

IZVJEŠTAJ O JAVNOJ RASPRAVI
O NACRTU IZMJENA I DOPUNA DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE
"DIO SEKTORA 58 - TURISTIČKI KOMPLEKS PONTA" - RUŽA VJETROVA,
OPŠTINA BAR

I

NACRTU IZVJEŠTAJA O STRATEŠKOJ PROCJENI UTICAJA
NA ŽIVOTNU SREDINU

Naručilac izrade plana: Vlada Crne Gore

Rukovodilac izrade plana: Tamara Vučević, dipl. ing. arh.

Obrađivač: Ministarstvo održivog razvoja i turizma

IZVJEŠTAJ O JAVNOJ RASPRAVI
O NACRTU IZMJENA I DOPUNA DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE
"DIO SEKTORA 58 - TURISTIČKI KOMPLEKS PONTA" - RUŽA VJETROVA,
OPŠTINA BAR
I
NACRTU IZVJEŠTAJA O STRATEŠKOJ PROCJENI UTICAJA
NA ŽIVOTNU SREDINU

Na osnovu člana 33 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG" broj 64/17,44/18 i 63/18), Ministarstvo održivog razvoja i turizma (u daljem tekstu: nosioc izrade planskog dokumenta) sprovelo je Javnu raspravu o Nacrtu Državne studije lokacije "Dio sektora 58 - turistički kompleks Ponta" - Ruža vjetrova, Opština Bar i Nacrtu Izvještaja o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu Državne studije lokacije "Dio sektora 58 - turistički kompleks Ponta" - Ruža vjetrova.

Javna rasprava je sprovedena na način propisan čl. 12 Pravilnika o metodologiji izrade planskog dokumenta i bližem načinu organizacije prethodnog učešća javnosti ("Službeni list CG", broj 88/17).

Nacrt Državne studije lokacije "Dio sektora 58 - turistički kompleks Ponta" - Ruža vjetrova, Opština Bar i Nacrt Izvještaja o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu Državne studije lokacije "Dio sektora 58 - turistički kompleks Ponta" - Ruža vjetrova su izloženi na uvid u digitalnom obliku, preko internet stranice Ministarstva održivog razvoja i turizma Crne Gore, u periodu od 12.11.2019.godine do 02.12.2019.godine.

U toku izlaganja Nacrta planskog dokumenta na Javnu raspravu, nosioc izrade planskog dokumenta u saradnji sa organom jedinice lokalne samouprave, dana 22.11.2019. godine, sa početkom u 10h, u maloj sali „10+“ Opštine Bar, organizovao je javnu prezentaciju Nacrta Državne studije lokacije "Dio sektora 58 - turistički kompleks Ponta" - Ruža vjetrova, Opština Bar.

Javnoj prezentaciji su prisustvovali: Zorica Krsmanović, pomoćnica Sekretara Sekretarijata za uređenje prostora opštine Opštine Bar, Suzana Crnovršanin, predstavnik opštine Bar - članica Savjeta za reviziju, Jovo Milić, Izvršni direktor društva za turizam, ugostiteljstvo i trgovinu "Ruža vjetrova - Hotel resort" doo i Ranko Vukčević u svojstvu predstavnika društva za turizam, ugostiteljstvo i trgovinu "Ruža vjetrova - Hotel resort" doo.

Predstavnik nosioca izrade planskog dokumenta, Ivan Nedović, dao je uvodnu riječ, nakon čega je Tamara Vučević, rukovodilac izrade plana, prezentovala plansko rješenje.

Nakon predstavljanja planskog rješenja, predstavnik društva za turizam, ugostiteljstvo i trgovinu „Ruža vjetrova Hotel resort“ doo, Jovo Milić, je zamolio za informaciju na koji način može da uloži pisane primjedbe i sugestije.

Predstavnik nosioca izrade planskog dokumenta, Ivan Nedović, ga je informisao o načinu na koji se dostavlja primjedba na planski dokument.

Primjedba na Nacrt Državne studije lokacije "Dio sektora 58 - turistički kompleks Ponta" - Ruža vjetrova, Opština Bar, Izvršnog direktora društva za turizam, ugostiteljstvo i trgovinu "Ruža vjetrova - Hotel resort" doo, Jova Milića zavedena je pod brojem 104-619/37, dana 22.11.2019. godine.

U toku trajanja Javne rasprave više nije bilo primjedbi na Nacrt Državne studije lokacije "Dio sektora 58 - turistički kompleks Ponta" - Ruža vjetrova, Opština Bar.

U toku trajanja Javne rasprave nije bilo primjedbi na Nacrt Izveštaja o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu Državne studije lokacije "Dio sektora 58 - turistički kompleks Ponta" - Ruža vjetrova.

Odgovori na Primjedbe date u aktu broj 104-619/37 od 22.11.2019. godine

1. Dati mogućnost rušenja postojećih objekata i izgradnje novih prema zadatim uslovima.

Odgovor

Primjedba je prihvaćena.

Obrazloženje

Predlogom plana će biti navedeno da se mogućnost rušenja postojećih objekata odnosi samo na one objekte, za koje se, Elaboratom o ispitivanju kvaliteta ugrađenog materijala, konstatuje da ne postoje uslovi za njihovu nadgradnju.

