

**Izveštaj sa javne rasprave  
o nacrtu državne studije lokacije  
Sektor 54 ,Ratac-Zeleni pojas, Bar**

**SADRŽAJ:**

UVODNE NAPOMENE .....	1
I OBJAVA O JAVNOJ RASPRAVI.....	2
II SPROVOĐENJE JAVNE RASPRAVE O NACRTU DRAŽAVNE STUDIJE LOKACIJE SA IZVJEŠTAJEM O STRATEŠKOJ PROCIJENI.....	3
III ZAPISNIK SA OKRUGLOG STOLA U BARU TOKOM JAVNE RASPRAVE.....	4
IV ODGOVORI NA PRIMJEDBE NADLEŽNIH INSTITUCIJA.....	9
V PREGLED PRIMJEDBI, PRIJEDLOGA I MIŠLJENJA GRAĐANA SA ODGOVORIMA.....	24
VI PRILOG I : DOSTAVLJENA MIŠLJENJA SAVJETA* I NADLEŽNIH INSTITUCIJA PRILOG II : DOSTAVLJENE PRIMJEDBE GRAĐANA	

napomena:

\* dostavljena su mišljena Savjeta sa odgovorom Obradivača

## UVODNE NAPOMENE

Ministarstvo za ekonomski razvoj ugovorom je povjerilo izradu Izveštaja s javne rasprave o Studiji lokacije Ratac-Zeleni pojas-Sektor 54, firmi CAU, Centar za arhitekturu i urbanizam, Podgorica.

U ovom elaboratu su dati odgovori na sve primjedbe iznijete na nacrt Državne Studije lokacije Ratac-Zeleni pojas-Sektor 54.

Nacrt predmetne Studije lokacije raspravljan je na 2 sjednice stručnog Savjeta Ministarstva za ekonomski razvoj koji ih je prihvatio uz određene sugestije. Primjedbe i sugestije Savjeta ugrađene su u Studiju .

U toku javne rasprave pristiglo je 9 mišljenja nadležnih institucija i 24 primjedbe građana. Svi odgovori na primjedbe su dati pod rednim i arhivskim brojem.

Ovaj Izveštaj razmatra i odobrava Stručni Savjet.

za radni tim

odgovorni planer  
Jasna Radić

**I. OBJAVA O JAVNOJ RASPRAVI**

Objavljiva se javnost da će se u periodu od 12.01.2009. godine, do 12.02.2009. godine, održati

**JAVNA RASPRAVA**

o nacrtu državnih studija lokacija sa Izvještajem o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu

- "Sektor 32", Herceg Novi
- "Čanj", Sektor 51, Bar
- "Sutomore", Sektor 53, Bar
- "Ratac-Zeleni pojas", Sektor 54, Bar
- "Rt Đeran- Port Milena", Sektor 65, Ulcinj
- "Turistički kompleks na Velikoj plaži - postojeća hotelska grupacija, naseljska struktura, komunalno - servisna i sportsko - rekreativna zona", dio Sektora 66, Ulcinj

Javna rasprava će se održati u organizaciji Ministarstva za ekonomski razvoj, lokalne samouprave i Obradivača plana.

U toku javne rasprave će se organizovati i okrugli stolovi na kojima će planski dokumenti biti prezentirani od strane Obradivača plana. Termini održavanja okruglih stolova će se naknadno objaviti u lokalnim medijima.

Kako bi se obezbijedili optimalni uslovi za uvid zainteresovanih subjekata i davanje eventualnih sugestija, primjedbi i sl. planski dokumenti će biti dostupni javnosti u:

1. Herceg Novom: Sekretarijat za urbanizam i građevinarstvo, svakog radnog dana od 11- 13 h
2. Tivtu : Sala za sastanke u zgradi Opštine, svakog radnog dana od 12-15h
3. Baru: Sekretarijat za uređenje prostora, svakog radnog dana od 12-15h.
4. Ulcinju: Mala sala Opštine , svakog radnog dana od 12-15h.

Planski dokumenti će biti dostupni i na sajtu Ministarstva za ekonomski razvoj, [www.gov.me/minekon](http://www.gov.me/minekon) (planiranje prostora i prostorni razvoj), a primjedbe i sugestije mogu se slati putem e-mail-a [sektorppr@cg.yu](mailto:sektorppr@cg.yu), do kraja javne rasprave.

## II. SPROVOĐENJE JAVNE RASPRAVE O NACRTU DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE SA IZVJEŠTAJEM O STRATEŠKOJ PROCJENI UTICAJA NA ŽIVOTNU SREDINU

Javna rasprava o Nacrtu prijedloga Studije lokacije Ratac-Zeleni pojas-Sektor 54 objavljena je u javnim medijima (Vjesti) i na web stranici Ministarstva za ekonomski razvoj od 12. januara.

Obavijesti o objavi Javne rasprave dostavljene su svim predstavnicima lokalne samouprave. Javna rasprava trajala je u vremenu od 12. januara 2008. do 12. februara 2009.

Nacrt Studije lokacije bio je izložen za vrijeme trajanja javne rasprave u Baru, svakog radnog dana od 12<sup>00</sup> – 15<sup>00</sup> u sali za Skupštine Opštine Bar.

Primjedbe, prijedlozi i mišljenja na nacrt Studije lokacije dostavljani su lično i poštom u opštini i nadležnom ministarstvu te na okruglom stolu.

Za vrijeme javne rasprave održan je sastanak s predstavnicima obrađivača i zainteresovanih građana u Sali Skupštine Opštine Bar.

Za vrijeme Javne rasprave u Baru je 29. januara 2009. održan okrugli sto.

Za vrijeme javne rasprave primjedbe, mišljenja i prijedloge dostavilo je 9 nadležnih institucija, a to su: Savjet za prostorno uređenja, 6 organa državne uprave, 1 organ lokalne samouprave i 1 javno preduzeće, kao i 24 građanina (fizička lica).

Ukupan broj pojedinačnih primjedbi, mišljenja i prijedloga na pojedine tačke ili teme je: ukupno 33 , a sveukupno 65 (primjedbe uključuju podpitanja unutar jedne primjedbe).

Zbog različitih stavova prema Nacrtu Studije Nosilac izrade i Izrađivač Studije dali su slijedeće oblike odgovora:

- prihvata se i navodi dio Studije koji se mijenja ili dopunjava (28)
- ne prihvata se s obrazloženjem razloga neprihvatanja (23)
- prihvata se djelimično s obrazloženjem (8)
- daje se tumačenje, a po potrebi i izmjena i dopuna Uslova (5)
- prihvata se i daje se tumačenje (1)

**Sveukupno: 65 (33)**

Prispjele primjedbe i prijedlozi ne dovode u pitanje koncepciju već Studija lokacije dobija na kvalitetu te su primjedbe uglavnom prihvaćene i ugrađene u prijedlog Plana.

### III ZAPISNIK SA OKRUGLOG STOLA U BARU U TOKU JAVNE RASPRAVE (29. Januara 2009.)

Okrugli sto održan je dana 29. Januara 2009., u 16<sup>00</sup>-18.30<sup>00</sup> u Sali Skupštine opštine Bar.

Javno izlaganje za okrugli sto u organizaciji:

- nosioca pripremnih poslova – MINISTARSTVA ZA EKONOMSKI RAZVOJ
- lokalne samouprave – OPŠTINE BAR
- obrađivača Studije – CAU, Centar za arhitekturu i urbanizam, Podgorica.

Izlaganju Studije prisustvovalo je oko 30 zainteresovanih građana i predstavnici medijskih kuća (Vijesti, Dan).

Zapisnik je u prilogu ovog Izveštaja i njegov je sastavni dio.



## SALA SKUPŠTINE BAR

**DAN** Četvrtak **DATUM** 29/01/2009 **VRIJEME** 11:00 -18:30

<b>PRISUTNI:</b>	
Budislava Kuč - Ministarstvo za ekonomski razvoj	Urnela Radovanić - CAU- Centar za arhitekturu i urbanizam
Ana Radović - Ministarstvo za ekonomski razvoj	Saša Bašić - CAU- Centar za arhitekturu i urbanizam
Jovana Marašević - Ministarstvo za ekonomski razvoj	Mladen Ilijević - CAU- Centar za arhitekturu i urbanizam
Đuro Karanikić -sekretar Sekretarijata za urbanizam Bar	Jasna Nesek - CAU- Centar za arhitekturu i urbanizam
<b>Opis / Rezime diskusije</b>	
<p>Okrugli sto koji se održava u sklopu Javne rasprave o Državnim studijama lokacija u okviru Prostornog plana područja posebne namjene za Morsko dobro, za Nacrte Studije lokacije „Čanj“ – Sektor 51, Studije lokacije „Sutomore“ – Sektor 53 i Studije lokacije „Ratac – Zeleni pojas“ – Sektor 54, sa Izveštajima o Strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu održan je u Sali Skupštine Bar sa početkom u 11:00h.</p> <p><b>Studije lokacije „Ratac-Zeleni“ – Sektor 54,</b> od 16:00 do 18:30h Broj građana na Okruglom stolu: 30.</p> <p><b>Saša Bašić</b> - predstavnik CAU- Centar za arhitekturu i urbanizam je ukratko prezentirao Izveštaje o Strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu. .....</p> <p><b>Mladen Ilijević</b> – predstavnik CAU- Centar za arhitekturu i urbanizam je ukratko predstavio planirano rješenje. .....</p> <p>Nakon prezentacije Studije lokacije i Izveštaja o Strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu građani su iznijeli svoje primjedbe i sugestije.</p>	

**Čedomir Damjanović** – je pitao za planiranu namjenu parcele na kojoj je prema starom Dup-u predviđen košarkaški teren i uslužne djelatnosti.

**Uranela Radovanić** – predstavnik CAU- Centar za arhitekturu i urbanizam je istakla da je na toj parceli predviđena zelena površina planom višeg reda. Prvi ulazni podatak je Prostorni plan područja posebne namjene za Morsko dobro. Bila je javna rasprava za Prostorni plan područja posebne namjene za Morsko dobro i ako tada nije uvažena primjedba, sada se namjena ne može promijeniti. Po PPPPN za Morsko dobro tu je arheološki lokalitet i zelena površina.

**Gojko Glavičić** – je istakao da se slaže da obala treba da se zaštiti, ali smatra da treba da se provede određeni dio vremena da bi vidjeli kako se more ponaša. Struktura zemljišta je glina, velike su kiše i ona brzo propada i more je odnosi. Obala se ne može prirodno zaštititi. Mora se zaštititi nekim potpornim zidom. On je napravio potporni zid, a planira da napravi plažu i neki mali restoran. Smatra da će svi ljudi koji tu imaju placeve računati na to i da će to lijepo napraviti jer ipak oni tu ostaju. Istakao je da treba da se razmotri mogućnost pomjeranja šetališta kako bi se uskladilo sa potpornim zidom čija je funkcija da se spriječi erozija plaže, kao i da se razmotri mogućnost ucrtavanja ugostiteljskog objekta.

**Uranela Radovanić** – predstavnik CAU- Centar za arhitekturu i urbanizam je istakla da je ugostiteljski objekat već planiran sa indeksom 0,4 , a što se obale tiče svesni su da je takva da se mora zaštititi da bi se spriječio udar talasa, a takva se inženjerska konstrukcija izvodi na nivou zone a ne jedne parcele.

**Milan Četković** – je pitao da li je moguće da izgradi nešto drugo na svojoj parceli koja je u sklopu zahvata na kojem je predviđen hotel, u slučaju da se hotel ne napravi.

