

**IZVJEŠTAJ O JAVNOJ RASPRAVI NA
KONCEPT I NACRT IZMJENA I DOPUNA NA PLANSKA RJEŠENJA
DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE „ARSENAL“
OPŠTINA TIVAT**

Naručilac izrade plana: Vlada Crne Gore

Rukovodilac izrade plana: Cav. dott.arh.Mladen Krekić

Obrađivač: Ministarstvo održivog razvoja i turizma

Podgorica, 12. jun 2019.g.

SADRŽAJ:

I. UVOD

- 1.1. Planski i pravni osnov
- 1.2. Prethodno učešće javnosti
- 1.3. Pristiglo mišljenje na objavljen Koncept ID DSL „Arsenal“
- 1.4. Obuhvat plana i vremenski horizont
- 1.5. Usaglašavanje Koncepta I nacrtu sa mišljenjem Savjeta za reviziju planskih dokumenata

II. ODGOVORI NA PRIMJEDBE I SUGESTIJE NA KONCEPT IZMJENA I DOPUNA NA PLANSKA RJEŠENJA DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE „ARSENAL“, OPŠTINA TIVAT

- 2.1. ODGOVORI NA PRIMJEDBE I SUGESTIJE SAVJETA ZA REVIZIJU PLANSKIH DOKUMENATA
- 2.2. ODGOVORI NA PRIMJEDBE I SUGESTIJE SEKRETARIJATA ZA PLANIRANJE PROSTORA I ODRŽIVI RAZVOJ – OPŠTINA TIVAT
- 2.3. ODGOVORI NA PRIMJEDBE I SUGESTIJE INSTITUCIJA I JAVNIH PREDUZEĆA
- 2.4. ODGOVORI NA PRIMJEDBE I SUGESTIJE KORISNIKA PROSTORA

III. ODGOVORI NA PRIMJEDBE I SUGESTIJE NA NACRT IZMJENA I DOPUNA NA PLANSKA RJEŠENJA DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE „ARSENAL“, OPŠTINA TIVAT

- 3.1. ODGOVORI NA PRIMJEDBE I SUGESTIJE SAVJETA ZA REVIZIJU PLANSKIH DOKUMENATA
- 3.2. ODGOVORI NA PRIMJEDBE I SUGESTIJE SEKRETARIJATA ZA PLANIRANJE PROSTORA I ODRŽIVI RAZVOJ – OPŠTINA TIVAT
- 3.3. ODGOVORI NA PRIMJEDBE I SUGESTIJE INSTITUCIJA I JAVNIH PREDUZEĆA
- 3.4. ODGOVORI NA PRIMJEDBE I SUGESTIJE KORISNIKA PROSTORA

I. UVOD

- Na osnovu inicijative kompanije “Adriatic Marinas” pokrenuta je procedura za izmjene i dopune planskog dokumenta, odnosno za donešenje Odluke o izradi izmjena i dopuna Državne studije lokacije "Arsenal"- Tivat ("Službeni list Crne Gore, br. 50/2018") sa Programskim zadatkom, kao pravnog osnova za izradu plana.
Ovom inicijativom, kompanija “Adriatic Marinas” je iskazala nastavak realizacije izgradnjom visoko kvalitetnog kompleksa, i održive marine orijentisane na super/mega jahte koja bi bila uklopljena u gradsku sredinu Tivta i koja bi uključivala i dodatne pogodnosti na obali.
Inicijativa kompanije je sagledana i u najvećoj mjeri uvažena prilikom pripreme Koncepta i Nacrta ID DSL „Arsenal“ imajući u vidu da je do sada u skladu sa važećom planskom dokumentacijom realizovano 2/3 struktura u akvatorijumu i 1/3 struktura na kopnu.
Kako je važećim planom već realizovano 30% obuhvata plana na kopnu i preko 50% na moru, a standard cijelog kompleksa teži ka maksimumu luksuza, cilj plana je osim usaglašavanje planskih i razvojnih namjera, kroz strukturiranu preraspodjelu zonga, namjene prostora na način da se povećavajući slobodne javne površine formiraju novi veie trgovi - pjacete, i povećanje kapaciteta uslovljenih većim standardom života kroz površine kako hotelskog, tako i smještajnog sadržaja.
- Planski osnov za izradu Nacrta ID DSL je Prostorni plan CG („Sl. list CG“, br. 24/08 i 44/12), PPPN za Obalno područje („Sl list CG“, br. 56/18), I PUP Opštine Tivat („Sl.list CG“ – opštinski propisi, br. 24/10)
- Prethodno učešće javnosti sa ciljem upoznavanja zainteresovane javnosti sa ciljevima i svrhom izrade DSL „Arsenal“ održano je u periodu od 12.01. do 12.02.2019.godine
- Na objavljen Koncept ID DSL „Arsenal“ pristiglo je mišljenje 30.01.2019.godine Savjeta za reviziju planskih dokumenata (formirano objedinjeno mišljenje sa dodatnim pojedinačnim mišljenjima članova Savjeta), u kome su iznijeta mišljenja a koja su po prirodi bila uglavnom: stručne primjedbe, sugestije i predlozi, sa zaključkom da Plan može ići u dalju proceduru.
- Nacrt ID DSL „Arsenal“, usaglašen je sa mišljenjem Savjeta za reviziju planskih dokumenata (mišljene na koncept planskog dokumenta) i dostavljen je nadležnom Ministarstvu u aprilu 2019.g. Na nacrt planskog dokumenta Savjet za reviziju je dao mišljenje 25.04.2019.godine (formirano objedinjeno mišljenje sa dodatnim pojedinačnim izvještajima članova Savjeta) sa zaključkom da je obim i sadržaj primjedbi i sugestija na Nacrt ID DSL „Arsenal“ – Tivat takav da je konstatovana pozitivna

revizija Nacrta Plana, te da se Nacrt planskog dokumenta može uputiti na javnu raspravu, uz uslov da se u daljoj proceduri razmotre sve stručne primjedbe, predlozi i sugestije i da se nakon razmatranja ugrade u planski dokument.

- Javna rasprava o Nacrtu Izmjena i dopuna DSL „Arsenal“ je održana u periodu od 07.05.2019.godine do 29.05.2019.godine.
- Prezentacija Nacrta Izmjena i dopuna DSL „Arsenal“ održana je u saradnji sa Opštinom Tivat, dana 17.05.2019.godine, od 11-13h u sali Skupštine Opštine Tivat.

Na prezentaciji je od strane Rukovodioca izrade Plana dat izvod iz Nacrta planskog dokumenta, nakon čega se pristupilo diskusiji sa prisutnim zainteresovanim korisnicima prostora. Zapisnik sa prezentacije Nacrta plana u Tivtu čini sastavni dio ovog Izvješaja o javnoj raspravi. U zapisniku su navedeni učesnici u diskusiji, njihove primjedbe i sugestije, kao i odgovori Rukovodioca izrade Plana.

- U toku Javne rasprave na Nacrt plana pristigao je jedan pismeni zahtjev. Odgovori na primjedbu su dati u tabeli u poglavlju 3.4.

II.

ODGOVORI NA PRIMJEDBE I SUGESTIJE NA KONCEPT IZMJENA I DOPUNA NA PLANSKA RJEŠENJA DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE „ARSENAL“ OPŠTINA TIVAT

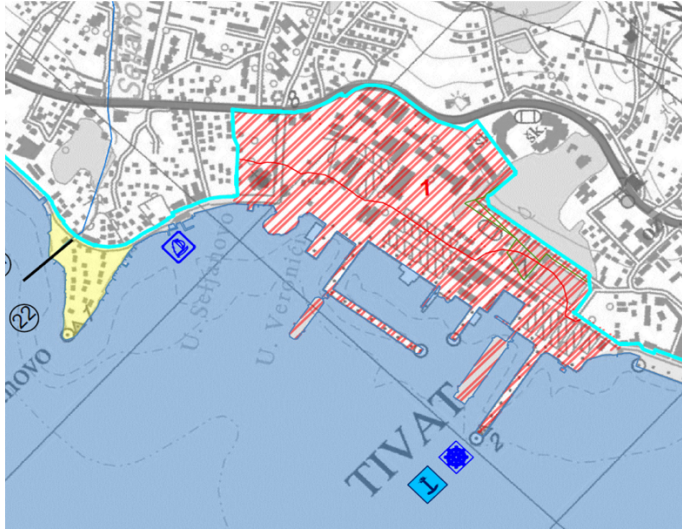
2.1. ODGOVORI NA PRIMJEDBE I SUGESTIJE SAVJETA ZA REVIZIJU IZMJENA I DOPUNA DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE „ARSENAL“ – TIVAT - KONCEPT

Zavodski broj dokumenta: MRT	Datum:
104-1780/38-2018	30.01.2019

r.b.	Primjedbe i sugestije	Odgovor Obrađivača
1.	Nije jasno definisan planski osnov za izradu Izmjena i dopuna DSL "Arsenal" — da li je to PUP opštine Tivat ili PPPN za Obalno područje, odnosno nije jasno koje su smjernice primjenjene kod formiranja Koncepta, s obzirom da se u nekim dijelovima teksta kao planski osnov navodi samo PPPN za OPCG, a u nekim dijelovima teksta i PUP opštine Tivat.	<p>Prihvata se</p> <p>Planski osnov za izradu DSL-a je PPPNOP, imajući u vidu da je predmetna lokacija do donošenja ovog plana bila tretirana državnim planskim dokumentima u skladu sa članom 18. derogiranog zakona, odnosno PPPPNMD, te da se nalazi u zoni morskog dobra.</p> <p>Takođe, PPPNOP je u poglavlju "Režimi korišćenje prostora", poglavlje C. Morsko dobro, definisao principe "planiranja" u zoni morskog dobra, a koja je sastavni dio obalnog odmaka (0-100m). Iz navedenih razloga PPPNOP je inkorporirao plan Morskog dobra (PPPNMD), odnosno sastavni dio plana je i razrada zone MD sa grafičkim priložima prikazanim u katalogu MD sa lokacijama i definisanim namjenama.</p> <p>Razlog za razmatranje PUP-a Tivta (donešen 2010.g) je prvenstveno bio uslovljen činjenicom da lokacija "Arsenal" predstavlja posebnu gradsku zonu u urbanističkoj matrici i da čini sastavni dio šireg centra grada Tivta.</p> <p>Na osnovu ovako postavljene činjenice pristupilo se razmatranju prostorno planske dokumentacije za lokaciju "Arsenal", tako i njenih kontaktnih zona, a naročito u dijelu određivanja vršnih kapaciteta prostora.</p> <p>Dopunjeno u Nacrtu plana.</p>
2.	Nisu jasno definisane niti obrazložene Izmjene i dopune važećeg planskog dokumenta (iz 2013.g), grafički su prikazane tri varijante koje nisu obrazložene u tekstualnom dijelu Plana, niti je Koncept plana praćen rješenjima infrastrukture (na nivou Koncepta)	<p>Prihvata se</p> <p>Plan će se u posebnom poglavlju osvrnuti na varijantna rješenja. Tokom izrade koncepta plana razmatran je veći broj varijantnih rješenja plana. U grafičkom dijelu su prikazana tri modela, a koja su se nametnula</p>

		<p>logičnom prostornom dispozicijom. Ovakva dispozicija objekata, javnih prostora i trasa infrastrukturnih sistema je bila uslovljena već realizovanim rješenjima na osnovu prethodne planske dokumentacije. Stoga je pristupljeno stručnoj interpolaciji, a koja je minimalnim prostornim intervencijama uslovlila odabir ponuđenih rješenja.</p> <p>Glavni koncept ponuđenih varijanti je formiranje reprezentativnog fronta uz “lungo mare” i marinu sa sadržajima turizma. Ovakvo prostorno akcentovanje turističkih i javnih sadržaja na “pjesi od mora” je uzrokovalo pozadinsko formiranje javnih površina – skverova/pjaceta sa obodnom mješovitom namjenom, a sa ciljem stvaranja dijelom intimnih i dijelom živih i dinamičkih površina.</p> <p>U tekstualnom dijelu je elaborirano “Generalno konceptno rješenje” kao prostorno najkvalitetnije za život ljudi i razmjenu ideja, dok su u grafičkom dijelu prikazana sva tri.</p> <p>Dopunjeno i objašnjeno u Nacrtu plana.</p>
3.	<p>Nije usaglašen cilj izmjena i dopuna DSL” Arsenal”, da li je to kako piše u Uvodu - Izmjena i dopuna DSL inicirana je od strane Adriatic Marinas doo čije parcele se nalaze u obuhvatu plana, sa zahtjevom da se kroz izradu novog planskog rješenja preispita mogućnost povećanja urbanističkih parametara na parcelama, ili kako se kasnije obrazlaže da je pitanje fazne gradnje osnov za izmjene i dopune -da se omogući razdvajanje investicionih programa na kopnu i u marini, odnosno da se faznost predložena starim planom ukine, kako bi investitor ulaganja usmjeravao u onom pravcu u kojem mu trenutna ekonomska situacija daje najviše mogućnosti...</p> <p>Programskim zadatkom je definisan cilj Izmjena i dopuna - usaglašavanje planskih i razvojnih namjera, kroz strukturiranu preraspodjelu zoniranja, namjene prostora i bruto građevinskih površina.</p>	<p>Mišljenje se djelimično prihvata</p> <p>U planu su sada jasnije prikazani ciljevi definisani programskim zadatkom. Plan će zadržati formulaciju definisanu programskim zadatkom.</p> <p>Dopunjeno u Nacrtu plana.</p>
4.	<p>Inicijativa Investitora da nastavi sa izgradnjom visoko kvalitetne, održive marine orjentisane na super/mega jahte koja bi bila uklopljena u gradsku sredinu Tivta i koja bi uključivala i dodatne pogodnosti na obali... je ocijenjena kao zadržavanje broja predviđenih vezova na marini (kao što je i ranije bilo planirano - 850), kao i ukupne veličine urbanističkih parcela na kopnu, njihove ukupne maksimalne bruto površine, procenta izgrađenosti i zauzetosti na nivou plana. Dakle, intervencije na kopnu su takvog karaktera da se urbanistički pokazatelji na području plana ne mijenjaju u odnosu na DSL»Arsenal“,</p>	<p>Daje se tumačenje</p> <p>Predmetni citirani tekst je preuzet iz poglavlja 1.2 Inicijativa Investitora u dijelu analize Postojeće stanje, a nakon koje slijedi Planska analiza.</p> <p>Takođe, PPPNOP je za ovu zonu predvidio – mješovitu namjenu (katalog MD sa naznačenim lokacijama i namjenama prostora). Stoga su u planu korišćene odredbe člana 51. Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta" / kriterijumima namjene površina/ elementima urbanističke</p>

	<p>nego se samo preparcelacijom u određenim dijelovima i redistribucijom prethodno dozvoljenih površina i namjena, žele postići optimalniji uslovi urbanog razvoja na predmetnom području.</p> <p>Uvidom u grafičke priloge, planirane namjene i iskazane veličine i parametre, može se zaključiti da se ipak ne radi samo o preparcelaciji urbanističkih parcela i redistribuciji prethodno dozvoljenih površina i namjena nego o planiranim namjenama koje u određenoj mjeri mijenjaju karakter prostora, uvode stanovanje u dio prostora na samoj obali mora, što nije u skladu sa opredjeljenjem planova višeg reda, PUP-a opštine Tivat i posebno PPPN za OPG koji u pojasu od 100-1000 m od mora planira sadržaje turizma i isključuje stanovanje.</p> <p>Površina pod objektima (na kopnu) se povećala sa 90 352 m² na 144 588 m²</p> <p>Površina pod objektima (u okviru marine) se povećala sa 2 600 m² na 6 000 m²</p> <p>Ukupna BGP objekta (na kopnu) se povećala sa 308 734 m² na 386 334 m²</p> <p>Ukupna BGP objekta (u okviru marine) se povećala sa 3 000 m² na 6 000 m²</p> <p>max. index izgrađenosti se povećao sa 1,05 na 1,31</p> <p>max. index zauzetosti se povećao sa 0,31 na 0.49</p>	<p>regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima za određivanje sadržaja u okviru mješovite namjene.</p> <p>Predmetna lokacija se nalazi u centru Tivta i predstavlja integralni dio naselja.</p>
5.	<p>Prikaz ostvarenih kapaciteta na nivou urbanističkih parametara nije urađen na način koji daje podatak o korisnicima prostora, a nije dat prikaz kriterijuma za obračun broja korisnika na nivou Plana.</p>	<p>Mišljenje se prihvata</p> <p>Kako je plansko rješenje uzrokovalo minimalno povećanje urbanističkih parametara i povećanje broja turista kroz izgradnju hotela u mješovitoj namjeni, tako je i iskazan planski pokazatelj prosječne gustine na nivou plana tokom sezone.</p> <p>U poglavlju 5 objasnjeno je kroz: tabele Analiticki podatci, tabelama prikaz ostvarenih kapaciteta i broja korisnikana na nivou plana,</p> <p>Dopunjeno u Nacrtu plana.</p>
6.	<p>Planom koji se mijenja — DSL "Arsena" iz 2013.godine planiran je ekskluzivni nautičko- turistički centar i marina za prijem megajahti, ali i malih plovila za sport i rekreaciju, te drugi poslovni, uslužni, komercijalni sadržaji u službi korisnika i posjetilaca.</p> <p>Izmjenama i dopunama je, međutim, planiran veliki broj urbanističkih parcela mješovite namjene MN, a posebno na samoj obali. Veliki broj stalnih stanovnika (4060) u odnosu na broj kreveta (900+300) ukazuje da bi se karakter ovog turističkog kompleksa mogao pretvoriti u stambeni.</p> <p>Iz tog razloga je neophodno prisipitati namjenu i njenu uskladenost sa</p>	<p>Daje se tumačenje</p> <p>Prema članu 43. Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta Planom je predviđena srednja gustina od 120-150 stanovnika/ha.</p> <p>Predmetna lokacija se nalazi u centru Tivta i predstavlja integralni dio naselja.</p> <p>Takođe, PPPNOP je za ovu zonu predvidio – mješovitu namjenu (katalog MD sa naznačenim lokacijama i namjenama prostora). Stoga su u planu korišćene odredbe člana 51. Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta" / kriterijumima namjene površina/ elementima urbanističke</p>

