

## Izveštaj sa javne rasprave, Ulcinj 2009

Državna studija lokacije  
Sektor 66 ,Velika plaža

<b>SADRŽAJ:</b>	<b>str.</b>
UVODNE NAPOMENE .....	1
I OBJAVA O JAVNOJ RASPRAVI .....	2
II SPROVOĐENJE JAVNE RASPRAVE O NACRTU DRAŽAVNE STUDIJE LOKACIJE SA IZVJEŠTAJEM O STRATEŠKOJ PROCIJENI.....	3
III ZAPISNIK SA OKRUGLOG STOLA U ULCINJU TOKOM JAVNE RASPRAVE.....	4
IV ODGOVORI NA PRIMJEDBE NADLEŽNIH INSTITUCIJA.....	8
V PREGLED PRIMJEDBI, PRIJEDLOGA I MIŠLJENJA GRAĐANA SA ODGOVORIMA.....	18
VI PRILOG I : DOSTAVLJENA MIŠLJENJA SAVJETA I NADLEŽNIH INSTITUCIJA)	
PRILOG II : DOSTAVLJENE PRIMJEDBE GRAĐANA	

## UVODNE NAPOMENE

Ministarstvo za ekonomski razvoj ugovorom je povjerilo izradu Izveštaja s javne rasprave o Studiji lokacije Velika plaža-Sektor 66, firmi CAU, Centar za arhitekturu i urbanizam, Podgorica i Gruppo Green house, Venezia.

U ovom elaboratu su dati odgovori na sve primjedbe iznijete na nacrt Državne Studije lokacije Velika plaža-Sektor 66.

Nacrt predmetne Studije lokacije raspravljan je na 2 sjednice stručnog Savjeta Ministarstva za ekonomski razvoj koji ih je prihvatio uz određene sugestije. Primjedbe i sugestije Savjeta ugrađene su u Studiju .

U toku javne rasprave je pristiglo: 8 mišljenja nadležnih institucija, 4 primjedbe građana putem Ministarstva za ekonomski razvoj i 15 primjedbi koje su dostavljene preko arhive Opštine Ulcinj. Svi odgovori na primjedbe su dati pod rednim i arhivskim brojem.

Ovaj Izveštaj razmatra i odobrava Stručni Savjet.

za radni tim

odgovorni planer  
Mr Sonja Radović-Jelovac

**I. OBJAVA O JAVNOJ RASPRAVI**

Obavještava se javnost da će se u periodu od 12.01.2009. godine, do 12.02.2009. godine, održati

**JAVNA RASPRAVA**

o nacrtu državnih studija lokacija sa Izveštajem o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu

- "Sektor 32", Herceg Novi
- "Čanj", Sektor 51, Bar
- "Sutomore", Sektor 53, Bar
- "Ratac-Zeleni pojas", Sektor 54, Bar
- "Rt Đeran- Port Milena", Sektor 65, Ulcinj
- "Turistički kompleks na Velikoj plaži - postojeća hotelska grupacija, naseljska struktura, komunalno - servisna i sportsko - rekreativna zona", dio Sektora 66, Ulcinj

Javna rasprava će se održati u organizaciji Ministarstva za ekonomski razvoj, lokalne samouprave i Obradivača plana.

U toku javne rasprave će se organizovati i okrugli stolovi na kojima će planski dokumenti biti prezentirani od strane Obradivača plana. Termini održavanja okruglih stolova će se naknadno objaviti u lokalnim medijima.

Kako bi se obezbijedili optimalni uslovi za uvid zainteresovanih subjekata i davanje eventualnih sugestija, primjedbi i sl. planski dokumenti će biti dostupni javnosti u:

1. Herceg Novom: Sekretarijat za urbanizam i građevinarstvo, svakog radnog dana od 11- 13 h
2. Tivtu : Sala za sastanke u zgradi Opštine, svakog radnog dana od 12-15h
3. Baru: Sekretarijat za uređenje prostora, svakog radnog dana od 12-15h.
4. Ulcinju: Mala sala Opštine , svakog radnog dana od 12-15h.

Planski dokumenti će biti dostupni i na sajtu Ministarstva za ekonomski razvoj, [www.gov.me/minekon](http://www.gov.me/minekon) (planiranje prostora i prostorni razvoj), a primjedbe i sugestije mogu se slati putem e-mail-a [sektorppr@cq.vu](mailto:sektorppr@cq.vu), do kraja javne rasprave.

## II. SPROVOĐENJE JAVNE RASPRAVE O NACRTU DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE SA IZVJEŠTAJEM O STRATEŠKOJ PROCJENI UTICAJA NA ŽIVOTNU SREDINU

Javna rasprava o Nacrtu prijedloga Studije lokacije Velika plaža-Sektor 66 objavljena je u javnim medijima (Vijesti) i na web stranici Ministarstva za ekonomski razvoj od 12. januara.

Obavijesti o objavi Javne rasprave dostavljene su svim predstavnicima lokalne samouprave. Javna rasprava trajala je u vremenu od 12. januara 2009. do 12. februara 2009.

Nacrt Studije lokacije bio je izložen za vrijeme trajanja javne rasprave u Opštini Ulcinj, svakog radnog dana od 12<sup>00</sup> – 15<sup>00</sup>.

Primjedbe, prijedlozi i mišljenja na nacrt Studije lokacije dostavljani su lično i poštom u opštini i nadležnom ministarstvu te na okruglom stolu.

Za vrijeme Javne rasprave u Ulcinju je 02. februara 2009. održan okrugli sto.

Za vrijeme javne rasprave primjedbe, mišljenja i prijedloge dostavilo je 8 nadležnih institucija, a to su: Savjet za prostorno planiranje, 4 ministarstva Sekretarijat za razvoj, 1 izvršno tijelo lokalne samouprave, kao i 19 građanina (fizička lica).

Ukupan broj pojedinačnih primjedbi, mišljenja i prijedloga na pojedine tačke ili teme građana je: sveukupno 57 (primjedbe uključuju podpitanja unutar jedne primjedbe).

Zbog različitih stavova prema Nacrtu Studije Nosilac izrade i Izrađivač Studije dali su slijedeće oblike odgovora:

- prihvata se i navodi dio Studije koji se mijenja ili dopunjava (5)
- ne prihvata se s obrazloženjem razloga neprihvatanja (42)
- prihvata se djelimično s obrazloženjem (2)

Sveukupno primjedbi: 49

Prispjele primjedbe i prijedlozi ne dovode u pitanje koncepciju već Studija lokacije dobija na kvalitetu te su primjedbe uglavnom prihvaćene i ugrađene u prijedlog Plana.

### III ZAPISNIK SA OKRUGLOG STOLA U ULCINJU U TOKU JAVNE RASPRAVE (02. Februara 2009.)

Okrugli sto održan je dana 02. Februara 2009., sa početkom u 11<sup>00</sup>-18<sup>30</sup> u Sali Skupštine opštine Ulcinj.

Javno izlaganje za okrugli sto u organizaciji:

- nosioca pripremnih poslova – MINISTARSTVA ZA EKONOMSKI RAZVOJ
- lokalne samouprave – OPŠTINE ULCINJ
- obrađivača Studije – CAU, Centar za arhitekturu i urbanizam, Podgorica i Gruppo Green house, Venezia.

Izlaganju Studije prisustvovalo je oko 100 zainteresovanih građana i predstavnici medijskih kuća (Vijesti, Dan).

Zapisnik je u prilogu ovog Izveštaja i njegov je sastavni dio.



## SALA SKUPŠTINE ULCINJ

**DAN** Ponedjeljak **DATUM** 02/02/2009 **VRIJEME** 11:00 - 18:30

<b>PRISUTNI:</b>	
Budislava Kuč - Ministarstvo za ekonomski razvoj	Uranela Radovanić - CAU- Centar za arhitekturu i urbanizam Sonja Radović Jelovac - CAU- Centar za arhitekturu i urbanizam
Nikola Petrović- Ministarstvo za ekonomski razvoj	Prof. E. Masud –Gruppo Green house, Venezia
Gzim Hajdinaga –Predsjednik opštine Ulcinj	Prof G. Longhi- Gruppo Green house, Venezia
Nazif Hodžić –Sekretar sekretarijata za urbanizam opštine Ulcinj	
<b>Opis / Rezime diskusije</b>	
<p>Okrugli sto koji se održava u sklopu Javne rasprave o Državnim studijama lokacija u okviru Prostornog plana područja posebne namjene za Morsko dobro, za Nacrte Studije lokacije „Port Milena“ Sektor 65“, , Studije lokacije „Velika plaža-postojeća grupacija“ – Sektor 66, sa Izveštajima o Strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu održan je u Sali Skupštine Ulcinj sa početkom u 11:00h.</p> <p>Broj prisutnih građana na Okruglom stolu: oko 100.</p> <p>Poslije kraće pozdravne riječi <b>Budislava Kuč</b> je otvorila Okrugli sto o Nacrtu Studije lokacije, sa Izveštajem o Strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu, predstavila svoje saradnike i obrađivače plana i predložila metodologiju rada okruglog stola. Podsjetila je javnost da je Javna rasprava počela 12.januara 2009.godine nakon usvajanja Nacrta Studija lokacija od strane Vlade Crne Gore i traje do 12. februara 2009.godine.</p> <p>Javnost je imala uvid u Nacrte ovih Studija lokacija tokom Javne rasprave u Sekretarijatu za urbanizam u Baru svakog radnog dana od 12-15h, kao i putem web-sajta Ministarstva za ekonomski razvoj ( <a href="http://www.gov.me/minekon">www.gov.me/minekon</a> ).</p>	

Građani i svi zainteresovani subjekti svoje primjedbe i sugestije moraju dostaviti u pisanoj formi na adresu Ministarstva za ekonomski razvoj, preko Sekretarijata za urbanizam Ulcinj ili putem e-mail-a [sektorppr@mn.yu](mailto:sektorppr@mn.yu) do kraja javne rasprave. Odgovori na sve primjedbe biće na web-sajtu i knjizi koja će biti pripremljena od strane obrađivača plana.

**Nazif Hodžić** - formirana radna grupa za praćenje izrade koja aktivno učestvuje sa obrađivačima plana. Naša ekipa u širokom sastavu je prisustvovala sastanku sa ministrom Gvozdrenovićem i obrađivačem i postigli smo dogovor da se naše primjedbe u potpunosti uvažavaju.

**Prof E. Masud** – Upoznao prisutne sa načinom izlaganja, prvo prezentacija strateskih procjena da bi se vidjeli problemi na ovoj teritoriji, a onda plansko rješenje. Istakao je se radi o dvije oblasti port Milena i Velika plaža ali su posmatrane kao jedna cjelina.

**Prof. G. Longhi** - prezentirao stratešku procjenu uticaja za cjelinu i objasnio da sadrži više studija. Osnovni princip je ublažavanje uticaja na prirodnu sredinu. Otpad, različiti materijali, prirodna bogatstva, ljudski resursi. Sjedinićemo ove faktore i dobiti ćemo najpreciznije planiranje. Podijelili studije na oblasti. Društvo, ekonomija, prirodna sredina su faktori, združivanjem ovih faktora možemo da postignemo cilj kome težimo. Port Milena u veoma teškoj ekološkoj situaciji. Detaljno elaborirao situaciju vezano za Port Milenu.

**Prof E. Masud** - Izložio koncept i urbanističko rješenje koje se oslanja na stratešku procjenu uticaja. Poseban akcenat u izlaganju stavljen je na infrastrukturna rješenja i most koji treba da se otvara. Vodili su računa o evropskim zakonima koji regulišu ovu oblast.

**M. Lunji**- primjedba da se zbujuju se građani, jer sutra se u skupštini opštine usvaja GUP koji je u koliziji sa prezentiranim studijama. Razlika npr u marini i u konceptu. Smatram da treba da se ovi dokumenti harmonizuju.

**Budislava Kuč** - GUP donosi opština uz našu saglasnost. Obaveza da se sagleda postojeća planska dokumentacija. U koliko bude razlika, prema tome će se odnijeti na odgovarajući način. Ministarstvo ne nameće rješenja.

