

Državana studija lokacije Stari grad Ulcinj - sektor 63
sa strateškom procjenom uticaja na životnu sredinu

ODGOVORI NA PRIMJEDBE NA NACRT PLANA

naručilac plana:
Ministarstvo za ekonomski razvoj

obradjivač plana:
MonteCEP – Centar za planiranje urbanog razvoja, Kotor

za obradjivača:
Saša Karajović, dipl. prostorni planer
Zorana Milošević, dipl. ing. arhitekture

Kotor - Podgorica, februar 2009.

ODGOVORI NA MIŠLJENJA NADLEŽNIH INSTITUCIJA

broj	podnosilac	sadržaj primjedbe	odgovor na primjedbe
1. SI-05 od 10.09.08.	Savjet za prostorno uređenje	- argumentovano obrazložiti odustajanje od marine Liman, što je neusaglašenost sa PPPN MD - usaglasiti granice obuhvata plana u tekstu i grafici - nisu prezentirane smjernice nadležnih institucija zaštite prirodne i kulturne baštine - neophodna sintetizovana analiza zahtjeva svih korisnika prostora	<i>prihvataju se sve primjedbe i sugestije</i> - planirana marina obuhvatala bi prostor cijele uvale Liman, (dijelovi sektora 62 i 63) što bi značilo proširenje programskog zadatka i granice zahvata plana kao i izradu kvalitetna geodetske i katastarske podloge, a za koje u ovom trenutku ne postoje preduslovi. - predlaže se da se, kroz DSL sektora 63, akvatorijum od hridi Mali kam ka uvalama Liman i Velika označi kao potencijalni prostor buduće marine, te daju preporuke i smjernice za izradu nove studije lokacije za marinu u uvali Liman, koja bi obuhvatila manji dio (krajnje jugozapadno) sektora 63 i dio sektora 62;
2. 01-2799/1 od 02.09.08.	Ministarstvo turizma i zaštite životne sredine	- treba naglasiti očuvanje obalne linije sa aspekta zaštite ekosistema te voditi računa pri izboru materijala u građevinarstvu radi očuvanja autentičnih ambijentalnih i ekoloških vrijednosti područja - navesti Zakon po kome je obavezna izrada procjene uticaja na životnu sredinu	<i>prihvata se</i>
3. 04-2933/3 od 25.12.08.	Ministarstvo kulture, sporta i medija	- inovirani nacrt je ispoštovao sve sugestije i smjernice	
4. 06-11575 od 17.09.08.	Ministarstvo odbrane	- pozitivno mišljenje	
5. 03-3742/8-15 od 23.09.08.	Ministarstvo za ekonomski razvoj – sektor za energetiku, rudarstvo i geologiju	- nije priloženo propisano ovlašćenje za obradivača faze elektrotehnike; - predložena gradnja dvije TS snage 630 kVA i 400 kVA	<i>prihvata se</i> - uz ime obradivača faze je naveden broj licence - ovlašćenja; - navedena tehnička greška korigovana je još u inoviranom nacrtu plana

broj	podnosilac	sadržaj primjedbe	odgovor na primjedbe
6. 0601- 3742 od 27.08.08.	Ministarstvo za ekonomski razvoj – sektor za industriju i preduzetništvo	- nema primjedbi	
7. 01-1080 od 29.08.08.	Sekretarijat za razvoj	- nema primjedbi	
8. 0101- 486/3 od 12.02.09.	Ministarstvo za ekonomski razvoj – sektor za energetiku, rudarstvo i geologiju	- na lokalitetu nekadašnjeg hotela „Jadran“ omogućiti gradnju hotela prema UTU od strane resornog ministarstva i u skladu sa ugovorom sa budućim investitorom	<i>djelimično se prihvata</i> - uvaženi su parametri Pravilnika o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Sl. list RCG, br. 23/2005) pa je zbog limita lokacije određen kapacitet kompleksa od 200 ležaja (umjesto 250), koji je dat kumulativno tj. odnos broja ležaja u hotelu i vilama nije preciziran; - zadržana je maksimalna spratnost P+4 - s obzirom na vrijednosti i značaj lokacije u širem ambijentu (vizura ka istoku - Stari grad Ulcinj sa Malom plažom, ka zapadu brdo Pinješ) i prirodni fenomen "klifova" u pojasu obale, prilikom planiranja posebno obazrivo se treba odnositi prema terenu kao i okruženju; predložena je mogućnost rješavanja konkursnom a prema uslovima i parametrima plana.

