

NARUČILAC **MINISTARSTVO ZA EKONOMSKI RAZVOJ**

**STUDIJA LOKACIJE
„VALDANOS” - SEKTOR 61**

**ODGOVORI OBRAĐIVAČA NA PRIMJEDBE I MIŠLJENJA
SA JAVNE RASPRAVE**

Podgorica, septembar 2009. godine

NARUČILAC	Ministarstvo za ekonomski razvoj
PLAN	Studija lokacije „Valdanos” – Sektor 61
FAZA	Odgovori obrađivača na primjedbe i mišljenja sa javne rasprave
RUKOVODILAC RADNOG TIMA	Arh. TAMARA VUČEVIĆ, dipl. ing.
URBANIZAM	Arh. TAMARA VUČEVIĆ, dipl. ing.

IZVRŠNI DIREKTOR,
SVETLANA JOVANOVIĆ, dipl. prostorni planer

Podgorica, septembar 2009. godine

ODGOVORI NA PRIMJEDBE I MIŠLJENJA SA JAVNE RASPRAVE ZA STUDIJU LOKACIJE VALDANOS – SEKTOR 61

Nacrt **Studije lokacije Valdanos – Sektor 61** je stavljen na Javnu raspravu koja je održana u periodu od 12.12.2008. godine do 20.01.2009. godine. Centralna Javna rasprava održana je dana **16.01.2009.** godine u prostorijama Opštine Ulcinj. Nakon isteka zakonom propisanog roka za dostavljanje primjedbi i nakon prikupljenih Mišljenja nadležnih institucija, Obrađivač je pristupio obradi prispjelih primjedbi građana i korisnika prostora.

U daljem tekstu odgovoreno je na svaku primjedbu pojedinačno. Odgovori na primjedbe su svrstani u 3 kategorije:

- Primjedba se prihvata;
- Primjedba se ne prihvata;
- Primjedba se djelimično prihvata;

U prilogu: Grafički prilog - radna verzija na kome su prikazane sve intervencije po primjedbama koje su prihvaćene od strane Obrađivača.

NAPOMENA: U daljem tekstu nijesu navedena pozitivna Mišljenja već će biti u prilogu:

- Mišljenje Ministarstva odbrane , broj 10-3742/60 od 12.12.2008. god.
- Mišljenje Sektora industrije i preduzetništva, broj 0601-3742/24 od 27.08.2008. god.
- Mišljenje Sekretarijata za razvoj Vlade Crne Gore, broj10-3742/27od 02.09.2008.

Stručna ocjena Savjeta za prostorno planiranje broj 16-3754/9 od 18.12.2008 godine

Tekstualni dio

7. Primjedba se odnosi na prostor akvatorija – prezentirati elemente sa kojima se raspolaže i usloviti formiranje baze podataka i monitoring promjena.

Primjedba se djelimično prihvata. U postupku izrade plana Obrađivač je koristio raspoložive podatke dobijene preko resornog Ministarstva. U predlogu plana izvršiće se dopuna u dijelu planskog usmjeravanja.

8. Primjedba se odnosi na nedostatak Smjernica nadležnih institucija zaštite prirode i zaštite kulture kad su u pitanju plaža, zaštićene zone podvodnih arheoloških lokaliteta, maslinjake...

Primjedba se djelimično prihvata. U postupku izrade plana Obrađivač je koristio raspoložive podatke dobijene preko resornog Ministarstva. U predlogu plana izvršiće se dopuna u dijelu planskog usmjeravanja.

9. Primjedba se odnosi nedostatak šire provjere urbanizacije ukupnog prostora na nivou generalnog koncepta namjene površina i infrastrukturnih sistema.

Primjedba se prihvata. U predlogu plana izvršiće se dopuna u mjeri u kojoj je to moguće obzirom na neusaglašenosti važećih planskih dokumenata.

10. Primjedba se odnosi na Studiju „Strateška procjena uticaja na životnu sredinu”.

Primjedba se prihvata. U predlogu plana izvršiće se dopuna.

11. Primjedba se odnosi na Analizu uticaja kontaktnih zona.

Primjedba se prihvata. U predlogu plana izvršiće se dopuna.

