

Primljeno: 17. 01. 2020.				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
04-132/1				

**IZVJEŠTAJ O REVIZIJI KORIGOVANOG NACRTA IZMJENA I DOPUNA  
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA "ĐURAŠEVIĆI" U TIVTU**

Rješenjem broj 101-53/38 od 3.04.2019. god. ministar održivog razvoja i turizma odredio je članove Savjeta za reviziju Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Đuraševići" u Tivtu.

Savjet za reviziju ovog planskog dokumenta je u sljedećem sastavu:

1. mr Jadranka Popović, dipl.ing.arh.urb. – predsjednica,
2. Dragana Aćimović, dipl.ing.arh. – članica,
3. Dragoljub Marković, dipl.prostorni planer – član,
4. Simeun Matović, dipl.ing.građ. – član
5. Zorica Krsmanović, dipl.ing.geod. – članica,
6. Miloš Vujošević, dipl.ing.el. – član,
7. Nikola Spahić, dipl.ing.građ. – član,
8. Snežana Laban, dipl.pejz.arh. – članica
9. Vesna Nikolić, dipl.ing.arh. – predstavnik opštine Tivat – članica.

Plan: Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana "Đuraševići" u Tivtu, korigovani Nacrt, decembar, 2019.g.

Naručilac Plana: Vlada Crne Gore

Obradivač: Ministarstvo održivog razvoja i turizma

Rukovodilac izrade IDDUP-a : Mirka Đurović, dipl. inž.arh.

Svi članovi Savjeta su izvršili detaljan pregled dostavljenog Nacrta Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Đuraševići" u Tivtu, (decembar, 2019.g.) i pregled raspoložive dokumentacije u pdf i dwg formatu.

Sačinjeni su pojedinačni izvještaji za oblasti planskog dokumenta za koje su članovi određeni i koji čine sastavni dio ovog objedinjenog, završnog Izvještaja.

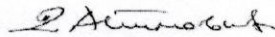
U pojedinačnim izvještajima članova Savjeta, date su stručne primjedbe i sugestije na planska rješenja ponuđena korigovanim Nacrtom Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Đuraševići" u Tivtu iz decembra 2019.g.


S obzirom na veći broj primjedbi u pojedinačnim izvještajima kao i na njihov karakter, Izvještaj o reviziji se ne može smatrati pozitivnim, te je neophodno korigovati (korigovani) Nacrt IDDUP-a u skladu sa primjedbama iz pojedinačnih izvještaja.

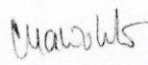
#### Savjet za reviziju

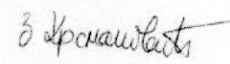
#### Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Đuraševići" u Tivtu

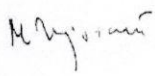
1. mr Jadranka Popović, dipl.ing.arh.urb. – predsjednica, 

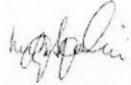
2. Dragana Aćimović, dipl.ing.arh. – članica 

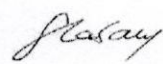
3. Dragoljub Marković, dipl.prostorni planer – član, 

4. Simeun Matović, dipl.ing.građ. – član 

5. Zorica Krsmanović, dipl.ing.geod. – članica, 

6. Miloš Vujošević, dipl.ing.el. – član, 

7. Nikola Spahić, dipl.ing.građ. – član, 

8. Snežana Laban dipl.pejz.arh.članica 

9. Vesna Nikolić, dipl.ing.arh. 

- predstavnica opštine Tivat – članica

Podgorica, 16.01.2020.god.

**IZVJEŠTAJ O REVIZIJI KORIGOVANOG NACRTA IZMJENA I DOPUNA  
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA "ĐURAŠEVIĆI" U TIVTU**

Plan: Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana "Đuraševići" u Tivtu,  
Nacrt, decembar, 2019.g.

Naručilac Plana: Vlada Crne Gore

Obrađivač: Ministarstvo održivog razvoja i turizma

Rukovodilac izrade Prostorno urbanističkog plana : Mirka Đurović, dipl. inž.arh.

Na osnovu Rješenja broj 101-53/38 od 3.04.2019.god. kojim sam imenovana za predsjednicu Savjeta za reviziju Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Đuraševići" u Tivtu, a nakon uvida u planski dokument – Nacrt Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Đuraševići" u Tivtu iz decembra 2019.god. u elektronskoj formi (dwg i pdf format), dajem sljedeći

**Izveštaj**

U prethodnim Mišljenjima i Izveštaju koje sam dala na korigovani Koncept Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Đuraševići" u Tivtu (maj, 2019.g.) kao i na Nacrt Plana iz oktobra 2019.g. konstatovala sam da je Obrađivač prihvatio manji broj primjedbi koje sam dala i u skladu s tim su izvršene korekcije Koncepta. Određen dio primjedbi je prihvaćen ili djelimično prihvaćen uz obrazloženje da će se analizirati i biti predmet u narednoj fazi, odnosno izradi Nacrta Plana. Niti u Nacrtu Plana niti u korigovanom Nacrtu Plana (decembar, 2019.g.) nisu uvažene primjedbe koje se odnose na karakter ovog prostora.

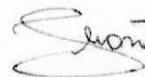
- Nije sagledana mogućnost, da se u skladu sa smjernicama i uslovima PPPNOP , na kojem se pored PUP-a Tivat zasniva plansko rješenje, ne planira izgradnja novih objekata u pojasu od 100 m. Prethodne primjedbe koje su se odnosile na novu izgradnja u pojasu od 100 m, nisu prihvaćene. Argumenti se odnose na već izgrađene objekte kao stečenu obavezu, a izgradnja novih objekata na neizgrađenim urbanističkim parcelama je tretirana kao " uvođenje urbanog reda", odnosno kao stečena obaveza iz važećeg

Plana.Imajući u vidu da se plansko rješenje zasniva na smjernicama PPPNOP, u ovom dijelu je trebalo pažljivo planirati novu izgradnju.

