

Primljeno: 02.11.2023				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
	0825	-332	/23-2949	47

**SAVJET ZA REVIZIJU PLANSKIH DOKUMENATA**  
Podgorica, 31.10.2023.godine

**MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA**

Na osnovu Rješenja o određivanju članova Savjeta za reviziju Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta za lokalitet hotela "Galeb" Opština Ulcinj, broj: 0837-332/23-274/87 od 21.07.2023. godine, Savjet daje:

**MIŠLJENJE**  
**NA NACRT IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PROJEKTA ZA LOKALITET**  
**HOTELA "GALEB" OPŠTINA ULCINJ**

**OPŠTI DIO:**

**PREDMET:** IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PROJEKTA ZA LOKALITET HOTELA "GALEB" OPŠTINA ULCINJ

**NARUČILAC:** VLADA CRNE GORE

**OBRAĐIVAČ:** MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA

**RUKOVODILAC IZRADE:** KSENIJA VUKMANOVIĆ, DIPL.ING.ARH

**FAZA IZRADE:** NACRT PLANA

**NALAZ:**

Nakon uvida u dostavljeni **Nacrt Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta za lokalitet hotela "Galeb" Opština Ulcinj**, daju se sljedeće sugestije:

1. U Odluci o izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta za lokalitet hotela "Galeb" Opština Ulcinj i programskom zadatku je navedeno da je za ovaj prostor urađen Urbanistički projekat koji je još uvijek važeći planski dokument a njegova izmjena je uslovljena protokom vremena od njegovog donošenja kao i da se izmjene planskog dokumenta rade u dijelu Idejnog rješenja koje predstavlja sastavni dio planskog dokumenta shodno Zakonu. Obradivač je postupio po primjedbama iz prethodnog izvještaja i korigovao idejna rješenja hotela, te plan može ići u dalju proceduru.

2. Za fazu **saobraćaja** se konstatuje da je Obradivač uvažio sugestije iz prethodnog izvještaja.

3. U dijelu **geodezije** daje se sljedeće mišljenje:

Primjedbe na tekstualni dio Nacrta su:

Na strani br. 4 navodi se na spisku grafičkih priloga „Topografsko katastarska podloga sa granicom zahvata”. Takav prilog nije dostavljen - **postupljeno po sugestiji, dostavljen fajl „01. Top. -kat. podloga sa granicom zahvata”.dwg**

Na strani br. 44 ispraviti naziv organa Uprave. Na strani br. 11 je ispravno navedeno Uprava za katastar i državnu imovinu. – **korigovati i na strani br. 35.**

Primjedbe na grafički dio: fajl „01. Katastarska podloga Hotel Galeb”.dwg su bile:

1. Na kat.parceli br. 3524 nije evidentiran objekat lijevo od Zgrade br.1 tj. od „Far Lounge-a” - **odgovor obradivača - Korigovano u Nacrtu plana.**

2. Na kat.parceli br. 3563 nijesu evidentirani objekti, npr Restoran „Belvedere” - **odgovor obradivača - Korigovano u Nacrtu plana.**

3. Na kat.parceli br. 3560 nijesu evidentiran objekat „Aquarius white beach-a” - **odgovor obradivača - Korigovano u Nacrtu plana.**

4. Na kat.parceli br. 3565/1 nijesu evidentirani objekti uz put, preko puta „Tobacco S press-a” - **odgovor obradivača - Korigovano u Nacrtu plana.**

Dopuniti horizontalnu predstavu - **odgovor obradivača - Korigovano u Nacrtu plana.**

Takodje sugestije su bile:

U fajlu „01. Katastarska podloga Hotel Galeb”.dwg nema vertikalne predstave ali je ista intertovana u fajl, „09. Plan saobracajne infrastrukture”.dwg te stoga:

Insertovati vertikalnu predstavu iz fajla „09. Plan saobracajne infrastrukture”.dwg u fajl „01. Katastarska podloga Hotel Galeb”.dwg i zatim taj fajl preimenovati u „Topografsko katastarska podloga sa granicom zahvata” - **odgovor obradivača - Korigovano u Nacrtu plana.**

**plana.**

Zatim dopuniti taj fajl na način:

5. Izohipse bi trebale biti u 2 sloja, takodje iste treba da imaju visinu. - **odgovor obradivača - Korigovano u Nacrtu plana.**

