



Broj: 09-333/24-480/19

Tivat, 10.01.2024. godine

**PREDMET: Dopuna Izvještaja sa javne rasprave o**

**Nacrtu Programskog zadatka sa elementima UTU broj 09-333/24-480/8 od 20.08.2024. godine, koji je sastavni dio Odluke o pristupanju izgradnji lokalnog objekta od opšteg interesa pijace i neophodne infrastrukture na dijelu kat.parc.br. 2286/1, 2286/4, 2282 KO Tivat i kat.parcelama 2286/3,2292, 2285/1,2295/2, 2293/1, 2293/2, 2293/3, 2293/4, 2293/5, 2293/6, 2293/7, 2293/8, 2293/9, 2293/10, 2293/11, 2293/12, 2293/13, 2293/14, 2293/15, 2293/16, 2293/17, 2293/18, 2293/19, 2293/20, 2293/21 i 2293/22 u obuhvatu u obuhvatu DUP-a „Tivat-Centar“ (»Sl.list CG« br. 21/18)**

Aktom broj 09-333/24-480/15 ovaj organ odgovorio je na primjedbe i sugestije pristigle u postupku Javne rasprave o Odluci koja je zajedno sa Nacrtom programskog zadatka bila stavljena na javnu raspravu.

Javna rasprava je održana u periodu od 20.08.2024. godine do 04.09.2024. godine.

Odgovor na pristigle primjedbe i sugestije dostavljen je u tabeli, a ovom prilikom vršimo dopunu iste:

Primjedba	Odgovor
<p><b>Radonić Anton</b> 09-333/24-480/18</p> <p>27. Sugerišem da je u sklopu pripreme programskog zadatka tj. analize lokacije poželjno uraditi detaljnije istraživanje lokacije koje podrazumijeva sprovođenje geodetskih, geoloških i hidroloških istraživanja na istoj (akcenat na stabilnost i nosivost tla, podzemne vode). Ovakva vrsta istraživanja treba da pruži važne podatke o uslovima na terenu koji su ključni za pravilno planiranje objekta od javnog interesa.</p>	<p><b>Odgovor na primjedbu dat u tački 11 Izvještaja</b></p> <p>Tačkom 17 Programskog zadatka sa elementima UTU dato je „Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan, utvrditi obavezu izrade detaljnih geoloških istraživanja shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima (”Službeni list RCG”, br.28/93 i izmjene 27/94, 42/94, 26/07, 73/10 i 28/11) i ukoliko je za objekat propisana obaveza angažovati tehničko lice za izradu potrebnih projekata, istraživanja i elaborata.“</p> <p>Članom 55 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano je da Urbanističko tehnički uslovi sadrže, između ostalog, potrebu izrade geodetskih, geoloških (geotehničkih, inženjersko-geoloških, hidrogeoloških, geomehaničkih i seizmičkih) podloga, kao i vršenja geotehničkih istražnih radova i drugih ispitivanja.</p> <p>Shodno navedenom geološka istraživanja se vrše prije izrade tehničke dokumentacije, a ne u fazi izdavanja urbanističko-tehničkih uslova.</p>
<p>28. Vođeni iskustvima prethodnih programskih zadatka za istu lokaciju, obzirom na njenu specifičnost koju čini</p>	<p><b>Primjedba se ne prihvata</b></p> <p>Članom 80 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Sl. list CG”, br. 64/17,</p>