- Veliki broj UP ima mješovitu namjenu, koja ponovo nije definisana na način da pretežna namjena ne može biti stanovanje.Dozvoljava se stalno i povremeno stanovanje, čime se može dobiti veći broj stalnih stanovnika i korisnika prostora, za koje je neophodno obezbijediti određene i konkretne sadržaje u okviru namjene centralne djelatnosti.
- U ovoj fazi izrade planskog dokumenta je trebala da bude urađena Studija zaštite kulturnih dobara za potrebe izrade izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Đuraševići“ u Tivtu, od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara te primjenjene Mjere zaštite iz te Studije, imajući u vidu da je zahvat ovog plana u granicama Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora sa njegovom Zaštićenom okolinom (bafer zona).
- Nije definisana faznost realizacije Plana, posebno sa aspekta realizacije saobraćajnica kao i infrastrukture, što je bio osnovni zadatak Izmjena i dopuna DUP-a u skladu sa Odlukom o izradi i Programskom zadatkom.

Zaključak: Prije upućivanja u dalju proceduru, neophodno je ponovo sagledati sve primjedbe iz prethodnih mišljenja i izvještaja i u skladu sa njima korigovati Nacrt IDDUP-a “Đuraševići”(decembar, 2019.g.).

mr Jadranka Prgomet Popović  
dipl.ing.arh.urb.



Podgorica, 16.01.2020.g.

## Ministarstvo održivog razvoja i turizma

Savjet za reviziju planskih dokumenata

Datum: 15.01.2020.

PLANSKI DOKUMENT: **Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana (ID DUP)  
„Đuraševići“**

Naručilac: Vlada Crne Gore  
Obrađivač: Ministarstvo održivog razvoja i turizma  
Grad/Naselje: Tivat / Đuraševići  
Rukovodilac radnog tima: Mirka Đurović, dipl.ing.arh.  
Faza izrade plana: NACRT  
Oblast: Urbanizam  
Rješenje MORiT br. 101-53/38 od 03.04.2019.

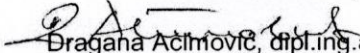
### IZVJEŠTAJ O REVIZIJI KORIGOVANOG NACRTA PLANA

1. Potrebno je da Obrađivač dostavi grafičke priloge u starijim verzijama AutoCAD (2011 ili 2013), kako bi mogli da se pregledaju u dwg formatu.
2. Obrađivač nije u svemu postupio u skladu sa primjedbama, tako da se u nacrtu ID DUP javljaju neusklađenosti, koje mogu da dovedu do različitog tumačenja plana i problema lokalnoj samoupravi pri sprovođenju, na primjer:
  - Nije jasno na koji način će se postići očuvanje, reprezentativnost i bolja kontrola sprovođenja planskih postavki ako se ostavi mogućnost izgradnje na urbanističkoj parceli prije izgradnje kolskog pristupa sa javne saobraćajnice. Ovakva mogućnost se daje u planu, čime se omogućava legalna devastacija prostora. To znači da svako može da rješi kolski pristup na svoj način, uskim i strmim saobraćajnicama u okviru UP. Ovaj problem će se naročito javiti na uskim i dugačkim UP u višim zonama plana.
  - Ukoliko je namjera Obrađivača bila da se uradi ukupnjavaju UP radi jedinstvenog i ujednačenog arhitektonsko-urbanističkog rješenja na ovom području, onda je ukupnjavanje UP trebalo raditi na način da se povežu i potenciraju linijske-podužne urbane strukture duž javnih saobraćajnica, koje su karakteristične za kulturni pejzaž ovog područja, a ne urbane strukture koje se razvijaju upravno na izohipse, kao što se potencira predloženim načinom parcelacije u nacrtu IDDUP (osim pojedinih izuzetaka). Drugi način rješavanja ovog problema je da se svuda definišu veliki urbanistički kompleksi, koji bi se na nivou urbanističkog bloka razrađivali u vidu kompozicionog plana, sa definisanim gabaritima i volumenima objekata. Težnja Obrađivača ka „*realnijem i isplativijem izgledu za realizaciju planiranih sadržaja*“ ne smije biti zanemarena kada je u pitanju prevashodna potreba za unaprijeđenjem kulturnog pejzaža prostora u kontaktnoj zoni Područja Kotora (UNESCO baština), što je i osnovni zaključak i obavezujuća mjera definisana u HIA studiji koja je rađena za ovo područje.
  - Obrađivač nije prihvatio primjebdu da ukloni mogućnost povećanja propisane zauzetosti koja se javlja u tekstualnom djelu, što je u suprotnosti sa tabelama sa planiranim urbanističkim parametrima. Ova neusklađenost dovodi u pitanje i sve ostale standarde koji su postignuti u planu, kada su u pitanju normativi za zelenilo. Ukoliko je stav Obrađivača da je potrebno na nekim lokacijama povećati zauzetost, to je neophodno prikazati u tabeli.
  - Obrađivač nije prihvatio primjebdu da se ne dozvole tarasaste strukture u planu (koje su omogućene kroz povećanje zauzetosti terena) i ograniči volumen jednog objekta na UP (u slučaju kada je moguće graditi više objekata), što je potpuno suprotno sugestiji *koja ja prihvaćena od strane Obrađivača*, a koja je data na dio teksta u vezi uklapanja buduće izgradnje u ambijentalne uslove i kulturni pejzaž Boke Kotorske.
  - Obrađivač je *prihvatio* sugestiju u vezi mogućnosti naknadnog definisanja regulacione linije (nakon izrade projektne dokumentacije za javne saobraćajnice), ali **nije prihvatio** primjebdu na nije moguća izgradnja podzemne etaže između GL1 i RL (?!). To znači da može da se izgradi podrum na UP između GL1 i RL a prije izgradnje pristupne javne