**Uranela Radovanić** – predstavnik CAU- Centar za arhitekturu i urbanizam je naglasila da je ta parcela u zahvatu zone koja je opredijeljena za turizam, a planiran je hotel. Sve parcele koje ulaze u zahvat, su ustvari jedna urbanistička parcela, jer je nemoguće planirati hotel na manjoj parceli. Svi vlasnici parcela u sklopu zahvata imaju pravo da srazmjerno veličini svojih parcela učestvuju u izgradnji, raspodjeli i svemu vezanom za hotel. Nije moguće ništa drugo raditi, jer je prema PPPPN za Morsko dobro prioritet izgradnja hotela jer je to ono što nedostaje ovom prostoru.

**Nemanja Raičević** – je istakao da je **Rajko Škerović**, čija je parcela ispred parcele koja je u zahvatu Morskog dobra, unazad pet godina dobijao uvjerenje i zaključivao ugovor o korišćenju tog dijela obale, po odobrenju Morskog dobra ulažio značajna sredstva, obezbijedio obalu, napravio pristupni put, uredio infrastrukturu, sve sa namjerom da svoju parcelu na pravi način valorizuje i iskoristi za obavljanje turističko-ugostiteljske djelatnosti koja je u tom okruženju planirana. Sa Nacrtom plana taj njegov plan je u potpunosti poremećen, posebno jer je on ranije po DUP-u za područje priobalnog pojasa dobio građevinsku dozvolu za izgradnju turističkog objekta, sada je planirana zelena površina i on je uskraćen da ostvari to svoje stečeno pravo. Takođe smatra da nijesu na najbolji način valorizovani svi elementi prilikom planiranja i da bi mu trebalo omogućiti da napravi turistički objekat.



**Aleksandar Matković** – je izrazio nezadovoljstvo planiranom namjenom parcele koja je u njegovom vlasništvu. Istakao je da je apsurdno, na parceli od 3800m<sup>2</sup> praviti restoran, pored hotela visoke kategorije koji će imati sve pomoćne sadržaje i takođe smatra da se treba promijeniti planirana namjena.

**Uranela Radovanić** – predstavnik CAU- Centar za arhitekturu i urbanizam je istakla da su na toj parceli planirane uslužne djelatnosti što podrazumijeva uglavnom ugostiteljske objekte koji mogu biti od tvrdog materijala, restoran. Smatra da je zona koja se radi iznad jako opterećena turističkim kompleksima i da bi zatvaranje obale u smislu izgradnje hotela u najužoj liniji značilo da se cijeli zahvat koji se nalazio iznad na neki način eliminiše iz mogućnosti turističke ponude. To je bio jedan od razloga zbog čega su ovaj dio opredijelili za dopunu turističkog sadržaja i uslužne djelatnosti.

**Predrag Jovanović** – je istakao da je mapa neažurna i da nije nanešena parcelacija kompletna, obrađivači nijesu imali pravu sliku što se tiče samog vlasništva, a to dosta može da utiče na samu situaciju što ste projektnim zadatkom dali hotele. Kako može da se radi hotel kada imate deset vlasnika. Nije nanesena parcelacija pa izgleda da je zemljište državno, a tu ga uopšte nema.

**Uranela Radovanić** – predstavnik CAU- Centar za arhitekturu i urbanizam je istakla da ako bi obrađivači na takav način razmišljali dok rade plan da im postojeći katastar koji se mijenja iz dana u dan bude osnov za formiranje urbanističkih parcela, došli bi do zaključka da nigdje ne bi mogli da izgrade hotel preko dvije zvjezdice. Ozbiljan hotel ili hotelski kompleks mora da ima par hiljada kvadrata površinu, a to je nemoguće raditi na malim parcelama, jer mora imati sve pripadajuće sadržaje.

**Slobodan Petrović** - je izrazio nezadovoljstvo planiranom namjenom parcele koja je u njegovom vlasništvu. Na njegovoj parceli od 9000 m<sup>2</sup> planirana je zelena površina. Takođe smatra da šetalište po privatnom posjedu nije u redu.

**Uranela Radovanić** – predstavnik CAU- Centar za arhitekturu i urbanizam je istakla da je na toj parceli prema Prostornom planu područja posebne namjene za Morsko dobro zelena zona, zona maslinjaka, gdje nije dozvoljena gradnja. Oni su kao podlogu postavili PPPN za Morsko dobro i sve što je bilo zeleno u tom planu ostalo je zeleno. Što se tiče šetališta to je prva faza realizacije, podrazumijeva izradu konkursa koji će razmotriti tačno pozicioniranje i biće nekoliko kritrijuma, vjerovatno odnos javnog i privatnog zemljišta, odnos ekonomske isplativosti...

**Ana Ognjanović** – je istakla da ima primjedbu na planiranu turističku namjenu, jer je na tom mjestu njena porodična kuća u kojoj žive već 40 godina. Takođe smatra da je prilazni put nepotreban jer su sve okolne parcele njene, a na tom dijelu je klizište.

**Uranela Radovanić** – predstavnik CAU- Centar za arhitekturu i urbanizam je istakla da su prilazni put planirali da bi se prišlo drugim parcelama, ali u ovom slučaju može napisati primjedbu da se ovaj put ukine. Što se namjene tiče, oni nijesu planirali rušenje postojećih kuća, jer su svjesni da ih nema puno i da su jako stare.

**Ivan Zanković** – predstavnik 3 NVO, MAS-MC LLOYD, URGENTNA RESTITUCIJA, Društvo za zaštitu i unapređenje prostora i životne sredine, je istakao da je najveći problem građana Bara što nijesu bili uključeni u izradu planova višeg reda. Smatra da

PPPPN za Morsko dobro koji su planeri koristili kao podlogu nije dobar. Bilo je teško planirati u jednoj zoni zelenog pojasa gdje nijesu imali razrađene kontaktne zone, ni zone pri moru, imali su samo šumu i makiju koja nije imala nikakve parametre za planera koji je radio. Kao nevladina organizacija podržavaju šetalište uz obalu, ali pod jednim uslovom, da se zaštite privatni posjedi jer ima dovoljno vodene površine, a pošto pristup inače nije dostupan zbog konfiguracije terena, da se ljudima garantuje da im neće biti ugroženi posjedi, već da su to vizije koje će se konkretno definisati naknadnim planovima i projektima. Podržava planirano rješenje, ali ljudima treba objasniti šta ih čeka kasnije, zato što im je imovina zarobljena planovima višeg reda, a svaki planer je morao da razmišlja da su ti prostori zarobljeni i da ljudi dolaze u ravnotežu. Da su se poštovali pravolinijski odnosi u prostoru, racionalna trasa željezničke pruge, racionalna trasa magistrale, da se poštovala racionalna trasa projekta i plan sa zelenim površinama, onda bi svi oni bili pravilno raspoređeni u prostoru.

Pored ovog zapisnika sa „okruglog stola”, održanog 29.01.2009. godine u Sali Skupštine Bar postoji i audio zapis kao sastavni dio rasprave sa ovog skupa.

## IV ODGOVORI NA MIŠLJENJA NADLEŽNIH INSTITUCIJA

broj	podnosilac primjedbe	sadržaj primjedbe	odgovor na primjedbu
1. 09 od 10.09.2008.	<b>Savjet za prostorno uređenje</b>	Obrada je urađena u skladu sa Smjernicama iz PPCG-e do 2020. godine, PPPPN Morsko dobro i GUP-om Bar i to na sveobuhvatan i kvalitetan način i kroz osnovnu strukturu: Uvod, Analiza i ocjena stanja, Plansko rješenje, Urbanističko tehnički uslovi i Saobraćajna i tehnička infrastruktura. Smjernice su date za etapnu izgradnju, a za plan po određenim sektorima;	
		Obrada po poglavljima obuhvatila je sve neophodne segmente relevantne za plansko rješenje i UTU-e i to saglasno izuzetnoj atraktivnosti obuhvata ove zone kako sa aspekta vrijednosti kompleksa prirodnih uslova ovog prostora, tako i sa aspekta vrijednosti kulturne baštine;	
		Za Studiju ove lokacije urađena je i kompleksna studija "Strateška procjena uticaja na životnu sredinu";	
		Plansko rješenje urađeno je saglasno osnovnoj namjeni iz PPPPN Morsko dobro, <u>izuzev manjeg dijela u Zelenom pojasu ("zona 91 - parcela 3460 površine 560 m<sup>2</sup> koji je namijenjen turizmu, a ne zelenilu.</u> Smjernicama iz PPCG-e do 2020. godine i Smjernicama iz GUP-a Bar, a UTU-i u skladu sa namjenama iz Planskog rješenja i kriterijumima i standardima struke za oblikovanje objekata u prostoru za visoko atraktivne prostore.	<b>Prihvata se.</b> Katastarska parcela broj 3460 je iz zelene površine prenamijenjena u namjenu /US/ uslužne djelatnosti sa indeksom izgrađenosti 0.4.

		<p>Kroz javnu raspravu i izrade predloga Studije lokacije, neophodno je provjeriti, naročito sljedeće:</p> <p>Da li planirani hoteli sa aspekta spratnosti, ukupne površine i kapaciteta izražavaju visoku atraktivnost ovog prostora, <u>zbog čega bi bilo neophodno da se uvažavaju zahtjevi investitora i za hotel u zoni 6 poveća za još SU i po dubini poveća prema sadašnjoj magistrali;</u></p>	<p><b>Prihvata se.</b> Građevinska linija je pomjerena prema magistrali a predviđena spratnost je tri etaže.</p>
		<p>-Da li je procentualna zastupljenost zelenila u hotelskoj zoni opravdana i moguća,</p>	<p><b>Daje se tumačenje.</b> Provjereni su kapaciteti prostora i usaglašeni sa smjernicama iz PPPMD. Za hotel sa pet zvjezdica je potrebno obezbijediti 100m<sup>2</sup> pripadajuće zelene površine a za hotel sa četiri zvjezdice 80m<sup>2</sup>. Opravdanje za zaštitu zelenih površina je moguće naći kroz analizu: 1. lokacije i identifikovanja zasada vrijednih stabala , 2. dokumentacije o nepodobnosti terena za urbanizaciju zbog čega se težilo diskontinuitetu u izgradnji slobodnih parcela i nižim indeksima izgrađenosti. 3. smjernicama i mišljenjima ministarstva nadležnih za zaštitu prirode.</p>
		<p>- Da li su predloženi sadržaji duž šetališta u hotelskoj zoni ograničavajući faktori za ekonomski produktivno funkcionisanje hotelskih sadržaja i da li ju je moguće izvesti uz obalu,</p>	<p><b>Daje se tumačenje.</b> Mišljenja smo da uslužni sadržaji doprinose većoj atraktivnosti lokacije za šire okruženje i da ciljna grupa korisnika nisu samo turisti koji borave u hotelima u zahvatu plana. Primjeri iz literature dati u tekstu u poglavlju 5 ukazuju na moguću tipologiju objekata u zelenilu koje je preporučljivo primijeniti u zoni zahvata Studije.</p>
		<p>- Da je za spomenički kompleks "Ratac" potrebno, saglasno propisima, uraditi urbanistički projekat,</p>	<p><b>Ne prihvata se.</b> Upućen je dopis Ministarstvu za ekonomski razvoj radi utvrđivanja/ tumačenja zakonske mogućnosti za raspisivanje urbanističkog projekta u sklopu državne studije lokacije, jer smatramo da važeći Zakon to ne dozvoljava.</p>

