

Ministarstvo održivog razvoja i turizma
Savjet za reviziju planskih dokumenata

Ministarstvo održivog razvoja i turizma				
Primljeno: 08.04.2020.				
Orp. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
04-179/5				

IZVJEŠTAJ O REVIZIJI NACRTA
Izmjena i dopuna Državne studije lokacije „Rt Đeran – Port Milena“

PLANSKI DOKUMENT: **Izmjene i dopune Državne studije lokacije (ID DSL)**
„Rt Đeran – Port Milena“

Naručilac/Obrađivač: Vlada Crne Gore / Ministarstvo održivog razvoja i turizma
Opština/Naselje: Ulcinj / Rt Đeran, Port Milena
Rukovodilac radnog tima: Mirka Đurović, dipl.ing.arh.
Vrsta planskog dokumenta: Državni planski dokument / Državna studija lokacije
Faza izrade plana: NACRT
Rješenje MORiT br. 101-53/84 od 20.06.2019.

Članovi Savjet za reviziju planskog dokumenta su razmatrali Nacrt Izmjena i dopuna DSL „Rt Đeran – Port Milena“, opština Ulcinj, i dali sljedeće primjedbe i sugestije:

Oblast **urbanizam**:

1. Građevinsko područje u okviru plana je preuzeto iz važeće DSL, ali je neophodno da se planirana površina za izgradnju shvati uslovno.
Na osnovu mikroseizmičke seizmičke karte iz 1980.god., kao i karte ranjivosti u okviru CAMP projekta za potrebe PPPNOP, veliki dio područja oko kanala Port Milena je nepogodan za urbanizaciju ili ima velika ograničenja.
U skladu sa preporukama postojećeg elaborata mikroseizmičke rejonizacije, a prije urbanizacije ovog područja neophodno je uraditi inoviranu kartu mikroseizmičke rejonizacije, kako bi se utvrdilo koji dijelovi građevinskog područje je moguće realno urbanizovati.
2. U skladu sa Zakonom o ugostiteljstvu i turizmu nema uslova za formiranje turističkog naselja (T2) u okviru površina naselja na području plana, tako da se u DSL, umjesto ne treba namjene T2, planira T1 (hotel) ili MN (komplementarni turistički smještaj). S obzirom da je veći dio plana u zoni od 1000m, prednost dati namjeni T1, a namjenu MN planirati samo na lokacijama postojećih objekata gdje ima postojećih stambenih jedinica.
3. Turistička vila, kao samostalna smještajna jedinica nije u skladu sa Zakonom o ugostiteljstvu i turizmu, Pravilnikom o formi i sadržaju planskih dokumenata..., kao i PPPNOP, tako da se ne može planirati u okviru T3. Komplementarni turistički smještaj se planira u okviru MN, a primarni, u naseljima, isključivo kao T1.
4. Planirana namjena ugostiteljskog objekta – restorana gdje se ne planiraju smještajne jedinice je U a ne T3U.
5. Korigovati kompletno poglavlje koje se bavi turizmom u tekstualnom djelu plana. Iz teksta izostaviti definicije turističkog smještaja, pošto se vidovi turističkog smještaja definišu odgovarajućim zakonom, koji se može i mijenjati.
6. Na osnovu planskih indikatora, površine za stanovanje treba kategorisati kao stanovanja male gustine (SMG) – višeporodično stanovanje.
7. Vodene površine kanala Port Milena kategorisati kao kopnene vodene površine (VPŠ).
8. Na području postojeće nelegalne izgradnje propisati obavezu izrade plana sanacije postojeće izgradnje u cilju ublažavanje negativnih ambijentalnih uticaja ili definisati smjetnice za ublažavanje negativnih vizuelnih uticaja.
Za sve postojeće objekte koji se zadržavaju detaljnije propisati mjere u cilju poboljšanja energetske efikasnosti, uneprijeđenja slike grada, podizanja nivoa turističke ponude u sl.; dati primjere dobre prakse (foto).
9. Na lokaciji CD u bloku 7 ne planirati dodatne stambene i ugostiteljske objekte (koji se u dovoljnoj mjeri planiraju na ostalim lokacijama u okviru DSL), već ovu lokaciju rezervisati isključivo za objekte društvenih djelatnosti - predškolska i osnovnoškolska ustanova, zdravstvo, kultura, koji će opsluživati područje DSL, posebno područje plana istočno u odnosu na kanal Port Milena.