saobraćajnice (što se omogućava u planu). Na ovaj način se dovodi u pitanje realizaciju javnog saobraćajnog pristupa (!!). Ako Obradivač smatra da „za parcele koje su male bi bilo nemoguće osmisliti parkiranje unutar pozemnih etaža ukoliko bi se GLO poklapala sa GL1“, treba da se postavi pitanje mogućnosti formiranja ovakve UP, a ne da se ugrozi mogućnost izgradnje javne saobraćajnice. Osnovni cilj izrade plana je zaštita javnog interesa, a ne obratno. S obzirom da se ostavlja mogućnost naknadnog povlačenja RL unutar UP, nije moguća bilo kakva izgradnja između RL i GL1.

- Obradivač nije prihvatio primjedbu koja se odnosi na zauzetost podzemne garaže, što daje mogućnost da se na cijelom području postigne zauzetost podruma do 80%, što je u direktnoj suprotnosti sa podacima prikazanim u tabeli sa planiranim urbanističkim parametrima, kao i standardima koji su prikazani na novu plana. Ako je određen neki minimum za zelene, nepokrivene površine u okviru UP, tada i zauzetost podzemne etaže ne može biti, u svakom slučaju, 80%.
3. Potrebno je postupiti po primjedbama datim na nacrt IDDUP, odnosno ukloniti neusklađenosti u planu.

Članica Savjeta:

  
Dragana Aćimović, dipl.ing.arh.

Izmje i dopune DUP-a Đuraševići – Nacrt

### IZVJEŠTAJ

U ranijim fazama izrade Plana postavljao se problem ažurnih katastarsko-geodegtskih podloga. Prije daljeg postupka donošenja plana trebalo bi imati pouzdano saznanje da li su podloge na kojima je rađen Nacrt Plana ažurne!

Planirana je BRGP od 96,153,59m<sup>2</sup> što je ekvivalent od oko 4000 korisnika što otvara pitanje usklađenosti takvog rješenja sa konceptom održivog razvoja !?

U takvoj situaciji osnovno pitanje za recenziju je usklađenost DUP-a sa planovima višeg reda.

mr Dragoljub Marković



Plan: Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana "Đuraševići" u Tivtu

Faza: Nacrtni plan

Stručno mišljenje br.2

Postupljeno je prema primjedbama iz prethodnog izvještaja.

14.01.2020.god.

Simeun Matović dipl.inž.građ.

*Matović*



## Ministarstvo održivog razvoja i turizma

Na osnovu Rješenja br. 101-53/38 od 03.04.2019.god. kojim sam imenovana za člana Savjeta za reviziju *Izmjena i dopuna DUP-a "Đuraševići" –Opština Tivat*, a nakon uvida u *Korigovani nacrt* planskog dokumenta sačinila sam sljedeći

### IZVJEŠTAJ za fazu geodezije

U sadržaju tekstualnog dijela plana stoji da je topografsko - katastarska podloga sa granicom zahvata (prilog br. 01) izrađena u razmjeri 1:2500, a na samom grafičkom prilogu stoji razmjera 1:5000.

Izohipse ne treba da presecaju objekte i saobraćajnice.

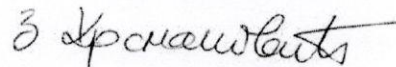
Izohipse su nečitko iskotirane.

Na podlozi nema informacije o tome o kojoj se katastarskoj opštini radi, ili o više njih, čime prikaz brojeva katastarskih parcela gubi smisao.

Smataram da obrađivač planskog dokumenta treba da ispravi navedene nedostatke u daljem postupku izrade plana.

27.12.2019.god.

Zorica Krsmanović, dipl.geod.inž.



## SAVJET ZA REVIZIJU PLANSKIH DOKUMENATA

**Predmet:** **Mišljnje o pregledu Planskog dokumenta:**  
Izmjene i dopune DUP "Đuraševići", Opština Tivat - Nacrt plana

**Oblast:** **Elektroenergetika**

**Naručilac:** Vlada Crne Gore

**Obrađivač:** MORT

**Izvjestilac:** Miloš Vujošević, dipl. el.ing., licenca: 107/7 – 688/2

### 1. Pregledana dokumentacija

1.1 Izmjene i dopune DUP "Đuraševići", Opština Tivat - Nacrt

Elektroenergetska

Infra struktura: Budimir Vorotović dipl.el.ing.