Obzirom da su Nacrtom plana dati urbanistički parametri (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, broj ležaja itd.) za dogradnju, nadgradnju i novu izgradnju u skladu sa uslovima propisanim planovima višeg reda, zamjenom postojećih objekata novim, neće doći do promjene zadatih parametara, odnosno promjene planskog rješenja, što uključuje i propisani procenat ozelenjavanja. Takođe, planirana hidrotehnička, elektroenergetska, telekomunikaciona i saobraćajna infrastruktura (potreban broj parking mjesta se i u ovom slučaju obezbjeđuje na UP1) kao i planirani procenat zelenila ostaju nepromijenjeni.

2. Građevinsku liniju na dijelu neizgrađene obale, budući da na tom potezu nema i neće se planirati izgradnja objekata, pomjeriti koliko je moguće prema granici urbanističke parcele.

Odgovor

Primjedba je prihvaćena.

Obrazloženje

U Predlogu plana će biti izvršeno pomjeranje građevinske linije prema granici urbanističke parcele za cca 3,00m (sa 6,50-7,00 datih u Nacrtu plana na 3,60-3,90m), u dužini od cca 40,00m obzirom da se radi o prostoru koji je u kontaktu sa neizgrađenom obalom. Planom je navedena obaveza da: "Izradi tehničke dokumentacije, u skladu sa propisima, mora da prethodi detaljno geomehničko ispitivanje terena i izrada odgovarajućeg elaborata".

**Korigovani odgovori na Mišljenja na Nacrt Izmjena i dopuna
DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE „DIO SEKTORA 58 - TURISTIČKI KOMPLEKS
PONTA”- RUŽA VJETROVA, OPŠTINA BAR**

- A/** **Odgovori na primjedbe i sugestije članova Savjeta za reviziju**
B/ **Odgovori na primjedbe institucija i organa za tehničke uslove**

A/

I
mr Jadranka Popović - predsjednica

- **Uvidom u dostavljenu dokumentaciju, ocijenila sam da su sugestije i primjedbe koje sam dala u svom prethodnom Mišljenju većim dijelom ugrađene u Nacrt planskog dokumenta.**
- U narednoj fazi izrade planskog dokumenta (Predlog Plana), u dijelu 4.5. *Smjernice za sprovođenje plana* treba naglasiti da su pješačke komunikacije - izletničke staze i Lungo mare saobraćajnice javnog karaktera iako prolaze kroz urbanističke parcele.

Primjedba je prihvaćena.

- Preporuku Plana, da se uradi Idejni projekat za obje urbanističke parcele (UP1 i UP2) kojim će biti definisane faze realizacije i prikazani ukupni planirani kapacitet, treba definisati kao obavezu (kako je to definisano u tački 3, 3.5.), odnosno uskladiti tekst. Razlog za to je mogućnost provjere lociranja objekata na terenu u skladu sa njegovim karakteristikama, definisanom građevinskom linijom, dozvoljenom spratnošću, vizurama sa lokacije na more i obrnuto (3D i presjeci), kao i rješavanje kolskog pristupa i parkiranja, za koje je data mogućnost *da se na UP1 obezbijedi i potreban broj parkinga i za postojeće i planirane kapacitete na UP2, obzirom da je površina predmetne parcele u potpunosti uređena.*

Primjedba je prihvaćena.

- U Nacrtu Plana (tekstualni dio) priložen je 3D prikaz kompleksa, u varijantama. Iz 3D prikaza je vidljivo da bi u narednoj fazi izrade Plana trebalo preispitati gabarite određenih objekata, odnosno u još većoj mjeri izbjeći njihove monolitne strukture (npr. objekat naUP1).

Primjedba nije prihvaćena.

3D prikazi su izvedeni iz analize na nivou Idejnog rješenja (u Planu su prikazani karakteristični izvodi) realnom primjenom zadatih planskih parametara.

Ovim Planom je zadržana ukupna BGP planiranih objekata iz važećeg Plana a površina pod objektima povećana za cca 2 puta, a sve u cilju da se smanji spratnost objekata na većoj površini gabarita. Takođe, BGP hotelskog objekta na UP1 smanjena je za cca 2.000,00m² u odnosu na važeći Plan.

Predložena varijantna rješenja, rađena su na osnovu detaljne analize potencijala predmetne lokacije uz maksimalno poštovanje važnih elemenata koje treba da

karacteriše jedan hotelski kompleks: primjereno arhitektonsko oblikovanje, maksimalno obezbijeđenje dobrih vizura prema moru, prilagođavanje nagibu terena, formiranje prodora i komunikacija, posebno u nivou partera, itd. Imajući u vidu da se predmetni kompleks nalazi na lokaciji koja je okružena, posebno sa sjeverne strane, gusto izgrađenim naseljem, vodilo se računa (definisanjem građevinskih linija za novoplanirane objekte na odstojanju 5-8m od izgrađenih objekata na južnoj strani i prema saobraćajnici koja dijeli predmetnu zonu od naselja u kojem su objekti na suprotnoj strani ulice (prema istoku) već izvedeni spratnosti 5-6 etaža) i o postizanju propisne udaljenosti od susjednih objekata.