10. Objekti društvenih djelatnosti (predškolska i školaska ustanova) koji su planirani u DUP Ulcinjsko polje u svojim kapacitetima nisu obuhvatili susjedna područja. Isto tako, treba izbjegavati svakodnevno prelaženje djece preko Kanala. U ovom DSL treba obezbjediti površine za ove namjene.
11. U grafičkom djelu definisati lokacije na nivou bloka, uličnog fronta ili fasadnog fronta prema kanalu Port Milena („waterfront“) za koje bi trebalo uraditi jedinstveno arhitektonsko-urbanističko rješenje, u skladu sa preporukama iz tekstulanog djela. Precizirati uslove kojima će se definisati urbana morfologija na nivou lokacije (tip izgradnje u okviru bloka / uličnog fronta) na područjima nove izgradnje, kako bi se stvorio kvalitetan urbani i arhitektonski ambijent ovoga područja.
12. Definirati GL1 prema kanalu Port Milena u blokovima 2, 3, 5 i 6. U bloku 1 definirati GL1 u zadnjem djelu UP prema višim kotama, kako bi se zaštitio Rt Đeran od dalje devatacije.
13. Blok 1:
 - podržava se stav Obradivača da ovaj blok treba rješavati na osnovu zajedničkog idejnog rješenja, tako da treba predvidjeti da se cio blok 1 rješava kao jedna lokacija koja se rješava jednim idejnim rješenjem, a fazna realizacija može biti po urbanističkim parcelama
 - na neizgrađenim parcelama planirati isključivo T1 - hotel;
 - U skladu sa PPPNOP postojeće objekte je takođe potrebno planirati kao T1 – integralni hotel. Za ove objekte propisati mjere sanacije u cilju poboljšanja energetske efikasnosti, uneprijeđenja slike grada, podizanja nivoa turističke ponude u sl.; dati primjere dobre prakse (foto)
14. Blok 3 i 4:
 - Pri spovođenju plana ovi blokovi bi trebalo da se planiraju se kao jedinstvena lokacija sa jedinstvenim kompozicionim rješenjem;
 - Spratnost novih objekata uskladiti sa pretežnom spratnošću postojećih objekata u bloku (P+2).
15. Blok 5 i 6
 - Pri spovođenju plana ovi blokovi bi trebalo da se planiraju se kao jedinstvena lokacija sa jedinstvenim kompozicionim rješenjem;
 - UP 137 i UP138 nemaju određen tip turizama;
 - Da li je planirana biciklistička staza u profilu planiranih saobraćajnica; ako nije istražiti mogućnost planiranja ove trase u zelenom pojasu uz kanal.
16. Blok 7
 - Da li je u ovom bloku planirana biciklistička staza?
 - U bloku gdje se nalaze UP213 do UP219 i UP249 do UP253 građevinsku liniju GL1 u unutrašnjem djelu bloka, udaljiti od granice UP na potrebnu udaljenost, na način da se unutrašnji dio bloka planira za uređenje zelenih i slobodnih površina, kao što je navedeno u poglavlju pejzažne arhitekture.
 - Da li ulica koje je formirana u unutrašnjosti bloka između UP156 do UP 175 ima direktan pristup na bulevar sa južne strane?
 - Saobraćajni prilaz (UP146) bi trebalo proširiti tako da se omogući bezbjedan prilaz interventnim vozilima. Na koji se način ova saobraćajnica povezuje u saobraćajnu mrežu?
17. U skladu sa preporukama iz elaborata seizmičke rejonizacije da se ne planiraju visoki objekti, na ovom području ne planirati objekte visine veće od 4 nadzeme etaže. Sve maksimalno dozvoljene spratnosti objekata označiti kao uslovne. Konačnu visinu novog objekta je moguće utvrditi tek nakon izrade inženjerskogeološkog elaborata za konkretnu UP.
18. U tabeli sa planiranim urbanističkim parametrima planiran broj stanovnika i korisnika obračunati u skladu sa normativima definisanim u PUP Ulcinj.
19. Način obračuna BRGP objekata na urbanističkoj parceli uskladiti sa Pravilnikom o formi i sadržaju planskih dokumenata..., MEST, i Odlukom o postavljanju privremenih objekata. Npr, nadzemna garaža bi trebalo da ulazi u obračun urbanističkih parametara.
20. Međusobna udaljenja objekata, kako na sopstvenoj, tako i na susjednim urbanističkim parcelama, uskladiti sa preporukama *Priručnika za planiranje stambenih naselja u CG*.