		<p>- Da li je potrebno obuhvatiti i akvatorij mora,</p>	<p><b>Daje se tumačenje.</b> Akvatorij je obuhvaćen. Obuhvat studije lokacije na moru je na 150m od obalne linije.</p>
		<p>- Da su bili u obavezi da prikažu zahtjeve investitora i vlasnika i iste komentarišu, u kojoj su mjeri oni prihvaćeni ili ne, kao i zbog čega nijesu, pogotovu ako su iskazani zahtjevi za izgradnju hotela sa pet zvjezdica,</p>	<p><b>Ne prihvata se.</b> Kako se zahtjevi građana uglavnom poklapaju sa primjedbama sa javne rasprave smatrali smo da ovaj Izveštaj sadrži odgovore na zahtjeve. Ukoliko Savjet smatra da Obradivač treba da kao aneks Plana dostavi spisak svih zahtjeva sa odgovorima i kartografskim prikazom uz Predlog plana, biće dostavljeni jer su prilikom koncipiranja planskog rješenja svi zahtjevi već obrađeni na traženi način kao radni materijal .</p>
		<p>- Na strani 4 Uvoda treba ispraviti da se ova lokacija nalazi u opštini Bar, a ne, "pretežno u opštini Bar",</p>	<p><b>Prihvata se.</b> Lapsus je ispravljen.</p>
		<p>- Neophodno je da se predlog Studije lokacije upodobi crnogorskom jezičkom izrazu i na kraju navede korišćena literatura i izvori podataka.</p>	<p><b>Prihvata se.</b> Navedena je korišćena literatura u poglavlju 6 tekstualnog dijela. Predlog je uglavnom upodobljen crnogorskom jeziku i pismu. Po konačnom prihvatanju predloga Studije od strane Savjeta i nadležnih Ministarstava, a prije završne štampe, kompletan tekst će biti gramatički i jezički usklađen sa crnogorskim jezikom i pismom.</p>

		<p>U metodološkom dijelu izvršeno je:</p> <p>-kvalitetno sagledavanje ulaznih podataka iz PPPPPMD kao i relevantnih planskih dokumenata državnog i lokalnog nivoa. Međutim, u izradi Predloga plana treba sagledati mogućnost da se dio ovog teksta još konciznije iskaže koncentrišući se na neposredni zahvat koji je predmet Studije lokacije. Kod toga treba vidljivo odvojiti djelove teksta koji se odnose na izvode iz planova višeg reda od teksta koji se odnosi na predmet bavljenja Studije lokacije (na nekim mjestima je to teže sagledljivo);</p>	<p><b>Prihvata se.</b> Ulazni podaci su strukturirani i skraćen je tekst, prema sugestiji.</p>
		<p>-analiza uticaja kontaktnih zona <b>data je vrlo skromno i poprilično šturo što treba imati u vidu u daljem postupku izrade Studije lokacije;</b></p>	<p><b>Prihvata se.</b> Uvažava se primjedba Savjeta i detaljnije prikazuju kapaciteti kontaktnih planova / uzimajući u obzir radne verzije kontaktnih planskih dokumenata/.</p>
		<p>-Izvršena je kvalitetna analiza i ocjena postojećeg stanja (planski, stvoreni i prirodni uslovi);</p>	
		<p><b>-Nije izvršena šira provjera urbanizacije ukupnog prostora na nivou generalnog urbanističkog koncepta namjene površina i infrastrukturnih sistema saglasno sadržaju i nivou izrade GUP što treba da bude osnov planiranih sadržaja u prostoru i odabira prostornog modela.</b> Materijala za ovaj segment ima mnogo u ovom dokumentu, ali ga treba dovesti u formu kako je traženo Programskim zadatkom.</p>	<p><b>Prihvata se.</b> Šira provjera urbanizacije je, kako je primijećeno, i bila osnov za koncept planiranog rješenja. Uvažava se sugestija savjeta da se materijal predstavi u traženoj formi.</p>

		<p>Elementi Programskog zadatka koji su obavezujući pri definisanju prostornog rješenja obrađeni su korektno i profesionalno <b>s tim što poglavlje "Faze realizacije" treba dopuniti i dodatno obrazložiti ekonomskim parametrima.</b></p> <p>U ovom segmentu treba pojasniti za koju se fazu vezuje rekonstrukcija putne i ostale infrastrukture.</p>	<p><b>Prihvata se.</b></p> <p>U vezi predmetnog mišljenja, u dijelu koji se odnosi na dopunu materijala Procjena ekonomsko-demografskog uticaja, obavljeno je usaglašavanje sa traženim elementima, gdje se posebno insistiralo na sljedećem:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. na posebnom iskazivanju ukupnih troškova pune infrastrukturne opremljenosti za predmetno područje a u skladu sa projektovanim urbanističkim rješenjem,</li> <li>2. na simulaciji utvrđivanja aproksimativnog iznosa naknade za uređenje građevinskog zemljišta kao neophodnog inputa za kvalitetno odlučivanje nadležnih opštinskih ograna u Baru, a imajući u vidu odnos ukupnog iznosa planiranih ulaganja u primarnu infrastrukturu te planirane BGP na odnosnom području,</li> <li>3. utvrđivanju i preciznom definisanju Faza realizacije, njihove dinamičke komponente te ekonomskih parametara koje iz takvog pristupa proizilaze,</li> <li>4. principijelno je sugerisano da bi materijali ovakvog karaktera trebalo ubuduće da sadrže i elemente osnovnih trendova na relevantnim tržištima u bližem i daljem okruženju kao što su npr. trendovi na emitivnim turističkim tržištima, trendovi u koncipiranju turističkih proizvoda u svijetu i sl.</li> </ol> <p>Imajući u vidu prethodne sugestije i mišljenja te akceptirajući u najvećem dijelu njihovu punu opravdanost i utemeljenost, izvšili smo dopunu osnovnog teksta na osnovu smjernica iz ekonomsko demografske analize.</p>
--	--	---	---

		<p>Savjet ukazuje na neke <b>tehničke propuste</b> i to:</p> <p><b>A Tekstualni dio:</b></p> <p>Sadržaj grafičkog priloga sa stane 3. ne slaže se sa spiskom na početku grafičkog atlasa,</p> <p>-u tekstu treba ustrojiti podnumeraciju po poglavljima i prilagoditi je osnovnoj numeraciji (na primjer zbunjuje u poglavlju 4. kada se na nekoliko mjesta javlja ista podnumeracija),</p> <p>-tabela na str. 80 (pregled ostvarenih kapaciteta) nezavršena je i nepotpuna. Podatke koji nedostaju treba dopuniti, a nedostajuće o zelenim površinama, površinama pod saobraćajnicama, stepenu izgrađenosti, stepenu iskorišćenosti...dodati.</p> <p>-Tabela na strani 86 takođe je nezavršena, za hotel i ostale turističke sadržaje nije saopšten relevantan broj kreveta, tekst sa UTU-ima korisno bi bilo dopuniti usmjerenjima o orijentaciji krovnih ravni,</p> <p><b>u planu se moraju tabelarno dati urbanistički pokazatelji po parcelama i zonama sa popisom svih urbanističkih parcela koje im pripadaju, brojem objekata unutar njih (za novoplanirane max broj planiranih objekata), te podaci o njihovim površinama (ili max površinama za novoplanirane objekte), spratnost, kako oko ovih pitanja ne bi bilo problema u sprovođenju plana.</b></p>	<p><b>Prihvata se.</b></p> <p>Tehnički propusti tekstualnog dijela ,na koje se ukazuje, su otklonjeni.</p>
--	--	---	--



		<p><b>B Grafički dio:</b></p> <p>-karta 2 (izvod iz PPPMD) nije vjerna kopija originala te karte. Nepregledna je i namjene su nečitljive te treba dati originalnu. <u>U vezi sa tim treba provjeriti smjernice za namjenu "turistički kompleksi " iz PPPMD koja je u Studiji lokacije interpretirana kao "sezonske uslužne „djelatnosti" i "turističko-ugostiteljske uslužne djelatnosti"</u>.</p> <p>-u planu ne postoji grafički prilog: Analiza kontaktnih zona što treba dopuniti ( prikazati na karti prigodne razmjere, koja će na nivou sinhron plana sadržati sve neophodne elemente),</p> <p>-analiza postojećeg stanja (grafički prilog 4) treba da sadrži odredbe o bonitetu postojećih objekata i režimu budućih planskih intervencija (ruši se/zadržava se),</p>	<p><b>Prihvata se.</b></p> <p>Tehnički i drugi propusti grafičkog dijela ,na koje se ukazuje, su otklonjeni . Namjena turistički kompleks je detaljno razrađena kroz sljedeće namjene: H – hotel T4 – kuće, apartmani za izdavanje US – uslužne djelatnosti. Kako nije dozvoljeno ograđivanje parcela smatramo da se tri namjene dopunjuju i odgovaraju generalnoj namjeni iz PPPMD (hotelski kompleks)</p> <p>- grafički dio je dopunjen prilogom Kontaktne zone - u karti postojećeg stanja su naznačeni objekti koji se mogu zadržati</p>
--	--	---	--

		<p>-postojeće mreže infrastukture na za to određenim kartama nijesu unijete, generalni koncept nije urađen, a trebalo ga je prikazati u razmjeri 1: 5.000 (namjena površina i infrastruktura),</p> <p>-u planu nema niti jedne karte prostornih oblika tj. karte iz koje se mogu vidjeti pojedinačni objekti, na listu 10, karta namjene površina, trebalo je naznačiti prostor koji je pod statusom zaštićenih objekata kulture. Legenda ovog lista je presitna, te su šifre nerazgovjetne za čitanje.</p> <p>-niti na jednom listu nijesu naznačene granice zaštićenih područja (1. za kompleks manastira "Ratac" ; 2. spomenika prirode "Ratac"), niti smjernice nadležnih institucija zaštite (Zavod za zaštitu spomenika kulture i Zavod za zaštitu prirode),</p> <p>-karta parcelacije (list 12) nije završena (na primjer urbanističke parcele 11, 13, 29, 30....ne odgovaraju onima sa lista 15).</p>	<p>- generalni koncept infrastrukture je priložen uz grafički dio Studije</p> <p>- karta prostornih oblika je dodata grafičkom dijelu a karta plan namjene površina je dopunjena kako je sugerisano</p> <p>- naznačene su tražene granice na prilogu Plan namjene površina</p> <p>- karta parcelacije je dopunjena</p>
		<p>Elaborat "<b>Strateška procjena uticaja na životnu sredinu</b>" radio je poseban tim. Izveštaj je napravljen tako da je razumljiv i koncizan, a razumljiva je i primijenjena metodologija, kriterijumi i indikatori.</p>	
		<p><b>Na osnovu iznijetog Savjet je usvojio sljedeći ZAKLJUČAK</b></p> <p><b>Studija lokacije "Ratac - Zeleni pojas" - Nacrt - Sektor 54, urađena je u skladu sa Zakonom, Odlukom i Programskim zadatkom i sa pripadajućim tekstualnim i grafičkim priložima ispunjava uslove za utvrđivanje Nacrta. Nedostaci navedeni u izvještaju mogu se otkloniti kroz dalju proceduru izrade i usvajanja ovog planskog dokumenta.</b></p>	