Varijanta 2, je urađena na način što objekat nema različitu spratnost nad dijelom gabarita ali je monolitnost umanjena predloženim radijalnim gabaritom i smicanjem površine etaža kojim se naglašava prilagođavanje prirodnom padu terena.

Ostale dvije varijante (1 i 3) su ciljano predložene različite spratnosti u cilju razbijanja monolitnosti.

- Preispitati smjernicu (tačka 3.6.1.) koja se odnosi na GL0 za podzemne etaže u funkciji garažiranja, na površini čitave UP na odstojanju od min. 2m (izuzev na sjevernoj strani).

Primjedba je prihvaćena.

II

Dragana Aćimović, dipl. ing. arh. - članica

1. Radni tim je uglavnom prihvatio sugestije koje su date na koncept i ugradio ih u Nacrt plana.

2. Neophodno je razrešiti dilemu u vezi statusa i načina planiranja dijela obale koje se nalazi u okviru turističkog kompleksa, a koji je namijenjen kupalištu (hotelsko kupalište). Ovaj dio obale je planskim rješenjem ušao u obuhvat urbanistički parcela UP1 i UP2 koje su namjenjene turizmu (T1), na osnovu rješenja iz važeće DSL.

Međutim na osnovu Atlasa plaža i kupališta u opštini Bar za period 2019.-2023. godine, koje je radni tim prikazao u poglavlje 3.6.2. Urbanističko tehnički uslovi i smjernice za uređena kupališta (UP UK-1 i UP UK2), kao definisanih urbanističko tehničkih uslova, jasno je da je u pitanju dio prostora čija je namjena OP- uređeno kupalište. Dilema je sljedeća:

- Na UP1 i UP2 su definisane tri namjene: turizam-hoteli (T1), ostale površine-hotelsko kupalište i obalno šetalište - lungo mare. Ove tri namjene nemaju iste uslove za tretman prostora.
- UTU za izgradnju hotela na UP1 i UP2 su jasno definisani u okviru poglavlja 3.6.1.
- Tretiranje prostora određenog za hotelsko kupalište nije obrađeno u poglavlju 3.6.1., što bi bilo logično jer je dio UP1 i UP2, već u poglavlju 3.6.2., pri čemu se lokacija hotelskog kupališta ne pominje u naslovu poglavlja 3.6.2., što može dovesti do zabune u tumačenju primjene UTU za hotelsko kupalište.

- Ista primjedba se odnosi i na tretman Lungo mare. Uslovi za izgradnju lungo - mare su definisani u poglavlju 3.6.3. Smjernice za uređenje stjenovite obale i obalno šetalište - Lungo mare kao i na grafičkim priložima, ali samo u djelovima lungo mare na površinama OP. Nije jasan status obalnog šetališta u djelu trase koja prolazi kroz kompleks hotela.
- Idealno rješenje bi bilo da se zone hotelskog kupališta i lungo mare u okviru hotelskog kompleksa izdvoje u posebne urbanističke parcele, tako da se razdvoje uslovi za lokaciju hotelskog kupališta i obalnog šetališta, u odnosu na prostor predviđen za izgradnju hotela.
- Problem Obradivaču za ovakvo rješenje je činjenica da bi smanjenjem površine UP1 i UP2 došlo do smanjenja planiranih kapaciteta za izgradnju hotela, koji je definisan važećom DSL.
- **Predlog je da se u okviru poglavlja 3.6.1. definišu uslovi za lokaciju hotelskog kupališta i trasu lungo-mare, a ove lokacije prikažu u grafičkim priložima - zoniranje u okviru UP, odnosno definisanje različitih režima korišćenja prostora.**

Primjedba je prihvaćena.

3. Nije jasno definisan režim korišćenja, odnosno dostupnost obalnog šetališta (lungo mare) u zoni hotelskog kompleksa. Na grafičkim priložima je definisana trasa samo do hotelskog kompleksa. Da li se trasa lungo mare prekida na UP1 i UP2, odnosno da li je moguće nesmetano proći kroz hotelski kompleks iako pješaci nisu gosti hotela? Ukoliko postoji ograničenje u korišćenju lungo mare u okviru hotelskog kompleksa za sve one koji nisu gosti hotela (ako postoji mogućnost zabrane za javno korišćenje od strane menadžmenta hotela), potrebno je definisati alternativnu trasu lungo-mare u okviru građevinskog područja oko UP1 i UP2. kako bi se uspostavio kontinuitet obalnog šetališta.

Primjedba je prihvaćena.

Budući da nema prostornih mogućnosti za definisanje alternativne trase lungo mare, izuzev možda u široj kontaktnoj zoni a što se ne može definisati kroz izradu ovog Plana, u tekstualnom dijelu je navedeno da je trasa lungo mare javna pješačka saobraćajnica (ne u smislu vlasništva već mogućnosti nesmetanog korišćenja), na isti način kao što je i dio hotelskog kupališta u okviru morskog dobra.

4. U poglavlju 3.6.1. Urbanističko tehnički uslovi i smjernice za izgradnju objekata Hotela (UP1 i UP2), je navedeno: "GL0 nije prikazana grafički ali se daje mogućnost projektovanja podzemnih etaža koje su u funkciji garažiranja na površini čitave urbanističke parcele (UP1) na odstojanju min. 2,00m od granice parcele, izuzev na sjevernoj strani prema obali i jugozapadnoj koja je u kontaktu sa stjenovitom obalom gdje se mora poštovati građevinska linija prikazana na grafičkom prilogu."

