

LSL Glavatičići

OBRAĐIVAČ:

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA

NACRT LOKALNE STUDIJE LOKACIJE GLAVATIČIĆI

OPŠTINA KOTOR

IZVJEŠTAJ O JAVNOJ RASPRAVI

Podgorica, mart 2020.g.

LSL Glavatičići

Sadržaj:

- I. UVOD
- II. ODGOVORI NA PRIMJEDBE I SUGESTIJE IZ MIŠLJENJA SAVJETA ZA REVIZIJU NA NACRT LSL GLAVATIČIĆI
- III. ODGOVORI NA PRIMJEDBE I SUGESTIJE INSTITUCIJA I JAVNIH PREDUZEĆA NA NACRT LSL GLAVATIČIĆI
- IV. ODGOVORI NA PRIMJEDBE I SUGESTIJE KORISNIKA PROSTORA NA NACRT PLANA GLAVATIČIĆI

I. UVOD

- Prethodno učešće javnosti sa ciljem upoznavanja zainteresovane javnosti sa ciljevima i svrhom izrade LSL Glavatičići održano je u periodu od 23.07.do 23.08.2018.godine.
- Nacrt planskog dokumenta je nadležnom Ministarstvu predat 23.09. 2019 g., a korigovani Nacrt 08.11.2019 g.
- Javna rasprava o Nacrtu LSL Glavatičići je održana u periodu od 11.12.2019.g. do 28.01.2020.g.
- Prezentacija Nacrta plana i centralna javna rasprava održane su dana 24.12.2019 g. u multimedijalnoj sali Centra za kulturu u Kotoru.

Na prezentaciji je od strane Rukovodioca izrade LSL dat izvod iz Nacrta planskog dokumenta, nakon čega se pristupilo diskusiji sa prisutnim zainteresovanim korisnicima prostora.

Javnoj raspravi je prisustvovalo 9 zainteresovanih korisnika prostora.

- Nekoliko komentara prisutnih se odnosio se na planiranje šireg prostora oko naselja Glavatičići, kao i na izradu planske dokumentacije za priobalni dio u zoni Morskog dobra. S obzirom da se ove primjedbe nisu odnosile na zahvat predmetne LSL, upućeni su na Prostorno urbanistički plan opštine Kotor i konsultacije sa nadležnim Ministarstvom održivog razvoja i turizma.
 - 2 komentara prisutnih su se odnosila na negodovanje zbog izgradnje u vrijednom prirodnom području, i bojazan zbog mogućeg negativnog uticaja. Predstavnicima Obradivača su se u odgovoru pozvali na smjenice planova višeg reda, i pojasnili predložene stroge uslove za projektovanje i izgradnju objekata na prostoru LSL.
 - 1 mještalin naselja Glavatičići se afirmativno izrazio o predloženom Nacrtu plana, uz komentar da će se izgradnjom planiranog kompleksa stvoriti uslovi za razvoj turizma u široj zoni.
 - Predstavnicima opštine Kotor je dala primjedbu oko visokih trokova opremanja lokacije, koje, po njenim riječima, opština Kotor ne može obezbijediti.
- U toku javne rasprave na Nacrt LSL je od strane zainteresovane javnosti pristigla 1 primjedba. Podnosioci primjedbe su Qassim Kazaz, Montenegro investment&land holding, Nikola Baštrica, Mustafa Jibori, Naser Marhoon, Radoica Vuković. Primjedba zainteresovanih korisnika prostora je razmotrena, a odgovor je dat u tabeli sa odgovorima na primjedbe i sugestije korisnika prostora.