6. U vertikalnoj predstavi postoji Hotel Galeb koji je srušen. Postoje i bazen, depadansi hotela, objekti „Ajava”, „Adria”, „Apios”, „Anica” i „Afrodita” koji su takodje srušeni 2006.god. Ispraviti vertikalnu predstavu i dopuniti je u skladu sa stanjem na Lica mjesta - **odgovor obradivača - Korigovano u Nacrtu plana.**

**U dostavljenom fajlu „01. Top. - kat. podloga sa granicom zahvata ”.dwg, sugestije nijesu korigovane. Dostaviti korigovani fajl u sledećoj fazi.**

4. Za fazu **elektroenergetike** daje se sledeće mišljenje:

Operator presnosnog sistema, CGES AD – Podgorica je, dopisom br. 7012/2-D/23-1881/2 od 21.07.2023.godine, obavijestio Investitora da je uvidom u sam Nacrt i svoju dokumentaciju konstatovao da je obuhvat plana udaljen od elektroenergetskih objekata koji su u vlasništvu CGES-a, te shodno tome nema primjedbi na predmetni Nacrt.

Do izrade ovog Mišljenja br. 2 Operator distributivnog sistema, CEDIS doo - Podgorica, je dopisom br. 30-00-27074 od 04.08.2023. dostavio niz primjedbi i zaključio da ne može dati pozitivno mišljenje. U predmetnom dopisu operatora elektrodistributivnog sistema je navedeno 15 primjedbi i sugestija. U odgovoru na dostavljene primjedbe, Obrađivač je, uglavnom, prihvatio primjedbe ili dao korektne odgovore i/ili obrazloženja.

Kada je riječ o postojećem nadzemnom 10 kV vodu, smatram da treba uraditi sve da se ova dionica u dužini od oko 250 m kablira, ukoliko je to moguće. Nadzemni 10 kV vod u gradu i u blizini ovako planiranog hotela neophodno je izbjeći, odnosno kablirati, obzirom da se estetski ne može prihvatiti, ali predstavlja i latentnu opasnost, posebno prilikom izgradnje hotela. Kabliranje planirati prema uslovima koje će dati vlasnik objekta. Dakle, neophodno je pribaviti mišljenje vlasnika objekta (CEDIS doo – Podgorica).

U grafičkom prilogu jasnije ucrtati dionicu nadzemnog 10 kV voda kao postojećeg.

U legendi grafičkog priloga izbrisati oznaku za postojeći vod 35 kV (ovakvog voda nema u obuhvatu plana) i uskladiti oznake postojećih i planiranih trafostanica i 10 kV kablova. U grafičkom prilogu ove oznake su iste. Ispraviti.

**ZAKLJUČAK:** Pregledom dostavljene dokumentacije: **Izmjene i dopune UP za lokalitet Hotela "Galeb", Nacrt – Opština Ulcinj**, faza elektroenergetika, može se zaključiti da je ista urađena u skladu sa važećim propisima i standardima, pa se predlaže Investitoru da ga **prihvati** i priđe daljoj proceduri – izradi Predloga plana. Primjedbe i sugestije date ovim mišljenjem su lakšeg karaktera i neophodno ih je razmotriti i implementirati u Predlog plana, nako čega isti dostaviti na pregled.

**5. Za fazu hidrotehničke infrastrukture, daje se sledeće mišljenje:**

Vodosnabdijevanje u zoni predmetnog Urbanističkog projekta solidno je obrađeno i iz istog se vidi da se postojećom vodovodnom mrežom mogu obezbijediti potrebne količine vode, a planiranom izgradnjom rezervara Đerane zapremine 10000 m<sup>3</sup> na koti 70mnm trajno će se garantovati kvalitetno vodosnabdijevanje.

Planirano stanje vodosnabdijevanja u Ulcinju bitno će se poboljšati dovođenjem vode iz Regionalnog vodovoda, posebno kad se zna da je zbog otopljanja došlo do smanjivanja izdašnosti na mnogim izvorštima naročito u zonama karsta. Planirane količine vode korektno su sračunate.