Potrebno je korigovati ovaj stav u skladu sa uslovima definisanim u poglavlju Pejzažna arhitektura, gdje je definisano da se UP1 i UP2 planira sa 60% zelenih površina. To bi značilo da podzemne etaže ili moraju da se poklapaju sa nadzemnim (35% zauzetosti) ili mora da se predvidi ozelenjavanje sa minimalnom debljinom zemljišta iznad krova podzemne etaže koji će obezbijediti formiranje i opstanak zelenih površina.

S obzirom da se između GL1 i granice UP planira postavljanje trasa ostale infrastrukture, kao i smještaj TS, **preporuka je da se GL0 poklapa sa GL1.**

Primjedba je prihvaćena.

5. Na str. 53, u okviru poglavlja Pravila za uređenje urbanističke parcele navedeno je da je saobraćajni pristup UP1, planiran sa saobraćajnica "Ulica 1" a u grafičkom prilogu je označeno "Ulica 11"

Primjedba je prihvaćena.

6. Da li je predviđeno kretanje nekih vozila unutar UP1 i UP2? Napr. vozila za dostavu, vozila za hitne intervencije; električna vozila za osobe sa smanjenom pokretljivošću, ali i za prevoz prtljaga gostiju hotela? Potrebno je, u okviru uređenja kompleksa UP1 i UP2 predvidjeti i ovu mogućnost.

Primjedba je prihvaćena.

7. U poglavlju *Pravila za uređenje urbanističke parcele* nedostaju pravila za uređenje u zoni kupališta i lungo mare.

Primjedba je prihvaćena.

8. U poglavlju 3.6.3. Urbanističko - tehnički uslovi i smjernice za uređena kupališta (UP UK-1 i UP K2) je navedeno: "Unutar ograđenog dijela kupališta ne mogu se postavljati bove za privez plovila", dok je u poglavlju 3.6.4. Smjernice za režim korišćenja mora, rečeno da: "U zahvatu Državne studije lokacije, nije planirana trasa plovnog puta niti objekti za prihvati ili provez plovnih objekata nautičkog turizma."

Primjedba je prihvaćena.

9. U poglavlju 3.6.3. Smjernice za uređenje stjenovite obale i obalno šetalište - Lungo mare, definisati da li je moguće korišćenje ovog prostora kao kupalište (djelimično uređeno?) i pod kojim uslovima.

Sugestija nije prihvaćena.

Konfiguracija terena i izloženost otvorenom moru ne daje dovoljno uslova za formiranje kvalitetnog kupališta. Formiranje stepeništa za silazak i betoniranje platoa za kupalište bi bio atak na prirodnu sredinu.

10. U grafičkim priložima simbolom definisati lokaciju vidikovca, kako ne bi došlo do drugačije interpretacije u vezi korišćenja proširenja koje je predviđeno uz lungo mare.

Primjedba je prihvaćena.

11. Na strani 73, u poglavlju Saobraćaj u mirovanju, definisati uslove za pristup i parkiranje turističkih autobusa, pristup taksi vozila i sl.

Primjedba je prihvaćena.

12. Na str. 74 se pominju biciklističke staze, a u planu nigdje nisu planirane. Ako postoji mogućnost, treba predvidjeti i biciklističke staze u okviru IDDSL.

Primjedba je prihvaćena.

Primjedba je prihvaćena na način što su uslovi za biciklističke staze dati u poglavljima "Saobraćajna infrastruktura" i "Pejzažna arhitektura" izbrisani iz razloga što se ne može obezbijediti kontinuitet trase biciklističke staze kroz zahvat predmetnog plana, iz razloga što je unutar kompleksa Hotela formirana zona lungo

mare koja je prioritetno namijenjena pješacima, jer prolazi uz uređenu zonu kupališta.

13. U uslovima treba definisati način na koji se omogućava dostupnost komunalnih i interventnih vozila unutar kompleksa hotela. Npr. u okviru UP2 se nalazi prečistač za otpadne vode do koga bi trebalo obezbijediti saobraćajni pristup interventnih vozila preko popločanih površina. Da li je moguće uspostaviti dostupnost interventnim i drugim vozilima u nižim djelovima hotelskog kompleksa koristeći prolaze kroz podzemne garaže? U tom slučaju treba uslovima definisati mjerodavno vozilo pri projektovanju podzemne garaže.

Primjedba je prihvaćena.

14. Na strani 104, definisani su procenti ozelenjenosti u okviru urbanističkih parcela, ali treba provjeriti da li su oni realni, s obzirom na potrebu izgradnje pješačkih i drugih komunikacija u okviru UP1 i UP2. Nije realan procenat od 20% ozelenjavanja na UPTS, s obzirom na definisanu minimalnu površinu parcele za TS.

Primjedba data u mišljenju na Izvještaj o javnoj raspravi o Nacrtu plana

2. Promjedba pod br. 14 je djelimično prihvaćena. Sugestija se odnosi na razmatranje mogućnosti da se, eventualno, smanji definisan % zelenih (nepokrivenih) površina, jer je u pitanju teren pod nagibom, što iziskuje veći % pod stazama i rampama (slobodnih površina). Obradivač je dao sljedeće obrazloženje: „Kada nije moguće obezbijediti traženi procenat ozelenjenosti na nivou parcele na samom terenu iste je moguće nadomjestiti ozelenjavanjem krovova, sadnjom, u žardinjerama ili vertikalnim ozelenjavanjem”.

