

NARUČILAC: MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA

OBRAĐIVAČ: ARHIENT D.O.O PODGORICA

Izvještaj sa Javne rasprave, odgovori
na primjedbe Savjeta za reviziju i
odgovori na mišljenja na nacrt DSL “
Dio sektora 66 – postojeća hotelska
grupacija i modul I”,
Velika plaža

Podgorica

jul, 2018

Sadržaj

- Izvještaj sa Javne rasprave sa odgovorima i komentarima Obradivača;
- Odgovori i komentari na Mišljenja;
- Odgovori i komentari na primejdbu Savjeta za reviziju.

Napomena:

Obradivač je dao slijedeće oblike odgovora na primjedbe, konstatacije i mišljenja:

- Primjedba se prihvata, sa obrazloženjem;
- Primejdba se djelimično prihvata, sa obrazloženjem;
- Primjedba je neosnovana, sa obrazloženjem;
- Primjedba se ne prihvata, sa obrazloženjem.

Prisutne je u ime Opštine Ulcinj pozdravo Aleksandar Dabović, dao je osvrt na objavljeni oglas u vezi održavanja javne rasprave, kao i mogućnosti dostave sugestija, primjedbi.

U ime Obrađivača plana, saradnica na izradi planskog Nevenka Rajković Batinić, je izložila prisutnima konceptualno rješenje nacrtu plana, zatim je dala riječ planeru faze Pejzažna arhitektura Sanji Lješević Mitrović, koja je dala osvrt na rješenje faze Pejzažna arhitektura.

Nakon prezentacije plana data je riječ prisutnima, koji su postavljali slijedeća pitanja:

Pitanje 1: Primjedba se odnosi na prethodne planove koji se tiču Sektora 66, obrađivača CAU i Green home, Venecija. Ukazuje se na greške u prethodnim planovima, i ističe se važnost faza elektroinstalacija i hidroinstalacija. Zašto niko od obrađivača hido i elektro instalacija nije tu?

Odgovor Obrađivača: Programskim zadatkom je predviđeno usaglašavanje prethodnog planskog rješenja sa novim Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, čijom je primjenom mogućnost greške svedena na minimum. Na javnoj raspravi nije predviđeno prisustvo svih članova radnog tima.

Pitanje 2: Iskazano zadovoljstvo zbog 3D prezentacije plana. Zamjerka za neobrađivanje Sektora 65, uz Port Milena kanal. Skrece se pažnja da na 3D modelu Sportska sala ne izgleda kao na konkursu koji je organizovan za datu parcelu. Da li se od tog rješenja odustalo? Postojeći hotelski kompleksi su građeni 60-tih, a jedan od njih 80-tih, a ne 60-tih i 70-tih kao što je navedeno, stoga to treba ispraviti u planskom dokumentu.

Odgovor Obrađivača: Oblici na 3D modelu su orijentacioni. Takođe, orijentacioni je i oblik sportske hale, jer Obrađivač nije imao dostavljeno rješenje sa Konkursa.

Pitanje 3: Koridor puta koji se nastavlja sa mosta Port Milena prelazi preko postojećeg objekta, izgrađenog 2006.godine, a u okolini objekta se nalazi još objekata koji su u zoni zelenila. Izraženo veliko nezadovoljstvo zbog planiranog rješenja koje ruši veliki broj kuća, koje su podignute na porodičnoj naslijeđenoj zemlji. Most nije ni trebao biti tu, a izveden je tako da nastavak puta ruši kuće.

Odgovor Obrađivača: Namjene površina i koridori saobraćajnica su preuzeti iz planova višeg reda.

Pitanje 4: Da li ste u zoni B predvidjeli zelenu površinu između prostora Karizme i hotela Lido, kao u prethodnom planu iz 2010.godine? Da li može da se gradi u tom dijelu zelene površine?

Odgovor Obrađivača: Plansko rješenje prethodnog DSL iz 2010.godine je zadržano, stoga se pomenuta pješačka „ulica“ nalazi i u Nacrtu ovog plana. Na zelenim površinama je dozvoljena gradnja privremenih objekata, uz prethodno urađenu Pejzažnu taksaciju.

Pitanje 5: Da li ste snimili postojeće stanje? Problematičan je objekat kulture na ulazu u kanal Port Milena, da li je on u skladu sa ciljevima zaštite životne sredine?

