

Ministarstvo održivog razvoja i turizma
Savjet za reviziju planskih dokumenata
Datum: 16.01.2020.

Primljeno: 16. 01. 2020.				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
04	65	2		

IZVJEŠTAJ O REVIZIJI NACRTA

Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Golf i Donji Radovici Zapad”, opština Tivat

PLANSKI DOKUMENT: **Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana (ID DUP) „Golf i Donji Radovici Zapad”**
Naručilac/Obrađivač: Vlada Crne Gore / Ministarstvo održivog razvoja i turizma
Opština/Naselje: Tivat / Donji Radovici
Rukovodilac radnog tima: Ksenija Vukmanović, dipl.inž.arh.
Vrsta planskog dokumenta: Lokalni planski dokument / Detaljni urbanistički plan
Faza izrade plana: NACRT
Rješenje MORIT br. 101-53/136 od 10.10.2019.

Članovi Savjeta za reviziju planskog dokumenta su razmatrali Nacrt ID DUP „Golf i Donji Radovici Zapad”, Opština Tivat i dali sljedeće primjedbe i sugestije:

Oblast urbanizam:

- U odnosu na koncept plana, kapaciteti u nacrtu ID DUP su dodatno povećani u zoni golf vila. Tabela sa planiranim kapacitetima je, u odnosu na koncept plana, ispravljena na osnovu zahtjeva investitora. Potrebno je obrazložiti u kom djelu je tabela korigovana u odnosu na koncept, s obzirom da Savjet nije imao uvida u dokumentaciju koja je pritisnuta u toku faze prethodnog učešća javnosti. Ukoliko ova korekcija utiče na koncept organ organizacije, odnosno na planirane kapacitete, to je potrebno obrazložiti i prikazati u planu. Voditi računa da su u planskoj jedinici golf sa vilama već iskorišćeni kapaciteti na nivou planske jedinice, tako da postoje vrlo ograničene mogućnosti za povećanje kapaciteta na ovom prostoru, a da to nije uslovljeno izmjenama i dopunama PUP Tivat. Na nekim UP je promjenjena spratnost, kao i površina pod objektima, pa i te promjene treba pomenuti.
- U tabeli sa planiranim urbanističkim parametrima (str.29-31) posebno je prikazati urbanističke parametre na novou svake pojedinačne urbanističke parcele, kako bi podaci bili uporedivi sa PUP Tivat.
- U tabeli na str. 32 treba ostvarene kapacitete (indekse zauzetosti i indekse izgrađenosti) prikazati na nivou planskih jedinica, kako bi podaci bili uporedivi sa PUP Tivat.
- U tabeli na str. 33-34 treba ostvarene kapacitete kroz indekse zauzetosti i indekse izgrađenosti, kako bi podaci bili uporedivi sa PUP Tivat.
- U Odgovorima na primjedbe i sugestije iz prethodnog učešća javnosti Obradivač je, na zahtjev investitora, prihvatio da duž saobraćajnice MR2 ukine zeleni pojas sa obe strane puta. Investitor svoj zahtjev pravda na sljedeći način:
„Ovaj detalj dodatno opterećuje budžete odnosno utiče na buduće investicione i operativne troškove Investitora. Uvereni smo da sadnja biljaka i njihovo kvalitetno održavanje nije moguće bez ozbiljnih dodatnih sredstava, naročito kada su u pitanju odabir kvalitetne hortikulture, kvalitetne zemlje, izgradnje sistema za irigaciju i konstantnu irigaciju, kao najznačajniji operativni trošak. S tim u vezi, također treba imati na umu ograničenja sistema za vodostabdevanje regionalnog vodovoda.”
S obzirom da se investitoru izlazi u susret kada je u pitanju potreba za povećanjem planiranih kapaciteta (što će uticati na povećanje vrijednosti lokacije), da li je potrebno investitoru izaći u susret i kada je u pitanju smanjenje standarda kada je u pitanju javni interes, a koji se postiže kroz adekvatno uređenje lokacije?
- Urbanističko rješenje je proisteklo iz Mastreplana investitora, ali ipak treba napomenuti da su golf tereni (GT) na više mjesta presječeni saobraćajnicama, tako da ne čine kontinualnu, jedinstvenu zonu. Sugestija Savjeta je da se u jednom dijelu saobraćajnica koje presjeca centralni dio golf terena (između ZO4, ZO7 i UP8) promijeni režim u pješačku saobraćanicu, a da se saobraćajni koridor zadrži samo

