

## ODGOVORI NA PRIMJEDBE SA JAVNE RASPRAVE NA NACRT

### DUP-a „SERVISNA ZONA LUŠTICA“ Tivat

DUP „SERVISNA ZONA LUŠTICA“ Tivat je stavljen na javnu raspravu u trajanju od 15 dana, počev od 28.07.2018 - 11.08.2018. godine . Centralna Javna rasprava održana je 07.08.2018. godine u prostorijama Opštine Tivat.

U toku trajanja Javne rasprave pristigli su zahtjevi *od strane samo jednog podnosioca - Luštica Bay*, kao jedinog zakupca površina sadržanih u okviru planskog dokumenta. To su ponovljeni zahtjevi koji su Opštini Tivat bili upućeni i u februaru, prije uvida u korigovan nacrt planskog dokumenta koji je bio izložen na Javnoj raspravi.

#### Zahtjev:

U okviru nacrt planskog dokumenta na parcelama UP2 i UP2a planirana je izgradnja trafostanica "Radovići "(110/35kV) i "Tri Krsta" (35/10 kV), što još uvijek nije zvanično potvrđeno od strane investitora tj. CGES i CEDIS.

Kako bi smo u pravom svjetlu pregledali predloženi prednacrt dokumenta i priložili naše komentare više puta smo se obraćali nadležnim i planerima o informaciji da li je potvrđeno da se navedene trafostanice planiraju na označenim lokacijama, međjutim zvaničnu informaciju još uvijek nijesmo dobili.

Na drugoj strani ne želimo da planski dokument kao takav podje u dalju proceduru bez unošenja naših prijedloga i komentara pa vam ovim putem dostavljamo sledeću dokumentaciju, kao naš prijedlog za reorganizaciju DUPa 21 :

Prilog 01. LD analiza Nacrta DUP-a 21

U prilogu su prikazani naši komentari na dostavljeni Nacrt DUP-a 21 .

Prilog 01. LD prijedlog 1 za reorganizaciju Nacrta DUP-a 21.

Ovaj prijedlog važi u slučaju da su trafostanice "Radovići" (110/35kV) i "Tri Krsta" (35/10 kV), planiraju za izgradnju u okviru ovog planskog dokumenta.

Prilog 03. LD prijedlog 2 za reorganizaciju Nacrta DUP-a 21.

Prijedlog važi u slučaju da trafostanice "Radovići " (110/35kV) i "Tri Krsta" (35/10 kV), nijesu planirane za izgradnju u okviru ovog planskog dokumenta.

Naravno, detaljniju razradu i prilagodjavanje predložonog rješenja ostavljamo planeru i otvoreni smo za dalju komunikaciju i saradnju do usvajanja rješenja na zadovoljstvo svih zaineresovanih strana.

#### Odgovor:

Kroz PPPNOP određene su nove lokacije za trafostanice "Radovići" (110/35kV) – **UP3** i "Tri Krsta" (35/10 kV) – **UP2**, tako da je za predmetne UP data prenamjena. Kako

Obrađivač mora prikazati za UP 2 i UP 3 namjenu po PUP-u Tivat, a znajući za rješavanje predmetnih postrojenja na drugoj lokaciji, iz tog razloga je data prenamjena predmetnih UP u pretežnu namjenu – Industrija i proizvodnja.

- U skladu sa primjedbom datoj na grafičkom prilogu, organizovana je okretnica na internoj saobraćajnici;
- Urbanistička parcela UP10 koja je prvobitno bila namijenjena za garažu, takođe u skladu sa datom primjedbom da je teren nagnut, visinska razlika sjever jug je preko 15m, je izmijenjena. Planirana je nova urbanistička parcela za objekat garaže, sa povećanjem spratnosti. Prema Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta: "Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerenja između gornjih kota međуетаžnih konstrukcija za garaže i tehničke prostorije iznosi do 3,0m." Data je podzemna etaža Po+P+1, kako bi objekat bio manje vidljiv sa mora i kako bi se zadržala kontura poluostrva Luštica. Obrađivač je smatrao da je, s tim da je povećana površina UP kao i indeksi zauzetosti i izgrađenosti, ekonomičnije organizovanje i izvođenje objekta garaže ne povećavajući nadzemnu spratnost. Planirana je podzemna etaža, (Po) koja ne ulazi u BGP.
- Takođe u skladu sa datom primjedbom, za predmetnu parcelu, izvršena je prenamjena u površine za sport i rekreaciju sa mogućnošću postavljanja vidikovca na najvišoj koti, sa pratećim rekvizitima (durbini, klupe), u sklopu uređenja terena.