Odgovor Obrađivača: U skladu sa Programskim zadatkom, rješenje prostora postojeće hotelske grupacije je zadržano iz prethodnog DSL, usvojenog 2010.godine, stoga je i objekat „svetionika“ zadržan. Postojeće stanje je snimljeno. U prostoru postojeće hotelske grupacije nema toliko elemenata koje treba zaštititi kao na ostatku Velike plaže, jer su to kompleksi izgrađeni prije 60 godina. Prioritet je bio sačuvati postojeće borove šume.

Pitanje 6: UP19 je planirana kao zelena površina. Da li ste uzeli u obzir da su na tom prostoru objekti izgrađeni 2006.godine? U planu iz 2010.godine su planirane Centralne djelatnosti a sada je zelena površina. Zbog čega je to tako urađeno? U toj zoni ima dvadeset malih objekata. Da li će se na te primjedbe odgovoriti?

Odgovor Obrađivača: Nije istina da je prethodnim planom predviđena namjena Centralne djelatnosti na pomenutom prostoru. Sva rješenja iz DSL za prostor postojeće hotelske grupacije iz 2010.godine su preuzeta i usklađena sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, što je u skladu sa Programskim zadatkom. Na predmetnom prostoru je prethodnom planu predviđeno zelenilo. Na primjedbe je Obrađivač obavezan da odgovori, a oni se objavljuju na internet stranici Ministarstva održivog razvoja i turizma.

Pitanje 7: Napravljena je velika nepravda i šteta prema građanima čiji se objekti nalaze uz put na zelenom pojasu, a na parcelama bliže moru uopšte nema zelenila. Sve naše kuće su uknjižene u katastar, a vi niste prikazali činjenično stanje. Ni jedan Prigovor nikada građanima nije bio usvojen.

Odgovor Obrađivača: Na parcelama koje su predviđene za Turizam, a koje se nalaze u pojasu pri moru, planirane su zelene površine u funkciji turizma, i tačno je definisano koliko prostora te zelene površine moraju da zauzmu. Planerski tim će pažljivo proučiti svaku primjedbu. Primjedba treba sadržati List nepokretnosti, sa geodetskim snimkom objekata i parcela u digitalnoj formi.

Pitanje 8: Istakli ste da urbanistička parcela mora biti minimalne površine 5500 m². Kad se radio plan 2010.godine, svi građani su dali primjedbe, ali nisu prihvaćene. Koje parametre ste uzeli za ovo područje? Pomenuli ste 100m² zelenih površina. Kolika parcela mora da bude minimalno da bi mogla biti urbanizovana, pa makar i privremeno?

Odgovor Obrađivača: Pomenuti parametri se odnose na prostor Modula I. Parcele koje su definisane su konačne i ne postoji „privremena urbanizacija“.

Pitanje 9: U PUP-u Opštine Ulcinj, prostor zone D je označen kao prostor za naselja. Samim tim, DSL iz 2010.godine nije u skladu sa PUP-om. Zašto insistirate da ispoštujete DSL iz 2010.godine, kada on nije u skladu sa PUP-om iz 2016.godine? Zašto nemate zapisnik sa javne rasprave?

Odgovor Obrađivača: PUP Opštine Ulcinj i DSL su u tom pogledu usklađeni, jer i površine naselja moraju sadržati površine za pejzažno uređenje. Zapisnik sa javne rasprave se izrađuje po završetku Javne Rasprave, a izrada zapisnika i nije obaveza Obrađivača plana. Predstavnici Ministarstva nisu prisutni, ali javnu raspravu se snima.

Pitanje 10: Da li su planirani parkinzi iz prethodne DSL iz 2010.godine? Da li ovaj plan sadrži regulaciju?

Odgovor Obrađivača: Parkinzi iz prethodnog DSL nisu planirani, već se rješenje parkiranja ostavlja da bude rješeno u okviru glavnih projekata. Ovaj Nacrt plana sadrži Regulaciju i nivelaciju. Plan je izložen u Opštini i slobodan je na uvid.

Pitanje 11: Šta je planirano u zoni označenoj crvenom bojom?

Odgovor Obrađivača: Na površinama namjenjenim za Sport i rekreaciju planirana je sportska sala i sportski tereni.