- Za postojeće objekte koji ne zadovoljavaju propisanu međusobnu udaljenost, zabraniti mogućnost stavljanje otvora (prozori, terase, balkoni ..) osnovnih prostorija za boravak ljudi prema susjednim objektima.
21. Ukoliko, prema planu, postoji mogućnost nadgradnje više od jednog sprata u odnosu na spratnost postojećeg objekta (npr. u bloku 5 i 6), propisati da je u tom slučaju neophodno ukloniti postojeći objekat, a izgraditi nov.
 22. Na nivou ID DSL prikazati i neto urbanističke parametre.
 23. U poglavlju 4.3. definisati procenat zastupljenosti pretežne i kompatibilne namjene, za sve namjene.
 24. U poglavlju 4.5.3. izostaviti tekst: „U okviru predložene parcelacije, za parcele iste namjene, a u skladu sa željama i potrebama investitora, može se vršiti formiranje većih urbanističkih parcela udruživanjem parcela, kao i izgradnja objekata samo do granice planiranih kapaciteta za te parcele, a pri tome bočne građevinske linije su bočne linije krajnjih urbanističkih parcela prema susjedima i javnim površinama.“
 25. U poglavlju 4.5.3. isključiti svaku mogućnost postavljanja novih objekata na udaljenosti manjoj od propisane.
 26. Na str. 104 propisati obavezu izrade detaljnog inženjerkogeološkog elaborata, kako za potrebe legalizacije, tako i za sve nove intervencije na UP.
 27. U poglavlju 4.9.2. definisati planski zadate urbanističke parametre.
 28. U poglavlju 4.9.3. usloviti da je jedan od uslov dogradnje i nadgradnje postojećih objektima obezbjeđivanje dovoljnog broja parking i garažnih mjesta u okviru UP, za sve kapacitete (postojeće i nove)
 29. U poglavlju 6 izostaviti tekst: „Nakon usvajanja DSL, potrebno je izraditi faznost i smjernice za realizaciju Plana“. Definirati faznost sprovođenja plana. - precizirati sljedeće:
 - a. Koje elaborate i radnje na sanaciji prostora je neophodno uraditi u prvoj fazi, a prije svake druge intervencije.
 - b. Posebno naglasiti neophodnost ekološke sanacije svih površinskih voda u prvoj fazi, kako samog kanal Port Milena, tako i svih voda koje utiču na kvalitet vode u ovom kanalu.
 - c. Navesti neophodnost infrastrukturnog optemejenja prostora i sanacije prostora u prvoj fazi, prije omogućavanja dalje izgradnje na ovom prostoru.

