

SAVJET ZA REVIZIJU PLANSKIH DOKUMENATA
Podgorica, 18.04.2023.godine

Pisarnica Ministarstvo ekologije, prostornog
planiranja i urbanizma

Primijeno: 21.04.2023				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
08-	332/23-	36/30		

MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA

Na osnovu Rješenja o određivanju članova Savjeta za reviziju Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Pobrežje zone A, B i C" u Glavnom gradu - Podgorica, broj 0837-332/23-274/39 od 27.marta 2023.godine, Savjet daje:

MIŠLJENJE NA NACRT IZMJENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA POBREŽJE ZONE A, B I C U GLAVNOM GRADU - PODGORICA

OPŠTI DIO:

PREDMET: IZMJENE I DOPUNE DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
POBREŽJE ZONA A, B I C U GLAVNOM GRADU - PODGORICA

NARUČILAC: VLADA CRNE GORE

OBRADIVAČ: MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I
URBANIZMA

UKOVODILAC IZRADE: DR MIROSLAVA VUJADINOVIĆ, DIPL.ING.ARH

FAZA IZRADE: NACRT PLANA

NALAZ:

Nakon uvida u dostavljeni **Nacrt Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Pobrežje zone A, B i C" u Glavnom gradu Podgorica**, daju se sljedeće sugestije:

1. Nacrt plana je urađen u skladu sa programskim zadatkom i predloženo je rješenje koje je predmetni prostor sagledalo u novom izrazu slobodnostojećih objekata koji po blokovima stvaraju poluzatvorene i zatvorene cjeline. Uvođenjem parkovskih zelenih površina kao i sportsko – rekreativnih površina između blokova, kao i uvlačenjem objekata u odnosu na regulacionu liniju, daje se novi kvalitet prostoru.
Potrebno je da obrađivač jasnije prikaže na grafičkim priložima određene sadržaje i da koriguje crteže u dijelu gdje se preklapaju namjene i iste uskladi sa legendom (npr. karta br. 4. Namjena površina – planirano stanje).
2. Za fazu **saobraćaj** daje se mišljenje:
 - Geodetska podloga nije dobra. Na primjer, kolovoz obodne saobraćajnice 4 jula je stanje prije rekonstrukcije.

Novi objekti i saobraćajne površine se ucrtavaju, vjerovatno iz projekata, jer snimljenih tačaka nema pa imamo neusklađene linije i oznake. Na primjer ucrtana stambena zgrada, a na sredini oznake za šahte i ostale linije.

Visinskih kota nema, ili ih ima vrlo malo, u središnjem dijelu zone zahvata.

- Nije dostavljen Grafički prilog kontaktne zone, pa se ne vidi usklađenost (položaj i profil) saobraćajnica iz ovih izmjena i susjednih planova. Takođe se ne može sagledati usaglašenost raskrsnica.
- Nijesu dostavljena mišljenja nadležnih institucija.
- Da li je nužno da se ruše postojeće manje stambene zgrade?
Planira se saobraćajnica preko stambene zgrade. Sada, u Podgorici, imamo slučaj, da se zbog manje privatne kuće ne radi bulevar prema vezi sa autoputem a, ovim planom, se zbog blokovske saobraćajnice planira rušenje stambene zgrade. Nerealno.
- U tekstualnom dijelu je, u dijelu normativa za potrebnim parking mjestima, navedeno:
„- stanovanje (na 1000 m²) 15(ovim planom 18)!!!
Ako se ovim planom zahtijeva 18 pm na 1000m², navesti a ne stavljati u zagradi.
- Dopuniti i usaglasiti date presjeke.
Na primjer, nijesu priloženi presjeci obodnih saobraćajnica ili, na primjer, presjek 4-4, ulice2 nije usklađen sa situacijom.
- Na osnovu čega je ulica 4 jula crtana kao bulevar kada to nije prema PUP-u. Crtana je središnje ostrvo, širine 1.25m, a treba minimum 1.50m. Dodatno ostrva nema u raskrsnici (sa ulicom B. Bračanovića), gdje je najpotrebnije.
Nasuprot tome, ulica 27 marta, je prema PUP-u bulevarskog tipa (što je realno teško izvodljivo zbog velikih troškova), a u planu nije crtan bulevar.
Na osnovu čega su usvajani ti profili?
- Potrebno je ucrtati biciklističke staze.
- Ne treba predviđati dodatnu saobraćajnu traku, kojom se ruši postojeći objekat „Panonke,„. Dvije su trake po smjeru i ne treba treća, jer i odmah posle toga su opet dvije trake po smjeru.
- Planirana višeeetažna garaža je male osnove tako da je ekonomski, vjerovatno, neisplativa. Za garažu, dati moguće rješenje rasporeda parking mjesta.
- Dimenzije upravnih parking mjesta na otvorenom ne mogu biti minimalno je 2,35x4,85m ili 240x4.90m, već, saglasno važećem Pravilniku, moraju biti dimenzija 2,50x5,00m.
- U tekstualnom dijelu, kod garaža, ako se već navode brojevi službenih listova, navesti ispravan broj Službenog lista a to je 009/12.

