

Ministarstvo održivog razvoja i turizma  
Savjet za reviziju planskih dokumenata  
Datum: 04.08.2020.

Primljeno: 05.08.2020.				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Priog.	Vrijednost
04-	29	21		

## IZVJEŠTAJ O REVIZIJI NACRTA

### Detaljnog urbanističkog plana „Lepetane”, opština Tivat

PLANSKI DOKUMENT: **Detaljni urbanistički plan (DUP) „Lepetane”**

Naručilac/Obrađivač: Vlada Crne Gore / Ministarstvo održivog razvoja i turizma  
Opština/Naselje: Tivat / Lepetane  
Rukovodilac radnog tima: Tamara Vučević, dipl.inž.arh.  
Vrsta planskog dokumenta: Lokalni planski dokument / Detaljni urbanistički plan  
Faza izrade plana: NACRT  
Rješenje MORiT br. 101-53/160 od 20.11.2019.

Članovi Savjeta za reviziju planskog dokumenta su razmatrali Nacrt DUP „Lepetane”, Opština Tivat i dali sljedeće primjedbe i sugestije:

#### Oblast urbanizam:

1. Uskladiti planirano rješenje sa novim rješenjem u kontaktnoj zoni UP „Turistička zona Lepetani”. koji je takođe u izradi.
2. Na području DUP se planira potpuno novo naselje kao i povećanje broja stanovnika (planirano je 1002 stalnih stanovnika). Gdje se nalaze objekti društvenih djelatnosti (predškolska ustanova, osnovna škola, zdravstvena ustanova, prostori društvene socijalizacije, višenamjenska sala, centar mjesne zajednice, otvorene sportske i rekreativne površine ...) kojima gravitira ovo naselje i da li su postojeći kapaciteti društvenih djelatnosti zadovoljavaju buduće potrebe ovog naselja, a u koji su u skladu sa preporukama i standardima definisanim u PUP i *Priručniku za planiranje stambenih naselja u Crnoj Gori?*
3. U planu nisu numerički iskazani niti je data procjena u vezi nedostajućeg broja parkirnih i garažnih mjesta za postojeće objekte, tako da se može samo pretpostaviti da planirani parking na Z3 nema dovoljno kapaciteta da u većoj mjeri riješi ovaj problem.  
Ukoliko je to u skladu sa mjerama definisanim u Studiji zaštite kulturnih dobara, možda bi rješenje bilo da se na ovom prostoru izgradi ukopana višespratna garaža sa još jednim prilazom iz donje ulice, a da se iznad ovog objekta formira javni prostor - pjaca (pejzažno riješiti u vidu terasa – što je u tradiciji Boke Kotorske) koji može biti dijelom ozelenjen a djelom popločan.  
Na ovaj način, osim što bi se dobilo više garažnih mjesta (formiranje garaže je bezbjednija opcija kada je u pitanju zagađenje podzemnih i atmosferskih voda, u odnosu na otvoren parking), dobio bi se višenamjenski javni prostor koji ovom naselju nedostaje a unaprijedlia bi se i ambijentalna slika čitavog naselja.  
Istu mogućnost bi trebalo razmotriti i na lokaciji koja obuhvata Z4 i pješačku površine koja se nalazi pored.
4. Na kartama planiranog stanja označiti objekte koji su u nekom statusu zaštite kao nepokretna kulturna dobra Označiti i njihovu zaštićenu okolinu nepokrenog kulturnog dobra (u skladu sa Studijom zaštite kulturnih dobara).
5. Na kartama planiranog stanja označiti objekte i zone koji su u SZKD prepoznati kao arhitektonski vrijedni objekti ili tradicionalna grupacija.
6. Planirani kapaciteti na urbanističkim parcelama sa namjenom T3 - kamp, ne odgovaraju ovoj namjeni i neophodno ih je značajno smanjiti. Ukoliko na na ovim UP planira zadržavanje postojećeg kampa, na njima ne planirati mogućnost izgradnje drugih objekata osim onih u funkciji kampa (npr. sanirani čvor). Svi ostali objekti u okviru kampa su mobilni ili imaju status privremenih objekata i kao takvi se ne prikazuju u urbanističkim parametrima za ove UP.  
Neohodno je dopuniti uslove na UP gdje je predviđen kamp – tip kampa, tip smještajne jedinice (da li su dozvoljeni privremeni objekti - bungalovi, uslovi za