### 2. Pregled dokumentacije

#### 2.1. Opis i sadržaj dokumentacije

1. ID DUP " Đuraševići " – Nacrt u dijelu koji se odnosi na elektroenergetsku infrastukturu sadrži:

- UTU za izgradnju planirane distributivne mreže i javnog osvetljenja
- Poglavlje – Elektroenergetska infrastruktura i
- Grafički prilog - Elektroenergetska infrastruktura

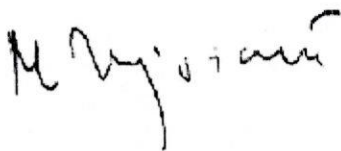
#### 2.2 Nalazi izvjestioca

1. U odgovoru na primjedbe i sugestije koje su, predhodno, date na ID DUP Đuraševići – Nacrt u dijelu elektroenergetske infrastrukture, Obrađivač ističe da se ne može izjasniti na primjedbu o netačno predstavljenom postojećem stanju napojne TS 35/10kV Pržno u pogledu njenih karakteristika – instalisane snage (2,5 +4MVA). Ovakav stav zasniva na osnovu zvaničnih podataka CEDIS-a iz 2019.g.  
Stvarno stanje je jednostavno provjeriti jer je ono veoma bitno kao osnovno polazište izrade ovog dijela plana. Inače ovu primjedbu sam dao jer sam siguran da je predstavljeno stanje netačno, bez obzira na zvanične podatke vlasnika objekta.
2. Obrađivač, načelno, pihvata sugestije koje se odnose na izgradnju nadzemnih vodova srednjeg i niskog napona, posebno dvostrukog 10kV voda na betonskim stubovima sa samonosivim kablovskim snopom. Ističem da ova rješenja nijesu u suprotnosti sa tehničkim propisima koji se odnose na ovu oblast, ali ne predstavljaju najbolji izbor, u estetskom smislu, za turistička naselja i nijesu u skladu sa ostalim djelovima ovog planskog dokumenta koji se odnose na arhitektonsko oblikovanje i uređenje terena.

### 3 ZAKLJUČAK

Dostavljena dokumentacija : Izmjene i dopune DUP " Đuraševići " – Nacrt. U dijelu elektroenergetike se može uputiti u dalju proceduru u kojoj će biti moguće ponovo razmotriti date sugestije.

Podgorica, 27.12.2019.g.



Miloš Vujošević, dipl .ing.

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA  
Savjet za reviziju planskih dokumenata  
n/r mr Jadranki Popović, dipl.ing.arh.urb., Predsjednica

**REVIZIJA KORIGOVANOG NACRTA PLANA  
Izmjene i dopune DUP-a „Đuraševići“, opština Tivat  
- faza hidrotehnička infrastruktura**

**NARUČILAC:** Vlada Crne Gore

**OBRADIVAČ:** Ministarstvo održivog razvoja i turizma

**RUKOVODILAC IZRADE PLANA:** Mirka Đurović, dipl.ing.arh.

**HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA:** Aleksandra Stanković

a) Vodosnadbijevanje je u svemu solidno urađeno i prihvata se.

**b) Odvođenje otpadnih voda**

Proračun količina otadnih voda korektno je urađen.

U okviru ovog definisana je izgradnja centralnog postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda na kojem bi bile tretirane otpadne vode sa područja gornjeg dijela naselja "Upper Village" i iz donjeg dijela naselja "Marian Village. Ostavljena je i mogućnost da se na isto postrojenje mogu prepumpavanjem dovesti i otpadne vode i ostalih zahvata. Luštice Develompent-a. Kad se govori o tehnologiji prečišćavanja samo se kaže da prečišćavanje treba da bude na "najvisočijem" nivou prečišćavanja (uklanjanje nutrijenata i dezinfekcija) kako bi se prečišćena otpadna voda koristila za navodnjavanje golf terena.

**Smatram da umjesto navedenog treba reći:**

Treba planirati izgradnju centralnog uređaja biološko prečišćavanje voda, iz prostora predmetnog DUP-a i eventualno šireg zahvata bez primarnog taložnika sa stepenom prečišćavanja 95% uz predviđen III stepen prečišćavanja dezinfekcija UV lampama ili tretman tečnim hlorom.

Važno je istaći da se prečišćavanjem otpadnih voda ovom tehnologijom eliminiše veliki ekološki problem odlaganja aktivnog mulja i problem sa bezbjednim odlaganjem istog. Ističem da je odlaganje aktivnog mulja zabranjen na snitarnim deponijama za smeće, u vodotoke ili zakopavanjem u tlo ili u vodotoke.

Kod predložene tehnologije ostaju neznatne količine inertnog mulja koji ne smrdi i ne zagađuje okolinu.

**e) Sistem za irigaciju golf terena i uređenje terena**

**Ovo poglavlje treba dopuniti podacima o površinama golf terena i površinama uređenih površina, dati norme navodnjavanja i sračunati koliko su bar orijentacione potrebe za vodom za navodnjavanje ovih površina.**

**U smjernicama za projektovanje fekalne kanalizacije, treba izvršiti ispravku i to:**

Umjesto kako stoji: “U slučaju izgradnje objekata prije izgradnje kanalizacionog sistema izgraditi propisne septičke jame sa uređajima za prečišćavanje otpadnih voda”,

Treba reći:

**U slučaju da dođe do izgradnje objekata koji ispuštaju otpadne vode, treba te vode tretirati (prečistiti) na uređaju za biološko prečišćavanje otpadnih vode, bez priamrnopg taložnika do stepena prečišćenosti 95% i iste upustiti u upojni bunar ili nakon tretmana u UV lampama ili dezinfekcijom tečnim hlorom i istu koristiti za navodnjavanje.**

d) Odvođenje atmosferskih voda i smjernice (str.76) može se prihvatiti s tim da iz ovih smjernica treba izbrisati tačku o izgradnji propisnih septičkih jama i uređaja za prečišćavanje.

## ZAKLJUČAK

Izmjene i dopune Nacrta plana DUP-a Donji Radovići Centar opština Tivat treba prihvatiti s tim da se prilikom izrade konačnog plana isprave navedene primjedbe iz ovog Izvještaja.