U diskusiju se uključio veći broj prisutnih građana i većina njih je dala primjedbu na plansko rješenje, posebno na dio koji se odnosi na uklanjanje bespravno podignutih objekata. Izričiti zahtjev prisutnih je zadržavanje svih postojećih objekata. Takođe, građani smatraju da je građenje hotela sa 18 spratova nepotrebno i smatraju da je neophodno smanjiti spratnost.

Većina prisutnih je istakla da je PPPPN za morsko dobro plan koji je unio konfuziju u Opštinu Ulcinj i da su oni generalno protiv tog plana.

Predstavnik obrađivača plana Urela Radovanić je odgovorila na neka od postavljenih pitanja i zamolila prisutne građane da daju konstruktivne predloge i sugestije kako bi se došlo do najboljeg planskog rješenja. Napomenula je da je primjedbe potrebno dostaviti u pisanoj formi i u predviđenom roku.



Pored ovog zapisnika sa „okruglog stola”, održanog 02.02.2009. godine u Sali skupštine Ulcinj, postoji i audio zapis kao sastavni dio rasprave sa ovog skupa.

## IV ODGOVORI NA MIŠLJENJA NADLEŽNIH INSTITUCIJA

broj	podnosilac primjedbe	sadržaj primjedbe	odgovor na primjedbu
1. SI-02 od 17.12.2008.	<b>Savjet za prostorno uređenje</b>	<b>Opšte ocjene:</b>	
		- Studija lokacije je urađena u skladu sa planovima „višeg“ reda - PP MD i Generalnim konceptom za Veliku Plažu i drugim planovima uz uslov da je razriješena dilema o lokaciji mosta preko kanala Port Milena. (Savjet nije upoznat sa definitivnim opredjeljenjem lokacije mosta koji je različito lociran u GUP-u i PP MD-u).	<i>Lokacija mosta preko kanala Port milena, preuzeta iz GUP-a. Lokacija je usaglašena sa naručiocem Studije i dostavljenim Idejnim rješenjem mosta. Sami oblik i dimenzije mosta uslovljene su iz smjernica „planova višeg reda“, jer je kroz iste kanal Port Milena planiran kao plovni.</i>
		- Plansko rješenje uvažava polazna opredjeljenja utvrđena programskim zadatkom, uz afirmaciju ekoloških kriterijuma koja su zasnovana na jasnoj argumentaciji.	
		- Tekstualni dio Studije lokacije, naročito poglavlje 2. Analiza postojećeg stanja, je preopširan, nesistematizovan adekvatno strukturi ovakvog planskog dokumenta. Značajan dio teksta odnosi se na šire područje- pa čak i ukupno Primorje, bez jasne korelacije sa konkretnim prostorom koji zahvata Studija lokacije. Česta su ponavljanja istovjetnih pasusa u jednom ili više podnaslova (na primjer na str.22,34 i sl.)	<i>U prijedlogu Studije lokacije, tekstualni dio plana u skladu sa ovom ocjenom prečišćen je, tako da je isti oslobođen od nepotrebnih dijelova teksta i sistematizovan adekvatno planskom dokumentu</i>
- Poglavlja 3.Plansko rješenje; 4.Urbanističko tehnički uslovi i 5.Smjernice za realizaciju plana ,su data reducirano, pa su nedovoljno obrazložene rješenjima iskazanim u grafičkom dijelu dokumenta. U tom smislu neophodno je jače argumentovati planska opredjeljenja u odnosu na seizmički vulnerabilitet prostora i naročito provjeriti zahtjeve korisnika prostora, kako je uslovljeno Programskim zadatkom.	<i>Saglasno ovoj ocjeni u prijedlogu Studije lokacije tekstualni dio plana obrađivač je adekvatno i argumentovano dodatnim opisom podkrijepio planska opredjeljenja. Takođe posebna pažnja je posvećena zahtjevima korisnika prostora, isti su adekvatno analizirani i tretirani, nakon čega je obrađivač plana argumentovano i iskazao svoj stav o konkretnim zahtjevima, što se ogleda kroz odgovore sa Javne rasprave, naravno što je adekvatno praćeno i</i>		

			samim planskim dokumentoma (grafički i tekstualni dio)
		- Poglavlje 6. Saobraćajna i tehnička infrastruktura je preopširno. U dokumentu bi bilo dovoljno istaći predložena rješenja-alternative, a 'kataloške' prikaze rješenja dati u posebnom prilogu.	U Prijedlogu studije lokacije postupljeno je po dobijenoj primjedbi, tekst je redukovan, akcent je stavljen na predložena rješenja, i dat poseban prilog „kataloških“ prikaza rješenja.
		- Posebnu vrijednost Nacrta ove Studije lokacije čine predložene alternative za obezbjeđenje energije iz alternativnih izvora (solarni kolektori) i ukazivanje na mogućnosti rješavanja problema otpadnih voda i njihovog prečišćavanja sistemom laguna i fitoprečišćivača. O ovim alternativama je izuzetno važno da se izjasne nadležni organi i institucije koje vode politiku u tim oblastima.	Obrađivač je nakon sprovedene javne rasprave i dobijenih mišljenja nadležnih ustanova, odlučio i kao poseban separat Prijedlogu plana dao mogućnosti rješavanja problema otpadnih voda i njihovog prečišćavanja sistemom laguna i fitoprečišćivača. Na taj način je tekstualni dio planskog dokumenta oslobodio analiza i materijala, koji se neće operativno sprovoditi na terenu, ali i dao mogućnost da se u kasnijem periodu preispita mogućnost rješavanja problema otpadnih voda i njihovog prečišćavanja na ovaj specifičan način.
		- U tekstualnom dijelu je dat i Aneks u kojem se upoređuju različita rješenja prečišćavanja otpadnih voda. I ovaj dio bi mogao biti prezentovan u posebnom dijelu kako ne bi opterećivao osnovni dokument.	Obrađivač apsolutno prihvatio navedenu ocjenu i Aneks iz Nacrta planskog dokumenta, biće dostavljen kao posebni dio.
		- Grafički dio Studije lokacije sadrži sve priloge propisane Zakonom i Programskim zadatkom što planska rješenja čini preglednim i jasnim.	
		<b>Pojedinačne primjedbe:</b>	
		- Obuhvat i granica plana – Studija lokacije je dio prostora u zahvatu Sekrora 66 PPPPNMD i obuhvata postojeću hotelsku grupaciju, naseljsku strukturu pored magistrale, komunalno servisnu i sportsko rekreativnu zonu.	
		- Analiza uticaja kontaktnih zona i devastacija prostora po osnovu nekontrolisane gradnje data je vrlo skromno i	Analiza uticaja kontaktnih zona i devastacija prostora po osnovu nekontrolisane gradnje bila je detaljno

		nepotpuno.	obrađena, apsolutno nam je nejasno kao nije stigla do Savjeta. Obrađivač pretpostavlja da je razlog što je taj materijal dostavljen kao posebna cjelina planskog dokumenta.
		- Smjernice za faznu realizaciju plana definisane su isuviše uprošćeno, bez analize ekonomsko finansiskih parametara.	Postupajući po navedenim ocjenama i primjedbama u fazi Prijedloga Plana dokument je dorađen – prestruktuiran po iznijetim primjedbama.
		- Definisani prostorni model dat je kroz uslove za uređenje prostora koji su dosta neuobičajeni i samo naizgled jasni.	Postupajući po navedenim ocjenama i primjedbama u fazi Prijedloga Plana dokument je dorađen – prestruktuiran po iznijetim primjedbama.
		Procjena ekonomsko demografskog uticaja data je kao poseban separar, a karakteriše je sledeće: - Metodološki je nesređena, opterećena neprimjerenim i nepotpunim komentarima, bez prepoznate suštine zadate programskim zadatkom;	Ocjene prihvaćene i ovaj separar je pretrpio adekvatne korekcije u cilju dobijanja kvalitetnog materijala, metodološki sređenog sa oslobađanjem od nepotrebnih komentara i podataka.
		- Konstatacije se zasnivaju na izjavama i paušalnim ocjenama bez temeljnih istraživanja i ciljnih tržišnih analiza;	Materijal popravljen i tekst korespondira sa definisanim programskim zadatkom, oslobađen od nepotrebnih komentara i podataka.
		- Nedostaje elaboriranje troškova opremanja i uređenja gradskog građevinskog zemljišta saglasno predloženom planskom konceptu što bi trebalo da bude osnov utvrđivanja odgovarajućih naknada kao i faza odnosno etapa realizacija plana;	Materijal popravljen i tekst korespondira sa definisanim programskim zadatkom.
		- Za dalju proceduru ovaj separar treba ozbiljno preurediti i svesti na nivo zahtjeva definisanih Zakonom i programskim zadatkom.	Materijal popravljen i tekst korespondira sa definisanim programskim zadatkom.
		- Dostavljenom materijalu Studije lokacije nedostaju mišljenja nadležnih državnih organa iz člana 41 Zakona.	Sva mišljenja u postupku pribavljena
		- Obuhvat na moru je do središnje linije plovnog puta što treba preformulisati- vjerovatno se radi o lapsusu odnosno ponavljanju granice obuhvata na moru za lokacije unutar Bokokotorskog zaliva.	Lapsus koji ste uočili je preformulisan i granica je definisana shodno smjericama PPPPN MD, tako da planski dokument je prihvatio definisane granice iz uslova za kupališta str. 148, tako da je granica obuhvata na moru je 300 m od obale.

		<p>Kako je dokumenat ponovno dostavljen od stručne službe Ministarstva, trebalo bi zamoliti stručnu službu da se izjasni o potpunosti sveukupnog dokumenta kako Savjet ne bi bio usamljen u tumačenju zahtjeva Naručioca plana, kako kada je u pitanju primjena Zakona po kojem se Studija lokacije radi (Službeni list RCG, br 28/05), tako i kada je u pitanju aktuelni Zakon.</p>	<p>U razgovorima sa odgovornim predstavnicima stručne službe Ministarstva usaglašen je potrebnii sadržaj studije, i ista u formi Prijedloga ima sve potrebne sadržaje.</p>
		<p><b>Na osnovu naprijed izloženog , savjet je donio sledeći</b></p> <p><b><u>ZAKLJUČAK:</u></b></p> <p><b>Studija lokacije 'turistički kompleks na Velikoj plaži' – Nacrt za sektor 66, može poslužiti kao dobra osnova za izjašnjavanje nadležnih organa i institucija o predloženim rješenjima i vođenje javne rasprave. Za kompletiranje Studije lokacije u sljedećoj fazi – Predlog Plana, dokumenat treba doraditi- prestrukturirati prema iznijetim primjedbama.</b></p>	<p>Postupajući po navedenim ocjenama i primjedbama u fazi Prijedloga Plana dokument je dorađen – prestrukturiran po iznijetim primjedbama.</p>
		<p>Nakon uvida u dostavljenu dokumentaciju sugerisem sledeće:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Obzirom da zona zahvata nije pokrivena GUP-om, osnovna dokumentacija na osnovu koje je rađena studija lokacije su Prostorni plan Crne Gore i Prostorni plan područja posebne namjene 'Morsko dobro'. Podaci preuzeti iz ova dva dokumenta nisu usaglašeni sa Studijom lokacije sa aspekta namjene površina;</li> </ul>	<p>Za predmetno područje usvojen je GUP, po kojem je takođe definisana namjena predmetnog prostora. Obrađivač je cijenio da namjena po GUP-u naseljske strukture sa djelatnostima, adekvatne su namjenama iz PPPN MD- naseljske strukture, posebno imajući u vidu da ta namjena daje dosta široku lepezu organizovanja naseljskih struktura.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Korigovati naslov grafičkog priloga br.02 (umjesto 'Zagađenje prostora' treba da stoji 'Granica plana'. Izvršiti usaglašavanje teksta i prevoda u cijeloj studiji.</li> </ul>	<p>Greška ispravljena, radi se o lapsusu prilikom prevođenja dokumenta.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sve saobraćajnice na prilogu 'Postojeća saobraćajna mreža' su jednako prikazane, bilo da su kolske ili pješačke, što stvara pogrešnu sliku o stanju postojeće mreže na bazi koje je rađen predlog nove mreže;</li> </ul>	<p>Postojeće stanje saobraćajne infrastrukture, je bilo donekle limitirano- uslovljeno i dostavljenim geodetskim podlogama. Obrađivač je akcent stavio na izradu prijedloga nove mreže koji je sudtinski preuzet iz GUP-a koji je u međuvremenu i usvojen. U fazi predloga plana neće biti grafičkog priloga</p>