2. 10-3749/6 od 17.09.2008.	<b>Ministarstvo odbrane</b>	Ministarstvo odbrane daje pozitivno mišljenje na Nacrt studije lokacije za: Partija XIII: « Ratac - Zeleni pojas » - Sektor 54 - Bar .	
3. 10-3749/5 od 17.09.2008.	<b>Ministarstvo kulture, medija i sporta</b>	Razmatrajući dostavljeni Nacrt Studije lokacije, kao i raspoloživu dokumentaciju, utvrđeno je sljedeće:  - U definisanim granicama zone zahvata predmetnog planskog dokumenta, u skladu sa ranije dostavljenim Smjernicama za zaštitu i razvoj, Ministarstva kulture, sporta i medija broj 04-438/3 od 03.07.2008. godine, locirani su ostaci Manastira Ratac, spomenika kulture II kategorije (a ne I kategorije, kako je to u Nacrtu Studije lokacije navedeno).	
		-Uvidom u Nacrt Studije lokacije konstatovano je da je obrađivač, u skladu sa preporukama o potrebi očuvanja kulturne baštine iz planova višeg reda, kao i pozitivnim zakonskim propisima kroz tekstualni prilog 3.2 Mjere zaštite kulturne baštine, definisao načine zaštite Manastira Ratac, kroz predviđenu izradu Programa sanacije kompleksa, ali i preporukom za preispitivanje spomeničkih vrijednosti.	
		-Daljim uvidom u Nacrt Studije lokacije konstatovano je da kroz Smjernice za realizaciju obrađivač nije predvidio mjere zaštite, valorizaciju zatečenog spomeničkog fonda, niti su ovi elementi uneseni u ogovarajuće grafičke priloge ili tretirani odgovarajućim tekstualnim prilogom.	<b>Prihvata se.</b> Tekst je dopunjen u poglavlju 4.2 a na karti plan namjene površina su naznačene granice zaštićenih područja (1. za kompleks manastira "Ratac" ; 2. Zaštićeno područje prirode "Ratac"),
		-Nacrtom Studije lokacije obrađivač nije predvidio proceduru koja će imati za cilj zaštitu potencijalnih arheoloških lokaliteta u čitavoj zoni zahvata.	<b>Daje se tumačenje.</b> Tekst je dopunjen da u poglavlju 4.2.1 stoji: "Zbog slabe arheološke istraženosti područja, prilikom izvođenja građevinskih ili zemljanih radova bilo koje vrste potrebno je osigurati arheološki nadzor, a ukoliko se prilikom izvođenja radova na području zahvata naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 69. Zakona o zaštiti spomenika kulture (Sl. list RCG, br.

			47/91, 27/94), pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti nadležno tijelo radi utvrđivanja daljnjeg postupka“.
		<p>Shodno naprijed navedenom potrebno je da obrađivač razmotri, i u Nacrt Studije lokacije ugradi sljedeće sugestije:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Potrebno je dopuniti grafičke priloge 4. Analiza postojećeg stanja, 10. Plan namjena površina i 15. Plan mjera za sprovođenje, kao i tekstualni prilog 3.5 Smjernice za etapnu realizaciju planskog dokumenta.</li> <li>-Grafičke priloge usaglasiti sa tekstualnim i kroz sve priloge planskog dokumenta na odgovarajući način tretirati, tj. evidentirati, valorizovati i predvidjeti mjere zaštite za Manastir Ratac.</li> <li>-Predvidjeti proceduru u skladu sa pozitivnim zakonskim propisima i osnovnim konzervatorskim principima, koja će imati za cilj zaštitu potencijalnih arheoloških lokaliteta u čitavoj zoni zahvata.</li> </ul>	<p><b>Prihvata se.</b> Tekst i grafika su dopunjeni kako je navedeno u prethodnim odgovorima.</p>
		Ministarstvo kulture, sporta i medija smatra da je u daljem postupku izrade, Nacrt Studije lokacije lokacije „Ratac - Zeleni pojas“ - Sektor 54 PPPPPMD, neophodno korigovati u skladu Smjericama za zaštitu i razvoj Ministarstva kulture, sporta i medija i primjedbama navedenim u ovom Mišljenju, i u tom cilju obrađivač plana treba da ostvari neposrednu saradnju sa Republičkim zavodom za zaštitu spomenika kulture.	
4. 10-3749/4 od 08.09.2008.	<b>Ministarstvo turizma i zaštite životne sredine</b>	Osnovna namjene površine na prostoru ovog plana su: turistička namjena - manji hotel u turističkoj zoni, uslužne djelatnosti uključujući i postojeće stanovanje u turističkoj zoni i zonama plaže, zelene površine, parkovi, drvoredi, maslinjaci, zaštićena priroda, kulturna baština, saobraćajne površine i rekreacija.	

		<p>Zona " Ratac" predstavlja prostor predviđen za razvoj kulturnog turizma, obalne lungo-mare i pratećih djelatnosti.</p>	
		<p>Obzirom da Plan predviđa uređenje obale, ukazujemo da, modeliranje plaža, treba pažljivo razmotriti, i izabrati najbolji model, zbog njihovog uticaja na morski ekosistem, biodiverzitet, floru, faunu, ambijentalne i pejzažne vrijednosti prostora.</p>	<p><b>Prihvata se.</b> Primjedbe i sugestije su prihvaćene i usaglašene sa tekstom i grafikom plana.</p>
		<p>Unutar obuhvata ovog Plana, nalazi se netaknuti prirodni prostor i isti je zakonski zaštićen. Predmetno područje je u većoj mjeri neizgrađeno, koga karakteriše šumska vegetacija, uglavnom borova šuma, alpski, crni i primorski bor, sa grupacijama čempresa, i hrasta crnike <i>Quercus ilex</i>. Postojeću vegetaciju čine još makije i maslinjaci. Floru karakterišu mnogobrojni endemi, mediteranski florni elementi koji ulaze u sastav halofitne i psamofitne vegetacije.</p>	
		<p>Zona Ratac, predstavlja zaštićeno područje prirode i graditeljske baštine s manastirom iz XI vijeka. Planom je predviđen prostor za razvoj "kulturnog turizma" uz obzirno oblikovanje obalne šetnice i poučne staze i pratećih djelatnosti. U obalnom pojasu s prirodnim plažama ne predviđa se pristan zbog osjetljivosti i izuzetne vrijednosti prostora, već je pristup osiguran sa magistralne saobraćajnice uz koju je obostrano osigurano parkiralište.</p>	
		<p>Fauna je predstavljena uskim obalnim pojasem, kopnom i ekosistemima mora, odnosno bentosnog i pelagičnog područja, koji karakteriše raznovrsnost staništa i životinjskih vrsta. Ovaj prostor je bogat endemičnim vrstama. S tim u vezi ukazujemo, da je potrebno voditi računa o obalnoj liniji, kako sa</p>	

		<p>aspekta zaštite ekosistema, halofitnih staništa, endemičnih vrsta, mikroklima, kao i pri izboru materijala u građevinarstvu, kako bi se sačuvala autentična ambijentalna i ekološka vrijednost ovog područja.</p>	
		<p>Osnovni cilj planiranog rješenja zelenih površina, područja Ratac, jeste zaštita postojećeg vegetacijskog pokrova, u prvom redu postojećih šumskih površina, koje će se odvijati u nekoliko faza: u okviru kategorije zaštićenog područja, zaštita ostalih šumskih površina izvan zaštićenog područja, primjena mjera rekultivacije na degradiranim površinama, zatim zaštitom kultivisanih površina odnosno maslinjaka kao autohtnog kultivisanog pejzaža.</p>	<p><b>Prihvata se.</b> Primjedbe i sugestije su prihvaćene i usaglašene sa tekstom plana i grafikom.</p>
		<p>Osim zaštite, ciljevi koncepta rješenja uključuju i planiranje novih zahvata, odnosno stvaranje novih zelenih površina prema planiranoj namjeni prostora kako bi se uskladio odnos izgrađenih i neizgrađenih površina, te osigurale dovoljne količine zelenih površina za potencijalne korisnike. Te bi zelene površine, trebalo bi da uključuju i razne sadržaje kao što su dječja igrališta, boravišne zone, rekreativne zone, šetališta i si.</p>	
		<p>Prema planiranoj namjeni prostora, zelene površine se mogu podijeliti na: zaštićeno prirodno područje, šumu, zelenilo uz hotelske komplekse, zelenilo uz stanovanje i turističko stanovanje, zelenilo uz javne, uslužne i turističko ugostiteljske saržaje, zaštitno zelenilo, linearno zelenilo, i maslinjake. <u>Planskim rješenjem nijesu date površine postojećeg i planiranog zelenila ni maslinjaka.</u></p>	<p><b>Prihvata se.</b> Plan je dopunjen u analitičkom dijelu tablicama sa pokazateljima.</p>
		<p>U dokumentu nije ukazano na potrebu primjene Zakona o procjeni uticaja zahvata na životnu sredinu (»Sl. list RCG« br. 80/05) za zahvate koji su predmet</p>	<p><b>Daje se tumačenje.</b> U tekstualnom dijelu, poglavlje 4.3 (mjere zaštite životne sredine) je dodato: " Za sve objekte koji su predmet ove</p>

		Plana, a koji mogu da dovedu do zagađivanja životne sredine.	Studije ,a koji mogu da dovedu do zagađivanja životne sredine,obavezna je izrada Procjene uticaja na životnu sredinu,shodno odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu (SI.list RCG br 80/05)“.
		<b>Na osnovu navedenog smatramo da je za Nacrt Studije lokacije "Ratac - Zeleni pojas", sektor 54, potrebno razmotriti predložene izmjene i dopuniti u skladu sa gore navedenim.</b>	
5. 3742/8-13 od 19.09.2008.	<b>Ministarstvo za ekonomski razvoj - Sektor za energetiku, rudarstvo i geologiju</b>	Nije priloženo zakonom propisano ovlašćenje za obrađivača faze elektroenergetike.	<b>Prihvata se.</b> Opšta dokumentacija Studije je dopunjena licencom za obrađivača faze elektroenergetike.
		Obrađivač je naveo ograničavajuće faktore za priključenje novih potrošača - trafostanica na mrežu (izgradnja TS 35/10 kV Ratac i povećanje snage TS 35/10 kV"Končar" sa 12 na 16 MVA).	
		S obzirom da prema Studiji uzemljenja neutralnih tačaka 35 kV i 10 kV u elektroenergetskom sistemu Crne Gore (Urađenom od ETF. EPCG i IP 1995.godine) kapacitivna struja zemljospoja za TS 35/10 kV"R Končar" iznosi 23,4 A što je više od propisima dozvoljene vrijednosti kapacitivne struje zemljospoja od 20 A lokacije "Sektora 54", predviđa ugradnju 2 nove trafostanice (TS "Ratac nova 1" i TS "Ratac nova 2), kao i ugradnja novog kablovskog voda između TS Prekookeanska i TS Ratac nova 2 to je očigledno da se priključenjem novih trafostanica, kapacitivna struja zemljospoja TS 35/10 kV "R.Končar" na 10 kV strani biti znatno veća od propisima dozvoljene, pa se sugeriše obrađivaču da dopuni Nacrt sa preporukom za uzemljenje neutralne tačke TS 35/10 kV "R.Končar	<b>Prihvata se.</b>

