

IZVJEŠTAJ O REVIZIJI

DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA „DONJI
RADOVIĆI ISTOK“ IZMJENE I DOPUNE

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno: 30. 07. 2025.				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redn. broj	Prilog	Vrijednost
04-382/25 - 3027/24				

SAVJET ZA REVIZIJU

SAVJET ZA REVIZIJU IZRADE DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA „DONJI RADOVIĆI ISTOK”

- 1 **Aleksandra Tošić Jokić**, dipl.inž. arhitekture - predsjednik Savjeta,
- 2 **Ljiljana Đondović**, dipl.prostorni planer - članica,
- 3 **Ivan Ševaljević**, dipl.inž.građ. - član,
- 4 **Ana Vulanović**, dipl.inž.geod. - članica,
- 5 **Vlatko Daković**, dipl.inž.el. - član,
- 6 **Mr Zdenka Ivanović**, dipl.inž.građ. - članica,
- 7 **Snežana Laban**, dipl.inž.pejz.arh. - članica,
- 8 **Jasmina Konjević**, dipl.inž.arh. predstavница Opštine Tivat, članica

RJEŠENJE O ODREĐIVANJU ČLANOVA SAVJETA:

Rješenje o određivanju članova Savjeta za reviziju izrade DUP-a "DONJI RADOVIĆI ISTOK", izdato od Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine broj: 04-332/25-327/22 dana 10.03.2025.g.

DATUM DOSTAVE NACRTA PLANA I OSTALE DOKUMENTACIJE SAVJETU ZA REVIZIJU:

26. jun 2025. g,

DATUM PODNOŠENJA IZVJEŠTAJA O REVIZIJI NACRTA PLANA:

03. jul 2025 g.

• PODACI O PLANSKOM DOKUMENTU

NAZIV PLANSKOG DOKUMENTA:

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN „DONJI RADOVIĆI ISTOK” OPŠTINA TIVAT

OBRADIVAČ PLANA:

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA,
URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

ODLUKA O IZRADI PLANA:

Odluka o izradi Detaljnog urbanističkog plana "DONJI RADOVIĆI ISTOK", Opština Tivat "Službeni list Crne Gore, broj 91/24" od 23.09. 2024.

RUKOVODITELJKA IZRADE PLANA:

KSENIJA VUKMANOVIĆ, dipl.inž.arh

ODLUKA O ODREĐIVANJU
RUKOVODIOCA IZRADE
PLANA:

Odluka o određivanju rukovodioca izrade Detaljnog urbanističkog plana "Donji Radovići Istok", Opština Tivat i visini naknade za rukovodioca i stručni tim za izradu Detaljnog urbanističkog plana "Službeni list Crne Gore, broj 91/24 od 23.09.2024 g.

DOKUMENTACIJA DOSTAVLJENA
SAVJETU ZA REVIZIJU

Rješenjem Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine br.: 04-332/25-327/22 o određivanju članova Savjeta za reviziju izrade Detaljnog urbanističkog plana "Istok", Opština Tivat - imenovan je Savjet za reviziju u sastavu:

Aleksandra Tošić Jokić, dipl.inž. arh - predsjednik Savjeta,
Ljiljana Đondović, dipl.prostorni planer - članica,
Ivan Ševaljević, dipl.inž.građ. - član,
Ana Vulanović, dipl.inž.geod. - članica,
Vlatko Daković, dipl.inž.el. - član,
Mr Zdenka Ivanović, dipl.inž.građ. - članica,
Snežana Laban, dipl.inž.pejz.arh. - članica,
Jasmina Konjević, dipl.inž.arh.- predstavnica Opštine Tivat, članica

Napomena:

Dokumentacija koju čine rješenje o formiranju savjeta, nacrt planskog dokumenta (u elektronskoj formi) dostavljena su članovima savjeta 26.06.2025. g.

Dokumentacija navedena u nastavku Izvještaja je dostavljena članovima Savjeta elektronskim putem dana 26. juna 2025. godine.