## Zahtjev:

### Prilog 01.

#### **LD komentari na Urbi.pro predlog izmjene Nacrta detaljnog urbanističkog plana - Servisna zona Luštica**

- Gradjevinska linija na udaljenosti od 65m sa istočne strane granice DUP-a (\*Označeno linijom magenta boje na prilogu 02. LD komentari - grafički dio i parametri) zauzima ogromnu površinu u okviru planskog dokumenta - tačnije površina za koju se predlaže zabrana izgradnje zauzima čak 1.32ha što iznosi 19% ukupne površine koju tretira ovaj planski dokument.

S obzirom na sve sadržaje koje treba planirati u okviru ovog DUP-a i da je ovo jedina tehnička zona planirana za projekat ovih razmjera, smanjenje površine za izgradnju u ovoj mjeri je vrlo značajno i uslovilo bi neprihvatljive izmjene Mastera Plana. Izmjene bi uslovile ukidanje određenih sadržaja, neophodnih za projekat, planiranih u okviru servisne zone Luštica, koji nijesu planirani u okviru ostalih planskih jedinica.

Vrlo bitno je istaći da je površina koju tretira predmetni DUP okružena je prirodnim zelenilom, koje je u skladu sa PUP-om Tivat definisana kao planska jedinica 9.5.7. sa namjenom zaštitne šume, stoga će ova lokacija i na taj način biti inkorporirana, vizuelno sakrivena i zaštićena prirodnim zelenilom (Pogledati isječak iz PUP Tivat u nastavku).

S obzirom na sve iznad navedeno predlog planiranja gradjevinske linije na 65m udaljenosti od istočne granice DUPa bi imalo vrlo negativan uticaj na koncepciju Master plana i ne možemo isti prihvatiti. Molimo da se na predmetnoj poziciji gradjevinska linija

planira na udaljenosti 10-20m u odnosu na liniju urbanističke parcele. Zeleni pojas u tom dijelu planirati sa vegetacijom odgovarajuće gustine i visine čime će se postići adekvatna vizuelna zaštita.

**Genaralni komentar:**

S obzirom da ovu zonu razvija jedan investitor, da se radi o jednom novom gradu sa cca. 15.000 stanovnika, sa 5 DUP-ova i jednim UP-om, od kojih su svi oni dio integralne I funkcionalne cjeline, imajući takodje u vidu dugoročnost projekta stojimo čvrsto na stanovištu da je potrebno omogućiti određenu fleksibilnost pri planiranju.

**Odgovor:**

Građevinska linija koja je prikazana u dostavljenoj verziji od strane podnosioca primjedbe je pogrešno protumačena i nigdje nije kao takva prikazana (grafički i tekstualno), već je na zahtjev savjeta „zadnja“ GL povučena na udaljenosti od cca 65m od RL kako bi se objekti manje vidjeli sa mora i zadržala kontura poluostrva Luštica, što je grafički prikazano kroz dokument koji je bio na Javnoj raspravi.

**Zahtjev:**

- **Zamijeniti pozicije UP5 i UP7, kako je prikazano na prilogu 02. LD komentari - grafički dio i parametri.**

**Odgovor:**

*Prijedba se može prihvatiti. Izvršena je korekcija koja je urađena po dostavljenoj digitalnoj verziji.*

**Zahtjev:**

- **UP1** - Molimo planera da provjeri planiranu površinu urbanističke parcele i bruto površinu za PPOV. Smatramo da je potrebno povećati parcelu i/ili planirati indekse zauzetosti i izgrađenosti minimum 0.7/0.7.

