

SAVJET ZA REVIZIJU PLANSKIH DOKUMENATA  
Podgorica, 28.11.2023.godine.

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

Primljeno:	29.11.2023			
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
08	-332	/23-	168	/54

## MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

Na osnovu Rješenja o određivanju članova Savjeta za reviziju **Izmjena i dopuna Prostorno-urbanističkog plana Opštine Ulcinj**, broj 08-7965/2 od 02.11.2022.godine, Savjet daje:

### IZVJEŠTAJ NA NACRT IZMJENA I DOPUNA PROSTORNO-URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE ULCINJ

#### OPŠTI DIO:

PREDMET: IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO-URBANISTIČKOG PLANA  
OPŠTINE ULCINJ

NARUČILAC: VLADA CRNE GORE

OBRAĐIVAČ: MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I  
DRŽAVNE IMOVINE

RUKOVOĐILAC IZRADE: KSENIJA VUKMANOVIĆ, DIPL.ING.ARH

FAZA IZRADE: NACRT PLANA

#### NALAZ:

Nakon uvida u dostavljeni **Nacrt Izmjena i dopuna Prostorno-urbanističkog plana Opštine Ulcinj**, daju se sljedeće sugestije:

1. Izvršene su korekcije Nacrta plana u skladu sa sugestijama koje su dostavljene na prethodnu verziju u dijelu direktne implementacije i isključene su lokacije za direktnu implementaciju u zoni morskog dobra, izuzev dvije lokacije za koje je preporučeno da se realizuju kroz program privremenih objekata.  
Potrebno je na karti br.25 GUR Ulcinj - Režim uređenja prostora, u dijelu prikaza površine za detaljnu razradu, izbrisati br.1.31 s obzirom da je u legendi naveden samo br. 1.30.  
Potrebno je na karti br.18 provjeriti i usaglasiti grafiku sa legendom jer se neke površine koje su navedene za direktnu implementaciju navode i kao važeći planovi (npr. 6.4).
2. U dijelu geodezije daju se sljedeće sugestije:  
  
-Priložene geodetske podloge koje su baza za većinu priloga plana ne predstavljaju ažurne katastarske podloge. Podloge su novijeg datuma u odnosu na one koje su bile priložene u

Izmjenama i dopunama PUP-a Ulcinja iz maja 2022.g., ali takođe ne predstavljaju ažurne podloge. One su od posebnog značaja kao baza za priloge GUR-a centra Ulcinja, DR-a Pinješ Borova šuma i DR-a Vladimir.

Prema pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta ("Službeni list Crne Gore", br. 091/20 od 03.09.2020.g.) donesenog od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma, a na osnovu člana 19 stav 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br.64/17, 44/18, 63/18 i 82/20), *grafički dio planskog dokumenta sadrži topografsku kartu, odnosno topografsko- katastarski plan ili drugu ažurnu i ovjerenu podlogu izdatu od strane nadležnog organa državne uprave sa granicom plana.*

Sugestija: Preuzeti ažurne katastarske podloge od nadležne institucije - Uprave za katastar i državnu imovinu i koristiti ih kao podloge grafičkih priloga planskog dokumenta.

-U grafičkim priložima PUPa Ulcinj "Izvod iz PPPN za Obalno područje"-list 3 i "Izvod iz PUPa -Plan namjene površina"-list 4, podloge u vidu rastera su dislocirane.

Sugestija: Korigovati poziciju podloga u navedenim priložima.

-U grafičkom prilogu PUP-a Ulcinj "GUR centra Ulcinja – Katastarska podloga sa granicom zahvata"-list 10, granica zahvata GUR-a je data grafički, ali ne i koordinatama graničnih tačaka.

Sugestija: U grafičkom dijelu potrebno je navesti koordinate graničnih tačaka zahvata GUR-a centra Ulcinja.

-U grafičkom prilogu 1. DR Vladimir- Katastarska podloga sa granicom zahvata nanijeta je granica zahvata plana. Kontrolom koordinata zahvata plana utvrđeno je da između tačaka 12 i 13, 14 i 15, 16 i 17, 18 i 19, 20 i 21 postoji još jedna prelomna tačka, kao i da između tačaka 95 i 96, 99 i 100, 103 i 104, 168 i 169, 308 i 309, 310 i 311 postoje polukružne linije koje su definisane dvijema krajnjim tačkama, bez centralne tačke kojom bi se ista mogla grafički definisati. Tako definisana linija predstavlja duž, a u krajnjem mijenja granicu zahvata, odnosno ne definiše je na pravi način.

