

ODGOVORI NA PRIMJEDBE NA NACRT DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE

ODGOVORI NA MIŠLJENJA NADLEŽNIH INSTITUCIJA

broj	podnosilac	sadržaj primjedbe	odgovor na primjedbe
1. sl-01 od 10.09.08.	Savjet za prostorno uredjenje	- površina pripadajućeg morskog akvatorija nije prezentirana niti u grafičkom dijelu niti u sumarnim analitičkim podacima.	<i>prihvata se</i> <i>sugestija će biti ugrađena u plan</i>
2. 01-2793/1 od 02.09.08.	Ministarstvo turizma i zaštite životne sredine	- ukazuje se da je potrebno voditi računa o obalnoj liniji, kako sa aspekta zaštite ekosistema, halofitnih staništa, endemičnih vrsta, mikroklimе, kao i pri izboru materijala u građevinarstvu	<i>prihvata se</i> <i>sugestija će biti ugrađena u plan</i>
3. 04-3006/3 od 25.12.08.	Ministarstvo kulture, sporta i medija	1- smanjenje spratnosti i uklapanje u prirodni ambijent poluostrva; 2 - zadržavanje osnovnog oblika fortifikacionih građevina, njihovih gabarita i drugih karakteristika;	<i>djelimično se prihvata</i> <i>1 - Indeks zauzetosti na nivou cijelog plana iznosi 0,23, indeks izgrađenosti iznosi 0,45 (neto vrijednosti - bez saobraćajnica). To su činjenice koje govore o veoma skromnom učešću izgrađenih struktura u slobodnom (prirodnom) prostoru a samim tim i neinvazivnom uklapanju u prirodni ambijent. Spartnost je planom, na više mjesta, objašnjena kao razbijena stepenasta gradnja koja koristi karakteristiku strmog terena. Karakter spartnosti u ovom planu nije porast objekta u visinu, već kaskadno polijeganje po terenu i prilagođavanje njegovom prirodnom stanju. (vidjeti prilog 2: O spratnosti, kapacitetima i gabaritima) Objedinjavanjem dva turistička naselja iz Nacrta plana u jedno integralno (TN Luštica), u potpunosti se napušta gradnja na lokaciji centralnog hotela TN Oskoruša for, što daje mogućnost za formiranje zone specifične parkovske namjene, kako bi se očuvala vrijednost prirodnog amfiteatra.</i> <i>2 - Prema planskom rješenju (i rješenju PPPPN Morsko dobro), fortifikacioni objekti dobijaju turističku namjenu. Ovim planom nijesu dozvoljene intervencije vezane za uništavanje vrijedne vojnotehničke arhitekture sa kraja 19. vijeka, već, naprotiv njena afirmacija u novom kontekstu (turistički sadržaji).</i>

broj	podnosilac	sadržaj primjedbe	odgovor na primjedbe
		3 - obavezati investitora da prije početka izgradnje objekata obavijesti Regionalni zavod za zaštitu spomenika kulture, kako bi se obezbijedilo prisustvo arheologa u toku zemljanih radova na području Malo Rose.	3 - U poglavlju Mere zaštite kulturnog nasleđa, biće unijeta stavka o obavezi investitora da obezbijedi prisustvo arheologa u toku izvođenja zemljanih radova.
4. 06-11575/08-3 od 11.12.08.	Ministarstvo odbrane	- pozitivno mišljenje - lokacija Kabala da ostane sa vojnom namjenom	lokacija Kabala je prodana investitoru sa turističkom namjenom, čiji je investicioni program sastavni dio Programskog zadatka
5. 03-3742/8-9 od 22.09.08.	Ministarstvo za ekonomski razvoj – sektor za energetiku, rudarstvo i geologiju	1 - nije priloženo propisano ovlašćenje za obradivača faze elektrotehnike; 2 - primedjbe u vezi elektroenergetske infrastrukture	prihvata se 1- uz ime obradivača faze biće naveden broj licence – ovlašćenja, kao i za ostale članove radnog tima; 2 – dio sugestija je unijet u II verziju nacrtu, a dio u predlog plana Predlog rješenja elektro-energetske infrastrukture u obuhvatu SL predviđa podzemnu kb. mrežu i šest novih TS 10/04KV; sedmu TS predviđa DUP naselja Rose izvan obuhvata SL prikazana u grafičkom nacrtu zbog uklapanja u razvod 10KV mreže. Rješenje priključka na nivou primarnog izvora kreće se u okviru predviđenim prostornim planom područja posebne namjene za morsko dobro, GUP-a Opštine Herceg Novi i nacrtom PP Opštine Herceg Novi koji je u proceduri usvajanja. Navedenim planovima planirana je izgradnja TS 35/10KV u naselju Klinci kao rješenje pitanja elektro snabdijevanja polusotrva Luštica. Ovu TS bi napajali vodovi 35KV Klinci – Kumbor i Klinci – Pržno (Radovići) na području opštine Tivat. Opisano rješenje je izvodljivo na strani priključenja u TS 35/10KV Pržno i sa stanovišta raspoloživih kapaciteta u TS 110/35KV Tivat jer je pitanje oslobađanja instalisane snage od 20MVA koju je koristio Kotor aktuelno, odnosno prišlo se pripremnim radovima na izgradnji TS 110/35KV u Kotoru.