Pitanje 12: Da li su predviđeni javni prolazi između kompleksa do plaže? Prošle godine nije bio moguć prolaz.

Odgovor Obrađivača: Plan daje mogućnosti i osnovu za prolaz javnosti do plaža, a Režimi korišćenja prostora se definišu na drugi način, i to nije zadatak Obrađivača.

Pitanje 13: Da li se saobraćajnica ispod parcele namjenjene za izgradnju Sportske hale može „ispraviti“? Ovako isplanirana saobraćajnica nije povoljna jer ima neprijatne uglove.

Odgovor Obrađivača: Obrađivač je zadržao postojeće rješenje iz DSL iz 2010, a za predmetnu parcelu je rađen i konkurs, tako da je Obrađivač posebno vodio računa da ništa ne promjeni kako ne bi ugrozio primjenjivost pobjedničkog konkursnog rješenja.

**Odgovori Obradivača DSL „Dio Sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“, Velika plaža
na mišljenja nadležnih institucija**

Podnosilac Primjedbe 104-222/36: Alić Cufo I Šućurija	
Primjedbe	Odgovor Obradivača
<p>1. Na površini kp 221/1, čiji je vlasnik, predviđena je površina DS – drumski saobraćaj. Na pomenutoj kp postoje dva stambena objekta koja služe I za izdavanje turistima, a upisani su u katastar. Prilaže se prigovor na namjenu I zahtjeva se namjena T2.</p>	<p>1. Primjedba se ne prihvata! Predmetni prostor je Prostornim planom područja posebne namjene za Morsko dobro i Prostornim - urbanističkim planom Opštine Ulcinj, planirana kao “zeleni koridor” između Modula I i Modula II. Zeleni koridor je planovima višeg reda predviđen kao pretežno šumska površina, sa parkingom za dnevne posjetioce u blizini putnog pravca Ulcinj – Ada, odakle se pješačkim I biciklističkim stazama stiže do obale. U ovoj zoni, prema planovima višeg reda, nije dozvoljena gradnja objekata.</p>
Podnosilac Primjedbe 104-222/38: Muratović Suad, Servet, Cufo, Hakija, Ruždi, Arben, Hajdar, Paše	
Primjedbe	Odgovor Obradivača
<p>1. Vlasnici kp 123/20, 123/4, 134/9, 122/1, 121/5, 122/4, 123/6, 134/10, 121/4, 123/9, 134/11, 121/1, 121/6, 134/13, 123/10, 134/12, 134/8. Na predmetnim katastarskim parcelama nalaze se porodično – stambeni objekti I objekti za turizam, koji su osnovni izvor primanja porodicama. PUP-om Opštine Ulcinj, ovaj prostor je namjenjen poluurbanim naseljima I turizmu, međutim ovaj planski dokument daje sasvim drugu namjenu, pa se površine pod našim katastarskim parcelama najvećim dijelom predviđaju za pejzažno uređenje javne namjene, kao I za saobraćajnu infrastrukturu. Ovakvim rješenjem se svi naši objekti ruše I ne poštuje se PUP Opštine Ulcinj.</p>	<p>1. Primjedba se ne prihvata! Programski zadatak za izradu DSL “Dio Sektora 66 – postojeća hotelska grupacija I modul I”, Velika plaza, glasi: <i>“Unutar zahvata definisanog Odlukom o izradi DSL, treba planirati sadržaje koji će biti predmet detaljne razrade sa sljedećim opredjeljenjima:</i></p> <p>- <i>za postojeću hotelsku grupaciju u dijelu kompleksa HTP “Ulcinjaska rivijera“ AD potrebno je preispitati važeće plansko rješenje naročito u dijelu parcelacije, kao i otkloniti eventualne neusaglašenosti u dijelu saobraćaja između plana i stanja na terenu. <u>U preostalom dijelu postojeće hotelske grupacije zadržati važeće plansko rješenje. Cjelokupno područje obuhvaćeno važećim planom potrebno je uskladiti sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (“Službeni list CG” broj 24/10)”</u></i></p> <p>Dakle, u predjelu zahvata postojeće hotelske grupacije zadržava se plansko rješenje iz Državne studije lokacije “Turistički kompleks na Velikoj Plaži - postojeća hotelska grupacija, naseljska struktura, komunalno servisna i sportsko rekreativna zona” – (dio sektora 66), iz 2010.godine. Stoga Vam, kao Obradivač, nismo u mogućnosti izaći u susret sa ovom primjedbom, jer smo u obavezi da prethodno plansko rješenje zadržimo. Takođe, dajemo</p>