II. ODGOVORI NA PRIMJEDBE I SUGESTIJE SAVJETA ZA REVIZIJU

r.b.	primjedbe i sugestije	odgovor Obrađivača
	Jadranka Popović	
1.	Neophodno je dati detaljnije uslove za rješavanje internog saobraćaja u okviru urbanističkih parcela, u smislu postovanja ambijentalnih vrijednosti. Nedostaju uslovi za rekonstrukciju pristupnih puteva do lokacije.	Prihvata se U Predlogu plana je navedeno da interni kolski saobraćaj unutar parcele treba da bude minimalan. Treba ga svesti na što kraću vezu javne saobraćajnice i parkinga/garaže, odnosno prilaza (ekonomskog ili za goste). Zbog što manjih uticaja na okolinu interne saobraćajnice treba da budu što uže ali da, zajedno sa pješačkim površinama, trgovima obezbijede prolaz, u slučaju potrebe, vatrogasnog vozila. Za pristupne saobraćajnice do zone su po pitanju elemenata puta date preporuke, koje ne mogu biti obavezujuće jer nisu u zoni zahvata predmetne LSL..
2.	Nedostaju detaljniji uslovi za uređenje i sadržaje zelenih površina javne namjene. Definirati da li se u okviru ovih površina mogu graditi objekti i sadržaji sporta i odmora i rekreacije (zahtjev iz Programskog zadatka), ukoliko mogu, dati uslove i definisati urbanističku parcelu.	Prihvata se Dopunjeno u Predlogu plana.
3.	Obradivac je uradio procjenu ukupnih troškova ulaganja u predmetno područje, kao i procjenu opravdanosti i efikasnosti investicije (koja je nedostajala u prethodnoj fazi), međutim, neophodno je dati procjenu ukupnih troškova, ne samo za infrastrukturu u zahvatu Plana nego i izvan zahvata Plana (planirana rekonstrukcija pristupnog puta i realizacija priključaka na ostalu infrastrukturu) kako bi se mogla procijeniti opravdanost investicije. Nedostaju podaci da li su Radnom timu dostavljeni i obezbijedeni svi neophodni podaci i smjernice nadležnih institucija i preduzeća koji su nedostajali u prethodnoj fazi, odnosno, nedostaje informacija da li su pribavljena neophodna mišljenja nadležnih preduzeća i institucija na Nacrt Plana (Studija zaštite... podaci iz oblasti elektroenergetike, hidrotehnicke infrastrukture, oblasti suma...), te ostaje obaveza da se pribave i analiziraju, što će između ostalog, omogućiti detaljnu ekonomsku analizu investicije i njenu isplativost.	Prihvata se Predlog plana je dopunjen procjenom troškova infrastrukturnog opremanja u zoni van zahvata, u skladu sa preporukama datim za sve faze pojedinačno. Pregled pristiglih mišljenja institucija i javnih preduzeća na Nacrt LSL, sa odgovorima radnog tima su dati u nastavku, u tabeli II ODGOVORI NA PRIMJEDBE I SUGESTIJE INSTITUCIJA I JAVNIH PREDUZEĆA.
4.	U daljem postupku upućujem na pracenje izrade PUP-a Kotor (faza Nacrta) koji sadrži detaljnije podatke o infrastrukturi i detaljnije mjere zaštite prostora, koje su u dosadašnjoj proceduri ocijenjene i provjerene (prethodne studije i saglasnosti).	Prihvata se U Predlogu plana je dat izvod iz Predloga PUP-a Kotor, koji ukazuje na usaglašenost predloženog rješenja LSL sa konceptom organizacije prostora opštine Kotor.
5.	U daljem postupku, u planski dokument ugraditi mjere iz Izvjestaja o strateskoj procjeni uticaja.	Prihvata se Dopunjeno u Predlogu plana.

	Dragoljub Marković	/
	Biljana Ivanović	/
	Zorica Krsmanović	/
	Ranko Radulović	
1.	Dakle, Obradivac je Nacrtom, nakon, kako navodi, pribavljenih podataka od operatora distributivnog sistema, predložio napajanje sa DV 10 kV „Grbalj 1“. Međutim, u Troškovima za izgradnju elektroenergetskih objekata dao je samo dio troškova koji se, što se tiče 10 kV vodova, odnose na kabl 10 kV u obuhvatu predmetne LSL. Ovakav pristup je neprihvatljiv jer može dovesti u zabludu budućeg Investitora. Potrebno je, makar načelno, definisati kompletan napojni vod 10 kV i troškovno ga prikazati.	Prihvata se <i>Dopunjeno u Predlogu plana.</i>
2.	Nacrtom je predviđena lokacija buduće napojne DTS 10/0,4 kV, 2x630 kVA „NI“ na urbanističkoj parceli UPTS. Sama lokacija ove buduće DTS je korektna (na strani 23 je navedena površina ove UP od 48,12 m ²), ali je potrebno u tekstualnom dijelu definisati i njene dimenzije, odnosno da iste zadovoljavaju zahtjevima. Operator distributivnog sistema (CEDIS) preferira minimalne dimenzije urbanističke parcele (5,60x 7,00) m koje su dovoljne za izgradnju DTS 10/0,4 kV sa uzemljivcem, pa to treba tako i navesti u Nacrtu (sama površina zadovoljava, ali je potrebno dati i dimenzije). Ovu UP je potrebno upisati i u Tabeli 3 na strani 23 (definisane samo UP1, UP2 i UP3).	Prihvata se <i>Dopunjeno u Predlogu plana.</i>
	Milorad Janković	
1.	Vodovod	
	Na osnovu kojih parametara je predložen distributivno tranzitni cjevovod prečnika 200mm, ako je maksimalno časovna potrošnja na ovoj lokaciji 2.40 l/s.	Daje se tumačenje <i>Prečnik cjevovoda je određen potrebama nizvodnog dijela sistema, izvan ovog LSL-a, a na osnovu revidovanog i usvojenog generalnog rješenja vodosnabdijevanja ovog dijela opštine Kotor. Praktično se na osnovu posmatrane mikrolokacije predmetnog LS-La može zaključiti da je potrebno izgraditi cjevovod manjeg prečnika, ali se na osnovu potreba za vodom naselja Žukovica (obala južno) i Šipavica (obala sjeverno) usvaja prečnik koji je predložem generalnim rješenjem odnosno DN200. Za potrebe razvijanja lokalnog sistema distribucije vode, predviđena je izgradnja cjevovoda manjeg prečnika, koji se vodom snabdijeva iz PK koja je predviđena za potrebe podjele visinskih zona, na takodje detaljno objašnjen način.</i>