ODGOVORI NA PRIMJEDBE TOKOM JAVNE RASPRAVE

broj	podnosilac	sadržaj primjedbe	odgovor na primjedbe
1. 10-125/1 od 14.01.	Sadiković Basrija, Ulcinj	- planom nije evidentiran objekat kako je na terenu; - da se legalizuje postojeći objekat P+2; - da se planira objekat, sa namjenom za stanovanje sa poslovanjem i za turizam.	prihvata se - postojeći objekat se zadržava uz redizajn arhitektonskog rješenja, u dijelu etaže prizemlja obezbjeđuje se pješčka trasa uz saobraćajnicu; - formira se urbanistička parcela sa većim zahvatom; - urbanistički parametri se povećavaju; - dalje intervencije prema UTU iz plana.
2. 10- 3745/12- 08 od 19.01.	MONTENEGRO 2000 Danilo Durutović	- povećati zahvat urbanističke parcele hotela Jadran i proširiti građevinske linije; - planirati izgradnju većeg broja vila - depadansa spratnosti P+1, za kapacitet od 50 ležaja; - povećati spratnost hotelu sa P+4 na P+7.	ne prihvata se - zahvat urbanističke parcele se ne može povećavati zato što je njena površina jednaka površini pripadajućih katastarskih parcela (do linije mora); - pozicija građevinske linije data je za hotel i za vile prema indeksu zauzetosti. Preko indeksa izgrađenosti definisana je spratnost, a prema dobijenoj BGP određen je kapacitet kompleksa od 200 ležaja, koji je dat kumulativno tj. odnos broja ležaja u hotelu i vilama nije preciziran; - s obzirom na vrijednosti i značaj lokacije u širem ambijentu (vizura ka istoku - Stari grad Ulcinj sa Malom plažom, ka zapadu brdo Pinješ) i prirodni fenomen "klifova" u pojasu obale, prilikom planiranja posebno obazrivo se treba odnositi prema terenu kao i okruženju; predložena je mogućnost rješavanja konkursnom a prema uslovima i parametrima plana.
3. 10- 3745/13- 08 od 21.01.	monitoring MOGUL group Ilir Lazorja	- iz tekstualnog dijela plana, na str. 36, izbrisati iskaz u vezi vlasništva parcela na prostoru turističkog kompleksa „Jadran“; - u grafičkom dijelu plana lift je prikazan kao postojeći objekat, izbrisati ga jer je van obuhvata MD, nelegalan, narušava izgled spomenika kulture; - ukloniti objekat na Maloj plaži jer smanjuje površinu za kupanje i zaklanja vizure sa šetališta.	prihvata se - tekstualni dio u vezi vlasništva parcela će se korigovati; - prema grafičkom prilogu PPPPN MD i informaciji JP Morsko dobro pozicija lifta je izvan zone Morskog dobra i biće tretirana kroz UP Pristan, u grafičkim priložima ovog Plana pozicija lifta nije definisana; - ukida se UP 7 a zadržava se UP 6 (krajnje zapadno lociran na Maloj plaži) sa smanjenom površinom zahvata.