Odgovori Obradivača DSL „Dio Sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“, Velika plaža na mišljenja nadležnih institucija

	Vam I mišljenje da su planirane namjene predložene u ovom planskom dokumentu u skladu sa PUP-om Opštine Ulcinj. Naime, u PUP-u su date Opšte namjene, kao I koridor putnog pravca Ulcinj – Ada linijski, tako da u planovima detaljne razrade mora doći do definisanja tačnih dimenzija saobraćajnih koridora, njihovih zaštitnih pojasa I slično.
Podnosilac primjedbe 104-222/48: Capital Estate d.o.o. Budva	
Primjedbe	Odgovor Obradivača
1. Kao vlasnici kp 11/3, 11/4, 12, 13, 15, 16/1, 16/2, 16/3, 16/9, 17/1, 30-63, 64/1, 67/2, 126, 127/3, 67/3, 127/2, 128/2, dajemo primjedbu na UP10. U odnosu na planiranu BRGP, prema standardima renomiranih svjetskih hotelskih operatera sa kojima planiramo da saradujemo, broj kreveta bi bio 1622, stoga nam korigujte broj smještajnih jedinica na 800, a broj kreveta na 1600.	2. Primjedba se ne prihvata! Programski zadatak za izradu DSL “Dio Sektora 66 – postojeća hotelska grupacija I modul I”, Velika plaza, glasi: <i>“Unutar zahvata definisanog Odlukom o izradi DSL, treba planirati sadržaje koji će biti predmet detaljne razrade sa sljedećim opredjeljenjima:</i> - za postojeću hotelsku grupaciju u dijelu kompleksa HTP “Ulcinjaska rivijera“ AD potrebno je preispitati važeće plansko rješenje naročito u dijelu parcelacije, kao i otkloniti eventualne neusaglašenosti u dijelu saobraćaja između plana i stanja na terenu. <u>U preostalom dijelu postojeće hotelske grupacije zadržati važeće plansko rješenje. Cjelokupno područje obuhvaćeno važećim planom potrebno je uskladiti sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (“Službeni list CG” broj 24/10)”</u> Dakle, u predjelu zahvata postojeće hotelske grupacije zadržava se plansko rješenje iz Državne studije lokacije “Turistički kompleks na Velikoj Plaži - postojeća hotelska grupacija, naseljska struktura, komunalno servisna i sportsko rekreativna zona” – (dio sektora 66), iz 2010.godine. Stoga Vam, kao Obradivač, nismo u mogućnosti izaći u susret sa ovom primjedbom, jer smo u obavezi da prethodno plansko rješenje zadržimo. Osim toga, povećanje kapaciteta je svakako onemogućeno, jer se u PUP-u Opštine Ulcinj predlaze čak smanjenje broja ležaja za prostor postojeće hotelske grupacije.
Podnosilac primjedbe 104-222/47: Karisma Hotels Adriatic Montenegro d.o.o.	
Primjedbe	Odgovor Obradivača

**Odgovori Obradivača DSL „Dio Sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“, Velika plaža
na mišljenja nadležnih institucija**

