



Crna Gora
Opština Tivat
Sekretarijat za uređenje prostora

Adresa: Trg magnolija br.1
Tivat, Crna Gora
tel: +382 (0)32 661-324
www.opstinativat.me
urbanizam@opstinativat.me

Br: 09-332/24-210/2

03.01.2024.god.

Za: MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

IV proleterske brigade broj 19, PODGORICA

Predmet: Mišljenje na Izmjene i dopune Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za period od 2024-2028.godine

Poštovani,

Dana 24.12.2024. godine, u skladu sa članom 116 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG” broj 64/17, 44/18, 63/18 i 82/20) aktom broj 04-332/24-555/801 dostavili ste Izmjene i dopune Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za period od 2024-2028.godine radi davanja mišljenja. Predmetni akt zaveden je kod ovog organa pod brojem 09-332/24-210/1 dana 26.12.2024.godine. U nastavku dostavljamo sugestije i predloge na Nacrt Programa.

- **Kupalište 5A**– javno-porodično, dužine 105m sa plažnim barom od 10m² i terasom 20m²

JPMD kao i nadležnom ministarstvu Opština Tivat se više puta obratila po pitanju uređenja lokacije označene kao kupalište 5A. Takođe na više zajedničkih sastanaka **jasno je prezentovan stav Opštine Tivat da kupalište 5A bude predviđeno kao javno, bez postavljanja plažnog mobilijara, barova, ugostiteljskih terasa.** Godinama unazad zalažemo se da Ponta Seljanovo, kao jedna od rijetkih prirodnih plaža, ostane dostupna svim posjetiocima i ne bude predmet bilo kakvih vidova zakupa, uključujući i investiciona ulaganja. Svojevremeno građani su, zbog pokušaja sličnih ovome, organizovali protestne šetnje, a 2022. godine Opština Tivat se obratila JPMD u cilju obustave sprovođenja Javnog poziva za podnošenje ponude za zakup kupališta, pa nije jasno iz kojih razloga se i sada insistira na datom rješenju. **Opština Tivat izričito se protivi uređenju kupališta na način dat u Izmjenama i dopunama Programa te sugerišemo da se isto uredi kao „javno-porodično bez plažnog mobilijara.**

- **Kupalište 5N1**– hotelsko, dužine 71m sa plažnim barom od 6m².

Potrebno je dio kupališta planirati kao javno-porodično bez plažnog mobilijara. Hotel Manor nalazi se na katastarskoj parceli broj 120 KO Tivat koja se nalazi na udaljenosti od cca 70m od kupališta, iza tri reda stambenih i stambeno-poslovnih objekata čiji korisnici su takođe usmjereni na ovo kupalište. Imajući u vidu udaljenost hotela od kupališta neopravdano je isto predviđati kao hotelsko u cijeloj površini. Osim navedenog, shodno listu nepokretnosti broj 2513 na kat.parc.br.120 KO Tivat evidentiran je objekat P+2+Pk, odnosno 4 PD-a poslovna prostora turizma- trosobna stana. Takođe je evidentiran teret-prekoračenje građevinske dozvole. Shodno navedenom sasvim je dovoljno planirati manje od polovine kupališta za potrebe hotela.

- **Lokacija 5.51, 5.52, 5.143, 5.145-montažne hale/hangari**

Stava smo da kroz program privremenih objekata **ne treba planirati montažne hale/hangare**, naročito ne predviđenih površina kao što je na lokacijama 5.51 i 5.52 (1180m², 670m²). Opština Tivat je u svom Programu privremenih objekata izričito navela da na teritoriji opštine nije dozvoljeno postavljanje hala i hangara kroz Program privremenih objekata, te se tako korisnici prostora u zoni morskog dobra i ostali korisnici dovode u neravnopravan položaj. Stava smo da je hale i hangare potrebno planirati samo u zonama planskim dokumentima predviđenim za tu namjenu.

- **Lokacija 5.73-ugostiteljska terasa**

U tekstualnom dijelu Programa, u poglavlju 2. Ocjena stanja dato je „Veliki broj postavljenih objekata se može okarakterisati kao "neprikladni" i to iz razloga nefunkcionalnosti za obavljanje djelatnosti ugostiteljstva, trgovine i sl. **Često su to objekti koji ometaju normalni pješački saobraćaj**, narušavaju vizure prema moru i ne uklapaju se u ambijent. Takvi objekti, sa niskim nivoom oblikovnosti i ambijentalne uklopljivosti, su u urbanom smislu negativan činilac u prostoru.“

Shodno citiranim odredbama, **dio lokacije označen kao T3=10m² i T4=10m² potrebno je brisati**. Predmetni djelovi terase na terenu se koriste u gabaritima većim od datih, van gabarita često se postavljaju suncobrani i žardinjere i navedenim se ometa normalan pješački saobraćaj.