broj	podnosilac	sadržaj primjedbe	odgovor na primjedbe
			<p><i>Napajanje iz pravca Kumbora je kompleksnije zbog prelaska DV 35KV u KB podmorski vod na dijelu trase prelaska zaliva i drugih tehničkih pitanja ali rješivih.</i></p> <p><i>Obrađivač je inicirao razmatranje pitanja optimalnosti rješenja sa TS 35/10KV Klinci i priključnim vodovima 35KV, uvođenja jednog srednjeg napona umjesto dva, jedne direktne transformacije umjesto postojeće dvije imajući u vidu usvojenu Strategiju razvoja elektro-energetike do 2025 god., atraktivnost i zainteresovanost investitora za područje Luštice kao i specifične meteorološke uslove.</i></p> <p><i>Uvjerenje je da predloženo rješenje predstavlja srednjoročno rješenje uz veliku investiciju i da je uvođenje jednog srednjeg napona 20KV i jedne transformacije 110/20KV racionalno i dugoročno rješenje.</i></p>
6. 0601-3742/13 od 27.08.08.	Ministarstvo za ekonomski razvoj – sektor za industriju i preduzetništvo	- nema primjedbi	
7. 01-1080 od 29.08.08.	Sekretarijat za razvoj	- nema primjedbi	
8. 10-3757/53 od 13.02.09.	JP Morsko dobro Rajko L. Barović	1 - Planirati izgradnju javnih kupališta u uvali Malo Rose i zapadno od mjesnog glavnog pristaništa; 2 - Povećati kapacitete glavnog mjesnog pristaništa; 3 - Obezbijediti koridor za pješačku obalnu komunikaciju od automobilskeg parkiranja do naselja Malo Rose.	<p>prihvata se</p> <p>- Sve navedene primjedbe su već ugrađene u plan.</p>

ODGOVORI NA PRIMJEDBE TOKOM JAVNE RASPRAVE

broj	podnosilac	sadržaj primjedbe	odgovor na primjedbe
1. 10- 3744/14-08 od 17.02.09.	Opština H-Novi Biljana Marković	1 - Vodovod	<p><i>Djelimično se prihvata</i></p> <p><i>Obrađivaču Studija lokacije – sektor 32 Rose – Dobreč u dijelu 7.3. Hidrotehnička infrastruktura dostavljene su primjedbe revidenta Gospođe Biljane Marković, pismenim putem. Da bi se otklonile eventualne nesuglasice obrađivač i revident su na radnom sastanku razmortili primjedbe i u nastavku teksta daju se odgovori na primjedbe.</i></p> <p><i>1- Vodovod</i></p> <p><i>Planeri su poštovali PPO Herceg Novi i odlučili su se da se naselje Rose snabdijeva planiranim krakom koji dolazi iz Herceg Novog podmorskim cjevovodom Kamenari – Opatovo preko rezervoar Pristan, Zabrdje i Obosnik. Ovo rješenje je planirano zbog potrebnih pritisaka za snabdjevanje područja do 110 m.n.m. Rezervoar Opatovo nije u funkciji, ali je predmet planiranog rješenja u PPO Herceg Novi.</i></p> <p><i>Planeri su poštovali PPO Herceg Novi i smatrali da je Studija vodosnabdjevanja Luštice usklađena sa ovim planom, a u slučaju da nije potrebno je poštovati PPO Herceg Novi.</i></p> <p><i>U predmetnoj Studiji lokacije kao osnovno rješenje vodosnabdjevanja (grafički obrađeno) zadržaće se rješenje vodosnabdjevanja iz gore navedenog pravca. U tekstualnom dijelu kao alternativno rješenje usvojiće se i pravac vodosnabdjevanja podmorskim ispustom Rt Kobilica – Rt Kabala i u tekstualnom dijelu se dodaje obješnjenje.</i></p> <p><i>Distribuciona mreža je ujedno i hidrantska mreža sa svojim prečnicima ne manjim od 90mm. Dva kratka cjevovoda od 63mm se zamjenjuju cjevovodom od 90mm kako bi navedeni uslov bio ispunjen.</i></p> <p><i>U tekstualnom i grafičkom dijelu prečnici od 63 mm se zamjenjuju prečnicima 90mm. U tekstu se eksplicitno naglašava uvećanje kapaciteta rezervoara za požarnu rezervu.</i></p> <p><i>U tekstu se dodaju urbanističko tehnički uslovi za projektovanje spoljašnjih vodovodnih instalacija.</i></p>

broj	podnosilac	sadržaj primjedbe	odgovor na primjedbe
		2 - Fekalna kanalizacija	<p>2- Fekalna kanalizacija Primjedba da u tekstu stoji podmorski ispust Forte mare bez dužine se usvaja i upisuje se dužina morskog ispusta. Podaci o položaju uređaja za prečišćavanje su preuzeti kao alternative iz Master plana odvođenja otpadnih voda Crnogorskog primorja, DHV Holandija, Fideco CG, 2004. Primjedba se usvaja i vrši se ispravka u tekstu. U predmetnoj Studiji je navedeno da će se otpadna voda voditi na prečišćavanje ka PPOV Luštica (koje je predviđeno PPP Herceg Novi). Kao prelazno rješenje navedeno je rješenje sa manjim uređajima za prečišćavanje. U tekstu će se naglasiti da ovo rješenje sa manjim uređajima za prečišćavanje može biti i alternativno. Usvaja se primjedba o dužini podmorskih ispusta i povećava se na 300m. U studiji se daje preporuka da se u daljoj dokumentaciji pri projektovanju ispusta detaljno ispituju morske struje na ovom području. Usvaja se primjedba i u tekstu studije se dodaju urbanističko tehnički uslovi za projektovanje kanalizacione mreže. Urbanističko tehnički uslovi za projektovanje spoljašnje kanlizacione mreže daju se u tekstu.</p>
		3 - Kišna kanalizacija	<p>3- Kišna kanalizacija Smatra se da je neracionalno graditi atmosfersku kanalizaciju za cijelo područje. Za odvođenje atmosferskih voda kao što je u tekstu navedeno mogu se izgraditi pojedinačni rezervoari za prihvrat oborinskih voda koje se mogu koristiti kao tehnička voda za zalivanje. Područje se ne urbanizuje u većoj mjeri, a na najnižvodnijim lokacijama gdje je veći procenat urbanizacije predviđaju se rezervoari za prihvrat atmosferskih otpadnih voda. U grafičkom prilogu daje se lokacija rezervoara – retenzija za prihvrat atmosferske vode. Mreža za prikupljanje oborinske kanalizacije riješiće se na nivou projekta. U grafičkim prilogima se naknadno daje i način priključenja na planiranu vodovodnu i kanalizacionu mrežu Luštice, što je prethodno radi nemogućnosti naznake na osnovnim grafičkim prilogima naznačeno u tekstualnom dijelu.</p>

