

SAVJET ZA REVIZIJU PLANSKIH DOKUMENATA

Podgorica, 12.02.2023.godine

Primljeno: 16.02.2023				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
08-	332/23-	235/1		

MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA

Na osnovu Rješenja o određivanju članova Savjeta za reviziju **Izmjena i dopuna Državne studije lokacije "Dio Sektora 22 i Sektor 23" Opštine Tivat**, broj 01-457/70 od 04.08.2020.godine, Savjet daje:

MIŠLJENJE NA KORIGOVANI NACRT IZMJENA I DOPUNA

DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE "DIO SEKTORA 22 I SEKTOR 23" OPŠTINA TIVAT

OPŠTI DIO:

Predmet: IZMJENE I DOPUNE DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE
"DIO SEKTORA 22 I SEKTOR 23" OPŠTINA TIVAT

Naručilac: VLADA CRNE GORE

Obrađivač: MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I
URBANIZMA

Rukovodilac izrade: MIRKA ĐUROVIĆ, d.i.a.

Faza: KORIGOVANI NACRT PLANA

NALAZ:

Nakon uvida u dostavljeni **korigovani Nacrt Izmjena i dopuna Državne studije lokacije "Dio Sektora 22 i Sektor 23" Opština Tivat**, daju se sljedeće sugestije:

1. Obrađivač plana nije izvršio korekcije Nacrta plana u skladu sa sugestijama datim u prethodnim izvještajima, kako u pogledu usklađenosti sa planskom dokumentacijom višeg reda, tako i u dijelu urbanističke dispozicije planiranih sadržaja.

DSL za dio sektora 22 i 23 obuhvata i gradske zone stanovanja, komunalnih servisa i sl., a sve zbog toga što su obuhvaćene aktuelnom granicom morskog dobra iako po namjeni i funkciji nemaju veze sa morem i obalom i po prirodi ne pripadaju morskome dobru već

gradskoj strukturi. Ove dvije kategorije prostora – urbane zone i morsko dobro, su bitno različite po naravi i pravnom tretmanu / statusu.

Još je PPPNOP-om utvrđena potreba redefinisavanja granica morskog dobra, što do sad nije urađeno. Donošenje novog PPCG-a je prilika da se definišu principi po kojima bi ta korekcija trebala biti urađena. Planovi nižeg reda bi i praktično definisali granice na adekvatan način. Tako bi se stvorili uslovi da se gradske zone, na regulacionom nivou planski razrađuju u okviru urbanističkih planova gradske cjeline.

Za kvalitetnu urbanizaciju novih zona naročito onih koje su namijenjene za "povremeno stanovanje", kakva je zona Bonića u zahvatu ovog plana, neophodno je promijeniti politiku uređenja prostora – pristup i način njihove izgradne i uređenja. Tim mjerama treba obezbijediti da se preparcelacija realizuje prema kvalitetnom urbanističkom rješenju a ne da se urbanizacija (uređenje prostora) planira prema katastarskoj podjeli koja je nastala iz nekih drugih (neurbanističkih) potreba korišćenja – namjene prostora.

U zahvatu Plana su i zone koje su na prilogu Povoljnosti terena za urbanizaciju, iz *Plana seizmičke mikro rejonizacije*, označene kao "tereni sa znatnim ograničenjima i tereni nepovoljni za urbanizaciju", o čemu posebno treba voditi računa tj. planirati intervencije i/ili gradnju prilagoditi takvim uslovima, što je i naglašeno u PUP-u Tivat.

Granice urbanističkih parcela na obali treba provjeriti u odnosu na zakon i ugovore o korišćenju sa JP Morsko dobro.

Nejasno je zašto je dio Pina (terasa ispred Hotela) izdvojena iz zahvata DSL-a. Na Pinama se obavlja više funkcija / namjena, pa je potrebno izdvojiti/označiti ih kao posebne parcele. Zapadni dio Pina je privezište; dio rive uz more je u funkciji pristaništa pa i privezišta samo za školski vojni brod – ako je i dalje aktuelan dogovor VJ CG i Opštine; trg/ šetalište; ugostiteljske terase i td.

Definisati urbanističku parcelu-e luke Kalimanj i u okviru luke: pristanište, komunalne i eventualno komercijalne vezove, eventualno benzinsku pumpu i sl.