Sugestija: Izvršiti kontrolu granice zahvata, a polukružne linije definisati sa minimum tri tačke, kako bi se linija zahvata mogla adekvatno grafički iskonstruisati nanošenjem koordinata zahvata.

Pregledom dostavljene dokumentacije konstatujem da navedene sugestije na predmetni plan u dijelu geodezije bi trebalo usvojiti, kako bi plan mogao da ide u dalju proceduru.

### 3. Za fazu saobraćaja daje se sledeće mišljenje:

#### 1. Analiza postojećeg stanja

-U tekstu koji se odnosi na postojeće stanje javnog prevoza piše: „Na ovaj vid saobraćaja otpada 95% obima putovanja.” Potrebno je navesti izvor ovog podatka. Takođe pominju se podaci iz 2011.g. Da li postoje noviji podaci?

## 2. Plan

-Iz teksta i iz grafike se ne može zaključiti da li brza saobraćajnica ima planiranu denivelisanu raskrslu (e) koja bi je povezala sa mrežom primarnih saobraćajnica grada. Potrebno je dopuniti i tekst i grafiku u ovom smislu.

-U tekstu piše da je urađena studija biciklističkih staza. Potrebno je zaključke studije i trase uključiti u tekst i u grafiku plana.

-S obzirom da je u toku izrada PPCG i da je od Opštine Ulcinj stigla inicijativa da se u ovaj plan uvrsti predlog povezivanja Albanije i Crne Gore mostom preko Bojane, u zoni Ade Bojane, mišljenja sam da je ovu putnu vezu potrebno prikazati u ID Pup-a Ulcinj.

### 2.1. DR Vladimir

-U tekstu piše: „Planom nijesu crtane sve pristupne saobraćajnice jer one treba da su predmet dalje razrade tehničke dokumentacije.“ Mišljenja sam da za površine sa namjenom „školsvo i socijalna zaštita“ treba prikazati pristupnu saobraćajnicu, pogotovo što je sada prikazana kao pristup preko parcele 300, bez osnovnih elemenata.

-U koridoru brze saobraćajnice su planirane površine sa određenim namjenama i saobraćajnice koje vode do tih površina. Iako se radi o postojećem stanju (da li?) potrebno je dati komentar.

-S obzirom na preporuku PUP-a o planiranju zone „park and ride“ potrebno je u ovoj detaljnoj razradi definisati ovu površinu, kao i orijentacioni kapacitet.

-Presjek 1-1 (postojeća magistrala) proširiti na način da se dobiju prostori za biciklističke staze, tim prije što je ovo bila magistrala i ima putni pojas koji se može iskoristiti u te svrhe.

-U zoni parcele 575/2 nije jasna veza saobraćajnica.

### 2.2. DR Pinješ Borova šuma

-Tekst je potrebno dopuniti opisom staze „lungo mare“. U grafičkom dijelu, stazu opisati presjekom.

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

1. Do izrade ovog mišljenja operator elektrodistributivnog sistema, CEDIS doo - Podgorica, i operator elektroprenosnog nijesu dostavili svoja mišljenja na predmetni planski dokument. Primjedbe koje će se, eventualno, dostaviti od strane operatora elektrodistributivnog sistema moraju se smatrati primjedbama uslovnog karaktera i moraju se implementirati u planski dokument.

Što se tiče planiranja moguće izgradnje DV 110 kV prema Albaniji, potrebno obaviti dodatne konsultacije sa operatorom elektrodistributivnog elektroprenosnog sistema u vezi

ovog pitanja, obzirom da se u novije vrijeme interkonektivni vodovi naponskog nivoa ne planiraju sem u izuzetnim slučajevima.

#### **Knjiga 1:**

2. U tekstualnom se na strani 162 navodi:  
*"Vjetroelektrana VE Možura (puštena u pogon 2019. sa 23 vjetrenjače, snage od po 2 MW) je priključena na ovaj dalekovod po principu ulaz-izlaz, tako da umjesto jednog dalekovoda DV 110 kV Bar - Ulcinj, sada postoje dva dalekovoda: DV 110 kV Bar – Možura i DV 110 kV Možura - Ulcinj."*  
Ova konstacija nije tačna, jer se ne radi o dva dalekovoda već o jednom istom s tim što je samo na tom dalekovodu urađen ulaz – izlaz za priključenje VE Možura. Ovo je očigledno i iz podatka datog na strani 163: "...Prenosna snaga dalekovoda DV 110 kV Bar – Možura i DV 110 kV Možura - Ulcinj je 75 MVA, ...". Potrebno ispraviti.
3. U ovom dijelu dokumenta potrebno je naglasiti da konzum opštine Ulcinj na 110 kV naponskom nivou, sa aspekta pouzdanosti napajanja, nema zadovoljen kriterijum (n-1) obzirom da se napajanje ostvaruje preko samo jednog dalekovoda 110 kV.
4. Na istoj strani su upisani i podaci o trafostanicama 35/10 kV preko kojih se napaja područje opštine Ulcinj. Nije jasno šta znače ponovljeni podaci: npr. 2x8 MVA/2x8 MVA. Slični podaci se pojavljuju i u knjizi 2. Ukoliko se radi o planiranju povećanja snage, nije jasno zašto se ne planira povećanje snage i TS 35/10 kV Grad na 2x12,5 MVA obzirom da je ista preopterećena (113 %). Razmotriti i pojasniti.