Dokumentaciju čini:

- **Rješenje o određivanju članova Savjeta za reviziju Detaljnog urbanističkog plana "Donji Radovići Istok", Opština Tivat, broj: 04-332/25-327/22 dana 10.03.2025.g.** Rješenje je donijeto na osnovu tač. 3 i 5 Odluke o imenovanju Savjeta za reviziju planskih dokumenata (Službeni list Crne Gore br. 112/22, 050/23, 89/23 i 52/24).

- **Nacrt DUP-a "Donji Radovići Istok"**
- **TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA (u PDF i DOC formatu)**
- **GRAFIČKA DOKUMENTACIJA (u DWG i PDF formatu)**

MIŠLJENJE SAVJETA ZA REVIZIJU NA NACRT DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA "DONJI RADOVIĆI ISTOK"

Shodno obavezama o načinu vršenja revizije koje su propisane odredbom člana 29, a na osnovu člana 31 stav 2 i 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br. 64/17, 044/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23),

Savjet za reviziju, u sklopu Izvještaja o reviziji Nacrta Detaljnog urbanističkog plana "Donji Radovići Istok" – , daje sljedeće zajedničko

MIŠLJENJE

Revizijom Nacrta Detaljnog urbanističkog plana "Donji Radovići Istok" izvršena je provjera usklađenosti planskog dokumenta sa Odlukom o izradi ovog plana ("Službeni list Crne Gore, broj 91/24" od 23.09. 2024.g.); provjera međusobne usklađenosti ovog plana sa prostornim planovima višeg reda i širih teritorijalnih cjelina; zatim provjera usklađenosti planskog rješenja sa pravilima struke; provjera usklađenosti sa propisanim standardima i normativima, provjera opravdanosti planskog rješenja, kao i provjera usklađenosti sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23) i Pravilnikom o bližem sadržaju i normi planskog dokumenta/kriterijumima namjene površina/elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Sl.list CG“, br. 24/10, 33/14).

Daje se **MIŠLJENJE** na Nacrt Detaljnog urbanističkog plana "Donji Radovići Istok", u skladu sa navedenim u pojedinačnim mišljenjima članova Savjeta.

Na osnovu svega navedenog Nacrt Detaljnog urbanističkog plana "Donji Radovići Istok" je potrebno dopuniti i ispraviti u skladu sa ovim Mišljenjem, relevantnom regulativom, Odlukom o izradi plana, a prema pojedinačnim mišljenjima članova Savjeta i nadležnih institucija.

Korigovani Nacrt je potrebno ponovo dostaviti Savjetu na dalji postupak i odlučivanje, a prije upućivanja u proceduru javne rasprave.

Predsjednik komisije Savjeta za reviziju planskog dokumenta
Aleksandra Tošić Jokić, dia.

ZAKLJUČCI ČLANOVA SAVJETA

ČLAN SAVJETA		ZAKLJUČAK (IZVOD IZ IZVJEŠTAJA ILI DOSTAVLJENOG E-MAILA)
1	Aleksandra Tošić Jokić dipl.inž.arh- predsjednik	+ - <i>Na osnovu svega iznijetog mišljenja sam da predmetni plan može ići u dalju proceduru a navedeno je potrebno ispraviti i dopuniti tokom dalje izrade.</i>
2	Ljiljana Đindović, dipl.prost.planer- članica	- <i>Potrebno je izvršiti korekcije planskog dokumenta prije upućivanjau dalju proceduru.</i>
3	Ivan Ševaljević dipl.inž.građ.	- <i>Potrebno je precizirati i detaljnije definisati navedeno, daje se mogućnost raznih tumačenja i širokog polja izmjena. Potrebne su preciznije odrednice.</i>
4	Ana Vulcanović dipl.inž.geodezije- članica	+ - <i>Primjedbe navedene u ovom izvještaju ne predstavljaju smetnju za nastavak dalje procedure ,s tim da se iste inkorporiraju u planski dokument u toku dalje izrade.</i>
5	Vlatko Daković dipl.inž.el.	+ - <i>Zbog gore navedenog i svega implementiranog kroz planski dokument DUP „Donji Radovići Istok“ – faza elektroenergetska infrastruktura, predlaže SE da predmetni planski dokument u dijelu elektroenergetske infrastrukture prihvati, uz obavezu da isti ispravi i dopuni u skladu sa primjedbama i sugestijama CEDIS-a. Takođe, neophodno je pribaviti i mišljenje Luštica Development AD kao zatvorenog distributivnog sistema o eventualnom postojanju njihove elektroenergetske infrastrukture u zahvatu predmetnog DUP-a.</i>
6	Mr Zdenka Ivanović dipl.inž.građ.	- <i>Na osnovu svega iznijetog mišljenja sam da je DUP-a “Donji Radovići – Istok”, Opština Tivat, potrebno doraditi u skladu sa datim sugestijama, te ga nije moguće prihvatiti.</i>
7	Snežana Laban dipl.inž.pejz.arh.	+ <i>U skladu sa iznijetim, mišljenja sam da predmetni plan treba uskladiti sa iznijetim u mišljenju.</i>
8	Jasmina Konjević dipl.ing.arh. predstavnicOpštine Tivat	- <i>Na osnovu svega gore navedenog nisu se stekli uslovi za davanje pozitivnog mišljenja na Nacrt Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Donji Radovići Istok. Zaključak je da dostavljena dokumentacija u oblasti saobraćaja daje više koncept, a ne nacrt planskog dokumenta. Neophodno je izvršiti preciznije planiranje i projektovanje saobraćajne infrastrukture jer je očigledno da ona direktno utiče i na samu organizaciju prostora, i na precizno definisanje planskih urbanističkih parametara neophodnih za ovaj oblik planskog dokumenta.</i>