Oblast **prostorno planiranje:**

1. Iz osnovnog pregleda postojećeg stanja i dosadašnjih rješenja za prostor zahvata ovog plana, može se konstatovati niz otvorenih pitanja vezanih za prostor njegovog obuhvata (djelimično iznijeta u Mišljenju na koncept Plana), koja treba riješiti na "višem nivou" planiranja i kroz regulativu iz oblasti korišćenja i upravljanja prostorom. Prilika za to je izrada Prostornog plana Crne Gore za period 2020 – 40. g. i Plana generalne regulacije.
2. Iz navedenih razloga, smatram da Izmjene i dopune DSL-a treba reducirati na rješavanje pitanja "ribarske luke" i pogona prerade koji su planirani u PP OP-u, ostavljajući sva ostala pitanja da se predhodno riješe na strateškom i generalnom nivou pa kroz regulacioni plan tehnički utvrde.
3. Primjenom principa "susretnog planiranja", analize koje su, po drugim pitanjima, rađene za ovaj planski dokument (ID DSL-a), treba ponuditi kao sugestije za navedene planove višeg reda.

Oblast **saobraćajna infrastruktura:**

1. Granice urbanističkih parcela ne mogu biti ivice kolovoza.
2. Za saobraćajnicu O40-T11-O41, dat je presjek 12-12 (širina kolovoza 7.00m) a crtana je širina kolovoza od 5.50m.
3. Za parkinge (ulazi O25 i O26 odnosno O23 i O24), dati koordinate svih potrebnih tjemena.
4. Navedene sugestije otkloniti u daljoj izradi planske dokumentacije.

Oblast **geodezija:**

1. Sve izohipse iskotirati, u skladu sa pravilima struke i presjeći ih tako da ne sjeku objekte.
2. Saglasna sam da se za Nacrt planskog dokumenta omogući dalja zakonska procedura.

Oblast elektroenergetika:

1. ID DSL " Rt Đeran – Port Milena" – Nacrt plana u dijelu elektroenergetske infrastrukture je urađen u skladu sa programskim zadatkom, propisima i pravilima, bez primjedbi.
2. **Zaključak:** Dostavljena dokumentacija : Izmjene i dopune DSL " Rt Đeran – Port Milena" – Nacrt plana – Elektroenergetika se može uputiti u dalju proceduru.

Oblast hidrotehnika:

Povod i cilj jz.rade Izmjena i dopuna DSL je da se preispitaju Urbanistička rešenja u okviru važeće Državne studije lokacije "Rt Đeran - Port Milena" i shodno razvojnim potrebama stvore planski preduslovi za razvoj turizma suzbijanje nekontrolisanog širenja naselja, očuvanje identiteta naselja, poboljšanje sadržaja društvenog standarda i komunalne infastrukture. Za fazu hidrotehnička infrastruktura neophodno je pored već datog izvršiti određene dopune i korekcije:

1. Vodosnabđivanje treba unaprijediti na način da se vođa zahvaćena iz bunara Lisna Bori miješa sa vodom iz Regionalnogvodovoda i na taj način bitno popravi kvalitet vode koja se distribuira stanovništvu i turistima. Naravno treba sve uraditi da se izradi postrojenje za popravku kvaliteta vode sa lokaliteta Lisna Bori.
2. Izvršiti korekciju proračuna potreba za vodom
3. Problem vodotoka Port Milena treba dopunski analizirati, polazeći od toga daje to najveći ekološki problem Opštine Ulcinj
U korito ovog vodotoka se ulivaju fekahie vode velikog broja stambenih i dr. objekata iz sliva Bratiće i objekata lociranih na obalama vodotoka Port Milena. Port Milena je već dugi niz godina obični kolektor za fekalne i atmosferske vode opterećene lakim uljima i smećem.
Proticajni profil Port Milene je usljed neplanske izgradnje bitno devastiran, tečenje poremećeno, a u samom koritu je istaložen istruli mulj - produkt fekalnih i atmosferskih voda opterećenih svim i svačim.
Regulacija korita Port Milene duž cijelog toka je neophodno nužna. Regulacijom se mogu obezbijediti svi nužni zahtjevi koji se traže zahtjevom Ministarstva poljoprivrede i ruralnog razvoja br. 351-11/19-1 od 20. februara 2019 godine.
Naravno pored regulacije korita rijeke Bojane, podrazumijeva se i rušenje određenog broja nelegalno izgrađenih objekata i obavezna zabrana ispuštanja otpadnih voda u korito rijeke, kao i izgradnja ustave na nasipu rijeke Bojane i planirano ispuštanje vode u kanal Port Milena. Na ovaj način kanal Port Milene postao bi turistička atrakcija umjesto užasnog ekološkog problema.
4. Zabrana ispuštanja fekalnih voda u korito vodotoka Port Milena mogla bi se brzo realizovati donošenjem Zakonskog akta kojim bi se svi vlasnici individualnih objekata obavezali da izgrade uređaje sa biološkim prečišćavanje fekalnih voda do stepena prečišćavanja 95 - 97 %. Uređaji bi morali biti bez primarnih taložnika (Takvih iskustava već imamo u Hrvatskoj duž Dalmatinske obale).
5. Izgradnja Centralnog uređaja je neizvjesna i nije jasno defmisana ni u prostoru ni u vremenu
6. **ZAKLJUČAK:** Nacrt Izmjena i dopuna Državne studije lokacije "Rt Đeram - Port Milena" - faza hidrotehnička infrastruktura sc ne prihvata, treba je prethodno dopuniti i korigovati