	<p>PUP-om opštine Tivat i PPPN za OPG, imajući u vidu da je PPPN za OP definisao pojas (100m-1000m od linije obale) u kojem nije planirano stanovanje.</p> <p>Površine mješovite namjene namijenjene su za stanovanje i druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju od kojih nijedna namjena nije preovladavajuća.</p> <p>Na parcelama ove namjene moguće je planirati: stambeno-poslovne objekte; poslovne objekte, objekte uprave, objekte kulture i ostalih društvenih djelatnosti; ugostiteljske objekte i objekte za smještaj turista.</p> <p>Stanovanje planirano u okviru ove namjene je, sa aspekta tehničke i estetske opremljenosti, stanovanje visoke kategorije - ekskluzivno stanovanje.</p> <p>U okviru ove namjene planirano je 300 ležajeva u objektima za smještaj turista-hotelima.</p>	<p>regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima za određivanje sadržaja u okviru mješovite namjene.</p> <p>Za ovaj prostor koji pripada Morskom dobru, definisana je Mješovita Namjena koja podrazumijeva nautički turizam, turističke komercijalne i stambene sadržaje.</p>  <p>Izvod iz PPPNOP – grafički prikaz namjene i obuhvata DSL-a iz MD Kataloga (mješovita namjena)</p> <p>Dopunjeno u Nacrtu plana uz grafički prilog, poglavlje 2.3.2.</p>
7.	<p>U okviru mješovite namjene MN planirano je 300 ležajeva u objektima za smještaj turista-hotelima. Primjenjeni parametri iz PPPN za OPG se odnose na namjenu turizam. Preporuka je da se na urbanističkim parcelama sa namjenom MN za koje su date određene smjernice (UTU) da se grade hoteli i hotelski sadržaji, definiše namjena hotel T1 (npr. UP 4-1).</p>	<p>Mišljenje se djelimično prihvata</p> <p>Kako je plan u fazi koncepta, u daljoj razradi će se sagledati svi modeli bolje organizacije i preciznosti sagledavanja prostora i planiranih sadržaja na nivou urbanističkih parcela.</p> <p>Lokacije namijenjene hotelsko-turističkoj djelatnosti disperzno su raspoređene po površini plana.</p> <p>Luksuzni hoteli sa 5 zvjezdica planirani su u centralnoj zoni i zonama prema moru (Water front), dok ostale hotelske smještaje plan predviđa u sjeverno-zapadnim zonama sa mješovitom namjenom, u okviru kojih je planiran dio hotelskih sadržaja (hotelski objekti visoke kategorije - 4 i 5 zvjezdica) kao i</p>

		turističko komercijalnim i stambenih sadržaja. Dopunjeno u Nacrtu plana.
8.	<p>Na UP 1-3, 1-4, 1-5, 1-19 koje imaju mješovitu namjenu, dio BGP-a je namjenjen za izgradnju objekata za smještaj turista – hotela sa definisanim minimalnim brojem od 300 ležajeva/ kreveta. Objekti za smještaj turista – hoteli moraju biti kategorije od 4 ili 5 zvjezdica.</p> <p>Neophodno je dati precizne uslove, na koji način se na jednoj UP mogu graditi različiti sadržaji i kako obezbijediti uslove za hotele u kombinaciji mogućih sadržaja, kako obezbijediti parkiranje, zelene površine i ostale uslove koje mora da zadovolji hotel planirane kategorije.</p> <p>(U tabeli su dvije namjene UP sa namjenom hotel, a jedna od njih je sa namjenom MN na grafičkom prilogu, što znači da mogu biti i druge namjene. Nije iskazan podatak o broju kreveta u okviru UP. Nema podataka o stepenu i nivou ozelenjenosti na nivou UP I na nivou Plana)</p>	<p>Prihvata se</p> <p>Kako je plan u fazi koncepta, u daljoj razradi će se sagledati svi modeli bolje organizacije i preciznosti sagledavanja prostora i planiranih sadržaja na nivou urbanističkih parcela.</p> <p>Dopunjeno u Nacrtu plana.</p>
9.	<p>U dijelu koji definiše Urbanističko – tehničke uslove, dat je uslov da se parkiranje za potrebe stanovnika, gostiju i zaposlenih rješava u garažama u okviru urbanističkih parcela, a prema normativima datim u poglavlju saobraćaj, tekst ne sadrži ovo poglavlje niti normative za parkiranje.</p>	<p>Prihvata se</p> <p>Plan je definisao parkiranje na nivou svake pojedinačne urbanističke parcele.</p> <p>U dijelu teksta "saobraćaj" će se naći navedeni parametri za obračun potrebnih mjesta za parkiranje</p> <p>Dopunjeno u Nacrtu plana, poglavlje 6.1.2.</p>
10.	<p>Formiranje UP 1-3, 1-19 i 1-18 zatvaraju prostor prema moru i ne ostavlja se prolaz između urbanističkih parcela. U važećem planu je taj dio prostora planiran kao saobraćajna površina - kolsko – pješačka ulica sa ograničenim režimom korišćenja.</p>	<p>Prihvata se</p> <p>Korigovano u Nacrtu plana, grafički prilog „Plan parcelacije, regulacije i nivelacije“.</p>
11.	<p>Preispitati namjene, mješovitu namjenu ne planirati kao namjenu jedne UP nego svakoj UP dati konkretnu namjenu (planirani i hotelski sadržaji u okviru MN, s obzirom da se radi o inicijativi investitora, kako je to navedeno u Planu, koja je potkrepljena obimnim analizama, istraživanjima i ostalom dokumentacijom...)</p>	<p>Obrazloženje</p> <p>Plan je rađen u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta a koji u članu 51.</p> <p>Površine mješovite namjene namijenjene su za stanovanje i druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju od kojih nijedna namjena nije preovladavajuća.</p> <p>Na parcelama ove namjene moguće je planirati: stambeno-poslovne</p>

		<p>objekte; poslovne objekte; objekte uprave, objekte kulture i ostalih društvenih djelatnosti; ugostiteljske objekte i objekte za smještaj turista-HOTELI.</p> <p>Stanovanje planirano u okviru ove namjene je, sa aspekta tehničke i estetske opremljenosti, stanovanje visoke kategorije - ekskluzivno stanovanje.</p> <p>U okviru ove namjene planirano je i 520 ležajeva u objektima za smještaj turista-hotelima.</p> <p>Distribucija hotelskih kapaciteta na urbanističkim parcelama mješovite namjene prikazana je u poglavlju 5 (tabela : Prikaz ostvarenih kapaciteta na nivou urbanističkih parcela).</p>
12.	Korigovati podatke koje se odnose na Naručioaca i obrađivača Plana	<p>Prihvata se</p> <p>Dopunjeno u Nacrtu plana.</p>
13.	Korigovati izvode koji se odnose na PPPN za OP a ne na PPPPN za MD.	<p>Prihvata se</p> <p>Plan će navesti sve relevantne Planove, između ostalog i katalog Morskog dobra koji je sastavni dio PPPNOP-a.</p> <p>Dopunjeno u Nacrtu plana.</p>
14.	Korigovati naziv Plana u uvodnom dijelu teksta — piše Državna studija lokacije Sektor 5.	<p>Prihvata se</p> <p>Dopunjeno u Nacrtu plana.</p>
15.	Korigovati oznaku spratnosti (Gf +1) i definisati spratnost u skladu sa Pravilnikom.	<p>Prihvata se</p> <p>Dopunjeno u Nacrtu plana.</p>
16.	korigovati grafički prilog br.05 – izvod – u kojem nije navedeno o kojem prilogu se radi (detaljna namjena površina, izvod jedan iz Plana 2008.g umjesto iz Plana 2013.g)	<p>Prihvata se</p> <p>Dopunjeno u Nacrtu plana.</p>
17.	Usaglasiti namjenu UP 4-1, ima namjenu MN na grafici, a u tabeli – hotel T1 (u obračunu je turizma u okviru 900 kreveta)	<p>Prihvata se</p> <p>Dopunjeno u Nacrtu plana.</p>
18	Dopuniti podacima o uslovima nadležnih institucija, podaci o Studiji zaštite kulturnih dobara za potrebe izrade ovih ID DSL-a, podacima o eventualnoj potrebi izrade prethodnih analiza ili studija za izgradnju marine.	<p>Prihvata se</p> <p>Dopunjeno u Nacrtu plana.</p>
19.	Još od Programskog zadatka i Odluke o izradi Plana, nije jasno zbog čega je zahvat na moru toliko širok — udaljen od obale. Ovo naročito ako se i Planom zona M4 definiše, ili preciznije označava, kao neangažovani dio akvatorijuma?	<p>Daje se tumačenje</p> <p>Zahvat na moru je preuzet još od DSL-a iz 2008., i izmjenom iz 2013 godine Predmetna Zona M4 je zona sidrenja sa definisanim režimom ponašanja i</p>

		predstavlja neangažovani dio akvatorijuma u kojem nije dozvoljeno građenje.
20.	Moguće da ova zona ulazi i u plovni put koji, de jure nije još uvijek definisan (formalno), ali suštinski funkcioniše. Stanje sa plovnim putem u akvatorijumu Tivatskog zaliva trebalo bi provjeriti sa nadležnim organom — Uprava pomorske sigurnosti.	Daje se tumačenje Zona M4 ne zadire u plovni put. Takođe, Uprava pomorske sigurnosti je dostavila svoje mišljenje kojim zaključuje da nemaju primjedbi. Izloženi koncept ne utiče na plovni put i njihove sadržaje, a takođe ne utiče na plovnost, manevrisanje plovnim objektima.
21.	U grafičkom dijelu Plana, na priložima 10a, 10b i 10c prikazana je Detaljna namjena u varijantama (vjerovatno je greškom na prilogu 10b označena Varijanta 4 —vjerovatno je 2).	Prihvata se Dopunjeno u Nacrtu plana.
22.	U Izmjenama i dopunama DSL-a iz 2013.g., na krajnjem sjevernom doku i sjevernoj parceli obale (UP-i 1-1, 1-2 i 2-2), predviđena je namjena "turističko stanovanje sa djelatnostima" (grafički prilog 5), Sada su te parcele, u svim varijantama koncepta Plana — Plan detaljne namjene površina (grafički prilozi 10a, 10b i 10c), predviđene kao MN sa spratnošću GF+5. Ovakvo opredjeljenje treba provjeriti u daljim fazama plana, a u odnosu na opredjeljenja planova višeg reda kao i u odnosu na zahvat marine- obale.	Daje se tumačenje Predmetna namjena je u skladu sa PPPNOP, odnosno sa razradom zone MD sa grafičkim priložima prikazanim u katalogu MD sa lokacijama i definisanim namjenama. Namjena MN je preuzeta iz DSL 2008 I pretodnog DSL -a iz 2013.godine.
23.	S obzirom da su grafički prilozi br. 01 - Topografska podloga sa granicom obuhvata izmjena i dopuna i br. 02 - Topografsko - katastarska podloga dostavijeni u PDF formatu, crno - bijeli, smatram da ne mogu da se u potpunosti izjasnim u vezi sa ovim priložima. Naime, na njima je jedino u boji prikazana granica zahvata, a sve ostalo je prikazano crnim linijama. Iz toga se ne može ustanoviti šta je katastarsko stanje, šta je dosnimljeno faktičko stanje, šta su izohipse... U prikazanoj legendi je navedena samo linija granice zahvata, što znači da se ne radi o tome da nam je dostavljena skenirana podloga u crno - bijeloj varijanti, već da ona integralno nema različitih lejera niti boja, koje bi morala da prati detaljna legenda sa opisima. Na podlozi se vide sitne tačke sa isto tako sitnim tekstom pored njih, za šta se može pretpostaviti da su snimljene detaljne tačke sa ispisanim kotama, ali su kote ispisan nesrazmjerno sitno u odnosu na ostali tekst (brojevi katastarskih parcela, nazivi...), tako da su potpuno nečitke. Na priložima nema ni naziva katastarske opštine, političke opštine, kao ni numeracije lista detalja. Prilozi nisu ni potpisani ni ovjereni od strane lica ovlašćenog da vrši geodetska mjerenja i izrađuje geodetske podloge. Dakle, uz sve navedeno potrebno je da	Prihvata se Djelimično dopunjeno u Nacrtu plana. Cjelokupna dopuna će se implementirati kroz Predlog plana.

	nam se dostave topografsko - katastarske podloge u čitljivoj formi, izrađene u skladu sa pravilima struke.	
24.	Dostavljena dokumentacija : Izmjene i dopune DSL Arsenal — Koncept ne sadrži elemente elektroenergetske infrastrukture, pa se iz tih razloga ne mogu izjasniti u tom pogledu.	Prihvata se Dopunjeno u Nacrtu plana.
25.	Nakon detaljnog pregleda studije konstatuje se: U dostavljenom dijelu studije (koncept) nije obrađivana hidrotehnika.	Prihvata se Dopunjeno u Nacrtu plana.
26.	Koncept plana nije urađen u skladu sa Pravilnikom o metodologiji izrade planskog dokumenta i bližem načinu organizacije prethodnog učešća javnosti (Sl. list Crne Gore, br. 088/17).	Mišljenje se ne prihvata Kocept je urađen u skladu sa članom 4 Pravilnika o metodologiji izrade planskog dokumenta i bližem načinu organizacije prethodnog učešća javnosti (“Sl.list CG”, br.88/17).
27.	U tekstuainom dijelu Koncepta Plana nijesu dati razrađeni prijedlozi varijantnih rješenja sa obrazloženjima kao osnov za njihovu ocjenu i izbor varijantnog rješenja. U grafičkom dijelu dati su prilozi za 3 varijantna rješenja iz kojih ne može uočiti veća razlika u planskom opredjeljenju.	Prihvata se Obrazloženje vidjeti u odgovoru pod r.b. 2.
28.	S obzirom da se Programskim zadatkom za izradu ID Državne studije lokacije “Arsenal” — Tivat navodi da je cilj ovih izmjena i dopuna “usaglašavanje planskih i razvojnih namjera, kroz strukturiranu preraspodjelu zonga, namjene prostora i bruto građevinskih površina”, obradivač treba da da precizne planske pokazatelje po namjenama i urbanističkim parcelama u okviru planiranih zona (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, BGP, i dr.) u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (Sl. list CG br. 24/10).	Prihvata se Obrađeno I dopunjeno u Nacrtu plana , poglavlje 5. Plan je iskazao urbanističke parametre u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta (“Sl.list CG”,br.22/10, 33/14) i to na nivou plana, na nivou zona i na nivou urbanističkih parcela. (vidjeti poglavlje 5.tabela: <i>PRIKAZ OSTVARENIH KAPACITETA NA NIVOU URBANISTIČKIH PARCELA</i>)
29.	Preispitati prikazane kapacitete i opredjeljenja koja su u suprotnosti sa postojećom planskom dokumentacijom (PPPN OP; PUP Tivat): PPNOP prostor obuhvata plana je definisan je kao D5 — ostale turističke zone, dok su predmetnim konceptom usvojeni parametri koji vaze za D1 — turistička zona unutar zaštićenih cjelina UNESCO. PUP Tivat za plansku zonu DSL Arsenal definiše IZ 0,3, li 1,0, dok je predmetni plan dao značajna prekoračenja (IZ 0,49, li 1,39).	Obrazloženje Za formiranje planskog rješenja korištene su smjernice iz PPPN za Obalno Područje Za ovaj prostor koji pripada Morskom dobru, definisana je Mješovita Namjena koja podrazumjeva nautički turizam, turističke komercialne i stambene sadržaje. PPNOP je plan novijeg doba donesen 2018 godine i koji je analizirao stanje potreba sadašnjih i budućih standarda u turizmu kao i status pomenute lokacije, za koju znamo da je najekskluzivnija na našem primorju a i u

	<p>Pregledom Koncepta (tabela: Prikaz ostvarenih kapaciteta na nivou urbanističkih parcela) uočava se da su značajno prekoračeni svi navedeni pokazatelji zadati PPPN OP i PUP Tivat za planirane namjene.</p>	<p>regionu. Pri izradi planskog rjesenja uvažene su i smjernice PUP-a Tivat, kojima je Arsenal definisan kao veći turistički kompleks kombinovanih sadržaja sa dozvoljenim intervencijama, rekonstrukcije. Primjena PUP-a Tivat je poslužila da bi ujednačili već postojeću sliku naseljske strukture sa gradom. U cilju formiranja izuzetno modernog i luksuznog turizma koji treba da zadovolji savremene svjetske standarde, primjenjeni su parametri koji kombinuju smjernice i uslove i jednog i drugog plana, uzavajuci Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta / kriterijuma namjena površina i jedinstvenim grafičkim simbolima za određivanje sadržaja u okviru mješovite namjene, a u kojoj će se naći i turizam. Za dio zone plana koji predviđa namjenu stanovanje sredne gustine (SS) korišteni su elementi iz Priručnika za planiranje stambenih naselja u CG, Ministarstvo održivog razvoja i turizma.</p>
30.	<p>Uočena je neusklađenost površina za pejzažno uređenje UP 3-2: tabela — PUO, a u grafičkom prilogu - PUJ.</p>	<p>Prihvata se Dopunjeno u Nacrtu plana.</p>