**Odgovor:**

PUP-om su dati max.indeks izgrađenosti do 0,50, indeks zauzetosti zemljišta 0,30. Mogu se primijeniti parametri 0,35 i 0,45 kao i u namjeni industrija i proizvodnja, nikako 0,7.

**Zahtjev:**

- **UP4** - S obzirom na dugoročnost projekta, i uzimajući u obzir trenutnu fazu projekta kao i nepoznanice što je tiče planova nadležnih za elektroenergetsku infrastrukturu, moramo zadržati maksimalnu fleksibilnost u ovoj fazi. Stoga predlažemo sledeće:  
Elektroenergetiska infrastruktura - Predlog 1:  
Molimo da se kao varijanta dozvoli izgradnja LD TS 35/10 kV na UP2, i u tom slučaju planirati UP4 za Industriju i proizvodnju.

Elektroenergetiska infrastruktura - Predlog 2:

Molimo da se za UP4, kao što je za UP2 i UP3, dozvoli promjena namjene u sklada sa smjernicama za Industriju i proizvodnju, uz obavezu poštovanja definisanih parametara.

**Odgovor:**

Predložena Trafostanica na UP 4 (TS 35/10 kV) se ne može planirati jer planom višeg reda nije predviđena. Prenamjena je data samo za UP 2 i UP3 obzirom da su za istu namijenjene lokacije kroz PPPNOP. Kako Obrađivač mora prikazati za UP 2 i UP 3 namjenu po PUP-u Tivat, a znajući za rješavanje predmetnih postrojenja na drugoj lokaciji, iz tog razloga je data prenamjena predmetnih UP u pretežnu namjenu – Industrija i proizvodnja.

**Zahtjev:**

- **UP5, UP6, UP11 i UP12** - Molimo da se dozvoli planiranje svih sadržaja u skladu sa smjernicama za Industriju i proizvodnju.

**Odgovor:**

Obrađivač je dužan da poštuje primjedbe savjeta i u skladu sa tim se ne dozvoljava prenamjena površina. U tekstualnom dijelu je navedeno - Precizna namjena objekta će se odrediti u skladu sa potrebama investitora i korisnika prostora, a u skladu sa Smjernicama namjene površina za industriju i proizvodnju uz poštovanje svih zadatih planskih parametara kroz planski dokument ( građevinska linija, indeksi zauzetosti i izgrađenosti, max.spratnost).

**Zahtjev:**

- **UP8** - S obzirom na nagib terena i predlog da se planira objekat koji treba uklopiti u teren (terasast objekat) predvidjeti veću spratnost za objekat garaže - minimum 4 etaže.

**Odgovor:**

Obzirom da je BGP definisana indeksom izgrađenosti, broj etaža ne može uticati i na povećanje BGP. Povećanje spratnosti na 4 etaže bi moglo da utiče na vizure s mora i konture poluostrva Luštica, jer je prema Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta: "Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerenja između gornjih kota međuetaznih konstrukcija za garaže i tehničke prostorije iznosi do 3,0m." Obrađivač je smatrao da je, s tim da je povećana površina UP kao i indeksi zauzetosti i izgrađenosti, ekonomičnije organizovanje i izvođenje objekta garaže ne povećavajući spratnost. Planirana je podzemna etaža, (Po) koja ne ulazi u BGP.

**Zahtjev:**

- **UP10** - Molimo da se predvidi izgradnja rezervoara zapremine 1500m<sup>3</sup>, uz to dozvoliti faznu izgradnju istog.

**Odgovor:**

Može se planirati rezervoar zapremine 1500m<sup>3</sup>, i dozvoliti fazna izgradnja. U skladu sa potrebama objekta rezervoara, povećana je i površina urbanističke parcele.

U Podgorici, avgust 2018.

**U Podgorici, septembar 2018.**

**Odgovore sastavili:**

**Radni rim:**

*Aleksandra Džudović, dipl.ing.arh.*

*Dušan Džudović, dipl.ing.arh*

*Sandra Joksimović Lončarević, d.a.u.a.*

*Nada Brajović, dipl.ing.gradj.*

**Izvršni direktor**

*Dušan Džudović, dipl.ing.arh*