

**NARUČILAC**    MINISTARSTVO UREĐENJA PROSTORA I ZAŠTITE  
                         ŽIVOTNE SREDINE

**DONATOR**        GTZ, Njemačka organizacija za tehničku saradnju,  
                         Podgorica

**DRŽAVNA STUDIJA LOKACIJE  
                         ŽABLJAK CRNOJEVIĆA**

**ODGOVORI OBRAĐIVAČA NA PRIMJEDBE SA JAVNE RASPRAVE**

Podgorica, septembar 2010. godine

<b>NARUČILAC PLANA:</b>	Vlada Crne Gore, Ministarstvo uređenja prostora i zaštite životne sredine
<b>DONATOR:</b>	GTZ, Njemačka organizacija za tehničku saradnju, Podgorica
<b>PLAN:</b>	Studija lokacije za područje Žabljak Crnojevića
<b>FAZA:</b>	Predlog plana
<b>NOSILAC IZRADE PLANA:</b>	URBAN STUDIO, d.o.o. PODGORICA
<b>RUKOVODILAC RADNOG TIMA:</b>	Prof. dr DUŠAN VUKSANOVIĆ, dipl.ing.arh.
<b>URBANIZAM:</b>	Prof. dr DUŠAN VUKSANOVIĆ, dipl.ing.arh. Arh. GORDANA RAIČEVIĆ, dipl. ing. <a href="#">Mr Zorica Tomanović, dipl.ing.arh. (Poglavlje 4.3.: Naslijeđena izgrađenost)</a>
<b>PLANER ZA FAZU SAOBRAĆAJA:</b>	mr BILJANA IVANOVIĆ, dipl. ing. građ.
<b>PLANER ZA FAZU ELEKTROENERGETIKE:</b>	SNEŽANA IVANOVIĆ, dipl.ing.el.
<b>PLANER ZA FAZU HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE:</b>	dr SRETEN TOMOVIĆ, dipl. ing. građ.
<b>OBRADIVAČ FAZE TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE:</b>	"MM PROJEKT", d.o.o. Podgorica
<b>PLANER ZA FAZU TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE:</b>	ŽELJKO MARAŠ, dipl. ing. el
<b>OBRADIVAČ FAZE PEJZAŽNE ARHITEKTURE:</b>	"PLAN PLUS", d.o.o. Podgorica
<b>PLANER FAZE PEJZAŽNE ARHITEKTURE:</b>	SANJA LJEŠKOVIĆ-MITROVIĆ, d.i.p.a.

**DIREKTOR**  
Arh. GORDANA RAIČEVIĆ, dipl. ing.

## **ODGOVORI NA PRIMJEDBE GRAĐANA SA JAVNE RASPRAVE ZA DRŽAVNU STUDIJU LOKACIJE ŽABLJAK CRNOJEVIĆA**

Nacrt **Državne studije lokacije Žabljak Crnojevića** je stavljen na Javnu raspravu koja je održana u periodu od 12.12.2008. godine do 20.01.2009. godine. Centralna Javna rasprava održana je dana 04.02.2009. godine u prostorijama JP Nacionalni park Skadarsko jezero. U toku Javne rasprave pristigle su dvije primjedbe građana, koje je nadležno Ministarstvo dostavilo Obrađivaču na razmatranje.

U daljem tekstu odgovoreno je na svaku primjedbu pojedinačno. Odgovori na primjedbe su svrstani u 3 kategorije:

- Primjedba se prihvata;
- Primjedba se ne prihvata;
- Primjedba se djelimično prihvata;

Napomena: Iako uz zahtjeve nije dostavljenja dokumentacija na osnovu koje se može precizirati lokacija (list nepokretnosti i kopija katastarskog plana), Obrađivač je na osnovu podataka iz Ankete identifikovao sve lokacije i dao odgovor.

Shodno zakonskim propisima za Studiju lokacije urađen je separat sa urbanističko tehničkim uslovima za sve objekte i infrastrukturne sisteme.

### **Primjedba br. 1 (br. 04-827/1 od 22.02.2010. godine) Brnović Milorad**

Nije priložena kopija plana i posjedovni list za parcelu ali je parcela evidentirana.

Zahtjev se odnosi na predviđanje izgradnje novog objekta, manjih gabarita.

**Primjedba se prihvata.** U fazi Predloga plana na dijelu katastarske parcele 220/X KO Žabljak formirana je urbanistička parcela br. 27'. Na ovoj urbanističkoj parceli predviđena je izgradnja novog objekta u tradicionalnom duhu sa reinterpetacijom lokalnih tipoloških odlika u skladu sa savremenim funkcionalnim, građevinskim, instalacionim, energetskim i pejzažnim rješenjima.

Površina urbanističke parcele koja je formirana od dijela katastarske parcele 220/X KO Žabljak iznosi 91 m<sup>2</sup>. Indeks zauzetosti iznosi 0.40, a indeks izgrađenosti 0.80. Maksimalna bruto građevinska površina iznosi 72 m<sup>2</sup>. Spratnost objekta je P+1. Tip objekta je slobodnostojeći, a tip krova dvovodni.