			„Postojeća saobraćajna mreža,, kao što se i ne prilaze u svim planovima.
		- Kako predlog namjene površina dat studijom lokacije nije usaglašen sa namjenom u PPPPNMD, samim tim ponuđena saobraćajna rešenja nisu ni mogla biti usaglašena;	Saobraćaj preuzet iz GUP-a, namjena prostora i koridori saobraćajne infrastrukture usaglašeni sa dostavljenim primjedbama i sugestijama.
		- Put R <sub>17</sub> je izuzetno značajan za ovo područje jer se sa njega ostvaruju veze planiranih sadržaja na Velikoj plaži sa gradom Ulcinjom;	Prihvata se primjedba, a njegovo funkcionisanje je uslovljeno sa, GUP-om, planiranim mostom za teretni saobraćaj.
		- Novi bulevar preko Port Milene nije preuzet iz Gup-a , što stvara potpuno pogrešan pristup rešavanju saobraćajne mreže unutar zone obuhvaćene ovom studijom ;	Koridori saobraćajne infrastrukture usaglašeni sa dostavljenim primjedbama i sugestijama i preuzeti iz GUP-a. Postupljeno po primjedbi. Rešenje preuzeto iz projektne dokumentacije, koju je uradilo preduzeće „Saobraćaj inženjering,,
		- Geodetske podloge na kojima rađena studija nemaju visinsku predstavu, a u sto nijesu ažurirane, tako da se plan ne može smatrati pouzdanim;	Podloge su dopunjene sa visinskom predstavom i ovjerene su.
		- Na planu 'Parcelacija,nivelacija i regulacija' nisu date visinske kote saobraćajnica, posebno onih koje idu paralelno sa Port Milenom, a ukrštaju se sa bulevarom.	Primjedba će biti otklonjena u fazi predloga plana.
		- Primarnu mrežu saobraćajnica prikazanu na prilogu 'Plana saobraćaja' predstavljaju put R <sub>17</sub> i budući bulevar koji povezuje grad sa Velikom palžom i turističkim sadržajima na njoj. Ni jedna od ove dvije saobraćajnice nije preuzeta iz Gup-a na adekvatan način (situaciono i visinski). Kao osnovna , odnosno primarna mreža ne može biti planirana za podužna parkiranja. Najveći problem čini nedefinisan visinski odnos ove dvije saobraćajnice od čega zavise svi planirani priključci za internu mrežu, kao i povezanost zone sa okruženjem;	Postupljeno po primjedbi jer je preuzeto rešenje bulevara i mosta iz urađene projektne dokumentacije.
		- Planirana saobraćajnica označena u planu kao ulica 2 predstavlja bulevar koji služi kao primarna veza grada i Velike plaže. Potrebno je preuzeti visinski položaj ove značajne saobraćajnice iz glavnog projekta urađenog saglasno novom GUP-u, kao i elemente poprečnog profila;	Postupljeno po primjedbi jer je preuzeto rešenje bulevara i mosta iz urađene projektne dokumentacije.

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Parkinzi u zoni hotelsko turističke djelatnosti su planirani na poziciji gdje je GUP-om predviđena saobraćajnica koja obezbjeđuje prilaz sa bulevara i puta R<sub>17</sub> turističkom kompleksu;</li> </ul>	Postupljeno po primjedbi.
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sam parking je neracionalno projektovan sa nepotrebno izgubljenim površinama, u krivinama, što samo komplikuje izvođenje ne samo parkinga nego i prateće infrastrukture. Uz to je prostor nepotrebno potrošen;</li> </ul>	<p>Obrađivač Studije lokacije imao je osnovni cilj „forsiranja prirodnih oblika“ (talasi mora, pješčane dine i plaže), a pritom na nenametljiv način i zaštitu i rezervaciju prostora za eventualna kasnija proširenja kapaciteta. Način na koji je to najbezbolnije uraditi je postavljanjem parking površina, čija orijentacija omogućava i montažu planiranih kolektora u cilju korišćenja alternativnih izvora energije. Kapaciteti parkin prostora u zahvatu kompletne Studije lokacije apsolutno odgovaraju definisanim standardima. Parkinzi unutar parcela su samo dati kao moguće rešenje. Bitno je da se obezbijedi potreban broj parking mjesta saglasno normativima iz novog GUP-a i zavisno od hotelske klasifikacije.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nejasan je pojam 'Zelenilo uslužnih djelatnosti', kao i ogroman broj parkinga smješten u ovoj zoni (492 pm);</li> </ul>	<p>Radi se greški prilikom prevoda, radi se o pripadajućem zelenilu u prostoru čija je namjena Uslužne djelatnosti.</p> <p>Kapaciteti parking prostora u zahvatu kompletne Studije lokacije apsolutno odgovaraju definisanim standardima i u potpunosti korespondiraju sa planiranim kapacitetima objekata i njihovih korisnika. Potreban broj parking mjesta bio je predmet posebne analize, na osnovu normativa iz nedavno usvojenog GUP-a.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Poprečni presjeci A-A i B*B su nejasni , a i neusaglašeni sa grafičkim prilogom i tekstualnim dijelom plana,. Potrebno je priložiti sve poprečne presjeke i usaglasiti ih sa grafičkim priložima, kako bi se definisala namjena površina i parcelacija;</li> </ul>	Primjedba će biti otklonjena u fazi predloga plana.
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Obzirom na veličinu kompleksa namijenjenu turizmu , kao i planirane kategorije hotela, trebalo bi predvidjeti površine</li> </ul>	Na svakoj lokaciji u zavisnosti od zainteresovanosti

		za izgradnju heliodroma.	investitora moguće je uraditi manji heliodrom, a njegovu eventualnu lokaciju najbolje je obraditi kroz projektnu dokumentaciju kompleksa. Obradivač je kroz tekstualni dio plana dao u SMJERNICAMA ZA SPROVOĐENJE PLANA i mogućnost izgradnje heliodroma. U tekstualnom dijelu, ostavit će se mogućnost izgradnje heliodroma na krovu hotela koji su u prvoj liniji do mora
		<b>ZAKLJUČAK</b>  Predlaže se Komisiji da razmotri sugestije date ovim Izveštajem , te da Studija lokacije 'Turistički kompleks na Velikoj plaži' – postojeća hotelska grupacija, naseljska struktura, komunalno servisna i sportsko rekreativna zona (dio sektora 66) vrati na doradu.	Obradivač Studije lokacije doradio istu u cilju dobijanja kvalitetnijeg planskog dokumenta i njegovog lakšeg sprovođenja.
<b>2.</b> 06-11475/08-9 od 17.09.2008.	<b>Ministarstvo odbrane</b>	Ministarstvo odbrane daje pozitivno mišljenje na Nacrt studije lokacije za: Partija XVII: « Turistički kompleks na Velikoj plaža-postojeća hotelska grupacija, naseljska struktura, komunalno-servisna i sportsko-rekreativna zona« - Sektor 66 - Ulcinj .	<i>Pozitivno m i š l j e n j e dato bez primjedbi na Nacrt planskog dokumenta.</i>
<b>3.</b> 04-2192/11 od 17.09.2008.	<b>Ministarstvo kulture, medija i sporta</b>	Nacrt Studije lokacije „Turistički kompleks na Velikoj plaža-postojeća hotelska grupacija, naseljska struktura, komunalno-servisna i sportsko-rekreativna zona" – Dio sektora 66 (u daljem tekstu : Nacrt Studije lokacije) treba da se zasniva na urbanističko-planskim dokumentima višeg reda.  Razmatrajući dostavljeni Nacrt Studije lokacije, kao i raspoloživu dokumentaciju, utvrđeno je sljedeće:  - U definisanim granicama zone zahvata predmetnog planskog dokumenta, u skladu sa ranije dostavljenim Smjernicama broj 04-438/3 od 03.07.2008. godine,nijesu locirani Zakonom zaštićeni spomenici kulture, kao ni spomenici kulture koji uživaju prethodnu zaštitu.	Namjena površina Studije lokacije Velika plaža apsolutno je usaglašena sa planskom dokumentacijom višeg reda, iz koje su i crpljene smjernice za izradu iste.  Obradivač planskog dokumenta nakon upoređivanja sa raspoloživom dokumentacijom i spiskom evidentiranih zaštićenih spomenika kulture, kao spomenicima kulture koji uživaju predhodnu zaštitu u području zahvata ovog planskog dokumenta nije evidentirao ni jednu lokaciju na kojoj se isti nalaze.



		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Daljim uvidom u Nacrt Studije lokacije konstatovano je da obrađivač nije predvidio mjere zaštite za evidentirani podvodni arheološki lokalitet, koji se nalazi u neposrednoj blizini, kao ni mjere zaštite potencijalnih podvodnih arheoloških lokaliteta u čitavoj zoni zahvata.</li> </ul>	<p>Obrađivač je nakon detaljne analize postojeće planske dokumentacije i dobijenih podloga od resornog ministarstva, sa ucrtanim evidentiranim i potencijalnim arheološkim lokalitetima utvrdio da se ni jedan arheološki lokalitet ne nalazi u zahvatu planskog dokumenta, niti u neposrednoj blizi granica zahvata planskog dokumenta.</p> <p>Imajući navedeno u vidu, kao i činjenicu da će se evidentirani arheološki lokaliteti obrađivati u sklopu Studija lokacija kojim prostorno pripadaju i koje će tretirati mjere zaštite za evidentirane i potencijalne podvodne lokalitete, cijenimo da obrada mjera zaštite arheoloških lokaliteta kroz Studiju lokacije kojoj prostorno ne pripadaju bila bi suvišna i neracionalna.</p>
		<p>Shodno naprijed navedenom potrebno je da obrađivač razmotri, i u Nacrt Studije lokacije ugradi sljedeće sugestije:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nacrt Studije lokacije dopuniti prilogom koji će predvidjeti sve neophodne mjere zaštite evidentiranog arheološkog lokaliteta, kao i mjere zaštite svih potencijalnih arheoloških lokaliteta u čitavoj zoni.</li> </ul>	<p>Obrađivač je udopunio Prijedlog planskog dokumenta podlogom na kojoj su predstavljeni svi arheološki lokaliteti u okruženju Studije lokacije.</p> <p>Obrađivač cijeni da nije racionalno Prijedlog planskog dokumenta „opterećivati“ mjerama zaštite evidentiranih i potencijalnih arheoloških lokaliteta imajući u vidu činjenicu da se ni jedan ne nalazi u granicama zahvata planskog dokumenta, niti u neposrednoj blizini granica zahvata, što se nesporno da zaključiti i iz podloge kojom je ovaj planski dokument dopunjen.</p>
		<p>Ministarstvo kulture, sporta i medija smatra da je u daljem postupku izrade, Nacrt Studije lokacije „Turistički kompleks na Velikoj plaža- postojeća hotelska grupacija, naseljska struktura, komunalno-servisna i sportsko-rekreativna zona" – Dio sektora 66, PPPPNMD neophodno korigovati u skladu sa primjedbama navedenim u ovom Mišljenju, i u tom cilju obrađivač plana treba da ostvari neposrednu saradnju sa Republičkim zavodom za zaštitu spomenika kulture.</p>	<p><i>Obrađivač planskog dokumenta je uspostavio zvaničnu komunikaciju sa Republičkim zavodom za zaštitu spomenika kulture.</i></p> <p><i>Iz dopisa koji je dobio od Republičkog zavoda da se konstatovati da na predmetnom području nema zaštićenih spomenika kulture, pa nije imalo potrebe korigovati predmetnu Studiju lokacije.</i></p>