Važno je ovim dokumentom predvidjeti zamjenu azbest cementnih cijevi, cijevima od kvalitetnijih materijala koji ne štete ljudskom zdravlju. Preporuke koje se moraju poštovati prilikom izdavanja urbanističko tehničkih uslova za projektovanje i građenje objekata korektno su formulisane.

Odvodenje sanitarnih otpadnih voda, realno je prikazano i iz istog proizilazi da je potpuno nezadovoljavajuće. Nažalost Ulcinj još nema potpuno izgrađen kanizacioni sistem. Još uvijek grad Ulcinj nema izgrađen gradski uređaj za biološko prečišćavanje fekalnih voda. Najveći dio zagađenih voda se ispušta direktno u more i to će biti veliki problem da Evropa to shvati ukoliko nekad Crna Gora postane članica EU. Teško je shvatiti da se fekalne vode iz planiranog hotela "Galeb" i ostalih objekata i cijelog grada izlivaju u more i zagađuju vode obalnog mora, pored našeg i Hrvatske, Italije i dalje vode Sredozemnog mora.

Ispuštanje atmosferskih voda je manji problem. Vremenom se zagađivanje atmosferskih voda smanjuje ugrađivanjem separatora za zaustavljanje ulja i naftnih derivata.

**Zaključak:** Smatram da Nacrt Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta za lokalitet hotela "Galeb" treba prihvatiti a sve uraditi da se navedeni ekološki problemi što prije riješe. Pred gradom Ulcinj i državnim organima su veliki problemi, tim prije što su oni i evropski i moraju biti trajno riješeni.

6. Za fazu **šumarstvo** se konstatuje da je obrađivač usvojio tražene korekcije na Izmjene i dopune Urbanističkog projekta za lokalitet hotela "Galeb".

Saglasan sam da Nacrt izmjena i dopuna Urbanističkog projekta za lokalitet hotela "Galeb", opštine Ulcinj ide u dalju proceduru.

7. Za fazu **pejzažne arhitekture** daje se sljedeće mišljenje:

Uvidom u planski dokument izvršene su korekcije za pojedine urbanističke parametre (Indeks izgrađenosti, procenat zelenila na UP, površina podrumске etaže, broj korisnika). Međutim, kako bi se ostvarili i realno prikazali navedeni urbanistički parametri neophodna je korekcija i Indeksa zauzetosti na max. 0,4 kako je i predloženo Idejnim rješenjima.

**Zaključak:** Nacrt plana korigovati u skladu sa iznijetom primjedbom tokom dalje procedure.

8. **Mišljenje predstavnika Opštine Ulcinj:**

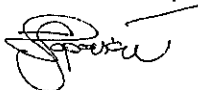
Kao član Savjeta za reviziju NACRTA Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta za lokalitet hotela "Galeb", Opština Ulcinj, od jula 2023.godine, smatram da se Nacrt plana može prihvatiti i za isti **sprovести javna rasprava**. U toku javne rasprave će se shodno Zakonu ostaviti mogućnost davanja primjedbi, predloga i sugestija od strane Opštine Ulcinj i dr., ukoliko se za to ukaže potreba.

#### **ZAKLJUČAK:**

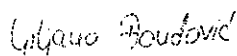
Nakon uvida u Nacrt Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta za lokalitet hotela "Galeb", Opština Ulcinj, Savjet za reviziju ovog planskog dokumenta daje **pozitivno mišljenje** na Nacrt plana i predlaže da se u toku dalje procedure izvrše korekcije planskog dokumenta, na osnovu primjedbi i sugestija iz ovog Izvještaja.

#### **Savjet za reviziju planskog dokumenta**

dr Svetislav G. Popović, dipl.ing.arh., predsjednik



mr Ljiljana Đondović, dipl.pr.planer, član



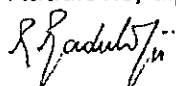
dr Biljana Ivanović d.i.građ., član



Milutin Baturan, dipl.ing.geod., član



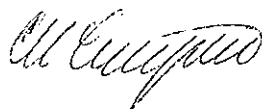
Ranko Radulović, dipl.el.ing., član




mr Nikola Spahić, dipl.ing.građ., član



mr Slobodan Stijepović, dipl.ing.šum., član



Snežana Laban, dipl.ing.pejz.arh., član



Mehmet Tafica, dipl.ing.građ., predstavnik opštine Ulcinj, član