#### **Knjiga 2:**

5. Na strani 67 se kaže:  
*"Postojeće 2 x 35kV vazdušni vodovi od TS 110/35 kV Kodra do dvije trafostanice 35/10 kV na Velikoj Plaži će biti neophodno zamijeniti kako bi se obezbijedio dovoljan kapacitet za dvije renovirane trafostanice i novu trafostanicu Velika Plaža III."*  
Nije jasno kako se planira zamjena dalekovoda? Da li kabliranje sa kablovima većeg presjeka, izgradnjom novih nadzemnih vodova većeg presjeka ili zamjenom provodnika kompozitnim užadima HTLS. Pojasniti.
6. U Smjernicama za izgradnju elektroenergetskih objekata, Izgradnja 35 kV i 10 kV mreže (strane 70-71), potrebno je navesti da trase kablovskih vodova treba plairati u trupú saobraćajnice, u trotoarima i/ili trasama zemljišta koje je u vlasništvu opštine ili države u smislu lakšeg rešavanja imovinsko-pravnih pitanja. Isto važi i za niskonaponske kablove. Kada se govori o smjernicama, posebno za urbane djelove, treba navesti da u daljem razvoju elektroenergetske infrastrukture treba težiti kabliranju elektrodistributivnih vodova. Dopuniti ili ispraviti u svim djelovima planskog dokumenta koji tretiraju ovo pitanje.
7. U istim smjernicama, kada se govori o elektroinstalacijama objekata, potrebno dopuniti da se instalacije izvode primjenom sistema TN-C i TN-S, obzirom da se do objekata napajanje izvodi četovorožično + uzemljivač (TN-C), a u samom objektu petožilno sa vidno odvojenim zaštitnim provodnikom (TN-S). Dopuniti ili samo ispraviti TN-S u TN-C-S. Dopuniti ili ispraviti u svim djelovima planskog dokumenta koji tretira ovo pitanje.
8. U dokumentu navesti koridore nadzemnih vodova kao i to da bilo kakva gradnja u koridorima nije dozvoljena bez saglasnosti i uslova koje će odrediti vlasnih nadzemnog voda i u skladu sa odredbama važećeg Pravilnika o izgradnji nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV.

### **Knjiga 3:**

9. Kada je riječ o GR Pinješa- Borova šuma, primjećujem da je prije doglednog vremena usvojen DUP Pinješ – Borova šuma, pa nije jasno da zašto se Obradivač ovog dijela dokumentacije ne poziva na ovaj, već usvojeni planski dokument i da li je prilikom izrade ove GR koristio DUP Pinješ – Borova šuma?

### **Knjiga 4:**

10. Nema primjedbi na tekstualni dio osim onih koje su date za Knjigu 2, a odnose se i na Knjigu 3 i Knjigu 4 (primjedbe pod rednim brojevima 6, 7 i 8).

### **Grafički djelovi dokumentacije:**

11. U svim grafičkim prilogima ucrtati koridore nadzemnih vodova, a u tekstualnom dijelu navesti širine koridora za sve nadzemne vodove.
12. U grafičkom prilogu GUR Ulcinj za TS 110/35 kV "Kodre" nije ucrtan jedan dalekovod do ove TS niti se zna o kojem vođu je riječ.
13. U grafičkom prilogu koji se odnosi na GUR Ulcinj potrebno upisati nazive svih vodova naponskog nivoa 110 kV i 35 kV, a u grafičkim prilogima koji se odnose na GR Pinješ – Borova šuma i Vladimir, upisati nazive svih vodova, kako postojećih – tako i planiranih, kako bi se znalo o kojim vodovima se radi.
14. U grafičkim prilogima, pored naziva i prenosnog odnosa trafostanica, upisati i snage (postojeće i, u zagradi, planirane ukoliko se planira proširenje).
15. Obzirom da grafički prilog govori više od riječi, potrebno je u njima dati što više podataka. Zato treba u grafičkim prilogima, osim prethodno navedenog, upisati i tipove kablova i njihove presjeke.