	Zapremina rezervoara za požarnu zaštitu mora bit određena shodno pravilniku zaštite od pozara.	Daje se tumačenje Rezervoar Glavatičići, koji je predviđen na osnovu generalnog rješenja Grblja, odgovarajuće je zapremine koja u sebi sadrži dio za izravnjanje. časovne neravnomjernosti i dio neprikosnovene zapremine protivpožajne zaštite.
	Predlažem drugi koncept vodosnabdijevanja ove lokacije i Zukovice ukoliko nema nekih drugih elemenata koji nijesu studijom navedeni. <ul style="list-style-type: none"> - Rezervoar za izravnjanje proticaja, rezervu sanitarne vode pozaznu rezervu vode locirati pored prilaznog puta na teren oko kote 145mnm. - Distributivno tranzitni cjevovod dimenzionisati na osnovu stvarnih potreba za vodom, - Na distributivno tranzitni cjevovod predvidjet dva reducira pritiska oko kota terena 50 i 90 mnm sa izlaznim pritiskom 1.5 bara. 	Daje se tumačenje Rezervoar Glavatičići je već planiran na koti 274mnm. Za potrebe LSL je predviđena prekidna komora. Preporučuje se usvajanje koncepta iz Generalnog rješenja vodosnabdijevanja Grblja na osnovu koga nije moguće predviditi cjevovod manjeg prečnika. Redukcija prečnika zahtjeva novu provjeru hidrauličke analize vodovodnog sistema ovog dijela Grblja. Reduciri pritiska se ne definišu na nivou planskog dokumenta, već na nivou idejnog ili glavnog projekta.
2.	Fekalna kanalizacija	
	Dali ce sa uzvodnog podrucja bit kanalisana otpadna voda do ove lokacije iii ce ista bit separatno regulisana.	Daje se tumačenje Ovo pitanje nije poznato obradivaču plana. Data je mogućnost da se PPOV uskladi sa potrebama cijelog područja, tj. sav tretman uzvodnog i nizvodnog dijela objedinjeno tretira u nekoj najnižvodnoj tački.
	U koliko se ova lokacija bude gradila prije Zukovice neophodno je otpadne vode tretirati u odgovarajucem PPOV-e, Propisat da tretirana voda mora standardom odgovarati tehnickoj vodi odnosno vodi za navodnjavanje.	Daje se tumačenje PPOV se prema zakonu Crne Gore mora projektovati odnosno graditi na način na koji to zakon i podzakonski akti odredjuju. Trenutno u legistlativi ne postoji oblast koja je odvojeno bavi ponovnom upotrebom efluenta za potrebe irigacije te se ove mjere ne propisati planskim dokumentom, ukoliko nemaju odgovarajuću zakonsku potporu. Za definisanja kvaliteta vode za irigaciju utiče mnogo uslova, koji su strožiji od onih koje Zakon prepoznaje. Preporuka obradivača plana je da se specifikacija PPOVa odredi u tenderskom postupku odnosno tokom faze izrade glavnog projekta, a na osnovu ulaznih parametara koji proizilaze iz buduće namjene odnosno načina ponovne upotrebe efluenta.
	Da bi se omogućilo navodnjavanje predvidene površine pod zelenilom potrebno je predvidjet dezinfekciju vode, manji rezervoar sa purnporn i cjevovod do lokacije zelenila.	Kao prethodni odgovor.
3.	Atmosferska kanalizacija	
	Atrnosferska kanalizacija nije riješena. Dati su samo uopsteni navodi.	Prihvata se Dopunjeno u Predlogu plana.
	Saobracajnica je oivicena trotoarima sa objie strane pa se odvod atmosferskih voda mora vrsiti atmosferskom kanalizacijom	Kao prethodni odgovor.
	Mora se znati sta sa atmosferskim vodama sa uzvodnog podrucja. Normalno je da budu prihvacene i odvedene ovom kanalizacijom jer u koliko nema prirodno recipijenta gore kanalisane vode ce ugroziti ovu lokaciju.	Daje se tumačenje Uzvodni dio se može priključiti na planiranu atmosfersku kanalizaciju. Veliki pad kanalizacije omogućava dovoljan kapacitet cjevovoda.