--	--	--	--	--

POJEDINAČNI IZVJEŠTAJI ČLANOVA SAVJETA

Predmet: Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana "Donji Radovići Istok", opština Tivat

Obrađivač: Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

Rukovodilac izrade plana: Ksenija Vukmanović, dipl. inž.arh.

Faza: Nacrt plana (jun, 2025.)

URBANIZAM

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju utvrđeno je da je izvršena analiza postojećeg stanja i kontaktnih područja u skladu sa programskom zadatkom, i planovima višeg reda. Područje zahvata predmetnog DUP-a je označeno kao dio kompleksa Luštica Development. U tekstualnom dijelu se navodi da je od strane kompanije LD je dostavljen izvod iz Masterplana, koji čini osnov za planiranje razvoja na području kompleksa Lustica Bay.

U skladu sa Masterplanom, planirana je zona namjenjena različitim sadržajima, sa fokusom na integraciju turističkih kapaciteta i stambenih jedinica. Cilj je stvaranje održive zajednice koja kombinuje pogodnosti luksuznog turističkog rizorta sa komforom i funkcionalnošću stambenog prostora.

Važećim PUP-om opštine Tivat za to područje je planirana izgradnja dva hotela uz stanovanje manje gustine kao i prostori zaštitnog zelenila uz planirane sadržaje u funkciji saobraćaja i manipulativnih površina.

U grafičkom prilogu br. 6 Plan namjene površina, dato je rješenje koje se razlikuje u pogledu kompozicionog rasporeda planiranih namjena od datog u važećem PUP u , s tim da to ne remeti dati koncept i planirane sadržaje koji su predviđeni planom višeg reda. Ispoštovani su planski parametri dati za planirane namjene kao i broj korisnika po gustini naseljenosti.

Grafičke priloge izvoda iz planskih dokumenata višeg reda, treba dopuniti i sadržajima koji se tiču zaštite prirode i zaštite kulturnih dobara, zonama odmaka i režimima korišćenja.

Takođe na grafičkim priložima planirane namjene kao i regulacije i nivelacije treba prikazati liniju odmaka i u tekstualnom dijelu dati obrazloženje planiranih građevinskih linija u odnosu na obalni odmak .

Nacrtom DUP-a je neophodno planirati urbanističke parcele za trafo-stanice i iste razraditi kroz grafički i tekstualni dio plana ili dati obrazloženje za planirane pozicije.

Saglasno mišljenju/sugestijama Uprave za vode, mišljenja sam da se u dijelu koji se odnose na urbanističko-tehničke uslove trebaju navesti i odredbe Zakona o vodama koji se odnose na obavezu investitora da pribave vodne uslove i dozvolu za sve objekte koji mogu trajno, povremeno ili privremeno uticati na promjene u vodnom režimu. (Zakon o vodama – član 114 stav 1). U praksi se dešava da investitori i revidenti nisu upoznati sa navedenom obavezom, pa iz istog razloga smatram da bi bilo korisno da navedeni uslovi budu sastavnidio tekstualnog dijela planskog dokumenta.