<ol style="list-style-type: none"> 1. Saobraćajnica koja je paralelna sa Bulevarom, oduzima veliki dio UP11 i služi samo UP11, stoga tražimo njeno ukidanje i pomjeranje građevinske linije ka bulevaru. 2. Zahtjevamo da se zadrži postojeći ulaz u Hotelski kompleks. 3. U skladu sa Ugovorom o zakupu zaključenog između Konzorcijuma Karisma i Vlade Crne Gore, u mjeri mogućeg isključiti vlasništva trećih lica iz urbanističkih parcela na kojima kompanija Karisma ima parvo zakupa. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Primjedba se prihvata! 2. Primjedba se prihvata! 3. Primjedba se prihvata!
Podnosilac primjedbe 104-222/37: Ficić Bukurije	
Primjedbe	Odgovor Obradivača
<ol style="list-style-type: none"> 1. Vlasnica kp 134/7, poslovne zgrade u vanprivredi od 865 m² i dvorišta u površini od 826 m². Na ovoj površini je izgrađen restoran Primavera i motel – turistički kompleks sa bazenom Primavera, oba upisani u katastar. Pokrenut je i postupak legalizacije. U PUP-u Opštine Ulcinj, prostor pod kp 134/7 je namjenjen turizmu, a ovim DSL-om se planira saobraćajna infrastruktura – raskrsnica, i cijela imovina na predmetnoj parceli se ruši. Šteta u ovom slučaju bi bila višemilionska, a uklanjanje ne bi bilo u skladu sa Memorandumom o razumijevanju iz 2010.godine, kojim je garantovano da se ni jedan objekat izgrađen prije 30.08.2008. godine neće rušiti, a naši objekti su izgrađeni prije tog datuma. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Primjedba se djelimično prihvata! Saobraćajnica, zbog koje je i postojala raskrsnica koja je zauzimala veliki dio kp 134/7, se ukida, stoga je dio kp 134/7 oslobođen putne infrastrukture i nalazi se u namjeni Turizam u sklopu UP 13. Dio kp 134/7 se i dalje nalazi u koridoru saobraćajnog pravca Ulcinj – Ada.
Podnosilac primjedbe 104-222/39: Predškolska ustanova “Radost”, Čačak, Srbija	
Primjedbe	Odgovor Obradivača
<ol style="list-style-type: none"> 1. Dječji vrtić Radost posjeduje dva objekta na kp 119. Kompleks je organizovan sa pripadajućim sportsko – rekreativnim površinama. Kompleks je izgrađen na osnovu Rješenja br.03-709/1-1969 od 27.2.1970.godine. U skladu sa gore navedenim zahtjevamo da se granica UP poklopi sa granicom vlasništva i granicom funkcionalnog kompleksa od 1970.godine. 2. Da se dozvole intervencije u smislu sanacije i adaptacije, dogradnje u okviru GL, nadgradnje u postojećem gabaritu, kao i izgradnja novih objekata. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Primjedba se ne prihvata! Programski zadatak za izradu DSL “Dio Sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I”, Velika plaža, glasi: <i>“Unutar zahvata definisanog Odlukom o izradi DSL, treba planirati sadržaje koji će biti predmet detaljne razrade sa sljedećim opredjeljenjima:</i> - za postojeću hotelsku grupaciju u dijelu kompleksa HTP “Ulcinjaska rivijera” AD potrebno je preispitati važeće plansko rješenje naročito u dijelu parcelacije, kao i otkloniti eventualne neusaglašenosti u dijelu saobraćaja između plana i stanja na terenu. <u>U preostalom dijelu postojeće hotelske grupacije</u>

**Odgovori Obradivača DSL „Dio Sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“, Velika plaža
na mišljenja nadležnih institucija**

<p>3. Da se planirani urbanistički parametri povećaju - maksimalna spratnost da bude P+4, a indeksi izgrađenosti I zauzetosti da se povećaju maksimalno moguće.</p> <p>4. Da se GL koriguje u skladu sa prilogom.</p>	<p><u>zadržati važeće plansko rješenje. Cjelokupno područje obuhvaćeno važećim planom potrebno je uskladiti sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG" broj 24/10)"</u></p> <p>Dakle, u predjelu zahvata postojeće hotelske grupacije zadržava se plansko rješenje iz Državne studije lokacije "Turistički kompleks na Velikoj Plaži - postojeća hotelska grupacija, naseljska struktura, komunalno servisna i sportsko rekreativna zona" – (dio sektora 66), iz 2010.godine. Stoga Vam, kao Obradivač, nismo u mogućnosti izaći u susret sa ovom primjedbom, jer smo u obavezi da prethodno plansko rješenje zadržimo.</p> <p>2. Vidjeti odgovor pod 1. 3. Vidjeti odgovor pod 1. 4. Vidjeti odgovor pod 1.</p>
---	--