	Normalno je da sve atmosferske vode budu odvedene do recipijenta , a to je more, atmosferskom kanalizacijom nizvodne lokacije. U koliko se ne radi nastavak kanalizacije u koju bi se ulile atmosferske vode sa ovog i uzvodnog područja predviđjet privremeno rješenje u okviru ove lokacije za vode sa ove lokacije.	Daje se tumačenje <i>Takvo rješenje je već dato. Ukoliko se kolektor atmosferske kanalizacije ne nastavlja nizvodno, potrebno je tretirati oborinsku vodu separatorom i odvesti u upojni bunar / jamu ili rov.</i>
	Privremeno rješenje bi se sastojalo od separatora lakih naftnih derivata i dugog, horizontalnog upojnog rova sa istom dubinom. Ovo iz razloga da se ekstremne vode, koje ne upije rov, izlivaju na velikoj dužini i stvaraju tokove.	<i>Kao prethodni odgovor.</i>
	Atmosfersku kanalizaciju potrebno je potpuno obraditi uzimajući u obzir ovdje navedeno	<i>Kao prethodni odgovor.</i>
	Milić Čurović	
	Tokom procedure usvajanja ovog planskog dokumenta bilo bi neophodno pribaviti saglasnost Ministarstva poljoprivrede i ruralnog razvoja na Nacrt i kasnije Predlog plana tj.jasno određenje da li su u ovom konkretnom slučaju ispunjeni navedeni uslovi za prenamjenu šuma i šumskog zemljišta.	<i>Nije u nadležnosti radnog tima.</i>
	Snežana Laban	
1.	Povrsinu koja je u grafickim priložima identifikovana kao Zastitno zelenilo prikazati u skladu sa Pravilnikom i usaglasiti sa Planom pejzazno uređenje.	Prihvata se <i>Korigovano u Predlogu plana.</i>
2.	Zelenim površinama dodjeliti urbanisticku parcelu i broj.	Prihvata se <i>Dopunjeno u Predlogu plana.</i>
3.	Na urbanistickim parcelama, na kojima su Detaljnom studijom predjela identifikovani predioni elementi Veoma velike ranjivosti (suvozd) i velike ranjivost (makija), dati uslove za njihovo ocuvanje, eventualnu rekonstrukciju/ revitalizaciju. Ocuvanje ovih predionih elemenata je imperativ i dispoziciju objekata prilagoditi i u skladu sa vrijednostima/ranjivostima.	Prihvata se <i>Dopunjeno u Predlogu plana.</i>
	Liniju Fleksibilne cezure prikazati i na drugim relevantnim grafickim priložima (Namjena površina, Parcelacija, nivelacija i regulacija). U planu dati obrazloženje na koji način će se navedena cezura formirati/sacuvati.	Prihvata se <i>Linija fleksibilne cezure je prikazana na svim relevantnim grafickim priložima, i dati su uslovi za ocuvanje vrijednih predionih elemenata.</i>
	U dijelu klasifikacije površina za pejzazno uređenje brisati Zelenilo turistickih objekata (ZT*) iii obrazložiti koje su to površine.	Prihvata se <i>Korigovano u Predlogu plana.</i>