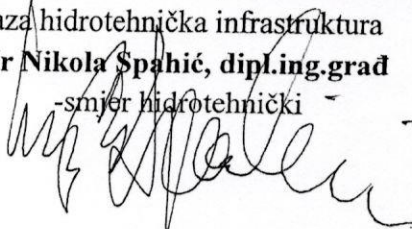
Podgorica, 09.januar 2020.godine

Član Savjeta za reviziju planskih dokumenata

- faza hidrotehnička infrastruktura

**Mr Nikola Spahić, dipl.ing.građ**

- smjer hidrotehnički



**Predmet:** Izmjene i dopune DUP-a „Đuraševići“, Opština Tivat

**Naručilac:** Vlada Crne Gore

**Obrađivač:** Ministarstvo održivog razvoja i turizma

**Rukovodilac izrade plana:** Mirka Đurović , dipl. inž. arh.

**Pejzažna arhitektura:** Sanja Lješević Mitrović, dipl. inž. pejz. arh.

**Faza:** Korigovani Nacrt plana (decembar, 2019.)

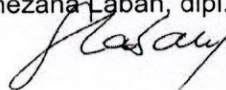
### MIŠLJENJE

- Korekcije na primjedbe koje su prihvaćene u odgovorima Obrađivača, za ovu fazu plana, nisu sprovedene.
- Za primjedbu koja se odnosi na ostvareni udio prirodnih površina (> 50% PPPN OP), odnosno prikazani Nivo ozelenjenosti plana (48,2%) nije prihvatljivo obrazloženje za nove urbane cjeline. Postupiti prema primjedbi na Nacrt plana.
- Obrazloženje iz Odgovora na primjedbu br. 11 za fazu pejzažna arhitektura nije odgovarajuće jer preporučeno krovno zelenilo (humusni sloj 35-40 cm) ekstezivni krovni vrt nije iste vrijednosne skale sa zelenilom na tlu, kako sa estetskog tako i sanitarno-higijensko aspekta. Postupiti prema primjedbi na Nacrt plana.
- U priloženim Uslovima za zaštitu i unapređenje životne sredine (poglavlje 4.4.10) nema odgovora za uticaj planskog zahvata na novoproglašeno zaštićeno područje Tivatska solila – Specijalni rezervat prirode (2008.). Provjeriti uticaj plana na Specijalni rezervat prirode.

**Zaključak:** Tokom dalje planske razrade postupiti po primjedbama.

Podgorica, 14.01.2020.

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



# KORIGOVANI NACRT IZMJENA I DOPUNA DUPa "ĐURAŠEVIĆI" -TIVAT

## Mišljenje o odgovorima Obradivača

Shodno odredbi člana 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19) do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore primjenjuju se važeći planski dokumenti donijeti do stupanja na snagu ovog zakona odnosno do roka iz člana 217 ovog Zakona, pa se stoga imaju **poštovati odredbe i namjene iz Prostorno urbanističkog plana Tivta.**

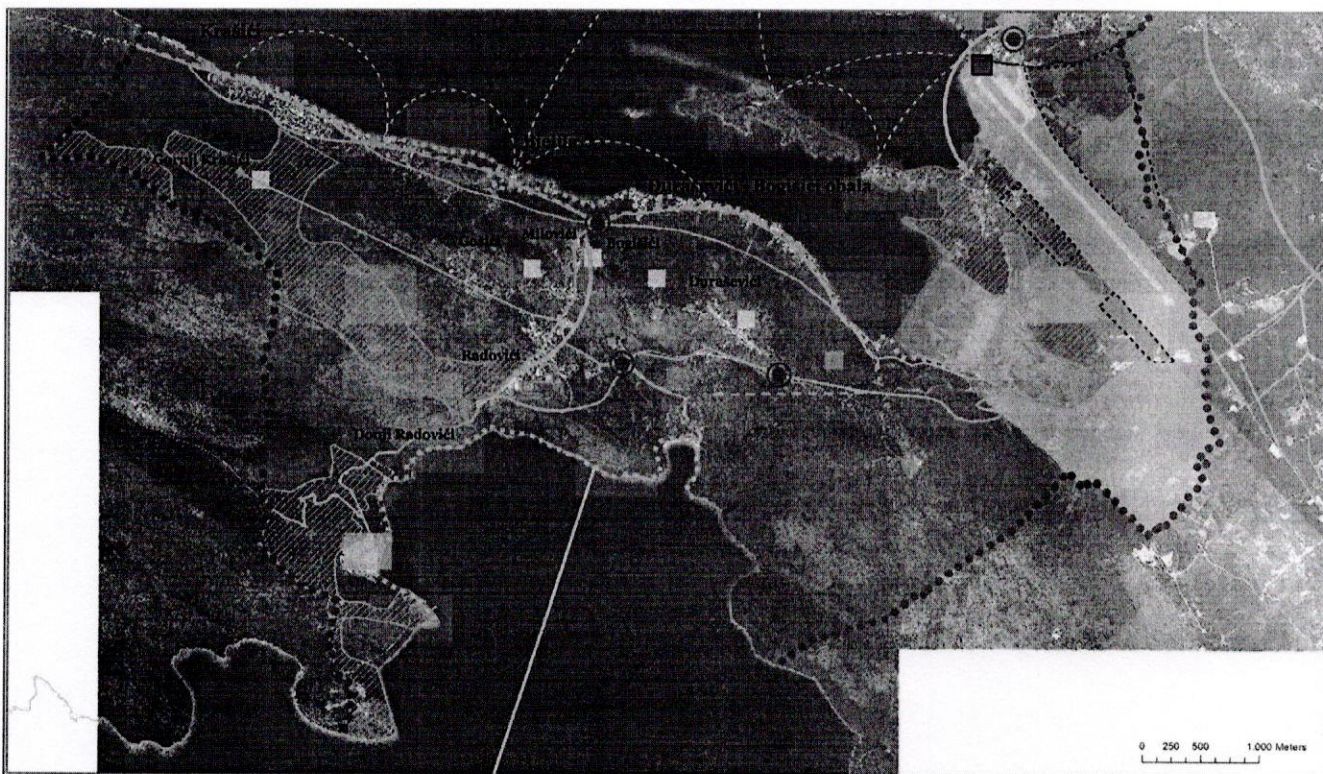
Članom 8 istog Zakona regulisano je da se planskim dokumentom definiše organizacija, korišćenje i namjena prostora, kao i način i uslovi realizacije planskih rješenja, kao i da **planski dokumenti moraju biti međusobno usklađeni.**

