



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

Broj: 104-1389/9
Podgorica, 06.06.2018. godine

OPŠTINA HERCEG NOVI

Stevan Katić, predsjednik Opštine

HERCEG NOVI

Poštovani,

Vašim dopisom br. 01-1-031-1104/18-1 od 28.03.2018. godine, shodno članu 46 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br.51/08, 34/11, 35/13 i 33/14), dostavljen je **Predlog Lokalne studije lokacije „Kotobilj“**, opština Herceg Novi, radi davanja saglasnosti.

Ministarstvo je pomenuti Predlog uzelo u razmatranje shodno članu 217 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, broj 64/17).

Pregledom dostavljene planske dokumentacije, konstatujemo sljedeće:

- Pojedine urbanističke parcele predviđene su na zemljištu koje je prema karti pogodnosti za urbanizaciju označeno kao teren nepovoljan za gradnju objekata (Treća kategorija – III (st,n,s)). Ograničenje u ovoj zoni, osim seizmičnosti, je stabilnost i veliki nagib terena. U analitičkom dijelu plana je navedeno da se ne preporučuje gradnja u ovoj zoni. Međutim, planom je predviđena izgradnja turističkih sadržaja na ovim parcelama, što je potrebno korigovati.
- Namjena T2 nije definisana u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Službeni list CG“, br.24/10 i 33/14). Planiranje namjene turističko naselje (T2) se vrši na način da udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 30% u osnovnom objektu, a najviše 70% u „vilama“ depadansima. Ukupna površina prostora planirana za osnovne objekte hotela je najmanje 50%, a ukupna planirana površina za depadanse ili „vile“ je najviše 50%.

- U planu se navodi da je u turističkom naselju planirano 563 stambenih jedinica. Naglašavamo da je Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima definisano da se u okviru površina za turizam ne mogu planirati sadržaji povremene ili stalne stambene namjene (apartmani, turističko stanovanje i sl.).
- Definisanje podzemnih i nadzemnih etaža uskladiti sa Pravilnikom o izmjenama i dopunama Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Službeni list CG“, br.33/14).
- U poglavlju Uslovi za nesmetano kretanje lica smanjene pokretljivosti, potrebno je navesti broj Službenog lista CG u kojem je objavljen Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom, a to je „Službeni list Crne Gore“, br. 48/13 i 44/15.

U prilogu akta, dostavljamo Vam sljedeća mišljenja: Ministarstva kulture – Uprave za zaštitu kulturnih dobara broj 05-69/2014-6 od 14.05.2018. godine, Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost broj 0404-3262/2 od 25.04.2018. godine i Direktorata za razvoj konkurentnosti i investicije u turizmu broj 108-1389/7 od 09.05.2018. godine, ovog ministarstva, **po kojima treba postupiti.**

Polazeći od izloženog, Predlog plana je neophodno korigovati, a nakon toga, korigovani Predlog plana dostaviti ovom ministarstvu na saglasnost.

Odobrila:
Dragana Čenić,
generalna direktorica
Direktorata za planiranje prostora

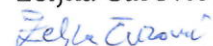


Obradile:

Branka Petrović,
samostalni savjetnik I



Željka Čurović



Viktorija Nikolić,

samostalni savjetnik III




MINISTAR

Pavle Radulović



Primljeno:	16.05.2018		
Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
104	1389	8	

CRNA GORA
MINISTARSTVO KULTURE
UPRAVA ZA ZAŠTITU KULTURNIH DOBARA

Broj:05- 69/2018-6
Datum: 14.05.2018.

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po Zahtjevu Ministarstva održivog razvoja i turizma u vezi davanja mišljenja na Predlog Lokalne studije lokacije „Kotobilj“, Opština Herceg Novi, izrađen marta 2018. g. od strane "Montenegroprojekt" –a d.o.o. Podgorica, nakon uvida u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju iznosi:

MIŠLJENJE

Ministarstvo održivog razvoja i turizma obratilo se Upravi za zaštitu kulturnih dobara radi davanja mišljenja na Predlog Lokalne studije lokacije „Kotobilj“, Opština Herceg Novi, izrađen marta 2018. g. od strane "Montenegroprojekt" –a d.o.o. Podgorica. Uvidom u Stručni izvještaj, utvrđene su sljedeće:

I

Opšte primjedbe

1. Planirani turistički kapaciteti predviđeni su na terenima koji su izuzetno značajni sa arheološkog, kulturno-istorijskog i prirodnog stanovišta čije vrijednosti i njihovo očuvanje u integralnom smislu predstavljaju prvorazredni kulturološki zadatak Opštine Herceg Novi. Naime riječ je o području na kome se odigrala Kotobiljska bitka, o prirodnom klancu u kome se odigrao istorijski događaj koji je omogućio pobjedu nad Topal pašom 1687. godine.
2. Područje karakterišu i izuzetne prirodne vrijednosti kao što je tok Ljutog potoka, šumsko zelenilo, stari put koji povezuje Herceg Novi sa zaleđem, Matkovića most, izvor vode „Zelenac“ i zidana česma.
3. Na predmetnom području se nalaze dva spomenika - spomen ploča Savi Andeliću uklesana u prirodnu stijenu a spomenik žrtvama stradalim u toku Drugog svjetskog rata, sa natpisom koji čuva memoriju na ljude iz tog kraja i svjedoči o odnosu zajednice prema stradalima.
4. Zajedno sa okolnim lokalitetima (Čakotin, Tajno brdo, Đevojačke grede, Šilobod...) na kojima su evidentni podaci od arheološkog značaja, predmetno područje predstavlja prostor u zaleđu Herceg Novog od izuzetnog značaja za identitet Opštine Herceg Novi i očuvanje njenih kulturno-istorijskih i prirodnih vrijednosti u neporemećenom vidu.

Imajući u vidu navedeno kao i činjenicu da se područje „Kotobilj“ nalazi u granicama Zaštićene okoline Područja Kotor, upisanog na Listu Svjetske baštine UNESCO-a, dalji poslovi na izradi ovog planskog dokumenta biće mogući tek nakon izrade studije pod nazivom Procjena uticaja na kulturnu baštinu (HIA).

Obrađivači:

Dipl.pravnica Ivana Kralj

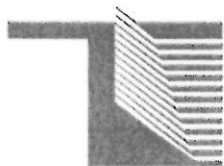
Dipl.arh. Zorica Čubrović

**Direktorica**

Anastazija Miranović
dr Anastazija Miranović

Dostaviti:

- a/a
- podnosiocu zahtjeva
- u spise



CRNA GORA

AGENCIJA ZA ELEKTRONSKE KOMUNIKACIJE I POŠTANSKU DJELATNOST

TEL: +382 (0)20 406-700

FAX: +382 (0)20 406-702

E-MAIL: ekip@ekip.me

www.ekip.me

Broj: 0404 – 3262/2

Podgorica, 25. 04. 2018. godine

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
–n/r ministra Pavla Radulovića –

PODGORICA
ul. IV Proleterske brigade br. 19

Predmet: Mišljenje na Predlog Lokalne studije lokacije »Kotobilj«, opština Herceg Novi

Dopisom broj: 104-1389/4 od 11.04.2018. godine, uz koji ste dostavili Predlog Lokalne studije lokacije »Kotobilj«, opština Herceg Novi, tražili ste od Agencije mišljenje na isti.

Agencija je nakon uvida u Predlog predmetnog planskog dokumenta ustanovila da su ispoštovane sve preporuke koje je dala pri izradi planskog dokumenta i uključeni svi relevantni podaci kojima Agencija raspolaže, te na nacrt planskog dokumenta nema primjedbi.

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 (<http://www.ekip.me/ek/ppplan.php>), kao i podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture i usluga (<http://www.ekip.me/ek/pplandoc.php>).

Navedene preporuke, podzakonski akti i podaci, trebalo bi da budu oduhvaćeni planskim dokumentima u dijelu koji se odnosi na elektronske komunikacije.

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://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp>). Uputstvo za registraciju korisnika je dato na prethodnom linku.

S poštovanjem,

Dostaviti:

- Naslovu preporučeno
- a/a



Izvršni direktor

Darko Grgurović



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

Broj: 108-1389/7
Podgorica, 09.05.2018 godine

DIREKTORAT ZA PLANIRANJE PROSTORA
n/r Dragane Čenić, generalne direktorice

PREDMET: Mišljenje na Nacrta Lokalne studije lokacije „Kotobilj“, Opština Herceg Novi.