2.2. ODGOVORI NA PRIMJEDBE I SUGESTIJE SEKRETARIJATA ZA PLANIRANJE PROSTORA I ODRŽIVI RAZVOJ – OPŠTINA TIVAT

Zavodski broj dokumenta: MRT	Datum:
104-1780/37-2018	28.01.2019

r.b.	Primjedbe i sugestije	Odgovor Obradivača
1.	U uvodnom dijelu teksta (na str. 5) dat je pravni osnov za izradu predmetnog dokumenta. Mišljenja smo da prilikom izrade planskog dokumenta treba da budu uvrštene i odredbe Zakona o zaštiti prirode („Sl. list CG“, broj 54/16), u prvom redu iz razloga što se u obuhvatu planskog dokumenta nalazi dio zaštićenog prirodnog dobra „Veliki gradski park“ (Odluka o proglašenju zaštićenog prirodnog dobra Veliki gradski park u Tivtu, „Sl. list CG“- opštinski propisi, broj 04/15);	<p>Prihvata se</p> <p>Dopunjeno u Nacrtu plana.</p>
2.	Tivat je dio zaštićene okoline Prirodno i kulturno historijskog područja Kotora upisanog na listu svjetske baštine UNESCO-a tako da dalji razvoj područja podrazumjeva poštovanje načela zaštite kulturne i prirodne baštine, uz poseban vid brige i zaštite "Velikog gradskog parka" kao zaštićenog prirodnog dobra.	<p>Prihvata se</p> <p>Dopunjeno u Nacrtu plana.</p>
3.	U poglavlju 1.1.2. <i>Analiza stvorenih uslova</i> (str.15) u tabeli ispraviti površinu pod objektom bivšeg Vojnog kupatila, umjesto 268 m ² treba da stoji 284 m ² , jer je sastavni dio objekta i karakteristično vanjsko stepenište koje zauzima površinu od 16 m ² .	<p>Prihvata se</p> <p>Dopunjeno u Nacrtu plana.</p>
4.	U poglavlju 1.1.3. <i>Analiza odnosa prema građevinskom nasljeđu</i> (str. 19) navedeno je da se ovim planskim dokumentom propisuje izmiještanje i izgradnja (u prethodnim gabaritima) objekta "Vojnog kupatila" na lokaciju gradskog trga (UP 0-5) i njegova prenamjena u skladu sa potrebama naselja (kafe, izložbeni prostor, i sl.), iz razloga, kako je navedeno, kvalitetnije prezentacije samog objekta odnosno njegovih arhitektonskih i upotrebnih vrijednosti. U poglavlju 3.5.8 <i>Urbanističko-tehnički uslovi za uređenje površina za pejzažno uređenje javne namjene (PUJ)</i> (str. 55) navedeno je da je u okviru UP 3-2 moguće dislokacijom i adaptacijom ponovna izgradnja objekta "Vojnog kupatila" na način kako je propisano u dijelu teksta 1.1.3 <i>Analiza odnosa prema građevinskom</i>	<p>Prihvata se</p> <p>Dopunjeno u Nacrtu plana.</p>

	<p>naslijeđu.</p> <p>Navedenu neusaglašenost treba ispraviti i usaglasiti, u skladu sa ranijim dogovorima između Porto Montenegro i Opštine Tivat na način da se objekat "Vojnog kupatila" gradi na-UP 3-2. Odlukom o proglašenju zaštićenog prirodnog dobra Veliki gradski park je definisano da jedini građevinski objekat koji može biti lociran na prostoru Velikog gradskog parka (u sklopu UP 3-2) bude staro vojno kupatilo.</p>	
5.	<p>U poglavlju 1.1.3. <i>Analiza odnosa prema građevinskom naslijeđu</i> na str.19 tačka 4.treba da glasi: Vojno kupatilo Vojno kupatilo predstavlja jedan od najstarijih objekata u krugu kompleksa. Ovim planskim dokumentom propisuje se izmještanje i izgradnja u prethodnim gabaritima objekta vojnog kupatila na lokaciju UP 3-2 u zahvatu zaštićenog prirodnog dobra "Veliki gradski park" i njegova prenamjena u skladu sa potrebama naselja (kafe, izložbeni prostor, slikarski ateljei i sl.). Bez obzira na dugogodišnju zapuštenost i devastiranje objekta njegova primarna graditeljska struktura je u cjelosti sačuvana (zidovi, međuspratna konstrukcija od „tzv pruskih svodova“), takođe zadržani su sekundarni elementi (vrata, metalni prozori,ostaci podova...) koji su deponovani i prilikom izgradnje mogu biti dopunjeni nedostajućim autentičnim djelovima uz primjenu novih rješenja i elemenata. Objekat je demontiran i uskladišten na lokaciji DSL Arsenal po elaboratu od 2017. od strane KOTO doo i samim tim isti treba izgraditi u skladu sa navedenim elaboratom. Obzirom da je riječ o zahtjevnom postupku neophodno ga je pratiti odgovarajućim Elaboratima zaštite, a sve uskladiti sa propisima i mišljenjima nadležnih institucija zaštite kulturne baštine (Uprava za zaštitu kulturnih dobara). U okviru UP 3-2 plan definiše strukturnu relokaciju, odnosno predviđa izmještanje i ubiciranje objekta Vojnog kupatila. Razlog ove intervencije je kvalitetnija prezentacija samog objekta, odnosno njegovih arhitektonskih i upotrebničkih vrijednosti. U okviru UP 3-2 Plan definiše građevinsku zonu na kojoj je predviđena izgradnja bivšeg vojnog kupatila u skladu sa odredbom iz člana 5. Odluke o proglašenju zaštićenog prirodnog dobra Veliki gradski park u Tivtu i to: premještanje Vojnog kupatila (čija bi namjena bila javni vc na lokaciju gdje se nalazi vojni park sa magacinom i radionicama Komunalnog preduzeća, kao i uređenje navedene lokacije (sadnja zelenila, postavljanje parkovskog mobilijara, dječijeg mobilijara, rasvjete, izgradnja staza i sl.)</p>	<p>Prihvata se</p> <p>Dopunjeno u Nacrtu plana.</p>
6.	<p>Poglavlje 3.5.8. <i>Urbanističko-tehnički uslovi za uređenje površina za pejzažno uređenje Javne namjene (PUJ)</i> na str. 55 treba da glasi:</p>	<p>Prihvata se</p>

	<p>3-5-8 Urbanističko-tehnički uslovi za uređenje površina i izgradnju površina za pejzažno uređenje javne namjene (PUJ). Uređenje površina na UP 3-2 i na ostalim površinama sa namjenom pejzažno uređenje javne namjene (PUJ) definisana je u dijelu teksta 5.6. <i>Pejzažna arhitektura</i>. U okviru UP 3-2 planira se dislokacija, odnosno ponovna izgradnja objekta "vojnog kupatila" na način kako je propisano u dijelu teksta - 1.3. <i>Analiza odnosa prema građevinskom naslijeđu</i> - tačka 4. Na grafičkom prilogu <i>Plan parcelacije, nivelacije i regulacije</i>, u oviru UP 3-2, plan definiše zonu gradnje na kojoj je predviđeno izmještanje vojnog kupatila. Riječ je o lokaciji koja je u zoni zaštićenog prirodnog dobra i koja se danas, kao devastirani prostor parka, koristi za parkiranje vozila. Finansiranje izgradnje vojnog kupatila na UP 3-2 će vršiti Porto Montenegro, u skladu sa smjericama koje propisuje nadležna institucija zaštite kulturne baštine. Predmetna lokacija, UP 3-2 u zahvatu parka, za ponovnu izgradnju vojnog kupatila zajednički je dogovorena i odobrena od strane Opštine Tivat. U objektu treba planirati javne sadržaje potrebne Opštini, a kompatibilne sa parkovskim prostorom. U prizemlju izložbeni prostor i kafe, a na spratu slikarski atelje i sl.</p>	<p>Dopunjeno u Nacrtu plana.</p>
7.	<p>U poglavlju 1.1.3 <i>Analiza odnosa prema građevinskom naslijeđu</i> na str.21 u tački 6. Kompleks Radali opisan je predmetni kompleks, za koji je navedeno da danas sačinjava temelje i komade prednjeg zida fasade sa prilaznom stazom sa par kamenih stubova i odrinom. Navedeno je takođe i to da objekat nije moguće zadržati na postojećoj poziciji već se propisuje izmještanje (dislokacija i realokacija) fasadnih elemenata i karakterističnih stubova kao muzejskih eksponata na lokaciju UP 4-1. Mišljenja smo da predviđena lokacija uz samu magistralnu saobraćajnicu nije primjerena za ovaj objekat, pa predlažemo da se dislocira na UP 0-4 na predloženu lokaciju za Vojno kupatilo: Postojeća kolonada stubova odrine takođe bi trebala biti dislocirana, ali ponuđena lokacija nije prikladna za njihovo kompletno prenošenje, pa treba razmotriti njihovo prenošenje i postavljanje kamenih stubova za rekonstrukciju kolonade stubova, koja je krasila šetnu stazu od ulaza u Veliki gradski park iz Arsenalske ulice do šetališta Kapetana Marka Krstovića. Navedenim zahvatom bi ulaz u park iz pravca marine Porto Montenegro postao reprezentativan, a kameni stubovi bi bili sačuvani i stavljeni u izvornu funkciju</p>	<p>Obrazloženje</p> <p>Uzimajući u obzir mali stepen očuvanosti ostataka kompleksa, (temelji i komadi prednjeg zida fasade, sa prilaznom stazom i nekoliko kamenih stubova i odrinom) iste je neophodno tretirati kao cjelinu.</p> <p>Planirana intervencija je usmjerena ka valorozaciji pomenutih ostataka kroz reinterpretaciju (kolonada i djelovi objekta) u smislu akcentovanja arhitektonsko-istorijskih elemenata kao ulaznog portala u kompleks, na parceli UP 4-1.</p>
8.	<p>U poglavlju 3.5.7 <i>Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju sportsko-rekreativnih sadržaja (SR)</i>, (str.54) navedeno je da je na parcelama UP 3-3 i UP 3-1 dozvoljena rekonstrukcija i nadogradnja postojećih fudbalskih terena u skladu sa savremenim sportskim standardima (izgradnja tribina, rasvjete, pomoćnih prostorija... i sl.). Mišljenja smo da u propisanim smjericama za izgradnju sportsko-rekreativnih sadržaja na ovim urbanističkim parcelama treba da bude sadržana i napomena da se sportski tereni graniče sa zaštićenim prirodnim dobrom Veliki gradski park, te da</p>	<p>Prihvata se</p> <p>Dopunjeno u Nacrtu plana.</p>

<p>izrada tehničke dokumentacije za rekonstrukciju i nadogradnju postojećih fudbalskih terena ne smije dovesti do negativnog uticaja na biodiverzitet i ambijentalne vrijednosti parka;</p> <p>Shodno odredbama Zakona o zaštiti prirode („Sl. list CG“, broj 54/16) aktivnosti u Velikom gradskom parku se sprovode na osnovu Plana upravljanja, na osnovu kojeg se donose godišnji programi upravljanja prema kojima se realizuju aktivnosti na održavanju i revitalizaciji parka, pa je navedeno potrebno konstatovati u poglavlju 3.5.8 <i>Urbanističko-tehnički uslovi za uređenje površina i izgradnju površina za pejzažno uređenje javne namjene (PUD)</i>.</p> <p>Lokalnim planom zaštite životne sredine 2017-2021 ("Sl. list CG — Opštinski propisi", broj 12/17) i Lokalnim akcionim planom za biodiverzitet 2018-2023 ("Sl. list CG — Opštinski propisi", broj 23/18), najstarija stabla oko nekadašnjeg Doma vojske-uprava Adriatic Marinas prepoznata su kao vrijedni prirodni lokaliteti koji ne uživaju zvaničnu zaštitu, a koji imaju izuzetan ekološki, pejzažni i ambijentalni značaj. Podrazumijevajući da će prilikom izrade tehničke dokumentacije, metodom pejzažne taksacije biti određena vitalna stabla koja će biti sačuvana i inkorporirana u projektantska rješenja, mišljenja smo da je planom potrebno predvidjeti neophodnost adekvatnog održavanja postojećeg zelenila na površinama koje nisu privedene planiranoj namjeni.</p>	
--	--

2.3. ODGOVORI NA PRIMJEDBE I SUGESTIJE INSTITUCIJA I JAVNIH PREDUZEĆA AGENCIJA ZA CIVILNO VAZDUHOPLOSTVO

Zavodski broj dokumenta: MRT	Datum:
104-361/3	11.02.2019

r.b.	Primjedbe i sugestije	Odgovor Obrađivača
1.	U zonama 2, 3 i 5 na kopnenom dijelu zahvata DSL Arsenal potrebno je uvesti ograničenje maksimalne visine bilo kakvih objekata, privremenog ili trajnog karaktera do nadmorske visine od 50m.N.v	Prihvata se Dopunjeno u Nacrtu plana kroz grafički prilog "Plan parcelacije, regulacije i nivelacije" sa istaknutom maksimalnom spratnošću.
2.	U zonama 1 i 4 na kopnenom dijelu i zonama akvatorijuma M1, M2, M3 i M4 zahvata DSL Arsenal nije moguća izgradnja/postavljanje objekata čija maksimalna visina iznosi više od 40.mN.v, bez prethodne saglasnosti Agencije za civilno vazduhoplovstvo i uz obavezu da vlasnik objekta dostavi sigurnosnu procjenu. Objekte od čvrste konstrukcije čija najviša tačka prelazi visinu od 40m.N.v je moguće izgraditi/postaviti jedino u slučaju ako se nalaze na takvom položaju unutar lokacije da svojim gabaritima ne probijaju donju granicu prilazno/ odletne površine za poletno – sletnu stazu Aerodroma Tivat.	Prihvata se Dopunjeno u Nacrtu plana kroz grafički prilog „Plan parcelacije, regulacije i nivelacije“ sa istaknutom maksimalnom spratnošću.
3.	U zonama akvatorijuma M1, M2, M3 i M4 nije moguće postavljanje privremenih vazduhoplovnih prepreka (plovila sa visokim jarbolima, građevinskih mašina, pomoćne opreme metalne ili bilo koje druge krute konstrukcije) čija visina prelazi 50m.N.v bez prethodne saglasnosti Agencije za civilno vazduhoplovstvo i komunikacije sa nadležnom kontrolom letenja za Aerodrom Tivat.	Prihvata se Cjelokupna dopuna će se implementirati kroz Predlog planu grafičkom i tekstualnom dijelu.

VODOVOD I KANALIZACIJA

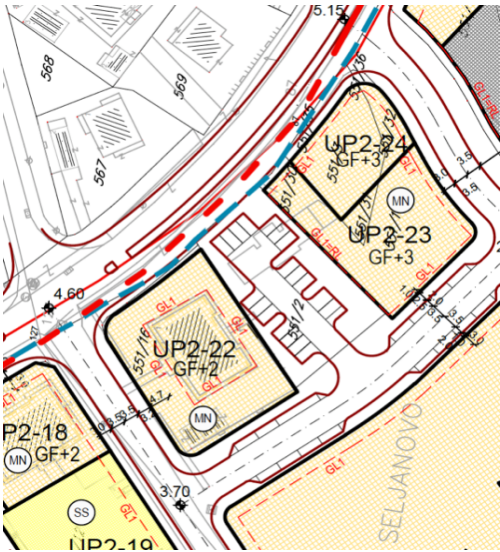
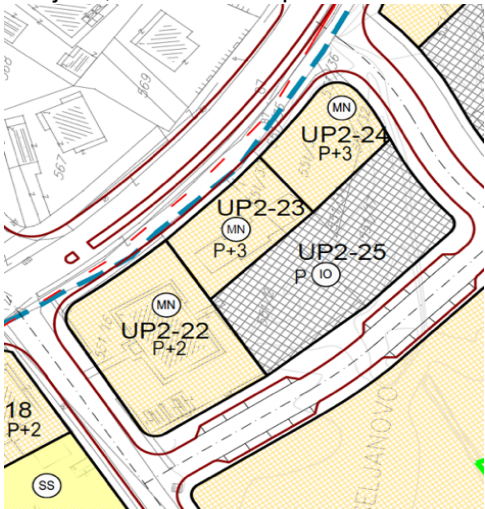
Zavodski broj dokumenta: MRT	Datum:
104-361/1	01.02.2019

r.b.	Primjedbe i sugestije	Odgovor Obrađivača
1.	Nakon uvida u koncept izmjena i dopuna Državne studije lokacije Arsenal Tivat, koji je objavljen na internet stranici, ne možemo dati sugestije, s obzirom da nema priloženih hidro dijela, kako u tekstualnom, tako ni u grafičkom dijelu. Molimo Vas da nam dostavite nedostajuću dokumentaciju da bismo dali svoje sugestije na priložene izmjene.	Prihvata se Dopunjeno u Nacrtu plana.

2.4.ODGOVORI NA PRIMJEDBE I SUGESTIJE KORISNIKA PROSTORA

GOSPIĆ LIDIJA

Zavodski broj dokumenta: MRT	Datum:
104-1780/40-2018	31.01.2019

r.b.	Primjedbe i sugestije	Odgovor Obrađivača
1.	<p>Vlasnik parcele UP 2-24 predlaže da na parceli UP 2-23 bude izmješten kompleks Radali, a površina između urbanističkih parcela UP2-22 i UP2-23 javni parking koji bi mogao biti u funkciji kompleksa Radali.</p> 	<p>Daje se tumačenje</p> <p>Parcela 2-23 je podijeljena na 2 parcele – UP 2-23 i UP 2-25. Namjena UP 2-25 je površina komunalane infrastrukture, maksimalne spratnosti P, dok je UP 2-23 mješovite namjene, maksimalne spratnosti P+3.</p>  <p>Predlog plana predviđa maksimalnu spratnost P+2 za UP 2-23.</p>

DEJAN BAN

Zavodski broj dokumenta: MRT	Datum:
Nije zaveden	21.01.2019--Tivat

r.b.	Primjedbe i sugestije	Odgovor Obrađivača
1.	<p>Vlasnik sugeriše da se na UP 2-22 predvidi mogućnost uklanjanja postojećeg objekta i izgradnja novog objekta mješovite namjene, iste spratnosti i makar približno istih indeksa zauzetosti i izgrađenosti kao kod ostalih u istom bloku.</p> <p>Sugerišem da se u plansko rješenje unesu smjernice na izgradnju pomoćnih objekata (garaža) na UP2-22, a prostorno će omogućavati smještaj do 2 parking mjesta (6.5x6.5m).</p>	<p>Daje se tumačenje</p> <p>Bilo kakva izmjena na UP 2-22 zavisi od mišljenja Uprave za Zaštitu kulturnih dobara, nakon čega će se pristupiti daljnjoj analizi indeksa zauzetosti i izgrađenosti planiranog objekta.</p> <p>*Napomena: Prethodnim planom iz 2013.godine, ovaj objekat se tretira kao "vrijedni objekti kulturne baštine".</p>



**ODGOVORI NA PRIMJEDBE I SUGESTIJE NA NACRT
IZMJENA I DOPUNA NA PLANSKA RJEŠENJA DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE
„ARSENAL“ OPŠTINA TIVAT**

3.1.ODGOVORI NA PRIMJEDBE I SUGESTIJE SAVJETA ZA REVIZIJU IZMJENA I DOPUNA DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE „ARSENAL“ – TIVAT - NACRT