- najbrži pristup interventnih i drugih ovlašćenih vozila. Ovakvo rješenje ne mjenja planirani saobraćajni koncept, a daje prednost primarnoj namjeni – golf teren.
7. Ukoliko se koncept organizacije prostora mijenja kada je u pitanju sistem zelenih površina (ukidanje zelenog pojasa duž saobraćajnice MR2), taj podatak takođe treba staviti u obrazloženju promjena u planu. Provjeriti da li je to u skladu sa Programskim zadatkom.
 8. Umjesto Si/Kiz koristiti termine propisane Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (IZ/II).
 9. U poglavlju 5.4.1. Opšti uslovi za izgradnju korigovati konstataciju “Površina podruma ne može biti veća od površine urbanističke parcele”. S obzirom da je neophodno objezbediti min 30%-40% nezastrih površina na UP, potrebno je u skladu sa tim definisati maksimalnu zauzetost podzemne etaže.
 10. S obzirom da se ID DUP radi na osnovu Master plana, gdje su definisani gabariti svih objekata, preispitati stav da je “dozvoljeno je povećanje površine pod objektom za 25% površine definisane u tabeli planiranih kapaciteta”. U tabeli planiranih kapaciteta su definisani maksimalni indeksi zauzetosti koji se mogu ostvariti na urbanističkoj parceli, što je u direktnoj suprotnosti sa ovim stavom u poglavlju 5.4.1. i predstavlja neusklađenost u planu.
Ukoliko se ostavlja mogućnost povećanje indeksa zauzetosti na UP, to treba uzeti u obzir pri obračunu indeksa zauzetosti i prikazati u tabeli. Pri tom treba voditi računa da se ne prekorače maksimalno propisani indeks zauzetosti na novou UP, koji je definisan u PUP.
Takođe, prethodno moraju da se ostvare normativi za % nezastrih površina, koji su definisani u poglavlju za pejzažno uređenje.
 11. Za sve nove saobraćajnice, koje se planiraju na terenu u nagibu, (glavna saobraćajnica MR i ostale pristupne saobraćajnice) prilikom planiranja potrebno je ucrtavati šire koridore, kako bi se mogli projektovati potporni zidovi, odnosno kako se prilikom njihovih realizacija i izgradnji potpornih zidova ne bi uzimao prostor od urbanističkih parcela.
 12. U kartama planiranog stanja šemaski, u manjoj razmjeri, prikazati podjelu na planske jedinice.

Oblast saobraćajna infrastruktura:

1. Primjedba, iz prethodnog izvještaja za Koncept plana, je da treba ucrtati varijantno rešenje sa koridorom, „brze” saobraćajnice, saglasno PPPN za Obalno područje Crne Gore, nije otklonjena.
2. Ucrtana je samo osovina saobraćajnice, van granice zahvata (između UP ZO10 i UP72). Pretpostavlja se da je to predlog planera da se spoje dvije ulice ali to treba napisati u tekstu.
3. Na primjedbu da je dio javnih saobraćajnica suvišan jer presijeca zonu sporta i rekreacije, golf terena i zelenih površina, Planer je odgovorio da se primjedba ne prihvata. Ovdje se prvenstveno mislilo na dio saobraćajnice koji ide od UP 11, pored UP8 do UP13. Sve urbanističke parcele i bez dijela ove saobraćajnice bi imale kolski prilaz.
Ako se samo posmatra saobraćajno rešenje, planer je u pravu, jer je bolje rešenje sa navedenom ulicom ali smatram da je prednost trebalo dati osnovnoj namjeni, sportu i rekreaciji, golf terenima. Ipak su saobraćajnice zbog njih a ne obrnuto.
Smatram da bi planer trebao još jednom da razmotri ovu primjedbu.
4. Dati koordinate i presjek saobraćajnica koje se pružaju uz granicu plana (dijelom unutar a dijelom van zone zahvata), kod parcela ZO3, ZO4. Završiti okretnicom slijepi krak.
5. Dati osvrt na javni prevoz.
6. Šta na crtežu predstavljaju priložene koordinate tačaka sa oznakom A?

Oblast geodezija:

1. U Programskom zadatku stoji:

"DUP se radi u mjerilu 1:1000, na ažurnim topografsko katastarskim podlogama,ovjerenim od strane Uprave za nekretnine.", kao i: "Grafički prilog sa parcelacijom uraditi na kopiji geodetskih podloga u R 1:1000."