	<p>U planu se za urbanističku parcelu UP2 navodi da će na min. 1200 m² biti vinograd. Navesti koji je to optimum/maksimum, a da se pri tome ne naruse strukturalni elementi predjela jer je najveći dio ove urbanističke parcele pod makijom (Detaljna studija predjela).</p> <p>U pejzaznoj arhitekturi za navedenu urbanističku parcelu (Zelenilo poslovnih objekata) minimalni procenat zelenila prikazati samo za zelene površine (uređene i prirodne površine). U obracun ne ulaze vinogradi jer navedene površine nisu objekti i pejzazne arhitekture .</p> <p>Sporske sadržaje predvidjeti na površinama za Turizam (TI) i navesti koji su mogući vidovi sporta i rekreacije na navedenim parcelama.</p>	<p>Prihvata se <i>Površina vinograda na UP2 je ograničena na max 1200m². Minimalni procenat uređenog zelenila iznosi 10%, izuzimajući površinu vinograda. Sportski sadržaji predviđeni su i na uređenoj površini javne namjene – park.</i></p>
	<p>Planirana visina potpornih zidova je do 2m, sa navodom da je u izuzetnim uslovima moguće projektovati i veću visinu, Ostavljanje ove mogućnosti nije prihvatljivo..</p>	<p>Prihvata se <i>Korigovano u Predlogu plana.</i></p>
	<p>Danijela Petrović Jablan</p>	
<p>1.</p>	<p>U PPPN za Obalno područje u tački 36 Pravila za sprovođenje plana se kaže: “Cjelokupno Obalno područje se dalje planski razrađuje prema pravilima I Prostorni plan posebne namjene za obalno područje primjenjivace se kroz adekvatnu razradu na nižim nivoima i direktnom primjenom odredbi ovog plana. Kroz razradu na nižim nivoima će se razriješiti konflikti prepoznati u Strateskoj procjeni uticaja na životnu sredinu. Direktna primjena odredbi ovog plana ne može se primjenjivati na teritoriji opština Kotor, Tivat i Herceg Novi koja se nalazi u granicama Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotara sa njegovom Zasticeinom okolinom, za koju je neophodno prethodno sprovesti proceduru u skladu sa zakonom kojim se uređuje oblast kulturnih dobara (odlucivanje o potrebi izrade HIA studije).</p> <p>Pri definisanju granica planskih dokumenata dalje planske razrade obavezno je postovati pravila za širenje građevinskih područja naselja i režime koriscenja prostora date u ovom planu koji ukazuju na ranjivost prostora. Za teritorije koje se nalaze u granicama Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotara sa njegovom Zaštićenom okolinom (bafer zona), neophodno je granice prvenstveno uskladiti sa mapiranim i opisanim Smjernicama i Mjerama zaštite kulturnih dobara iz Studija navedenih u tackama 9 i 10” .</p> <p>Iz teksta Nacrta, vidjela sam da smjernice i uslovi za izradu plana nisu dobijene od Ministarstva kulture, odnosno Uprave za zastitu kulturnih dobara, te je iste neophodno pribaviti prije javne rasprave, kao i misljenje na Nacrt ovog planskog dokumenta.</p>	<p>Daje se tumačenje <i>Odluka o potrebu izrade HIA nije u nadležnosti radnog tima.</i></p> <p><i>Predloženo plansko rješenje je usaglašeno sa Planom namjene površina iz Predloga PUP-a opštine Kotor, čime je potvrđen predlog proširenja građevinskog područja na prostoru predmete lokacije.</i></p> <p><i>Pribavljanje uslova Uprave za zaštitu kulturnih dobara, kao i mišljenja na Nacrt LSL nije u nadležnosti radnog tima.</i></p>