Definisati pripadajući dio akvatorijuma uz UP 17 i UP 18 u Zoni B, koji treba da čine funkcionalnu cjelinu (budu u službi sadržaja na kopnu) sa marinom i marinom/brodogradilištem, na način koji će obezbijediti njihovo normalno funkcionisanje – plovni put za pristup obali / vezu.

Preispitati opravdanost i održivost izgradnje bazena u moru - Belane. Tehnički i tehnološki je jednostavnije obezbijediti uslove za bazen koji se koristi za zvanična takmičenja u objektu koji se gradi na kopnu nego u moru tako da je, s aspekta investicije i održavanja objekta, neracionalno graditi bazen u moru.

U legendi popraviti termin "lokalna luka" u "luka od lokalnog značaja" ili "gradska luka".

2. U dijelu **geodezije** se daje sledeće mišljenje:

U tekstualnom dijelu

Na strani br.6 navodi se:

Koordinate plana biće precizirane u narednim fazama izrade.

Na strani br.130 navodi se:

"U okviru zahvata plana parcele će biti definisane koordinatama tačaka u sljedećoj fazi izrade plana, u posebnom grafičkom prilogu."

Primjedba na Nacrt DSL-a u tekstualnom dijelu je bila:

1. Nedostaje više objekata na kat.parcelama br.4742, br.4743 i br.4744 K.O. Tivat. Ukoliko su to objekti nepodobni za geodetsko snimanje (bez temelja, barake od dasaka, i sl.) navesti to u tekstualnom dijelu Nacrta – u Korigovanom nacrtu u tabeli "Osnovni urbanistički parametri postojećeg stanja prostora DSL-a Dio sektora 22 i sektor 23 opština Tivat" na strani br.100 za kat.parcelu br.4744 navedeno da je na njoj Romsko naselje.

Dat odgovor i slika u fajlu "ODGOVORI NA MIŠLJENJE SAVJETA".doc - *Primjedba se prihvata*

Na navedenim katastarskim parcelama nalaze se objekti u lošem stanju, barake, dio romskog naselja planiranog za izmiještanje sa predmetne lokacije i privođenje namjeni.

U grafičkom dijelu:

Sugestije na Nacrt dana 11. 07 2022.god su bile:

1. Izohipse bi trebale biti u 2 sloja, Nedostaje objekat na kat.parceli 4174/1, K.O Tivat Zgradu br.2 na kat.parceli br.1226/2 i Zgradu br.1 na kat.parceli br. 1206/1 K.O. Mrčevac predstaviti kao Ruševinu – **nije postupljeno**. Inače, i prije je Ruševina bila označena sa „R“ ali grafički nije data oznaka objektu da je Ruševina – isprekidana linija iznutra kao npr. objektu na kat.parceli br.4231 K.O.Tivat.

2. Asfaltni put i asfaltni parking nije uobičajeno davati plavom bojom - **nije postupljeno**.

3. Dati opis lista – naziv Države, Opštine. Nazive K.O, dati ekvidistancu za izohipse $e=$, oznake prelomnih tačaka Zahvata Plana od 1 do n i njihove koordinate- **nije postupljeno**. Za sugestiju "dati oznake prelomnih tačaka Zahvata Plana od 1 do n i njihove koordinate" na strani br.6 tekstualnog dijela DSL-a navodi se: "Koordinate plana biće precizirane u narednim fazama izrade".

Za Sugestiju – za Rukovodioca izrade Plana - dati koordinate urbanističkih parcela, građevinskih linija.

Dat odgovor u fajlu "ODGOVORI NA MIŠLJENJE SAVJETA".doc - *Primjedba se prihvata*

Kao što je i u tekstualnom dijelu plana rečeno, koordinate prelomnih tačaka urbanističkih parcela i građevinskih linija biće date u fazi Predloga plana, jer služe u realizaciji planskog dokumenta. Nacrt plana je faza izrade planskog dokumenta koja je podložna izmjenama.

U narednim fazama postupiti po sugestijama. Podloga je kvalitetno ažurirana.

3. Za fazu **saobraćaja** se daje stručno mišljenje:

- Zbog neposredne blizine aerodroma, neophodno je i izjašnjenje nadležnog ministarstva i/ili Agencije za civilno vazduhoplovstvo.

-U tekstualnom dijelu, poglavlje 4.4.1 Uslovi u pogledu planiranih namjena, navedeno je: "Na UP6 je izveden objekat autobuske stanice koji se zadržava u postojećim vertikalnim i horizontalnim gabaritima".