Oblast poljoprivreda:

1. Imajući u vidu da nisu uvažene primjedbe, vezane za prenamjenu zemljišta, date na Koncept i korigovani koncept Izmjena i dopuna DSL „Rt Đeran - Port Milena“, Opštine Ulcinj, nisam saglasan sa predloženim Nacrtom.

Oblast šume:

1. Podnosim mišljenje da nemam primjedbi na priloženi Nacrt plana i saglasan sam da ide u dalju proceduru.

Oblast pejzažna arhitektura:

1. U smjernicama za Zelenilo uz saobraćajnice i Linearno zelenilo (drvoredi) - ZUS navesti koja je minimalan širina trotoara na kojoj je moguće podizanje drvoreda (Pravilnik).
2. Za Urbanističke parcele (PUJ - Park) (npr. UP201, UP202, UP206 i dr.) koje su u neposrednom kontaktu predložiti izradu jedinstvenog projekta.
3. U Planu se za Skver navodi "Skver predstavlja najmanju gradsku zelenu površinu, a njegova osnovna funkcija je uglavnom regulisanje saobraćaja. Pošto se radi o maloj površini uglavnom se koriste razne vrste žbunja". Ukoliko se radi o zelenoj površini koja je u funkciji regulisanja saobraćaja, onda se ista ne može kategorisati kao Skver, već kao ZUS. Naime, "Skverovi su manje zelene površine u javnoj upotrebi namijenjeni kratkotrajnom odmoru stanovnika ili dekorativnom oformljenju gradskih prostora" (Pravilnik). U skladu sa iznetim preispitati namjenu predmetnih površina.
4. Za sve kategorije zelenila dati tehničke karakterisike dendro materijala za ozelenjavanje.
5. Za sve Objekte pejzažne arhitekture ograničene namjene planiran je minimalni procent zelenila (60%) na UP. Preispitati i uskladiti parametre sa urbanističkim pokazateljima (indeks zauzetosti). Tom prilikom treba imati u vidu i saobraćajne površine. Ukoliko postoji mogućnost za ostvarivanje navedenih procenata zelenila, definisati da li se isti odnosi samo na zelene ili i slobodne površine (pješačke, sporsko-rekreativne i sl.).
6. U naslovu za Zelenilo stambenih objekata (ZSO) koristiti naziv Zelenilo stambenih objekata i blokova (Pravilnik).
7. U smjernicama za uređenje, za ZSO, navodi se da je "Stepen ozelenjenosti minimum 60% u okviru zelenila stambenih objekata i blokova na nivou lokacije ili urbanističke parcele." Termin Stepen ozelenjenosti je planski parameter koji se odnosi se za cijeli planski prostor. Za Urbanističke parcele koristiti procenat zelenila. Prikazani parameter treba da se odnosi na UP a ne na lokaciju. Iako je dat osvrt na uređenje blokova, u smjernicama za izdavanje UTU nema smjernica za uređenje. Predvidjeti potencijalne sadržaje unutar blokova (blokovski park, trg, dječja igrališta, sportski tereni i sl.) i za iste dati uslove prema raspoloživim parametrima/prostoru.
8. Uz naslov za Zelenilo turističkih naselja koristiti simbol ZTN a ne T2.
9. U bloku 4 planiran je Hotel (T1). Isti nije identifikovan u Legendi, grafički prilog Namjena površina (list 09). U fazi Pejzažna arhitektura nije identifikovana kategorija zelenila (ZTH) adekvatno planiranoj namjeni (tekst i grafika).
10. U smjernicama za Zelenilo turističkih naselja se navodi "za kategorisane turističke objekte bez obzira na kategorizaciju, planirati 100m² zelenih i slobodnih površina po ležaju (zelenilo i rekreacija). Uvidom u Poglavlje 4.4 (Pregled ostvarenih kapaciteta - Tabelarni prikaz planiranih parametara i ostvarenih kapaciteta) može se uočiti da ovaj princip nije ostvarljiv.
11. Zaštitni pojasevi (ZP) – Predložene su mjere "zaštite postojeće vegetacije i obnavljanja degradiranih površina..." i za iste se kaže da su veoma značajne. Iz navedenog razloga mjere uvrstiti u obavezujuće i svrstati ih u Smjernice za projekte pejzažne arhitekture i izdavanje UTU. U Smjernicama za projekte pejzažne arhitekture navodi se "Sanacija - mjere erozivnih procesa", navedenu rečenicu preformulisati i predvideti antierozivne mjere.
12. **ZAKLJUČAK:** Nacr Planu dopuniti i ispraviti prema datim primjedbama i sugestijama.