**Primjedba br. 2 katastarska parcela 187 KO Žabljak  
Pejović Biljana**

Nije priložena kopija plana i posjedovni list za parcelu ali je parcela evidentirana.

Zahtjev se odnosi na predviđanje izgradnje novog objekta, manjih gabarita.

**Primjedba se prihvata.** U fazi Predloga plana katastarska parcela 187/IV KO Žabljak formira urbanističku parcelu br. 75. Na parceli egzistiraju temelji objekta.

Na ovoj urbanističkoj parceli predviđena je rekonstrukcija postojećeg objekta sa nagradnjom objekta u tradicionalnom duhu.

Predviđena intervencija obuhvata sljedeće arhitektonske i građevinske postupke:

- konstruktivnu sanaciju kuće (temelji, zidovi, međuspratne konstrukcije, krovna konstrukcija);
- nadgradnju sprata,
- sanitarno-tehničko opremanje kuće (uvođenje savremenih vodovodnih, kanalizacionih i električnih instalacija);
- obnovu i očuvanje parterne zone kuće (dvorište, zidovi ograde, podzide);

Površina urbanističke parcele koja obuhvata katastarsku parcelu 187/IV KO Žabljak iznosi 60 m<sup>2</sup>. Indeks zauzetosti iznosi 0.50, a indeks izgrađenosti 1.00. Maksimalna bruto građevinska površina iznosi 60 m<sup>2</sup>. Spratnost ovog objekta je P+1. Tip objekta je slobodnostojeća kuća, a tip krova dvovodni.

**ODGOVORI NA PRIMJEDBE  
SAOPŠTENE U MIŠLJENJIMA MINISTARSTAVA CG  
NA NACRT DSL ŽABLJAK CRNOJEVIĆA**

**1. Mišljenje Sektora za energetiku, rudarstvo i geologiju, pri Ministarstvu za ekonomski razvoj, broj 03-3111/21 od 11.01.2008. g.**

- Ad. alineja 1: U ovom dijelu teksta Mišljenja data je konstatacija o sadržaju i formi materijala Studije.
- Ad. alineja 2: Unutrašnja naslovna strana dopunjena je podatkom o obrađivaču faze elektroenergetike.
- Ad. alineja 3: Odgovorni planer za fazu elektroenergetska infrastruktura raspolaže validnim podacima o karakteristikama instalisanih elektroenergetskih kapaciteta, na osnovu kojih se mogao zasnovano izjašnjavati o relevantnim vodovima i postrojenjima.
- Ad. alineja 4: U ovom dijelu potvrđena je ispravnost planerskog opredjeljenja za podzemne vodove, kao usaglašenom sa Zakonom o nacionalnim parkovima.

**2. Mišljenje Sekretarijata za razvoj 352-02-1587/... od 14.01.2008. godine**

Mišljenjem ovog sekretarijata u potpunosti je podržan koncept plana i pozitivno ocijenjena predložena rješenja, posebno u pogledu infrastrukture.

**3. Mišljenje Ministarstva poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede, broj 325/08-0206-32 od 15.01.2008. godine**

Mišljenjem ovog ministarstva podržana su predložena planska rješenja.

**4. Mišljenje Ministarstva odbrane broj 06-82/08-2 od 07.02.2008. godine**

Mišljenjem ovog ministarstva konstatovano je da nema zahtjeva za prilagođavanje lokacije ovog plana potrebama odbrane.

**5. Mišljenje Ministarstva saobraćaja, pomorstva i telekomunikacija, broj 04-19/1 od 07.04.2008. godine**

Mišljenjem ovog ministarstva konstatovana je saglasnost sa nacrtom predmetne studije lokacije.

**6. Mišljenje Ministarstva turizma i zaštite životne sredine, broj 01-1894/2 od 24.06.2008. g. sa aspekta zaštite životne sredine**

- Ad stav II: Motiv za predloženo proširenje zone za urbanizaciju u okviru Podgrađa na istočnoj padini uzvišenja na kojem leži Žabljak je ideja da se i u ovom dijelu Podgrađa omogući formiranje fizičkih struktura veće gustine, u skladu sa tradicionalnom prostornom matricom (nizovi po izohipsama), pri čemu su neku vrstu repera u prostornom smislu predstavljala postojeća kućišta. Argumentacija leži u okolnosti da se predlog odnosi na zonu koja posjeduje određeni kapacitet za izgradnju novih objekata, s obzirom da je znatno rjeđe naseljena od jugoistočnog i istočnog dijela, a time se istovremeno doprinosi argumentaciji zabrane gradnje u obalnom pojasu Karatune (Morače) i Moračice.

- Ad stav III: Upozorenje u vezi pažljivog razmatranja predloga izgradnje restorana unutar tvrđave je veoma zasnovano, ali je, istovremeno, metodološko pitanje provjere opravdanosti ovog predloga kroz komunikaciju sa Ministarstvom kulture, sporta i medija (uslovi i mišljenje) – dio naše planerske metodologije.
- Ad stav IV: Aspekt procjene uticaja, u kontekstu zaštite područja zahvata Studije lokacije, posebno je tretiran i obrađen u okviru elaborata procjene uticaja planom predviđenih intervencija na životnu sredinu.