U grafičkim prilogima ucrtana je građevinska linija koja pokriva i dio parking mjesta za autobuse, kao i postojeće parkinge za putnička vozila. Pojasniti šta to znači za autobusku stanicu?

Trebalo bi dati normative za parkiranje i za autobusku stanicu. I sada je problem sa parking mjestima a, dodatno, dio postojećih parking mjesta se nalazi na susjednoj urbanističkoj parceli, predviđenoj za školu.

-Povećati radijuse za desna skretanja za prilaz autobusa autobuskoj stanici. Trebalo bi zadržati postojeći izgrađeni parking u blizini stanicne zgrade.

-Potrebno je, barem kod autobuske stanice, predvidjeti i taksi stanicu ili, u tekstu, naglasiti da je potrebno da to uradi nadležni organ.

-U poglavlju Javni masovni prevoz putnika, pomenuti i autobusku stanicu.

-U tekstu je navedeno: "Sve projektovane ulice su za dvosmjerni saobraćaj sa dvije kolovozne trake, sa, uglavnom, obostranim pješačkim stazama." Vjerovatno se mislilo na saobraćajne trake jer dva kolovoza ima samo bulevar.

-Predmet ovoga izvještaja nije vodni saobraćaj.

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

Na ID "Dio Sektora 22 i Sektor 23" Nacrt u dijelu koji se odnosi na elektroenergetiku nemam primjedbi.

Zaključak: Dostavljena dokumentacija: ID DSL "Dio Sektora 22 i Sektor 23" Nacrt u dijelu Elektroenergetika se može uputiti u dalju proceduru.

5. Za fazu **hidrotehničke infrastrukture**, nakon pregleda korigovanog nacrtu Plana, daje se sljedeće mišljenje:

Da se Korigovani Nacrt izmjena i dopuna DSL-a „Dio Sektora 22 i Sektora 23" Opština Tivat - faza hidrotehnička infrastruktura **PRIHVATI**.

6. U dijelu **šuma** se daje stručno mišljenje:

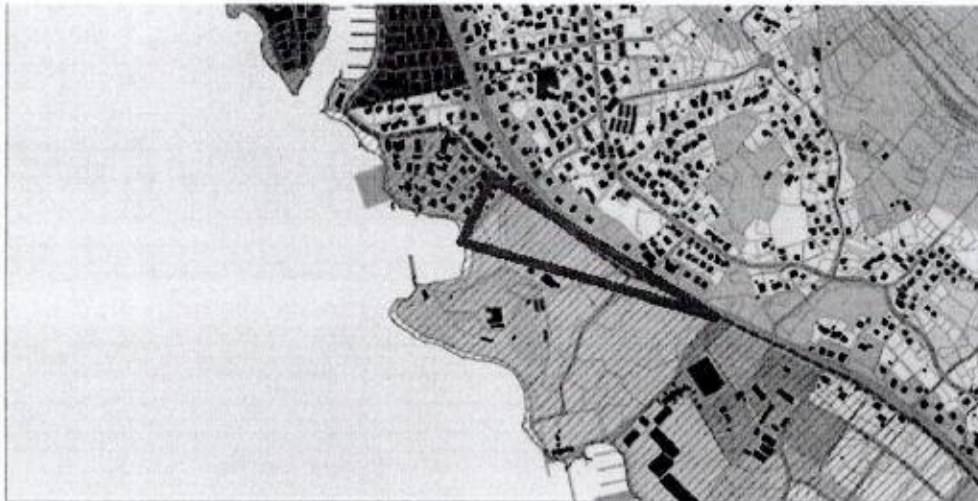
U mišljenju na prethodni nacrt plana, da u skladu sa planovima višeg reda zelene površine na lokalitetu Župa trebaju biti sačuvane, primjedba je prihvaćena.

Međutim, ovaj dio je još uvijek ostavljen da bude sastavni dio UP 2 čija je namjena Turizam. Prostornim planom područja posebne namjene za Obalno područje (PPPPNOP) (Sl.list CG br. 56/18) u dijelu zahvata na lokaciji Župa je namjena šuma. Zbog toga ovaj dio treba izdvojiti iz UP čiji je dio u priloženoj verziji plana

Ovo bi trebalo biti ispravljeno u narednoj verziji nacrtu ili predloga plana.