Grafički prilozi priloženi u pdf formatu u razmjeri su 1:2000.

2. Na topografsko - katastarskoj podlozi postojećeg stanja, grafički prilog 01, treba napisati naziv katastarske opštine, ili katastarskih opština, a ukoliko ih je više prikazati njihove granice.
3. Iskotirati izohipse.
4. Na osnovu svega navedenog predlažem da se po navedenim primjedbama postupi u daljoj proceduri izrade planskog dokumenta, a da se omogući nastavak procedure.

Oblast elektroenergetika:

1. Postojeće stanje nije tačno prikazano u svim pojedinostima. Ni u tekstu ni u grafičkim priložima – slikama se ne prikazuje postojeći nadzemni vod 35kV Pržno – Jugodrvno (TS 35/10kV Grbalj).
2. U grafikom dijelu - slikama principijelnog napajanja prikazana je TS 35/10kV "Rovanac", koja se u tekstu nigdje ne pominje. Dopuniti opis.
3. Obradivač navodi da je prema podacima planskog dokumenta ID DUP "Servisna zona Luštica", predviđena izgradnja TS 110/35/10kV Radovići. Obrazloženje da se umjesto jednog objekta TS 110/35/10kV, grade dva TS110/35kV i TS 35/10kV iz razloga lakšeg rješavanja imovinskih odnosa je neubjedljivo. Suština ove neracionalne izmjene je tehnološki nefunkcionalna organizacija elektroprivrede u pogledu vlasništva i nadležnosti.
4. Kako su planskim dokumentima već usvojena rješenja u pogledu primarnog napajanja šireg područja Luštice, ovim Mišljenjem se ne može uticati na njihove izmjene. Međutim, moram izraziti svoj lični stav prema ovakvom neracionalnom, skupom i prvaziđenom načinu planiranja. Na ovom relativno malom prostoru predviđena je izgradnja jedne TS 110/35kV, sa dva duga, 110kV kablovska voda iz iste napojne TS 110/35kV Tivat 1 (dakle radi se o dvostrukom ali ne i dvostranom napajanju na nivou napona 110kV) i čak pet TS 35/10kV. Ako se ovakvom rješenju doda najnovije "opredeljenje" CEDIS-a da se umjesto, do sada građenih, savremenih GIS (gasom izolovanih) postrojenja grade konvencionalna AIS (vazduhom izolovana) postrojenja, koja se uglavnom više ne proizvode u zapadnoj Evropi, onda ponuđena planska rješenja primarnog napajanja veoma podsjećaju na rješenja iz početka prve polovine prošlog vijeka.
Optimalno, savremeno i racionalno rješenje primarnog napajanja područja Luštice, a koje bi bilo u skladu sa smjernicama prostornog plana Crne Gore, bila bi izgradnja jedne TS 110/20kV. Nažalost, zbog činjenice da je već izgrađena TS 35/10kV Klinci i rekonstruisana TS 35/10kV Pržno, ovaj predlog gubi svoj puni smisao.
Kada je u pitanju dvostruki 110kV kablovski vod do TS 110/35kV Radovići, mora se priznati da je to tehnički dobro rješenje, ali skupo i veoma teško za realizaciju koje ne daje pune efekte jer ne obezbjeđuje dvostrano napajanje. Planeri su imali mogućnost da razmotre mogućnost izgradnje dvostrukog nadzemnog 110kV voda trasom jednog od postojećih 35kV dalekovoda koji napajaju TS 35kV Pržno, budući da oni u krajnjoj etapi (izgrađenoj TS 110/35kV Radovići) gube na značaju. Što se tiče vizuelnog narušavanja okoline sam 110kV nadzemni vod ne bi prouzrokovao više negativnih efekata od npr. dvostrukog 10kV voda sa samonosivim kablovskim snopovima, kakav je planiran u sujednoj zoni – DUP Đuraševići.
5. Obradivač definiše da se kablovska 10kV mreža realizuje upotrebom kablova nazivnog napona 12/20kV, u skladu sa smjernicama PP Crne Gore. U okviru predloženih rješenja, koja isključuju, buduću, relnu mogućnost imlementacije 20kV napona, ovaj predlog zvuči besmisleno.
6. Obradivač bi morao da ima objektivni pristup i u dijelu procjene orjentacionih troškova realizacije plana, što znači da treba ponuđeni troškovnik dopuniti procjenom troškova izgradnje TS 110/35kV sa planiranim 110kV kablovskim vodovima.
7. Na ostale djelove plana nemam primjedbi.