Na grafičkim priložima se navodi pogrešan broj i datum odluke o o izradi ovog planskog dokumenta, pa je isto potrebno korigovati.

ZAKLJUČAK

Na osnovu svega iznijetog mišljenja sam da predmetni plan može ići u dalju proceduru a navedeno je potrebno ispraviti i dopuniti tokom dalje izrade.

Izvjestilac
Aleksandra Tošić Jokić, dia.



Mišljenje na Nacrt DUP-a „Donji Radovići - Istok“ Opština Tivat

Uvidom u **Nacrt DUP-a „Donji Radovići - Istok“ Opština Tivat** dajem sledeće mišljenje:

Neophodno je izvršiti usaglašavanje sa planovima višeg reda (PUP Tivat i PPPN OP), naročito u dijelu smještajnih kapaciteta i poštovanja obalnog odmaka i ostalih režima u dijelu zaštite i uređenja prostora definisanog PPPN OP.

Mr Ljiljana Đondović, dipl. prostorni planer

Ljiljana Đondović

Predmet: Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana "Donji Radovići Istok", opština Tivat

Obrađivač: Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

Rukovodilac izrade plana: Ksenija Vukmanović, dipl. inž.arh.

Saobraćaj: Sandra Kovačević, dipl.inž.građ.

Faza: Nacrt plana (jun, 2025.)

SAOBRAĆAJ

Poštovani,

Pregledom dostavljene dokumentacije Nacrta dostavljam mišljenje u dijelu saobraćaja:

A) Nacrtom je predviđen drugačiji poprečni profil glavne saobraćajnice koja spaja poluostrvo Luštovica, preko Radovica do Rosa u odnosu na prethidni DUP Donji Radovici centar do 2020, kao i izvedenim dijelom ove saobraćajnice (tkzv.MR2). Predviđen je zeleni pojas između saobraćajnice i biciklističke staze koji Nacrtom nije definisan, te nije jasno da li se planira i u kojoj širini, s obzirom da je ostavljen smanjeni koridor od ukupno 3.50 m širine za biciklističku stazu i trotoar, dok je širina kolovoznih parka povećana sa 6 m na 6.80 m?

B) Nije jasno koji tip raskrsnice je predviđena na tjemenu T4?

C) Na T10 planirana je kružna raskrsnica jako malog radijusa te je upitna je prohodnost mjerodavnog vozila, s obzirom da je planirani kružni tok na glavnoj saobraćajnici, a usvojeni radijus kruznog podionika je 6 m, odnosno dijametar 12 m. Provjeriti usaglašenost kružne raskrsnice sa PUP-om Tivat.

D) Nisu date predviđene visinske kote nivete na većini tjemena

E) Nisu naznačeni planirani podužni nagibi nivelete za planirane visinske kote nivelete

F) Tekstualnim dijelom nisu definisana planirana kretanja, odnosno da li se pojedine saobraćajnice planiraju sa jednosmjernim smjerom kretanja ili su sve planirane za dvosmjerni saobraćaj, s obzirom na vrijednosti usvojenih radijusa i predložena saobraćajna rješenja

G) Tekstualnim dijelom strana 40. navedeno je da se:

"Kroz urbanističke parcele UP27 i UP28 planiran je koridor za javni pristup stanovnika i turista marini i obali mora. Na grafičkom prilogu "Saobraćaj" ucrtni su mogući koridori. U pitanju su orijentacioni položaji a precizni će biti određeni prilikom izrade projektne dokumentacije, a kao mogući tip pristupa treba razmotriti žičaru, uspinjaču ili stepenište sa odmorištima."

Potrebno je precizirati i detaljnije definisati navedeno, daje se mogućnost raznih tumačenja i širokog polja izmjena. Potrebne su preciznije odrednice.