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

- Iako je korigovanim Nacrtom lokalitet Župe isključen iz turističke namjene (UP 2, urbanistička zona 2), a u skladu sa planom višeg reda, to isto nije urađeno za zelene površine po namjeni gradsko zelenilo (PUP Tivat).



PUP Tivat

- U dostavljenim Odgovori na mišljenje savjeta, Planer nije dao odgovore na Mišljenje za pojedine primjedbe/sugestije (Pejzažna arhitektura) niti je u planu izvršio korekcije.

VII Pejzažna arhitektura		
1.	U planskom dokumentu dat je Izvod iz Detaljne studije predjela sa pejzažnom taksacijom za lokalitet Župa u zahvatu DSL dio Sektora 22 i Sektor 23, Opština Tivat. U skladu sa navedenom Studijom na urbanističkoj parceli UP2, zona B (turistička naselja T2) definisane su površine za izgradnju i očuvanje što je implementirano u planu "Građevinskim linijama definisan je prostor predviđen za izgradnju kojim je poštovana namjena iz planova višeg reda, koja podrazumijeva zelene površine u izvornom obliku koje kao lakve treba očuvati." Međutim, planovima višeg reda prepoznate vrijedne zelene površine u zoni Župe su identifikovane kao šume (PPPNOPCG), odnosno u Planu predjela kao Park šuma, dok su PUP-om Tivat dijelovi Župe po namjeni gradsko zelenilo (PUP Tivat).	<i>Primjedba se prihvata</i>
2.	Imajući u vidu važnost lokaliteta Župe neophodno je izvršiti usklađivanje predmetnog plana sa planovima višeg reda, u suprotnom predloženo plansko rešenje uslovice da navedene vrijedne zelene površine budu van javnog korišćenja/interesa.	
3.	U planu navesti ko je obrađivač Detaljne studije predjela sa pejzažnom taksacijom.	<i>Primjedba se prihvata</i>
	U tekstu plana, u uvodnom dijelu (Planski koncept), prikazati kategorije zelenila adekvatno planiranim.	
	U naslovu za Zelenilo stambenih objekata (ZSO) koristiti naziv Zelenilo stambenih objekata i blokova (Pravilnik).	
	U fazi pejzažna arhitektura nisu date smjernice i uslovi za pejzažno uređenje objekta za turizam (ZTN, ZTH) koje imaju karakteristike kulturnog dobra, potencijalno kulturno dobro.	
	Urbanističke parcele planirane za pejzažno uređenje (park) u Zoni B, UP12 i UP 16, objediniti ili predložiti jedinstveno projektno rješenje.	
	Zadate minimalne procenite zelenila za Objekti pejzažne arhitekture ograničene namjene (PUO) prikazati u skladu sa urbanističkim pokazateljima (indeks zauzetosti). Treba imati u vidu saobraćajne površine koje nisu obuhvaćene urbanističkim parametrima i shodno navedenom definisati realan procenat zelenila.	

- U odgovoru na primjedbu Predstavnik Opštine Tivat za Zonu A, postojeći drvored palmi i oleandera duž istočne i sjeverne strane lučice Kalimanj, Obradivač plana prihvatio je

primjedbu. Međutim, u planu nisu jasnim simbolima naznačene navedene vrste za zaštitu. Takođe, u fazi pejzažne arhitekture nema osvrta na ovaj dio vrijednog zelenila.

8. Izveštaj predstavnice Opštine Tivat

GRAFIČKI DIO

korigovanog Nacrta Izmjena i dopuna DSLa "Dio Sektora 22 i Sektor 23"

Zone A, B, C i D

Plaže i kupališta

U zoni morskog dobra, koje je javno dobro dostupno svima, plaže mogu biti na prirodnoj ili uređenoj obali, pa ih na nivou ovog planskog dokumenta tako treba i prikazati. Da li će neko uređeno kupalište biti hotelsko, koje tipologije i u kakvom režimu definisati će se kroz Atlas plaža i kupališta, pa **kategoriju hotelska plaža ne treba koristiti u ovom planskom dokumentu.**

Atlas crnogorskih plaža i kupališta, koji je sastavni dio Programa privremenih objekata za zonu morskog dobra Crne Gore, određuje zahvat kupališta, režim korišćenja, opšte principe, standarde i smjernice za kupališta. Prostornim planom posebne namjene za obalno područje Crne Gore data je obaveza Javnom preduzeću za upravljanje morskim dobrom da izradi Atlas crnogorskih plaža u kojem će se prikazati plaže i kupališta, te odrediti njihov režim korišćenja.