Podnosilac primjedbe 104-222/40: Ficić Gani

Primjedbe	Odgovor Obradivača
<p>1. Vlasnik kp 124/1, I objekata – zgrada u trgovini, ugostiteljstvu I turizmu. PUP Opštine ulcinj je za prostor kp 124/1 dao namjenu turizam. Na ovoj parceli posjedujem objekat koji je izgrađen 1971.godine I posjeduje upotrebnu dozvolu, a kupljen je u postupku privatizacije od HTP Ulcinjska rivijera zajedno sa pripadajućim zemljištem. Pored ovog posjedujem I nelegalno izgrađene objekte za koje sam predao legalizaciju. Ovim DSL-om je za moje zemljište predviđena namjena Pejzažno uređenje javne namjene. Ako bi se ovo rješenje realizovalo I moj objekat srušio, šteta bi bila višemilionska, a uklanjanje ne bi bilo u skladu sa Memorandumom o razumijevanju iz 2010.godine, kojim je garantovano da se ni jedan objekat izgrađen prije 30.08.2008. godine neće rušiti, a naši objekti su izgrađeni prije tog datuma.</p>	<p>1. Primjedba se ne prihvata! Programski zadatak za izradu DSL "Dio Sektora 66 – postojeća hotelska grupacija I modul I", Velika plaža, glasi: "Unutar zahvata definisanog Odlukom o izradi DSL, treba planirati sadržaje koji će biti predmet detaljne razrade sa sljedećim opredjeljenjima:</p> <p>- za postojeću hotelsku grupaciju u dijelu kompleksa HTP "Ulcinjska rivijera" AD potrebno je preispitati važeće plansko rješenje naročito u dijelu parcelacije, kao i otkloniti eventualne neusaglašenosti u dijelu saobraćaja između plana i stanja na terenu. <u>I preostalom dijelu postojeće hotelske grupacije zadržati važeće plansko rješenje. Cjelokupno područje obuhvaćeno važećim planom potrebno je uskladiti sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG" broj 24/10)"</u></p> <p>Dakle, u predjelu zahvata postojeće hotelske grupacije zadržava se plansko rješenje iz Državne studije lokacije "Turistički kompleks na Velikoj Plaži - postojeća hotelska grupacija, naseljska struktura, komunalno servisna i sportsko rekreativna zona" – (dio sektora 66),</p>

Odgovori Obradivača DSL „Dio Sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“, Velika plaža na mišljenja nadležnih institucija

	<p>iz 2010.godine. Stoga Vam, kao Obradivač, nismo u mogućnosti izaći u susret sa ovom primjedbom, jer smo u obavezi da prethodno plansko rješenje zadržimo. Takođe, dajemo Vam I mišljenje da su planirane namjene predložene u ovom planskom dokumentu u skladu sa PUP-om Opštine Ulcinj. Naime, u PUP-u su date Opšte namjene, kao I koridor putnog pravca Ulcinj – Ada linijski, tako da u planovima detaljne razrade mora doći do definisanja tačnih dimenzija saobraćajnih koridora, njihovih zaštitnih pojava I slično.</p>
<p align="center">Podnosilac primjedbe 104-222/41 i 104-222/51: Nimanbegović Džihan, Dženan, Esad</p>	
<p>Primjedbe</p>	<p>Odgovor Obradivača</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. Kao vlasnici kp 138/17, dajemo primjedbu na saobraćajnicu koja je 2m ušla u naš posjed. Predmetnu saobraćajnicu ukliniti. 2. Građevinsku liniju postaviti na znatno manjoj distance od granice parcele, kako bi ostalo prostora za gradnju na k.p. 3. Da se spratnost poveća na P+6. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Primjedba se ne prihvata! Predmetna površina je Pješačka ulica, namjene Pejzažno uređenje javne namjene. U dijelu kp 1387/17 je smanjena na minimum – 10m za pješačke I biciklističke staze u oba smjera. 2. Primjedba se prihvata! Građevinska linija je pomjerena na 3m od granice UP, umjesto na dosadašnjih 10, tako da je gradnja na dijelu kp moguća. 3. Primjedba se ne prihvata! Kompoziciono rješenje ostaje isto.
<p align="center">Podnosilac primjedbe 104-222/42: Maković Viktor</p>	
<p>Primjedbe</p>	<p>Odgovor Obradivača</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. Vlasnik sam kp 218/1, 219/1, 220/1, 226/1, 235/14 I 235/15, na kojima je predviđena namjena Drumski saobraćaj. Na kp 218/1 I 219/1 postoji 5 stambenih objekata koji služe I za izdavanje turističkog smještaja. Na predmetnom prostoru predvidjeti namjenu Turizam – T2. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Primjedba se ne prihvata! Predmetni prostor je Prostornim planom područja posebne namjene za Morsko dobro i Prostornim - urbanističkim planom Opštine Ulcinj, planirana kao “zeleni koridor” između Modula I i Modula II. Zeleni koridor je planovima višeg reda predviđen kao pretežno šumska površina, sa parkingom za dnevne posjetioce u blizini putnog pravca Ulcinj – Ada, odakle se pješačkim I biciklističkim stazama stiže do obale. U ovoj zoni, prema planovima višeg reda, nije dozvoljena gradnja objekata.
<p align="center">Podnosilac primjedbe 104-222/43: Katana Vahid</p>	
<p>Primjedbe</p>	<p>Odgovor Obradivača</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. Vlasnik sam kp 225/6, na kojima je predviđena namjena Drumski saobraćaj. Na predmetnom prostoru predvidjeti namjenu Turizam – T2. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Primjedba se ne prihvata! Predmetni prostor je Prostornim planom područja posebne namjene za Morsko dobro i Prostornim -