<p>4. 01-2801/2 od 02.09.2008.</p>	<p><b>Ministarstvo turizma i zaštite životne sredine</b></p>	<p>Razmatranjem dostavljene dokumentacije Nacrta Studije lokacije „Turistički kompleks na Velikoj plaži- postojeća hotelska grupacija, naseljska struktura, komunalno-servisna i sportsko-rekreativna zona " konstatovano je da ista ne sadrži djelove koji se odnose na analizu postojećeg stanja, odnosno podataka o površinama postojećih izgrađenih i neizgrađenih površina, zatim zelenih površina i drugih sadržaja. Isto tako, tekst Nacrta Studije ne sadrži ni detaljno opisane buduće namjene prostora i objekata Plana, kao ni bilans površina istih. S tim u vezi , smatramo da je tekst Plana potrebno dopuniti navedenim podacima kako bi se mogla dati adekvatna procjena promjena koje se predviđaju na ovom prostoru.</p>	<p>Kroz tekstualni dio Nacrta Studije lokacije, obrađen je i dio analiza postojećeg stanja u kojem obrađivač nije imao ambiciju obrade podataka koji su se odnosili na odnos- bilans površina neizgrađenih i izgrađenih površina u zahvatu planskog dokumenta, ali je zato sastavni dio Nacrta plana bila detaljna analiza postojećeg stambenog fonda i u dijelu horizontalnih i vertikalnih gabarita, materijalizacija objekata, položaj i orijentacija i sl.          Obrađivač je u nacrtu plana i u grafičkom i tekstualnom dijelu obradio i tabelarno prestavio, namjene kompletnog prostora zahvata Studije lokacije, koeficijente zauzetosti i izgrađenosti svake urbanističke parcele, bruto površine planiranih objekata, površine zelenih površina i td,          Kroz Prijedlog plana, a u skladu sa dostavljenim primjedbama i sugestijama obrađivač je djelimično ispravio pojedine parametre, ali je nesporno da navedeni podaci čine i moraju biti sastavni dio planskog dokumenta.</p>
		<p>Razmatranjem Studije lokacije konstatovano je da nedostaje dio koji se odnosi na mjere zaštite i unapređivanja životne sredine, na osnovu kojih bi se ocijenio kakav je kvalitet životne sredine i kakve će posledice imati planirane promjene na istu u smislu kvaliteta njenih pojedinih segmenata.</p>	<p>Obrađivač Studije lokacije, će tekstualni dio Prijedloga planske dokumentacije, udopuniti mjerama zaštite i unapređivanja životne sredine, na osnovu kojih bi se ocijenilo kakav je kvalitet životne sredine i kakve će posledice imati planirane promjene na istu u smislu kvaliteta njenih pojedinih segmenata. (Svi podaci dati u okviru strateške procjene uticaja, koja je obrađena kao poseban dio planskog dokumenta.          Rezime (osvrt) na stratešku procjenu biće dat kroz tekst planskog dokumenta.</p>

		U dokumentu nije ukazano na potrebu primjene Zakona o procjeni uticaja zahvata na životnu sredinu (»SI. list RCG« br. 80/05) za zahvate koji su predmet Plana, a koji mogu da dovedu do zagađivanja životne sredine.	Obrađivač Studije lokacije, će kroz tekstualni dio planske dokumentacije, u dijelu SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANA, decidno uputiti na potrebu primjene Zakona o procjeni uticaja zahvata na životnu sredinu (»SI. list RCG« br. 80/05) za zahvate koji su predmet Plana, prilikom njihove realizacije i privođenja konkretnih lokacija njihovoj namjeni.
		<b>Na osnovu navedenog smatramo da je Nacrt Studije lokacije „Turistički kompleks na Velikoj plaža- postojeća hotelska grupacija, naseljska struktura, komunalno-servisna i sportsko-rekreativna zona " neophodno doraditi sa gore navedenim primjedbama.</b>	Prijedlog planskog dokumenta dorađen i udopunjen sa nedostacima evidentiranim u dostavljenim primjedbama na Nacrt Studije lokacije.
5. 03-3742/8-17 od 24.09.2008.	<b>Ministarstvo za ekonomski razvoj -Sektor za energetiku, rudarstvo i geologiju</b>	Nije priloženo zakonom propisano ovlaštenje za obrađivača faze elektroenergetike, niti su dati podaci ko je obrađivač navedene faze.	<i>Tehnički propust, je ispravljen. Planska dokumentacija je udopunjena podacima o obraživaču faze, kao i propisanom Licencom za obrađivača faze za segment ELEKTRO ENERGETSKA INFRASTRUKTURA.</i>
		U tekstualnom dijelu Studije lokacije na strani 25 obrađivač konstatuje da instalisana snaga TS 110/35 kV Ulcinj, 20 MVA, a na strani 26 da instalisana snaga trafostanice 2x20 MVA i da je vršno opterećenje iste trafostanice 70% nominalnog.	Primjedba se usvaja.Podatak je korigovan u Predlogu plana.
		U tekstualnom dijelu Studije lokacije navedeno je da se područje zahvata napaja iz TS 35/10 kV Velika Plaža 1 i TS 35/10 kV Velika Plaža 2 pri čemu je navedeno za TS Velika Plaža 1 da je vršno opterećenje 8,9 MVA (veće od instalisane snage 2.5 + 4 MVA ), a za TS 35/10 kV Velika Plaža 2 da je vršno opterećenje 3,6 MVA	U tekstu je je navedeno 2x4 MVA , a ne 2,5 +4 MVA, ali je i takva konstatacija sa najvećim zabilježenim opterećenjem snagom 8,9 MVA netečan podatak, i takođe se otklanja u Predlogu plana, pa se može konstatovati da se i ova primjedba usvaja.
		Elektroprivreda Crne Gore AD Nikšić je smjernicama i podacima datim za Studiju lokacije broj 40-00-2761 od 14.03.2008.godine dala podatke da je TS Velika Plaža 1 instalisane snage (2.5+4	Isto kao i P3. Primjedba se usvaja i otklonjeno je u Predlogu plana.

		MVA), a dostignuto vršno opterećenje 3.6 MVA , a za TS Velika Plaža 2 instalisana snaga 2x4 MVA , a dostignuto vršno opterećenje 3.2 MVA	
		Obrađivač je u zahvatu Studije lokacije konstatovao da postoje 5 trafostanice 10/0.4 kV (Otran, Lido, Belvi, restoran Sunce i Tomi) ukupno instalisane snage 3920 KVA, ne navodeći pojedinačno instalisane snage.	Obrađivač se fokusirao na ukupni raspoloživi kapacitet na pomenutim traforeonima, ali je primjedba na mjestu i usvaja se.Otklonjeno u Predlogu plana.
		U grafičkm prikazu postojeća elektro mreža (crtež br 13) data je šema ovih trafostanica ali bez podataka o tipu mreže (vazдушna ili kablovska) a u tekstualnom dijelu nema komentara o zauzetosti postojećih kapaciteta (prenosne moći ugrađenih kablova i dalekovoda)	Primjedba se usvaja.
		U tekstualnom dijelu Studije lokacije (strana 26) navedeno je da je 10kV veza izvedena djelimično nadzemno (ALČe 35/6 mm <sup>2</sup> ) a djelimično podzemno (kablovi tipa IPO, NPO, PP 41), ne navodeći presjek kablova	Primjedba se usvaja uz komentar da, kada su u pitanju postojeći kapaciteti 10 kV kablovske mreže, tipovi kablova i prenosna snaga određuju i tipske, ustaljene presjeke kablova.Nedostajući podaci će se dopuniti.
		Obrađivač još konstatuje da će biti potrebno povećanje kapaciteta Ts 110/35 kV Ulcinj i izgradnja (najmanje) jedne TS 35/10 kV	Konstatacija ostaje uz obavezu da se ista obrazloži u predlogu plana računskim podacima o vršnom opterećenju na zahvatu.
		Na crtežu br 23 (plan elektrotehničkih instalacija) obrađivač je prikazao potrebu za izgradnjom 10 trafostanica 10/0.4 kV za potrebe snadbijevanjaelektričnom energijom hotelskih kapaciteta pri čemu nije definisao snagu navedenih trafostanica, kao ni tip ni presjek VN veza između navedenih trafostanica.	Primjedba se usvaja.Obrađivač je iskustveno naveo neophodan broj novih transformatorskih stanica, s obzirom na namjenu objekata i njihovu veličinu, a prave podatke o vršnom opterećenju, koje će odrediti i konačan broj potrebnih TS 10/0,4 kV kao i njihove snage i veze, obrađivač će odrediti u Predlogu plana.
		Osim toga , na planu je prikazao i 5 moguće postojećih trafostanica, ali iste nijesu adresirane	Primjedba se usvaja.
		Dakle, obrađivač nije definisao potrebnu snagu za snadbijevanje	

		potrošača u zahvatu Studije lokacije ni na naponskom nivou 35 kV kao ni na naponskom nivou 10kV.	Primjedba se usvaja. Primjedba je suštinski iste sadržine kao i primjedba P8, pa je i odgovor dat na komentar o konstataciji potrebe obrazlaganja vršne snage na zahvatu, isti.
		Mišljenja sam da u dijelu energetike Studiju lokacije treba vratiti na ponovnu obradu.	Primjedbe su analizirane, decidno proučene, i kao posljedica toga Studija u dobrom dijelu dorađena i nesporno dobila na kvalitetu.
6. 0601-3742/16 od 27.08.2008.	<b>Ministarstvo za ekonomski razvoj- Sektor za industriju i preduzetništvo</b>	Nacrt je razmatran sa aspekta sektora industrije i preduzetništva i nije nađen nijedan detalj koji jeste ili bi mogao da bude u suprotnosti sa postojećim stanjem odnosno planiranim razvojem u ovoj oblasti.	<i>Pozitivno mišljenje dato bez primjedbi na Nacrt planskog dokumenta.</i>
7. 01-1080 od 29.08.2008.	<b>Sekreterijat za razvoj</b>	Nacrt studije lokacije je u skladu sa postojećom normativom i principima održivog razvoja. Predložena rješenja su usmjerena na poboljšanje ekonomskih uslova, zaštitu okoline i prirodnu i kulturnu zaostavštinu prostora.	<i>Pozitivno mišljenje dato bez primjedbi na Nacrt planskog dokumenta.</i>
8. 05-683/1-09 od 12.02.2009.	<b>Opština Ulcinj</b>	Planirana stambena struktura je prema zajedničkoj ocjeni predimenzionirana, neophodno je smanjiti koeficijente zauzetosti i izgrađenosti.	Prijedlogom planskog dokumenta, a imajući u vidu dostavljene inicijative i sugestije kao i prateća obrazloženja, obrađivač je korigovao – smanjio koeficijente izgrađenosti parcela na kojim je planirana namjena stambenih struktura, smatrajući pri tom da novoplanirani stambeni objekti izgrađeni po preciziranim i u Prijedlogu planskog dokumenta datim novim urbanističkim parametrima će zasigurno doprinijeti ekskluzivnosti kompletnog zahvata planskog dokumenta i svojim volumenima upućivati na reprezentativno odnosno ekskluzivno naselje. Zona takođe ima za cilj da obezbijedi nove lokacije vlasnike objekata koji su planirani za uklanjanje-rušenje ovim planskom dokumentom, kao i između ostalog i zona gdje je moguće na odgovarajući način organizovati servis i opslugu zaposlenih u hotelskim

			kompleksima.
		Definisati tretman postojećih objekata (restoran Sunce, Čačansko odmaralište i dr.) ili utvrditi alternativna rješenja.	Prijedlogom planskog dokumenta obrađivač je prihvatio dostavljenu primjedbu i definisao urbanističke parcele za konkretne objekte. Prijedlogom plana planirana je rekonstrukcija konkretno navedenih objekata u postojećim gabaritima, a s ciljem dobijanja funkcionalnijih i reprezentativnijih objekata, naravno iste namjene.
		Obezbijediti adekvatne koridore na granicama urbanističkih parcela prema plaži koje bi povezivale zaleđe sa morem.	Prijedlogom planskog dokumenta obrađivač je povećao i definisao broj i površine pješačkih staza koje povezuju zaleđe sa plažama- morem duž čitave plaže iz područja zahvata planskog dokumenta, što je i grafički prikazano.
		Utvrditi pješački saobraćaj u plažnom pojasu u kontaktu sa urbanističkim parcelama tj. obezbijediti šetalište u dužini plažnog pojasa –lungo mare.	I u Nacrtu planskog dokumenta, obrađivač je u svom konceptu imao ideju šetališta duž čitave obale, koje nije bilo grafički decidno predstavljeno. U Prijedlogu planskog dokumenta, a imajući u vidu dostavljenu primjedbu I sugestiju, obrađivač je jasno grafički definisao koridor pješačke saobraćajnice-šetališta u dužini plažnog pojasa zahvata planskog dokumenta. Prijedlogom Studije lokacije uz dimenzije precizno je definisana I materijalizacija šetališta I isto identično predstavljeno I u tekstualnom ali u Prijedlogu I u grafičkom dijelu Planskog dokumenta. Materijalizacija šetališta je isključivo prirodnih materijala koji ne mogu poremetiti pejzažni prirodni ambijent, drvo I kamen, bez ikakve primjene betonskih I asfaltnih površina. Detalji materijalizacije sa potrebnim opisima I skicama sada čine I sastavni dio grafičkog priloga planske dokumentacije I apsolutno korespondiraju sa smjericama iz planova višeg reda, kao I sa