Zona B

➤ Na karti Detaljnog prikaza namjena površina potrebno je jasno prikazati namjene površina i to građevinske zone (površine za turizam, mješovitu namjenu i stanovanje) i prirodne površine u konkretnom slučaju zelenilo Park-šuma, odnosno **potrebno je jasno odrediti urbanističke parcele (UP) i njene namjene.**

Na UP 2 (površine 8,3 ha) stavljena je namjena turizam T1 i preko nje obilježena zona parka Župa.

Potrebno je razgraničiti različite površine, odnosno formirati građevinsku površinu UP2 – turizam T1 i prirodnu zelenu površinu UP2a-Park šuma.

Prema Studiji zaštite kulturne baštine (SZKB), koja je izrađena za potrebe Izmjena i dopuna DSLa "Dio Sektora 22 i Sektor 23", na kompletnoj UP 2 trebaju se primjeniti Mjere I i Mjere II:

Mjere I – Prostori sa prepoznatim kulturnim, istorijskim, ambijentalnim i pejzažnim vrijednostima.

Mjere II – Zelene površine od izuzetnog značaja za ambijentalne vrijednosti predmetne lokacije.

Gradnja oko renesansnog dvorca, a posebno na južnoj strani prema moru, potpuno bi degradirala prostor i sam objekat.

Renesansni dvorac sa prirodnim okruženjem, kao potencijalno kulturno dobro, treba restaurirati uz određivanje namjene (T1) u svrhu njegove valorizacije, sa uređenjem parkovskih površina.

Ove odredbe iz SZKB moguće je zadovoljiti samo kroz formiranje UP 2a.

Prema odredbama i namjenama iz **Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore** također je neophodno formiranje UP 2a – Park šuma.

Na karti Plan predjela predmetni prostor (UP 2a) je obilježen kao urbani predio sa planiranim urbanim pejzažnim uređenjem i park šuma.

U tekstualnom dijelu Plana u poglavlju **20.2. DETALJNA STUDIJA PREDJELA** navodi se:

„Područja za koja je obavezna izrada Detaljne studije predjela

Lokacije za park šume i izletišta: Turski rt na Prevlaci, Dubravaska savina, Park šuma Vrmac, **Župa u Tivtu**, Miholjska prevlaka, Plavi horizonti -Istočni greben, Rt Trašte, Rt Mogren, Miločerska šuma sa grebenima između plaža Miločer i Sv. Stefan, Rt Crvena stijena-Markova ledina, Hrid Kobilica-Malo brdo, Prijedorac, park šuma neposredno uz Kraljičinu-Pećin plažu, uz Uvalu Čanj, Rt Maljevik, Golo brdo, poluostrvo Ratac sa Žukotrlicom, Rt Komina, Rt stari Ulcinj, sjevero-zapadni dio Marijana i Bijele Gore.“

Nadalje u poglavlju **30.3.2. SMJERNICE ZA PLANSKI PREPOZNATE KATEGORIJE PREDJELA** između ostalog navodi se:

„Park šume

-Park šume su planirane unutar izuzetno vrijednih prirodnih i poluprirodnih predjela sa prožimanjem kulturnih elemenata i kreiranjem vidikovaca sa pratećim urbanim mobilijarom. Staze u park šumama mogu pored rekreativnog i izletničkog karaktera imati i naučno istraživačku funkciju.

-Sadržaji: formirati zonu mirnog odmora i aktivne zone

-Staze u parku čine kostur na koji se nadovezuju sadržaji dopunjeni adekvatnom opremom (prostor za rekreaciju, trim staze, otvorene pozornice, paviljoni, biciklističke staze, nadstrešnice za zaštitu od kiše, sanitarni objekti, česme, urbani mobilijar (klupe, kante za otpatke, informativne table). Ovi sadržaji čine park primamljivim za posjetioce (jednako za građane i turiste).

-Za ove lokacije **obavezna je izrada Detaljne studije predjela**, kako bi se sagledalo potpunije stanje ovih predjela i dale preciznije smjernice za oblikovanje prostora.“

Navedene odredbe iz PPPNOPCG moguće je zadovoljiti samo kroz formiranje zasebne urbanističke parcele UP 2a.