broj	podnosilac	sadržaj primjedbe	odgovor na primjedbe
4. 10- 3745/14- 08 od 21.01.	XhauDET Cakuli	<ul style="list-style-type: none"> - povući iz procedure predmetni plan dok se ne usaglasi sa nacrtom plana UP Pristana; - uskladiti nadležnost planiranja lokacije lifta za Stari grad; - objekat na Maloj plazi P+Ter dislocirati zapadno ispod puta za Pristan; - urbanističko rješenje lokacije hotela "Jadran" uskladiti kako je to predviđeno nacrtom plana UP Pristana. 	<p>djelimično se prihvata</p> <ul style="list-style-type: none"> - u predlog DSL ugradiće se, koliko je to moguće, predloženo rješenje "lungo mare" i "trga" iz nacрта UP „Pristan“; provjeriće se granica urbanističke parcele hotelsko-ugostiteljskog objekta „Holegro“; predvideće se nadzidjivanje postojećeg poslovno-stambenog objekta uz adekvatnu urbanističku parcelu koja ispunjava standarde i obezbjeđuje pješaćku komunikaciju uz saobraćajnicu. - zadržava se UP 6 (krajnje zapadno locirana na Maloj plaži) sa smanjenom površinom zahvata; - ocjenjujući vrijednost lokacije budućeg hotelskog kompleksa predlaže se mogućnost raspisivanja konkursa za idejno rješenje, a prema parametrima definisanim DSL.
5. 10- 3754/14- 08 od 20.01.	Nazif Hodzic za Sekretarijat za urbanizam opštine Ulcinj	<ul style="list-style-type: none"> - generalna primjedba, neusaglasenost planskog dokumenta sa planom višeg reda (PPPPNMD) i Programskom zadatkom u pogledu zahvata i namjene prostora - marina kapaciteta 300 vezova); - planirani lift nije definisan programskim zadatkom, lokaciju lifta razmotriti kod svetionika "Riva" kako bi bio u funkciji Starog grada; - planirani ugostiteljski objekat uz "Mandrać" nije u skladu sa postavkama UP "Pristan" i Programskog zadatka; - DSL i planski dokument UP "Pristan" usaglasiti i uspostaviti kompatibilnost. 	<p>djelimično se prihvata</p> <ul style="list-style-type: none"> - planirana marina obuhvata prostor cijele uvale Liman, (obuhvata dijelove sektora 62 i 63) što bi značilo proširenje programskog zadatka i granice zahvata plana kao i izradu kvalitetna geodetske i katastarske podloge, a za koje u ovom trenutku ne postoje preduslovi. - predlaže se da se, kroz DSL sektora 63, akvatorijum od hridi Mali kam ka uvalama Liman i Velika označi kao potencijalni prostor buduće marine, te daju preporuke i smjernice za izradu nove studije lokacije za marinu u uvali Liman, koja bi obuhvatila manji dio (krajnje jugozapadno) sektora 63 i dio sektora 62; - prema grafičkom prilogu PPPPN MD i informaciji JP Morsko dobro pozicija lifta je izvan zone Morskog dobra i biće tretirana kroz UP Pristan; - kako svi zatečeni privremeni objekti sa ugostiteljskom funkcijom ne mogu biti planirani kao stalni, uprkos povoljnoj lokaciji, predloženo je da se ukine i lokacija restorana na istočnom kraju Male plaže (pored mandrača);