			Master planom razvoja turizma za ovo područje.
		Definisati vezu preko kanala Port Milena odnosno odrediti način povezivanja Rta Đerane i Velike plaže.	<p>Prijedlogom planskog dokumenta nakon dostavljenih primjedbi, a u cilju definisanja načina povezivanja Rta Đeran i Velike plaže, predviđene su dvije pokretne platforme koje olakšavaju prelaz pješaka i biciklista preko kanala, (što daje posebnu draž i ekskluzivnost prostoru, kao npr. u Veneciji).</p> <p>Obrađivač planskog dokumenta ne predviđa pješački most koji bi povezivao Rt Đerane i Veliku plažu do mora zbog pejzažnog nesklada, funkcionalnih, ekonomskih i u krajnjem i estetskih razloga.</p> <p>Imajući u vidu važnost same lokacije, plaža i kupališnog pejzaža kao i planiranu realizaciju doka, projekat sa alternativnim rješenjem pokretnih platformi koje će biti non-stop u funkciji, apsolutno ne narušava pejzaž, a u potpunosti rješava potrebu pješačko-biciklističkog povezivanja Rta Đerane i Velike plaže. Ovakvo rješenje je apsolutno u skladu sa konceptom održivog razvoja koji podrazumijeva manja ulaganja ali manja narušavanja prirodnog ambijenta.</p> <p>Takođe, treba pomenuti da GUP Ulcinja i Master plan Velike plaže, predvižaju plovnost kanala Port Milena, što je neophodno implementirati i u Studiju lokacije, pa ni po tom osnovu nebi bilo moguće planirati most koji se ne "otvara", pa je i to nepobitan argument više za pokretne platforme koje su predložene.</p>
		Kroz tekstualni dio Studija lokacije odrediti kvalitet hotela (minimum četiri zvjezdice), budućim investitorima ostaviti fleksibilnost za arhitektonska rješenja kroz stepen izgrađenosti, utvrđenom spratnošću do max. P+18 i strukturu pratećih sadržaja.	<p>Obrađivač planskog dokumenta je u tekstualnom dijelu dodatno pojasnio I eventualno dopunio neke parametre, koji su I ranije upućivali na isključivo planirane ekskluzivne hotelske kapacitete sa pratećim sadržajima. (min. 4-5 zvjezdica)</p> <p>Obrađivač je baš iz razloga fleksibilnosti arhitektonskih rješenja I u Nacrtu, a I u Prijedlogu planskog</p>

			<p>dokumenta definisao granice maksimalnih gabarita novih objekata, bilo da se radi o njihovim rekonstrukcijama I dogradnjama ili izgradnji novih objekata. Intencija obrađivača je inače izgradnja hotela sa minimum četiri- pet zvjezdica. Izgradnja takvih hotela shodno odgovarajućim pravilnicima podrazumijeva I sve potrebne propisane prateće sadržaje takvih hotelskih kapaciteta.</p> <p>Prijedlogom planskog dokumenta definisana je I maksimalna spratnost hotela do P+10. Maksimalna spratnost je proistekla i definisana, nakon detaljne analize prostora, a imajući u vidu I poštujući kapacitete definisane usvojenom planskom dokumentacijom višeg reda, za kompletano područje zahvata Velike plaže.</p>
--	--	--	--

## V PREGLED PRIMJEDBI, PRIJEDLOGA I MIŠLJENJA SA ODGOVORIMA

Red.br. učesnika	Broj primjedbe	UČESNIK U RASPRAVI/primjedba	Odgovor na primjedbu
1.	3751/13-08	<p><b>Mehmed Meša Kolarević</b>  <b>Urb.par.6 (Nacrt studije)</b>            Ne ograničavati spratnost na predmetnoj parceli koja je površine 76 353m<sup>2</sup> i umjesto P+6 predvidejti P+18.</p>	<p><b><i>Primjedba se djelimično prihvata.</i></b></p> <p>U prijedlogu studije lokacije za predmetnu urbanističku parcelu broj 5, (u Nacrtu plana bila UP broj 6), čija je površina 69.835 m<sup>2</sup> planirana namjena je Hotel, a maksimalna spratnost objekta je P+10. Razlog za ovakav pristup je prvenstveno ekskluzivitet predmetnog prostora, a I obaveza poštovanja preciziranih kapaciteta Planskom dokumentacijom višeg reda.</p>
2.	3751/11-08	<p><b>Kolari Kasem</b>  <b>Kat.apr.br.137/9 i 137/12</b>            Predvidjeti izgradnju manjeg hotela, 3 ili 4 zvjezdice sa koef.izgrađenosti 1.00 na predmetnim parcelama,</p>	<p><b><i>Primjedba se ne prihvata.</i></b></p> <p><i>*Kat.parcela 137 nije podijeljena, odnosno njeno cijepanje nije sprovedeno kroz katastarski operat, pa samim tim ažurirana</i></p>



		zajedno sa parcelom 137/11, što čini ukupnu površinu 988m2.	<p><i>katastarska podloga ne odgovara l vlasništvu na terenu. Imajući u vidu stratešku poziciju Velike plaže, kao i to da je parcela 137, u zahvatu Urbanističke parcele broj 5, na kojoj je Prijedlogom studije planirana izgradnja hotelskih kapaciteta. Ista čini dio velike urbanističke parcele broj 5, čija je površina cca 70.000 m2, l koja je planirana Studijom lokacije kao lokacija za strateške investitore hotelskih kapaciteta.</i></p> <p><i>Pri tom treba posebno imati u vidu da bi se prihvatanjem ove primjedbe "urušio" planirani koncept hotelskog ekskluzivnog prostora kao i planirane namjene prostora za hotelski kompleks sa pratećim sadržajima, koji konkretnoj lokaciji daju ekskluzivitet.</i></p> <p><i>Budući strateški investitor hotelskog kompleksa mora u cilju realizacije planskog dokumenta predhodno kompletirati urbanističku parcelu. U tom postupku podnosilac primjedbe može na adekvatan način revalorizovati katastarsku parcelu čije je vlasnik.</i></p>
3.	3751/12-08	<p><b>Janinović Senka</b> <b>Kat.par.br.137/11</b> Predvidjeti izgradnju manjeg hotela, 3 ili 4 zvjezdice sa koef.izgrađenosti 1.00 na predmetnoj parceli, zajedno sa susjednim parcelama 137/9 i 137/12, što čini ukupnu površinu 988m2.</p>	<p><b>Primjedba se ne prihvata.</b></p> <p><i>*Kat.parcela 137 nije podijeljena, odnosno njeno cijepanje nije sprovedeno kroz katastarski operat, pa samim tim ažurirana katastarska podloga ne odgovara l vlasništvu na terenu. Imajući u vidu stratešku poziciju Velike plaže, kao i to da je parcela 137, u zahvatu Urbanističke parcele broj 5, na kojoj je Prijedlogom studije planirana izgradnja hotelskih kapaciteta. Ista čini dio velike urbanističke parcele broj 5, čija je površina cca 70.000 m2, l koja je planirana Studijom lokacije kao lokacija za strateške investitore hotelskih kapaciteta.</i></p> <p><i>Pri tom treba posebno imati u vidu da bi se prihvatanjem ove primjedbe "urušio" planirani koncept hotelskog ekskluzivnog prostora kao i planirane namjene prostora za hotelski kompleks sa pratećim sadržajima, koji konkretnoj lokaciji daju ekskluzivitet.</i></p> <p><i>Budući strateški investitor hotelskog kompleksa mora u cilju realizacije planskog dokumenta predhodno kompletirati urbanističku parcelu. U tom postupku podnosilac primjedbe može na adekvatan način revalorizovati katastarsku parcelu čiji je vlasnik.</i></p>

4.	3750/42-09	<p><b>Opština Ulcinj</b> Planirana stambena struktura je prema zajedničkoj ocjeni predimenzionirana, neophodno je smanjiti koeficijente zauzetosti i izgrađenosti.</p>	<p><b>Primjedba se prihvata.</b></p> <p>Prijedlogom planskog dokumenta, a imajući u vidu dostavljene inicijative i sugestije kao i prateća obrazloženja, obrađivač je korigovao – smanjio koeficijente izgrađenosti parcela na kojim je planirana namjena stambenih struktura, smatrajući pri tom da novoplanirani stambeni objekti izgrađeni po preciziranim i u Prijedlogu planskog dokumenta datim novim urbanističkim parametrima će zasigurno doprinijeti ekskluzivnosti kompletnog zahvata planskog dokumenta i svojim volumenima upućivati na reprezentativno odnosno ekskluzivno naselje. Zona takođe ima za cilj da obezbijedi nove lokacije vlasnike objekata koji su planirani za uklanjanje- rušenje ovim planskom dokumentaom, kao i između ostalog i zona gdje je moguće na odgovarajući način organizovati servis i opslugu zaposlenih u hotelskim kompleksima.</p>
		<p>Definisati tretman postojećih objekata (restoran Sunce, Čačansko odmaralište i dr.) ili utvrditi alternativna rješenja.</p>	<p><b>Primjedba se prihvata.</b></p> <p>Prijedlogom planskog dokumenta obrađivač je prihvatio dostavljenu primjedbu i definisao urbanističke parcele za konkretne objekte. Prijedlogom plana planirana je rekonstrukcija konkretno navedenih objekata u postojećim gabaritima, a s ciljem dobijanja funkcionalnijih i reprezentativnijih objekata, naravno iste namjene.</p>
		<p>Obezbijediti adekvatne koridore na granicama urbanističkih parcela prema plaži koje bi povezivale zaleđe sa morem.</p>	<p><b>Primjedba se prihvata.</b></p> <p>Prijedlogom planskog dokumenta obrađivač je povećao i definisao broj i površine pješačkih staza koje povezuju zaleđe sa plažama-morem duž čitave plaže iz područja zahvata planskog dokumenta, što je i grafički prikazano.</p>
		<p>Utvrditi pješački saobraćaj u plažnom pojasu u kontaktu sa urbanističkim parcelama tj. obezbijediti šetalište u dužini plažnog pojasa –lungo mare.</p>	<p><b>Primjedba se prihvata.</b></p> <p>I u Nacrtu planskog dokumenta, obrađivač je u svom konceptu imao ideju šetališta duž čitave obale, koje nije bilo grafički decidno predstavljeno. U Prijedlogu planskog dokumenta, a imajući u vidu dostavljenu</p>