Zavodski broj dokumenta: MRT	Datum:
104-361/32	25.04.2019

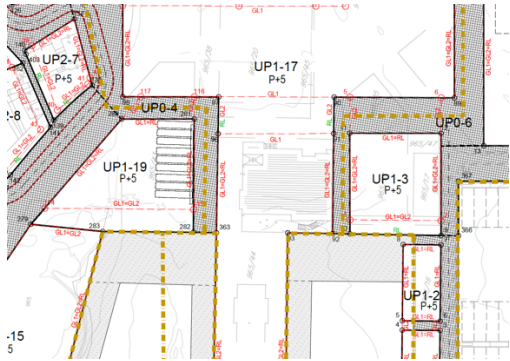
r.b.	Primjedbe i sugestije	Odgovor Obrađivača
1.	Programskim zadatkom je definisan cilj izmjena i dopuna državne studije lokacije „Arsenal“ – Tivat, a to je <u>usaglašavanje planskih i razvojnih namjera</u> , kroz strukturiranu preraspodjelu zonina, namjene prostora i bruto građevinskih površina čime se žele postići optimalniji uslovi urbanog razvoja na predmetnom području. Intervencije na kopnu su takvog karaktera da se urbanistički pokazatelji na području plana ne mijenjanju u odnosu na DSL.	<p>Obrazloženje</p> <p>U programskom zadatku, cilji izmjena i dopuna su: <u>usaglašavanje planskih i razvojnih namjera</u>, kroz strukturiranu preraspodjelu zonina, namjene prostora na način da se koriguju bitni elementi funkcionalnosti prostora iskazani prethodnim planom., tj. povećavajući slobodne i javne površine, povezivanjem pješačkih površina i formirajući nove veće trgove/ pjacete kao adekvatnije prostore mediteranske urbologije. Usaglašavati bruto građevinske površine uvažavanjem smjernica iz planova višeg reda PPPNOP I PUP Tivta.</p> <p>Kako je važećim planom već realizovano 30% obuhvata plana na kopnu I preko 50% na moru, a standard cijelog kompleksa teži ka maksimumu luksuza, cilj plana je i povećanje kapaciteta uslovljenih većim standardom života kroz površine kako hotelskog, tako i smještajnog prostora.</p>
2.	Planski osnov za izradu Nacrta ID DSL je Prostorni plan CG („Sl. list CG“, br. 24/08 i 44/12), PPPN za Obalno područje („Sl list CG“, br. 56/18), PUP Opštine Tivat („Sl.list CG“ – opštinski propisi, br. 24/10)	<p>Prihvata se</p> <p>Dopunjeno u Predlogu plana, poglavlje 1.2.</p>
3.	Razvojne namjere su utvrđene kroz inicijativu korisnika prostora, a u izradi ovog plana korišćena je obimna dokumentaciona osnova koju je obezbijedio investitor „Adriatic Marinas“: Studija ekonomske opravdanosti i provjere prostornih mogućnosti, infrastrukturnih i ekoloških uslova, geotehnički elaborat, projektna dokumentacija svih izvedenih objekata i marine i snimci izvedenog stanja infrastrukture, kao i projekti na čijoj realizaciji tek treba početi. Time je stečen uvid u realnu situaciju izgrađenih struktura na terenu, ako i u ono što	<p>Prihvata se</p> <p>Dopunjeno u Predlogu plana, poglavlje 2.</p>

	<i>investitor planira u budućnosti.</i>	
4.	Jedan od razloga za pristupanje ovim izmjenama i dopunama, jeste i to da se na području plana omogući <u>razdvajanje investicionih programa na kopnu i u marini, odnosno da se faznost predložena starim planom redefiniše, kako bi investitor ulaganja usmjeravao u onom pravcu u kojem mu trenutna ekonomska situacija daje najviše mogućnosti, a uz poštovanje važećeg kupoprodajnog ugovora sa Vladom CG.</u>	
5.	Uvidom u grafičke priloge, planirane namjene i iskazane veličine i parametre, može se zaključiti da je pored <i>preparcelacije</i> urbanističkih parcela i <i>redistribucije prethodno dozvoljenih površina i namjena</i> došlo i do određenih promjena namjene.	<p>Obrazloženje</p> <p>Izvršena je preparcelacija (u cilju obezbijeđenja većeg broja javnih površina) i redistribucija sadržaja i namjena, koja omogućuje realniji zoning kopnenog dijela (sa fokusom na centralnu zonu plana i water front-a prema marini).</p> <p>Odnosno, adekvatnija lokacija objekta turističke namjene je na “water frontu” uz lungo mare, dok su lokacije uz planiranu proširenu Jadransku magistralu predviđene za objekte mješovite namjene različitih sadržaja.</p> <p>Urbanistički koncept plana pretpostavlja čvrsto povezivanje kompleksa Porto Montenegro sa centralnim djelovima Tivta, putem pješačke komunikacije duž morske obale (lungo mare od Seljanova, preko Porto Montenegra do Pina) i saobraćajnicama koje su direktno povezane na proširenu Jadransku magistralu.</p> <p>Ovim planom se pretpostavlja stvaranje novog sekundarnog gradskog centra u središtu kompleksa na UP 0-4, a koja predstavlja glavni trg kompleksa PortoMontenegra , ujedno i novi trg grada Tivta.</p>
6.	Planirano povećanje površina (UP) sa mješovitom namjenom MN, uvodi stanovanje u dio prostora na samoj obali mora, što nije u skladu sa opredjeljenjem planova višeg reda, PUP-om opštine Tivat i posebno PPPN za OPG, koji u pojasu od 100-1000m od mora planira sadržaje turizma i isključuje stanovanje. Planom koji se mijenja – DSL „Arsenal“ iz 2013.g planiran je <u>ekskluzivno nautičko-turistički centar i marina</u> za prijem megajahti, ali i malih plovila za sport i rekreaciju, <u>te drugi poslovni, uslužni, komercijalni sadržaji u službi korisnika i posjetilaca</u>	<p>Obrazloženje</p> <p>Predmetna namjena (mješovita namjena) je u skladu sa PPPNOP-om, odnosno sa razradom zone MD sa grafičkim priložima prikazanim u katalogu MD sa lokacijama i definisanim namjenama.</p> <p>Prostor se nameće kao vrlo značajan za upotpunjavanje ukupnog sadržaja užeg gradskog jezgra. Osnovna strategija planskog rješenja proizilazi iz morfologije predmetnog područja, analize postojećeg stanja (realizovano cca. 30 % planskog zahvata) i zahtjeva korisnika prostora. povećavajući slobodne i javne površine, povezivanjem pješačkih površina i formirajući nove veće trgove / pjacete, dok UP na samoj obali mora su UP nasleđene iz</p>

		<p>prethodnih DSL-ova od 2008.godine i 2013.godine. Za ovaj prostor koji pripada Morskom dobru, definisana je Mješovita Namjena koja podrazumijeva nautički turizam, turističke komercijalne i stambene sadržaje.</p> <p>Predmetnim planom zona Arsenala je naselje – tip urbano. Marina jeste definisana kroz nautički turizam I predstavlja marinu za mega jahte. Maksimalni planirani broj vezova je 850, a realizovano je već 500 vezova koji zahvataju većinski dio površine (cca 60%) I to vezova za mega jahte dimenzija do 150 m.</p>
7.	<p>U određenoj mjeri su se povećali i kapaciteti u zahvatu Plana, površine pod objektima, bruto građevinske površine objekata (na kopnu i u okviru marine), kao i indeksi zauzetosti i indeks izgrađenosti na nivou zahvata Plana. <u>Planirano je 4711 stalnih stanovnika i 900 kreveta u hotelima.</u></p>	<p>Objasloženje</p> <p>Planske pretpostavke su proizašle usklađivanjem više parametara i analiza strategije razvoja u turizmu visokog standarda. Usvojeni parametri su usklađeni sa parametrima iz Prostornog plana posebne namjene za Obalno područje (PPNOP), dok je primjena PUP-a Tivat poslužila da bi ujednačili već postojeću sliku naseljske strukture sa gradom. U cilju formiranja izuzetno modernog i luksuznog turizma koji treba da zadovolji savremene svjetske standarde, primjenjeni su parametri koji kombinuju smjernice i uslove i jednog i drugog plana, uzimajući u obzir Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta / kriterijuma namjena površina i jedinstvenim grafičkim simbolima za određivanje sadržaja u okviru mješovite namjene, a u kojoj će se naći i turizam. Za dio zone plana koji predviđa namjenu stanovanje srednje gustine (SS) korišteni su elementi iz Priručnika za planiranje stambenih naselja u CG, Ministarstvo održivog razvoja i turizma.</p> <p>Imajući u vidu da je navedeno područje u većoj mjeri izgrađeno prema ranijim planovima detaljne regulacije, kao i smjernicama iz PPPNOP-a da u zonama naselja postoje određene rezerve u prostoru koje će se u budućem periodu adekvatno iskoristiti, plansko rješenje je težilo narednom stepenu podizanja kvaliteta urbane strukture na viši nivo a unutar ovako zadatih parametara.</p>
8.	<p>U okviru mješovite namjene planirano je 520 ležajeva u objektima za smještaj turista – da bi se postigao ovaj planirani broj ležaja, trebalo</p>	<p>Objasloženje</p> <p>Hotelski kapaciteti su određeni ugovorom još 2008.godine između nosioca</p>

	<p>bi to definisati kao obavezu. Neophodno je dati precizne uslove, na koji način se na jednoj UP mješovite namjene, mogu graditi različiti sadržaji i kako obezbijediti uslove za hotele u kombinaciji mogućih sadržaja. Kako obezbijediti parkiranje, zelene površine i ostale uslove koje mora da zadovolji hotel planirane kategorije.</p>	<p>koncesije Adriatic Marinas i drzave Crne Gore i iznose 900 lezajeva. Lokacije namjenjene hotelsko-turističkoj djelatnosti disperzno su raspoređene po površini plana. Luksuzni hoteli sa 5 zvjezdica planirani su u centralnoj zoni i zonama prema moru (Water front), dok ostale hotelske smještaje plan predviđa u sjeverno zapadnim zonama sa mješovitom namjenom, u okviru kojih je planiran dio hotelskih sadržaja (hotelski objekti visoke kategorije - 4 i 5 zvjezdica) kao i ekskluzivnog stanovanja. Na parcelama mješovite namjene moguće je planirati: stambeno-poslovne objekte; poslovne objekte; objekte uprave, objekte kulture i ostalih društvenih djelatnosti; ugostiteljske objekte i objekte za smještaj turista-HOTELI. U okviru ove namjene planirano je 520 ležajeva u objektima za smještaj turista-hotelima, rasporedjenost je definisana po konkretnim UP parcelama sa konkretnim kapacitetima lezajeva.</p> <p>Distribucija hotelskih kapaciteta na urbanističkim parcelama mješovite namjene prikazana je u poglavlju 5 (tabela : <i>Prikaz ostvarenih kapaciteta na nivou urbanističkih parcela</i>).</p> <p>UP 4-1 sa kapacitetom od 192 ležaja i UP 5-1 sa kapacitetom od 260 ležaja, kao i realizovani UP 1-6 sa 68 ležaja - Hotel Regent.</p>
9.	<p>U tekstu Plana je obrazloženo da navedeni prostor (Opština Tivat) predstavlja integralni dio Zaštićene okoline Prirodnog – kulturno istorijskog područja Kotora upisanog na listu svjetske kulturne baštine UNESC-a, te da će se koristiti indikatori D1, za Turističku zonu unutar zaštićenih cjelina (UNESCO). Prema ovom indikatoru, nova gradnja unutar naselja za namjenu turizam – T1 (građevinsko područje - urbano) se razvija u skladu sa datim parametrima; Max-iz <50% i max.ii <2 Međutim ovi indikatori se mogu koristiti za namjenu turizam, ali ne i za ostale namjene, jer se odnose na turističke zone.</p>	<p>Obrazloženje</p> <p>PPPNOP je za ovu zonu predvidio – mješovitu namjenu (vidjeti grafički prilog - katalog MD sa naznačenim lokacijama i namjenama prostora, a koja čini sastavni dio PPPNOP-a).</p> <p>Mješovita Namjena koja podrazumjeva nautički turizam, turističke komercijalne i stambene sadržaje.</p> <p>PPPNOP je plan novijeg doba donesen 2018 godine i koji je analizirao stanje potreba sadašnjih i budućih standarda u turizmu kao i status pomenute lokacije, za koju znamo da je najekskluzivnija na našem primorju a i u regionu.</p> <p>Stoga su u planu korišćene odredbe člana 51. Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta/ kriterijumima namjene površina/ elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima za određivanje sadržaja u okviru mješovite namjene, a u kojoj će se naći i turizam.</p>
10.	<p>U tabeli – Prikaz ostvarenih kapaciteta na nivou urbanističkih parcela, nisu prikazani podaci o indeksima zauzetosti i indeksima</p>	<p>Obrazloženje</p> <p>Kompletan prostor DSL-a čine dva osnovna segmenta: kopneni dio i</p>

	izgrađenosti za urbanističke parcele, te nije bilo mogućnosti da se provjeri njihova usklađenost sa smjernicama PUP-a Tivta i PPPNOP-a.	pripadajući akvatorijum. Kopneni dio podijeljen je na 5 zona sa jasno definisanim namjenama i urbanističkim parametrima. Plan tretira zadate urbanističke parametre na nivou zona i ukupne površine zahvata, u cilju kreiranja novog urbanog gradskog tkiva. Prikaz ostvarenih kapaciteta na koprenom dijelu je urađen na osnovu ukupne površine zahvata plana na kopnu, sa maksimalnim indeksom izgrađenosti 1.31 i maksimalnim indeksom zauzetosti 0.49, Vidjeti poglavlje 5, <i>Prikaz ostvarenih kapaciteta na nivou plana.</i>																																								
11.	Nije jasno iskazan broj korisnika prostora. Dat je podatak o stalnom broju stanovnika (4711) i broju zaposlenih (1495), te gustina turista – 100turista/ha, ali nije dat ukupan broj turista. Treba pojasniti ko su korisnici ovog prostora.	<p>Objasnjeno</p> <p>U poglavlju 5, broj korisnika prostora prikazanih u tabeli „<i>Prikaz procjene broja korisnika na nivou plana</i>“ proizasao je iz analize kriterijuma za obračun korisnika na nivou plana i ostvarenih kapaciteta na nivou urbanističkih parcela.</p> <p>Posto se radi o luksuznom turističkom naselju, primjenjeni su standardi po sledecim parametrima: T1 - 130 M2/PO HOTELSKOJ SOBI SS – 50 M2/PO STANOVNIKU MN – 50 M2/PO STANOVNIKU I 130 M2/PO HOTELSKOJ SOBI</p> <table border="1" data-bbox="1142 869 1675 1252"> <thead> <tr> <th>ZONA</th> <th>HOTELSKI KREVETI T1, MN</th> <th>STANOVNIŠTVO SS, MN</th> <th>ZAPOSLENI</th> <th>UKUPNO KORISNIKA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>68</td> <td>1358,15</td> <td>260</td> <td>1618,15</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td></td> <td>132</td> <td>15</td> <td>147</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td></td> <td></td> <td>13</td> <td>13</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>380</td> <td></td> <td>302</td> <td>302</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>452</td> <td>2627</td> <td>865</td> <td>3492</td> </tr> <tr> <td>M1,M2,M3</td> <td></td> <td></td> <td>40</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>UKUPNO</td> <td>900</td> <td>4117,15</td> <td>1495</td> <td>5612,15</td> </tr> </tbody> </table> <p>Tabele iskazanih korisnika po katehorijama i ukupno</p>	ZONA	HOTELSKI KREVETI T1, MN	STANOVNIŠTVO SS, MN	ZAPOSLENI	UKUPNO KORISNIKA	1	68	1358,15	260	1618,15	2		132	15	147	3			13	13	4	380		302	302	5	452	2627	865	3492	M1,M2,M3			40	40	UKUPNO	900	4117,15	1495	5612,15
ZONA	HOTELSKI KREVETI T1, MN	STANOVNIŠTVO SS, MN	ZAPOSLENI	UKUPNO KORISNIKA																																						
1	68	1358,15	260	1618,15																																						
2		132	15	147																																						
3			13	13																																						
4	380		302	302																																						
5	452	2627	865	3492																																						
M1,M2,M3			40	40																																						
UKUPNO	900	4117,15	1495	5612,15																																						
12.	Nisu prezentovani podaci o uslovima, smjernicama i mišljenjima	Objasnjeno																																								

	institucija kao i podaci da li je rađena Studija zaštite kulturnih dobara za potrebe izrade ovih Izmjena i dopuna DSL-a	Uprava za zaštitu kulturnih dobara je dala saglasnost na Nacrt plana. Pristigli uslovi i smjernice od svih institucija su uzete u obzir u procesu izrade planskog dokumenta i dopunjene su u Predlogu plana..
13.	Urbanističko – tehničkim uslovima za izgradnju objekata je data smjernica: površina pod podzemnim etažama može biti veća od površine prizemlja, do potpune zauzetosti urbanističke parcele, pod uslovom da se na taj način ne ugrožava stabilnost objekata na susjednim parcelama. Neophodno je definisati način obračuna površina (propisi) na osnovu kojih se vrši obračun indeksa zauzetosti i u tom smislu preispitati ovaj stav, posebno u dijelu UP prema saobraćajnici.	<p>Obrazloženje</p> <p>Smjernica je data u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta: „Indeks zauzetosti zemljišta je količnik izgrađene površine pod objektima i ukupne površine jedinice građevinskog zemljišta.“</p> <p>Dopunjeno u Predlogu plana.</p>
14.	Preispitati formiranje urbanističkih parcela neposredno na obali koje onemogućavaju slobodan i javni pristup moru.	<p>Obrazloženje</p> <p>Novoformirane urbanističke parcele omogućavaju slobodan i javni pristup moru (vidjeti u prilogu), što je definisano i građevinskim linijama RL, GL-1 i GL-2.</p> <p>Imenovane urbanističke parcele preuzete su iz DSL-a 2013.godine, kao i iz prethodne iz 2008.godine.</p> 
15.	Prihvatljivost predviđenog povećanja kapaciteta treba provjeriti u odnosu na Ugovor o zakupu – korišćenju što je obaveza ugovorenih strana.	<p>Ugovorom je definisan broj lezajeva 900 hotelskog smjestaja I broj vezova 850.</p> <p>Povećanje kapaciteta je proizasao iz novih standarda ove destinacije koja se smatra jednom od luksuznijih ne samo u Crnoj Gori nego i sire. Kad se pocelo sa planskim dokumentom 2008 godine standard površine prosjecne sobe je iznosio 28 m², dok danas taj standard je znacajno povecan, A brendirani turistički operateri traze minimalno 32m² do 42 m² neto površine po sobi.</p>