broj	podnosilac	sadržaj primjedbe	odgovor na primjedbe
	Opština H-Nov Sekretarijat za urbanizam i građevinarstvo	<p>1 - Primjedba na zahvat plana</p> <p>2 - Odnos prema kulturno-istorijskom nasleđu</p> <p>3 - Definirati suteran</p> <p>4 - Primjenjivati princip jedna urbanistička parcela - jedan objekat</p>	<p>Djelimično se prihvata</p> <p>1- Zahvat plana je određen Odlukom o izradi studije lokacije sektor 32 Rose-Dobreč i u potpunosti je sproveden, što je i obaveza obrađivača plana.</p> <p>Što se tiče povećanja kapaciteta (radi se o hotelu u zaleđu naselja UP1.15) ono je nastalo iz potrebe manje kompenzacije hotelskih kapaciteta, usljed izbacivanja iz urbanističkog rešenja glavnog hotela u Malim Rosama (na čijem je mestu Komplex vile zatvorenog tipa).</p> <p>U normativnom delu plana biće ubačene dodatne odredbe o ambijentalnom i oblikovnom aspektu ovog hotela.</p> <p>2- Odnos prema kulturno-istorijskom nasleđu urbanističkog rešenja ovog plana je - aktivan, što podrazumijeva pravljenje održivih modela koji uvažavaju i kulturne i ekonomske aspekte zaštite kulturno-istorijskog nasleđa.</p> <p>(vidjeti prilog 2: O zaštiti kulturnog nasleđa)</p> <p>Generalne smjernice Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture iz Kotora su blagovremeno dobijeni i (kao i ostali uslovi) biće priloženi u Dokumentaciji plana.</p> <p>3- U tekstualnom delu plana biće unijeto:</p> <p>Suteran je najniža poluukopana etaža objekta, koja jednim dijelom osnove izlazi na nivo terena. Ukoliko objekat ima više poluukopanih etaža (zbog strmog terena), suteranom se podrazumijeva samo najniža etaža, dok se ostale tretiraju kao spratovi.</p> <p>4- Dva su osnovna razloga zbog kojih nije sprovedena parcelacija za pojedinačne Rent a pull vile, već za njihove funkcionalne grupacije:</p> <p>Turistička naselja (u čijim sklopovima se nalaze i vile) su turističke, organizacione, graditeljske i ambijentalne cjeline i uvek ih treba posmatrati na taj način. Parcelacija (može se nazvati i podparcelacijom) u okviru turističkog naselja je nastala iz potrebe za jasnim zoningom sadržaja, kako koncept turističkog naselja ne bi bio previše fluidan i nedefinisan.</p>

broj	podnosilac	sadržaj primjedbe	odgovor na primjedbe
		<p>5 - Primjedba na regulaciju prostora</p> <p>6 - smanjiti spratnost hotela –objekata na UP5.1, UP3.3, UP3.2 ...</p> <p>7 - dati jasniji prikaz obračuna indeksa izgrađenosti i zauzetosti na pojedinim urbanističkim parcelama. Pokazati da površine suterena (osim za garažiranje) ulaze u ukupni obračun indeksa izgrađenosti</p>	<p><i>Drugi razlog leži u snažnoj poruci plana da su Rent a pull vile integralni dio turističkog naselja a ne predstavljaju uobičajeno (luksuzno) vikend naselje.</i></p> <p><i>U normativnom dijelu plana, tabela Planirani kapaciteti će biti dopunjena traženim podacima: broj vila na parceli (već postoji), max. BRGP pojedinačne vile na parceli, max. površina gabarita pojedinačne vile i minimalna udaljenja između vila.</i></p> <p><i>5 - Zbog specifičnosti namjene - turistički sadržaji i potrebe za fleksibilnim pristupom koji ne smije sputavati kreativnosti u daljem procesu urbanizacije, regulacija prostora namijenjenog za izgradnju (građevinske linije) nije striktna, već uokviruje površinu na kojoj je moguća izgradnja. Mislimo da striktno određivanje regulacije građenja, u uslovima ovog plana, nije produktivno niti poželjno. (videti prilog 1: O namjeni i prilog 2: O spratnosti, kapacitetima i gabaritima)</i></p> <p><i>Kao preporuka, u normativnom dijelu plana biće unijeta sugestija da se izgradnja osnovnog korpusa vile gradi na min. rastojanju od regulacije ulice od 5m, u zoni bliže ulici, po potrebi, postavljati pomoćne objekte za garažiranje vozila.</i></p> <p><i>6 - Spratnosti date u planu su maksimalne vrijednosti. Nije poželjno njihovo smanjivanje administrativnim putem, jer može doći do disproporcije između kapaciteta koje je moguće izgraditi i realnih potreba (vidjeti prilog 2: O spratnosti, kapacitetima i gabaritima).</i></p> <p><i>7 - U tekstualnom dijelu plana biće unijeto:</i></p> <p><i>Bruto razvijena površina etaže je površina spoljne konture zidova, odnosno zbir svih prostorija i površina pod konstruktivnim dijelovima zgrade (zidovi, stubovi, stepeništa i slično).</i></p> <p><i>Ukupna bruto razvijena površina objekta je zbir svih bruto razvijenih površina etaža. U podzemnim etažama (suteran i podrum), podzemne garaže i tehnološki prostori (podstanice grijanja, trafostanice, kotlarnice, dizel agregat stanice, mašinske prostorije za lift i sl.) se ne računaju u površine korisnih etaža i samim tim ne učestvuju u ukupnoj BRGP objekta.</i></p>