			<p>primjedbu I sugestiju, obrđivač je jasno grafički definisao koridor pješačke saobraćajnice- šetališta u dužini plažnpg pojasa zahvata planskog dokumenta. Prijedlogom Studije lokacije uz dimenzije precizno je definisana I materijalizacija šetališta I isto identično predstavljeno I u tekstualnom ali u Prijedlogu I u grafičkom dijelu Planskog dokumenta. Materijalizacija šetališta je isključivo prirodnih materijala koji ne mogu poremetiti pejzažni prirodni ambijent, drvo I kamen, bez ikakve primjene betonskih I asfaltnih površina. Detalji materijalizacije sa potrebnim opisima I skicama sada čine I sastavni dio grafičkog priloga planske dokumentacije I apsolutno korespondiraju sa smjernicama iz planova višeg reda, kao I sa Master planom razvoja turizma za ovo područje.</p>
		<p>Definisati vezu preko kanala Port Milena odnosno odrediti način povezivanja Rta Đerane i Velike plaže.</p>	<p><b>Primjedba se prihvata.</b></p> <p>Prijedlogom planskog dokumenta nakon dostavljenih primjedbi, a u cilju definisanja načina povezivanja Rta Đeran i Velike plaže, predviđene su dvije pokretne platforme koje olakšavaju prelaz pješaka i biciklista preko kanala, (što daje posebnu draž i ekskluzivnost prostoru, kao npr. u Veneciji).</p> <p>Obradivač planskog dokumenta ne predviđa pješački most koji bi povezivao Rt Đerane i Veliku plažu do mora zbog pejzažnog nesklada, funkcionalnih, ekonomskih i u krajnjem i estetskih razloga. Imajući u vidu važnost same lokacije, plaža i kupališnog pejzaža kao i planiranu realizaciju doka, projekat sa alternativnim rješenjem pokretnih platformi koje će biti non-stop u funkciji, apsolutno ne narušava pejzaž, a u potpunosti rješava potrebu pješačko-biciklističkog povezivanja Rta Đerane i Velike plaže. Ovakvo rješenje je apsolutno u skladu sa konceptom održivog razvoja koji podrazumijeva manja ulaganja ali manja narušavanja prirodnog ambijenta.</p> <p>Takođe, treba pomenuti da GUP Ulcinja i Master plan Velike plaže, predviđaju plovnost kanala Port Milena, što je neophodno implementirati i u Studiju lokacije, pa ni po tom osnovu nebi bilo moguće planirati most koji se ne "otvara", pa je i to nepobitan argument više za pokretne platforme koje su predložene.</p>

		Kroz tekstualni dio Studije lokacije odrediti kvalitet hotela (minimum četiri zvjezdice), budućim investitorima ostaviti fleksibilnost za arhitektonska rješenja kroz stepen izgrađenosti, utvrđenom spratnošću do max. P+18 i strukturu pratećih sadržaja.	<p><b>Primjedba se prihvata.</b></p> <p>Obrađivač planskog dokumenta je u tekstualnom dijelu dodatno pojasnio i eventualno dopunio neke parametre, koji su i ranije upućivali na isključivo planirane ekskluzivne hotelske kapacitete sa pratećim sadržajima.(min. 4-5 zvjezdica)</p> <p>Obrađivač je baš iz razloga fleksibilnosti arhitektonskih rješenja i u Nacrtu, a i u Prijedlogu planskog dokumenta definisao granice maksimalnih gabarita novih objekata, bilo da se radi o njihovim rekonstrukcijama i dogradnjama ili izgradnji novih objekata. Intencija obrađivača je inače izgradnja hotela sa minimum četiri- pet zvjezdica. Izgradnja takvih hotela shodno odgovarajućim pravilnicima podrazumijeva i sve potrebne propisane prateće sadržaje takvih hotelskih kapaciteta.</p> <p>Prijedlogom planskog dokumenta definisana je i maksimalna spratnost hotela do P+10. Maksimalna spratnost je proistekla i definisana, nakon detaljne analize prostora, a imajući u vidu i poštujući kapacitete definisane usvojenom planskom dokumentacijom višeg reda, za kompletno područje zahvata Velike plaže.</p>
5.	3751/14	<b>Opština Ulcinj</b> Prigovori građana prošli preko arhive Opštine Ulcinj (spisak)	
Primjedbe koje su prošle kroz arhivu Opštine Ulcinj			
1.	418/1-09	<p><b>"Barkli"-Montenegro</b></p> <p>Od katastarskih parcela 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10/1, 10/2, 10/3, 10/4, 10/5, 11/1 i 11/2 formirati tri građevinske parcele i definisati planiranu gradnju.</p> <p>Prva građevinska parcela obuhvata postojeći hotel "Otrant" sa pratećim sadržajima.Orejntisana je prema</p>	<p><b>Primjedba se djelimično prihvata.</b></p> <p>Investitor mora da uvaži i ima u vidu planski koncept studije lokacije Velike plaže i nije moguće da zahtjevi budu isključivi i samo u jednom smjeru, bez predhodno definisanog urbanističkog koncepta – bar u vidu prijedloga idejnog rješenja hotelskog kompleksa.</p>

		<p>Velikoj plaži. Obuhvata površinu oko 13 900m<sup>2</sup> na kojoj je postojeći hotel ukupne BRGP oko 15 000m<sup>2</sup>, spratnosti P+4 sa pratećom sadržajima. Površina pod objektom je oko 3 000m<sup>2</sup>. Zauzetost 30%, koef. izgrađenosti 1.0.</p> <p>Druga građevinska parcela je orjentisana ka moru i rijeci "Port Milena", planirane površine oko 30 400m<sup>2</sup>. U okviru ove cjeline planira se hotel veće visine, jer to pozicija ove lokacije zahtjeva. Vizuelno će to biti lokacija nasuprot Marine i praktično ulazni reper plovilima koja prolaze u Ulcinjsku regiju. Planiran je hotel čija je površina pod objektom bi zauzimala oko 5 000m<sup>2</sup> odnosno ukupne BRGP 45 000m<sup>2</sup> spratnosti P+8. Oprema hotela bi odgovarala hotelu sa 4 zvjezdice sa svim pratećim sadržajima. Zauzetost 30%, koef. izgrađenosti 1.5.</p> <p>Treća građevinska parcela formira cjelinu čija orijentacija je u potpunosti prema rijeci "Port Milena" u okviru koje se planira Hotel apartamnskog tipa na površini od oko 15 300m<sup>2</sup>. Planiraju se apartmani spratnosti P+1 orjentisani prema rijeci. Zauzetost 30%, koef. izgrađenosti 1.0. ( priložen predlog)</p>	<p>Potrebno je bilo od strane investitora detaljnije dati objašnjenja u vezi sa podjelom hotelskog kompleksa na tri cjeline.</p> <p>Činjenica da se je koncept budućih sadržaja interpretirao na više načina bez pismeno definisanih potreba i vizije budućeg kompleksa, jer je tokom procesa izrade Studije dobijeno više različitih rješenja investitora.</p> <p>Obrađivač smatra da način na koji su definisani urbanistički parametric apsolutno omogućavaju investitoru da idejno razradi čitav kompleks, i idejnim rješenjem definiše iskazane potrebe izgradnje (vodeći računa da se u krajnjem ne poremete definisani urbanistički parametri).</p> <p>Obrađivač će u tekstualnom dijelu plana dati mogućnost fazne gradnje, ali uz predhodno urađeni i ovjereni idejni projekat čitavog hotelskog kompleksa, što podrazumijeva da će investitor moći fazno – nezavisno raditi svaki od tražena tri segmenta, a što u krajnjem nije uzrokovano usitnjavanjem - cijepanjem definisane urbanističke parcele.</p> <p>Ovo će u krajnjem garantovati i raealizaciju zamišljenog urbanističko- planskog koncepta Studije.</p>
2.	543/1-09	<p><b>Kalabrezi Gzim</b>  <b>Kat.par.br. 123/5 i 123/12</b> (priložen dokaz o vlasništvu)  Primjedba na Studiju lokacije, kojom su ove parcele predviđene za namjenu Zelenilo-park, kao i za</p>	<p><b>Primjedba se ne prihvata.</b></p> <p>Imajući u vidu premisu obrađivača Studije lokacije u vezi sa rušenjem postojećih objekata koji su postavljeni duž glavne saobraćajnice koja je u ovom planskom dokumentu „preuzeta“</p>

		<p>proširenje puta što je u suprotnosti sa ranijim planovima, kojima je predviđena gradnja stambeno-komunalnih objekata.</p> <p>Iz tog razloga voditi računa o stanju na teren u, gdje je već izgrađeno više poslovno-stambenih objekata, pa sa tim u vezi i tako planirati.</p>	<p>direktno iz GUP-a, kojim je precizno definisana i predviđena izgradnja mosta širokog oko 50 m, u Studiji je planiran pojas od bar 25 m kao zelena i zaštitna površina, prema mostu i glavnoj saobraćajnici.</p> <p>Navedeni argumenti uzrok su rušenja objekata na trasi puta i zelenom zaštitnom pojasu puta. Zemljište i objekti u skladu sa važećim zakonskim propisima biće eksproprijisani.</p>
3.	602/09	<p><b>Jančić Savo</b> <b>Vukoslavčević Slavka</b> <b>Kat.par.br.386/4 i 386/5</b> (priložen dokaz o vlasništvu)</p> <p>Prdvidjeti na kat.par.br 386/4 jedan objekat, a na drugoj katastarskoj par.br.386/5 drugi, jer bi ponuđeno rješenje gdje je na parceli 386/4 predviđen jedan objekat, a drugi dio objekta je najvećim dijelom na parceli 386/5 moglo dovesti do sporova među vlasnicima i izbjegavanje planske gradnje.</p>	<p><b>Primjedba se ne prihvata, jer se ne odnosi na ovaj planski dokument.</b></p> <p>Primjedba se odnosi na planski dokument <i>Studija lokacije "Port Milena"</i>, I u sklopu tog planskog dokumenta odgovoreno je po zahtjevu 5 Mi Port Milena</p>
4.	601/09	<p><b>Hadžibrahimović Šefkija</b> <b>Urb.par.br. 59-7</b></p> <p>Uklopiti već izgrađeni objekat u okviru nove građevinske linije-pravougaonog oblika.</p>	<p><b>Primjedba se ne prihvata, jer se ne odnosi na ovaj planski dokument.</b></p> <p>Primjedba se odnosi na planski dokument <i>Studija lokacije "Port Milena"</i>.</p>
		<p>Previdjeti spratnost 3xSu+P+2 spratnih etaža sa koeficijentom izgrađenosti 2, s tim da se etaže suterena ukopane u brdo ne računaju u bruto površinu izgrađenosti.</p>	<p><b>Primjedba se ne prihvata, jer se ne odnosi na ovaj planski dokument.</b></p> <p>Primjedba se odnosi na planski document <i>Studija lokacije "Port Milena"</i>.</p>
		<p>Da se saobraćajnica, koja prolazi kroz objekat isključi i rješava na drugačiji način.</p>	<p><b>Primjedba se ne prihvata, jer se ne odnosi na ovaj planski dokument.</b></p> <p>Primjedba se odnosi na planski document <i>Studija lokacije "Port</i></p>

			<i>Milena</i> .
5.	609/1-09	<b>Hoxha Esada Hasim i Amir</b> <b>Kat.par.br. 388/1 KO Ulcinjsko polje</b> (priložen dokaz o vlasništvu) Primjedba na to da je Plansko rješenje suprotno Programskom zadatku i nema karakter sanacionog plana.	<b>Primjedba se ne prihvata, jer se ne odnosi na ovaj planski dokument.</b>  <i>Primjedba se odnosi na planski document Studija lokacije "Port Milena".</i> <i>Odgovoreno u zahtjevu 62 Op i 26 Mi Port Milena.</i>
		Usaglasiti urbanističku parcelu sa katastarskom.	<b>Primjedba se ne prihvata, jer se ne odnosi na ovaj planski dokument.</b>  <i>Primjedba se odnosi na planski document Studija lokacije "Port Milena".</i> <i>Odgovoreno u zahtjevu 62 Op i 26 Mi Port Milena.</i>
		Uvrstiti u Plan postojeci dvojni objekat, postojećih gabarita, spratnosti S+P+3 i namjene koja realno postoji na terenu, a predviđena je Predlogom plana.	<b>Primjedba se ne prihvata, jer se ne odnosi na ovaj planski dokument.</b>  <i>Primjedba se odnosi na planski document Studija lokacije "Port Milena".</i> <i>Odgovoreno u zahtjevu 62 Op i 26 Mi Port Milena.</i>
6.	615/1-09	<b>"May tours"-Marinković Julka, dir.</b> Predvidjeti Studijom lokacije naspram UP1-1 urbanističku parcelu, obzirom da tu postoji objekat, u kome firma obavlja svoju djelatnost već 20 godina.	<b>Primjedba se ne prihvata, jer se ne odnosi na ovaj planski dokument.</b>  <i>Primjedba se odnosi na planski document Studija lokacije "Port Milena".</i>
7.	6161/1-09	<b>Brahimović Rizo</b> <b>Kat.par.br.123/11 KO Donji Štoj</b> (priložen dokaz o vlasništvu) Primjedba na Studiju lokacije, kojom su ove parcele predviđene za namjenu Zelenilo-park, kao i za proširenje putam št je u suprotnosti sa ranijim planovima, kojima je	<b>Primjedba se ne prihvata.</b>  <i>Imajući u vidu premisu obrađivača Studije lokacije u vezi sa rušenjem postojećih objekata koji su postavljeni duž glavne saobraćajnice koja je u ovom planskom dokumentu „preuzeta“ direktno iz GUP-a, kojim je precizno definisana i predviđena izgradnja mosta širokog oko 50 m, u Studiji je planiran pojas od bar</i>