16.	<p>U prilogu “detaljna namjena površina” urbanističke parcele: UP 1-1, UP1-2, UP 1-3, UP 1-15 i UP 1-19 sve sa MN i spratnosti P+5, su formirane uz more, odnosno obalu, koja je dijelom definisana kao uređeno i izgrađeno kupalište (P). Taj dio obale se nalazi u zahvatu Marine /M2 i M3). Ovakvom namjenom je onemogućen slobodan – javni pristup obali i moru, što je suprotno normama “Protokola o integralnom upravljanju obalnim područjem”, kojeg je ratifikovala Crna Gora te predstavlja obavezujući međunarodni pravni akt. Navedeno rješenje treba korigovati u smislu obezbijeđenja javnog, slobodnog pristupa obali i moru.</p>	<p>Daje se tumačenje</p> <p>Navedene urbanisticke parvele su nasledjene I preuzeta iz pretodnih DSL - ova I od 2008 I iz 2013.godine. Novoformirane urbanističke parcele omogućavaju slobodan i javni pristup moru. Vidjeti prilog r.b. 14</p>
17.	<p>Tekstualni dio plana nije dao odgovor na pitanje da li planirani broj parking mjesta (uglavnom podužnih) predstavlja dovoljan broj za posjetioce ovako atraktivne zone. Da li u planu postoji prostor koji se može odrediti za eventualnu gradnju većeg javnog parking- garaže (podzemne/nadzemne) ili je za ovu namjenu planiran neki prostor izvan ovog zahvata?</p>	<p>Prihvata se</p> <p>Planom je predviđeno da UP 4-1 mješovite namjene sadrži garažu u podzemnim etažama sa kapacitetom od cca 500 parking mjesta koja služe kompleksu, koji osim hotela i turističkih stanova, ima i namjenu trznog centra. Parking će ujedno služiti i za posjetioce koji dolaze u predmetu zonu i iz drugih razloga.</p> <p>Dopunjeno u Predlogu plana.</p>
18.	<p>S obzirom na planirane radijuse u raskrnicama, potrebno je tekstem definisati mjerodavna vozila za pojedine saobraćajnice u planu.</p>	<p>Prihvata se</p> <p>Dopunjeno u Predlogu plana.</p>
19.	<p>Grafički prilog 02 – katastarska podloga bi trebalo u nazivu da bude topografsko – katastarska podloga, s obzirom da pored katastarskih sadrži i topografske podatke.</p>	<p>Prihvata se</p> <p>Dopunjeno u Predlogu plana.</p>
20.	<p>Nisu prikazane osnovne izohipse.</p> <p>Izohipse nisu prekinute preko objekata i saobraćajnica.</p> <p>Prikazane su izohipse preko zahvata Jadranskog mora, tako da im visina raste od kopna, pa nije jasno da li se radi o izohipsama ili izobatama. Ovo je malo vjerovatno, već je načinjena gruba greška u prikazu visinske predstave, a čak i da su izobate morale bi biti predstavljene drugom bojom. Da se radi o grešci vidi se i iz visinske predstave dokova koji se pružaju u more i koji su prikazani sa oko 10m visinske razlike od početka do kraja doka.</p>	<p>Mišljenje se djelimično prihvata.</p> <p>Plan je rađen na podlozi dostavljenoj od strane nadležnog Ministarstva održivog razvoja i turizma.</p> <p>Dopunjeno u Predlogu plana.</p>
21.	<p>Tačke sa visinskim kotama su izbrisane, dok su konceptu plana postojale i bile nečitke.</p>	<p>Prihvata se</p>

		Dopunjeno u Predlogu plana.
22.	Geodetska podloga bi trebalo da sadrži snimljene šahtove, stubove rasvjete, naznačene eventualno nove objete kojih nema na katastarskoj podlozi.	Prihvata se Dopunjeno u Predlogu plana
23.	Na podlozi nema decimetarske mreže geodetskim koordinatama državnog koordinatnog Sistema, nema naziva katastarske opštine, niti podjele na listove detalja	Prihvata se Dopunjeno u Predlogu plana
24.	<p>Procjena pouzdanosti i sigurnosti napajanja potrošača na prostoru koji je predmet plana je od posebnog značaja pri ocjeni dijela planskog dokumenta koji se odnosi na elektroenergetsku infrastrukturu. Na tu procjenu, u ovom slučaju, dodatno obavezuje namjena predmetnog prostora, izgradnja "luksuznog hotelskog – turističkog i nautičkog rezidencijalno – poslovnog kompleksa", koji podrazumjeva posebne i visoke zahtjeve i standard u svim oblastima planiranja pa i u oblasti snadbijevanja električnom energijom.</p> <p>U izradi ove studije Obrađivač je ograničen na kreiranje rješenja u okviru zone njenog zahvata, ali je i obavezan da definiše spoljašnje uslove koji su pretpostavka održivosti, studijom, predloženih rješenja, posebno u pogledu pouzdanosti napajanja.</p> <p>U poglavlju 6.3.1 studije, Obrađivač je dao osvrt na postojeće stanje kao i neke podatke o postojećim objektima elektroenergetske infrastrukture, koji su u funkciji napajanja električnom energijom potrošača u zahvatu studije. Na osnovu tih podataka može se zaključiti da je elektroenergetska infrastruktura na području koje je predmet ove studije, zatvoren distributivni system, koji se napaja na nivou napona 35/10kV "Porto Montenegro" u kojoj je ugrađen jedan transformator snage 12.5 MVA. Ovakav concept napajanja ne ispunjava ni osnovne kriterijume u pogledu sigurnosti napajanja pogledu kriterijuma raspoloživosti N-1, pa ni zahtjeve za predmetnu kategoriju potrošnje, što zapravo znači da neraspoloživost – kvar na bilo kom od navedenih elemenata Sistema napajanja ima za posljedicu dugotrajni prekid u napajanju čitavog kompleksa. Pouzdano napajanje ovog kompleksa podrazumjeva mogućnost dvostranog i dvostrukog napajanja. Međutim, kako na području Tivta postoji samo jedna TS 110/35kV. dvostrano napajanje na nivou napona 36kV, iz različitih izvora se ne može u dogledno vrijeme realizovati. Zbog toga je neizostavno potrebno, kao uslov za realizaciju ove studije u oblasti elektroenergetike, ostvariti dvostruko napajanje TS35/10kV "Porto Montenegro", što znači da pored</p>	<p>Prihvata se</p> <p>Kroz DSL za trafostanicu TS-12 predviđjeće se 10 kV veza sa distributivnim sistemom CEDIS-a.</p> <p>I ova, kao i sve ostale trafostanice u Porto Montenegro, biće smještena unutar objekta.</p> <p>Kablovska infrastruktura koja se bude gradila za napajanje trafostanice TS-12 i njenih potrošača biće dimenzionisana i za prihvata CEDISovih kablova.</p> <p>Od dva trafoa jedan može biti CEDISov, a drugi da pripada PM Poweru. Na niskonaponskoj strani bi će biti omogućena obostrana havarisjka podrška gdje bi se drugoj strani obračunavala preuzeta energija po važećim tarifama.</p>

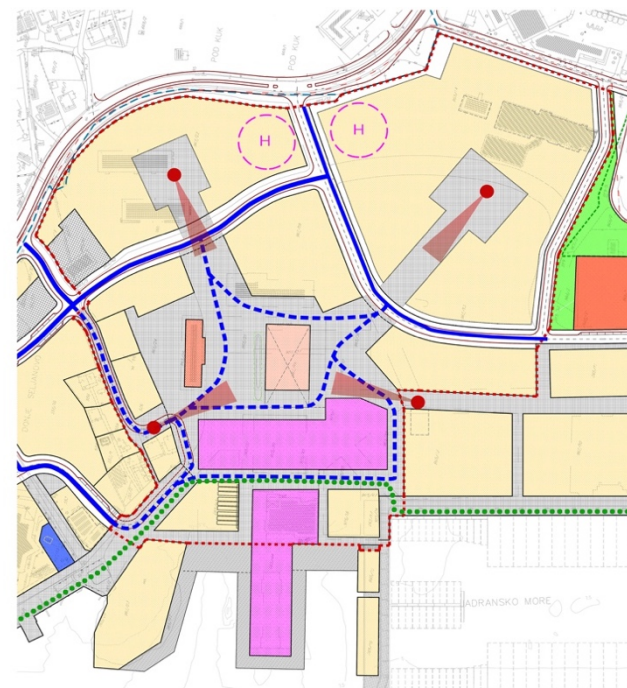
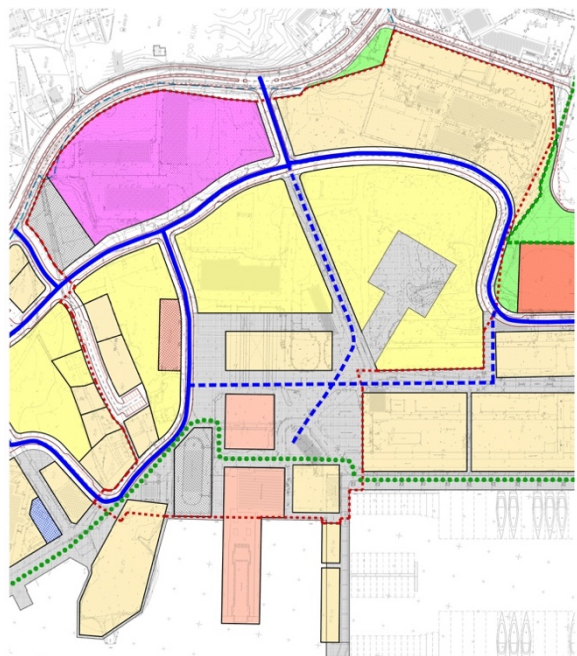
	<p>postojeće kablovske 35kV veze između TS35/10kV “Porto Montenegro” i TS 35/10kV Tivat 1, treba izgraditi novi kablovski vod od TS35/10kV “Porto Montenegro” do TS 35/10kV Tivat 1.</p> <p>Kao dodatnu mjeru povećanja sigurnosti napajanja neophodno je u TS35/10kV “Porto Montenegro” ugraditi drugi transformator, nezavisno od trenutnog opterećenja postojećeg transformatora.</p> <p>Sve ove mjere Obrađivač je predvidio u tački 6.3.2.2, a ovaj komentar ima svrhu njihove podrške i afirmacije.</p> <p>Nedostatak dvostranosti napajanja kompleksa “Porto Montenegro” Obrađivač, sljedeći prethodna rješenja, djelimično rješava 10kV kablom kao bezom 10kV sabirnica trafostanica 35/10 Tivat 1 i “Porto Montenegro”. Nedostatak tog rješenja je što u slučaju kvara na sabirnicima 10kV “Porto Montenegro” ta ispomoć ne bi mogla da funkcioniše. Mnogo efikasnija i pouzdanija havarijska ispomoć mogla bi se ostvariti odgovarajućim (osmišljenim) kablovskim vezama pojedinih TS 10/0.4kV unutar zahvata studije sa distributivnom mrežom izvan kompleksa “Porto Montenegro” – iz kontaktnih zona. Time se ne bi ugrozila autonomnost mreže turističkog kompleksa jer bi na tim međuvezama bila ugrađena odgovarajuća brojila električne energije, a međuveze bi se isključivo koristile u havarijskim uslovima uz prethodni sporazum koraka – “Porto Montenegro” i ODS – CEDIS-a, a zona zahvata studije ne bi više predstavljala ostrvo u energetsom smislu.</p>	
25.	<p>U poglavlju 6.3.3 <i>Procjena investicionih ulaganja u izgradnju elektroenergetske infrastrukture</i>, dodati kao poziciju pod brojem 2. – Ugradnja drugog energetskog transformatora 35/10kV, snage 12.5MVA u TS 35/10kV “Porto Montenegro”</p>	<p>Prihvata se</p> <p>Dopunjeno u Predlogu plana.</p>
26.	<p>Nedostaju podaci Javnog preduzeća “Vodovod i kanalizacija “ Tivat, o uslovima priključenja.</p>	<p>Prihvata se</p> <p>Po dobijanju navedenog mišljenja, uslovi priključenja će biti definisani u Predlogu plana.</p>
27.	<p>S obzirom da se Programskim zadatkom za izradu ID Državne studije lokacije “Arsenal” – Tivat navodi da je cilj ovih izmjena i dopuna “usaglašavanje planskih i razvojnih namjera, kroz strukturiranu preraspodjelu zoning, namjene prostora i bruto građevinskih površina”, obrađivač treba da da precizne planske pokazatelje po namjenama (uključujući i kolsko pješačke površine) i urbanističkim parcelama u okviru planiranih zona (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti) u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta (Sl. list CG br. 24/10)</p>	<p>Prihvata se</p> <p>Dopunjeno u Predlogu plana</p>

28.	Analizom ostvarenih kapaciteta (tabela: Prikaz ostvarenih kapaciteta na nivou urbanističkih parcela) mišljenja je da su značajno prekoračeni svi navedeni pokazatelji preuzeti iz PPPN OP i PUP-a Tivta za planirane namjene i plansku zonu.	<p>Daje se tumačenje</p> <p>Vidjeti obrazloženje pod r.b. 29 – obrazloženje Koncepta i r.b.9. iz Nacrta.</p>
29.	<p>Neophodno je razmotriti mogućnost da se građevinske linije na neizgrađenim površinama ne poklapaju sa regulacionim linijama tj. sa granicama urbanističkih parcela. Time bi se djelimično obezbijedili uslovi za ozelenjavanje na tlu i ostvarivanje minimalnog stepena ozelenjenosti u okviru parcela, a benefit bi bio višestruk: adekvatna modelacija mikroklimatskih uslova u ljetnjim mjesecima, smanjivanje visokih troškova podizanja o održavanja krovnog zelenila idr. U kontekstu sa navedenim, ne smije se prenebreći činjenica da je krovno zelenilo, bilo ono i intenzivnog tipa, zbog ograničenja koja su uslovljena građevinsko – konstruktivnim sistemima, mnogo manje sanitarno – higijenske funkcionalnosti od zelenila na tlu.</p>	<p>Obrazloženje</p> <p>Na Urbanističkim parcelama gdje se građevinska linija poklapa sa regulacionom je pretežno u zonama koje su direktno vezane sa javnim trgovima i piazama i koje u svojoj namjeni imaju javni karakter, direktan pristup ugostiteljskim objektima, trgovinama, uslužnim djelatnostima. Ali isto tako sve veće parcele imaju mogućnost da kreiraju velike zelene površine unutar kompleksa, gdje je ta površina adekvatnija za same korisnike prostora.</p> <p>Na urbanističkim parcelama na kojima se građevinska linija poklapa sa regulacionom određeni nivo ozelenjenosti je moguće ostvariti unutar urbanističke parcele. Planirani urbanistički koncept nije usmjerio ozelenjavanje isključivo na obodni dio parcele, već i na unutrašnost kompleksa.</p> <p>Dodaje se smjernica da je građevinsko konstruktivne sisteme neophodno je prilagoditi na način da se mogu projektovati i izvesti intenzivni zeleni krovovi koji podrazumijevaju sadnju drveća i veću pokrivenost krova zelenim površinama, a kroz izradu i reviziju projektne dokumentacije provjeriti usklađenost sa navedeni uslovima u planu, kako u pogledu stepena ozelenjenosti unutar urbanističke parcele, tako i dubine supstrata i korišćenih vrsta za ozelenjavanje.</p>
30.	<p>U tabelarnom prikazu planiranih zelenih površina treba iskazati minimalni procenat ozelenjenosti u okviru urbanističkih parcela po planiranim namjenama. Za namjene Zelenilo stambenih objekata i blokova, Zelene površine za turizam – hoteli i Zelenilo poslovnih objekata i administrativnih objekata, potrebno je prikazati realne procenat ozelenjenosti u odnosu na površine urbanističkih parcela. S obzirom na planiranu zauzetost parcela, predviđeni procenti od 30% su neostvarivi tj. ne omogućavaju ozelenjavanje na tlu (što se i navodi u planu). Krovno zelenilo treba da bude obaveza, ali kao podkategorija zelenila (predstavljaju način ozelenjavanja) ne može da uđe u obračun indeksa ozelenjenosti. U skladu sa iznijetim, potrebno je korigovati : planirane procenat ozelenjenosti po kategorijama zelenila, nivo ozelenjenosti, stepen ozelenjenosti kao i ukupnu površinu za pejzažno uređenje u zahvatu Plana.</p>	<p>Prihvata se</p> <p>Korigovan je procenat ozelenjenosti na tlu za navedene namjene, s tim što se daje minimalni procenat ozelenjenosti koji se mora ostvariti u vidu dodavanjem krovnog ozelenjavanja.</p> <p>U smjernicama za projektovanje zelenih površina je posebno naglaseno da zbog velikog indeksa zauzetosti pod objektom na nivou urbanističke parcele potrebno je planirati krovno ozelenjavanje uz neophodnu pripremu izolacione podloge specifične za ovaj vid ozelenjavanja. Takođe je posebno precizirano da je kod ozelenjavanja na krovu podzemnih garaža neophodno je obezbijediti formiranje intenzivnih zelenih krovova, što podrazumijeva stvaranje uslova za rast drveća i žbunja. Zelene površine na krovovima je potrebno formirati u nivou kote terena, a ne u žardinjerama pri čemu je neophodno je obezbijediti odgovarajuću dubinu plodnog supstrata (min. 1,2m). Stoga smatramo da</p>