Ovakav planerski stav je prihvatljiv kada je u pitanju već izgrađena lokacija, gdje je potrebno sprovesti mjere sanacije postojećeg stanja i nije moguće obezbijediti odgovarajući, propisan % pod zelenim površinama, što ovdje nije slučaj.

Primjedba je prihvaćena.

U Predlogu plana će biti smanjena površina zelenih i slobodnih površina sa 60% datih u Nacrtu na cca 50% površine urbanističke parcele sa namjenom turizam, koja podrazumijeva uređene površine pod zelenilom i slobodne površine u okviru kojih je dopuštena izgradnja površina za igru djece na zelenim površinama, postavljanje urbanog mobilijara i sl... Izgradnja objekata planirana je na 35% površine UP iz čega proizilazi da je 15% planirano za saobraćajne površine - kolske i pješačke.

Primjedba na ozelenjavanje UPTS nije prihvaćena.

Zelenilo infrastrukture (pejzažno uređenje) je u funkciji vizuelne i sanitarne zaštite. Površina UP je 39,00 m² od čega površina TS iznosi cca 20,00m² a slobodne (trotoar, pristupna staza...) i zelene površine iznose cca 19,00m², što predstavlja 48% površine UP.

15. U okviru poglavlja 4. SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA, potrebno je navesti sva poglavlja sa UTU uslovima koja se pominju u tekstu, a nalaze se van poglavlja 4.

Primjedba je prihvaćena.

16. Definirati uslove za lokaciju kontejnera za čvrst otpad u okviru IDDSL.

Primjedba je prihvaćena.

17. U poglavlju 4.4. Smjernice za povećanje energetske efikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije, se pominje korišćenje energije vode(?). Ovo treba izostaviti.

Primjedba je prihvaćena.

18. U poglavlju 4.4. Smjernice za sprovođenje plana, navesti da je obaveza a ne preporuka plana da se uradi jedinstveni idejni projekat za UP1 i UP2. Isto važi i za realizaciju saobraćajne i ostale infrastrukture unutar kompleksa hotela.

Primjedba je prihvaćena.

19. U grafičkim priložima građevinske linije prilagoditi trasama planirane ostale infrastrukture ili ostalu infrastrukturu planirati van GL1. Napr. potrebno je dati novo rešenje atmosferske kanalizacije u okviru UP1 jer se na mjestu parkinga planira izgradnja objekta.

Primjedba data u mišljenju na Izvještaj o javnoj raspravi o Nacrtu plana

3. Primjedba pod br. 19 nije prihvaćena. Sugestija se odnosila na neusklađenost u grafičkim priložima br. 07 „Parcelacija i regulacija“ i br.10, gdje je u zoni predviđenoj za izgradnju, istovremeno ostavljena i postojeća infrastruktura. U 3D prezentaciji se jasno vidi da je na mjestu postojećih parkinga planiran nov objekat. Način na koji je prikazana postojeća infrastruktura u planiranom stanju sugerije da se ona zadržava. Obrazloženje koje je Obrađivač naveo je prihvatljivo, ali ga treba precizirati u tekstualnim i grafičkim djelovima plana, odnosno planirati izmještanje postojeće infrastrukture van zone predviđene za izgradnju.

Primjedba je prihvaćena.

U Predlogu plana će biti izvršena korekcija u fazi hidrotehničke infrastrukture.

Primjedba data u mišljenju na Izvještaj o javnoj raspravi o Nacrtu plana

Na str. 11, primjedba br. 1, prihvata se inicijativa Investitora da ukloni postojeće objekte, odnosno izgradi nove prema uslovim iz ID DSL, što znači da ni postojeća izgradnja nije ograničenje za postizanje odgovarajućeg % zelenila na UP.

S obzirom da je u ovim planom dozvoljena izgradnja novih turističkih kapaciteta visoke kategorije, neophodno je propisati minimalni procenat površina pod zelenilom na UP, bez mogućnosti nadoknade na drugi način. Tekst koji je Obrađivač predložio treba izostaviti jer može dovesti do različitog tumačenja u vezi % zelenih (nepokrivenih) površina na UP pri realizaciji plana.

Primjedba je prihvaćena.

*U Predlogu plana će biti precizirano da se daje preporuka dodatnog obogaćivanja zelenog fonda **ozelenjavanjem krovova, sadnjom u žardinjerama ili vertikalnim ozelenjavanjem (pergole-puzavice na terasama ili fasadama objekata).***

III

Mr Dragoljub Marković - član

Planom je obuhvaćen i dio Sektora 59, ali ne do granice morskoga dobra (kat. parc.: 3574/1/5/6. Upravo na prostoru obale /morskoga dobra, koji nije obuhvaćen planom, je izgrađen bazen. Ovim planom treba regulisati, kroz definisanje urbanističko tehničkih uslova, režim korišćenja prostora.

Primjedba je prihvaćena.