12. Priložiti smjernice za Sektor 61.

Primjedba se prihvata. U predlogu plana izvršiće se dopuna.

13. Primjedba se odnosi na planirani kapacitet hotelskog kompleksa u odnosu na planirane zelene površine. Umjesto planiranog broja ležajeva 700 predlaže se 350 da bi se ispoštovao standard 5*.

Potrebno je usaglašavanje sa stavovima iz zaključka Vlade Crne Gore gdje se traži da u Hotelskom kompleksu na UP1 bude obezbijeđeno 1000 ležajeva.

15. Ukupne planske pokazatelje treba dati tabelarno i detaljnije.

Primjedba se prihvata. U predlogu plana izvršiće se dopuna i biće urađen Separat sa urbanističko tehničkim uslovima.

16. Obraditi i ekonomsku komponentu a naročito u dijelu upravljanja prostorom.

Primjedba se prihvata. Kao sastavni dio Studije lokacije Obradivač će uraditi Ekonomsko tržišni elaborat.

17. Primjedba se odnosi na Režim zaštite „umjesto na početku treba na kraju tekstualnog dijela Plana i umjesto uopšteno treba da sadrži pragmatske eksplicitne smjernice...”

Primjedba se prihvata. U predlogu plana izvršiće se dopuna.

Grafički dio

1. Nedostaje izvod iz GUP-a.

Primjedba se prihvata. U predlogu plana izvršiće se dopuna.

2. Grafički prilog Namjena površina – postojeće stanje i Izvod iz PPPNMD korigovati grafiku.

Primjedba se prihvata. U predlogu plana izvršiće se korekcija.

3. Grafički prilozi sa namjenom i parcelacijom moraju biti u razmjeri 1:1000.

Primjedba se prihvata. U predlogu plana izvršiće se dopuna.

4. Primjedba na dimenzije objekata Hotelskog kompleksa kao i na smjernice za UTU-e UP 1 u zoni A.

Primjedba se prihvata. U predlogu plana izvršiće se provjera i korekcija i biće urađen Separat sa urbanističko tehničkim uslovima.

5. Primjedba na nedostatak preciznijih smjernica za objekte na UP 2 u zoni A.

Primjedba se prihvata. U predlogu plana izvršiće se provjera i korekcija i biće urađen Separat sa urbanističko tehničkim uslovima.

6. Sugestija da se prilikom izrade Idejnih rješenja uslovi izrada Geodetskih podloga u kojoj će biti evidentirano kvalitetno rastinje.

Primjedba – sugestija se prihvata.

7. Nije grafički prikazano uvećanje plaže i režim pod kojim će se izveti u SPU.

Primjedba se prihvata. U predlogu plana izvršiće se dopuna.

8. Pristanište je dato fleksibilno.

Primjedba se prihvata. U predlogu plana izvršiće se dopuna i biće urađen Separat sa urbanističko tehničkim uslovima.

9. Primjedba na nedostatak preciznijih smjernica za objekte Vila.

Primjedba se prihvata. U predlogu plana izvršiće se dopuna i biće urađen Separat sa urbanističko tehničkim uslovima.

10. Precizirati namjenu Svjetionika i Vidikovca.

Primjedba se prihvata. U predlogu plana izvršiće se dopuna.

11. Primjedba na prostor između zone B i UP1 – precizirati namjenu i dati smjernice.

Primjedba se prihvata. U predlogu plana izvršiće se dopuna.

12. Nije planiran lungo mare.

Primjedba se prihvata. U predlogu plana izvršiće se dopuna.

**Nacrt zapisnika sa 36. sjednice Vlade Crne Gore
br. 10-3754/3 od 02.09.2008. godine**

U Predlogu SL Sektor 61 - "Valdanos" izmijeniti i dopuniti sljedeće:

1. U dijelu 2.3. "Model plana i programski pokazatelji" u stavu 2:
 - alineja 1 broj 700 zamjenjuje se riječju i brojem "do 1000";
 - alineja 2 broj 32 zamjenjuje se riječju i brojem "do 45";
 - alineja 3 broj 26 zamjenjuje se riječju i brojem "do 36";
 - alineja 4 brojevi 11 i 20 zamjenjuju se riječima i brojevima "do11" i "do 25".
2. Na strani 42 u dijelu "Urbanistička parcela 3" pasus 2 dopunjuje se novom rečenicom koja glasi: "Na ovoj parceli moguće je planirati izgradnju nižih objekata za sport, odmor i rekreaciju, u skladu sa tradicionalnom arhitekturom Mediterana, uz obavezu uklapanja u prirodni ambijent".