6. 3742/20 od 27.08.2008.	<b>Ministarstvo za ekonomski razvoj- Sektor za industriju i preduzetništvo</b>	Nacrt je razmatran sa aspekta sektora industrije i preduzetništva i nije nađen nijedan detalj koji jeste ili bi mogao da bude u suprotnosti sa postojećim stanjem odnosno planiranim razvojem u ovoj oblasti.	
7. 10-3742/27 od 02.09.2008.	<b>Sekreterijat za razvoj</b>	Nacrt studije lokacije u razradi, ambijentalne i druge vrijednosti prostora na ovoj lokaciji, pozicionira u funkciju održivog razvoja. Uočava se uvažavanje turističkog potencijala, zaštite arheološkog lokaliteta, očuvanja autentičnog pejzaža i mediteranske vegetacije, a ponudjena su i rješenja za prevazilaženje infrastrukturnih problema.	
8. 3749/26	<b>Opština Bar Sekretarijat za ekonomiju i finansije</b>	Obzirom na brojne predloga građana Bara i dugogodišnje zahtjeve za izradu biciklističke staze uz obalu na relaciji Žutokrilica-Sutomore predlog da se takva biciklistička staza u ovom planskom dokumentu i predvidi.	<b>Ne prihvata se.</b> Biciklističku stazu nije moguće formirati cijelom dužinom pješačke komunikacije, dužinom obalnog šetališta jer je zbog strmog i stjenovitog terena i smjernica za zaštitu obalne linije teško planirati širinu staze više od 3m (što je malo za udobno kretanja pješaka i biciklista).
9. 3757/53	<b>Javno preduzeće za upravljanje Morskim dobrom Crne Gore</b>	Obezbijediti formiranje kupališnih prostora obodom rta Ratac, kao i pratećih sadržaja u funkciji kupališta.	<b>Prihvata se djelimično.</b> Vodeći računa o smjernicama nadležnih institucija ,te imajući u vidu da je riječ o zaštićenom području prirode i arheološkom lokalitetu kupališni prostori su obezbijeđeni kroz namjenu prirodno zaštićeno kupalište .
		Planirati sadržaje na rtu Ratac u funkciji izletničkog i rekreativnog centra.	<b>Prihvata se.</b> U zoni zaštićenog područja prirode nije dozvoljeno graditi objekte. Moguće je trasirati pješačke komunikacije, opremiti prostor adekvatnim mobilijarom i rekvizitima u funkciji osnovnog koncepta idejnog rješenja koje će biti dato kroz izbor prvonagrađenog konkursnog rada. (dječije igralište,poučne staze,tematski park,scena na otvorenom prihvatljivi oblici rekreacije za zaštićeno područje isl.,).



		<p>U zaleđu Crvene plaže na državnom zemljištu na plaži, koja se planira kao plaža „VIP“ karaktera, planirati objekte za prateće sadržaje za kupalište.</p>	<p><b>Prihvata se.</b> Na proširenju obalnog šetališta je dozvoljeno postaviti tipski ,montažni objekat ,u svemu izveden prema idejnom projektu obalnog šetališta.Objekat je sa jednom etažom (ukupna visina objekta je do 4m) ,ukupne površine (BRGP) do 50m2.Namjena objekta je šank-kafe bar na otvorenom sa toaletima ,tuševima i kabinama za presvačenje.</p>
--	--	---	--

## V PREGLED PRIMJEDBI, PRIJEDLOGA I MIŠLJENJA SA ODGOVORIMA

Red.br. učesnika	Broj primjedbe	UČESNIK U RASPRAVI/primjedba	Odgovor na primjedbu
1.	3749/9-08	<p><b>Andrija Čakalović</b>  <b>Kat.par.br.2526/1 KO Sutomore</b>  Planirati mogućnost sezonskih uslužnih djelatnosti, tj. izvršiti prenamjenu iz Šume-makije u sezonsko-uslužne djelatnosti (gradnja objekta privremenog karaktera), obzirom da na prostoru od oko 500m nije planiran nijedan objekat za djelatnosti tog tipa i obzirom da posjeduje parcelu 2486/2 iznad magistrale, na kojoj je planirana izgradnja smještajnih kapaciteta, te stoga ove dvije parcele povezati u jedan savremeni turistički uslužno-plažni kompleks .</p>	<p><b>Ne prihvata se.</b>  Osnovni cilj planiranog rješenja zelenih površina, područja Ratac, jeste zaštita postojećeg vegetacijskog pokrova, u prvom redu postojećih šumskih i slobodnih zelenih površina, koje će se odvijati u nekoliko faza: u okviru kategorije zaštićenog područja, <u>zaštita ostalih šumskih i zelenih površina izvan zaštićenog područja</u> , primjena mjera rekultivacije na degradiranim površinama, zatim zaštitom kultivisanih površina odnosno maslinjaka kao autohtnog kultivisanog pejzaža. Zona Ratac, predstavlja zaštićeno područje prirode i graditeljske baštine s manastirima iz XI vijeka. Planom je predviđen prostor za razvoj "kulturnog turizma" uz obzirno oblikovanje obalnog šetališta i poučne staze i pratećih djelatnosti. U obalnom pojasu s prirodnim plažama ne predviđa se pristan zbog osijetljivosti i izuzetne vrijednosti prostora, već je pristup osiguran sa magistralne saobraćajnice uz koju je obostrano osigurano parkiralište. Ovaj prostor je bogat endemičnim vrstama. S tim u vezi ministarstvo nadležno za zaštitu prirode ukazuje kroz smjernice, da je potrebno voditi računa o obalnoj liniji, kako bi se sačuvala autentična ambijentalna i ekološka vrijednost ovog područja.  <b>Takođe,planom višeg reda (PPPPMD) na predmetnim parcelama predviđena je namjena zelena površina – šuma,makija.</b> Zbog svega navedenog planerski koncept je da se na zelenim površinama ne planiraju turističko ugostiteljski sadržaji već da se sasvim ispoštuje namjena plana višeg reda.</p>
2.	3749/10-08	<p><b>Andrija Čakalović</b>  <b>Kat.par.br.2526/1 KO Sutomore</b>  Planirati mogućnost sezonskih uslužnih djelatnosti, tj.</p>	<p><b>Ne prihvata se.</b>  Osnovni cilj planiranog rješenja zelenih površina, područja Ratac, jeste zaštita postojećeg vegetacijskog</p>

		<p>izvršiti prenamjenu iz Šume-makije u sezonsko-uslužne djelatnosti, obzirom da na prostoru od oko 500m nije planiran nijedan objekat ze djelatnosti tog tipa i obzirom da posjeduje parcelu 2486/2 iznad magistrale, na kojoj je planirana izgradnja smještajnih kapaciteta, te stoga ove dvije parcele povezati u jedan savremeni turistički uslužno-plažni kompleks .</p>	<p>pokrova, u prvom redu postojećih šumskih i slobodnih zelenih površina, koje će se odvijati u nekoliko faza: u okviru kategorije zaštićenog područja, <u>zaštita ostalih šumskih i zelenih površina izvan zaštićenog područja</u> , primjena mjera rekultivacije na degradiranim površinama, zatim zaštitom kultivisanih površina odnosno maslinjaka kao autohtnog kultivisanog pejzaža. Zona Ratac, predstavlja zaštićeno područje prirode i graditeljske baštine s manastirom iz XI vijeka. Planom je predviđen prostor za razvoj "kulturnog turizma" uz obzirno oblikovanje obalne šetnice i poučne staze i pratećih djelatnosti. U obalnom pojasu s prirodnim plažama ne predviđa se pristan zbog osijetljivosti i izuzetne vrijednosti prostora, već je pristup osiguran sa magistralne saobraćajnice uz koju je obostrano osigurano parkiralište. Ovaj prostor je bogat endemičnim vrstama. S tim u vezi ministarstvo nadležno za zaštitu prirode ukazuje kroz smjernice, da je potrebno voditi računa o obalnoj liniji, kako bi se sačuvala autentična ambijentalna i ekološka vrijednost ovog područja.</p> <p><b>Takođe,planom višeg reda (PPPPMD) na predmetnim parcelama predviđena je namjena zelena površina – šuma,makija.</b> Zbog svega navedenog planerski koncept je da se na zelenim površinama ne planiraju turističko ugostiteljski sadržaji već da se sasvim ispoštuje namjena plana višeg reda.</p>
3.	3749/11	<p><b>Rajko Škerović</b> <b>Kat.par.br.3465 KO Novi Bar</b> Izvršiti prenamjenu iz Zelene površine u Turističku i predvidjeti izgradnju objekta turističko-ugostiteljskih sadržaja, obzirom na posjedovanje Građevinske dozvole za izgradnju poslovnih objekata na dijelu kat.parcele 3465, kao i dobijanje Rješenja za korišćenje prostora plaže, kao dio Morskog dobra u Opštini Bar na kat.parceli 3447/1, koja se nalazi ispred parcele 3465.</p>	<p><b>Prihvata se djelimično.</b></p> <p>Parcela je u podzoni koja je u zaleđu stjenovite obale, sa objektima uslužnih djelatnosti u zelenilu kako bi se nadomjestio nedostatak plažne površine kroz drugi vid boravka turista na otvorenom. O ovoj podzoni se ne predviđaju smještajne jedinice u sklopu turističko – ugostiteljske namjene.</p> <p>Na predmetnoj parceli je prema traženju izvršena prenamjena zelene površine u namjenu US-uslužne</p>

			djelatnosti što podrazumijeva mogućnost izgradnje objekta sa indeksom izgrađenosti 0.4 na parceli površine od oko 430m2. što iznosi oko 172m2. Napominjemo da je priloženim Rješenjem o izdavanju građevinske dozvole od 08.11.2005.godine dozvoljena izgradnja četiri tipska poslovna objekta po 10m2, ukupne BGP 40m2.
4.	3749/12-08	<p><b>Neđeljka Matković</b>  <b>Kat.par.br.3464 i 3462 KO Novi Bar</b>          Proširiti namjenu i omogućiti smještajne kapacitete, tj. izvršiti prenamjenu iz "SZ" u "TNV" (turističko-ugostiteljske uslužne djelatnosti) obzirom da je ukupna površina parcela oko 7000m2, a nije predviđen niti jedan objekat za smještaj turista. Predvidejti izgradnju hotela. Povećati indekse izgrađenosti.</p>	<p><b>Prihvata se djelimično.</b>          Uvažava se primjedba da na parceli od oko 3800 m2 može funkcionisati hotel ,čak visoke kategorije sa svim pripadajućim zelenim površinama. Zato je na parceli 3462 predviđena namjena hotel (H) i namjena zelenilo uz turističke objekte-hotel (Z1), što je prateća namjena osnovnoj namjeni hotel.</p> <p>Kako je osnovni cilj planiranog rješenja zelenih površina, područja Ratac, zaštita postojećeg vegetacijskog pokrova, u prvom redu postojećih šumskih površina, i to u neposrednoj blizini zaštićenog područja, <u>ne dozvoljavaju se indeksi izgrađenosti veći od 0.5, dok je maksimalni indeks zauzetosti 0.3.</u> Takođe,riječ je o klizištu i terenu nepodobnom za urbanizaciju. Na dijelu parcele sa namjenom (H) je dozvoljena gradnja objekta prema maksimalno dozvoljenim indeksima, a na dijelu parcele sa namjenom zelenilo uz turističke objekte/park šuma/ (Z1), nije dozvoljena gradnja- moguće je uređenje i formiranje parkovskih površina i zasada autohtonog zelenila, formiranje staza i platformi za sunčanje i boravak na otvorenom isl. Takođe, jedan od kriterijuma je i obezbjeđivanje 100 m2 pripadajuće slobodne površine po krevetu.</p> <p>Što se tiče druge parcele (3464) zadržava se namjena US/ s tim da se može graditi stalni objekat a ne objekat sezonskog karaktera/ sa pratećom namjenom zelenilo uz turističke objekte /park šuma/ (Z1).</p> <p>Namjena US sa objektima uslužnih djelatnosti manje opterećuje prostor-vizuelno i infrastruktorno upravo jer izostaju smještajni kapaciteti.</p>