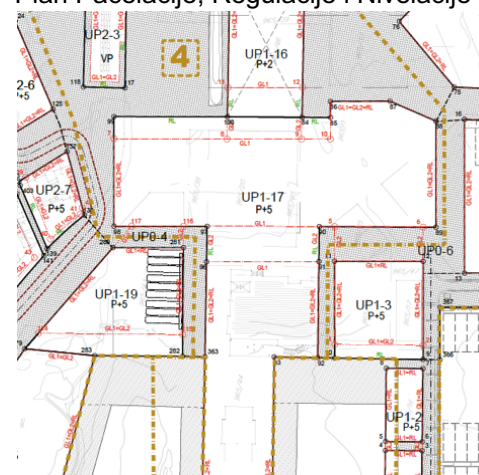
		ovako formirane zelene površine mogu da ispunjavaju funkciju jednako kao zelene površine na terenu.
31.	Za zelenilo stambenih objekata i blokova dati posebne obračune po pretežnim namjenama- MN i SS.	<p>Objasnjeno</p> <p>Objedinjavanje ove dvije namjene je proisteklo iz ponuđenih kategorija zelenih površina definisanih Pravilnikom o blizem sadržaju i formi planskog dokumenta, a takođe smatramo da se ove dvije namjene mogu objediniti jer su smjernice i princip ozelenjavanja primjenjive i za MN i SS. U tabelarnom prikazu su odvojeni pramateri za navedene namjene.</p>
32.	<p>U uvodnom dijelu teksta, treba navesti kao pravni osnov i Zakon o zaštiti prirode („Sl.list CG“, br. 54/16) i odluku o proglašenju zaštićenog prirodnog dobra Veliki gradski park u Tivtu („Sl.list CG“ – opštinski propisi, br. 04/15)</p> <p>U poglavlju 6.5 Upravljanje otpadom, 6.5.1 Polazne osnove navesti „Zakon o zaštiti prirode („Sl.list CG“, br. 54/16)“.</p>	<p>Mišljenje se prihvata</p> <p>Dopunjeno u Predlogu plana.</p>
33.	<p>U poglavlju 2.2. <i>Programska opredjeljenja 2.2.1 Inicijativa investitora stoji:</i></p> <p>„predviđeno je pažljivo povezivanje kompleksa marine sa gradom Tivtom, posebno u dijelu gdje se kompleks Porto Montenegro vezuje za Pine. Promenada koja ide kroz kompleks povezaće dijelove grada koji su bili do sada odvojeni zbog postojanja vojne zone Arsenal. U tom smislu od posebne važnosti je da tivatska opština saraduje sa Investitorom kako bi se poboljšao Gradski Park koji je situiran neposredno uz arsenal i preuredio u zanimljivu lokaciju i atrakciju za turiste i za Tivćane.“</p> <p>Rečenica koja je boldirana ne može da stoji jer se radi o zaštićenom dobru i u njemu se ne može intervenisati na način kako stoji u tekstu, odnosno nisu dozvoljena preuređenja i stvaranje zanimljivih i atraktivnih lokacija.</p>	<p>Prihvata se</p> <p>Dopunjeno u Predlogu plana.</p>
34.	<p>U poglavlju 4.2 uslovi za regulaciju i nivelaciju korigovati rečenicu:</p> <p>„Nadzemne etaže mogu biti prizemlje, spratovi i potkrovlje, a podzemne mogu biti suteran i podrum“,Potkrovlje (Pk) može biti završna etaža. Najniža svijetla visina potkrovlja ne može biti veća od 1.40m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i sprata poklapaju. Suteran nije podzemna nego nadzemna etaža, odnosno</p>	<p>Prihvata se</p> <p>Dopunjeno u Predlogu plana.</p>

	potkrovlje je sa nadzirkom 1.20m, sve prema Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta. Sve definicije preuzeti iz pravilnika.	
35.	Poglavlje 4.5.8. <i>Urbanističko – tehnički uslovi za uređenje površina za pejzažno uređenje javne namjene (PUJ)</i> na str. 64, shodno dogovoru između opštine i Porto Montenegro, kada je dogovoreno premještanje objekta vojnog kupatila na lokaciju u okviru UP 3-2 – dio velikog gradskog parka, potrebno je uslove dopuniti sa: „ U objektu treba planirati javne sadržaje potrebne Opštini, a kompatibilne sa parkovskim prostorom. u prizemlju izložbeni prostor i kafe, a na spratu slikarski ateljei.“	Prihvata se Dopunjeno u Predlogu plana.
36.	Preispitati lokaciju kompleksa Radali. (Obrazloženje za dislokaciju objekta je da na postojećoj lokaciji ne može ostati zbog kompleksnosti planom predviđenih objekata. Iz istih razloga ovom objektu nije mjesto niti na UP 4-1).	Obrazloženje Pomenuta lokacija predstavlja ulazak u novi kompleks i opravdava planiranu intervenciju koju treba usmjeriti ka reinterpretaciji (kolonada i djelova objekta) u smislu akcentovanja arhitektonsko-istorijskih elemenata kao ulaznog portala kompleksa.
37.	Poglavlje 2.1.3. <i>Analiza odnosa prema građevinskom naslijeđu</i> pod tačkom 8. Oficirske zgrade koje su primjer prvih kolektivnih rezidencijalnih zgrada u Tivtu koje posjeduju arhitektonsku vrijednost kao primjer stambene arhitekture ranog perioda XX vijeka i istorijsku vrijednost zbog svoje veze sa Arsenalom, pa i dalje u tekstu treba da stoji: “Oba objekta imaju pripadajuće parcele i ovim planskim dokumentom se tretiraju kao dio kulturne baštine tivt. Oficirske zgrade treba sačuvati u autentičnoj fizičkoj strukturi uz zadržavanje postojeće namjene – kolektivno stanovanje (UP 2-18, 2-22) Obnovu objekata oficirskih zgrada vršiti na osnovu prethodno dobijenog mišljenja zadatog od nadležnog organa (uprava za zaštitu kulturnih dobara)	Obrazloženje U konceptu plana za objekte na UP 2-18 i UP 2-22 , jeste postojao status „vrijedni objekti kulturne baštine“ . Na zahtjev investitora je tražen odgovor o statusu istog od Uprave za zaštitu kulturnih dobara i u nacrtu plana taj status je je implementiran po odgovoru Uprave za zaštitu kulturnih dobara (objekat nema status vredne kulturne bastine). Samim tim pristupilo se analizi UP na drugaciji nacin. Uprava za zaštitu kulturnih dobara u svom izvještaju na nacrt plana je dala pozitivno mišljenje u kojem se objekat ne tretira kao dio kulturne baštine Tivat. Pomenete lokacije pripadaju zoni spratnih visina od P+2 i na taj nacin se uskladjuju sa okolinom.
38.	U važećem DSL- u lokacija sa namjenom turizam T1 planirana je na UP 4-1 (površine 14 075m ²). Prema pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, („Sl.list CG“, br. 024/10 i 033/14) ne može se izvršiti prenamjena površine hotela (T1) u nižu kategoriju, pa se analogno tome ne može niti smanjivati površina (T1), UP 1-17 površine 12 779m ² .	Obrazloženje Na pomenutoj parceli UP 4-1 planom od 2013 godine predvidjeno je 600 lezajeva . Kao što je i rečeno u Programskom zadatku za izradu DSL-a, izmjenama i dopunama se ne mjenjaju kapaciteti u turizmu i dalje ostaje ugovorena obaveza od 900 lezajeva, već se redistribuiraju u odnosu na stari plan. Stoga se ne vrši nikakva prenamjena iz „turizima T1 u turizam T1“, već je izvršena strukturalna preraspodjela zoninga, namjene prostora i bruto

		<p>građevinskih površina uslovljena kvalitetnijim urbanističkim rješenjem. Ovom intervencijom su se dobili optimalniji uslovi urbanog razvoja na predmetnom području.</p> <p>Distribucija hotelskih kapaciteta na urbanističkim parcelama je uradjena na sledeci nacin (poglavlju 5 tabela : <i>Prikaz ostvarenih kapaciteta na nivou urbanističkih parcela</i>).</p> <p>UP 1-17 (T1) sa kapacitetom od 380 ležaja, UP 4-1 (MN) sa kapacitetom od 192 ležaja i UP 5-1 (MN) sa kapacitetom od 260 ležaja, i UP 1-6 (MN) sa kapacitetom od 68 ležaja</p>
39.	<p>Za hotel T1 navodi se da uslovi koje mora ispunjavati svaki od ugostiteljskih objekata definisan je Pravilnikom o vrstama minimalnim tehničkih uslova i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Sl.list CG“, br. 36/18), s tim da kako se radi o hotelima u gradskom centru nije moguće ostvariti normative o zelenim površinama po ležaju. Ova konstatacija nije tačna, jer se ne radi o centru grada i interpolaciji u već izgrađenom gradskom tkivu, nego se radi o neizgrađenom prostoru i objekte treba projektovati u skladu sa Pravilnikom</p>	<p>Daje se tumačenje</p> <p>Predmetna lokacija se nalazi u gradu Tivtu i predstavlja integralni dio naselja i gradske sredine.</p>
40.	<p>Spajanjem UP 1-17 (T1) sa UP 1-16 (CD) – sinhro lift izgubio se kontinuitet šetališta uz more, odnosno UP 1-17 presjekla je šetalište UP 04 i UP 06. Na ovaj način umanju se značaj i sagledivost objekta sinhro lifta, koji će se rekonstruisati i adaptirati.</p> <p>Plansko rjesenje 2013 (javna površina centralnog trga 25.680 m2)</p>	<p>Daje se tumačenje</p> <p>Ovaj objekat se nalazi preko puta zgrade muzeja nautičkog naslijeđa i predstavlja dio nekadašnjeg sistema navoza.</p> <p>Kako je ovo tipičan objekat industrijske arhitekture koji je svojim gabaritima i konstruktivnim karakteristikama prezentuje svoju epohu, Plan preporučuje njegovu kompletnu rekonstrukciju i adaptaciju.</p> <p>Prostor se može koristiti za razne kreativne aktivnosti a kojim se upotpunjuju javne površine.</p> <p>Ovakve pješačke zone u naselju namjenje su isključivo ili prvenstveno pješacima i obogaćene su raznim atraktivnim sadržajima upotpunjujući prostor, čineći ga humanijim i autentičnim. Uvidom u grafički prilog “Plan parcelacije, regulacije I nivelacije” jasno se čita kontinuitet pješačkih komunikacija između objekata.</p> <p>Ispod analiza izmedju prethodnog planskog rjesenja od 2013 I novog 2019</p> <p>Plansko rjesenje 2019 (javna površina centralnog trga 31.710 m2)</p>



Plan Pacelacije, Regulacije i Nivelacije i 2019



41.	Povećanje spratnosti na P+6/8 u zoni MN neizbježno će dovesti do povećanja broja stanova što nije u skladu sa zaključkom iz Strateškog plana razvoja Opštine Tivat za period od 2019 – 2022 g. („Sl.list CG“ – opštinski propisi, br. 044/18) u kojem stoji da se Tivat treba više fokusirati na izgradnju turističkih kapaciteta, a na uštrb planiranja nove stambene gradnje, jer je sad broj stanova veći od broja stanovnika.	<p>Obrazloženje</p> <p>Povećana spratnost predviđena na P+6/8 je definisana samo u određenoj zoni urbanističkih parcela UP 4-1 i UP 5-1 kompleksa kao reperne kule koje interpretiraju arhitektonski ulaz u kompleks Porto Montenegro sa gradskog bulevara.</p> <p>Detaljnije obrazloženje u Predlogu plana</p>
42.	U poglavlju 4.1 uslovi u pogledu planiranih namjena na str.57, za namjenu „sport i rekreacija“ navodi se da je planirano kao kompatibilna namjena ekskluzivnom stanovanju, i to u vidu sportskog kluba. Sportski tereni mogu biti otvoreni. Predlažu se otvoreni i zatvoreni bazeni, tereni za tenis, košarku, mali fudbal, odbojku, rukomet, badminton, minigolf i sl. Planom nije definisano gdje se te površine za sport i rekreaciju (osim glavnog i pomoćnog terena FK Arsenala), potrebno ih je označiti.	<p>Prihvata se</p> <p>Mijenja se poglavlje Namjena „sport i rekreacija“ planirana je i kao kompatibilna namjena ekskluzivnom stanovanju, i to u vidu sportskog kluba, koji su u sklopu Urbanističkih parcela u objektima, prizemlju kompleksa ili na krovovima samih objekata. Planom nije definisano koje vrste sportova će se odvijati u okviru ove namjene, već će odabir zavisiti od interesa korisnika i investitora, a u skladu sa površinom raspoloživog prostora. Sportski tereni mogu biti otvoreni i zatvoreni. Predlažu se otvoreni i zatvoreni bazeni, tereni za squash, košarku, mini golf i sl.</p>
43.	Lokalnim planom zaštite životne sredine 2017 – 2021 („Sl. list CG – opštinski propisi“, br. 12/17) i Lokalnim akcionim planom za biodiverzitet 2018-2023 („Sl. list CG – opštinski propisi“, br. 23/18), najstarija stabla oko nekadašnjeg Doma vojske, danas uprava Adriatic marinas, prepoznata su kao vrijedni lokaliteti koji ne uživaju zvaničnu zaštitu, a koji imaju izuzetan ekološki, pejzažni i ambijentalni značaj. Podrazumjevajući da će prilikom izrade tehničke dokumentacije, metodom pejzažne taksacije biti određena vitalna stabla koja će biti sačuvana i inkorporirana u projektantska rješenja, mišljenja samo da je planom potrebno to i predvidjeti, kao o neophodnost adekvatnog održavanja postojećeg zelenila.	<p>Obrazloženje</p> <p>U opštim smjernicama za ozelenjavanje je naglašena obaveznost maksimalnog očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja, metodom pejzažne taksacije. Kao posebna smjernica dopunjena je u Predlogu plana u okviru konkretnih uslova za ovu namjenu.</p>
44.	Na listu plan detaljne namjene površina na UP 3-2 (PUJ) potrebno je izbrisati crni pravougaonik u kojem piše vojno kupatilo, uz šetalište, jer to nije njegova buduća lokacija.	<p>Prihvata se</p> <p>Dopunjeno u Predlogu plana.</p>

3.2. ODGOVORI NA PRIMJEDBE I SUGESTIJE SEKRETARIJATA ZA PLANIRANJE PROSTORA I ODRŽIVI RAZVOJ – OPŠTINA TIVAT

Zavodski broj dokumenta: MRT	Datum:
104-361/39	24.05.2019

r.b.	Primjedbe i sugestije	Odgovor Obrađivača
1.	<p>Na svim novoplaniranim urbanističkim parcelama povećana je spratnost objekata za jednu odnosno dvije etaže P+1—+P+2; P+4 —+P+5; P+4 —P+6/8; P+2—P+4; P+3—P+5. Povećanjem spratnosti povećava se ukupni stepen izgrađenosti u zahvatu plana, kao i broj stambenih jedinica.</p> <p>Prema odredbama iz PUP-a Tivat za kopnenu površinu DSL-a Arsenal (29,42 ha) planirani indeks zauzetosti je Iz-0,3 i indeks izgrađenosti li-1,0.</p> <p>Parametri koji se navode u tekstu, odnosno koji su preuzeti iz PUP-a Tivat, odnose se na urbanističke indekse u zahvatu Plana:</p> <p>»stanovanje srednje gustine z= 0,4, i= 1,2 (150-250 st/ha) mješovita namjena z=0,4-0,5, i=1,0-1,2 (i = 1.4 na lokacijama znataja lokalnog čvorišta ili repera)«</p> <p>Povećanje spratnosti neizbježno će dovesti do povećanja broja stanova, što nije u skladu sa zaključkom iz Strateškog plana razvoja Opštine Tivat za period od 2019-2022. godine ("Službeni list Cre Gore - opštinski propisi", br. 044/18) u kojem stoji da se Tivat ubuduće treba više fokusirati na izgradnju turističkih kapaciteta, a na uštrb planiranja nove stambene gradnje, jer je već sad broj stanova duplo veći od broja stanovništva.</p>	<p>Obrazloženje</p> <p>Vizuelnom analizom zahvata i 3D modelovanjem šire okoline, koja se proteže od početka centra Tivta, gdje postoje objekti visine i od 8 etaža kao dio gradske zone, kao i uporednom analizom budućih objekata i već izgrađenih na predmetnoj lokaciji (na kojoj su izgradjeni objekti od P+5), uvidjelo se da spratna visina od P+5 predstavlje nesmetani nastavak već postojeće gradske strukture i ne utiče na urbanu strukturu gradske sredine.</p> <p>Sa aspekta arhitektonskog oblikovanja , daje se mogućnost I realizacije fleksibilnijih formi u arhitekturi, gdje je P+5 maksimalni broj etaža.</p> <p>U kontaktnoj zoni prema Seljanovu, predložena visina objekata je ostala nepromjenjena P+2.</p> <p>Planske pretpostavke su proizašle usklađivanjem vise parametara i analiza strategije razvoja u turizmu visokog standarda.</p> <p>Usvojeni parametri su usklađeni sa parametrima iz Prostornog plana posebne namjene za Obalno područje (PPPNOF), dok je primjena PUP-a Tivat poslužila da bi ujednačili već postojeću sliku naseljske strukture sa gradom.</p> <p>U cilju formiranja Izuzetno modernog i luksuznog turizma koji treba da zadovolji savremene svijetske standarde, primjenjeni su parametri koji kombinuju smjernice i uslove i jednog i drugog</p>

		<p>plana, uzavajuci Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta / kriterijuma namjena površina i jedinstvenim grafičkim simbolima za određivanje sadržaja u okviru mješovite namjene, a u kojoj će se naći i turizam.</p> <p>Za dio zone plana koji predviđa namjenu stanovanje srednje gustine (SS) korišteni su elementi iz Priručnika za planiranje stambenih naselja u CG, Ministarstvo održivog razvoja i turizma.</p>
2.	<p>Kako se gradnja hotela T1 planira na neizgrađenom području, a ne radi se o interpolaciji u već izgrađenom gradskom tkivu, objekte treba projektovati u skladu sa Pravilnikom, odnosno u skladu sa normativima o zelenim površinama po ležaju.</p> <p>isto se odnosi i na sportsko rekreativne površine, pa bi već postojeću parkovsku površinu i sportske terene, koji su u upotrebi, trebalo zadržati umjesto što se na toj lokaciji planira izgradnja objekata srednje gustine (SS) i mješovite namjene (MN).</p>	<p>Obrazloženje</p> <p>Predmetna lokacija se nalazi u gradu Tivtu i predstavlja integralni dio naselja.</p> <p>Predmetna lokacija zona Stanovanja Srednje gustine zauzima urbanisticke parcele od UP2-13 do UP 2-21 koja ima namijenu predloženu još od prvog plana od 2008 pa i u nastavku 2013 godine.</p>
3.	<p>Objektima na UP 2-18 i UP 2-22 - oficirske zgrade - skinut je status „vrijedni objekti kulturne baštine koji se zadržavaju“ i dozvoljava se ne samo njihova nadogradnja nego i rušenje pa nova izgradnja. Kako u tekstu već i stoji oficirske zgrade su primjer prvih kolektivnih rezidencijalnih zgrada u Tivtu, koje posjeduju arhitektonsku vrijednost kao primjer stambene arhitekture ranog perioda XX vijeka i istorijsku vrijednost zbog svoje veze sa Arsenalom, stoga ih i dalje treba tretirati kao dio kultrne baštine Tivta. Potrebno ih je sačuvati u autentičnoj fizičkoj strukturi uz zadržavanje postojeće namjene - kolektivno Stanovanje, a obnovu vršiti na osnovu predhodno dobijenog mišljenja Uprave za zaštitu kulturnih dobara, kako stoji u važećem DSL-u.</p>	<p>Obrazloženje</p> <p>Za Urbanisticke parcele tražen je odgovor o statusu objekata (oficirske zgrade) od Uprave za zaštitu kulturnih dobara i u nacrtu plana taj status je implementiran po mišljenju Uprave za zaštitu kulturnih dobara (objekat nema status vredne kulturne bastine).</p> <p>Samim tim pristupilo se analizi UP na drugaciji nacin.</p> <p>Uprava za zaštitu kulturnih dobara u svom izvještaju na nacrt plana je dala pozitivno mišljenje u kojem se objekat ne tretira kao dio kulturne baštine Tivat.</p>

3.3. ODGOVORI NA PRIMJEDBE I SUGESTIJE INSTITUCIJA I JAVNIH PREDUZEĆA UPRAVA ZA SAOBRAĆAJ

Zavodski broj dokumenta: MRT	Datum:
104-361/15	11.04.2019

r.b.	Primjedbe i sugestije	Odgovor Obrađivača
1.	Nacrtom ID DSL Arsenal ne mijenja se koncept dionice Jadranske magistrale, sačuvan je koridor za njeno proširenje u saobraćajnicu bulevarskog tipa. Imajući u vidu navedeno Uprava za saobraćaj daje saglasnost na dostavljeni Nacrt ID DSL-a Arsenal.	Pozitivno mišljenje

UPRAVA ZA NEKRETNINE

Zavodski broj dokumenta: MRT	Datum:
104-361/25	18.04.2019

r.b.	Primjedbe i sugestije	Odgovor Obrađivača
1.	Nacrt ID DSL Arsenal, obavještavamo Vas da je crtež 11 plan parcelacije 1000, dostavljen u pdf formatu, te na osnovu istog možemo zaključiti da se podaci djelimično odrađeni saglasno, u prethodnom periodu dostavljenim sugestijama, koje se odnose na strukturiranje podataka za plan parcelacije. Iz tih razloga sugerišemo da se pripremi Plan parcelacije (dwg) kao vektorska forma urađena u državnom koordinatnom sistemu, koja sadrži decidno lejerski strukturane podatke: <ul style="list-style-type: none"> - koordinate detaljnih tačaka urbanističkih parcela - liniju, odnosno poligon koji definiše UP - broj UP i zahvat plana 	Prihvata se Dopunjeno u Predlogu Plana.