- **Lokacija 5.45, 5.46, 5.63, 5.44, 5.54, 5.65, 5.66-ugostiteljske terase**

Kao i u prethodnom slučaju, **gotovo je onemogućen prolazak pješaka na navedenim lokacijama, a naročito na lokaciji 5.45 koja se nalazi na uglu objekta**. Na terenu se lokacije mahom koriste u gabaritima mnogo većim od datih, postavljene su pergole i radi se o lokacijama koje osim što ometaju pješački saobraćaj **značajno remete vizure prema moru**. Treba imati u vidu da se radi o veoma frekventom prostoru, te je neophodno djelove ugostiteljskih terasa prema moru (5.45 označene kao T1, 5.66 označene kao T4, T5 i T6 itd.) brisati.

Osnovni principi, a koji su dati u tekstualnom dijelu Programa, u kontradiktornosti su sa grafičkim dijelom. Kao jedan od osnovnih ciljeva navodi se ograničavanje postavljanja privremenih objekata, njihovo sukcesivno ukidanje, zaštita prostora i ambijentalnih vrijednosti itd.

- Sagledavajući prostor, naročito u zoni Porta Montenegro **evidentno je značajno povećanje broja novih privremenih objekata**, dok se istovremeno ne radi na ukidanju lokacija koje su se pokazale kao „neprikladne“, a prvenstveno onih koje ometaju pješački saobraćaj.

Osim navedenog radi se o značajnom dijelu prostora koji je u potpunosti realizovan u skladu sa usvojenom DSL, **pa se u određenim zonama planiranjem ovolikog broja privremenih objekata obesmišljava proces planiranja** i znatno prevazilaze kapaciteti dati planskim dokumentom, a koji sadrže i kapacitete predviđene za poslovne sadržaje.

- **Lokacija 6.2 i 6.13-informacioni punkt i reklamni pano**

Potrebno je voditi računa o poziciji samih objekata namijenjenih reklamiranju, u cilju neometanoj odvijanja pješačkog saobraćaja.

- **Kupalište 6.C hotelsko**

Kupalište je planirano kao hotelsko površine 330m², dužine 30m sa terasom od 23m². Kako ugostiteljska terasa nije dio hotelske ponude istu je potrebno planirati kao privremeni

objekat. Površinu ugostiteljske terase moguće je povećati sa 23m² na 60m² s tim što je potrebno locirati na način da ne ometa pješačke koridore. Kako se radi o vrlo frekventnom prostoru, postavljanjem ugostiteljske terase 6.26 i predmetne terase na način kako je dato programom, uz činjenicu da se na terenu postavljaju ogradne žardinjere, potpuno je onemogućeno kretanje pješaka. Stoga je lokacije 6.26 i predmetnu ugostiteljsku terasu potrebno postaviti u istoj ravni, kako bi stepenište koje je dio obalnog šetališta bilo u funkciji i prolaz pješaka bio neometan.

Kupalište 6C je potrebno uskladiti sa datim rješenjem, njegovu površinu planirati 240m², a dužinu 17m.

- **Kupalište 6.N1-javno-porodično , dužine 50m, površine 1212m², sa šankom površine 12m² i terasom od 90m²**

Kako se na predmetnoj lokaciji nalazi već izgrađen šank sa terasom, potrebno je razmotriti mogućnost njegovog „uklapanja“ na način dat u predlogu grafičkog rješenja. Izgrađeni šank ima površinu od 30m² sa terasom od 130m².

- **Kupalište 6.N2-javno-porodično bez plažnog mobilijara**

Kako Tivat imam veliki problem sa plažnim kapacitetima, u okviru navedenog kupališta neophodno je planirati mobilne plutajuće pontone za sunčanje u funkciji kupališta kao što je dato na npr. kupalištu 3E. Treba imati u vidu da su postojeća kupališta dobrim dijelom planirana kao hotelska, naročito u centru grada, te da su prostori dostupni građanima znatno ograničeni. Plaže su uske i male, uslovljene geomorfologijom područja. Prema analizama izgrađenosti CAMP-projekta najveći dio priobalja Crne Gore već je dosegao prihvatni kapacitet kada je u pitanju plažni prostor i izgrađenost u neposrednoj obalnoj zoni. Zbog toga će opterećenost obalnog plažnog prostora i ubuduće predstavljati ključni ograničavajući faktor turističkog prihvatnog kapaciteta u Boki kotorskoj. Osim prihranjivanja plaža, jedna od opcija stvaranja alternativnog plažnog prostora su plutajuće površine, odnosno manja pontonska kupališta demontažnog karaktera, za koje se smatra da imaju manje štetan uticaj za životnu sredinu od prihranjivanja plaža. Ovakva varijanta detaljno je razmotrena u studiji „Varijantni modeli za formiranje novih kupališta u Bokokotorskom zalivu“ JPMDCG-a, pa je neophodno primijeniti na ovoj lokaciji.