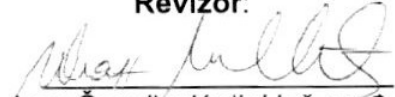
H) Tekstualnim dijelom strana 41. navedeno je da se:

"Prilikom izrade projektne dokumentacije moguća su i manja pomjeranja trasa saobraćajnica u odnosu na plansko rješenje. Potreba za pomjeranjem može se javiti kada se iskolče poprečni profili ili kada se urade detaljnije geodetske podloge (ili zbog puta ili zbog okolnih objekata). Obzirom da je isti korisnik cijele zone zahvata treba dozvoliti eventualna manja pomjeranja trasa saobraćajnica. U skladu sa detaljnom razradom projektne dokumentacije, za potrebe izgradnje puta u širini većoj od širine koridora definisanog planom, može se koristiti dio urbanističke parcele."

Potrebno je precizirati i detaljnije definisati navedeno, daje se mogućnost raznih tumačenja i širokog polja izmjena. Potrebne su preciznije odrednice.

S poštovanjem,

Revizor:


Ivan Ševaljević, dipl.inž.građ.

Mjesto i datum: Podgorica, 20.01.2024.godina

Predmet: Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana "Donji Radovići Istok", opština Tivat
Obradivač: Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
Rukovodilac izrade plana: Ksenija Vukmanović, dipl. inž.arh.
Faza: Nacrt plana (jun, 2025.)

GEODEZIJA

1. NALAZ IZVJESTIOCA

U tekstulanom dijelu plana (Poglavlje 4-4.3 Pregled ostvarenih kapaciteta) datje tabelarni pregled-tabela 4 sa urbanističkim parametrima na urbanistilkim parcelama. U grafičkoj kontroli priloga 06-Namjena površina i 07-Plan parcelacije, regulacije i nivelacije je utvrđena razlika u površini na

- UP2-14422 m² (14422.46 m²), dok u tabelamom pregledu je data površina 14423m²;
- UP3- 14181m² (14181.37m²), dok u tabelarnom pregledu je data površina 14185m²;
- UPS- 19693 m² (19693.19 m²), dok u tabelamom pregledu je data površina 19639m²;

Napomena : Površine urbanistilkih parcela moraju biti jasno i precizno obrađene na nivou plana tj. izvršiti usklađivanje numeričkog sa grafičkim dijelom plana.

Zaključak:

Primjedbe navedene u ovom izvještaju ne predstavljaju smetnju za nastavak dalje procedure ,s tim da se iste inkorporiraju u planski dokument u toku dalje izrade.

Izvještaj pripremila

Ana Vulcanović, dipl.ing. geodezije.



Predmet: Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana "Donji Radovići Istok", opština Tivat

Obradivač: Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

Rukovodilac izrade plana: Ksenija Vukmanović, dipl. inž.arh.

Elektroenergetika : Milanko Džuver, dipl.ing.el.

Faza: Nacrt plana (jun, 2025.)

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

IZVJEŠTAJ

A) Opis i sadržaj dokumentacije

6. Plan infrastrukture

6.3. Elektroenergetska infrastruktura

- Postojeće stanje
- Planirano stanje
 - ✓ VN mreža 110kV
 - ✓ SN mreža – 35kV, 10kV
 - ✓ NN mreža
 - ✓ Javno osvetljenje
 - ✓ Uslovi za izgradnju elektroenergetskih objekata
 - ✓ Orjentacioni troškovi realizacije planirane elektroenergetske infrastrukture

B) Nalaz izvjestioca

- Planskim dokumentom je navedeno da Operator prenosnog sistema CGES AD u zahvatu DUP-a „Donji Radovići istok“ nema svoju infrastrukturu. Smatramo da je neophodno zatražiti i zvanično mišljenje CGES-a na predmetni planski dokument.
- Operator distributivnog sistema CEDIS DOO je, dopisom br.30-00-7322 od 12.03.2025.godine, obavijestio Investitora da na Nacrt Izmjena i dopuna DUP-a „Donji Radovići Istok“ daje pozitivno mišljenje uz obavezu da se planski dokument dopuni i izmijeni u skladu sa datim primjedbama i sugestijama.