➤ Prema zahtjevu Opštine Tivat i dostavljenom idejnom rješenju rekonstrukcije i proširenja sportske dvorane (BGP 18.000 m²) predloženo je i proširenje **UP 8 sport i rekreacija (SR)**, a sve u zahvatu kat. parcela koje su u njenom vlasništvu. Kako bi planirani objekat trebao imati mnogo više dvorana za više različitih sportova i drugih sadržaja, **„sportski centar“**, **neophodno je povećati sve urbanističke parametre** (površinu, spratnost, indeks zauzetosti i izgrađenosti) na predmetnoj parceli.

Zahtjev Opštine Tivat za rekonstrukciju i proširenje postojeće sportske dvorane **zasnovan je na STRATEŠKOM PLANU RAZVOJA OPŠTINE TIVAT 2019 – 2022** kroz Prioritet 7: Izgradnja i rekonstrukcija sportske infrastrukture, gdje se planirala kroz Projekat 31. **IZGRADNJA SPORTSKO-REKREATIVNOG CENTRA „ŽUPA“**. U opisu projekta stoji: Izgradnjom ovog centra proširili bi se sadržaji sportske dvorane i poboljšali postojeći, te značajno unaprijedila sportska infrastruktura.

Takođe, **STRATEGIJA RAZVOJA TURIZMA OPŠTINE TIVAT ZA PERIOD 2020 – 2024. GODINA, SA AKCIONIM PLANOM ZA 2020 – 2024. GODINE** planira kroz Aktivnost 3.3.7.- Potpuna rekonstrukcija sportske dvorane sa izgradnjom zatvorenog bazena.

Opštinske Strateške planove razvoja treba poštovati i u skladu sa potrebama Opštine planirati prostor. Proširenje postojeće sportske dvorane sa svim gradom neophodnim sportskim sadržajima **potrebno je prihvatiti i planirati.**

Sugestija: Površinu parcela UP5 i UP8 moguće je povećati pomjeranjem novoplanirane pristupne saobraćajnice. Pristupnu saobraćajnicu koja se odvaja sa magistrale i koja je trasirana između UP3 i UP5, UP8... profil 4-4, ukupne širine 11 m, nije neophodno trasirati najvećim dijelom preko parcela u opštinskom vlasništvu. Bilo bi korektno osovinu saobraćajnice trasirati granicom kat.parcela koje su u vlasništvu različitih lica i na taj način pod jednakim uslovima omogućiti pristup i izgradnju objekata različitih namjena.

TEKSTUALNI DIO

korigovanog Nacrta Izmjena i dopuna DSLa "Dio Sektora 22 i Sektor 23"

S obzirom da je neznatan dio teksta korigovan u skladu sa ranije datim primjedbama, većina ih se ponavlja i u ovom mišljenju:

➤ U Napomenama na str.113 pod tačkom 7 stoji „Izgrađeni objekti na parcelama u zelenim površinama planiranim u PUP-u, mogu se legalizovati samo u slučaju ako su evidentirani na podlozi PUP-a, ili pod uslovom da se može dokazati postojanje objekta prije 25.05.2009. (datum kad je završen Nacrt Plana). Ukoliko ne postoji, pristupni put do parcele obezbjeđuje ga vlasnik objekta, a prije legalizacije“. Ova odredba iz PUP-a odnosi se samo na postojeće objekte u neizgrađenim zelenim površinama gdje se neće raditi planovi sa detaljnom razradom.

Kako se ovdje radi o DSL-u, planu sa detaljnom razradom, **to se ova odredba ne može primjeniti. Svi objekti u zahvatu Plana trebaju se na određeni način tretirati, zadržati ili rušiti. Potrebno je sagledati sve okolnosti i vidjeti mogu li se legalizovati ili ne, pod kojim uslovima, pa im potom odrediti urbanističku parcelu, namjeni itd.**

➤ **Poglavlje 4.4 Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju novih objekata,** Površine za mješovite namjene na str.118 stoji: „Na **UP6a**, postojeći objekat hotel Franca, u skladu sa zahtjevima, planiran je za dogradnju i nadgradnju do PUP-om predviđenim maksimalnim parametrima na lokacijama značaja lokalnog čvorišta ili repera (indeks izgrađenosti **1.40**)“. Isto se navodi i za UP 7.