Mišljenje predstavnika Opštine Ulcinj:

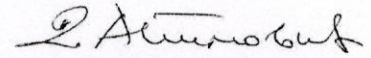
1. Kao član Savjeta za reviziju NACRTA Izmjena i dopuna Državne studije lokacije "Rt Đeran – Port Milena", Opština Ulcinj, smatram da se Nacr plan može prihvatiti i za isti **sprovести javnu raspravu**. U toku javne rasprave će se shodno zakonu ostaviti mogućnost davanja primjedbe, predloge i sugestije od strane Opštine Ulcinj i dr., ukoliko se za to ukaže potreba.

ZALJUČAK:

Savjet daje **negativno** mišljenje i predlaže Ministarstvu održivog razvoja i turizma da se Nacrt IZMJENA I DOPUNA DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE "RT ĐERAN – PORT MILENA", opština Ulcinj, koriguje u skladu sa primjedbama i sugestijama.

SAVJET ZA REVIZIJU ID DSL „Rt Đeran – Port Milena”

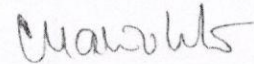
Dragana Aćimović, dipl.ing.arh., predsjednica



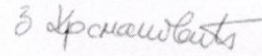
mr Dragoljub Marković, dipl.prostorni planer , član



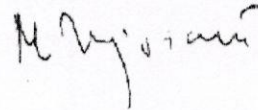
Simeun Matović, dipl.ing.građ. , član



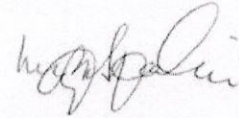
Zorica Krsmanović, dipl.ing.geod., članica



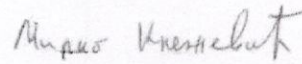
Miloš Vujošević, dipl.ing.el., član



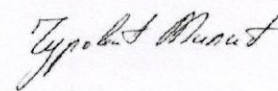
mr Nikola Spahić, dipl.ing.građ., član



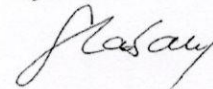
dr Mirko Knežević, dipl.ing.polj., član



dr Milić Čurović, član



Snežana Laban, dipl.pejz.arh., članica



Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.,predstavnik Opštine Ulcinj, član