- bungalove.), minimalna površina po jednoj smještajnoj jedinici, maksimalni broj jedinica, maksimalni broj turista, sve u skladu sa odgovarajućim Zakonom i Pravilnikom kojim je definisan ovaj vid turističkog smještaja.
- Ukoliko se na ovim UP planira drugi vid turističkog smještaja, neophodno je to u tekstu jasno definisati i dati uslove.
7. U cilju stvaranja ambijenta tradicionalnog ruralnog naselja koje je karakterističan za Boku Kotorsku (što je definisano mjerama u *Studiji zaštite kulturne baštine koja je rađena za potrebe ovog plana*), potrebno je da se u grafičkim prilogima jasno definišu granice lokacija koje će se u fazi sprovođenja plana razrađivati u vidu jedinstvenog urbanističkog kompozicionog plana, sa definisanim gabaritima i volumenima objekata.
  8. U poglavlju SMJERNICE ZA IZDAVANJE URBANISTIČKO TEHNIČKIH USLOVA svuda u tekstu definisati koje su dozvoljene kompatibilne namjene u odnosu na pretežnu namjenu i njihovu procentualnu zastupljenost u odnosu na pretežnu namjenu.
  9. U poglavlju SMJERNICE ZA IZDAVANJE URBANISTIČKO TEHNIČKIH USLOVA svuda u tekstu definisati normative za parkiranje, u skladu sa namjenom i kompatibilnom namjenom.
  10. U poglavlju „Smjernice za urbanističke parcele sa postojećim objektima koji nisu prekoračili parametre date ovim Planom” definisati da je obavezujući uslov pri dogradnji i nadgradnji postojećeg objekta obezbjeđenje parking / garažnih mjesta u skladu sa normativima - na sopstvenoj parceli (ili u neposrednom okruženju), kako za postojeće, tako i za planirane kapacitete.
  11. Udaljenost objekta definisati i u odnosu na susjedne objekte, a ne samo u odnosu na granicu UP. Isključiti mogućnost davanja saglasnosti susjeda za formiranja otvora jer se time direktno u planu promoviraju neuslovna izgradnja. Definirati uslove u pogledu postavljanja otvora (prozori, vrata, terase, privatnost..) kao i uslove protovpožarne zaštite i zaštite u slučaju akcidenata (pristup interventnih vozila), kada je rastojanje objekata manje od minimalnog. Ovo se odnosi i na međusobno rastojanje objekata kako na sopstvenoj UP, tako i u odnosu na objekte koji se nalaze na susjednim urbanističkim parcelama.
  12. U smjernicama prikazati odgovarajuće primjere tradicionalne arhitekture ili savremene arhitekture u maniru tradicije, kojima će se ilustrovati stav Obrađivača o ambijentalnom unaprijeđenju prostora, a u skladu sa mjerama Studije zaštite kulturne baštine. Preporuka je da se koriste principi definisani u publikacijama: *Arhitektonski atlas Crne Gore, Savremeni izraz tradicionalnih kuća u Crnoj Gori, i dr.*
  13. Provjeriti uslove za ograde – materijalizacija ograde bi trebalo da bude u skladu sa lokalnom tradicijom. Npr. da li je moguće zidati ogradu koja je potpuno ozidna kamenom.
  14. Potrebno je definisati maksimalni procenat koji može zauzeti podzemna etaža na UP, u skladu sa minimalni procentom nezastrih zelenih površina koje su propisane u poglavlju sa pejzažnom arhitekturom. Dati mogućnost za ozelenjavanje iznad krovne konstrukcije.
  15. UP i objekti koji se nalaze u II i III zoni zaštite vodouzvorišta podliježu pod poseban režim pa bi ih trebalo posebno označiti u grafičkim prilogima i tabeli, kao što je to slučaj sa UP koje se nalaze u zaštitnoj zoni dalekovoda.
  16. Na str. 19 je navedeno da u Crnoj Gori ima 21 opština. Korigovati
  17. U poglavlju URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE LICA SA POSEBNIM POTREBAMA dati tačan naziv Pravilnika koji reguliše ovu oblast, a naslov poglavlja uskladiti sa Pravilnikom (uslovi se ne odnose na lica sa posebnim potrebama, već lica sa ograničenom mogućnosti kretanja)