<p>2.</p>	<p>U programskom zadatku, u dijelu : Sadržaji u prostoru i mjere zaštite je receno „Kroz izradu LSL potrebno je planirati turističko naselje sa potrebnim pratećim sadržajima, kao i odgovarajuće sportsko rekreativne sadržaje". U grafickom dijelu nigdje nisu prikazane površine za sport i rekreaciju, kao izdvojene urbanističke parcele.</p>	<p>Daje se tumačenje <i>Sadržaji sporta i rekreacije su planirani u okviru UP 4 – PUJ Zelene površine javne namjene – park šuma. Dati su uslovi za uređenje park šume kako bi intervencijama prirodne i predione karakteristike bile u što manjoj mjeri devastirane.</i></p>
<p>3.</p>	<p>U Nacrtu plana je urađena ekonomska analiza sa trzisnom projekcijom.</p> <p>Kako se predmetna lokacija nalazi na neizgrađenom području , smatram da nisu ispostovane osnovne smjernice date PPPN-om, jer je za ovu lokaciju neophodno obezbjediti svu komunalnu infrastrukturu. Obezbeđivanje komunalne infrastrukture je za Opstinu Kotorogromna finansijska obaveza, s obzirom da za turističke objekte nije predviđena naknada za komunalno opremanje.</p>	<p>Prihvata se <i>Predlog plana je dopunjen procjenom troškova infrastrukturnog opremanja u zoni van zahvata, u skladu sa preporukama datim za sve faze pojedinačno</i></p>

III. ODOGOVORI NA PRIMJEDBE I SUGESTIJE INSTITUCIJA I JAVNIH PREDUZEĆA

r.b.	Podnosilac primjedbe	Primjedbe i sugestije	Odgovor Obradivača
1.	CEDIS	Potrebno je planirati vodove 10kV prema planiranoj TS 35/10kV Bigova i postojećim el.energetskim objektima u ovom dijelu Grblja (prema DV 10kV Grbalj 1 i prema STS 10/0.4kV „Glavatičići“/DV 10kV Grbalj 2)	Prihvata se <i>Korigovano u Predlogu plana.</i>
		Potrebno je planirati vodove 10 kV prema kontakt zonama LSL-a Glavatičići (naselja Svinji potok i Žukovica)	Prihvata se <i>Korigovano u Predlogu plana.</i>
		Sve planirane TS 10/0.4 kV treba predvidjeti sa snagom 2x1000 kVA, uz mogućnost fazne ugradnje (u prvoj fazi ugradnja jednog transformatora snage 630kVA).	Prihvata se <i>Korigovano u Predlogu plana.</i>
		Za svaku planiranu TS je potrebno opredijeliti zasebnu urbanističku parcelu koja će obezbijediti nesmetan kolski pristup TS tokom izgradnje i održavanja. Min. dimenzije parcele za TS 2x1000kVA je 7.54x6.71m	Prihvata se <i>Korigovano u Predlogu plana.</i>
		Potrebno je razraditi 0.4 kV mrežu do nivoa PMO. U skladu sa TP-2, PMO se po pravilu ugrađuje na granici vlasništva.	Prihvata se <i>Korigovano u Predlogu plana.</i>
		Kompletnu podzemnu el.energetsku mrežu, je gdje god je to moguće, potrebno planirati u trotoaru ili trupu saobraćajnice, u svakom slučaju u vlasništvu Opštine ili Države.	Prihvata se <i>Korigovano u Predlogu plana.</i>
2.	Ministrstvo ekonomije	Prilikom izrade ovog planskog dokumenta, potrebno je stvoriti prostorno-planske predušlove za: <ul style="list-style-type: none"> - Korišćenje energetsko efikasnog sistema grijanja, hlađenja i ventilacije, i kombinovati ga sa obnovljivim izvorima energije - Na objektima predvidjeti mogućnost ugradnje sistema za proizvodnju električne energije iz obnovljivih izvora energije za sopstvenu potrošnju - Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zštititi se od pretjeranog osunčanja. - 	Prihvata se <i>Dopunjeno u Predlogu plana.</i>
3.	CGES	Pozitivno mišljenje	