Zaključak: Shodno navedenim primjedbama i sugestijama, potrebno je korigovati Nacrt plana.

3. U dijelu geodezije daju se sljedeće sugestije:

U tekstualnom dijelu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Pobrežje zone A, B i C" u Glavnom gradu- Podgorica, 2023.g., (poglavlje 1. *Granica i površina zahvata* str. 6) granica zahvata planskog dokumenta data je opisno, kao prostor omeđen ulicama. Granica zahvata mora biti definisana koordinatama prelomnih tačaka granične linije predmetnog obuhvata plana, čime su njena površina i položaj jasno definisani.

Sugestija: Koordinate prelomnih tačaka granice zahvata plana, date u grafičkom prilogu, dati i u tekstualnom dijelu.

U pdf formatu priloga *Geodetsko katastarska podloga sa granicom zahvata*, granica zahvata i koordinate prelomnih tačaka granice zahvata plana nijesu vidljive. U dwg formatu istog priloga koji je dostavljen i granica i koordinate su date.

Sugestija: Prilikom čuvanja fajla u pdf formatu obratiti pažnju da granica zahvata i koordinate koje je definišu budu vidljive.

U prilogu *Geodetsko katastarska podloga sa granicom zahvata* kao odgovorni projektant za izradu geodetskih podloga navodi se inženjer arhitekture.

Sugestija: Odgovorni projektant za geodetske podloge može biti samo lice geodetske struke.

U tekstualnom dijelu plana dati su izvodi iz DUP-a "Pobrežje zone A, B i C" 2018 (poglavlje 2.3.2, str. 19) gdje je navedeno da je predmetni zahvat podijeljen u pet blokova. Svaki blok je, kao i sam zahvat definisan opisno, bez koordinata graničnih tačaka bloka. Iako su podaci preuzeti iz plana iz 2018.g. svaki blok ima svoje karakteristike, pa ih je, shodno tome, potrebno jasno fizički razgraničiti.

Sugestija: Dati prelomne tačke granice zahvata pojedinih blokova.

Pregledom dostavljene dokumentacije konstatujem da se **sugestije odnose na manje korekcije koje bi trebalo usvojiti**, kako bi plan u dijelu geodezije dobio pozitivno mišljenje.

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

Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana "Pobrežje – Zone A, B i C" u Podgorici, Nacrt, faza elektroenergetska infrastruktura obrađena je na 21 strana (obzirom da priloženi nacrt nije ostraničen, nije moguće navesti brojeve stranica) i sadrži:

4.3.3. Elektroenergetska infrastruktura

Postojeća elektroenergetska infrastruktura

Planirana elektroenergetska infrastruktura

Urbanistički podaci

Procjena potreba za električnom snagom

Određivanje učešća stanovanja u vršnoj snazi ukupnog konzuma

Određivanje učešća tercijalnih djelatnosti u vršnoj snazi konzuma

Vršno opterećenje javnog osvetljenja

PLAN

Vršna (jednovremena) snaga na nivou DUP-a

Raspored trafostanica po traforeonima

Mreža 10 kV

Niskonaponska mreža

Javno osvetljenje

Zaštitne mjere

Mjere energetske efikasnosti

Procjena troškova u zahvatu plana

KRITERIJUMI I SMJERNICE ZA IZGRADNJU ELEKTROENERGETSKIH OBJEKATA

Trafostanice 10/0,4 kV
Distributivna mreža 10 kV
Niskonaponska mreža
Javna rasvjeta
Kablovska mreža

U Nacrtu je, za fazu elektroenergetike, priložen i jedan grafički prilog (Prilog br. 08 Plan elektroenergetske infrastrukture).