			Dakle pored toga što su funkcionalna dopuna sadržajima turističkog kompleksa, zbog mogućnosti funkcionisanja u laganim, transparentnim i nekompaktnim strukturama uslužni objekti se bolje uklapaju u koncept zaštite zelenih površina od objekata apartmanskog tipa i hotela. Maksimalni indeks izgrađenosti je 0,4, a maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0.20.
5.	3749/13-08	<b>Čedomir Damjanović</b> Primjedba na namjenu šuma makija i traženje prenamjene u hotel.	Napomena: Uz primjedbu nije dostavljen posjedovni list i broj parcele na koju se primjedba odnosi. Pod pretpostavkom da je riječ o parcelama 3448/2 i 3449/2 vlasništvo Jovanović Draginje i Garner Vere odgovor je sljedeći:  <b>Ne prihvata se.</b> <b>Planom višeg reda (PPPPMD) na predmetnim parcelama predviđena je namjena zelena površina – šuma</b> .Planerski koncept je da se na zelenim površinama ne planiraju turističko ugostiteljski sadržaji već da se sasvim ispoštuje namjena plana višeg reda.
6.	6313/2-08	<b>Kovalev Mihailović Aleksandar</b> <b>Kat.par.br. 3464/3 KO Novi Bar</b> Građevinsku liniju ucrtati samo na predmetnoj parceli, a ne zajedno sa susjednom parcelom, odvojiti je 1,5m od susjedne parcele.	<b>Prihvata se.</b> Predmetna parcela je izdvojena kao zasebna urbanistička parcela, sa namjenom (H) hotel, <u>gdje je dozvoljeni maksimalni indeks izgrađenosti 0.5, dok je indeks zauzetosti 0.3.</u> Takođe, jedan od kriterijuma je i obezbjeđivanje 100 m2 pripadajuće slobodne površine po krevetu.
		Predvidjeti gradnju objekta hotelsko-turističkog sadržaja – hotela.	<b>Prihvata se.</b> Na predmetnoj parceli od oko 1220 m2 je izvršena prenamjena iz US u TNV (turističko ugostiteljski sadržaji) .
7.	3749/14-08	<b>Irina Kauk</b> <b>Kat.par.br.3472 i 3466/2 KO Novi Bar</b> Izmijesti planirani put koji prelazi preko parcela tik uz kuću.Saobraćajnicu izmjestiti tako da prolazi krajem	<b>Prihvata se.</b> Uvedena je treća traka za pristup parcelama u zahvatu studije pa se pomenuti planirani put ukida.

		kat.parcele 3466/10, a uz granicu parcele 3472.(priložen predlog saobraćajnice)	
		Predvidjeti veću spratnost min.P+1+Pk.	<b>Ne prihvata se.</b> Predviđena spratnost za namjenu US je P+1. Maksimalni indeks izgrađenosti je 0,4, a maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0.20.
8.	3749/17-08	<b>Nikola Papan</b> <b>Kat.par.br.3464/4 KO Novi Bar</b> Ucrtati zaseban objekat na predmetnoj parceli i to bliže stepenicama, koje vode od magistrale do plaže.	<b>Prihvata se.</b> Građevinska linija je pomjerena prema saobraćajnici.
		Na urbanističkoj parceli koju čine kat.parcele <b>3447/2, 3452/3 i 3457/1</b> , potrebno je građevinsku liniju pomjeriti prema Jadranskoj magistrali.Ovo čitavo područje ima obilježje klizišta , pa ga u građevinskom zahvatu treba cjelovito tretirati i time ga seizmički učvrstiti, izgrađenim zidovima prema statičkom računu zaštitila bi se i jadranska magistrala, a unutar građevinskih linija bi se dala mogućnost projektantu i statičaru da izvedu fleksibilna rješanja.	<b>Ne prihvata se..</b> Pristup na parcele se može ostvariti sa novoplanirane treće trake-saobraćajnice 2, a postojeća saobraćajnica se zadržava i koristi kao poprečni prodor-pješačka komunikacija za pristup plaži i šetalištu.
		Za kontaktnu lokaciju predvidjeti pristupnu saobraćajnicu, kao što je saobraćajnica na <b>kat.par.3457/1</b> , jer se radi o dva sasvim odvojena investiciona kompleksa.	<b>Prihvata se djelimično.</b> Parcela se iz zelene površine prenamjenjuje uslužne djelatnosti (US) ,s tim da se može graditi stalni objekat a ne sezonskog karaktera. Namjena US sa objektima uslužnih djelatnosti manje opterećuje prostor-vizuelno i infrastrukturno upravo jer izostaju smještajni kapaciteti. Dakle pored toga što su funkcionalna dopuna sadržajima turističkog kompleksa ,zbog mogućnosti funkcionisanja u laganim, transparentnim i nekompaktnim strukturama uslužni objekti se bolje uklapaju u koncept zaštite zelenih površina od objekata apartmanskog tipa i hotela.
		Na <b>kat.parceli 3460/2</b> predvidjeti izgradnju rent-a-vila ili manjeg hotela.	<b>Ne prihvata se.</b> Kao što ste napomenuli u primjedbi za „građevinsku liniju“ zemljište je izrazito nestabilno-klizište. Takođe,

			prostorni koncept se bazira na tome da prostorom treba da dominira zelenilo a da se objekti uklapaju u pejzaž, što nije moguće sa indeksom izgrađenosti 1.5 koji je primjereniji za urbane centre i veće spratnosti od tri etaže koliko je planirano za zonu Ratac.
9.	3749/18-08	<p><b>Garner Vera</b>  <b>Kat.par.br.3448/2 i 3449/2</b></p> <p>Predvidjeti mogućnost izgradnje hotelskog objekta.</p>	<p><b>Ne prihvata se.</b></p> <p>Osnovni cilj planiranog rješenja zelenih površina, područja Ratac, jeste zaštita postojećeg vegetacijskog pokrova, u prvom redu postojećih šumskih i slobodnih zelenih površina, koje će se odvijati u nekoliko faza: u okviru kategorije zaštićenog područja, <u>zaštita ostalih šumskih i zelenih površina izvan zaštićenog područja</u>, primjena mjera rekultivacije na degradiranim površinama, zatim zaštitom kultivisanih površina odnosno maslinjaka kao autohtnog kultivisanog pejzaža. Zona Ratac, predstavlja zaštićeno područje prirode i graditeljske baštine s manastirrom iz XI vijeka. Planom je predviđen prostor za razvoj "kulturnog turizma" uz obzirno oblikovanje obalne šetnice i poučne staze i pratećih djelatnosti. U obalnom pojasu s prirodnim plažama ne predviđa se pristan zbog osijetljivosti i izuzetne vrijednosti prostora, već je pristup osiguran sa magistralne saobraćajnice uz koju je obostrano osigurano parkiralište. Ovaj prostor je bogat endemičnim vrstama. S tim u vezi ministarstvo nadležno za zaštitu prirode ukazuje kroz smejnice, da je potrebno voditi računa o obalnoj liniji, kako bi se sačuvala autentična ambijentalna i ekološka vrijednost ovog područja.</p> <p><b>Takođe, planom višeg reda (PPPPMD) na predmetnim parcelama predviđena je namjena zelena površina – šuma</b>. Zbog svega navedenog planerski koncept je da se na zelenim površinama ne planiraju turističko ugostiteljski sadržaji već da se sasvim ispoštuje namjena plana višeg reda.</p>

10.	3749/19-08	<p><b>Vladimir S. Petrović</b>  <b>Kat.par.br. 3452/2, 3452/8, 3452/11, 3452/20, 3452/24, 3453/1, 3455/2, 3452/9 KO Novi Bar</b>          Predvidjeti izgradnju hotelsko-turističkog kompleksa sa pratećim ugostiteljskim uslugama. Za predviđeni hotel povećati spratnost sa Po+P+1 na minimum Po+P+1+Pk.</p>	<p><b>Prihvata se .</b>          Predviđena namjena je hotel (H) a spratnost tri etaže (S+P+1 ili P+2).          Indeks zauzetosti je max 0.3 a indeks izgrađenosti max 0.5 ,što znači da se maksimalna spratnost od tri etaže može postići na jednom,manjem dijelu objekta. Takođe, jedan od kriterijuma je i obezbjeđivanje 100 m2 pripadajuće slobodne površine po krevetu.          Na kat.parcelama 3452/2, 3452/8 i 3452/9 je predviđena namjena zelenilo uz turističke objekte/ park šuma/ (Z1), u okviru koje je moguće uređenje i formiranje parkovskih površina i zasada autohtonog zelenila, formiranje staza i platformi za sunčanje i boravak na otvorenom isl. Nije dozvoljena izgradnja objekata i ograđivanje parcela sa namjenom Z1.</p>
		<p>Dio ovih parcela oznčen je kao zelenilo, pa izvršiti prenamjenu i tretirati kao prostor za uređenje i određivanje BGP i zauzetosti parcele.</p>	<p><b>Ne prihvata se.</b>          Osnovni cilj planiranog rješenja zelenih površina, područja Ratac, jeste zaštita postojećeg vegetacijskog pokrova, u prvom redu postojećih šumskih i slobodnih zelenih površina, koje će se odvijati u nekoliko faza: u okviru kategorije zaštićenog područja, <u>zaštita ostalih šumskih i zelenih površina izvan zaštićenog područja</u> , primjena mjera rekultivacije na degradiranim površinama, zatim zaštitom kultivisanih površina odnosno maslinjaka kao autohtnog kultivisanog pejzaža. Zona Ratac, predstavlja zaštićeno područje prirode i graditeljske baštine s manastirrom iz XI vijeka. Planom je predviđen prostor za razvoj "kulturnog turizma" uz obzirno oblikovanje obalnog šetališta i poučne staze i pratećih djelatnosti. U obalnom pojasu s prirodnim plažama ne predviđa se pristan zbog osjetljivosti i izuzetne vrijednosti prostora, već je pristup osiguran sa magistralne saobraćajnice uz koju je obostrano osigurano parkiralište. Ovaj prostor je bogat endemičnim vrstama. S tim u vezi ministarstvo nadležno za zaštitu prirode ukazuje kroz smjernice, da je potrebno voditi računa o obalnoj liniji, kako bi se sačuvala autentična ambijentalna i ekološka vrijednost</p>