broj	podnosilac	sadržaj primjedbe	odgovor na primjedbe
		<p>8 - Prirodni uslovi</p> <p>9 - Veću pažnju obratiti na neizgrađen prostor</p>	<p>8 - U tekstualnom dijelu plana postoji zasebno poglavlje o prirodnim uslovima (2.1. prirodne karakteristike) koji obrađuju cjelokupni spektar prirodnih karakteristika. U normativnom dijelu plana biće ubačena odredba da se investitori obavezuju da uz projekat dostave Geomehanički elaborat.</p> <p>9 - U tekstualnom dijelu plana biće unijete proširene odredbe o neizgrađenom prostoru.</p>
	Opština H-Novi Popović Nikola i Barižon Ivo	<p>1 - Da se zaštiti ambijentalna zona po DUP-u Rose</p> <p>2 - Infrastrukturu prilagoditi DUP-u</p>	<p>djelimično se prihvata</p> <p>1- Istorijsko jezgro naselja Rose ne ulazi u granice plana (jer ne pripada zoni Morskog dobra) i ne može se tretirati normativnim dijelom ovog plana. Svi uslovi za ovaj dio Rosa su ugrađeni u važeći DUP.</p> <p>2- Infrastrukturno rješenje ovog plana biće usklađeno sa rješenjima iz kontaktnog DUP-a</p>
	Opština H-Novi Popović Nikola	<p>1 - Na prostoru UP 1.1 kp.84 u uvali Male Rose pored postojećeg objekta sa strane dodao bi pomoćni objekat P+1, koji bi bio povezan sa postojećim objektom.</p> <p>2 - Na kp. 63/1 u zaštićenoj zoni po DUP-u Rose ucrtan je privremeni objekat koji nema dozvolu vlasnika zemljišta - te moli da se izbriše.</p>	<p>djelimično se prihvata</p> <p>1- Moguća je dogradnja postojećeg objekta prema zahtjevu, s tim da ukupna BRGP izgrađenog prostora na parceli (postojeći objekat + dogradnja) ne pređe zadate: indeks izgrađenosti 0,66; indeks zauzetosti 0,24.</p> <p>2- Studija lokacije se radi na zvaničnoj, ažuriranoj geodetskoj podlozi, na kojoj obrađivač plana nema prava da interveniše.</p>
2. 10- 3744/15-08 od 18.02.09.	MONRE, Bar	- Doo Monre, Bar je vlasnik kp. 1618 i 1619 KO rose, koje se nalaze u zoni Morskog dobra. Traže da se predmetne parcele obuhvate planskom dokumentacijom	<p>ne prihvata se</p> <p>- Granica Studije lokacije je određena "Odlukom o izradi Studije lokacije Sektor 32, i PPPPN Morsko dobro. Mijenjanje ovih granica nije u nadležnosti obrađivača plana.</p>

broj	podnosilac	sadržaj primjedbe	odgovor na primjedbe
3. 10- 3744/16-08 od 18.02.09.	Northstar D.O.O.	<p>1 - jedan kompleks objekata obuhvata više katastarskih parcela različitih vlasnika. Konkretno, parcele 1539, 1540, 1564, 1545, 1546 i 1563/2 KO Rose su državno vlasništvo i predmet tendera za dugoročni zakup, a parcela 1538 KO Rose je u privatnom vlasništvu.</p> <p>2 - potrebno je povećati širine svih urbanističkih parcela na kojima se nalaze rent a pull vile. Potrebno je pomijeranje građevinske linije na regulacionu liniju na parceli UP5.2, UP6.2 i UP6.3 na potezu iznad saobraćajnice, kako bi se obezbijedio prostor za garažu ili parking mjesto.</p> <p>3 - Predlaže se izmiještanje hotela na UP6.1 i objedinjavanje kapaciteta sa planiranim hotelom u TC Lazine for</p> <p>4 - Predloženim spajanjem hotela na UP5.1 sa hotelom na UP6.1 nastaje potreba za promjenom predloženih gabarita i pozicije same građevinske linije. Kapacitet objedinjenog hotela je cca 250-300 smeštajnih jedinica.</p>	<p>djelimično se prihvata</p> <p>1- Primjedba se ne može prihvatiti jer drastično utiče na rješenje TN Kabala for. Dio parcele 1539 KO Rose mora biti pripojen TN Kabala for kako bi se oslobodio koridor uz obalu.</p> <p>2- Moguće je povećanje širine parcela namijenjenih rent a pull vilama sa 31m na 35, s tim da se svi drugi uslovi (indeksi, maksimalne površine, spratnosti i sl) zadržavaju. Takođe je moguće, u cilju stvaranja veće slobode kreiranja budućih luksuznih vila (a posebno njihovih prilaza, eventualnog garažiranja ili parkiranja), približiti građevinsku liniju regulacionoj - ali ne na manje od 1,0m. Građevinska linija u ovom planu ne predstavlja obaveznu liniju građenja već uokviruje prostor na kojem je izgradnja dozvoljena.</p> <p>3 i 4 - Primjedba na veliku koncentraciju hotela je već izrečena od strane gospodina Čarlija Hjuza, stručnog konsultanta Ministarstva za ekonomski razvoj Moguće je izvršiti preraspodjelu turističkih kapaciteta tako što bi se Turistička naselja Oskoruša for i Lazine for objedinile u jedno - Turističko Naselje Luštica. Centralni hotel TN Oskoruša for se ukida, i na njegovom mjestu, na smanjenoj parceli, se locira parkovski prostor specijalne namjene (arboretum, viseći vrtovi i sl. ali bez gradnje). Centralni hotel novonastalog TN Luštica se nalazi na mjestu centralnog hotela TN Lazine for, na povećanoj parceli i sa povećanim kapacitetom od 250 smještajnih jedinica. Na ovaj način se može dobiti: na kvalitetu vizura sa mora (oslobađanjem od gradnje prirodnog amfiteatra - na mjestu centralnog hotela TN Oskoruša for), boljem odnosu prema prirodnom ambijentu (objedinjenjem hotela se stvaraju koncentracije sadržaja koji oslobađaju veće prostore prirodnog ambijenta) i na realnijem i sprovedljivijem urbanističkom rješenju.</p>