Nalaz izvjestioca

- Operator distributivnog sistema, CEDIS doo - Podgorica, nije dostavio mišljenje na predmetni planski dokument. Primjedbe koje će se, eventualno, dostaviti od strane operatora distributivnog sistema moraju se smatrati primjedbama uslovnog karaktera i moraju se implementirati.
- Operator presnosnog sistema, CGES AD – Podgorica nije dostavio mišljenje na predmetni planski dokument. Primjedbe koje će se, eventualno, dostaviti od strane operatora prenosnog sistema moraju se smatrati primjedbama uslovnog karaktera i moraju se implementirati.
- U svim planiranim i postojećim trafostanicama se navodi i snaga za potrebe javne rasvjete, što znači i potreba za ugradnju polja javne rasvjete u niskonaponskom bloku TS. Za ovako malo područje i sa ovako malo saobraćajnica i parking prostora, ovo je nepotrebno. Polja javne rasvjete u dvije ili 3 trafostanice će zadovoljiti potrebe.
- Ukupna jednovremena snaga ($kj=0,8$) za potrebe javne rasvjete je obračunata na iznos od oko 280 kW, dok sa faktorom jednovremenosti $kj=1$ ona iznosi oko 350 kW što je neprimjereno visoko. Ovo tim prije što se planira rasvjeta sa upotrebom led izvora svjetlosti. Ovo bi značilo da bi za potrebe javne rasvjete sa led izvorom prosječne snage 125 W, bilo potrebno ugraditi 2800 svjetiljki za koje bi, za prosječnu udaljenost od 20 m, bilo potrebno preko 56 km dužine saobraćajnica ili parking prostora. Ovaj proračun je potrebno svesti na razumniju mjeru.
- U grafičkim prilogima koji tretiraju namjene površina potrebno je ucrtati UP za potrebe izgradnje trafostanica. Moguće je da su ove parcele i ucrtane u prilogu 08 (Plan elektroenergetske infrastrukture), ali se ne mogu vidjeti od oznake planirane TS 10/0,4 kV, pa je potrebno oznaku prilagoditi crtežu kako bi namjenska UP bila vidljivo označena. Ove UP moraju biti naznačene i u grafičkom prilogu namjene površina (crtež br. 04 Namjena površina – planirano stanje, koji mi je dostavljen, je nečitak) i minimalnih dimenzija kako je to dato u tekstualnom dijelu Nacrta.
- Obzirom da se radi o DUP-u, u grafičkom dijelu je potrebno ucrtati trase niskonaponskih kablova, a po mogućnosti i lokacije PMO (priključno-mjernih ormara), kako bi nadležni organ uprave mogao izdati UT uslove.
- Planski dokument je potrebno ostraničiti.

ZAKLJUČAK

Pregledom dostavljene dokumentacije: **IZMJENE I DOPUNE DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA "POBREŽJE – ZONE A, B I C" U PODGORICI, NACRT PLANA**, faza elektroenergetika, može se zaključiti da ista nije, u potpunosti, urađena u skladu sa važećim propisima i standardima.

Na predmetni planski dokument svoja mišljenja nijesu dostavili operateri prenosnog (CGES AD - Podgorica) i distributivnog (CEDIS DOO - Podgorica) sistema kao važni

subjekti za razvoj elektroenergetske infrastrukture i bez čijeg mišljenja se planski dokumenti ne mogu prihvatiti.

Iz navedenih razloga se predlaže Investitoru da **IZMJENE I DOPUNE DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA "POBREŽJE – ZONE A, B i C" U PODGORICI, NACRT PLANA**, u dijelu elektroenergetike, **ne prihvati**, već da ga vrati Obradivaču da ga dopuni i ispravi u skladu sa prethodnim, nakon čega će se dostaviti na ponovni pregled i mišljenje.

5. Za fazu **hidrotehničke infrastrukture**, nakon detaljnog pregleda izmjena i dopuna, na isti se daju sljedeće konstatacije i primjedbe.

1. VODOVOD

- 1.1. Prethodnim detaljnim urbanističkim planom duž ulice Kralja Nikole, od ulice Bracana Bracanovića do ulice 27 marta sa obje strane ulice predviđeni su cjevovodi R 150 mm. Novim planom nije predviđeno izvođenje cjevovoda na strani ulice prema naselju.
1.2. Cijenim da ovaj cjevovod treba predvidjeti uzimajući u obzir maksimalno časovnu potrošnju te gubitke pritiska za okolne potrošače.
1.3. Predviđena zamjena cjevovoda od AC cijevi.

2. FEKALNA KANALIZACIJA

- 2.1. Predvođeni su svi potrebni kolektori za odvod fekalnih voda i njihovo priključenje na postojeću fekalnu kanalizaciju.

3. ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

- 3.1. Predvođeni su svi potrebni kolektori za odvod atmosferskih voda i njihovo priključenje na postojeću atmosfersku kanalizaciju.