4.	MORT- Direktorat za razvoj konkurentnosti i investicije u turizmu	<p>Kako se navodi u lokalnoj studiji lokacije, na predmetnom području u okviru zone T1 planira se izgradnja hotela sa 4 i 5 zvjezdica, kao i integralni hotel iste kategorije. U okviru zone T2 planira se takode izgradnja hotelskih sadržaja sa turističkim vilama iiii turističkim apartmanima, dok se u T3 zoni mogu graditi moteli, organizovani i privremeni kampovi, planinarski i lovacki domovi i kuće, omladinski hosteli i odmaralista. S tim u vezi, ukazujemo da shodno Zakonu o turizmu i ugostiteljstvu, vrsta lovacki dom i omladinski hostel ne postoje kao vrsta ugostiteljskog objekta za pružanje usluge pripremanja i usluživanja hrane, pica i napitaka, te je potrebno navedeno korigovati u skladu sa vazecom regulativom. Takode, ukazujemo da u skladu sa istim Zakonom, integralni hotel je vrsta udruženog ugostiteljskog objekta, koji se sastoji od tri iiii vise prethodno registrovanih i kategorisanih ugostiteljskih objekata koji se nude na trzistu kao jedinstveni turistički proizvod, te stoga gradnja ove vrste ugostiteljskog objekta se ne može planirati. Naime, integralni hotel nije vrsta hotela u klasičnom značenju, već predstavlja mogućnost udruživanja više manjih izdavaoca smještaja i ugostiteljskih objekata, tipa restoran, caffè bar i dr. a u cilju smanjenja troškova marketing prezentacije, rezervacija i sl.</p>	<p>Prihvata se <i>Korigovano u Predlogu plana.</i></p>
		<p>Buduci da je hotelijerstvo visoke kategorije generalno opredjeljenje kada se odlucuje o izboru vrste smještaja na primorju, a kao ključni element prostornog razvoja navedenog područja važnost zaštite prostora , ambijentalnih vrijednosti, segmenata zivotne sredine i jedinstvenog pejzaza kojim obiluje predmetni prostor. S tim u vezi, pravac razvoja prostora LSL treba da ide u smjeru razvoja turističkih valorizovanih sadržaja, ali uz postovanje svih principa zaštite zivotne sredine, ambijentalnog nasleda, pejzaza, kao i sagledavanja mogućnosti manjeg stepena zauzetosti prostora. Takode, misljenja smo da odgovore i smjernice, kao i detaljne analize uticaja planirane izgradnje i intervencija u prostoru treba dobiti na osnovu Izvjestaja iiii Studije procjene uticaja na kulturnu bastinu/pejzaz.</p>	
5.	MORT – Direktorat za životnu sredinu	<p>U dijelu 5.4.4. Mjere zaštite životne sredine, gdje su navedeni propisi koji uređuju oblast životne sredine navesti i Rješenje o utvrđivanju akustičkih zona Opštine Kotor.</p>	<p>Prihvata se <i>Korigovano u Predlogu plana.</i></p>

6.	Uprava za nekretnine	Plan parcelacije (DWG) kao vektorska forma treba da bude urađen u državnom koordinatnom sistemu, koji sadrži decidno lejerski strukturirane podatke: <ul style="list-style-type: none"> - detaljna tačka urbanističke parcele - broj koordinata detaljne tačke urbanističke parcele - linija urbanističke parcele, odnosno poligon koji definiše urbanističku parcelu - broj/oznaka urbanističke parcle - zahvat plana 	Prihvata se
7.	Uprava za saobraćaj	Pozitivno mišljenje	

IV. ODGOVORI NA PRIMJEDBE I SUGESTIJE KORISNIKA PROSTORA

r.b.	Podnosilac primjedbe	Primjedbe i sugestije	Odgovor Obradivača
1.	Qassim Kazaz, Montenegro investment&land holding, Nikola Baštrica, Mustafa Jibori, Naser Marhoon, Radoica Vuković	<ul style="list-style-type: none"> - Predvidjeti namjenu T2 u okviru UP1, umjesto T1 - Predvidjeti namjenu T2 u okviru UP2, umjesto U - Na nivou zahvata LSL predvidjeti indeks zauzetosti 0.2 I indeks izgrađenosti 0.4, kako bi se omogućila ekonomska isplativost investicije - U okviru UP3 planirati centralni objekat u više volumena, os kojih jedan u okviru k.p. 795/1, a drugi u okviru k.p. 786/3 I 2809/16, I u LSL definisati njihovu lokaciju - Ne ograničavati broj vila na urbanističkoj parceli, već omogućiti da se u okviru BGP projektuje ekonomski isplativ broj vila - U okviru namjene PUJ omogućiti I igrališta (multinamjenski teren, sadržaji za boćanje, stoni tenis) 	<p>Prihvata se djelimično</p> <p><i>Promjena namjene i kapaciteta na urbanističkim parcelama nije moguća jer je to nije u skladu sa Predlogom PUP-a Kotor . Planom je data mogućnost da se osnovni objekat hotela na UP3 može planirati u više volumena. Tačna lokacija i gabariti će biti definisani u okviru dalje projektantske razrade. Broj vila na UP 1 i UP 3 je povećan, u skladu sa zahtjevom. U okviru namjene PUJ na UP 4 je planiran park šuma, sa pratećim sadržajima sporta i rekreacije.</i></p>