broj	podnosilac	sadržaj primjedbe	odgovor na primjedbe
		<p>5 - Da bi se omogućio pristup lokaciji Donji Klinci potrebno je izmjestiti saobraćajno čvorište UP104 i projektovati odgovarajuću saobraćajnu vezu ka istom.</p> <p>6 - Proširenje granice plana</p>	<p>5 - <i>Smatramo da je položaj predmetne raskrsnice dobar i da na racionalan način račva saobraćajne tokove prema grupacijama Rent a pull vila, centralnom hotelu TN Luštica i hotelu Lazine for.</i></p> <p>6 - <i>Proširenje granica plana nije moguće zato što je zahvat plana striktno određen Odlukom o izradi studije lokacije za sektor 32 Rose-Dobreč kako je to definisano PPPPN MD.</i></p>
4. 10-3744/7 od 18.02.09.	Kaluđerović Bogdan	<p>1 - vlasnici kp. 1578, 1579, 1580, 1581, 1582 i 1585/2, ukupne površine oko 13000 m2 žele objedinjavanje parcela za namjenu stanovanje i turizam.</p> <p>2 - neprihvatljivo je da se sredinom naših parcela projektuje nova saobraćajnica.</p>	<p><i>djelimično se prihvata</i></p> <p>1- <i>Predloženo rješenje dobijeno od predlagača primjedbe je u osnovi kvalitetno, ne utiče značajno na povećanje izgrađenosti zaleđa Rosa, a sa predviđenim hotelom UP 1.15 čini dobru prostornu i funkcionalnu cjelinu. Na objedinjenoj parceli je moguće smjestiti 7 vila spratnosti Su+P+1, namjene Turizam - privatni smeštaj), max. BRGP pojedinačnog objekta je 250m2.</i></p> <p>2- <i>Što se tiče puta, smatramo da je neophodno njegovo sprovođenje što dublje u zaleđe Rosa i uz eventualnu korekciju trase (da se što manje oštete vlasnici navedenih parcela) predstavlja optimalno rješenje.</i></p>
5. 10-3744/18 od 18.02.09.	Mjesna zajednica Luštica Nedeljko Morić	<p>1 - Ugraditi prihvaćena planska rješenja infrastrukturnog opremanja Luštice (Generalno rješenje vodo-snabdijevanja Luštice, investitor Opština H Novi, Zavod za urbanizam i projektovanje H Novi, 2002. godine.)</p> <p>2 - MZ apeluje da se sačuvaju i zaštite sve fortifikacione cjeline u ovoj zoni</p> <p>3 - Potrebno je realno sagledati i planirati parking prostor kako za samo naselje Rose, tako i za kompleks u cjelini na lokalitetu tzv. Vala od zemlje.</p>	<p><i>prihvata se</i></p> <p>1- <i>Prihvaćeno. Odgovor kao i na primjedbu br. 1</i></p> <p>2 - <i>Već ugrađeno. Planom je predviđen model zaštite starih austrougarskih fortifikacija i njihovo uključivanje u turističku ponudu.</i></p> <p>3 - <i>Prihvaćeno. Nacrtom plana je predviđeno formiranje parkinga na ulazu u Rose iz dva dijela kapaciteta od 107PM (u postojećem stanju je oko 27PM). Moguće je dodatno proširenje za 10-20 PM</i></p>

broj	podnosilac	sadržaj primjedbe	odgovor na primjedbe
6. 10-3757/53 od 13.02.09.	JP Morsko dobro Rajko L. Barović	1 - Planirati izgradnju javnih kupališta u uvali Malo Rose i zapadno od mjesnog glavnog pristaništa; 2 - Povećati kapacitete glavnog mjesnog pristaništa; 3 - Obezbjediti koridor za pješačku obalnu komunikaciju od automobilskeg parkiranja do naselja Malo Rose.	prihvata se - Sve navedene primjedbe su već ugrađene u plan.
7. 10-3744/19 od 12.02.09.	Mr Saša Cvetković, Podgorica	1-predloženi maksimalni kapaciteti (spratnost i pokrivenost) su daleko veći od optimalnih... 2 - programski raspored pravi nekoliko drastičnih odstupanja od od suštine ambijentalnih i kulturno baštinskih vrijednosti (arheološko nalazište i austrougarske tvrđave) 3 -stavljanje objekata u zonu još neispitanog arheološkog nalazišta u Malim Rosama; 4 - ambijentalnost Malih Rosa se narušava predloženim objektima prevelikog gabarita i spratnosti (UP1.2); 5 - kasarna Kabala je vrijedno kulturno blago ovog prostora i ne bi trebalo da se na bilo koji način mijenja...	djelimično se prihvata 1- Smatramo da su predloženi kapaciteti dobar podsticaj za ogromne investicije koje treba uložiti u ovaj kraj. Objedinjavanjem dva turistička naselja iz Nacrta plana u jedno integralno (TN Luštica), ukupni kapaciteti većih turističkih sadržaja se smanjuju za oko 5000 m2. (vidjeti prilog 1: O namjeni i prilog 2: O spratnosti, kapacitetima i gabaritima) 2 - Prema planu višeg reda PPPPN MD, površine na kojima se nalaze austrougarske tvrđave su namijenjene razvoju turističkih sadržaja. Mi smatramo da je ta orijentacija pravilna, i da je spoj turizma i baštine može biti na obostranu korist. 3 - U plan će biti unešena zona potencijalnog arheološkog nalazišta i obaveza investitora da tokom izvođenja zemljanih radova u ovoj zoni, obezbijedi prisustvo arheologa iz RZZSK. 4 - Primjedba je neosnovana jer plan ne daje gabarite objekata, već građevinske maksimalne građevinske linije. (vidjeti prilog 2: O spratnosti, kapacitetima i gabaritima) 5 – prema PPPPN MD ova parcela je namijenjena turističkim sadržajima. (videti prilog 3: O zaštiti kulturnog nasljeđa)