Imajući u vidu ove odredbe iz Zakona smatram da obrađivač, odnosno rukovodilac izrade planskog dokumenta koji je odgovoran za usklađenost planskog dokumenta sa Zakonom (član 22), kao odgovor nije mogao staviti između ostalog: „...u skadu sa potrebama i željama korisnika i društvenih subjekata, **formiran je model organizacije prostora i sadržaja, ....**“

U tekstualnom dijelu PUPa, u poglavlju 3.3.3 **Prostorne konstante u opštini i na području grada** stoji da je neophodno uvažiti date konstante, a između ostalih u dijelu **Saobraćaj** jasno stoji:

“(4) Dogradnja saobraćajne mreže na području Krtola

Obzirom na očekivani veći razvoj ovog područja neophodno je proučiti trasu nove saobraćajnice Đuraševići-Radovići-Luštica, kao i **paralelne saobraćajnice sadašnjeg puta uz Tivatski zaliv ('gornji put')**«.



### Konstante prostornog razvoja

M 1:25.000

#### Legenda:

●●● granica Opštine Tivat

Djelatnosti:

⋯⋯⋯ djelatnosti reg.značaja

■ centralne djelatnosti

■ turizam

■ seoski turizam

■ sport i rekreacija

■ proizvodne i servisne djel.

■ presturkutiranje

#### Saobraćaj:

— brza saobraćajnica

— gradska avenija

— primarna mreža

— sekundarna mreža

⋯⋯⋯ Lungo mare

— pješačka i biciklistička staza

● priključak na brzu saobraćajnicu

⋯⋯⋯ javni vodni saobraćaj

■ terminal - vodni taxi

■ marina

#### Pejzaž i zaštita:

— potezi zelenog sistema

■ parkovne površine

■ poljoprivredno zemljište

● groblja

— regulacija povirnih voda

■ solila

■ sanacija

■ zeleni ekokoridor

■ šume

■ režimi zelenog sistema

■ uža zona zaštite izvorišta

■ šira zona zaštite izvorišta

— podmorski ispust

### Prostorno-urbanistički plan Opštine Tivat 2020

Faza:

Broj: 030.4-94

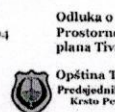
Naručilac:

Konzorij:

Odgovorni planer:

Prostorna jedinica:

Datuma:



Odluka o donošenju Prostornog urbanističkog plana Tivat do 2020 godine

Opština Tivat  
Predsjednik skupštine  
Kriso Petrović

Urbanistički inženjer  
Republike Slovenije  
URBI d.o.o.,  
Oblikovanje prostora

www.prof.dr.Kalopa.Dimitrovska.Andreas,adv.dipl.inz.arh.  
URBI Montenegro d.o.o.

01.07.2010

Kako se kroz reviziju planskog dokumenta, po članu 29 Zakona, provjerava usklađenost planskog dokumenta sa odlukom o izradi i provjerava međusobna usklađenost u smislu člana 8 Zakona, to moram konstatovati da **korigovani Nacrt DUPa nije usklađen sa odredbama i planskim rješenjem PUPa Tivat.**

Kada je u pitanju **usklađenost sa odlukom o izradi**, odnosno sa programskim zadatkom kojim se traži da se kroz izradu novog planskog rješenja preispita mogućnost planiranja izgradnje objekata bez uslovljenosti izgradnjom saobraćajnice, odnosno preispitaju faze realizacije saobraćajnica koje su planski preduslov za izgradnju objekata u okviru važećeg DUPa "Đuraševići", smatram da **obrađivač nije našao adekvatno rješenje.**

U odgovoru Obradivača piše:

*„-Na parcelama koje nemaju direktan pristup sa postojećih izvedenih saobraćajnica, moguće je ostvariti **privremeni pristup** koji je u skladu sa urbanističko tehničkim uslovima ovog plana, na inicijativu korisnika ili grupe korisnika. Privremeni pristup je površina kojom se obezbjeđuje kolski prilaz parceli i treba da ispoštuje planom definisane poprečne profile saobraćajnica i trase planirane infrastrukture, i u potpunosti ispoštuje zadate planske parametre za izgradnju objekata, u dogovoru sa Lokalnom samoupravom.*

*-Privremeni pristup se može pozicionirati na katastarskim parcelama koje su dio urbanističkih parcela namjenjenih za drumski saobraćaj (DS), ali i na katastarskim parcelama koje su dio urbanističkih parcela namjenjenih nekoj drugoj namjeni, uz saglasnost vlasnika katastarske parcele.*

*-Izgradnja saobraćajnica i ostale infrastrukture će se izvoditi u skladu sa planovima Lokalne samouprave. Redoslijed izvođenja pojedinih saobraćajnica zavisice od inicijativa korisnika prostora, spremnih da realizuju objekte u skladu sa ovim planskim dokumentom.“*

U odgovoru nadalje stoji: *„Uslovi za dalju razradu plana Za veće planirane turističke komplekse i javne sadržaje treba uraditi idejna rješenja koja bi orijentaciono definisala prostor i bila ulaz za izradu tehničke dokumentacije.“*

Kako se ovdje radi o detaljnom urbanističkom planu to je potrebno javne pristupne saobraćajnice planirati i takve ih realizovati, a davanjem mogućnosti za izgradnju „privremenih pristupa“ po teh.uslovima i profilima iz DUPa u prostoru se samo stvaraju nove saobraćajnice koje uglavnom idu upravno na izohipse i to je ono što se ne smije dozvoliti u prostoru. Formiranjem većih urbanističkih parcela otvara se mogućnost, kroz uređenje parcele, projektovati interne saobraćajnice koje bi pratile teren (izohipse) i tako omogućili pristup svim objektima unutar kompleksa.