### **ZAKLJUČAK:**

Na predmetni planski dokument: **IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO-URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE ULCINJ, NACRT PLANA**, svoja mišljenja nijesu dostavili operatori elektroenergetskog (CGES AD - Podgorica) i elektrodistributivnog (CEDIS DOO - Podgorica) sistema kao važni subjekti za razvoj elektroenergetske infrastrukture i bez čijeg mišljenja se planski dokumenti ne može prihvatiti. Sve primjedbe koje se, eventualno dostave od elektroenergetskih operatera prenosnog i distributivnog sistema, moraju se smatrati primjedbama uslovnog karaktera i moraju biti implementirane u planski dokument.

Pregledom dostavljene dokumentacije: **IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO-URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE ULCINJ, NACRT PLANA**, faza elektroenergetika, može se zaključiti da ista nije, u potpunosti, urađena u skladu sa važećim propisima i standardima.

Iz navedenih razloga se predlaže Investitoru da **IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO-URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE ULCINJ, 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** se konstatuje sljedeće:

Nacrt Izmjena i dopuna Prostorno - urbanističkog plana Opštine Ulcinj, faza hidrotehnička infrastruktura, dati u dalju proceduru.

6. Za oblast **šumarstva** se daje mišljenje:

- U tekstualnom dijelu plana nije jasno naznačeno šta je sve izmijenjeno u odnosu na prethodni plan, tj. kako su predložene izmjene i dopune PUP-a uticale na sumarni bilans površina šuma.
- Prostorni plan područja posebne namjene za Obalno područje (PPPNOP) (Sl.list CG br. 56/18) kao plan višeg reda je dio zahvata PUP-a označio kao vrijedne šume 4. i 5. kategorije sa strožijim režimom korišćenja. Na njima se ne mogu planirati turistički sadržaji u skladu sa položajem i veličinom tih prirodnih tipova šuma, njihovom kompaktnošću (zbog izbjegavanja fragmentacije) i značajem za povezivanje zaštićenih područja. Područja koja su označena PPPNOP-om kao vrijedne šume, samim tim, ne mogu biti planirana kao područja za gradnju objekata. Radi se o lokacijama: Borova šuma, rt Mavrijan, dio DR Vladimir.
- Površina za izgradnju solarne elektrane je veća nego što je to dato PPPNOP-om. Potrebno je dodatno razmotriti opravdanost uklanjanja šumske vegetacije na ovolikoj površini.

Obzirom da se i u ranijim razradama za pojedine lokacije (Pinješ – Borova šuma) Ministarstvo nadležno za šumarstvo u svom Mišljenju jasno odredilo da bi prenamjena bila u suprotnosti sa PPPNOP-om, kao krovnim planskim dokumentom za ovo područje, može se konstatovati da Nacrt plana kada je u pitanju oblast šumarstva nije prihvatljiv.

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

**PUP**

-U Planu (grafički prilozi) prikazati obalni odmak, cezure i druga ograničenja definisana PPPN za Obalno područje Crne Gore (Režim korišćenja) i u skladu sa navedenim planirati sadržaje i kapacitete.

-Za zahvat PUP-a priložiti grafički prilog Plan predjela.

-**Solarne elektrane** – Planom se navodi da su za izgradnju solarnih elektrana planirane 3 prostorne cjeline: Lokalitet Vladimir - površina zone za izgradnju 109.64 ha, Lokalitet Briska Gora – površina zone za izgradnju 925.29 ha i u urbanim zonama iznosi 0.94 ha (parcele objekata javnih službi).

U planu za plansku zonu 6 – Briska gora i Šasko područje se navodi: *Vrhovi Briske gore čine karakterističan pejzaž i granicu između mediteranskog pejzaža južno i planinskog područja sjeverno, u kome dominiraju površine obradivog zemljišta. Slatkovodno jezero Šas i okolno močvarno područje čine jedinstveni prirodni ambijent koji ispunjava kritrijume Ramsarske liste močvara od međunarodnog značaja....*

Izgradnja solarnih elektrana iziskuje krčenje vegetacije što je u direktnom konfliktu sa zaštićenim područjem (Park prirode Solana) i područjem od značaja za zaštitu EMERALD područja (Rijeka Bojana, Šasko jezero, Knete), područja od značajna za boravak ptica. Iz tog razloga je neophodno kroz Stratešku procjenu uticaja na životnu sredinu ispitati veličinu i značaj uticaja prije svega na ptice kako zbog površine predviđene za izgradnju solarnih panela tako i zbog potencijalne refleksije svetlosti na šire i bliže okruženje. Preispitati opravdanost planiranja solarnih elektrana i rezultate Strateške procjene implementirati u planski dokument.