**MINISTARSTVO SAOBRAĆAJA I POMORSTVA
UPRAVA POMORSKE SIGURNOSTI**

Zavodski broj dokumenta: MRT	Datum:
104-361/21	15.04.2019
104-361/24	17.04.2019

r.b.	Primjedbe i sugestije	Odgovor Obrađivača
1.	Uvidom u Nacrt ID DSL „Arsenal“, a imajući u vidu nadležnost Uprave pomorske sigurnosti, obavještavamo vas da nemamo primjedbi na predmetni predlog.	Pozitivno mišljenje

AGENCIJA ZA CIVILNO VAZDUHOPLOSTVO

Zavodski broj dokumenta: MRT	Datum:
104-361/27	22.04.2019

r.b.	Primjedbe i sugestije	Odgovor Obrađivača
1.	<p>Agencija za civilno vazduhoplostvo, kao organ za tehničke uslove, nije saglasna sa predloženim tehničkim uslovima iz oblasti saobraćaja jer dostavljeni Nacrt izmejnja i dopuna DSL Arsenal, Opštine Tivat ne sadrži tehničke uslove koje je Agencija dostavila Ministarstvu održivog razvoja i turizma dopisom br. 02/1-212/3-19 od 30.01.2019.</p> <p>Naime, lokacija zahvata Državne studije lokacije Arsenal Tivat se nalazi u zoni površina ograničenja izgradnje/postavljanja vazduhoplovnih prepreka za Aerodrom Tivat. Površine za ograničenje izgradnje/postavljanja vazduhoplovnih prepreka se definiše kako međunarodnim dokumentima tako i nacionalnim Pravilnikom o standardima i kriterijumima za nesmetanu upotrebu operativnih površina, objekata, uređaja i opreme na aerodromu (SI list CG, br 29/14, 56/15, 19/17, 8/18 i 71/18), dok je prostorni digitalni model površina za Aerodrom Tivat izradjen i prethodno dostavljen Vašem ministarstvu za potrebe izrade Prostornog plana Crne Gore.</p> <p>U tom smislu, a u cilju zadržavanja odgovarajućeg nivoa sigurnosti vazdušnog saobraćaja, u uslovima za regulaciju i nivelaciju i u smjernicama za izdavanje UT uslova za novoplanirane objekte i sadržaje DSL Arsenal Tivat, potrebno je uvesti ograničenje maksimalne visine objekata na osnovu porethodno uspostavljenih površina ograničenja izgradnje/postavljanja vazduhoplovnih prepreka za Aerodrom Tivat.</p>	<p>Prihvata se</p> <p>Dopunjeno u Predlogu Plana kroz graficki i tekstualni dio plana.</p>

CEDIS

Zavodski broj dokumenta: MRT	Datum:
104-361/23	17.04.2019

r.b.	Primjedbe i sugestije	Odgovor Obrađivača
1.	Kao što Vam je poznato DOO PM POWER, Tivat funkcioniše u statusu Zatvorenog distributivnog sistema na području nautičko-turističkog kompleksa Porto Montenegro u Tivtu. Ovaj kompleks pokriva veći dio zahvata DSL Arsenal. U tom dijelu treba dobiti Mišljenje od ZDS PM POWER za predmetni Nacrt Izmjena i dopuna DSL Arsenal Tivat.	
2.	Manji dio zahvata DSL Arsenal Tivat »pokriva» Region S, CEDIS (dio zahvata oko planirane TS 10/0,4kV TS-12). Postojeći potrošači na ovom dijelu zahvata DSL Arsenal se sada napajaju sa el. distributivne mreže Regiona 5 CEDIS-a. Sve napred navedene primjedbe se odnose na dio DSL Arsenal koji „ pokriva» Region 5 CEDIS.	Prihvata se Dopunjeno u Predlogu plana.
3.	Za planiranu TS 10/0,4kV TS-12 je potrebno predvidijeti i 10kV podzemnu vezu sa 10kV mrežom CEDIS-a Region 5. Potrebno je predvidijeti spajanje TS 100,4kV TS-12 na postojeći podzemni 10kV vod MBTS 10/0,4kV Mazina Nova — TS 10/0,4kV D. Seljanovo PO principu „Ulaz-izlaz”. Postojeći podzemni 10kV vod MBTS 10£0,4kV Mazina Nova - TS 10/0,4kV D. Seljanovo je položen »gornjom stranom» Jadranske Magistrale.	Prihvata se Dopunjeno u Predlogu plana.
4.	Za svaku planiranu TS je potrebno opredijeliti zasebnu urbanističku parcelu koja ce obezbijediti nesmetan kolski pristup TS tokom izgradnje i održavanja. Min. dimenzije parcele su 7,02mx5,6m.	Daje se tumačenje Planirane trafostanice su predložene po Urbanističkim Parcelama u sklopu objekata, kojima se definiše buduća pozicija iste.
5.	Napominjemo da je u DSL-u potrebno razraditi 0,4kV mrežu do nivoa PMO, u skladu sa TP-2. U skladu sa TP-2, PMO se ugrađuje na ivici vlasništva.	Prihvata se Dopunjeno u Predlogu plana.
6.	U tekstualnom dijelu DSL-a je potrebno unijeti konstataciju prema kojoj je moguće mijenjati trase 10kV /0,4kV kablovskih vodova uz saglasnost Operatora distributivnog sistema-a i rješavanje imovinsko pravnih pitanja.	Prihvata se Dopunjeno u Predlogu plana.

CGES

Zavodski broj dokumenta: MRT	Datum:
104-361/18	15.04.2019

r.b.	Primjedbe i sugestije	Odgovor Obradivača
1.	<p>Pregledom dostavljenog planskog dokumenta (CD - Nacrt Izmjene i dopune DSL „Arsenal“) i uvidom u našu dokumentaciju, potrebno je izvršiti korekciju u djelu 6.3. <i>ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA</i> na strani 89. gdje je navedeno:</p> <p>Kroz teritoriju Opštine Tivat prolazi vazdušni dalekovod 110 kV Budva - Tivat - Herceg Novi koji napaja transformatorsku stanicu TS 110/35 kV/kV „Mrčevac“ u Gradiosnici (Mrčevac). U TS 110/35 kV/kV „Mrčevac“, koja je projektovana za moguću snagu od 2x31.5 MVA, instalirana su dva energetska transformatora prenosnog odnosa 110/35 kV/kV nazivnih snaga 20 MVA i 31.5 MVA.” .</p> <p>Umjesto navedenog treba da stoji sledeće:</p> <p>Kroz teritoriju Opštine Tivat prolazi vazdušni dalekovod 110 kV Budva - Tivat - Herceg Novi koji napaja transformatorsku stanicu TS 110/35 kV „Tivat“ u Gradiosnici. U TS 110/35 kV „Tivat“ instalirana su dva energetska transformatora prenosnog odnosa 110/35 kV/kV, nazivnih snaga 20 MVA i 63 MVA.” Analizom dokumentacije, konstatovali smo da se u ovom planskom dokumentu ne nalaze objekti CGES-a.</p>	<p>Prihvata se</p> <p>Dopunjeno u Predlogu plana.</p>

**DIREKTORAT ZA PLANIRANJE PROSTORA-
DIREKTORAT ZA RAZVOJ TURIZMA**

Zavodski broj dokumenta: MRT	Datum:
104-361/26	17.04.2019

r.b.	Primjedbe i sugestije	Odgovor Obrađivača
1.	<p>Kako se navodi u tekstualnom dijelu predmetnog dokumenta, razlozi za pristupanje ovim izmjenama i dopunama, jesu da se na području plana omogući razdvajanje investicionih programa na kopnu i u marini, odnosno da se faznost predložena starim planom redefiniše, kako bi investitor ulaganja usmjeravao u onom pravcu u kojem mu trenutna ekonomska situacija daje najviše mogućnosti, a uz poštovanje važećeg kupoprodajnog ugovora sa Vladom Crne Gore.</p> <p>Izmjenama i dopunama predviđeno je i implementiranje hotela sa 5 i 4 zvjedice sa kazinom i pogodnostima konferencije, koji bi bili dovoljnog kapaciteta i kvaliteta da budu u funkciji tokom cijele godine. Takođe se izmjene odnose i na pažljivo planiranje u cilju povezivanja kompleksa marine sa gradom Tivtom, posebno u dijelu gdje se kompleks Porto Montenegro vezuje na Pine. Promenada koja ide kroz kompleks povezujuće djelove grada koji su bili do sada odvojeni zbog postojanja vojne zone Arsenal.</p> <p>Gore navedene izmjene i dopune planskog rješenja su urađene u skladu sa zakonskom regulativom iz oblasti turizma.</p> <p>U skladu sa Strategijom razvoja turizma Crne Gore do 2020. godine, opština Tivat pripada klasteru Boka Kotorska, koji je pozicioniran u pravcu razvoja plažnog, kulturnog, sportskog i zdravstvenog turizma. Ovaj klaster posjeduje sigurno najbolji i najsvestraniji potencijal, koji je ojačan i blizinom Dubrovnika, mogućnostima za regionalnu kooperaciju i boljom avio- povezanošću zahvaljujući blizini aerodroma Čilipi. Nautički-jahting turizam, zdravstveni turizam sa laganim fitnes-aktivnostima, zahtjevnije ali sa druge strane izazovne vrste Sportova (kao Sto su jedrenje, ronjenje, veslanje, planinski biciklizam, zatim pješačenje u planini), kulturni programi, događaji i festivali su glavna težišta za budući razvoj turizma. Vrhunsko hotelijerstvo i mali porodični hoteli kategorije od 3 do 5 zvjezdica trebaju da budu opredjeljenje kada se odlučuje o izboru vrste smještaja za područje opštine Tivat.</p> <p>Shodno navedenom, mišljenja smo da je Nacrt izmjena i dopuna Državne studije lokacije "Arsenal", opština Tivat prihvatljiv sa aspekta razvoja turizma.</p>	Pozitivno mišljenje

**DIREKTORAT ZA PLANIRANJE PROSTORA-
DIREKTORAT ZA ŽIVOTNU SREDINU**

Zavodski broj dokumenta: MRT	Datum:
104-361/31	2.04.2019

r.b.	Primjedbe i sugestije	Odgovor Obrađivača
1.	U dijelovima 6.3.2.6. <i>Mjere energetske efikasnosti</i> i 6.5. <i>Upravljanje otpadom</i> svi navedeni zakonski i strateški dokumenti su van snage, te je iste neophodno ažurirati.	<p>Prihvata se</p> <p>Dopunjeno u Predlogu plana tekstom iz Odluke o načinu odvojenog sakupljanja i sakupljanja komunalnog otpada radi obrade na teritoriji Opštine Tivat, S.L. Crne Gore 023/18 od 06.07.2018.godine.</p>
2.	Dokument je potrebno dopuniti dijelom koji se odnosi na smjernice i uslove zaštite životne sredine shodno Zakonu o zaštiti prirode ("Sluzbeni list Crne Gore", br. 054/16), kao i uzeti u obzir Rješenje o utvrđivanju akustičkih zona opštine Tivat, koje je donijeto na osnovu Zakona o zaštiti od buke u Životnoj sredini ("Sluzbeni list Crne Gore", br. 028/11, 001/14, 002/18).	<p>Prihvata se</p> <p>Dopunjeno u Predlogu plana tekstom iz Odluke o utvrđivanju akustičkih zona na teritoriji Opštine Tivat, S.L. Crne Gore 043/17 od 13.10.2017.godine.</p>

**DIREKTORAT ZA PLANIRANJE PROSTORA-
DIREKTORAT ZA UPRAVLJANJE OTPADOM I KOMUNALNI RAZVOJ**

Zavodski broj dokumenta: MRT	Datum:
104-361/19	15.04.2019

r.b.	Primjedbe i sugestije	Odgovor Obrađivača
1.	<p>Upravljenje otpadom</p> <p>Potrebno je da Obrađivač od Oštine Tivat traži informaciju o načinu upravljanja građevinskim otpadom jer ovo ministarstvo ne raspolaže informacijom da je pomenuta jedinica lokalne samouprave donijela odluku o izboru lokacije za privremeno skladištenje građevinskog otpada, niti je donijela odluku da se neuređeno odlagalište „Grabovac može koristiti u pomenute svrhe. U skladu sa tim korigovati navod da: „U opštini Tivat građevinski otpad sa zemljom se posebno sakuplja i koristi za potrebe sanacije bivše deponije “Grabovac”.</p>	<p>Prihvata se</p> <p>Dopunjeno u Predlogu plana tekstom iz Odluke o načinu odvojenog sakupljanja i sakupljanja komunalnog otpada radi obrade na teritoriji Opštine Tivat, S.L. Crne Gore 023/18 od 06.07.2018.godine.</p>
2.	<p>Otpadne vode i vodosnabdijevanje</p> <p>U dijelu vodosnabdjevanja i otpadnih voda, Obrađivač je u Nacrtu izmjena i dopuna Državne studije lokacije „Arsenal“ Tivat, obradio postojeće stanje i dao plan razvoja oblasti sa troškovnikom, tako da na sam nacrt nemamo dodatne sugestije.</p>	<p>Pozitivno mišljenje</p>

**DIREKTORAT ZA PLANIRANJE PROSTORA-
DIREKTORAT ZA GRAĐEVINARSTVO**

Zavodski broj dokumenta: MRT	Datum:
104-361/12	16.04.2019

r.b.	Primjedbe i sugestije	Odgovor Obrađivača
1.	Nemamo primjedbi na dostavljeni Nacrt izmjena i dopuna Državne studije lokacije „Arsenal“ Tivat .	Pozitivno mišljenje

MINISTARSTVO SAOBRAĆAJA I POMORSTVA LUČKA UPRAVA

Zavodski broj dokumenta: MRT	Datum:
104-361/16	12.04.2019

r.b.	Primjedbe i sugestije	Odgovor Obrađivača
1.	<p>Shodno nadležnostima propisanim Zakonom o lukama Lučka uprava vrši poslove koji se odnose na luke od nacionalnog značaja: brigu o izgradnji, rekonstrukciji, održavanju, upravljanju, zaštiti i unapređenju luka: nadzor nad korišćenjem luka, pružanjem lučkih usluga i obavljanjem ostalih djelatnosti u lukama: kontrolu nad izgradnjom, rekonstrukcijom, određene su Trgovačka luka Bar, Luka nautičkog turizma - marina Bar, Trgovačka luka Kotor i Brodogradilišna luka Bijela.</p> <p>Uvidom u dostavljenu dokumentaciju — Nacrt izmjena i dopuna državne Studije lokacije „Arsenal“ Tivat, a u odnosu na nadležnosti Uprave, navedenim nacrtom izmjena i dopuna državne Studije nije obuhvaćeno područje luka od nacionalnog značaja, te Uprava nema nadležnosti za davanje mišljenja.</p>	Uprava nema nadležnosti za davanje mišljenja

MINISTARSTVO EKONOMIJE

Zavodski broj dokumenta: MRT	Datum:
104-361/28	22.04.2019

r.b.	Primjedbe i sugestije	Odgovor Obrađivača
1.	<p>U vezi sa Vašim dopisom broj 104-361/12 od 4.4.2018. godine, kojim tražite mišljenje na Nacrt izmjena i dopuna DSL „Arsenal“ Tivat, a imajući u vidu da ste predmetni dokument uputili Crnogorskom elektrodistributivnom sistemu, Crnogorskom elektroprenosnom sistemu, kao i Agenciji za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost obavještavamo Vas da Ministarstvo ekonomije na dostavljeni planski dokument iz svoje nadležnosti nema primjedbi.</p>	Pozitivno mišljenje