U Predlogu plana, granica zahvata će biti korigovana na način da katastarske parcele 3574/5, 3574/6 i dio 3574/1 budu u zahvatu ovog Plana. Granica zahvata DUP-a "Veliki pijesak" (čija je izrada u toku) na predmetnom potezu, će biti usaglašena sa granicom ovog Plana, na način da se ispoštuje granica morskog dobra. U Predlogu plana će biti formirana urbanistička parcela i dati urbanističko tehnički uslovi kojima će se definisati režim korišćenja predmetnog prostora, između ostalog i za izvedeni bazen.

U zahvatu ukupnog plana treba izdvojiti obalu kao posebnu cjelinu-parcelu! Obala ne može biti dio urbanističke parcele na kojoj je predviđen sadržaj koji "ne pripada moru i obali"! Može biti samo funkcionalna cjelina u smislu namjene koja je u "službi" kontaktnih urbanističkih parcela ali sa posebnim pravnim režimom i načinom korišćenja.

Ovo je od krucijalnog značaja za uspostavljanje režima korišćenja.

Primjedba je djelimično prihvaćena.

U toku izrade planskog dokumenta analiziran je način formiranja urbanističkih parcela koji će dosljedno poštovati namjenu površina, način i režim korišćenja a sve u odnosu na vlasničku podjelu, izvedeno stanje na terenu, parcelaciju važećeg Plana, smjernice Programskog zadatka kao i Atlas plaža u zahvatu morskog dobra. U Atlasu plaža je na grafičkom prilogu, prikazana površina hotelskog kupališta koja iznosi 2.300m², samo u okviru katastarskih parcela u vlasništvu Morskog dobra. Prenoseći ovu površinu na podlogu Plana, konstatovano je da predmetna površina "siječe" izvedeni bazen i prateće objekte u funkciji kupališta.

Dakle, zona postojećeg kupališta nalazi se dijelom na katastarskim parcelama u vlasništvu morskog dobra i obuhvata obalu, a dijelom na katastarskim parcelama na kojima je postojeći turistički kompleks. Ne postoji tehničko rješenje (uz zadržavanje izvedenog stanja) kojim bi se odvojile urbanističke parcele, odnosno striktno odvojio niti pravni režim niti način korišćenja jer su izvedeni sadržaji i vlasnički i funkcionalno "isprepletani".

U Predlogu plana će prema predlogu člana Revizionog Savjeta Dragane Aćimović (Primjedba broj 2), biti dat grafički prilog "Režimi korišćenja prostora", sa prikazanim zonama sa režimom korišćenja uz poštovanje stvarnog stanja na terenu.

IV

Biljana Ivanović, dipl. inž. građ. - članica

Nacrt plana prikazuje koncept saobraćajnica kroz prilog koji se odnosi na kontaktne zone. Potrebno je u tekstualnom dijelu plana navesti mjerodavno vozilo. Da li je planiran dolazak autobusa do predmetne zone? Ako jeste, bilo bi potrebno definisati smjernice za projektovanje raskrsnica koje omogućavaju prohodnost takvog vozila, kao i prostor za okretanje i sl.

Primjedba je prihvaćena.

V

Zorica Krsmanović, dipl. geod. inž. - članica

Nemam primjedbi na Nacrt Izmjena i dopuna Državne studije lokacije "Dio Sektora 58-turistički kompleks Ponta" - Ruža vjetrova, Opština Bar.

VI

Miloš Vujošević, dipl. ing. - član

Dostavljena dokumentacija: Izmjena i dopuna Državne studije lokacije "Dio Sektora 58-turistički kompleks Ponta" - Ruža vjetrova, u dijelu koji se odnosi na elektroenergetiku, je urađen u skladu sa propisima i Programskim zadatkom, pa se može uputiti u dalju proceduru.

VII

Mr. Nikola Spahić dipl. ing. građ. - član

Postojeće stanje hidrotehničke infrastrukture vodosnabdijevanja i odvođenja atmosferskih voda korektno je dato.

Odvođenje i tretman otpadnih voda nije adekvatno opisano.

Na parceli UP1 nalaze se dva uređaja za biološko prečišćavanje bez primarnog taložnika i bez primarnog mulja, koji besprekorno funkcionišu. Uređaj većeg kapaciteta oko 300-400 ES, ako me sjećanje ne vara prihvata i prečišćava otpadne vode iz vila, kafića i restorana. Neposredno pored novoizgrađenog objekta hotela izgrađen je uređaj za biološko prečišćavanje bez primarnog taložnika kapaciteta oko 60-80ES koji prečišćava otpadne vode iz hotela.

Za sve objekte koji će biti izgrađeni u zoni zahvata ovog plana treba planirati izgradnju novog uređaja za biološko prečišćavanje potrebnog kapaciteta uz naglasak da bude tehnologija bez primarnog taložnika, stepen prečišćavanja 95-97%. Eventualno prepumpavanje fekalnih voda na centralni uređaj, će biti izbor Investitora kad za to dođe vrijeme.

Primjedba je prihvaćena.

VIII

Snežana Laban, dipl. ing. pejz. arh. - članica

- Zakonska regulativa na koju se poziva Obradivač (faza pejzažne arhitektura) nije na snazi. Brisati iz teksta ili ažurirati iste.