Najizraženiji negativni uticaja solarnih elektrana je svakako zauzimanje velikih površine zemljišta, proporcijonalno instaliranoj snazi. Ovaj uticaj je u sinergijskom dejstvu prevashodno sa predionim vrijednostima. Planom predvidjeti izradu Studije vizuelnog uticaja (uticaj solarne elektrane iz pravca mora).

Zbog ekspozicije i izloženosti solarne elektrane potrebno je preispitati i uticaj refleksije svjetlosti na morski saobraćaj.

### **Golf**

-Preispitati opravdanost planiranja golf igrališta na lokalitetu Briska gora, na padini prema Šaskom jezeru. Izraziti negativni aspekt je u vezi sa vodosnabdjevanjem. Naime, za navodnjavanje golf-terena troši se 6500 do 10 000 m<sup>3</sup>/ha godišnje (*Analiza razvoja golf-turizma kroz paradigmu menadžmenta održivog razvoja - 2017. Zdravstveno veleučilište, Zagreb*). Osim navedenog izgradnja golf-igrališta multiplicira i druge negativne uticaje na životnu sredinu kao što su: promjena slike predjela, krčenje vegetacije, mijena se morfologija i struktura tla, rizik od upotreba invazivnih travnih smješa, povećava se mogućnost kontaminacije usljed upotrebe đubriva i sl.

### **Ada Bojana i Velika Plaža**

Definisati vid poljoprivredne proizvodnje jer se ista planira neposredno uz rijeku Bojanu, prirodne plaže i turističke komplekse. Ne dozvoliti plastičnu i stakleničku proizvodnju zbog narušavanja vizuelnog identiteta predjela.

### **Rt Mavrijan**

Izmjenama i dopunama PUP-a, prostor na Rtu Mavrijan (namjena turizam), označen pod brojem 5.7, nije naveden na spisku planske dokumentacije. Rt Mavrijan se nalazi u zoni definisanoj kao zeleni prodor (cezura) sa strogim režimom.

### **Pinješ**

-Izmjenama i dopunama PUP-a cijeli prostor Pinješa je definisan kao naselje? Planski zahvat se prema PPPN za Obalno područje Crne Gore nalazi na području pod šumskom vegetacijom kategorije 5 (prilog – Režim korišćenja prostora). Ove šume uživaju status zaštitnih šuma, a dio zone je definisan kao zeleni prodor (cezura) sa fleksibilnim režimom. Preporuka je da se Pinješ izdvoji iz namjene naselja.

Detaljna razrada lokaliteta "Pinješ borova šuma" - Plansko rješenje uskladiti sa namjenom iz GUR-a. Povuci granicu urbanističke parcele UP37 iznad pješačke saobraćajnice.

## **8. Mišljenje predstavnika Opštine Ulcinj:**

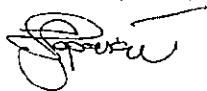
Kao član Savjeta za reviziju korigovanog NACRTA Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Ulcinj, Opština Ulcinj, *od oktobra 2023.godine*, smatram da se korigovani Nacrt plana može prihvatiti i za isti **sprovedi javna rasprava**. U toku javne rasprave će se shodno zakonu ostaviti mogućnost davanja primjedbi, predlogi i sugestiji od strane Opštine Ulcinj i dr., ukoliko se za to ukaže potreba.

## ZAKLJUČAK:

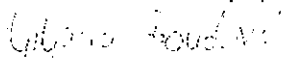
Nakon uvida u korigovani Nacrt Izmjena i dopuna Prostorno-urbanističkog plana Opštine Ulcinj, Savjet za reviziju ovog planskog dokumenta daje negativno mišljenje na Nacrt plana i predlaže da se izvrše korekcije planskog dokumenta na osnovu primjedbi i sugestija iz ovog izvještaja.

### Savjet za reviziju planskog dokumenta

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



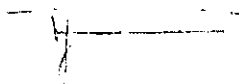
mr Ljiljana Đondović, dipl.pr.planer, član



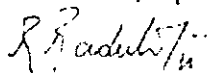
dr Biljana Ivanović d.i.građ., član



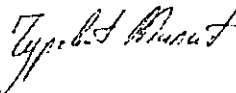
Jelena Pasinović, dipl.ing.geod., član



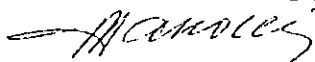
Ranko Radulović, dipl.el.ing., član



dr Milić Čurović, dipl.ing.šum., član



Milorad Janković, dipl.ing.građ., član



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



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