		predviđena gradnja stambeno-komunalnih objekata. Iz tog razloga voditi računa o stanju na terenu, gdje je već izgrađeno više poslovno-stambenih objekata, pa sa tim u vezi i tako planirati. Izgrađen privremeni objekat, pa planirati izgradnju stambeno-poslovnog objekta.	25 m kao zelena i zaštitna površina, prema mostu i glavnoj saobraćajnici. Navedeni argumenti uzrok su rušenja objekata na trasi puta i zelenom zaštitnom pojasu puta. Zemljište i objekti u skladu sa važećim zakonskim propisima biće eksproprijisani.
8.	643/1-09	<b>Vjera Vučković Markić</b> Obrađivač nije pokazao elementarno poznavanje vjetrova na prostoru Velike plaže	<b>Primjedba se ne prihvata.</b>  Primjedbu ne treba komentarisati jer je ista stručno neutemeljena i paušalna.
		Ne poznaje uticaj morskih struja, koji sa udarima vjetrova dovode do potpunog zatvaranja kanala Port Milena.	<b>Primjedba se ne prihvata.</b>  Ovo se ne shvata kao primjedba više je konstatacija koja je paušalna i neosnovana.
		Nije dovoljno brižljivo razmotreno kakav će uticaj ne promjene u životnoj sredini imati izgradnja lukobrana, a i da li isti može biti izgrađen kako je predloženo.	<b>Primjedba se ne prihvata.</b>  Ovo se ne shvata kao primjedba više je konstatacija koja je paušalna i neosnovana.
		Da bi predloženi svjetionik, na mjestu na kome ja planiran obavljao funkciju morao bi biti visok preko 200m.	<b>Primjedba se ne prihvata.</b>  Bez komentara.
		Primjedba na predlog za izgradnju hotela-solitera na području Velike plaže u zoni preko 9 stepeni Rihterove skale.	<b>Primjedba se ne prihvata.</b>  Zona Studije lokacije Velike plaže gdje se planiraju hoteli visoke kategorije, tretiraće se ravnopravno, što znači da je bilo neophodno ujednačiti parametre i spratnost na svim lokacijama iz zahvata planskog dokumenta. Prijedlogom plana je smanjena spratnost hotela sa P+18 na P+8 do P+10, sa indeksima izgrađenosti 0,6 do 0,8.



			<p>Za nove tehnologije nema problema u vezi sa statikom visoke zgrade i stepenom seizmičnosti.</p>
		<p>Obrađivač je na jednom djeliću Velike plaže, duge 14 km planirao neboder, pominjući "neke ljude, koji su ispoljavali zahtjeve kojima je on udovoljio i mimo njegovog stručnog znanja i umijeća", objasnivši da je dozvolio da hotel "Barkli" ostane na tom prostoru, koji on ne smatra najpogodnijim.</p>	<p><b>Primjedba se ne prihvata.</b></p> <p>To su razmišljanja koja su u potpunosti proizvoljna, ne definisana i nejasna, i koja se mogu interpretirati na bezbroj načina. U konkretnom, Prijedlogom plana je smanjena spratnost hotela sa P+18 na P+10, sa indeksom izgrađenosti 0,6.</p>
		<p>Uzeti u obzir činjenicu da je na području grada Ulcinja izgrađen veliki broj stambenih jedinica, da ljudi žive od izdavanja soba turistima i da je Velika plaža jedina plaža, koja može da zadovolji potrebe turista.</p>	<p>To su razmišljanja koja su u potpunosti nejasna, koja ne korespondiraju sa planerskim pristupom i koja se mogu interpretirati na bezbroj načina. Kada se razmišlja o razvoju novog dijela grada, moraju se uzeti u obzir i budući problemi na koje se mora dati odgovor i naći rješenje kroz planski koncept zahvata prostora.</p> <p>U ovim konstatacijama i razmišljanjima ne pronalazimo razumnost ni u vezi sa aktuelnim problemima niti u vezi sa predviđanjem budućih problema grada.</p> <p>Stiče se utisak da učesnik javne rasprave koji predlaže ovakvu vrstu razmišljanja ne poznaje temu i problematiku divlje – neplanske gradnje u turističkom području, niti trenutnu situaciju i ako je u pitanju osoba koja živi u samom gradu.</p> <p>Izveštaji o uticaju na životnu sredinu bave se ovim problemima na temeljitiji i stručan način sa adekvatnim analizama o budućnosti grada Ulcinja.</p>
9.	634/1-09	<p><b>Muratović Paše, Muratović Ruždo, Muratović Hakija, Muratović Hakija, Muratović Hajder i Arben, Kurtović Surmija, Čauši Minira, Dermaja Hafiza, Bušatlić, Ficić Ganija i Ficić Bukurija</b></p>	<p><b>Primjedba se ne prihvata.</b></p> <p>Imajući u vidu premisu obrađivača Studije lokacije u vezi sa rušenjem postojećih objekata koji su postavljeni duž glavne saobraćajnice koja je u ovom planskom dokumentu „preuzeta“</p>

		<p><b>Kat.par.br.122/1, 121/4, 122/4,123/6, 121/1, 134/1, 134/6, 134/5, 134/4, 125/1, 134/7</b></p> <p>Ova studija lokacije u suprotnosti je sa urbanističkim rješenjima, koja su bila na snazi po važećem GUP-u za to područje, kao i sa urbanističkim rješenjima, koja su zadržana u predlozima za to područje po nacrtu Master Plana odnosno drugog plana prije ove studije.</p>	<p>direktno iz GUP-a, kojim je precizno definisana i predviđena izgradnja mosta širokog oko 50 m, u Studiji je planiran pojas od bar 25 m kao zelena i zaštitna površina, prema mostu i glavnoj saobraćajnici.</p> <p>Navedeni argumenti uzrok su rušenja objekata na trasi puta i zelenom zaštitnom pojasu puta.</p>
		<p>Državne studija ne vodi računa o prethodnim planovima i na ovom prostoru planira namjenu Zelenilo-park i proširenje puta.</p>	<p><b>Primjedba se ne prihvata.</b></p> <p>Studija lokacije je usaglašena sa planom „višeg“ reda i glavna saobraćajnica je u ovom planskom dokumentu „preuzeta“ direktno iz GUP-a Opštine Ulcinj. GUP-om, je precizno definisana i predviđena izgradnja mosta širokog oko 50 m, koji je segment saobraćajnice.</p>
		<p>Čitav prostor pripada jednoj porodici, inače radi se o imovini koja 1954. godine nacionalizovana predku, tako da je ovaj novi nacionalizacije neprihvatljiv i u suprotnosti sa ljudskim pravima danas u svijetu.</p>	<p><b>Primjedba se ne prihvata.</b></p> <p>Zemljište i objekti u skladu sa važećim zakonskim propisima biće eksproprijisani.</p>
		<p>Studija nije uzela u obzir postojeće stanje na ovom prostoru, kao i to da su gotovo svi vlasnici sagradili objekte.</p>	<p><b>Primjedba se ne prihvata.</b></p> <p>U fazi pripreme dokumentacije za izradu Studije lokacije, izvršena je analiza svih objekata na području zahvata planskog dokumenta. Izgrađeni objekti na terenu ne korespondiraju ni sa postojećom planskom dokumentacijom, niti pojedini vlasnici objekata imaju potrebna odobrenja za građenje. Važećom planskom dokumentacijom je jasno definisan koridor saobraćajnice, I pratećih sadržaja koji se mora ispoštovati I ovim planskim dokumentom.</p>

		Iza ovog zemljišta, prema moru postoji šuma, gdje ima državne svojine, pa se na tom prostoru može predvidjeti park i zelenilo, a ne na privatnoj imovini.	<p><b>Primjedba se ne prihvata.</b></p> <p>Zeleni zaštitni pojas uz glavnu saobraćajnicu je definisan sa koridorom saobraćajnice, pa se samim tim ne može dislocirati, jer bi to "urušilo" i planirani planski koncept za područje kako zahvata planskog dokumenta tako i za područje kompletnog prostora Velike plaže.</p>
		Na ovom prostoru predvidjeti namjenu za izgradnju objekata za poslovanje i stanovanje.	<p><b>Primjedba se ne prihvata.</b></p> <p>Nemoguće je na predmetnom prostoru planirati objekte za poslovanje i stanovanje, jer prostor i planovima "višeg reda" u zoni planiranoj za saobraćajnicu, pa je ta namjena morala biti usaglašena i ispoštovana.</p>
10.	631/1-09	<p><b>Ljamović Šećer</b>  <b>Kat.par.br.137/14</b>          (priložen dokaz o vlasništvu)          Primjedba na izgradnju parkinga, obzirom da je na tom području izgrađen veliki broj objekata.</p>	<p><b>Primjedba se ne prihvata.</b></p> <p>*Kat.parcela 137 nije podijeljena, odnosno njeno cijepanje nije sprovedeno kroz katastarski operat, pa samim tim ažurirana katastarska podloga ne odgovara i vlasništvu na terenu.          Imajući u vidu stratešku poziciju Velike plaže, kao i to da je parcela 137, u zahvatu Urbanističke parcele broj 5, na kojoj je Prijedlogom studije planirana izgradnja hotelskih kapaciteta. Ista čini dio velike urbanističke parcele broj 5, čija je površina cca 70.000 m<sup>2</sup>, i koja je planirana Studijom lokacije kao lokacija za strateške investitore hotelskih kapaciteta.          Pri tom treba posebno imati u vidu da bi se prihvatanjem ove primjedbe "urušio" planirani koncept hotelskog ekskluzivnog prostora kao i planirane namjene prostora za hotelski kompleks sa pratećim sadržajima, koji konkretno lokaciji daju ekskluzivitet.</p>
		<p>Predvidjeti izgradnju stambeno-poslovnog objekta, što je u skladu sa Predlogom Morskog Dobra i potrebama građana i gostiju na tom području.          Uvažiti stanje na terenu, kao i ranije</p>	<p><b>Primjedba se ne prihvata.</b></p> <p>U fazi pripreme dokumentacije za izradu Studije lokacije, izvršena je analiza svih objekata na području zahvata planskog dokumenta. Izgrađeni objekti na terenu ne korespondiraju ni sa postojećom</p>

		urbanističko rješenje i u skladu sa tim predvidjeti buduću gradnju stambeno-poslovnih objekata.	planskom dokumentacijom, niti pojedini vlasnici objekata imaju potrebna odobrenja za građenje. Važećom planskom dokumentacijom je jasno definisan koridor saobraćajnice, I pratećih sadržaja koji se mora ispoštovati I ovim planskim dokumentom. <i>Budući strateški investitor hotelskog kompleksa mora u cilju realizacije planskog dokumenta predhodno kompletirati urbanističku parcelu. U tom postupku podnosilac primjedbe može na adekvatan način revalorizovati katastarsku parcelu čiji je vlasnik.</i>
11.	606/09	<b>Ficić Ganija</b> <b>Kat.par.br.124/1</b> (priložen dokaz o vlasništvu) Predložena studija je u suprotnosti sa GUP-om i Master Plan-om za to područje. Obzirom na ta urbanistička rješenja kupljeno je pomenuto zemljište i objekat-restoran "Sunce", sada "Sole Mio".	<b>Primjedba se ne prihvata.</b>  Namjena površina Studije lokacije Velika plaža apsolutno je usaglašena sa planskom dokumentacijom višeg reda, iz koje su I crpljene smjernice za izradu iste.
		Državne studija ne vodi računa o prethodnim planovima i na ovom prostoru planira namjenu Zelenilo-park i proširenje puta.	<b>Primjedba se ne prihvata.</b>  Namjena površina Studije lokacije Velika plaža apsolutno je usaglašena sa planskom dokumentacijom višeg reda. Studija lokacije je usaglašena sa planom „višeg“ reda i glavna saobraćajnica je u ovom planskom dokumentu „preuzeta“ direktno iz GUP-a Opštine Ulcinj. GUP-om, je precizno definisana i predviđena izgradnja mosta širokog oko 50 m, koji je segment saobraćajnice.
		Prema moru postoji šuma, gdje ima državne svojine , pa se na tom prostoru može predvidjeti park i zelenilo a ne na privatnoj imovini.	<b>Primjedba se ne prihvata.</b>  Zeleni zaštitni pojas uz glavnu saobraćajnicu je definisan sa koridorom saobraćajnice, pa se samim tim ne može dislocirati, jer bi to "urušilo" i planirani planski koncept za područje kako zahvata planskog dokumenta tako I za područje kompletnog prostora Velike plaže.
		Uzeti u obzir postojeće stanje i izbjeći rušenje postojećih objekata.	<b>Primjedba se ne prihvata.</b>  Izgrađeni objekti na terenu ne korespondiraju ni sa postojećom