C) Zaključak

Zbog gore navedenog i svega implementiranog kroz planski dokument **DUP „Donji Radovići Istok“ – faza elektroenergetska infrastruktura**, predlaže SE da predmetni planski dokument u dijelu elektroenergetske infrastrukture **prihvati**, uz obavezu da isti ispravi i dopuni u skladu sa primjedbama i sugestijama CEDIS-a. Takođe, neophodno je pribaviti i mišljenje Luštica Development AD kao zatvorenog distributivnog sistema o eventualnom postojanju njihove elektroenergetske infrastrukture u zahvatu predmetnog DUP-a.

Izjavitelac

Vlatko Daković, dipl.ing.el.

Vlatko Daković, dipl.ing.el.



Predmet: Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana "Donji Radovići Istok", opština Tivat
Obradivač: Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
Rukovodilac izrade plana: Ksenija Vukmanović, dipl. inž.arh.
Hidrotehnika : Zorica Đuranović, dipl.ing.građ.
Faza: Nacrt plana (jun, 2025.)

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

2. NALAZ IZVJESTIOCA

2.1 Generalni komentar

Naslove poglavlja u sadržaju i tekstu preformulisati na sljedeći način:

- Vodosnabdijevanje;
- Odvođenje otpadnih voda,
- Odvođenje atmosferskih voda, i
- Procjena troškova.

Iako u procjeni troškova postoji pozicija "Irigacija", u tekstualnom dijelu nije obrađena ova tematika pa je potrebno dokument dopuniti.

2.2. Posebni komentari

Vodovod

U dijelu POSTOJEĆE STANJE na strani 41 pasus "Izgradnjom treće i četvrte faze tranzitnog cjevovoda, planiranom izgradnjom rezervoara Đuraševići i zamjenom postojećih distributivnih cjevovoda riješi problem vodosnabdijevanja, rezervoarskog prostora i distribucije vode duž dijela Luštice od Solila do kraja Krašića. Kao trajno rješenje je predviđena izgradnja treće faze tranzitnog cjevovoda do rezervoara Radovići duž obale Đuraševići i Krašići." Preformulisati.

U dijelu PLANA, na strani 41, Obradivač se poziva na Vodoprovrednu osnovu. Vodoprivredna osnova je prestala da važi još 2011.godine, a kao validni dokument na koji se može Obradivač pozvati je Strategija upravljanja vodama do 2035. godine.

Naslov "Tabela 8: Proračun potrebnih količina vode za vodosnabdijevanje" premjestiti iznad tabele.

Pasus dva na strani 43 glasi:

"Prijemni rezervoar za vodu iz regionalnog vodovoda za ovo područje je rez. Orascom zapremine 2000m³ na koti od 85-90mnm (do sada je izgradjeno 1000m³). Punjenje ovog rezervoara gravitacijom iz regionalnog vodovoda, cjevovodom prečnika 400mm. Iz ovog rezervoara, opremljenog pumpnom stanicom, voda će se potiskivati i rezervoare viših zona potisnim cjevovodima prečnika 200mm. **Da li se posljednja rečenica odnosi na plan koji je predmet revizije (ili na DUP "Donji Radovići-centar"), obzirom da su kote terena u ovom planskom dokumentu ispod kote pomenutog rezervoara.**

Dalje u tekstu stoji: "Takodje za potrebe fazne gradnje, investitor može predvideti ugradnju buster stanice za potrebe privremenog vodosnabdijevanja dijela naselja koje pripada drugoj visinskoj zoni do izgradnje pripadajućeg rezervoara kao trajnog objekta. Područje koje pripada ovom DUPu je podjeljeno na dvije visinske zone." **Da li je ova konstatacija tačna? Da li je područje koje pripada ovom DUPu podjeljeno na dvije visinske zone, i ako jeste, do koje kote je prva a do koje II zona.**

Fekalna kanalizacija

U dijelu Postojeće stanje na strani 44, iza rečenice "U zahvatu premetnog plana osim navedenih

elemenata podmorskog ispusta Trašte kao i pumpne stanice za prečišćene vode koja je u funkciji irigacije golf terena, nema organizovanog sistema za sakupljanje otpadnih voda." **dodati: Svi gore navedeni objekti nalaze se u zoni DUP-a "Donji Radovići-centar.**

U pasusu „Postojeće pumpe stanice LS1 i LS2 pumpaju **otpadnu** vodu iz naselja Marine prema PPOV-U, dok pumpna stanica LS3 transportuje **otpadnu** vodu iz naselja Centrale prema PPOV-u" preformulisati kako je naznačeno.