ZAKLJUČAK

Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana Pobrežje zone A, B i C Glavnog grada Podgorice, za poglavlje, Hidrotehnička infrastruktura dopuniti shodno tački 1.2.

Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana Pobrežje zone A, B i C Glavnog grada Podgorice, dati u dalju proceduru.

6. Za fazu **pejzažne arhitekture** daje se sljedeće mišljenje:

- Imajući u vidu planirani *Stepen ozelenjenosti* od svega 7,33 m² zelenih površina/korisniku za planiranih 8437 korisnika (6554 stanovnika i 1883 zaposlenih), **Planom nisu stvorene pretpostavke za organizaciju i uređenje prostora u smislu zadovoljenja potreba korisnika prostora, utvrđivanje optimalnog obima izgradnje i primjenu principa održivog razvoja.**

Prema *Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima* (Sl. list CG, br. 24/10 i 33/14), normativ za nova naselja iznosi 25-50 m² zelenila/stanovniku.

Kako se radi o "novoj" urbanoj cjelini, planski normativ za *Stepen ozelenjenosti* ne smije biti manji od 25 m² zelenila/korisniku.

- Nedostaju smjernice zelenilo infrastrukture (ZIK) - podzemno/nadzemna višetažna garaža na UP 63. Planirati krovno i vertikalno zelenilo.

7. Mišljenje predstavnice Glavnog grada Podgorica:

Potrebno je sve postojeće sadržaje (objekte, spratnost, parkinge ...) prikazati na ažurnoj geodetskoj podlozi jer isto nije urađeno. Isto je neophodno jer se radi o značajno izgrađenom prostoru u užem dijelu grada, te će se na taj način, na nivou plana, adekvatnije uporediti postojeće i planirano stanje.

Nema karte kontaktnih zona te se ne može ocijeniti uklapanje na kontaktne planove. Isto je potrebno takođe dopuniti.

Preispitati opravdanost izgradnje javne nadzemne garaže na urbanističkoj parceli UP59a za koju planer navodi da "predstavlja rešenje za postojeću problematiku koja se tiče nedostatka nadzemnih parking mjesta u okvirima formiranog Bloka E" jer je predmetni plan usvojen 2018.godine i omogućava gradnju uglavnom stambeno – poslovnih sadržaja, a ne objekte javnog karaktera. S obzirom da postojeći plan podrazumjeva da se parkiranje rješava u okviru sopstvene urb. parcele, a Glavni grad je izgradio značajan dio sekundarne saobraćajne mreže sa upravnim parking mjestima, potrebno je obrazložiti kako je došlo do disbalansa u obezbjeđivanju parking mjesta koji se, na predlog planera, može riješiti samo izgradnjom nadzemne garaže (veoma zahtjevne i sa finansijskog i tehničkog aspekta - maksimalna spratnosti P+2, maksimalna zauzetost od 526,0m², maksimalnu BRGP od 1578,0m² ...).

Odgovor na pitanje da li naknada za komunalno opremanje neizgrađenih objekata može omogućiti dovoljno sredstava da Glavni grad predmetnu garažu izgradi je vjerovatno negativan jer izradnju tog objekta planer nije prikazao u ekonomskom dijelu Nacrta plana.

Prikazani podaci dati u poglavlju "Ekonomsko – tržišna i demografska projekcija" i zaključak "... zaključuje se da je u odnosu naplate naknada i procijenjenih troškova za komunalno opremanje lokacija u okviru predmetnog DUP-a, plan isplativ." potrebno je dopuniti podacima u odnosu na postojeće i novoplanirane objekte jer je značajan dio infrastrukture u fazi realizacije, te nakon toga dati konačnu ocjenu.

Iznos uvećati za objekat javne garaže i dodati stvarne troškove eksproprijacije.

Objasniti detaljnije da li se iznos procjenjene naknade od 21.448.530,00 € odnosi samo na novoplanirane objekte ili dijelove objekata ili sve objekte na nivou plana (što bi bilo pogrešno jer je prethodno dobijena naknade vjerovatno utrošena na komunalni opremanje pa se data projekcija zasniva na netačnim tj. duplim podacima).

Shodno gore navedenom, preispitati potrebu i mogućnost da se doda nova BRGP na nivou cijelog planskog dokumenta.

Detalji za planiranu garažu su dijelom neizvodljivi (dati na str 123) - npr. "...izgraditi posebne trake za lijeva i desna skretanja", "...udaljiti ulaze i izlaze od raskrsnice..." jer prostorne mogućnosti UP to ne omogućavaju na tehnički ispravan način.

