građ., član



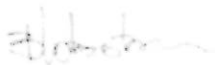
dr Milić Čurović, član



dr Mirko Knežević, član



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



Zorica Rakčević, dipl.ing.arh.predstavnica Glavnog grada Podgorice, član