U pasusu "Planirani kanalizacioni sistem je gravitacijski i on prateći prirodan pad terena kolektorima postavljenim uz saobraćajnice, sakuplja fekalne otpadne vode područja obuhvaćenim ovim DUPom i kanališe sakupljenu vodu do najnižvodnije tačke granice DUPa tj. ka postrojenju za prečišćavanje otpadnih voda kapaciteta." završiti rečenicu.

Atmosferska kanalizacija

Postojeće i planirano stanje odvođenja atmosferskih voda je obrađeno na zadovoljavajućem nivou.

Elementi planirani za izgradnju hidrotehničke infrastrukture

Procjena troškova obrađena na zadovoljavajućem nivou.

Grafički prikaz

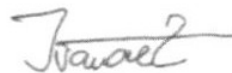
Obrađen na zadovoljavajućem nivou.

3. ZAKLJUČAK

Na osnovu svega iznijetog mišljenja sam da je **DUP-a "Donji Radovići – istok", Opština Tivat**, potrebno doraditi u skladu sa datim sugestijama, te ga nije moguće prihvatiti.

Izveštaj pripremila

Mr Zdenka Ivanović, dipl.ing. građ.



Predmet: Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana "Donji Radovići Centar", opština Tivat

Obrađivač: Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

Rukovodilac izrade plana: Ksenija Vukmanović, dipl. inž.arh.

Pejzažno uređenje i zaštita životne sredine: Vesna Jovović, dipl.ing.pejz.arh.

Faza: Nacrt plana (jun, 2025.)

PEJZAŽNO UREĐENJE

MIŠLJENJE

- ✓ Plan uskladiti sa planom višeg reda (PPPN Obalno područje CG (RZUP Horwath Consulting – MonteCEP, 2018). Isključiti širenje novih stambenih zona van postojećih naselja u pojasu 1000 m od obale (Obalni pojas).
- ✓ Uskladiti planske kapacitete/urbanističke parametre sa Indikatorima planiranja za Turističke zone (D3 - PPPN OP) i Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta.
- ✓ U poglavlju Pravila za uređenje površina i izgradnju objekata/Opšti uslovi za izgradnju isključiti uslov: Za urbanističke parcele na kojima je planirana podzemna garaža, minimalni procenat ozelenjenosti prirodnim zelenilom iznosi 20%, dok ostali dio potrebne zelene površine treba nadomjestiti u okviru uređenja urbanističke parcele ili planiranjem intenzivnih zelenih krovova.....

Nema opravdanja da u "Novoj naseljskoj strukturi", na potpuno neizgrađenoj površini, nedostaju zelene površine.

- ✓ Step en ozelenjenosti uskladiti sa brojem planiranih korisnika, planirano 1008 (600stanovnika + 408 turista) u poglavlju Pejzažna arhitektura prikazano 608.

Zaključak: U skladu sa iznijetim, mišljenja sam da predmetni plan treba uskladiti sa iznetim u mišljenju.

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



Predmet: Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana "Donji Radovići Istok", opština Tivat
Obradivač: Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
Rukovodilac izrade plana: Ksenija Vukmanović, dipl. inž.arh.
Faza: Nacrt plana (jun, 2025.)

PREDSTAVNIK OPŠTINE TIVAT

Na osnovu uvida u dostavljenu dokumentaciju nacrtu gore navedenog plana, dostavljam sledeće primedbe i sugestije:

- ✓ U grafičkom prilogu br.8 – Plan saobraćajne infrastrukture:
 - dato je svega 6 visinskih kota saobraćajnica
 - data su 2 karakteristična poprečna preseka saobraćajnice
 - nisu dati nagibi planiranih saobraćajnica
 - nisu data mesta saobraćajnih pristupa urbanističkim parcelamaNeophodno je dati nagibe svih segmenata saobraćajnica, kao i predvideti saobraćajne prilaze za svaku urbanističku parcelu zasebno.
- ✓ U grafičkom prilogu br.7 – Plan parcelacije, regulacije i nivelacije
 - precizno su definisane regulacione i građevinske linije i date su njihove koordinate na urbanističkim parcelama
 - nisu date sve koordinate za UP7 (nedostaje koordinate prema zoni zelenila)
 - nisu date koordinate u zonama kontakta saobraćajnica i površina sazelenilomNeophodno je dati sve potrebne koordinate urbanističkih parcela i regulacionih linija saobraćajnica.
- ✓ Koncept organizacije prostora čitavog plana baziran je na novoj lokalnoj saobraćajnici koja povezuje različite zone namene i služi isključivo za pristup planiranim urbanističkim parcelama. U tekstualnom delu 6. 1. 2 Saobraćajna infrastruktura – Plan, str. 40, dato je:
Planirane saobraćajnice definisane su koordinatama tjemena i centara raskrsnica i dati su njihovi poprečni presjeci. Date su i karakteristične kote ali su, imajući u vidu izuzetno strmi teren, one orjentacione a konačne će biti definisane projektnom dokumentacijom.
Prilikom izrade projektne dokumentacije moguća su i manja pomjeranja trasa saobraćajnica u odnosu na plansko rešenje. Potreba za pomjeranjem može se javiti kada se iskolče poprečni profili ili kada se urade detaljnije geodetske podloge.
U fazi izrade projektne dokumentacije, za potrebe izgradnje putnih elemenata van regulacionog koridora definisanog planom, može se koristiti dio urbanističke parcele bez mijenjanja urbanističkih parametara.

Predmetni dokument predstavlja Detaljni urbanistički plan. U njemu moraju biti precizno definisani urbanistički parametri. Nije dozvoljeno dati karakteristične kote u orjentacionom obliku. One moraju biti precizno definisane. Šta su manja pomeranja? Ko odlučuje kolika su to manja pomeranja? Koji to deo parcele može da se uzme za proširenje regulacionog koridora kada je građevinska linija jako blizu regulacione? Kakva su to manja pomeranja kada je iz grafičkog priloga vidljivo da su neki delovi saobraćajnica sada dati sa nagibom većim od 30%. Ovi elementi moraju biti precizno definisani u predmetnoj planskoj dokumentaciji nazvanoj DUP.

- ✓ U tekstualnom delu 5.3. Uslovi za nesmetano kretanje lica sa invaliditetom, str. 35, dato je:
Prilikom projektovanja i izvođenja objekata potrebno je svim objektima koji svojom funkcijom podrazumijevaju javni sadržaj, kao i do stambenih objekata u kojima je planirana izgradnja stambenih jedinica za hendikepirana lica, obezbijediti pristup koji mogu koristiti lica s ograničenom mogućnošću kretanja.
U tu svrhu, uz stepenišne prostore projektovati i odgovarajuće rampe s maksimalnim nagibom 8%, ili,

ukoliko to tehnički uslovi ne dozvoljavaju planirati pristup na drugi način.
Nivelacije svih pješačkih staza i prolaza raditi takođe u skladu s važećim propisima o kretanju lica sa invaliditetom.

U zakonskoj regulativi Crne Gore postoji Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom ("Službeni list Crne Gore", br. 041/25 od 28.04.2025) u kome je jasno precizirano da je maksimalni dozvoljeni nagib rampe 5% (član 11 – Rampa) , a ne 8%, kako je to navedeno u tekstu ovog plana.

Nejasno je zašto planer ovde samoinicijativno menja ovaj stav pravilnika.

Postavlja se pitanje i da li same saobraćajnice sa pripadajućim trotoarima zadovoljavaju vaćeći pravilnik.

Zaključak

Na osnovu svega gore navedenog nisu se stekli uslovi za davanje pozitivnog mišljenja na Nacrt Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Donji Radovići Istok.

Zaključak je da dostavljena dokumentacija u oblasti saobraćaja daje više koncept, a ne nacrt planskog dokumenta. Neophodno je izvršiti preciznije planiranje i projektovanje saobraćajne infrastrukture jer je očigledno da ona direktno utiče i na samu organizaciju prostora, i na precizno definisanje planskih urbanističkih parametara neophodnih za ovaj oblik planskog dokumenta.

Izvjestilac

Jasmina Konjević dipl. ing.arh.