Primjedbaje prihvaćena.

- Planirani procenat ozelenjenosti 60% za ZTH (Zelenilo turističkih objekata - Hotela) prikaza u tabeli (poglavlje pejzažna arhitektura - planski koncept), nije realan ako je zadat maksimalni indeks zauzetosti za namjenu T1 0,35, na ovaj način je prenebregnuta činjenica da za planirane kapacitete treba obezbijediti značajne saobraćajne i radon manipulativne površine.

Primjedba je prihvaćena.

- Faza pejzažne arhitekture je preopterećena velikim brojem podataka pa je potrebno sažeti, sistematizovati i konkretizovati iste. U Smjernicama za izradu projekata pejzažne arhitekture i izdavanje UTU-a potrebno je prikazati minimalni procenat ozelenjenosti na urbanističkoj parceli za planirane kategorije zelenila (Zelene površine za turizam - Hoteli i Zelenilo infrastrukture).

Primjedba je prihvaćena.

- Tabelarni prikaz - procjene vrijednosti radova na pejzažnom uređenju nasloviti. Nije neophodno procijenjivati radove za pejzažno uređenje objekata koji nisu javne namjene ili od javnog interesa.

Primjedba je prihvaćena.

- Planer je dao obrazloženje da planski prostor nije novoformirano turističko područje već da je riječ o rekonstrukciji postojećeg turističkog kompleksa unutar urbanog naselja, te iz tog razloga nije moguće obezbijediti 80m² zelenih, odnosno slobodnih površina za objekte sa 4 zvjezdice. Takođe, navodi da će se nedostajuće zelene površine obezbijediti na drugi način.
- Ova tvrdnja nije prihvatljiva za UP1, jer je najveći dio urbanističke parcele neizgrađeno zemljište, obraslo gustom makijom.

U vezi sa navedenim prilagoditi/smanjiti planske kapacitete (indekse, broj korisnika) i organizaciju podzemne etaže radi ostvarivanja slobodnih zelenih površina (80m²) kako na navedenoj urbanističkoj parceli (UP1) tako i na nivou plana (D3 - *Najmanji udio prirodnih površina T1>40%*).

Primjedba data u mišljenju na Izvještaj o javnoj raspravi o Nacrtu plana

U odgovoru Obradivača na primjedbu koja je u vezi sa planskim kapacitetima (indeks zauzetosti, broj korisnika) a radi ostvarivanja planiranih slobodnih i zelenih površina na urbanističkoj parceli (UP1) i na nivou plana (PPPn OP - D3 - *Najmanji udio prirodnih površina T1 > 40%*), nisam dobila jasan stav. Naime, obrazloženje da će usljed smanjenja kapaciteta Investitor odustati od izgradnje Hotela na UP1 nije adekvatno obrazloženje.

Primjedba nije prihvaćena

Članom 80, stav 6. Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, određeno je: "Pripadajuća zelena odnosno slobodna površina, u novoformiranim turističkim područjima izvan urbanih naselja, po jednom ležaju je 100 m² u objektima sa 5 zvjezdica, 80 m² u objektima sa 4 zvjezdice i 60 m² u objektima sa 3 zvjezdice."

Imajući u vidu da se u ovom planskom dokumentu radi o **turističkom kompleksu unutar urbanog naselja**, sa oblikom intervencija koji podrazumijeva rekonstrukciju postojećeg turističkog kompleksa i/ili mogućnost zamjene postojećih objekata novim, i dogradnju turističkih sadržaja u funkciji postojećeg turističkog kompleksa **na slobodnoj površini unutar urbanog naselja** a ne o turističkom kompleksu izvan urbanog naselja, naprijed citirana odredba se ne primjenjuje. Prilikom formiranja planskog rješenja, obezbijeđen je procenat zelenih i slobodnih površina na koti terena, u skladu sa PUP-om Bar zadatim urbanističkim parametrima.

U Predlogu plana će biti određena površina zelenih i slobodnih površina cca 50% površine urbanističke parcele sa namjenom turizam, koja podrazumijeva uređene površine pod zelenilom i slobodne površine u okviru kojih je dopuštena izgradnja površina za igru djece na zelenim površinama, postavljanje urbanog mobilijara i sl...a što je više od 40%.

- Takođe nije prihvatljiva mogućnost projektovanja podzemnih etaža koje su u funkciji garažiranja na površini čitave urbanističke parcele (UP1).

Primjedba je djelimično prihvaćena.

U Predlogu plana će biti navedeno da se GL1 poklapa sa GL0 i biće date smjernice za ozelenjavanje iznad podzemne garaže.

IX

Suzana Crnovršanin, dipl. ing. arh. - Predstavnica Opštine Bar u Savjetu za reviziju planske dokumentacije

Imajući u vidu postojeće stanje i izgrađenost lokacije, kao i kontakt zonu plana, sugestija je da se tokom dalje procedure obrati pažnja na sledeće:

- potrebno je na isti način definisati urbanističke parametre u tekstu plana (3.4. *Uporedna tabela postojećih i planskih bilansa i kapaciteta (po urbanističkim parcelama)* i 3.6.1. *Urbanističko-tehnički uslovi i smjernice za izgradnju objekata Hotela (UP1 i UP2)*), tako što će u oba slučaja Indeks zauzetosti i Indeks izgrađenosti biti definisani kao maksimalni, što je od presudnog uticaja na spratnost objekata;

Primjedba je prihvaćena.