Sa lokalnom upravom se može dogovarati samo o vremenu kada će se pristupiti određenoj infrastrukturnoj izgradnji, ali ona mora biti dio planskog dokumenta. Niti jednu parcelaciju nije moguće sprovesti ako nije prikazana na planu parcelacije, pa nije moguće sprovesti niti bilo kakve zajedničke dogovore koji nisu ucrtani u Plan.

Potrebno je da Obradivač formira veće urbanističke parcele za izgradnju turističkih kompleksa i da jasno odredi sve urbanističke parametre za predmetnu lokaciju koja se poslije razrađuje prvo kroz idejno urbanističko rješenje, ali ne orijentaciono nego konačno na osnovu kojeg će se raditi tehnička dokumentacija i odrediti faznost izgradnje. Kod turističkih vila faznost je posebno bitna, jer jasno se mora znati koji se objekti moraju prvi graditi (repcije, restorani, zajedničke prostorije..) kako bi vile mogle funkcionisati u tom turističkom kompleksu.

#### NEUSKLAĐENOSTI sa PUPom Tivat

1. **Nedostaje** još prostora za centralne djelatnosti, sport i rekreaciju, kao i prostor za vrtić. Potrebno ih je u DUPu jasno definisati, na kojim UP su planirani, a za sve one koji u zoni mješovite namjene budu htjeli neki od ovih sadržaja naravno da je moguće i čak poželjno.

Kroz odgovor Obradivač jasno daje do znanja da ne uzima u obzir stvarne činjenice u prostoru i potrebe Opštine.

To se naročito odnosi na predškolske ustanove i činjenicu da se taj problem rješava u kontakt zonama i u Tivtu, koji je na 10 km udaljenosti od Đuraševića.

Napominjem da je Vlada Crne Gore, aktom broj 07-171 od 19.07.2018.godine, Opštinu obavijestila o svojim zaključcima i između ostalog: „Zadužila Ministarstvo prosvjete i Ministarstvo održivog razvoja i turizma da u saradnji sa jedinicama lokalne samouprave pokušaju u planskim dokumentima definisati lokacije za izgradnju ustanova predškolskog i osnovnog obrazovanja.“



2. Primjedba nije prihvaćena, mada piše da jeste, jer su i dalje površine **SMG iz PUPa prenamjenjene u MN** i na taj način se samo povećava broj stambenih jedinica.

Ako se Obrađivač poziva na PPPNOPCG i prostor od 100-1000 m onda taj prostor može prenamjeniti samo za turizam.

Inače napominjem da je kroz Strateški plan razvoja opštine Tivat 2019 - 2022. („Sl.list CG-opštinski propisi“ broj 44/18) definisano: „**Tivat se u buduće treba više fokusirati na izgradnju turističkih kapaciteta, a na uštrb planiranja nove stambene gradnje.**“

3. Stvaranje javnog parkinga UP 7-43, u zoni koja je po PUPu turizam, **nije opravdano.**

Ovaj prostor po namjeni treba da je turizam i da bude dio većeg turističkog kompleksa. Prilikom projektovanja, odnosno razrade UP, u idejnom rješenju organizacije na UP, mora se obezbijediti potreban broj parking mjesta. Na ovaj način se Opštini stavlja u obavezu da gradi javni parking za privatne potrebe vlasnika okolnih parcela.

Javni parking uz saobraćajnicu 6-6 je opravdan, jer treba dodatno da opsluži objekte na parcelama CD.

4. Saobraćajnica 1-1 iz postojećeg DUP-a u skladu je sa PUP-om i predstavlja konstantu u prostoru, kako je u uvodu navedeno.

Dio saobraćajnice 1-1 koji je zadržan nalazi se u zaštitnom koridoru auto-puta (alternativna trasa) prema PPPNOPCG, a ukinut je dio koji nije u koridoru, što nije moguće opravdati odgovorom da se radi o „kompromisnom rješenju“.

#### TEKSTUALNI dio DUPa:

5. U tabelarnom pregledu izgrađeni objekti sa prekoračenjem BGP, spratnosti, zauzetosti itd. nisu tretirani na način da se jasno kaže da li se mogu ili ne mogu legalizovati u zatečenom gabaritu, jer u planiranom stanju nisu zadržani njegovi postojeći kapaciteti, pa se stoga na njih ne može primjeniti dio iz teksta 4.4.8 **Uslovi za legalizaciju** nelegalnih objekata koji kaže: „Planom se predviđa legalizacija nelegalno izgrađenih objekata, koji se nalaze u ovoj planom definisanoj zoni gradnje i koji nijesu predviđeni za rušenje.“

Kako rješenje o legalizaciji bespravnog objekta obavezno sadrži **smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekta** iz planskog dokumenta, to ih je potrebno u tekstu DUPa posebno obraditi. Za sve objekte koji se mogu legalizovati, u tabeli to jasno treba navesti i upisati da li je potrebno usklađivanje. Isto se odnosi i na sve druge objekte koji svojim vanjskim izgledom nisu prilagođeni, u tabeli obilježiti potrebu usklađivanja.