Ovi navodi iz PUP-a pogrešno su primjenjeni i **ne mogu se odnositi na predmetne lokacije.** U PUP-u piše da se samo u zoni stanovanja srednje gustine (SSG) na pojedinim lokacijama značaja lokalnog čvorišta/repera dozvoljavaju veće gustine stanovanja, do 350 stanovnika/ha, sa koeficijentom izgrađenosti 1,4 i spratnosti 8 nadzemnih etaža. To su samo lokacija na Seljanovu i lokacija u zahvatu DUP-a Mrčevac, obje sa gornje strane magistralne saobraćajnice, u zonama stanovanja srednje gustine. Potrebno je **smanjiti Indeks izgrađenosti na 1,0-1,2 u skladu sa PUP-om.**

➤ **Površine za turizam – Hoteli T1,** na str.121 i 122 potrebno je na području lokaliteta Župa **obraditi zasebno urbanističke parcele UP 2 Hotel T1 na kojoj se planira nova gradnja i**

UP 2a Park šuma sa parkovskim prostorom i palatom Bizanti koju treba restaurirati.

➤ Poglavlje **Ostale prirodne površine (OP)** na str.129, Urbanističko tehnički uslovi za **kupališta** potrebno je dopuniti na način da se objasni kako će Atlas crnogorskih plaža i kupališta, koji je sastavni dio Programa privremenih objekata za zonu morskog dobra Crne

Gore, precizno odrediti zahvate kupališta, režim korišćenja, opšte principe, standarde i smjernice za kupališta.

➤ U poglavlju 4.4.2 Uslovi za parcelaciju na str.131 u dijelu **Građevinska linija** piše:
- „Građevinska linija uz frekventnije saobraćajnice data je na min 5m od granice urbanističke parcele, dok je uz manje frekventne saobraćajnice i kolske pješačke površine, građevinska linija na min 3m od granice urbanističke parcele“. Ovaj tekst je **potrebno dopuniti** na način da se posebno precizira udaljenost građevinske linije od visoko frekventne magistralne saobraćajnice, odnosno budućeg bulevara sa tri i četiri trake, na način da novi objekti od regulacione linije trebaju biti **udaljeni min 10 m**. Ovu udaljenost GL od magistralne saobraćajnice potrebno je **prikazati u grafičkom dijelu Plana**.

-U istom poglavlju piše: „Urbanističke parcele date u grafičkim prilogima **moгу se udruživati** u okviru iste namjene ukoliko je to zahtjev investitora uz poštovanje planskih parametara za datu namjenu. Ukoliko se, u skladu sa željama korisnika, grupiše više urbanističkih parcela u jednu, bočne građevinske linije su bočne linije krajnjih urbanističkih parcela prema susjedima i javnim površinama.“

Ovu odredbu potrebno je **brisati ili dopuniti** na način da se **ograniče površine UP koje se mogu udruživati**, odrediti max površinu UP koje se mogu udružiti, odnosno odrediti max površinu lokacije za gradnju. Bez ovakve vrste ograničenja na terenu će se izgraditi „mastodonti“ glomazni objekti neprimjerenih gabarita. Tako bi se npr. u zoni SMG mogli pojaviti objekti od 1.000 m² i više što direktno proturječi dozvoljenoj BGP od 500 m² u zoni SMG. Ako su planskim dokumentom formirane odgovarajuće UP, primjerenog oblika i adekvatne površine, onda **nema potrebe za njihovim udruživanjem**.

-Dalje u istom dijelu teksta kod (GL2) navodi se da su dozvoljeni **erkeri** max.1,8 m, odnosno da su erkeri kod novoplaniranih objekata, **dozvoljeni do granice regulacione linije**. Ovu odredbu je **potrebno brisati ili je ograničiti** na način da se ista ne odnosi na objekte uz magistralnu saobraćajnicu.

Inače erkeri nisu karakteristika ovog podneblja, odnosno primorske arhitekture, a neophodno je imati u vidu da se ovdje radi o IX seizmičkoj zoni. Kod projektovanja konstrukcije potrebno je primjeniti sve važeće propise i normative, a preporuka iz PUP-a Tivat je da **objekti imaju pravilne forme u osnovi i po visini**.

➤ Maksimalnu visinu objekta (str. 133) od 15 m odnosno **20 m potrebno je preispitati**. PUP-om opštine Tivat u poglavlju 8.3.2 Smjernice za izgradnju stoji: „Maksimalna visina objekta je 14 m računajući od kote trotoara odnosno terena oko kuće i najviše kote krova“.