- Preispitati uticaj izgradnje centralnog objekta hotela na UP1, planirane spratnosti S+P+2-P+5 na planirane i postojeće objekte u kontakt zoni u zahvatu DUP-a "Veliki pijesak", naročito na dijelove blokova 4, 5 i 6 u zoni A, za koje planirani objekat može predstavljati vizuelnu barijeru. Planirane građevinske linije na UP2 i

u bloku 4 i 6 zone A u zahvatu kontaktnog plana, koje su na međusobnoj udaljenosti cca 9-17m, u odnosu na planiranu visinu objekata ($H:D < 1$) mogu značajno uticati na smanjenje komfora i osjećaj zbijenosti prostora;

Primjedba je djelimično prihvaćena.

Građevinska linija je pomjerena na sjevernoj strani, prema Bloku 5, da bi se postigla veća udaljenost od postojećih i planiranih objekata u susjednoj zoni.

Blok 4 se nalazi na istočnoj strani koja u većem dijelu predstavlja teren na visočijim kotama od zahvata predmetnog Plana.

Blok 6 se nalazi na južnoj strani i vizure prema jugu nisu ugrožene izgradnjom objekata u zahvatu predmetnog Plana.

- potrebno je propisati detaljnije smjernice za oblikovanje i materijalizaciju objekata (materijali, kolorit, forma) kako bi se postiglo arhitektonsko, urbanističko i oblikovno jedinstvo postojećih i planiranih objekata, kao i kompleksa u cjelini;

Primjedba je prihvaćena.

- U poglavlju 3.7.2. *Elektroenergetska infrastruktura*, udijelu "*Planovi višeg reda, kontaktni planovi*", potrebno je isključiti GUP Bara kao važeći planski dokument i smjernice GUP-a, a koristiti PUP Bara i njegove smjernice, s obzirom da je donošenjem PUP-a Bara ("SI. list CG"-opštinski propisi, br. 52/18), GUP prestao da važi;

Primjedba je prihvaćena.

- potrebno je imati u vidu činjenicu da u zahvatu plana i kontaktnih zona ne postoji izgrađena hidrotehnička infrastruktura, odnosno instalacije javnog vodovoda i kanalizacije, kao i da je planirana izgradnja istih; potrebno je do izgradnje mreže hidrotehničkih instalacija predvidjeti alternativni način snabdijevanja vodom i odvođenja otpadnih voda ili u poglavlju 4.5. *Smjernice za sprovođenje plana* jasno definisati da li je izgradnja planirane infrastrukture "važan preduslov" ili obaveza za realizaciju plana;

Primjedba nije prihvaćena.

Iako na lokaciji nema mreža javne hidrotehničke infrastrukture (ulične mreže vodovoda i ulične mreže kanalizacije za otpadne vode), izgrađena rješenja (postojeći priključci vodovoda i zasebni sistem prečišćavanja otpadnih voda) dovoljni su za prvu fazu realizacije plana (sve do predviđenih ciljnih kapaciteta) - tj. razvoj neće biti uslovljen obezbjeđivanjem hidrotehničke infrastrukture. Konačno rješenje u kontekstu šire zone će se ostvariti tek priključivanjem na ulične vodove susjedne zone "Veliki Pjesak" (kad za to budu stvoreni uslovi).

B/

Na Nacrt plana, dostavljena su sljedeća Mišljenja institucija i organa za tehničke uslove:

- Uprava za saobraćaj, Crna Gora (broj 03-8259/1 od 30.07.2019 godine);

Nema primjedbi.

- Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Direktorat za životnu sredinu, (broj 112-619/12 od 31.07.2019. godine);

Primjedbe su prihvaćene.

- Regionalni vodovod Crnogorsko primorje, (broj 19-2309/2 od 31.07.2019. godine);

Primjedbe su prihvaćene.

- Uprava za nekretnine, Crna Gora, (broj 02-6159/1 od 31.07.2019. godine);

Primjedbe su prihvaćene.

- Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Direktorat za razvoj konkurentnosti i investicije u turizmu, (broj 108/619/14 od 31.07.2019. godine);

Nema primjedbi.

- Agencija za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost, (broj 0404-5557/2 od 05.08.2019. godine);

Nema primjedbi.

- Crnogorski elektroprenosni sistem ad, (broj 9939 od 06.08.2019. godine);

Nema primjedbi.

- Crnogorski elektrodistributivni sistem, (broj 30-10-38322 od 08.08.2019. godine);

Primjedbe su prihvaćene.

- Uprava za zaštitu kulturnih dobara, (broj 03-18/2019-5 od 05.08.2019. godine);

Nema primjedbi.

- doo Vodovod i kanalizacija Bar, (broj 5135 od 28.08.2019. godine);

Nema primjedbi.

- Agencija za civilno vazduhoplovstvo Crna Gora, (broj 02/1-1721/2-19 od 22.08.2019. godine);

Nema primjedbi.

- Ministarstvo zdravlja, Crna Gora, (broj 404-178/2019-4 od 20.08.2019. godine).

Nema primjedbi.

Podgorica, 10.03.2020. godine