broj	podnosilac	sadržaj primjedbe	odgovor na primjedbe
		<p>6 - diskutabilna je nadgradnja tvrđave Lazine for 2S+Vp+2...</p> <p>7 - kapaciteti u zoni 3 (TN Kabala for) daleko prevazilaze optimalne (održive) kapacitete. na UP3.1 bi se trebalo svesti na apsolutni minimum...</p> <p>8 i 9 - problem preterane gustine vila;</p> <p>10 - predloženi hotelski sadržaji za zonu 5 (TN Lazine for) su diskutabilni... predlažu se drugi sadržaji;</p> <p>11 - Diskutabilna spratnost G+P+3 do 4... predlaže se smanjenje spratnosti i razbijanje kompleksa;</p>	<p>6 - Tvrđava Lazine for je u I svjetskom ratu oštećena artiljerijskom paljbom sa mora. Kasnije je izvršeno kompletno miniranje gornjeg fortifikacionog stroja. Detaljnim obilaskom tvrđave, utvrdili smo da bi samo odstranjivanje masivnih betonskih ruševina i sanacija konstrukcije tvrđave iziskivala ogromnu investiciju. Zato je za revitalizaciju ove tvrđave neophodan i adekvatan razvojni program. (videti prilog 2: O zaštiti kulturnog nasljeđa)</p> <p>7 - Objedinjavanjem dva turistička naselja iz Nacrta plana u jedno integralno (TN Luštica), ukupni kapaciteti većih turističkih sadržaja se smanjuju za oko 5000 m². (vidjeti prilog 1: O namjeni i prilog 2: O spratnosti, kapacitetima i gabaritima)</p> <p>8 i 9 - Planskim rješenjem je zadato minimalno rastojanje između vila koje iznosi 16-20m, što u uslovima strmog terena, okruženja makije i niske - polegle građe garantuje punu intimnost. Markice u planu označavaju simbole kuća a ne njene gabarite. Sve vrijednosti zadate u planu su granične vrijednosti koje se ne smeju preći (spratnost, rastojanja između objekata, kapaciteti pa i broj vila na parceli).</p> <p>10- Objedinjavanjem dva turistička naselja iz Nacrta plana u jedno integralno (TN Luštica), u potpunosti se napušta gradnja na lokaciji centralnog hotela TN Oskoruša for, što daje mogućnost za formiranje zone specifične parkovske namjene, kako bi se očuvala vrijednost prirodnog amfiteatra.</p> <p>11 - Spratnost je ovim planom data kao maksimalna vrijednost. Specifičnost izgradnje na strmom terenu nalaže stepenastu - kaskadnu izgradnju-prilagođenu konfiguraciji terena. Nije uputno administrativnim pristupima sputavati kreativnosti kasnijih aktera u izradi krajnje slike ovog krajolika. (vidjeti prilog 1: O namjeni i prilog 2: O spratnosti, kapacitetima i gabaritima)</p>

broj	podnosilac	sadržaj primjedbe	odgovor na primjedbe
		<p>12 - ambijentalno uklapanje vila u zoni 6 (TN Oskoruša for)... nova ulica, spratnost, gabariti;</p> <p>13 - predlog za poboljšanje ponude sportskih aktivnosti;</p> <p>14 - predlog za očuvanje i novo zasađivanje tradicionalne biljne kulture Luštice - masline;</p> <p>15 - primjedba se odnosi na kulturnu baštinu i spomenike kulture. Neodrživ je predviđeni proces u kojem se prvo određuje konkretna namjena a tek onda njihova zaštita;</p> <p>16 - neistraženost poluostrva Luštica, i njena predisponiranost ka rijetkom i čak endemnom biodiverzitetu, iziskuju detaljnu studiju posvećenu flori i fauni kao i ostalim fiziogeološkim segmentima.</p>	<p>12- odgovor isti kao pod tačkom 8 i 9.</p> <p>13- Sugestija o dodatnim sadržajima u okviru sportsko-rekreativnih zona je korisna i biće ugrađena u tekstualni dio plana.</p> <p>14 - Sugestija za očuvanje i unaprjeđenje gajenja kulture masline je korisna i biće ugrađena u tekstualni dio plana.</p> <p>15 - Iako se slažemo sa većim dijelom ove primjedbe, moramo konstatovati da plan ne može rješavati ove probleme.</p> <p>16 - U vezi sa primjedbom koja se odnosi na neistraženost i nedostatak podataka o biodiverzitetu Luštice, ukazuje se da je u dokumentu SPU taj problem konstatovan za područje u zahvatu SL Rose zbog čega je obrađivač (vidi poglavlje 4. 8.) bio prinuđen da koristi javno dostupne informacije iz literaturnih izvora za okolna područja: Kotorsko – Risanski zaliv, Tivatska solila, Grbalj, Orjen i Lovćen.</p> <p>Na osnovu tih informacija i terenskog obilaska područja prepoznate su karakteristike biodiverziteta predmetnog područja koje su date u poglavlju 4. 8. U cilju prevazilaženja problema nedostatka podataka, kako za biodiverzitet tako i ostale značajne segmente životne sredine, u SPU je u okviru poglavlja 7. Monitoring životne sredine, tačka 7.2. Opis programa monitoringa predloženo da se u Nacionalni Program monitoringa životne sredine uključi praćenje parametara / indikatora stanja za sljedeće elemente životne sredine: (i) kvalitet vazduha, (ii) otpadnih voda (iii) kvalitet zemljišta, (iv) biodiverzitet, posebno stanja makije, očuvanja njene kompaktnosti i funkcionisanja najznačajnijih / najvrijednijih područja koja će dugoročno obezbjediti funkcionisanje živog svijeta koji je vezan za ovu komponentu biodiverziteta predmetne lokacije i šireg područja Luštice i (v) drugi elementi životne sredine za koje se nađe opravdanje za uključivanje u Program monitoringa (npr. buka ili radioaktivnost).</p> <p>Inače, Zakon o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu (Sl. list RCG broj 80/05) ne obavezuje obrađivača (član 16. Zakona) da sprovodi terenska istraživanja na osnovu kojih bi se formirao inventar ukupnog biodiverziteta ili neke njegove komponente prije izrade nekog</p>

broj	podnosilac	sadržaj primjedbe	odgovor na primjedbe
			Plana.