Primjedba se prihvata. U predlogu plana izvršiće se dopuna i korekcija nakon usaglašavanja sa Savjetom i resornim Ministarstvom.

**Mišljenje Ministarstva turizma i zaštite životne sredine
br. 10-3754/3 od 02.09.2008. godine**

1. Primjedba da prilikom planiranja treba uzeti u obzir da je plaža Valdanos spomenik prirode i Uvala Valdanos podvodni arheološki lokalitet.

Primjedba se prihvata. U predlogu plana izvršiće se dopuna u smislu predloga budućih istraživanja i monitoringa koje treba da obavi nadležna Institucija. Obrađivač je dobio dopis Instituta za biologiju mora u kome je jasno da se ne raspolaže sa podacima i da je neophodno dodatno istraživanje na bazi kojeg će se odrediti tačna lokacija, precizna zona zaštite i precizne mjere.

2. Treba dati bilanse postojećih izgrađenih i neizgrađenih površina kao i postojećeg zelenila.

Primjedba se prihvata. U predlogu plana izvršiće se dopuna.

3. Razmotriti predloženu aktivnost prihranjivanja plaže i voditi računa da se tom prilikom koriste prirodni materijali.

Primjedba se ne prihvata. U Nacrtu plana predviđeno je prihranjivanje isključivo autohtonim materijalom.

4. Primjedba da planirani objekti zalaze u zonu sa namjenom Maslinjaci i sugestija da se stabla sačuvaju i presade na druge lokacije.

Primjedba se ne prihvata. U Nacrtu plana je precizno ispoštovana namjena iz PPPPNMD a u zoni izgradnje date su smjernice za očuvanje kvalitetnog zelenila, posebno maslina.

5. Primjedba na nedostatak Mjera zaštite i Strateške procjene uticaja na životnu sredinu.

Primjedba se prihvata. U predlogu plana izvršiće se dopuna.

**Mišljenje Ministarstva kulture, sporta i medija i Konzervatorski uslovi
br. 10-887/1 od 11.02.2008. godine , 10-885/1527.05.2009. godine i 10-947/8 od
13.08.2009. godine**

1. Predvidjeti sve neophodne mjere zaštite evidentiranog arheološkog lokaliteta, koje se u prvom redu odnose na izvođenje preliminarnih arheoloških istraživanja radi utvrđivanja preciznih granica ovog lokaliteta i implementirati u poglavlje „Smjernice za realizaciju”.

Primjedba se prihvata. U predlogu plana izvršiće se dopuna u smislu predloga budućih istraživanja i monitoringa koje treba da obavi nadležna Institucija. Obrađivač je dobio dopis Instituta za biologiju mora u kome je jasno da se ne raspolaže sa podacima i da je neophodno dodatno istraživanje na bazi kojeg će se odrediti tačna lokacija, precizna zona zaštite i precizne mjere.

Zapisnik sa sastanka održanog 01.02.2009. godine u Ministarstvu za ekonomski razvoj

1. Mišljenje Dragana Markovića, dipl. prostorni planer (predstavnik JP Morsko dobro) i Nikole Drakića dipl. ing. arh. na tehnologiju presađivanja maslina - poznata praksa koje se već primjenjuje u svijetu.

U predlogu plana izvršiće se detaljnija analiza i dati preciznije smjernice.

2. Nikola Drakić dipl.ing.arh. - dati konkretnije uslove za čuvanje maslina i projektovanje objekata, bez ucrtavanja gabarita objekata.

Primjedba se prihvata. U predlogu plana izvršiće se dopuna i korekcija grafičkih priloga i biće urađen Separat sa urbanističko tehničkim uslovima.

3. Saim Nimanbegu dipl.ing.arh. - Primjedba na izbor lokacije C posebno zbog sjeveroistočne orijentacije kao i primjedba na ucrtavanje gabarita.