<p>zatvoreni stambeni kvart višespratnica i užem centru grada koji je konektovan isključivo jednosmjernim saobraćajnicama, želim iskazati primjedbu da nije urađena već u ovoj fazi procjena uticaja na životnu sredinu (sa akcentom na kvalitet vazduha obzirom na namjenski objekat pijace i visinu okolnih objekata u kvartu, buke obzirom na očekivanu koncentraciju stanovništva, gasova obzirom na planirane garaže, ventilacione izduve i protok automobila, vode obzirom na dvoetažne iskope tla i blizinu konekcije sa morem). To može biti i forma elaborata za svaku od oblasti. Cijenim da je projekat takav da može imati uticaj na životnu mikrolokaciju i da je stoga već u fazi planiranja neophodno procijeniti te uticaje i obezbjediti saglasnost nadležnih organa. U slučaju pozitivne procjene projekat dobija na povjerenju kod stanovništva, posebno stanara kvarta.</p>	<p>44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22, 04/23) propisano je da se projekti odnosno elaborati pejzažne arhitekture, <i>procjene uticaja na životnu sredinu</i>, protivpožarne zaštite, toplotne i zvučne zaštite objekta, energetske efikasnosti, enterijera i dr., se <i>izrađuju u toku izrade projekata</i> iz člana 77 stav 5 i člana 78 stav 3 ovog zakona ili nakon njihove izrade, u skladu sa zakonom i posebnim propisima.</p> <p>Procjena uticaja na životnu sredinu se sprovodi na osnovu Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl.list CG“, br. 75/18), a Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Sl.list RCG“, broj 80/05 i „Sl.list CG“, broj 47/13, 53/14 i 37/18) utvrđuju se projekti za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu (Lista I) i projekti za koje se može zahtijevati procjena uticaja (Lista II).</p> <p>Shodno svemu prethodno navedenom odlučivanje o potrebi izrade elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu sprovede se u toku izrade idejnog odnosno glavnog projekta.</p>
<p>29. Obzirom na specifičnost i razuđenost vlasničkog udjela na predmetnim parcelama, nezavisno od toga što se planira objekat od javnog interesa, predlažem da se izradi elaborat o eksproprijaciji zemljišta/objekata. Isti treba da procjeni vrijednosti zemljišta i objekata, pojasni metodologiju procjene, predvidi pravičnu i prihvatljivu naknadu vlasnicima, da pregled zakonskih procedura za sprovođenje eksproprijacije, uključujući korake u postupku, rokove, nadležnosti organa i mogućnosti za alternativno rješavanje sporova i dogovor. Takav pristup eliminisaće elemente špekulativnosti procesa i rokove realizacije učiniti izvjesnim.</p>	<p><b>Odgovor na primjedbu dostavljen u tački 6</b></p> <p><b>Nije predmet javne rasprave.</b></p> <p>Tačkom 7.2 Programskog zadatka sa elementima UTU dato je :“ Do podnošenja zahtjeva za odobrenje za građenje <i>neophodno je izvršiti parcelaciju i riješiti imovinsko-pravna pitanja.</i>“</p> <p>Odlukom o pristupanju izgradnji lokalnog objekta od opšteg interesa i Odlukom o izgradnji lokalnog objekta od opšteg interesa definiše se:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) vrsta lokalnog objekta od opšteg interesa;</li> <li>2) lokacija za izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa odnosno grafički prikaz lokacije na katastarskoj podlozi urađenoj od strane ovlašćene geodetske organizacije;</li> <li>3) programski zadatak sa elementima urbanističko tehničkih uslova;</li> <li>4) druge podatke od interesa za izradu glavnog projekta u skladu sa posebnim propisima.</li> </ol> <p>Članom 11 Odluke o izgradnji lokalnih objekata od opšteg interesa ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 018/14 od 20.06.2014, 042/15 od 27.11.2015, 028/16 od 15.06.2016, 007/21 od 26.03.2021, 032/23 od 06.07.2023, 001/24 od 05.01.2024, 026/24 od 10.05.2024) propisano je:</p>