			<p>ovog područja.</p> <p><b>Takođe, planom višeg reda (PPPPMD) na predmetnim parcelama predviđena je namjena zelena površina – šuma</b> .Zbog svega navedenog planerski koncept je da se na zelenim površinama ne planiraju turističko ugostiteljski sadržaji već da se sasvim ispoštuje namjena plana višeg reda. Međutim, dozvoljava se da se prostor uredi kao park-šuma i koristi za pripadajuće zelene površine za hotel koji je na susjednim parcelama broj 2 i 3.</p>
11.	3748/47	<p><b>Bulatović Jasminka</b>  <b>Kat.par.br.3466/16 KO Novi Bar</b>  Na predmetnoj parceli isplanirati objekat-hotel.</p>	<p><b>Prihvata se djelimično.</b></p> <p>Predmetna parcela je sastavni dio velike urbanističke parcele 22 u zoni 6 sa namjenom hotel (H). Osnovna namjena predmetne parcele je hotel a prateća namjena osnovnoj namjeni (Z1) je zelenilo uz turističke objekte. Parcela ima ravnopravan udio u parceli hotela iako se nalaze na poziciji koja je prepoznata kao zona na kojoj nije moguće graditi zbog zaštite postojeće grupacije zelenila i koja u okviru hotelske parcele ima namjenu Z1.</p>
12.	3749/20	<p><b>Jovović Branko</b>  <b>Kat.par.br. 2529/1 i 2529/3</b>  Predvidjeti gradnju nekih turističkih sadržaja-restorana, koji bi služili kao dopuna sadržaja turističkog kompleksa iznad magistrale, umjesto predviđene Zelene površine.</p>	<p><b>Ne prihvata se.</b></p> <p>Osnovni cilj planiranog rješenja zelenih površina, područja Ratac, jeste zaštita postojećeg vegetacijskog pokrova, u prvom redu postojećih šumskih i slobodnih zelenih površina, koje će se odvijati u nekoliko faza: u okviru kategorije zaštićenog područja, <u>zaštita ostalih šumskih i zelenih površina izvan zaštićenog područja</u> , primjena mjera rekultivacije na degradiranim površinama, zatim zaštitom kultivisanih površina odnosno maslinjaka kao autohtnog kultivisanog pejzaža. Zona Ratac, predstavlja zaštićeno područje prirode i graditeljske baštine s manastirima iz XI vijeka. Planom je predviđen prostor za razvoj "kulturnog turizma" uz obzirno oblikovanje obalne šetnice i poučne staze i pratećih djelatnosti. U obalnom pojasu s prirodnim plažama ne predviđa se pristan zbog</p>

			<p>osjetljivosti i izuzetne vrijednosti prostora, već je pristup osiguran sa magistralne saobraćajnice uz koju je obostrano osigurano parkiralište. Ovaj prostor je bogat endemičnim vrstama. S tim u vezi ministarstvo nadležno za zaštitu prirode ukazuje kroz smejnice, da je potrebno voditi računa o obalnoj liniji, kako bi se sačuvala autentična ambijentalna i ekološka vrijednost ovog područja.</p> <p><b>Takođe, planom višeg reda (PPPPMD) na predmetnim parcelama predviđena je namjena zelena površina – šuma, makija</b> .Zbog svega navedenog planerski koncept je da se na zelenim površinama ne planiraju turističko ugostiteljski sadržaji već da se sasvim ispoštuje namjena plana višeg reda.</p>
13.	3749/21	<p><b>Đoković Vaso</b>  <b>Kat.par.br.3466/31</b>  Predvidjeti da veća površina zemlje bude pod objektom. Takođe, po mogućnosti korigovati indeks izgrađenosti, tj. povećati ga.</p>	<p><b>Ne prihvata se.</b>  Katastarska parcela 3466/31 nije evidentirana na ovjerenj katstarskoj podlozi. Na osnovu zahtjeva je locirana i utvrđeno je da je sastavni dio urbanističke parcele sa namjenom hotel (H).  Planirani indeks zauzetosti je 0.3, a indeks izgrađenosti 0.5.  Niži indeksi su uslovljeni namjerom da se zaštiti što veći dio postojećeg kvalitetnog zelenila(zauzetost) i da se sačuva kvalitet prirodnog predjela tako što će objekti biti manje primjetni i uklopiti se u pejzaž(izgrađenost i spratnost).  Posebno je na koncept uticala blizina zaštićenog prirodnog predjela Ratac i velika nepodobnost terena za urbanizaciju (strm teren - klizište).  Nadalje,PPPPMD predviđa da se za hotele sa četiri i pet zvjezdica obezbijedi znatna količina parkovskih i pripadajućih zelenih površina 80-100m2 po ležaju što je takođe uticalo na smanjenje indeksa.</p>
14.	3749/22	<p><b>Jovanović Predrag</b>  <b>Kat.par.br.3466/12</b>  Lokaciju proširiti sa dijelom izgrađenim na parceli 3456 (vlasništvo Škerovića).</p>	<p><b>Ne prihvata se.</b>  Vlasnik parcele 3456 nije u svojoj primjedbi tražio pripajanje vašoj parceli.</p>

		<p>Izvršiti prenamjenu iz SZ u hotel ili druge turističke sadržaje.</p>	<p><b>Ne prihvata se.</b> Parcela od 304m2 ne zadovoljava standarde za formiranje hotela .Prema usvojenom kriterijumu 80m2 po ležaju na parceli bi bilo 2 ležaja, dok se pod turističkom namjenom hotel podrazumijeva , prema posebnom propisu ,objekat za pružanje usuge smještaja, po pravilu sa minimalnim kapacitetom od 7 smještajnih jedinica (oko 14 kreveta) za noćenje sa recepcijom, i holom hotela te javnim restoranom sa kuhinjom. Na parceli se zadržava namjena uslužne djelatnosti (US).</p>
		<p>Povećati spratnost. Koeficijent povećati sa 0,5 na 1,5.</p>	<p><b>Ne prihvata se.</b> Spratnost koja se u PPPMD preporučuje za gradnju vila u sklopu turističkog kompleksa je P+1, odnosno P+Pk. Studija preuzima preporučene spratnosti od dvije etaže za planirane namjane T4 i US, dok se prema preporuci PPPMD za centralni objekat hotela preporučuju veće spratnosti (koje su studijom ograničene na tri etaže).</p> <p>Teren je izrazito nestabilan-klizište. Takođe, koncept plana se bazira na ideji da prostorom treba da dominira zelenilo a da se objekti uklapaju u pejzaž, što nije moguće sa indeksom izgrađenosti 1.5. Indeks izgrađenosti 1.5 je primjereniji za gradnju u urbanim centrima nego u kontaktnim zonama zaštićenih prirodnih predjela i to u prvoj blokovskoj liniji uz more. Upravo zbog mogućnosti funkcionisanja u laganim, transparentnim i nekompaktnim strukturama sa manjim indeksima uslužni objekti se bolje uklapaju u koncept zaštite zelenih površina od objekata apartmanskog tipa i hotela.</p>

15.	3749/23	<p><b>Poleksija Pantović</b>  <b>Kat.par.br.3452/23 KO Novi Bar</b>  Prenamjenu iz Zelene površine u namjenu kojom bi bila moguća izgradnja privremenog objekta turističkog sadržaja-restorana i sl., koji bi se uklopio u kompleks.</p>	<p><b>Ne prihvata se.</b>  Osnovni cilj planiranog rješenja zelenih površina, područja Ratac, jeste zaštita postojećeg vegetacijskog pokrova, u prvom redu postojećih šumskih i slobodnih zelenih površina, koje će se odvijati u nekoliko faza: u okviru kategorije zaštićenog područja, <u>zaštita ostalih šumskih i zelenih površina izvan zaštićenog područja</u>, primjena mjera rekultivacije na degradiranim površinama, zatim zaštitom kultivisanih površina odnosno maslinjaka kao autohtnog kultivisanog pejzaža. Zona Ratac, predstavlja zaštićeno područje prirode i graditeljske baštine s manastirima iz XI vijeka. Planom je predviđen prostor za razvoj "kulturnog turizma" uz obzirno oblikovanje obalnog šetališta i poučne staze i pratećih djelatnosti. U obalnom pojasu s prirodnim plažama ne predviđa se pristan zbog osjetljivosti i izuzetne vrijednosti prostora, već je pristup osiguran sa magistralne saobraćajnice uz koju je obostrano osigurano parkiralište. Ovaj prostor je bogat endemičnim vrstama. S tim u vezi ministarstvo nadležno za zaštitu prirode ukazuje kroz smjernice, da je potrebno voditi računa o obalnoj liniji, kako bi se sačuvala autentična ambijentalna i ekološka vrijednost ovog područja.  <b>Takođe, planom višeg reda (PPPPMD) na predmetnim parcelama predviđena je namjena zelena površina – šuma, makija.</b> Zbog svega navedenog planerski koncept je da se na zelenim površinama ne planiraju turističko ugostiteljski sadržaji već da se sasvim ispoštuje namjena plana višeg reda.</p>
16.	3749/24	<p><b>Gojko Glavičić</b>  <b>Kat.par.br.3466/5 KO Novi Bar</b>  Izvršiti prenamjenu iz Sezonske djelatnosti u mini hotel sa tri zvjezdice, koji bi bio u gornjem dijelu parcele, a u donjem dijelu pripadajući restoran.</p>	<p><b>Ne prihvata se.</b>  Parcela od oko 370 m2 ne zadovoljava standarde za formiranje hotela. Prema usvojenom kriterijumu 80m2 po ležaju na parceli bi bilo 2 ležaja, dok se pod turističkom namjenom hotel podrazumijeva, prema posebnom propisu, objekat za pružanje usuge</p>

			<p>smještaja, po pravilu sa minimalnim kapacitetom od 7 smještajnih jedinica (oko 14 kreveta) za noćenje sa recepcijom, i holom hotela te javnim restoranom sa kuhinjom.</p> <p>Na parceli se zadržava namjena uslužner djelatnosti (US).</p>
		Predvidjeti veći koeficijent, koji bi bio 1,5-2,0.	<p><b>Ne prihvata se.</b></p> <p>Teren je izrazito nestabilan-klizište. Takođe, koncept plana se bazira na ideji da prostorom treba da dominira zelenilo a da se objekti uklapaju u pejzaž, što nije moguće sa indeksom izgrađenosti 1.5 do 2.</p> <p>Indeks izgrađenosti 1.5 do 2 je primjereniji za gradnju u urbanim centrima nego u kontaktnim zonama zaštićenih prirodnih predjela i to u prvoj blokovskoj liniji uz more.</p> <p>Upravo zbog mogućnosti funkcionisanja u laganim, transparentnim i nekompaktnim strukturama sa manjim indeksima uslužni objekti se bolje uklapaju u koncept zaštite zelenih površina od objekata apartmanskog tipa i hotela.</p>
17.	3749/25	<p><b>Nikitović Rade</b>  <b>Kat.par.br.3466/4</b>  Na predmetnoj parceli predvidjeti turističko-ugostiteljski objekat sa manjim smještajnim prostorom, čime bi se parvno i urbanistički omogućilo regularno poslovanje na osnovu trajno izgrađenog objekta.</p>	<p><b>Ne prihvata se.</b>  <b>Planom višeg reda (PPPPMD) na predmetnoj parceli predviđena je namjena zelena površina – šuma, makija.</b></p> <p>Osnovni cilj planiranog rješenja zelenih površina, područja Ratac, jeste zaštita postojećeg vegetacijskog pokrova, u prvom redu postojećih šumskih i slobodnih zelenih površina, koje će se odvijati u nekoliko faza: u okviru kategorije zaštićenog područja, <u>zaštita ostalih šumskih i zelenih površina izvan zaštićenog područja</u>, primjena mjera rekultivacije na degradiranim površinama, zatim zaštitom kultivisanih površina odnosno maslinjaka kao autohtnog kultivisanog pejzaža. Zona Ratac, predstavlja zaštićeno područje prirode i graditeljske baštine s manastirrom iz XI vijeka. Planom je predviđen prostor za razvoj "kulturalnog turizma" uz obzirno oblikovanje obalnog šetališta i</p>