IZVJEŠTAJ O JAVNOJ RASPRAVI o STRATEŠKOJ PROCJENI UTICAJA NA ŽIVOTNU SREDINU

Istovremeno sa održavanjem javne rasprave o nacrtu DSL za sektor 32, održana je i javna rasprava o Strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu DSL za sektor 32, tokom koje je stigla jedna primjedba u sklopu grupne primjedbe mr Saše Cvetkovića.

10-3744/19 od 12.02.09.	Mr Saša Cvetković, Podgorica	Neistraženost poluostrva Luštica, i njena predisponiranost ka rijetkom i čak endemnom biodiverzitetu, iziskuju detaljnu studiju posvećenu flori i fauni kao i ostalim fiziogeološkim segmentima.	<p>U vezi sa primjedbom koja se odnosi na neistraženost i nedostatak podataka o biodiverzitetu Luštice, ukazuje se da je u dokumentu SPU taj problem konstatovan za područje u zahvatu SL Rose zbog čega je obrađivač (vidi poglavlje 4. 8.) bio prinuđen da koristi javno dostupne informacije iz literaturnih izvora za okolna područja: Kotorsko- Risanski zaliv, Tivatska solila, Grbalj, Orjen i Lovćen.</p> <p>Na osnovu tih informacija i terenskog obilaska područja prepoznate su karakteristike biodiverziteta predmetnog područja koje su date u poglavlju 4. 8. U cilju prevazilaženja problema nedostatka podataka, kako za biodiverzitet tako i ostale značajne segmente životne sredine, u SPU je u okviru poglavlja 7. Monitoring životne sredine, tačka 7.2. Opis programa monitoringa predloženo da se u Nacionalni Program monitoringa životne sredine uključi praćenje parametara / indikatora stanja za sljedeće elemente životne sredine: (i) kvalitet vazduha, (ii) otpadnih voda (iii) kvalitet zemljišta, (iv) biodiverzitet, posebno stanja makije, očuvanja njene kompaktnosti i funkcionisanja najznačajnijih / najvrijednijih područja koja će dugoročno obezbjediti funkcionisanje živog svijeta koji je vezan za ovu komponentu biodiverziteta predmetne lokacije i šireg područja Luštice i (v) drugi elementi životne sredine za koje se nađe opravdanje za uključivanje u Program monitoringa (npr. buka ili radioaktivnost).</p> <p>Inače, Zakon o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu (Sl. List RCG br. 80/05) ne obavezuje obrađivača (član 16. Zakona) da sprovodi terenska istraživanja na osnovu kojih bi se formirao naučni inventar ukupnog biodiverziteta ili neke njegove komponente prije izrade nekog Plana ili Programa.</p>
-------------------------------	-------------------------------------	--	--

DODATAK IZVJEŠTAJU

Mnoge primedbe dobijene u toku javnog uvida, pa i na samoj javnoj raspravi, su se doticale opštih tema. Primjetno je često nerazumijevanje tehnike čitanja, upotrebe i značaja urbanističkih planova. Zbog toga smo osjetili potrebu da damo dodatno objašnjenje nekih osnovnih stavova i specifičnosti ugrađenih u urbanističko rješenje ovog plana.

1. O NAMJENI - TURIZAM

Namjene površina koje su predviđene za uređenje ili izgradnju, na teritoriji predmetne Studije lokacije, prema PPPPN Morsko dobro mogu biti isključivo turističkog karaktera. Takođe Prostornim planom su određene lokacije - zone za smještaj turističkih sadržaja, vodeći računa o odnosu prirodnog i izgrađenog prostora. Kriterijum za lociranje zona turizma je najčešće bio transformacija površina bivših vojnih sadržaja u turističke. PPPPN Morsko dobro je "plan višeg reda" koji veoma značajno determiniše predmetnu Studiju lokacije, i kao takav mora biti uvažavan.

Sama namjena turizma je veoma specifična jer se suštinski razlikuje od uobičajenih urbanih funkcija u gradu (stanovanje na primjer). Dok je stanovanje egzistencijalna potreba čovjeka, turizam predstavlja njegovu slobodnu volju i potpuno je okrenut zakonima tržišta. Pretpostavka koja je i polazna osnova za kreiranje ovog plana je da je neosporni i vitalni interes investitora (turističkog developera) da prostor organizuje na najbolji način kako bi privukao gosta.

Da bi se postigla sinergija između prirodnih vrijednosti, kulturnog nasljeđa i stvorenog ambijenta potrebna je ogromna kreativna energija, i to ne samo kreativna energija arhitekata na projektovanju objekata, već i kreativna energija investitora na osmišljavanju specifičnosti turističke ponude u uslovima, tzv. održivog razvoja. Zbog težine kreativnog dijela zadatka i potrebe obezbjeđivanja velike investicije, suštinski zadatak plana nije ograničavanje i obezbjeđenje od eventualnih zloupotreba (što je često tema urbanističkih planova za urbana područja), već upravo obrnuto, upućivanje investitora na prave vrijednosti koje može iskoristiti a to su u ovom slučaju: vrijednosti prirodnog ambijenta, vrijednost graditeljskog nasljeđa Rosa i vojnotehničke arhitekture austrougarskih fortifikacija kao i bogata historijska baština ovog kraja. Ono što smatramo poželjnim ponašanjem pri izradi plana je fleksibilnost rješenja koje provocira maštu budućeg investitora i jasan i nedvosmislen iskaz šta su planski limiti preko čega se ne može ići.

Turizam najvećeg dijela datog prostora je suštinski određen ka najvišim kategorijama i visokom luksuzu. Zbog vrijednosti koje posjeduje ali i zbog njegovih očitih nedostataka (loš fizički kontakt sa morem, strm i neprohodan teren, odsustvo sadržaja masovne zabave, elitizam naselja Rose, potrebna ogromna ulaganja i sl.) najvažnije je obezbijediti adekvatan razvojni program, za projekat razvoja turizma.