Dimenzije parking mjesta uskladiti sa važećim Pravilnikom (2,50x5, 0 m kod upravnog parkiranja na otvorenom).

Stav na str. 124 "Potrebu za parking mjestima procijeniti u zavisnosti od namjene planiranih sadržaja u okruženju i kontaktnoj zoni", potrebno korigovati jer je na planeru

obaveza dati normativ za parkiranje kao plansku odrednicu (nije na Investitoru da isto procjeni i uzme šta mu odgovara već je to obaveza planera- sagledati važeći Pravilnik).

Na str 122 postoji stav: Parkiranje i garažiranje - potrebu za parking mjestima procijeniti u zavisnosti od namjene planiranih sadržaja; poslovanje (na 30 m2) 1 pm

Minimalno parking mjesto je 2,40x4,90 kod upravnog parkiranja na otvorenom. Minimalna širina komunikacija do parking mjesta pod uglom od 90o je 5.5m. Za paralelno parkiranje minimalne dimenzije parking mjesta su 2,00x5,50m. Najmanje 10% parking mjesta mora biti namijenjeno licima smanjene pokretljivosti".

Isti se ne slaže sa stavom na 124 strani.

Dopuniti poprečne presjeke saobraćajnica.

Dopuniti poglavlje "Saobraćaj" sa podacima o konkretnim autobuskim stajalištima i o postojećoj benzinskoj stanici.

Preispitati mogućnost da Ulica 4. Jula i Ulica 27. Marta ostanu u postojećem profilu jer PUP Podgorice daje mogućnost korekcije poprečnih profila.

Ovo iz razloga što proširenje saobraćajnica (posebno Ulice 27. Marta koja zahtijeva rušenje objekta većeg gabarita) ne doprinosi značajno većoj bezbjednosti i protoku vozila, a troškovi rekonstrukcije koji ne podrazumijevaju bitno veći profil su izuzetno visoki. Napominjem da se bezbjednost saobraćaja i bolji protok vozila ne zasnivaju samo na proširenju kapaciteta saobraćajne mreže već na nizu faktora koji se trebaju sagledati sveobuhvatno na nivou primarne gradske mreže, postojeće i planirane mreže u okviru plana i kontaktnih zona.

Takođe, preispitati i planirana rušenja svih objekata većeg gabarita sa stanovišta moguće realizacije, imajući u vidu da se radi o objektima sa više stambenih jedinica i sa više vlasnika.

Uvodna poglavlja koja opisuju kontaktne zone su pogrešna u dijelu godine usvajanja DUP-a ("Izvod iz DUP-a "Blok 35-36" 2006 Inkoplan) ili važenja (Zabjelo – Ljubović je nevažeći plan te isti ne treba citirati u planerskom smislu jer je isto bez uticaja).

Sugerišem da se stav u planu u kojem se navodi "UP 32a čija namjena je pejzažno uređenje javne namjene nije prihvatljiva, jer smo stava da je ova namjena parcele neophodna i izuzetno poželjna zbog vrlo dugačkog fronta budućeg objekta centralnih djelatnosti (153 m) i namjene naspramnog postojećeg stambenog objekta i objekta hotela" ponovo preispita jer se radi o prostoru sa značajnim brojem stanovnika, te je potreba za zelenim površinama od životnog značaja, posebno imajući u vidu malu i gotovo zanemarljivu mogućnost drugih zelenih površina koje se mogu ukupniti i realizovati kao parkovska površina.

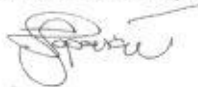
Na osnovu gore navedenog mišljenja, smatram da se Nacrt planskog dokumenta treba vratiti na korekciju, dopunu ili obrazloženje po datim primjedbama.

ZAKLJUČAK:

Nakon uvida u Nacrt Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Pobrežje zone A, B i C" u Glavnom gradu - Podgorica, Savjet za reviziju ovog planskog dokumenta daje negativno mišljenje na Nacrt plana i predlaže da se izvrše korekcije planskog dokumenta na osnovu primjedbi i sugestija iz ovog Izvještaja.

Savjet za reviziju planskog dokumenta

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



mr Ljiljana Đondović, dipl.pr.planer, član



Simeun Matović, dipl.ing.gradj., član



Jelena Pasinović, dipl.ing.geod., član



Ranko Radulović, dipl.el.ing., član



Milorad Janković, dipl.ing.gradj., član



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



Radmila Maljević, dipl.ing.saob, predstavnik Glavnog grada, član