			<p>poučne staze i pratećih djelatnosti. U obalnom pojasu s prirodnim plažama ne predviđa se pristan zbog osijetljivosti i izuzetne vrijednosti prostora, već je pristup osiguran sa magistralne saobraćajnice uz koju je obostrano osigurano parkiralište. Ovaj prostor je bogat endemičnim vrstama. S tim u vezi ministarstvo nadležno za zaštitu prirode ukazuje kroz smjernice, da je potrebno voditi računa o obalnoj liniji, kako bi se sačuvala autentična ambijentalna i ekološka vrijednost ovog područja.</p> <p>Zbog svega navedenog planerski koncept je da se na zelenim površinama ne planiraju turističko ugostiteljski sadržaji.</p>
18.	3749/27	<p><b>Rajko Škerović</b>  <b>Kat.par.br.3465 KO Novi Bar</b>          (priložen dokaz o vlasništvu)          Predvidjeti izgradnju objekta turističko-ugostiteljskih sadržaja, obzirom na posjedovanje Građevinske dozvole za izgradnju poslovni objekata na dijelu parcele 3465, kao i dobijanje Rješenja za korišćenje prostora plaže na kat.parceli 3447/1, koja se nalazi ispred parcele 3465.</p>	<p><b>Prihvata se djelimično.</b>          Parcela je u podzoni koja je u zaleđu stjenovite obale,sa objektima uslužnih djelatnosti u zelenilu kako bi se nadomjestio nedostatak plažne površine kroz drugi vid boravka turista na otvorenom. O ovoj podzoni se ne predviđaju smještajne jedinice u sklopu turističko – ugostiteljske namjene.          Na predmetnoj parceli je prema traženju izvršena prenamjena zelene površine u namjenu US-uslužne djelatnosti što podrazumijeva mogućnost izgradnje objekta sa indeksom izgrađenosti 0.4 na parceli površine od oko 430m2. što iznosi oko 172m2. Napominjemo da je priloženim Rješenjem o izdavanju građevinske dozvole od 08.11.2005.godine dozvoljena izgradnja četiri tipska poslovna objekta po 10m2,ukupne BGP 40m2.</p>
19.	3749/28	<p><b>Nikola Papan</b>  <b>Kat.par.br.3447/2, 3452/3, 3457/1 i 3460/2 KO Novi Bar</b>          (priložen dokaz o vlasništvu)          Na urbanističkim parcelama 3557/2, 3452/3 i 3457/1 predviđena je izgradnja turističkog kompleksa za koji je poželjno i potrebno pomjeriti građevinsku liniju prema Jadranskoj magistrali, a razlog za to je što zemljište ima obilježja klizišta, pa ga u građevinskom zahvatu treba cjelovito tretirati i time ga seizmički učvrstiti, a unutar</p>	<p><b>Prihvata se.</b>          Građevinska linija je pomjerena prema saobraćajnici.</p>

		građevinskih linija bi se dala mogućnost projektantu i statičaru da izvedu fleksibilna rješanja.	
		Za kontaktnu lokaciju predvidjeti pristupnu saobraćajnicu, kao što je saobraćajnica na kat.par.3457/1, jer se radi o dva sasvim odvojena investiciona kompleksa.	<b>Ne prihvata se.</b> Pristup na parcele se može ostvariti sa novoplanirane treće trake-saobraćajnice 2, a postojeća saobraćajnica se zadržava i koristi kao poprečni prodor-pješačka komunikacija za pristup plaži i šetalištu.
		Na parceli 3460/2 predvidjeti izgradnju rent-a-vila ili manjeg hotela.	<b>Prihvata se djelimično.</b> Parcela se iz zelene površine prenamjenjuje uslužne djelatnosti (US), s tim da se može graditi stalni objekat a ne sezonskog karaktera. Namjena US sa objektima uslužnih djelatnosti manje opterećuje prostor-vizuelno i infrastrukturno upravo jer izostaju smještajni kapaciteti. Dakle pored toga što su funkcionalna dopuna sadržajima turističkog kompleksa, zbog mogućnosti funkcionisanja u laganim, transparentnim i nekompaktnim strukturama uslužni objekti se bolje uklapaju u koncept zaštite zelenih površina od objekata apartmanskog tipa i hotela.
		Povećati koeficijent izgrađenosti sa 0,5 na 1,5.	<b>Ne prihvata se.</b> Kao što ste napomenuli u primjedbi za građevinsku liniju zemljište je izrazito nestabilno-klizište. Takođe, prostorni koncept se bazira na tome da prostorom treba da dominira zelenilo a da se objekti uklapaju u pejzaž, što nije moguće sa indeksom izgrađenosti 1.5 koji je primjereniji za urbane centre i veće spratnosti od tri etaže koliko je planirano za zonu Ratac.
20.	3749/29	<b>Nikola Papan</b> <b>Kat.par.br.3464/4</b> (priložen dokaz o vlasništvu) Ucrtati zaseban objekat na predmetnoj parceli i to bliže stepenicama, koje vode od magistrale prema plaži.	<b>Prihvata se.</b> Predmetna parcela je izdvojena kao urbanistička parcela.

21.	3749/30	<p><b>Glavanović Pešo</b>  <b>Kat.par.br.3466/40, 3466/41, 3466/38, 3466/77 i 3466/32 KO Novi Bar</b>  Kat.parcele 3466/40 i 3466/41 spojene su urb.parcelu 19, a kat.parcele 3466/38, 3466/77 i 3466/32 nalaze se u dijelu gdje je predviđen hotel i parking, urbanistička zona 10.  Ukinuti prilazni put za urb.parcelu 19, obzirom da postoji prilaz sa puta, a da su parcele smanjene.</p>	<p><b>Prihvata se.</b>  Uvođenjem treće trake-saobraćajnice 2 ukida se pomenuta saobraćajnica i parking.</p>
		<p>Povećati predviđenu spratnost i dozvoliti izgradnju makar dva apartmana na urb.parceli 19.</p>	<p><b>Prihvata se djelimično.</b>  Predmetne parcele su sada sastavni dio velike parcele 22 u zoni 6 sa namjenom hotel (H). Parcele imaju ravnopravan udio u parceli hotela iako se nalaze na poziciji koja je prepoznata kao zona na kojoj nije moguće graditi zbog zaštite postojeće grupacije zelenila i koja u okviru hotelske parcele ima namjenu Z1.</p>
		<p>Vezano za kat.parcele 3466/77 i 3466/32, građevinsku liniju predvidjeti u visini ose predviđenog parkinga u dužini istog.</p>	<p><b>Prihvata se.</b>  Izmještanjem parkinga bilo je moguće pomjeriti regulacione linije kako je traženo.</p>
22.	1168/1	<p><b>Jovan Vuksanović</b>  <b>Kat.par.br.3466/17 KO Novi Bar</b>  Predmetna parcela je Planom ušla u urbanističku zonu 10, predviđenu za izgradnju velikog hotela.Zbog velikog broja vlasnika i činjenice da će teško doći do realizacije predloženog Plana, razmotriti mogućnost gradnje više malih hotela visoke kategorije, a čija bi gradnja bila predložena u okviru vlasničkih parcela na terenu.</p>	<p><b>Ne prihvata se.</b>  Na ovjerenoj katastarskoj podlozi na kojoj je rađen plan katastarska parcela 3466/9 je nepodijeljena i ima površinu oko 9000m2 u dijelu koji je opredijeljen za razvoj velikog hotelskog kompleksa i to u skladu sa smjericama iz PPPPPMD.Sa pripadajućim susjednim parcelama čini jednu geometrijski pravilnu urbanističku parcelu od 1.1ha. Na parcelama od prosječno 400m2 nije moguće organizovati hotel.  Hotel sa pet zvjezdica prema PPPPPMD treba da ima 100m2 parkovskih površina po krevetu, što je jedino moguće ostvariti na većim parcelama ,uz dodatni uslov da hotel ima ozbiljniji kapacitet (u ovom slučaju oko 70 kreveta). Napominjemo da je 200 kreveta donja granica isplativosti u funkcionisanju hotela u lokalnim uslovima.  Takođe, navodimo dio uslova iz PPNMD za turistički kompleks: „U planirani građevinski reon (turističkog kompleksa) trebalo bi ugraditi površine koje su privatno</p>



			vlasništvo i već se usitnjavaju, te bi se kroz detaljnu urbanističku razradu sankcionisala buduća nekontrolisana individualna gradnja.“
23.	1016/1	<b>Ognjanović Ana</b> <b>Kat.par.br.3457/2 KO Novi Bar</b> Zahtjev za formiranje i izlazak komisije, koja bi utvrdila oštećenje stambenog objekta, kako bi bilo moguće izvršiti sanaciju i rekonstrukciju i privesti turističko-ugostiteljskoj namjeni.	<b>Prihvata se i daje se tumačenje.</b> Objekat je na parceli sa namjenom T4 (kuće, apartmani za izdavanje) kako je i traženo kroz primjedbu. Međutim pomenuta komisija nije proceduralno vezana za proces izrade i donošenja planskog dokumenta .
24.	1016/2	<b>Ognjanović Ana</b> <b>Kat.par.br.3457/2 KO Novi Bar</b> Primjedba na predviđeni put uz parcelu 3457/2.Taj put nikada nije bio regionalni, već samo prilaz sa magistrale u dvorište predmetne parcele, koji je Uprava za nekretnine u Baru, otcijepila od predmetne parcele i pripojila bez ikakvih validnih dokumenata Papan Nikoli.Iz priložene dokumentacije jasno se vidi da na toj parceli nikada nije postojao regionalni put, već da je to dio predmetne parcele. S toga uzeti u obzir dostavljene podatke-ukunuti put i promijeniti pogrešno dostavljene podatke.	<b>Ne prihvata se..</b> Pristup na parcelu 5 se može ostvariti sa novoplanirane treće trake-saobraćajnice 2,a postojeća saobraćajnica se zadržava i koristi kao poprečni prodor-pješačka, javna komunikacija za pristup plaži i šetalištu, kao i parceli 6.

## VI DOKUMENTACIJA

## POPIS UČESNIKA KOJI SU DOSTAVILI PRIMJEDBE ZA VRIJEME JAVNE RASPRAVE

Redni broj učesnika	UČESNIK U RASPRAVI
1.	<b>Andrija Čakalović</b>
2.	<b>Andrija Čakalović</b>
3.	<b>Rajko Škerović</b>
4.	<b>Neđeljka Matović</b>
5.	<b>Čedomir Damjanović</b>
6.	<b>Kovalev Mihailović Aleksandar</b>
7.	<b>Irina Kauk</b>
8.	<b>Nikola Papan</b>
9.	<b>Garner Vera</b>
10.	<b>Vladimir S. Petrović</b>
11.	<b>Bulatović Jasminka</b>
12.	<b>Jovović Branko</b>
13.	<b>Đoković Vaso</b>
14.	<b>Jovanović Predrag</b>
15.	<b>Poleksija Pantović</b>
16.	<b>Gojko Glavičić</b>
17.	<b>Nikitović Rade</b>
18.	<b>Rajko Škerović</b>
19.	<b>Nikola Papan</b>
20.	<b>Nikola Papan</b>
21.	<b>Glavanović Pašo</b>
22.	<b>Jovan Vuksanović</b>
23.	<b>Ognjanović Ana</b>
24.	<b>Ognjanović Ana</b>

U prilogu ovog Izveštaja je popis mišljenja nadležnih institucija i zahtjeva građana i njegov su sastavni dio.