2. O SPRATNOSTI, KAPACITETIMA I GABARITIMA

Spratnost u ovom planu predstavlja krajnji limit a ne obavezu, što znači da nudi širok spektar mogućnosti u okviru strogo zadatih granica. Veoma je važno da čitajući ovaj plan, svaki investitor shvati, da mu se, u okviru jasnih limita, nudi širok spektar kreativnih mogućnosti, i da nije potrebno da se ove mogućnosti ostvaruju "tumačenjima" i/ili eventualnim, kasnijim izmenama plana.

Klasični iskaz spratnosti na ekstremno strmim terenima često stvara pogrešnu predstavu - da se planiraju objekti velikih visina. Na više mjesta u planu je navedeno da se radi o kaskadnom tipu gradnje koji je jedini moguć na ovakvom terenu. To podrazumijeva gradnju koja je, po svojoj suštini, poglela po terenu i prati njegovu morfologiju (vidjeti ilustracije presjeka na grafičkom prilogu 08 Plan saobraćaja sa regulacijom i nivelacijom). Ovakav pristup daje mogućnosti oblikovanja organskih struktura veoma prilagođenih specifičnom ambijentu Luštice.

Kao i spratnost, zadati kapaciteti predstavljaju krajnju granicu koju dozvoljava plan. Optimalni kapacitet je kategorija koja zavisi od mnogih parametara, a neke od njih i nije moguće znati u toku izrade plana. Siguran sam da bi različiti "turistički developeri", na ovaj isti programski zadatak dali veoma različite turističke vizije, a samim tim i svoje, optimalne kapacitete. Važno je pokriti što više mogućnosti a pri tome ne gubiti širinu i potencijal. Velika ulaganja koja se nameću u razvoju turističkih sadržaja na ovakvom terenu (bez elementarne komunalne infrastrukture), moraju obezbijediti adekvatne razvojne mogućnosti, inače plan ostaje samo spisak lijepih želja koje su neostvarive.

Strah od "velikih" spratnosti i kapaciteta je zapravo strah od loše i banalne arhitekture a ne pitanje urbanističke vizije. Kvalitetnu, kreativnu, interesantnu arhitekturu ne mogu obezbijediti kruta administrativna ograničenja i zabrane, a pogotovu ne prazne floskule, koje se toliko često upotrebljavaju u planovima. Zato, imperativi ovog plana nijesu koliko je sputao, ograničio i predefinisao prostor nego, naprotiv, da li svojom vizijom može zainteresovati velike, ambiciozne investitore spremne da, uz velika ulaganja, doprinesu istinskoj turističkoj afirmaciji ovog kraja.

Takođe, prilikom pregledavanja plana, primjetno je često nerazumijevanje, koje se očituje u bukvalnom shvatanju nacrtanih gabarita objekata.

Prema Zakonu o uređenju prostora, nije određena obaveza definisanja gabarita objekata (kako se to nekada radilo). U ovom planu, nacrtani gabariti predstavljaju samo simbol objekta, a ne krajnje rješenje. Oblici iscrtanih hotela su samo ilustracije viđenja urbaniste i vizija mogućeg urbanog sklopa, ali nikako obaveza pri daljem projektovanju. Građevinskim linijama je određen prostor u okviru kojeg je dozvoljena izgradnja objekta, sam gabarit mora biti proizvod složene funkcije i arhitektonske kreacije, a ne paušalno iscrtavanje i predefinisanje.

3. O ZAŠTITI KULTURNOG NASLJEĐA

Na teritoriji plana nalaze se mnogobrojni ostaci fortifikacija integralne linije odbrane južne granice Austrougarske. Tu se prije svega misli na utvrđenja Kabala for, Oskoruša for i Lazine for.

Sve tvrđave su detaljno obidene od strane izrađivača ovog plana, proučena je raspoloživa literatura vezana za njih i, za potrebe plana, su pribavljeni uslovi Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture.

Radi što boljeg razumijevanja problematike zaštite kulturnog nasljeđa potrebno je navesti nekoliko činjenica:

1. navedeni objekti nijesu spomenici kulture jer ne uživaju nikakav stepen zvanične zaštite od strane državnih institucija koje se ovim bave;
2. kao bivši vojni objekti prodati su i danas se nalaze u vlasništvu privatnih investitora;
3. u PPPPN morskog dobra, eksplicitno i nedvosmisleno su namijenjeni turističkim sadržajima;
4. u postojećem stanju su ostavljeni bez ikakve zaštite, polako ih rastače priroda, a čovek ih je okružio divljim deponijama đubreta (Oskoruša for).

Ovo su činjenice koje, svakako treba imati u vidu prilikom promišljanja dalje sudbine ovih objekata.

Naš lični doživljaj ovih tvrđava je doživljaj vrijedne baštine spoja vojnotehničke arhitekture, istorije i kulture sa kraja 19. vijeka. Upravo zbog toga smatramo da ovi neobični i nesvakidašnji graditeljski biseri moraju ponovo oživjeti i biti spašeni od daljeg devastiranja i nebrige.

Jedini način da se to uradi je dobijanjem novog života u zajednici sa turističkim sadržajima, kako je to i predviđeno PPPPN morskog dobra.

Teorije održivog razvoja nas uče da ne možemo očekivati transformaciju i novi sjaj bez adekvatnog razvojnog potencijala, koji će se ponuditi budućim investitorima, i zato smo svim najvažnijim elementima austrougarskih fortifikacija na teritoriji plana namijenili adekvatne turističke programe. Spoj baštine i turizma može biti veoma dobra kombinacija na dobrobit i baštine i turizma.

Ipak, kako bi još jednom podvukli važnost ove teme, planom smo obavezali investitore na saradnju sa Regionalnim zavodom za zaštitu spomenika kulture (nadležnom institucijom) i to ne samo na nivou uslova i saglasnosti već i u učestvovanju u najdelikatnijim trenucima projektovanja i izvođenja vezanim za konzervaciju.