- **Na kat.parc.br. 4909 KO Tivat potrebno je planirati kupalište za aktivan odmor-kupalište za kite/wind surfing.**

- **Lokacija 7.11 montažni objekat za servisiranje ili pranje vozila**

Kod ovog organa zaveden je zahtjev, a koji vam je ranije dostavljen, za planiranje dva privremena objekta kontejnerskog tipa ili montažne hale na kat.parc.br. 4772 KO Tivat za potrebe DOO "Network communication", pa sugerišemo da se briše dio „za servisiranje i pranje vozila“ iz tabelarnog dijela imajući u vidu da se objekat ne planira koristiti u te svrhe.

- **Lokacija 7.2. –ugostiteljska terasa na kat.parc.br. 4238 KO Mrčevac-kako se ugostiteljske terase planiraju u sklopu privremenih ugostiteljskih objekata, ispred stalnih ugostiteljskih objekata ili uz otvoreni šank odnosno plažni bar, a isti nisu planirani na predmetnoj parceli, portebno je preispitati opravdanost postojanja ugostiteljske terase na ovoj lokaciji.**

- **Lokacije 7.17, 7.18 i 10.50- sidrišta**

U tabelarnom dijelu potrebno je dodati „za potrebe Opštine Tivat“. Opština Tivat je sa predstavnicima Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom Crne Gore, na ranije

održanim sastancima, započela komunikaciju o neophodnim procedurama vezanim za ustupanje određenih lokacija na teritoriji opštine Tivat na privremeno upravljanje i korišćenje. U cilju zadovoljavanja potreba stanovnika i sve većeg broja turista neophodno je obezbijediti određene sadržaje i spriječiti dosadašnju praksu upravljanja prostorom od strane trećih lica, a na štetu javnog interesa. **Predstavnici Opštine Tivat održali su sastanak sa predstavnicima JPMD dana 05.12.2024. godine na kome su usaglašeni modaliteti za ustupanje sidrišta na upravljanje Opštini Tivat po minimalno definisanim cijenama zakupa. Na sastanku je definisano da je prethodno neophodno navedene lokacije u Programu privremenih objekata označiti kao lokacije za potrebe Opštine Tivat.**

- **Lokacije 8.4, 8.12, 8.13, 8.14, 8.15, 8.16 i 8.17**

Realizacijom projekta rekonstrukcije magistralnog puta, dionica Tivat-Budva(Jaz) dolazi do nemogućnosti korišćenja postojećeg pristupnog puta za Aerodrom Tivat na katastarskoj prceli broj 1267/1 KO Mrčevac. **U cilju rješavanja nastalog problema, predstavnici JP Aerodromi Crne Gore, JP Morsko dobro i Opštine Tivat organizovali su sastanak na kome se razgovaralo o daljim mogućnostima i što hitnijem stvaranju uslova za nesmetano odvijanje turističke sezone 2025. godine.** Naime, neophodno je pristupiti realizaciji saobraćajnice koja će povezati magistralni put i Aerodrom Tivat.

Do konačne realizacije sadržaja predviđenih planskim dokumentom u prvoj fazi, osim izgradnje pristupnog puta, potrebno je izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata planirane lokacije za parkirališta, u Programu označene brojevima 8.4 i 8.6 prilagoditi u skladu sa projektom pristupnog puta. Osim navedenog, ispred Terminala II potrebno je planirati objekte za trgovinu i usluge u kojima bi se privremeno organizovao rad rent a car agencija. Planirano je da se parkinzi urede za potrebe Opštine Tivat, a objekti za potrebe JP Aerodromi Crne Gore, pri čemu bi međusobna prava i obaveze sa JP MD bila naknadno uređena.

U cilju rješavanja problema Opština Tivat angažovala je projektanta i glavni projekat za pristupni put je izrađen. O svemu navedenom, dopisom upućenim od strane JPMD, obaviješteno je Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.

Shodno navedenom, objekte broj **8.16 i 8.17 potrebno je brisati** jer se nalaze na trasi planirane saobraćajnice.

Objekte za trgovinu i usluge broj **8.12, 8.13, 8.14 i 8.15 – potrebno je dislocirati** ispred Terminala 2 i dodati u tabelarnom dijelu „**za potrebe JP Aerodromi CG**“.

Lokacije **8.4 i 8.5 potrebno je prilagoditi** poziciji planirane saobraćajnice i dodati u tabelarnom dijelu „**za potrebe Opštine Tivat**“.