Primjedba se djelimično prihvata. Odabir lokacije je u skladu sa PPPNMD.U predlogu plana izvršiće se dopuna i korekcija grafičkih priloga u dijelu pozicioniranja objekata i poboljšanja uslova lokacije zone C. Neće se ucrtavati gabariti objekata osim u zonama Vila gdje će ovi gabariti predstavljati samo polazište u smislu pozicioniranja.

4. Ministar Branimir Gvozdenović je uočio tri ključna pitanja:
 - Pitanje maslina;
 - Pitanje namjene prostora;
 - Pitanje prejudiciranja projektantskih rješenja.

i predložio sljedeća rješenja:

- Da se uradi precizan katastar maslina i da se planom daju precizne smjernice o načinu "preseljenja" stabala" samo za zonu A. Preciznije definisati način korišćenja maslina u ekonomske svrhe.

Primjedba se prihvata. U predlogu plana detaljnije će se obraditi ova pitanja i dati preporuka za potrebom snimanja kvalitetnog zelenila u postupku izrade projektne dokumentacije.

- Veza predmetnog prostora sa zaljeđem i gradom Ulcinjem nije dovoljno obrađena.

Primjedba se prihvata. U predlogu plana detaljnije će se obraditi grafički i tekstualno šira provjera urbanizacije i kontaktne zone.

- Pitanje akvatorija se mora obraditi detaljnije u saradnji sa Institutom za Biologiju mora.

Primjedba se djelimično prihvata. U predlogu plana detaljnije će se obraditi prostor akvatorija u mjeri u kojoj je moguće i dati preporuke za dalja istraživanja i monitoring.

- Detaljnije razmotriti prirodne uslove za gradnju na odabranim lokacijama.

Odabir lokacija za gradnju je u skladu sa PPPNMD. U predlogu plana izvršiće se dopuna i korekcija grafičkih priloga u dijelu pozicioniranja objekata i poboljšanja uslova lokacija.

- Potrebno je decidno istaknuti da su Vile funkcionalno u sklopu Hotelskog kompleksa i da to nisu pojedinačne parcele za stambenu gradnju.

Sugestija se prihvata. U predlogu plana će se decidnije pojasniti dati koncept u Nacrtu, Vile su sastavni dio Hotelskog kompleksa - sastavni dio smještajnih kapaciteta Centralnog objekta Hotela - (dio smještajnih kapaciteta u Vilama a dio u dependansima).

- Urbanističke parcele objediniti i dati preciznije urbanističke parametre.

Primjedba se prihvata. U predlogu plana će se izvršiti ukрупnjavanje urbanističkih parcela za vile i dati precizni urbanistički parametri za projektovanje i biće urađen Separat sa urbanističko tehničkim uslovima.

- Razmotriti planiranje golf terena na rtu Mendra.

Primjedba se ne prihvata. Namjena površina je preuzeta iz PPPNMD - zaštićen prirodni pejzaž.

- Precizno definisati uslove protivpožarne zaštite.

Primjedba se djelimično prihvata. U predlogu plana izvršiće se dopuna.

- Precizno definisati standarde gradnje.

Primjedba se prihvata. U predlogu plana izvršiće se dopuna i biće urađen Separat sa urbanističko tehničkim uslovima.

- Detaljno obraditi pitanje privezišta.

Primjedba se prihvata. U predlogu plana izvršiće se dopuna.

- Plan treba da sadrži više elemenata vezanih za energetska efikasnost.

Primjedba se prihvata. U predlogu plana izvršiće se dopuna.

Primjedba br. 1 (br. 10-3754/13 od 20.01.2009. godine)
Doc. Dr Maksut Hadžibrahimović

1. Nacrt Studije lokacije za Sektor 61 – Valdanos povući iz procedure i odustati od usvajanja ... do okončanja imovinsko pravnih sporova.

Primjedba se ne prihvata. Rješavanje imovinsko pravnih sporova nije u nadležnosti Obrađivača plana.

2. Hotelsko turističke kapacitete koji su predloženi Nacrtom Studije lokacije, koje je Obrađivač predvidio za izgradnju u uvali Valdanos premjestiti na brdo „Mendra” čime će se izbjeći uništavanje maslina.