➤ U poglavlju Arhitektonsko oblikovanje objekta (str. 138) potrebno je **dodati** da: „Zasjenu otvora, prozora i vrata, raditi sa škurima, **metalnim ili drvenim**“. (U tekstu stoji samo aluminijska).

➤ U poglavlju UTU za legalizaciju bespravno izgrađenih objekata na str.144 pod naslovom **Bespravni objekti koji se mogu legalizovati treba brisati** sljedeći dio teksta: „Izgrađeni objekti na parcelama u zelenim površinama planiranim u PUP-u, mogu se legalizovati samo u slučaju ako su evidentirani na podlozi PUP-a, ili pod uslovom da se može dokazati postojanje objekta prije 25.05.2009. (datum kad je završen Nacrt Plana).
-Troškove komunalnog opremanja parcele snosi sam investitor-vlasnik objekta. Pristupni put do parcele obezbjeđuje vlasnik objekta, a prije legalizacije“.

Kako se ovdje radi o DSL-u, planu sa detaljnom razradom, to se ova odredba ne može primjeniti, nego sve objekte u zahvatu Plana treba na određeni način tretirati, odrediti urbanističke parcele, odnosno vidjeti mogu li se legalizovati ili ne, i pod kojim uslovima, a UTU za legalizaciju će se dati na osnovu odredbi iz predmetnog DSL-a .

➤ U poglavlju 4.5.3. Sugestije na STUDIJU ZAŠTITE KULTURNE BAŠTINE (str.161) Obrađivač navodi :“Shodno članu 89 Zakona, **planski dokument mora da bude usklađen sa Studijom zaštite kulturne baštine** kako bi se obezbijedio odgovarajući tretman objekata i prostora vezano za nadležnosti Uprave za zaštitu kulturnih dobara. Obrađivač planskog dokumenta smatra da je dostavljenu Studiju potrebno dopuniti.” Navode se svi održani sastanci, zapisnici i dogovori, te sugestije da se izvrši izmjena i dopuna predmetne SZKB, kako bi je obrađivač implementirao u predmetni Nacrt, ali **izmjenjena i dopunjena Studija nije dostavljena, pa i dalje važe odredbe iz SZKB od 31.12.2020.godine.**

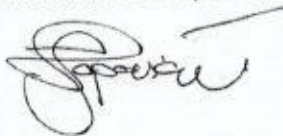
Imajući u vidu sve navedeno, odnosno činjenicu da Obrađivač nije korigovao planski dokument prema dostavljenom Mišljenju iz jula 2022.godine, te da nije došlo do izmjena i dopuna Studije zaštite kulturne baštine, sa kojom je neophodno da planski dokument bude usklađen, **predmetni korigovani nacrt izmjena i dopuna Državne studije lokacije “Dio Sektora 22 i Sektor 23” bi trebalo korigovati u skladu sa ovim mišljenjem i dobiti pozitivno mišljenje Uprave za zaštitu kulturnih dobara na predmetni Nacrt, kako bi isti mogao ići na javnu raspravu.**

ZAKLJUČAK:

Nakon uvida u dostavljeni korigovani Nacrt izmjena i dopuna Državne studije lokacije "Dio Sektora 22 i Sektor 23" Opština Tivat, Savjet za reviziju planskog dokumenta daje **negativno mišljenje** i predlaže Ministarstvu da se izvrše korekcije Nacrta plana u skladu sa primjedbama i sugestijama iz ovog izvještaja.

Savjet za reviziju planskih dokumenata

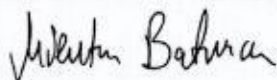
dr Svetislav G. Popović, dipl.ing.arh., predsjednik



mr Dragoljub Marković, dipl.pr.planer, član



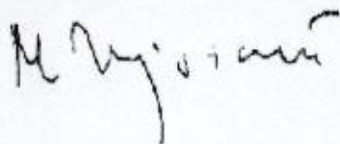
Milutin Baturan, dipl.ing.geodezije, član



Simeun Matović dipl.ing.građ., član



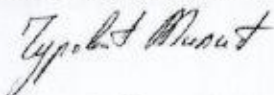
Miloš Vujošević, dipl.ing.el., član



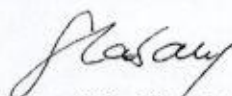
Mr Nikola Spahić, dipl.ing.građ., član



dr Milić Čurović, član



Snežana Laban , dipl.inž.pejz.arh., član



Vesna Nikolić, dipl.ing.arh., predstavница Opštine Tivat, član