ZAKLJUČAK: Dostavljena dokumentacija : ID DUP Golf i Donji Radovići – zapad – Nacrt plana, elektroenergetska infrastruktura, je urađena u skladu sa prihvaćenim procedurama i važećim propisima pa se može uputiti u dalju proceduru.

Oblast hidrotehnika:

1. Vodosnadbijevanje, odvođenje otpadnih voda, atmosfere vode, sistem za irigaciju golf terena, ITI i smjernica isto je kao kod ID DUP -a“Radovići – Centar”. Za Nacrt ID DUP-a “Golf i Donji Radanovići ZAPAD” hidrotehnička infrastruktura PRIMJEDBE SU ISTE.
2. **Tehničko rješenje sa akumulacijama 1 i 2 smatram prihvatljivijim od korišćenja prečišćenih otpadnih voda** za irigaciju golf terena.

ZAKLJUČAK: Nacrt plana ID a DUP-a „Golf i Donji Radovići ZAPAD“ - faza hidrotehnička infrastruktura, PRIHVATAM uz obavezu da se postupi po primjedbama iz Nacrta plana ID DUP-a „Donji Radovići Centar“ – faza hidrotehnička infrastruktura (isti rukovodilac izrade plana i isti obrađivač faze)

Oblast šume:

Nema primjedbi na priloženi nacrt plana.

Oblast pejzažna arhitektura:

1. Primjedbe date na Koncept plana su prihvaćene i ugrađene u Nacrt plana, odnosno dato je tumačenje.
2. Potrebno je definisati gabarite podzemnih etaža i uskladiti sa zadatim minimalnim procentom zelenila za planirane namjene.

Zaključak: U skladu sa iznijetim, izvršiti korekcije tokom dalje planske razrade.

Mišljenje predstavnice opštine Tivat:

1. Kroz primjedbu na Koncepte predmetnih planskih dokumenata ukazala sam na ponovno povećanje smještajnih kapaciteta, povećanje BGP i spratnosti objekata.
2. Obradivač je u Nacrtu priložio analize povećanja kapaciteta BGP, međutim spratnost objekata je veća nego bi trebalo na ovom području, odnosno određene visine nisu u skladu sa odredbama iz PUPa Tivat.
3. Prema PUPu čak i za hotelske sadržaje preporučena spratnost je do 4 etaže, dok se u Nacrtu planiraju objekti sa MN do 5 etaža i hoteli do 6 etaža. U DUPu Donji Radovići centar, planirana je javna garaža sa čak 5 etaža, u zaleđu fortifikacijskog objekta.

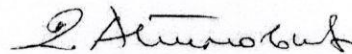
ZAKLJUČAK

Revizija predmetnog planskog dokumenta je **pozitivna**.

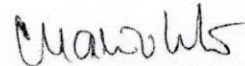
Savjet predlaže Ministarstvu održivog razvoja i turizma se Nacrt IZMJENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA „GOLF I DONJI RADOVIĆI ZAPAD”, Opština Tivat, uputi u dalju proceduru, a da se u fazi Predloga dopuni i ispravi u skladu sa primjedbama i sugestijama datih na nacrt Plana.

SAVJET ZA REVIZIJU ID DUP „Golf i Donji Radovici Zapad”

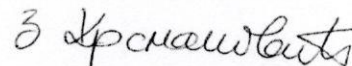
Dragana Aćimović, dipl.ing.arh., predsjednica



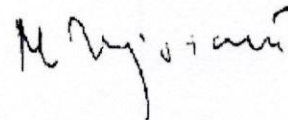
Simeun Matović, dipl.ing.građ., član



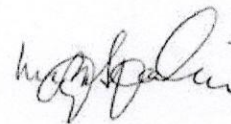
Zorica Krsmanović, dipl.ing.geod., članica



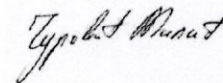
Miloš Vujošević, dipl.ing.el., član



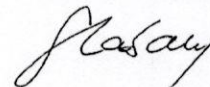
mr Nikola Spahić, dipl.ing.građ., član



dr Milić Čurović, dipl.ing.šum., član



Snežana Laban, dipl.pejz.arh., članica



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