Primjedba se ne prihvata. U postupku izrade plana Obrađivač je u svemu poštovao Smjernice Plana višeg reda i Programskog zadatka.

Stavovi napisani kao činjenice koje je „Obrađivač imao u vidu” tiču se eksproprijacije zemljišta, privođenja prostora namjeni, povraćaja zemljišta i iskazuju neke političke stavove podnosioca Primjedbe.

U alineji 4 navodi se nezakonita promjena namjene prostora iz poljoprivrednog u gradsko građevinsko zemljište.

Primjedba se ne prihvata. Rješavanje imovinsko pravnih sporova nije u nadležnosti Obrađivača plana. Namjena prostora data Nacrtom plana je precizno preuzeta iz Prostornog plana posebne namjene za Morsko dobro.

- Primjedba na planiranje rezervoara za navodnjavanje.

Primjedba se prihvata. U predlogu plana izvršiće se analiza i dati pojašnjenje. Planiranje rezervoara za navodnjavanje je preuzeto kao smjernica iz PPPPNMD.

- Primjedba na zonu maslinjaka.

Primjedba se ne prihvata. Namjena prostora data Nacrtom plana je precizno preuzeta iz Prostornog plana posebne namjene za Morsko dobro.

- Primjedba na iskazane površine zona: površina zahvata 346 ha, površina planskih zona A, B, C i D-D1 383.000m², bruto građevinska površina objekata 44.800m².

Primjedba se ne prihvata. Pretpostavlja se da se radi o nerazumijevanju. Tačno je da je ukupna zona zahvata površine 346ha dok je površina zona koje su planirane za izgradnju ukupne površine 383.000m² ili cca 38ha.

- Primjedba na granicu zahvata Morskog dobra.

Primjedba se ne prihvata. Granica Studije lokacije data Nacrtom plana je precizno preuzeta iz Odluke i Programskog zadatka.

**Primjedba br. 2 (br. 10-3754/14 od 20.01.2009. godine)
Opština Ulcinj - Opštinska komisija**

1. Stuktura i forma objekata nije u skladu sa ambijentom i zahtjevima visokog turizma.
2. Nijesu dati urbanistički indikatori koji u dovoljnoj mjeri definišu parcele, funkciju, spratnost i građevinsku liniju objekata.
3. Nije precizno definisano pitanje privezišta.

Primjedbe se djelimično prihvataju. U fazi predloga plana biće urađeni odgovarajući grafički prilozi u razmjeri 1:1000 kao i Separat sa urbanističko tehničkim uslovima. U okviru ovih priloga obradiće se i lokacija privezišta.

4. Pejzažnim rješenjem nije ispoštovana adekvatna zaštita ambijenta maslinjaka i njegova valorizacija. Na urbanističkim parcelama nisu prezentovana stabla maslina.

Primjedba se prihvata. U fazi predloga plana biće detaljnije obrađen ovaj segment plana.

5. Planirani objekti ne poštuju u cjelosti preporuke PPPNMD.

Primjedba se ne prihvata. Nejasna primjedba.

**Primjedba br. 3 (br. 10-3754/15 od 20.01.2009. godine)
Odbor Islamske zajednice Ulcinj**

1. Nacrt Studije lokacije za Sektor 61 – Valdanos povući iz procedure i odustati od usvajanja ... do okončanja imovinsko pravnih sporova.

Primjedba se ne prihvata. Rješavanje imovinsko pravnih sporova nije u nadležnosti Obrađivača plana.

2. Hotelsko turističke kapacitete koji su predloženi Nacrtom Studije lokacije, koje je Obrađivač predvidio za izgradnju u uvali Valdanos premjestiti na brdo „Mendra” čime će se izbjeći uništavanje maslina.

Primjedba se ne prihvata. U postupku izrade plana Obrađivač je u svemu poštovao Smjernice Plana višeg reda i Programskog zadatka.

Primjedbe se tiču eksproprijacije zemljišta, privođenja prostora namjeni, povraćaja zemljišta i iskazuju neke političke stavove podnosioca Primjedbe.

Primjedba se ne prihvata. Rješavanje imovinsko pravnih sporova nije u nadležnosti Obrađivača plana.