			<p>planskom dokumentacijom, niti vlasnici objekata imaju potrebna odobrenja za građenje stalnih objekata na terenu. U većini slučajeva se radi o privremenim objektima u zoni morskog dobra. To većini slučajeva dokazuje materijalizacija, koja je opisana u analizi postojećeg stanja.</p> <p>Važećom planskom dokumentacijom je jasno definisan koridor saobraćajnice, I pratećih sadržaja koji se mora ispoštovati I ovim planskim dokumentom.</p>
12.	605/09	<p><b>Fićić Bukurija</b>  <b>Kat.par.br.134/7</b>          (priložen dokaz o vlasništvu)          Predložena studija je u suprotnosti sa GUP-om i Master Plan-om za to područje.</p>	<p><b>Primjedba se ne prihvata.</b></p> <p>Namjena površina Studije lokacije Velika plaža apsolutno je usaglašena sa planskom dokumentacijom višeg reda, iz koje su I crpljene smjernice za izradu iste.</p>
		<p>Državne studija ne vodi računa o prethodnim planovima i na ovom prostoru planira namjenu Zelenilo-park i proširenje puta.</p>	<p><b>Primjedba se ne prihvata.</b></p> <p>Namjena površina Studije lokacije Velika plaža apsolutno je usaglašena sa planskom dokumentacijom višeg reda.          Studija lokacije je usaglašena sa planom „višeg“ reda i glavna saobraćajnica je u ovom planskom dokumentu „preuzeta“ direktno iz GUP-a Opštine Ulcinj. GUP-om, je precizno definisana i predviđena izgradnja mosta širokog oko 50 m, koji je segment saobraćajnice.</p>
		<p>Uzeti obzir postojeći objekat-restoran, čilim bi rušenjem ugrozilo egzistenciju porodice.</p>	<p><b>Primjedba se ne prihvata.</b></p> <p>Izgrađeni objekti na terenu ne korespondiraju ni sa postojećom planskom dokumentacijom, niti vlasnici objekata imaju potrebna odobrenja za građenje stalnih objekata na terenu. U većini slučajeva se radi o privremenim objektima u zoni morskog dobra. To većini slučajeva dokazuje materijalizacija, koja je opisana u analizi postojećeg stanja.</p> <p>Važećom planskom dokumentacijom je jasno definisan koridor saobraćajnice, I pratećih sadržaja koji se mora ispoštovati I ovim planskim dokumentom.</p>

		<p>Prema moru postoji šuma, gdje ima državne svojine, pa se na tom prostoru može predvidjeti park i zelenilo a ne na privatnoj imovini.</p>	<p><b>Primjedba se ne prihvata.</b></p> <p>Studija lokacije je usaglašena sa planom „višeg“ reda i glavna saobraćajnica je u ovom planskom dokumentu „preuzeta“ direktno iz GUP-a Opštine Ulcinj. GUP-om, je precizno definisana i predviđena izgradnja mosta širokog oko 50 m, koji je segment saobraćajnice. Saobraćajnica podrazumijeva i zaštitni zeleni pojas, koji se ne može nadomestiti zelenilom koje nije u okruženju saobraćajnog koridora.</p>
		<p>Uvažiti stanje na terenu, kao i ranije urbanističko rješenje i u skladu sa tim predvidjeti buduću gradnju stambeno-poslovnih objekata.</p>	<p><b>Primjedba se ne prihvata.</b></p> <p>Izgrađeni objekti na terenu ne korespondiraju ni sa postojećom planskom dokumentacijom, niti vlasnici objekata imaju potrebna odobrenja za građenje stalnih objekata na terenu. U većini slučajeva se radi o privremenim objektima u zoni morskog dobra. To većini slučajeva dokazuje materijalizacija, koja je opisana u analizi postojećeg stanja i ukupni bonitet objekata.</p>
13.	611/09	<p><b>Bušati Zaflija</b> <b>Kat.par.br.134/4</b> (priložen dokaz o vlasništvu) Predložena studija je u suprotnosti sa GUP-om i Master Plan-om za to područje.</p>	<p><b>Primjedba se ne prihvata.</b></p> <p>Namjena površina Studije lokacije Velika plaža apsolutno je usaglašena sa planskom dokumentacijom višeg reda, iz koje su i crpljene smjernice za izradu iste.</p>
		<p>Državne studija ne vodi računa o prethodnim planovima i na ovom prostoru planira namjenu Zelenilo-park i proširenje puta, a po ranijim predlozima GUP-a na tom prostoru bili su predviđeni hotelski kompleksi.</p>	<p><b>Primjedba se ne prihvata.</b></p> <p>Namjena površina Studije lokacije Velika plaža apsolutno je usaglašena sa planskom dokumentacijom višeg reda. Studija lokacije je usaglašena sa planom „višeg“ reda i glavna saobraćajnica je u ovom planskom dokumentu „preuzeta“ direktno iz GUP-a Opštine Ulcinj. GUP-om, je precizno definisana i predviđena izgradnja mosta širokog oko 50 m, koji je segment saobraćajnice.</p>

		<p>Na parceli je izgrađen objekat od 300m<sup>2</sup>, hotelski kompleks je predviđeno da ima 24 apartmana i restoran. Do sada je završeno 5 apartmana, restoran i recepcija, a predviđena spratnost je P+4.</p>	<p>Investitor za predmetni objekat nije dostavio nikakvu prateću dokumentaciju, a ni građevinsku dozvolu po kojoj se trenutno radi objekat. To navodi na činjenicu da se radi o bespravnom-nelegalnom objektu. Da je postojećom planskom dokumentacijom bila predviđena izgradnja ovakvog ili sličnog objekta investitor bi zasigurno blagovremeno pribavio I odobrenje za građenje.</p>
		<p>Voditi računa o postojećem stanju na terenu i objekat uklopiti u Plan</p>	<p><b>Primjedba se ne prihvata.</b></p> <p>Izgrađeni objekti na terenu ne korespondiraju ni sa postojećom planskom dokumentacijom, niti vlasnici objekata imaju potrebna odobrenja za građenje stalnih objekata na terenu. U većini slučajeva se radi o privremenim objektima u zoni morskog dobra. To većini slučajeva dokazuje materijalizacija, koja je opisana u analizi postojećeg stanja.</p> <p>Važećom planskom dokumentacijom je jasno definisan koridor saobraćajnice, I pratećih sadržaja koji se mora ispoštovati I ovim planskim dokumentom.</p>
		<p>Prema moru postoji šuma, gdje ima državne svojine , pa se na tom prostoru može predvidjeti park i zelenilo a ne na privatnoj imovini.</p>	<p><b>Primjedba se ne prihvata.</b></p> <p>Studija lokacije je usaglašena sa planom „višeg“ reda i glavna saobraćajnica je u ovom planskom dokumentu „preuzeta“ direktno iz GUP-a Opštine Ulcinj. GUP-om, je precizno definisana i predviđena izgradnja mosta širokog oko 50 m, koji je segment saobraćajnice. Saobraćajnica podrazumijeva i zaštitni zeleni pojas, koji se ne može nadomestiti zelenilom koje nije u okruženju saobraćajnog koridora.</p>
14.	687/1-09	<p><b>Grupa građana</b> Primjedba na to da se privatizacijom hotelskih objekata ostavlja na volju novih vlasnika da uređuju režim pristupa neospornom morskome dobru, Dakle, novi privatni vlasnici mogu de fakto uvoditi režim pristupa na javnu, državnu shodno svojoj volji. Apeluje se da se na granici hotelske</p>	<p><b>Primjedba se ne prihvata.</b></p> <p>Obrađivač planskog dokumenta, je nakon detaljne analize I obilaska terena od strane tima koji se bavi izradom Studije mišljenja, da se I ako je primjedba realna ne može postupiti po istoj iz razloga močvarnog terena, koji onemogućava postavljanje kvalitetne pješačke komunikacije, koja u konkretnom slučaju bi morala da bude materijalizovana sistemom mostova, čija materijalizacija zbog</p>

		zone Otrant-Lido obezbijedi pješački put u javnom posjedu kojim će zainteresovani građani Ulcinja i turisti, koji nijesu gosti hotela nesmetano moći da pristupe plaži u zoni Otrant-Lido tj. zoni Javno morsko dobro i istu koriste pod propisanim propisima.	trajnosti bi podrazumijevala materijale koji se ne bi uklopili u ambijentalnu cjelinu. Obrađivač je pokušao da ovu primjedbu indirektno prihvati tako što je Prijedlogom planskog dokumenta povećao i definisao broj i površine pješačkih staza na drugim potezima, koje povezuju zaleđe sa plažama- morem odnosno „lungo mare“ i predstavljaju pješačke komunikacije bez barijera, duž čitave plaže iz područja zahvata planskog dokumenta, što je i grafički prikazano.
15.	721/09	<b>Predškolska ustanova "Radost"</b> <b>Kat.par.br.119/1 i 2, 120/1</b> Zahtjev da kompleks ostane jedinstven i da se zadrže njegove granice i namjena.	<b><i>Primjedba se prihvata.</i></b>  Prijedlogom planskog dokumenta obrađivač je prihvatio dostavljenu primjedbu i definisao urbanističke parcele za konkretne objekte. Prijedlogom plana planirana je rekonstrukcija konkretno navedenih objekata u postojećim gabaritima, a s ciljem dobijanja funkcionalnijih i reprezentativnijih objekata, naravno iste namjene.



## VI DOKUMENTACIJA

## POPIS UČESNIKA KOJI SU DOSTAVILI PRIMJEDBE ZA VRIJEME JAVNE RASPRAVE

Redni broj učesnika	UČESNIK U RASPRAVI
1.	<b>Mehmed Meša Kolarević</b>
2.	<b>Kolari Kasem</b>
3.	<b>Janinović Senka</b>
4.	<b>Opština Ulcinj</b>
5.	<b>Opština Ulcinj</b> Prigovori građana prošli preko arhive Opštine Ulcinj (spisak)
6.	<b>“Capital Estate” d.o.o</b>

## POPIS UČESNIKA KOJI SU PRIGOVORE DOSTAVILI PREKO OPŠTINE ULCINJ

Redni broj učesnika	UČESNIK
1.	<b>”Barkli”-Montenegro</b>
2.	<b>Kalabrezi Gzim</b>
3.	<b>Jančić Savo</b>
4.	<b>Hadžibrahimović Šefkija</b>
5.	<b>Hoxha Esada Hasim i Amir</b>
6.	<b>“May tours”-Marinković Julka, dir.</b>
7.	<b>Brahimović Rizo</b>
8.	<b>Vjera Vučković Markić</b>
9.	<b>Muratović Paše, Muratović Ruždo, Muratović Hakija, Muratović Hakija, Muratović Hajder i Arben, Kurtović Surmija, Čauši Minira, Dermaja Hafiza, Bušatlić, Ficić Ganija i Ficić Bukurija</b>
10.	<b>Ljamović Šećer</b>
11.	<b>Ficić Ganija</b>
12.	<b>Ficić Bukurija</b>
13.	<b>Bušati Zaflija</b>
14.	<b>Grupa građana</b>
15.	<b>Predškolska ustanova”Radost”</b>

U prilogu ovog Izveštaja je popis mišljenja nadležnih institucija i zahtjeva građana i njegov su sastavni dio.