	<p>„Odobrenje za građenje se izdaje na osnovu sljedeće dokumentacije:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) odluke iz člana 8 stav 6 ove Odluke;</li> <li>2) dokaza o pravu svojine odnosno drugom pravu na zemljištu, pravosnažnog rješenja o eksproprijaciji, ustanovljenog prava službenosti prolaza u zavisnosti od vrste objekta;</li> <li>3) glavnog projekta ovjerenog u skladu sa zakonom;</li> <li>4) izvještaja o pozitivnoj reviziji glavnog projekta.“</li> </ol> <p><i>Shodno navedenom, nakon sprovođenja postupka javnog konkursa za izradu idejnog arhitektonskog rješenja kojim će jasno biti definisani planirani kapaciteti i sadržaji na predmetnoj lokaciji, pristupiće se rješavanju imovinsko-pravnih odnosa.</i></p> <p>Napomena: Lokacija na kojoj je Odlukom predviđena izgradnja lokalnog objekta od opšteg interesa, Dup-om »Tivat – Centar« (”Sl. list Crne Gore – opštinski propisi”, broj 21/18) predviđena je za UP 134, u zoni A sa pripadajućom saobraćajnom infrastrukturom. Urbanistička parcela 134, u zoni A ima planom predviđenu namjenu IOK »objekti komunalne infrastrukture«. Tekstualnim dijelom planskog dokumenta definisano je »U zoni A na urbanističkoj parceli br. 134 planirana je izgradnja objekta garaže.</p> <p>Shodno navedenom, postupak rješavanja imovinsko-pravnih odnosa predviđen planskim dokumentom ne bi bio ništa drugačiji od postupka rješavanja predviđenog Odlukom i isti se mora sprovesti i uslov je za izdavanje odobrenja za građenje. <i>Način rješavanja imovinsko-pravnih odnosa kao i procjenu vrijednosti zemljišta i postojećih objekata sprovodiće nadležni organi u skladu sa zakonskom procedurom.</i></p>
<p>30. Sugerišem da se već u ovoj fazi uradi studija izvodljivosti koja bi ocjenila tehničku, ekonomsku i finansijsku izvodljivost projekta, uključujući analizu troškova, rizika kao i očekivanih benefita od projekta.</p>	<p><b>Sugestija već sadržana u programskom zadatku sa elementima UTU</b></p> <p>Ovom Odlukom utvrđuje se vrsta lokalnog objekta od opšteg interesa, lokacija za izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa, programski zadatak sa elementima urbanističko-tehničkih uslova sa podacima od interesa za izradu glavnog projekta u skladu sa posebnim propisima. Za izradu studije izvodljivosti neophodno je imati idejno rješenje.</p> <p>U tački 19 Programskog zadatka sa elementima UTU dato je da će se tokom sprovođenja Javnog konkursa, između ostalog, vrednovati ekonomičnost i</p>

	<p>ekonomski aspekti projektovanog rješenja, ekonomska adekvatnost rješenja u konkursnom zadatku, racionalnost i praktičnost, pouzdanost u korišćenju i eksploataciji, predviđeni troškovi održavanja u odnosu na karakter prostora.</p>
<p>31. Sugerišem da se ozbiljno i dodatno razmotre mogućnosti i potreba da se na ovoj lokaciji predvidi objekat komunalne infrastrukture druge namjene. Mogućih predloga je više, od većeg ili manjeg javnog interesa, izdvojiću par ličnih i razmišljanja koje sam podijelio sa dijelom etažnih vlasnika u Njegoševoj 10A: sportski sadržaji (sportsko/rekreativni/spa centar, zatvoreni bazen), dječiji vrtić, višenamjenski objekat kao dopuna nedostajućim sadržajima i kapacitetima javnih ustanova u gradu (specijalističke poliklinike, čitaona i td.), igrališta zatvorenog/poluotvorenog/otvorenog tipa, forma trga sa fontanom ili sl.</p>	<p><b>Primjedba se prihvata</b></p> <p>Za neke od navedenih sadržaja ne postoji dovoljno prostornih mogućnosti, neki se nalaze u neposrednoj blizini, pa ih je neophodno planirati u dijelu grada gdje nisu zastupljeni. Prostor jeste predviđen kao multifunkcionalan jer morfologija okolnih objekata formira prostor svojstven trgu koji je dobar osnov za razvoj javnih sadržaja.</p>
<p>32. U konačnom, želim iskazati stav da je ponuđeni programski zadatak ponudio mnogo više nego prethodni na istu temu, da je uvažio značajan broj stavova iz prethodnih javnih rasprava, da je nepodjeljeni utisak o značajnoj zastupljenosti zelenih površina, brige o energetske efikasnosti, udaljenosti saobraćajnica od objekata u tkzv. dvorišnoj zoni, gabaritima objekata specijalne namjene, adaptaciji objekata u kvartu (fasade, škure) i td.</p> <p>Sa zajedničkim ciljem da se konačno ovaj komad zapuštenog prostora u gradu učini takvim da bude dostojan komšija našim prepoznatljivim „Pinama“, kao i zbog svega gore navedenog predlažem da stavite van snage predmetnu Odluku o pristupanju izgradnji lokalnog objekta od opšteg interesa pijace i neophodne infrastrukture i postupak ponovite izmjenom tj. izradom novog programskog zadatka. Uz molbu da dopis razmotrite i prenete u cjelosti, srdačno Vas pozdravljam.</p>	<p>Sve primjedbe sadržane su u Izvještaju. Kao i odgovori na iste dok će o tome da li će Odluka o izgradnji lokalnog objekta od opšteg interesa biti usvojena odlučivati Skupština opštine.</p>

**SEKRETARKA**

Milica Manojlović, dipl.ing.arh.



DOSTAVLJENO:

- dosije
- arhivi