**Primjedba br. 4 (br. 10-3754/15 od 20.01.2009. godine)
Savjet za povraćaj maslinade "Valdanos"**

1. Nacrt Studije lokacije za Sektor 61 – Valdanos povući iz procedure i odustati od usvajanja ... do okončanja imovinsko pravnih sporova.

Primjedba se ne prihvata. Rješavanje imovinsko pravnih sporova nije u nadležnosti Obrađivača plana.

2. Hotelsko turističke kapacitete koji su predloženi Nacrtom Studije lokacije, koje je Obrađivač predvidio za izgradnju u uvali Valdanos premjestiti na brdo „Mendra” čime će se izbjeći uništavanje maslina.

Primjedba se ne prihvata. U postupku izrade plana Obrađivač je u svemu poštovao Smjernice Plana višeg reda i Programskog zadatka.

Primjedbe se tiču eksproprijacije zemljišta, privođenja prostora namjeni, povraćaja zemljišta i iskazuju neke političke stavove podnosioca Primjedbe.

Primjedba se ne prihvata. Rješavanje imovinsko pravnih sporova nije u nadležnosti Obrađivača plana.

**Primjedba br. 5 (br. 10-3754/17 od 20.01.2009. godine)
Derviši Basrija**

Primjedba da izgradnja Hotelskih objekata i objekata za sport i rekreaciju predstavlja devastaciju prostora pod maslinjacima.

Primjedba se ne prihvata. U postupku izrade plana Obrađivač je u svemu poštovao Smjernice Plana višeg reda i Programskog zadatka.

Ključna primjedba: Na kat. parceli 7858 nalazi se 122 korjena maslina.

Primjedba se prihvata. U Predlogu plana korigovaće se saobraćajno rješenje i planiraće se saobraćajnica na trasi postojeće.

Primjedba da prostor između zona A i B i D-D1 i C predstavlja slobodne površine i insinucija da je obrađivač na taj način rezervisao prostor za "neke druge namjene".

Primjedba se ne prihvata. U prilogu namjene površina sve površine imaju plansko određenje. U fazi Predloga plana će se dati preciznije smjernice za rekultivaciju zelenila koje je u funkciji namjene izgrađenih površina što podrazumijeva i način očuvanja svakog kvalitetnog stabla i u zoni planiranoj za izgradnju.

1. Nacrt Studije lokacije za Sektor 61 – Valdanos povući iz procedure i odustati od usvajanja ... do okončanja imovinsko pravnih sporova.

Primjedba se ne prihvata. Rješavanje imovinsko pravnih sporova nije u nadležnosti Obrađivača plana.

2. Hotelsko turističke kapacitete koji su predloženi Nacrtom Studije lokacije, koje je Obrađivač predvidio za izgradnju u uvali Valdanos premjestiti na brdo „Mendra” čime će se izbjeći uništavanje maslina.

Primjedba se ne prihvata. U postupku izrade plana Obrađivač je u svemu poštovao Smjernice Plana višeg reda i Programskog zadatka.

**Primjedba br. 7 (br. 10-3742/58 od 10.12.2008. godine)
Institut za biologiju mora - Kotor**

Primjedba se odnosi na predloženo proširenje plaže postupkom prihranjivanja.

Primjedba se djelimično prihvata. U predlogu plana izvršiće se detaljnija analiza posebno kroz Elaborat Strateške procjene uticaja na životnu sredinu.

Apel da Država Crna Gora odredi prioritet praćenja stanja u ekosistemu mora i stanja biodiverziteta te konstatacija da je Institut za biologiju mora jedina naučna ustanova koja već 48 godina prati i istražuje južni Jadran i mora biti uključena u praćenje stanja i procjenu uticaja na biodiverzitet i kvalitet mora svih zahvata na Crnogorskom primorju.

**Primjedba br. 7 (br. 01-3406 od 30.04.2009. godine)
Udruženje za povraćaj imovine Predsjednik odbora Luka Batko Đakonović**

Primjedba se odnosi na zahtjeve bivših vlasnika i dvije vjerske zajednice u cilju informisanja sa problemima u ostvarivanju svojinskih prava.

Primjedba se ne prihvata. Rješavanje imovinsko pravnih sporova nije u nadležnosti Obrađivača plana.