- **Lokacija 9.5, 9.6- plutajući pontoni**

Više puta smo ulagali primjedbe na ovako dugačke pontone (9.5- 75m, 9.6-100m) koji naročito u uvali Zagreb nisu primjereni prostoru, odnosno zauzimaju cijelu uvalu.

Opština Tivat uložila je primjebu i tokom izrade Nacrta Izmjena i dopuna DSL „Kalandovo – Ostvo cvijeća – Brdišta“ kojim je na navedenoj lokaciji planirana izgradnja pristaništa.

Potrebno je preispitati izgradnju u uvali Zagreb (zbog velike površine koju zauzima u morskom akvatorijumu, vizuelne eksponiranosti u odnosu na prirodni kontekst obale, te imajući u vidu da je ukupno područje zahvata DSL evidentirano kao područje arheoloških nalazišta kopna i podmorja, koje nije u potpunosti istraženo) sa aspekta različitih uticaja: zaštite životne sredine, morskog biodiverziteta, potencijalnih arheoloških nalaza, mjera zaštite kulturnih dobara. Neophodno je sagledati potencijalne negativne posljedice po životnu sredinu i definisati odgovarajuće mjere za otklanjanje odnosno smanjenje takvih uticaja. Mišljenja smo da je na odgovarajući način potrebno naznačiti prostor na kojem se nalazi mjesto potonuća odnosno ostaci olupine razarača „Zagreb“. U skladu sa položajem mjesta potonuća razarača „Zagreb“, činjenicom da su u akvatorijumu registrovane vrste od značaja za zaštitu na

nacionalnom i međunarodnom nivou, te blizinom zaštićenog prirodnog dobra Tivatska Solila, potrebno je obrazložiti uopšte opravdanost uvođenja nautičkog saobraćaja u ovaj prostor. Jedna od mjera glasi: „Uređenje obale sa pontama, pristanima i šetalištem vršiti u skladu sa karakterističnim tradicionalnim načinom uređenja obale u Bokokotorskom zalivu, bez promjene linije obale“.

U izvještaju sa javne rasprave obrađivač planskog dokumenta navodi: „Imajući u vidu mogućnost da podmorje u uvali Brdišta nije u potpunosti istraženo zbog čega ostaci olupine razarača do sada nisu evidentirani, predlaže se:

- ukidanje UP 2.3 - privezište i UP 2.3a - servis privezišta
- mogućnost postavljanja montažnog privezišta (pontona) za lokalna i turistička plovila sa maksimalno 50 vezova
- prethodna arheološka istraživanja kao preduslov za realizaciju privezišta.“

Shodno navedenom, u Programu privremenih objekata neophodno je brisati navedene lokacije 9.5 i 9.6.

- **Lokacija 9.8**-montažna hala 789/9, 789/11, 789/14, 789/15, 789/16, 789/17, 789/18 i 789/19 KO Đuraševići

Na predmetnoj lokaciji se nalazi postojeći objekat cca 4100m². Tekstualnim dijelom Programa je data površina zatvorenog prostora 4.072,50m² i površina otvorenog prostora 3.593,30m² dok je u grafičkom prikazu mnogo veća površina.

Lokacija se nalazi u obuhvatu Državne studije lokacije „AERODROM - TIVAT“ - SEKTOR 24 i ulazi u sastav UP 21 čija je planirana namjena zaštitni pojas. U tekstualnom dijelu plana dato je „Na dijelu neizgrađenog prostora predviđenog kao zaštitni pojas aerodroma **nije dozvoljena bilo kakva gradnja.**“ Shodno navedenoj činjenici da je lokacija 9.8 u suprotnosti sa planskim dokumentom, mišljenja smo da je treba brisati u izmjenama programa privremenih objekata u zoni morskog dobra.

- **Lokacija 11.16**- kat.parc.br. 2/2 KO Krašići-montažna parking garaža u više nivoa za čuvanje plovila

Objekat ovog tipa nije primjeren lokaciji na samoj obali.

- Ovom organu, zahtjevom se obratio Tomislav Božinović, a radi planiranja betonskog pontona na koji se kače plivajući pontoni, sve za potrebe „Yachting service laguna“ Tivat. Traženo je da betonski ponton bude dimenzija 55x49m, sa sjeverne strane dva plivajuća pontona dimenzija 24mx3m, a sa istočne plivajući ponton dimenzija 24mx3m. Osim navedenog zahtjevom je tražen zakup plaže na k.p.610 KO Đuraševići u dužini od 100m. Predmetni zahtjev dostavljamo u prilogu.

Sugerišemo da se razmotriti mogućnost postavljanja platformi za pristajanje i privez plovih objekata poput onih datih na lokaciji 7.13 kao i formiranje plaže.

S poštovanjem,

Sekretarka

Milica Manojlović, dipl.ing.arh.

DOSTAVLJENO:

- Naslovu
- Predsjedniku-na znanje
- Arhivi