#### Oblast **prostorno planiranje**:

1. I pored primjedbe na Koncept Plana da je nejasan razlog planiranja nove stambene izgradnje (vikendice) u prostoru zahvata Plana i dalje su ostala ista rješenja uz obrazloženje (odgovor Obrađivača na primjedbe) da su usklađena sa Studijom „Analiza pejzažnih vrijednosti”.  
Smatramo da takav stav nije adekvatan odgovor na datu primjedbu.

Smisao primjedbe nije bio iz domena „ambijentalno – estetskih“ pitanja već iz domena održivog razvoja.

2. Kako se pitanje razvojnih ciljeva i strateških opredjeljenja (da li graditi stanove za tržište ili ne) rješava na nivou planova višeg reda (PP CG i PGR), smatramo da donošenje ovog Plana treba odložiti za period nakon definisanja strateških opredjeljenja PP CG-a i PGR-a i uskladiti sa njima, izuzev za lokacije za koje postoji neodložna potreba realizacije planiranih sadržaja čije odlaganje bi izazvalo ili može izazvati štete po održivi razvoj.

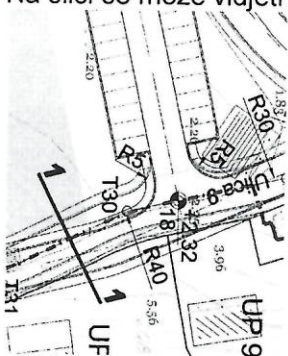
**Oblast saobraćajna infrastruktura:**

1. Treba imati na umu da ovaj plan nije usaglašen sa susjednim, UP TZ Lepetani, a da vjerovatno Obrađivač to i ne zna.

Prije su planovi bili usaglaseni ali sada je opština tražila, za UP TZ Lepetani, da se zadrže pojedini postojeći objekti (ranije su se rusili) pa je doslo do manje promjene ulice koja je zajednicka za oba plana, da se ne ruse objekte.

U planu koji gledamo ostalo je staro, ranije usaglašeno rešenje saobraćajnica.

Na slici se može vidjeti ta izmjena.



**Oblast geodezija:**

1. Nakon uvida u grafičke priloge vezane za fazu geodezije nemam primjedbe na Nacrt planskog dokumenta.

**Oblast elektroenergetika:**

1. DUP "Lepetane" – nacrt plana – Elektroenergetika je urađen u skladu sa programskim zadatkom, propisima i standardima, bez bitnih primjedbi, osim sugestije da ne bi trebalo planirati, u ovakvim ambijentalnim uslovima, izgradnju novih nadzemnih niskonaponskih vodova.
2. **ZAKLJUČAK:** Dostavljena dokumentacija: DUP "Lepetane" – nacrt plana, u pogledu poglavlja Elektroenergetska infrastruktura se može uputiti u dalju proceduru.