## **7. Uslovi Ministarstva kulture, sporta i medija, br. 04-1270/3 od 30.07.2009. g.**

U Planu su u cjelini podržani predmetni „uslovi“ u kojima se insistira na kompletnoj stručnoj valorizaciji istorijskog kompleksa Žabljaka Crnojevića koja se odnosi na odgovarajuća arheološka i arhitektonska istraživanja. Nesporno je da navedena istraživanja moraju prethoditi svim zahvatima na sanaciji i rekonstrukciji fizičkih struktura zaštićenog kompleksa.

Planom je takođe podržana orijentacija da i Podgrađe zaslužuje odgovarajuću pažnju u kontekstu ambijentalnih karakteristika arhitekture i organizacije naselja, proisteklih iz lokalne tradicije sa regionalnim značenjem vezanim za obalno područje Skadarskog jezera.

# ODGOVORI NA PRIMJEDBE SAVJETA ZA PROSTORNO UREĐENJE SAOPŠTENE U IZVJEŠTAJU O STRUČNOJ OCJENI DSL ŽABLJAK CRNOJEVIĆA OD 14.05.2008. GODINE

Na osnovu razmatranja Izvještaja Savjeta, obrađivač Studije lokacije za područje Žabljak Crnojevića – planerski tim Arhitektonskog fakulteta u Podgorici daje sljedeće odgovore i obrazloženja u vezi sa **poglavljem B Izvještaja: Posebni dio**.

## **Ad. 1.**

Konstatovano je da Obrađivač ispunjava Zakonom propisane uslove za obavljanje poslova izrade planske dokumentacije.

## **Ad. 2.**

Pozitivno je ocijenjen osvrt na istorijski i kulturni značaj Žabljaka Crnojevića, dat u uvodnom dijelu teksta Studije lokacije.

## **Ad. 3.**

Konstatovano je da su u okviru pravnog osnova pobrojani svi relevantni akti i prostorno-planski dokumenti višeg reda.

## **Ad. 4.**

Smjernice zaštite prostora od strane Ministarstva poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede i Zavoda za zaštitu prirode biće priložene u materijal predloga Studije lokacije, čime će biti ispunjene obaveze iz t. E programskog zadatka - "metodologija".

## **Ad. 5.**

U vezi prepoznavanja konkretnih ciljeva, zadataka i obaveza za lokalitet Žabljak Crnojevića na osnovu PPO Cetinje, stoji činjenica da su pomenuti inputi iz PPO Cetinje već uključeni u PPPPN NP Skadarsko jezero, s obzirom da se radi o novijem planskom dokumentu.

## **Ad. 6.**

Smjernice za realizaciju plana biće dorađene u procesu izrade predloga Studije lokacije, u skladu sa raspoloživim parametrima.

## **Ad. 7.**

Pitanja turističke valorizacije Žabljaka Crnojevića biće obrađena sa više elemenata u okviru tema *oblici turističke valorizacije* i *zahvati na rekonstrukciji kompleksa od posebnog značaja za turističku valorizaciju*, u okviru predloga Studije lokacije.

## **Ad. 8.**

Imajući u vidu nedostatak i/ili nejasan status elemenata za konkretniju projekciju razvoja privrednih aktivnosti, kao njome uslovljenu demografsku projekciju, ovi planski aspekti biće i u predlogu plana obrađeni u skladu sa raspoloživim inputima. Razlozi za planiranje novih objekata leže u kontekstu argumenata vezanih za arhitektonsko-urbanističke principe koji podržavaju lokalnu graditeljsku tradiciju.

**Ad. 9.**

Pozitivno je ocijenjena analiza postojećeg stanja, uz konstataciju da predstavlja dobar osnov za planska rješenja.

**Ad. 10.**

U vezi korišćenja termina „nahije“ ocijenjenog kao anahron, u predlogu Plana biće dato odgovarajuće obrazloženje.

**Ad. 11.**

Uvažavajući značaj priloga „parcelacije i regulacije“, odgovarajući tekstualni i grafički prilozi biće razrađeni na potrebnom nivou u nastavku rada na Studiji lokacije.

**Ad. 12.**

Karta šireg područja Žabljaka Crnojevića biće dorađena u skladu sa raspoloživim podacima, uključujući i pomenute saobraćajne veze.

**Ad. 13**

Faze realizacije su opisane kroz „dva nivoa intervencija“, pri čemu je prva faza, koja se odnosi na realizaciju infrastrukture odgovarajućih karakteristika, uslovljavajućeg karaktera za cjelokupnu realizaciju Plana. Shodno navedenom, i procjenom troškova obuhvaćena je samo prva faza, imajući u vidu da su se mogle sagledavati jedino intervencije na uspostavljanju/rekonstrukciji infrastrukture.

(Podgorica, 06. 03. 2009.)

**ZA OBRAĐIVAČA:**

Prof. dr Dušan Vuksanović, dipl. ing. arh.