6. U odgovoru stoji da se primjedba prihvata, ali u tekstualnom dijelu na više mjesta i dalje piše:

*„S obzirom da su dozvoljeni dvojni i objekti u nizu, objekat se može graditi na granici susjedne urbanističke parcele, uz saglasnost susjeda, i zajedničko idejno rješenje, odobreno od strane nadležnih institucija.“*

Izgradnjom objekata na granici UP, **dvojni objekat**, u prostoru se stvaraju građevinske mase, površine preko 500 m<sup>2</sup>. Ova primjedba ima za cilj da se u prostoru, na padinama brda, smanje negativni uticaji na vizuelne ose-cezure iz PPPNOPCG, kao i da se ne pojave građevinske gromade od 1 000 m<sup>2</sup>.

Iz istih razloga, smanjenja negativnih uticaja na cezure, na padinama se ne treba dozvoliti podizanje punih ograda, prema susjednoj parceli, visine 2,2m. U prostoru kao što je ovaj, takve ograde bi izgledale kao bedemi.

Visina objekata je također jedan od vizuelnih parametara koji utiču na opštu sliku naselja. Treba voditi računa da objekti ne budu previsoki. U Smjernicama za izgradnju, koje su date u PUPu Tivat, navodi se da je maksimalna **visina objekta 14 m**, računajući od kote trotoara odnosno terena oko kuće i **najviše kote krova**. Preporuka je da se za individualne stambene zgrade koriste svi dosad dokazani korisni elementi tradicionalne primorske kuće, bitne za racionalno korišćenje zemljišta i stvaranje novih pejzaža i očuvanje starih, a dvovodni krovovi su jedan od tih elemenata.

U tekstualnom dijelu visina objekata data je samo za objekte sa ravnim krovom. Potrebno je korigovati visine objekata (14 m) i dodati visine do sljemena, kada se rade dvovodni krovovi.

Kada su u pitanju turistički objekti, njihova visina treba se prilagoditi terenu i ambijentu, a ne samo zbog namjene propisati visinu od 19 m.

9. Kod izgradnje novih objekata apsolutno treba **poštovati zadata GL** i svi djelovi objekta moraju je poštovati. Nema potrebe da balkoni ili bilo koji drugi konzolni prepusti prelaze preko GL.

U uvodnom, opštem dijelu opisuje se da je GL na min 2,5m od granice, dok se poslije kod razrade po namjenama UP, navodi da je udaljenost min 3,0m. Udaljenosti je potrebno uskladiti.

10. Kod objekata MN i T, **šankovi** na otvorenom prostoru ili uz bazene, a na kojima se obavlja ugostiteljska djelatnost, su dio poslovnog prostora i ulaze u obračun BGP, odnosno indeksa zauzetosti i izgrađenosti i ne mogu se smatrati parternim uređenjem.

Odluka o izgradnji pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Tivat ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 025/15 i 028/16) propisuje vrste pomoćnih objekata, koji služe korišćenju stambenog ili drugog objekta, a grade se na istoj lokaciji. Izgradnja pomoćnog objekta može se odobriti ukoliko se uklapa u planom propisani maksimalni indeks zauzetosti i izgrađenosti na lokaciji.

Izuzetno od ovog stava, ograda, potporni zid, bazen, bistjerna, bunar, septička bio jama, biološki uređaj za prečišćavanje otpadnih voda, ne ulaze u obračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti na parceli.

- Za izgradnju **javnog prolaza ispod lokalnog, nekategorisanog puta Tivat-Radovići** k.p.664/1 KO Milovići, izdata je građevinska dozvola broj 0903-360 up171/17 od 20.09.2017.godine, pa je isti **potrebno ucertati**, posebno jer se na taj način ostvaruje bezbjedna pješačka veza između svih turističkih sadržaja ispod i iznad glavnog puta.

**„Vodovod i kanalizacija Tivat“ d.o.o.**, preduzeće koje daje tehničke uslove za priključenje objekata na infrastrukturu vodovoda i kanalizacije, dao je mišljenje na Nacrt DUPa i to nije „konstatacija“ kako je naveo Obradivač, nego jasan stav preduzeća koje gazduje tom infrastrukturom.

*„Predloženi Nacrt obuhvata veći dio područja koje nema izgrađenu vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu, te je prije početka bilo kakve gradnje prvo potrebno uraditi planiranu infrastrukturu i sagledati mogućnost priključenja na vodovodnu i kanalizacionu mrežu s obzirom na visinsku poziciju istih, shodno važećem DUP-u.“*

Nije moguće sve objekte u zahvatu DUPa priključiti na glavne vodove vodovodne i kanalizacione mreže koji se nalaze u trupu saobraćajnice Tivat-Radovići. Neophodno je izraditi infrastrukturu duž saobraćajnice 2-2 i sa nje omogućiti pristupe do UP i sve nove objekte priključiti na vodovodnu i kanalizacionu mrežu.

Pošto je područje Đuraševića pokriveno kanalizacionom mrežom nije uputno u Planu ostavljati mogućnost da „tamo gdje nema kanalizacione mreže treba predvidjeti izgradnju uređaja za biološko prečišćavanje“. Treba težiti tome da se svi kako postojeći, tako i svi novi objekti priključe na kanalizacionu mrežu kojom gazduje d.o.o. „Vodovod i kanalizacija Tivat“.

Tivat,09.01.2020.godine

Vesna Nikolić,dipl.ing.arh.