U skladu sa odredbama člana 39 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG" br. 51/08, 40/10, 34/11, 35/13, 39/13 i 33/14), Direktorat za razvoj konkurentnosti i investicije u turizmu, nakon prethodnog razmatranja Nacrta Lokalne studije lokacije „Kotobilj“, Opština Herceg Novi, daje sljedeće

MIŠLJENJE

Naručilac izrade Nacrta Lokalne studije lokacije „Kotobilj“ je Opština Herceg Novi, a posao obrađivača povjeren je preduzeću „Montenegroprojekt“ d.o.o. Podgorica. Predmetna zona zahvata plana nalazi se na sjeverno od središta grada Herceg-Novog i površine je cca 19,0 ha.

Prema Prostornom planu opštine Herceg Novi, premetna lokacija je dio područja predviđenog za "proširene turističke zone". Predmetni prostor je neizgrađen i pokriven je gustom šumom makijom, niskim rastinjem i čempresima. Najzastupljenije vrste su čempres i alepski bor, takodje su zabilježene i dvije zaštićene vrste. Za predmetno područje urađena je Studija boniteta zelenog fonda, čiji cilj izrade je očuvanje predjela i sprovođenje inventarizacije i evaluacije postojećeg zelenog fonda. Ukupna površina šumskog fonda u zahvatu lokalne studije lokacije jeste 48.491 m², dok je pod makijom površina od 120.911 m².

U skladu sa Strategijom razvoja turizma Crne Gore do 2020. godine, opština Herceg Novi pripada klasteru 3 - 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.

Razmatrajući plan može se konstatovati da se na predmetnom području planira izgradnja hotela, turističkih naselja, stambenih naselja male gustine i ostalih površina. Naime, budući hotel će imati 87 jedinice sa 261 ležaja, površine od oko 3.000 m² i zauzimaće površinu parcele od oko 13.000 m². Planirana turistička naselja predviđena su na urbanističkim parcelama UP2, UP8, UP10, UP 11, UP 14 i UP 16 sa ukupnom površinom pod objektima sa oko 23.000 m², 1300 ležaja i planirane kategorije 3***. Pored navedenog, na predmetnom području planirana je i izgradnja na čak 18 urbanističkih parcela objekata namijenjenih stanovanju malih gustina, površina od 160 do 1.200m². Shodno svemu navedenom, na području zahvata predmetne Lokalne studije lokacije od ukupno 190.000 m² površine, urbanističkih parcela obuhvataće oko 168.000 m².

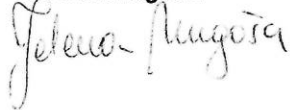
Kada govorimo o turizmu i pored vrlo uspješnih rezultata na modernizaciji / izgradnji turističke suprastrukture posljednjih godina, funkcionalno i tehničko stanje najvećeg broja hotela i drugih smještajnih kapaciteta i dalje je nepovoljno, jer postojeća struktura smještajnih kapaciteta još uvijek nije u skladu sa strateškim ciljevima razvoja turizma u Crnoj Gori. Nakon razmatranja predmetnog

planskog dokumenta, mišljenja smo da je potrebno ponovno dobro razmotriti planirane zahvate. Naime, pored planiranja jako velikih površina pod sadržajima koji će više biti namijenjeni stanovanju a ne reprezentativnom turizmu, predmetni prostor pokriven je šumskim fondom izuzetnog i veoma dobrog kvaliteta, čija površina će biti desetkovana ukoliko dodje do realizacije planiranih aktivnosti. S tim u vezi, smatramo da je neophodno smanjiti broj urbanističkih parcela kao i površinu zahvata stanovanja malih gustina, a posvetiti posebnu pažnju izgradnji hotela visoke kategorije, eventualno i turističko naselje sa pratećim sadržajima, održivih kapaciteta, koji će biti uklopljeni u ovaj izuzetno kvalitetan prostor, i na taj način dobiti na ekskluzivnosti i kvalitetu ponude.

Shodno navedenom, mišljenja smo da prilikom planiranja budućeg koncepta predmetnog područja, poseban akcenat treba staviti na diverzifikaciju i unaprijeđenje turističkih sadržaja visoke kategorije, uz isključenje širenje stambenih zona, te smatramo da je Nacrt Lokalne studije lokacije „Kotobilj“, Opština Herceg Novi, potrebno ponovno preispitati i sagledati opravdanost planiranih namjena.

Obradila, sam. savjetnik I

Jelena Mugoša



GENERALNA DIREKTORKA
Olivera Brajović