**MINISTARSTVO ODBRANE
DIREKORAT ZA MATERIJALNE RESURSE**

Zavodski broj dokumenta: MRT	Datum:
104-361/20	15.04.2019

r.b.	Primjedbe i sugestije	Odgovor Obrađivača
1.	U skladu sa Članom 28 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (,Slist CG "" broj 64/17,44/18, 63/18), Ministarstvo odbrane daje pozitivno mišljenje na Nacrt Izmjena i dopuna Državne studije lokacije "Arsenal" Tivat.	Pozitivno mišljenje

MINISTARSTVO ZDRAVLJA

Zavodski broj dokumenta: MRT	Datum:
104-361/37	06.05.2019

r.b.	Primjedbe i sugestije	Odgovor Obrađivača
1.	<p>Povodom Vašeg dopisa br. 104-361/12 od 04.04.2019. godine koji se odnosi na davanje mišljenja na Nacrt izmjena i dopuna Državne studije lokacije „Arsenal“ Tivat, u prilogu Vam dostavijamo mišljenje Instituta za javno zdravlje Crne Gore u vezi sa istim.</p> <p>U skladu sa navedenim Ministarstvo zdravlja podržava Nacrt izmjena i dopuna Državne studije lokacije „Arsenal“ Tivat.</p> <p>Mišljenje na nacrt izmjena i dopuna DSL Arsenal Tivat - Direktorat za ekonomiku i projekte u zdravstvu</p> <p>Kompanija „Adriatic Marinas“ je inicijativom predložila nastavak izgradnje visoko kvalitetne, održive marine orjentisane na super/mega jahte koja bi bila uklopljena u gradsku sredinu Tivta i koja bi uključivala i dodatne pogodnosti na obali, što bi omogućilo Cmoj Gori da dobije vrhunsku marinu na Jadranu i jednu od najvećih i najraznovrsnijih marina na čitavom Mediteranu.</p>	Pozitivno mišljenje

<p>Broj predviđenih vezova na marini je (850), dok su intervencije na kopnu takvog karaktera da se novim zoningom i preparcelacijom u određenim dijelovima, odnosno redistribucijom površina i namjena, žele postići optimalniji uslovi urbanog razvoja na predmetnom području.</p> <p>Objekti na obali su planirani tako da uključe između ostalog i: hotele sa 5 i 4 zvjezdice sa kazinom i pogodnostima za konferencije, koji bi bili dovoljnog kapaciteta i kvaliteta da ugošćavaju tokom cijele godine; ekskluzivne trgovine, objekte maloprodaje namijenjene turistima; niz kafića, restorana, barova, noćnih klubova; prodajna mjesta sa delikatesnom hranom i gotovom hranom; sportske kapacitete, uključujući bazene, teniske terene, teretane i druge neophodne društvene i rekreativne objekte; specijalizovane zdravstvene ordinacije; bioskop multiplex i sl.</p> <p>Planirana i predložena rješenja u pogledu saobraćajne infrastrukture, elektroenergetske infrastrukture, snabdijvanja vodom, odvođenje otpadnih i atmosferskih voda, upravljanje otpadom uz preporuku uvođenja reciklaže na mjestu nastanka otpada, izgradnje šetalista i staza za bicikliste kao i pejzažne arhitekture smatramo adekvatim u kontekstu uticaja faktora životne sredine na zdravlje ljudi i zahtjeva važeće legislative u ovim oblastima.</p> <p>S obzirom na na sve gore navedeno u ovom Nacrtu preporučujemo da Ministarstvo zdravlja podrži Nacrt izmjena i dopuna Državne studije lokacije „Arsenal“, Opština Tivat.</p>	
---	--

UPRAVA ZA ZAŠTITU KULTURNIH DOBARA PODRUČNA JEDINICA KOTOR

Zavodski broj dokumenta: MRT	Datum:
	14.06.2019

r.b.	Primjedbe i sugestije	Odgovor Obrađivača
1.	<p>12. Cjelokupni obuhvat DSL Arsenal-Tivat predstavlja interalni dio Zaštićene okoline Prirodnog i kulturno - istorijskog područja Kotora u kojem nema registrovanih nepokretnih kulturnih dobra. Planskim dokumentom su prepoznati objekti sa kulturno-istorijskim vrijednostima. Shodno navedenom za predmetne objekte projektnu dokumentaciju je potrebno izraditi u saradnji sa Upravom za zaštitu kulturnih dobara - Područna jedinica Kotora</p> <p>13. Uvidom u dostavljeni planski dokument, utvrđeno je da oznake postojećih objekata nijesu usklađene u tekstualnom i grafičkom dijelu predmetnog dokumenta.</p> <p>Uzimajući u obzir navedeno, u skladu sa članom 89 Zaštita kulturnih dobara u planskim dokumentima Zakona o zaštiti kulturnih dobara, može se dati saglasnost na Nacrt izmjena i dopuna DSL Arsenal- Opština Tivat, uz obavezu poštovanja tački 12 i 13 ovog akta.</p>	<p>Pozitivno mišljenje</p> <p>Dopunjeno u Predlogu plana</p>

REGIONALNI VODOVOD CRNOGORSKO PRIMORJE

Zavodski broj dokumenta: MRT	Datum:
104-361/17	12.04.2019

r.b.	Primjedbe i sugestije	Odgovor Obrađivača
1.	<p>Shodno vašem Zahtjevu od 04.04.2019. (n.br. 19-1077/1 od 08.04.2019.) Trasa regionalnog vodovodnog sistema u okviru Opštine Tivat se nalazi van prostora obuhvata ovog planskog dokumenta, pa nije potrebno poštovanje restrikcije aktivnosti u zoni zaštitnog pojasa regionalnog vodovodnog sistema.</p> <p>Plansko područje će se snabdjevati pored tivatskog vodovoda i vodom iz regionalnog vodovoda, što je navedeno i u planskom dokumentu.</p> <p>Na osnovu navedenog dajemo vam saglasnost na Nacrt izmjena i dopuna Državne studije lokacije „Arsenal“ Tivat.</p>	Pozitivno mišljenje

AGENCIJA ZA ELEKTRONSKE KOMUNIKACIJE I POŠTANSKU DJELATNOST

Zavodski broj dokumenta: MRT	Datum:
104-361/35	06.05.2019

r.b.	Primjedbe i sugestije	Odgovor Obrađivača
1.	<p>Kako Agencija u ovom trenutku raspolaže još novijim podacima dobijenim od operatora 31.12.2018. godine, ove podatke dostavljamo još jednom u prilogu. (prilog na CD-u)</p> <p>Agencija ukazuje na to da je u tekstu planskog dokumenta, koji se odnosi na elektronsku komunikacionu infrastrukturu, neophodno napraviti izmjene u skladu sa ovim mišljenjem, kako bi u daljem postupku donošenja planskog dokumenta bila u mogućnosti da da Saglasnost na predlog istog.</p>	<p>Prihvata se</p> <p>Dopunjeno u Predlogu Plana.</p>
2.	<p>U tekstu planskog dokumenta, koji se odnosi na postojeće stanje elektronske komunikacione infrastrukture, navedeni podaci dobijeni od Agencije, podatke je neophodno ažurirati u skladu sa podacima dostavljenim u prilogu (prilog na CD-u).</p>	<p>Prihvata se</p> <p>Dopunjeno u Predlogu plana.</p>

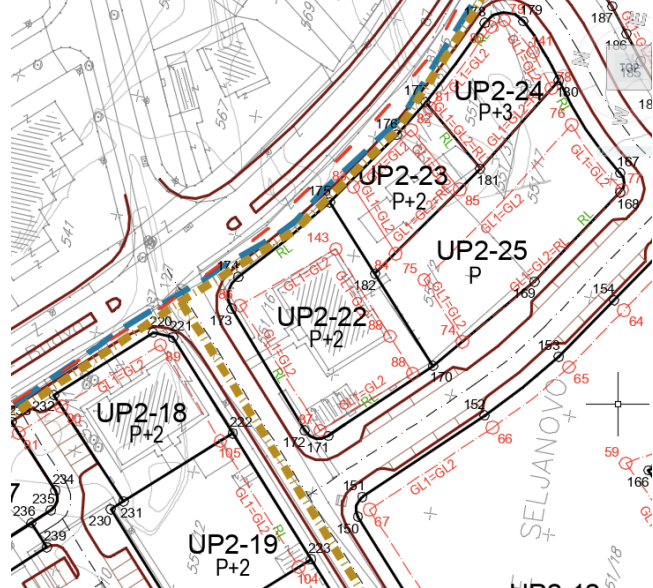
	<ul style="list-style-type: none"> - Operatora mobilne telefonije je Cmogorski Telekom. - Operator usluge AVM sadržaja je Telemach-a. - Operator koji pruža usluge pristupa internetu je Telenor. 	
3.	<p>Agencija smatra da je, osim navedenih propisa, potrebno navesti kao obavezu i pridržavanje odredbi Pravilnika o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Službeni list Crne Gore“ broj 59/15 i 39/16), koji je donešen na osnovu Zakona o elektronskim komunikacijama („Službeni list Crne Gore“ broj 40/13, 56/13 i 02/17).</p> <p>Napominjemo da je Agencija na svom sajtu objavila preporuke za izradu planskih dokumenta sa podzakonskim aktima koji su donešeni na osnovu Zakona o elektronskim komunikacijama (https://www.ekip.me/ek/pplain.php), kao i podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture i usluga (http://www.ekip.me/ek/pplandoc.php).</p> <p>Takođe, ovom prilikom obavještavamo Vas da sve zainteresovane strane u postupku izrade planskih dokumenata mogu da zatraže od ove Agencije otvaranje korisničkog naloga kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture preko web portala (http://ehinfrastrukturackip.mefekip/ogin.{sp}).</p>	<p>Prihvata se</p> <p>Dopunjeno u Predlogu plana.</p>

3.4. ODGOVORI NA PRIMJEDBE I SUGESTIJE KORISNIKA PROSTORA

DEJAN BAN

Zavodski broj dokumenta: MRT	Datum:
104-361/40	27.05.2019

r.b.	Primjedbe i sugestije	Odgovor Obradivača
1.	<p>Uvidom u izloženi Nacrt Izmjena i dopuna DSL "Arsenal" u Tivtu, u cilju unapređenja ponuđenog rješenja, dostavljam Vam na razmatranje sljedeće primjedbe:</p> <p>Na UP 3-22 predvidjeti mogućnost uklanjanja postojećeg objekta i izgradnja novog objekta mješovite namjene, iste spratnosti i makar približno istih indeksa zauzetosti i izgrađenosti kao na ostalim parcelama u istom bloku.</p> <p>Sugerišem da se izvrši pravednija i sa planerskog aspekta promišljenija raspodjela kapaciteta prostora obuhvaćena parcelama UP 2-22, UP 2-23 i UP-2-24.</p> <p>Građevinske linije koje su u Nacrtu date za parceli UP 2-22 praktično navode na to da je planer predvidio zadržavanje postojećeg stambenog objekta, koji se nalazi u nezavidnom stanju u smislu kvaliteta, konstrukcije i očuvanosti objekta</p> <p>Napominjem da je riječ o jednom od dva objekta tzv "oficirskih zgrada" građenih za potrebe smještaja vojnih lica zaposlenih u nekadašnjem vojno-remontnom zavodu Arsenal, a koje se danas koriste kao stambene zgrade u privatnom vlasništvu. Shodno naprijed navedenom, zahtijevam da se na UP 2-22 predvidi izgradnja objekta spratnosti Po+P+2. Građevinske linije na UP 2-22 treba postaviti shodno regulaciji novih i postojećih saobraćajnica.</p>	<p>Mišljenje se djelimično prihvata</p> <p>U konceptu plana za objekte na UP 2-18 i UP 2-22, jeste postojao status „vrijedni objekti kulturne baštine“.</p> <p>Na zahtijev investitora je tražen odgovor o statusu istog od Uprave za zaštitu kulturnih dobara i u nacrtu plana taj status je promjenjen, objekat više nema status vrijedne kulturne baštine.</p> <p>Samim tim je status i skinut i pristupilo se analizi UP na drugačiji način.</p> <p>Uprava za zaštitu kulturnih dobara u svom izvještaju na nacrt plana je dala pozitivno mišljenje u kojem se objekat ne tretira kao dio kulturne baštine Tivat.</p> <p>UP pripada zoni dijela kompleksa gdje visina objekata ne prelazi visinu od P+2.</p> <p>Kroz Predlog plana je dopunjena i izmjenjena spratnost susjedne UP 1-23 na visinu P+2.</p>

		
2.	<p>Također, sugeriram da se u plansko rješenje unesu smjernice na izgradnju pomoćnih objekata (garaža) na UP 2-22, koje će oblikovno biti uklopljene u okruženje i arhitekturu okolnih objekata, a prostorno će omogućavati smještaj do 2 parking mjesta (6,3 x 6,3m). Napominjem da je na UP 2-22 već izveden takav objekat u vidu privremenog, a uvidom na terenu se možete uvjeriti u njegovu ambijentalnu uklopljenost. Smjernice bi glasile:</p> <p>“Na svim urbanističkim parcelama na kojima to prostorne mogućnosti dozvoljavaju moguća je izgradnja pomoćnih objekata za potrebe garažiranja, prizemne spratnosti, maksimalne površine do 40 m² bruto, čija se površina ne računa u planom definisane maksimalne indekse izgrađenosti i zauzetosti. Ove objekte dozvoljeno je postavljati i izvan planom definisane građevinske linije. Pomoćni objekti moraju biti izgrađeni od kvalitetnih materijala, a svojim oblikovanjem i materijalizacijom se moraju uklopiti u okruženje.</p>	<p>Mišljenje se djelimično prihvata</p> <p>Dopunjeno u Predlogu plana.</p>

D.O.O. STOP

Zavodski broj dokumenta: MRT	Datum:
104-361/38	20.05.2019

r.b.	Primjedbe i sugestije	Odgovor Obrađivača
1.	<p>U vezi objave izmena I dopuna Državne studije lokacije Arsenal- Tivat od 6.5.2019 godine, s tim u vezi javne rasprave o nacrtu izmjena u ostavljenom roku stavijaju se predlozi I sugestije od strane podnosioca kao nosioca prava na kat.parcela 551/2 Ko Tivat od koje su sada na osnovu parcelizacije formirane parcele So1/2, 551/171551 /1.</p> <p>Privredno društvo DOO « STOP » Tivat, Seljanovo bb, PIB 02119439 ima zakoniti osnov i posed i pravo korišćenja na parceli 551/2 na kojoj je izgradio objekte čiji je valsnik i od koje su sada na osnovu parcelizacije formirane parcele 551/2, 551/17 i 551 /1. Tome u prilog pravosnažna sudska presuda Osnovnog suda u Kotoru i Nalaz i mišljenje vještaka iz kojih sledi da je objekat vlasništvo DOO Tivat koji se sastoji od suterena i prizemlja koji se nalazi na više djelova parcela - kat.parcela 55 1/2 Ko Tivat od koje su sada na osnovu parcelizacije formirane parcele 551/2 , 551/171 551 /1 odnosno na delovima parcela kako je opisano na strani 2 i 3 nalaza veštaka geometra Krsta Boškovića kao I veštaka Mašanović Borisa koji se dostavljaju u prilogu.</p> <p>Iz ovoga je zaključak da naznačena parcela ne može biti predmet obrade naznačene studije jer na naznačenoj lokaciji polaže pravo podnosilac primedbi i sugestija, te se u prilikom izrade ovog planskog dokumenta mora voditi računa o svojinskim pravima i interesima podnosioca.</p> <p>Sa izloženog se pedlaže da se naznačena parcela 551/2 od koje su sada na osnovu parcelizacije formirane parcele 551/2 , 551/17 i 551 /1 izuzme iz obrade u ovom planskom dokumentu za potrebe naznačene studije jer je u režimu svojine na objektu izgrađenom na ovoj parceli i pravo korišćenja iste od podnosioca zahteva I stečenim pravima s tim u vezi koja se moraju imati u vidu kod izrade planskog dokumenta.</p>	<p>Mišljenje se ne prihvata</p> <p>U skladu sa članovima 7, 8, 9 i 218 kao i članom 3 alineja 7 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18) i Odlukom o izradi Izmjena i dopuna DSL Arsenal; ("Sl. list CG", br. 50/18) predmetne parcele će biti obuhvaćene navedenim planskim dokumentom.</p>

IV

IZVJEŠTAJ PRETHODNO UČEŠĆE JAVNOSTI

Izvještaj prethodnog učešća javnosti se nalazi u prilogu 1.

V

ZAPISNIK SA PREZENTACIJE NACRTA IZMJENA I DOPUNA DSL „ Arsenal“

Ministarstvo je, u saradnji sa Opštinom Tivat, dana 17.05.2019. godine, od 11-13h u sali Skupštine Opštine Tivat, organizovalo javnu prezentaciju Nacrta Izmjena i dopuna Državne studije lokacije „Arsenal“ Tivat.

Na prezentaciji je od strane Rukovodioca izrade Plana priložen izvod iz Nacrta planskog dokumenta, (grafički prilog „Namjena površina“ i „Plan parcelacije“) nakon čega se pristupilo diskusiji sa prisutnim zainteresovanim korisnicima prostora.

Nakon uvodnog predstavljanja rukovodioc izrade ID DSL-a „Arsenal“ pristupio je obrazlaganju planskog rješenja, uz osvrt na prethodne DSL-ove koje su definisale područje Arsenala. Nakon prezentacije planskog dokumenta i stručnih pojašnjenja pristuplo se diskusiji u kojoj su pored navedenih novinara pitanja upitili i predstavnici Tivta.

Na prezentaciji su učestvovali predstavnici Sekretarijata za planiranje i održivi razvoj Opštine Tivat, predstavnici „Adriatic marinas“, te zainteresovani novinari. Glavne teme su bile, zaštita pojedinih objekata (kompleks Radali, vojno kupatilo, oficirske zgrade, Dom vojske), plansko rješenje (spratnost i namjena zastupljena u planskom dokumentu), marina (obrazlaganje zone M4), zelene površine (gradski park i relacija sa sportom i rekreacijom, pješačke zone i vertikalno zeleneilo, bazeni).

Pored opštih tema postojale je samo jedna pojedinačna odnosno predstavnika Stop d.o.o koji se interesovao za kat. parcele koje su obuhvaćene planskim dokumentom.

Obrađivač plana je zaključio javnu raspravu i zahvalili se prisutnima na učešću

Javna rasprava je zaključena u 14:30h

Zapisnik sa prezentacije Nacrta plana u Tivtu čini sastavni dio ovog Izvješaja o javnoj raspravi.