**Oblast hidrotehnika:**

1. Predmetni nacrt urađen je u skladu sa važećim propisima i detaljno je dato postojeće stanje i korektno obradeno planirano stanje, koje se odnose na vodosnabdijevanje, zaštitu izvorišta, odvođenje otpadnih voda, odvođenje atmosferskih voda. Takođe su date pravilne preporuke koje se odnose na očuvanje površinskih vodnih tokova u zahvatu plana. Data je i realna procjena troškova za izgradnju hidrotehničke infrastrukture.
2. Predlažem da se nacrt usvoji.

**Oblast pejzažna arhitektura:**

1. U tabelarnom prikazu planiranih zelenih površina dati su procenti ozelenjenosti po planiranim namjenama koji treba da su obavezujući, te treba brisati tekst: "U slučaju da nije moguće ostvariti planirani nivo ozelenjenosti, planirati alternativne vidove ozelenjavanja kao što je krovno i vertikalno ozelenjavanje radi povećanja nivoa ozelenjenosti". Ukoliko postoje izuzeci, potrebno je navesti koje su parcele u pitanju i za njih definisati minimalni procenat zelenila na slobodnom tlu.

2. Za *Zelenilo infrastrukture* u okviru namjene IOE (trafostanice) uskladiti min. procenat ozelenjenosti sa planiranim Iz.
3. Navedene primjedbe korigovati tokom dalje planske razrade.

**Mišljenje predstavnice opštine Tivat:**

1. Nakon pregleda Nacrta DUPa LEPETANE vidi se da je obrađivač postupio po primjedbi vezanoj za saobraćajnicu, odnosno preko Ulice 16 dao mogućnost pristupa do groblja, kao i da je ažurirao foto dokumentaciju objekata.
2. S obzirom da su površine objekata utvrđene iz geodetske podloge, a spratnost objekata sa terena (foto), preostalo je još da se **u tabelarnom prikazu uz svaki objekat jasno napiše da li je potrebno usklađivanje spoljašnjeg izgleda objekta, odnosno kod nelegalnih objekata, da li se može legalizovati i pod kojim uslovima**, a što je traženo i u prvom mišljenju na koncept plana.
3. Imajući u vidu da još nije urađena Studija zaštite kulturne baštine za potrebe izrade DUPa Lepetane, jer se predmetni prostor u cjelosti nalazi u okviru Zaštićene okoline Prirodnog i kulturno – istorijskog područja Kotora, upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a, a Nacrtr DUPa trebao bi biti usklađen sa Studijem, smatram da je usvajanje Studije potrebno sačekati, odnosno ne stavljati Nacrtr DUPa na javnu raspravu dok se ne usklade i pribave sva mišljenja.

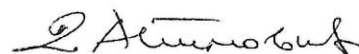
**ZAKLJUČAK**

Savjet daje **negativno** mišljenja i predlaže Ministarstvu održivog razvoja i turizma da se planirano rješenje Nacrta plana uskladi sa Studijem zaštite kulturnih dobara.

Nacrtr plana urađen prije donošenja Studije zaštite kulturnih dobara. S obzirom da se predmetni prostor u cjelosti nalazi u okviru Zaštićene okoline Prirodnog i kulturno – istorijskog područja Kotora, upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a, neophodno je uskladiti planirano rješenje sa navednom Studijem.

**SAVJET ZA REVIZIJU DUP „Lepetane“**

Dragana Aćimović, dipl.ing.arh., predsjednica



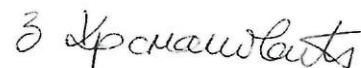
mr Dragoljub Marković, dipl.pros.planer., član



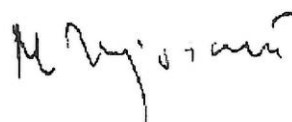
Simeun Matović, dipl.ing.građ., član



Zorica Krsmanović, dipl.ing.geod., članica



Miloš Vujošević, dipl.ing.el., član



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



Vesna Jovović, dipl.pejz.arh., članica



Vesna Nikolić, dipl.ing.arh, predstavnica Opštine Tivat, članica