broj	podnosilac	sadržaj primjedbe	odgovor na primjedbe
			- u predlog DSL ugradiće se, koliko je to moguće, predloženo rješenje "lungo mare" i "trga" iz nacrtu UP „Pristan”; provjeriće se granica urbanističke parcele hotelsko-ugostiteljskog objekta „Holegro”; predvideće se nadzidjivanje postojećeg poslovno-stambenog objekta uz adekvatnu urbanističku parcelu koja ispunjava standarde i obezbjeđuje pješачku komunikaciju uz saobraćajnicu.
6. 10-3742/64-08 od 19.01.	Institut za biologiju mora Kotor	- generalna primjedba za sve studije lokacija: nasipanje mora i stvaranje vještačkih plaža je neprihvatljivo;	ne prihvata se - primjedba je neutemeljena, jer ovim planom nije planirano nasipanje mora i stvaranje vještačkih plaža.
7. 05-166/1/09 od 20.01.	Sadikovic Ahmet, Nimanbegovic Sutki	- kao korisnici privremenog objekta "Benkovacka kuća" traže da se ova lokacija odradi kao urbanistička parcela i predvidi ugostiteljska djelatnost	ne prihvata se - kako se svi zatečeni privremeni objekti sa ugostiteljskom funkcijom ne mogu biti planirati kao stalni odlučeno je se ovim planom neće planirati nove lokacije.
8. 05-165/1-09 od 20.01.	Fikret Katana	- da se plažni sadržaji izmjestite iz plažnog dijela jer je deficit kupališnog prostora.	prihvata se - ukida se UP 7 a zadržava se UP 6 (krajnje zapadno locirano na Maloj plaži) sa smanjenom površinom zahvata.
9. 05-174-09 od 20.01.	Sait Katana	- nikako ne predvidjati prosirenje plažnih sadržaja u objektima na plaži; - da se plažni sadržaji izmjestite iz plažnog dijela ka zapadu, uz zid šetalista i predvidje isključivo kao prizemni.	prihvata se - ukida se UP 7, a zadržava se UP 6 (krajnje zapadno locirano na Maloj plaži) sa smanjenom površinom zahvata.
10. 05-185/1-09 od 20.01.	grupa gradana	- povući iz procedure predmetni plan dok se ne usaglasa sa nacrtom plana UP Pristana; - uskladiti nadležnost planiranja lokacije lifta za Stari grad; - objekat na Maloj plaži P+Ter dislocirati zapadno ispod puta za Pristan; - urbanističko rješenje lokacije hotela "Jadran" uskladiti kako je to predviđeno nacrtom plana UP Pristana.	djelimično se prihvata - u predlog DSL ugradiće se, koliko je to moguće, predloženo rješenje "lungo mare" i "trga" iz nacrtu UP „Pristan”; provjeriće se granica urbanističke parcele hotelsko-ugostiteljskog objekta „Holegro”; predvideće se nadzidjivanje postojećeg poslovno-stambenog objekta uz adekvatnu urbanističku parcelu koja ispunjava standarde i obezbjeđuje pješачku komunikaciju uz saobraćajnicu.

broj	podnosilac	sadržaj primjedbe	odgovor na primjedbe
			- zadržava se UP 6 (krajnje zapadno locirana na Maloj plaži) sa smanjenom površinom zahvata; - ocjenjujući vrijednost lokacije budućeg hotelskog kompleksa predlaže se mogućnost raspisivanja konkursa za idejno rješenje, a prema parametrima definisanim DSL.
11. 05-158/09 od 19.01.	Vahid Katana	- povući iz procedure predmetni plan dok se ne usaglasi sa nacrtom plana UP Pristana; - uskladiti nadležnost planiranja lokacije lifta za Stari grad; - objekat na Maloj plaži P+Ter dislocirati zapadno ispod puta za Pristan; - urbanističko rješenje lokacije hotela "Jadran" uskladiti kako je to predviđeno nacrtom plana UP Pristana.	djelimično se prihvata - u predlog DSL ugradiće se, koliko je to moguće, predloženo rješenje "lungo mare" i "trga" iz nacrtu UP „Pristan“; provjeriće se granica urbanističke parcele hotelsko-ugostiteljskog objekta „Holegro“; predvideće se nadzidjivanje postojećeg poslovno-stambenog objekta uz adekvatnu urbanističku parcelu koja ispunjava standarde i obezbjeđuje pješачku komunikaciju uz saobraćajnicu. - zadržava se UP 6 (krajnje zapadno locirana na Maloj plaži) sa smanjenom površinom zahvata; - ocjenjujući vrijednost lokacije budućeg hotelskog kompleksa predlaže se mogućnost raspisivanja konkursa za idejno rješenje, a prema parametrima definisanim DSL.
12. 05-690/09 od 12.01. 2009.	Prelja Škrelja vlasnik hotela „Holegro“	- građevinska linija ne daje mogućnost formiranja krila u sjevenom dijelu parcele kako je dato u nacrtu UP; - da visina objekta bude P+5 umjesto planirane P+4	ne prihvata se - za predmetnu parcelu dati su maksimalni urbanistički parametri tako da viša spratnost nije moguća, a predloženo krilo izlazi iz granice urbanističke parcele

IZVJEŠTAJ O STRATEŠKOJ PROCJENI UTICAJA NA ŽIVOTNU SREDINU

Paralelno sa održavanjem javne rasprave o nacrtu DSL za sektor 63, održana je i javna rasprava o Strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu DSL za sektor 63, tokom koje nije stigla nijedna primjedba građana ili institucija.

Kotor, 24.02.2009.g.