**Odgovori Obradivača DSL „Dio Sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“, Velika plaža
na mišljenja nadležnih institucija**

	urbanističkim planom Opštine Ulcinj, planirana kao “zeleni koridor” između Modula I i Modula II. Zeleni koridor je planovima višeg reda predviđen kao pretežno šumska površina, sa parkingom za dnevne posjetioce u blizini putnog pravca Ulcinj – Ada, odakle se pješačkim I biciklističkim stazama stiže do obale. U ovoj zoni, prema planovima višeg reda, nije dozvoljena gradnja objekata.
Podnosilac primjedbe 104-222/44: Kollari Kasem	
Primjedbe	Odgovor Obradivača
1. Vlasnik sam kp 137/9, koja je sastavni dio UP13. Na katastarskoj podlozi plana, moja parcela nije izdvojena, iako je parcelacija izvršena 2003. Godine. Na parceli posjedujem objekat porodičnog stanovanja I poslovni objekat, koji su upisani u katastru, ali ih na podlozi plana nema. Postojeće objekte treba prihvatiti I obuhvatiti planskim dokumentom.	1. Primjedba se ne odnosi na poslove koje obavlja Obradivač! Obradivač nije radio geodetsku podlogu, već ju je dobio od nosioca pripremnih poslova. Ukoliko su postojeći objekti u okviru granica UP13, naravno da se mogu legalizovati po uslovima datim u planskom dokumentu.
Podnosilac primjedbe 104-222/45: Kalavrezović Fadil	
Primjedbe	Odgovor Obradivača
1. Vlasnik sam kp 123/5, na čijoj je površini predviđeno Pejzažno uređenje javne namjene. Prilažem Zahtjeve I Primjedbe na planske dokumente rađene proteklih godina za ovo područje – iz 2001.godine, 2004.godine, 2005.godine I 2009.godine. Podnesen je I zahtjev za legalizaciju za objekte na predmetnoj kp.Prethodnim GUP-om I prethodnim planskim dokumentom je na ovom području planirana gradnja. Nelogično je da se zelene površine planiraju tamo gdje je izgrađena struktura, a tamo gdje su šume planira se gradnja.	1. Primjedba se ne prihvata! Programski zadatak za izradu DSL “Dio Sektora 66 – postojeća hotelska grupacija I modul I”, Velika plaza, glasi: <i>“Unutar zahvata definisanog Odlukom o izradi DSL, treba planirati sadržaje koji će biti predmet detaljne razrade sa sljedećim opredjeljenjima:</i> - <i>za postojeću hotelsku grupaciju u dijelu kompleksa HTP “Ulcinjaska rivijera“ AD potrebno je preispitati važeće plansko rješenje naročito u dijelu parcelacije, kao i otkloniti eventualne neusaglašenosti u dijelu saobraćaja između plana i stanja na terenu. U preostalom dijelu postojeće hotelske grupacije zadržati važeće plansko rješenje. Cjelokupno područje obuhvaćeno važećim planom potrebno je uskladiti sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (“Službeni list CG” broj 24/10)”</i> Dakle, u predjelu zahvata postojeće hotelske grupacije zadržava se plansko rješenje iz Državne studije lokacije “Turistički kompleks na Velikoj Plaži - postojeća hotelska grupacija, naseljska struktura, komunalno servisna i

Odgovori Obradivača DSL „Dio Sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“, Velika plaža na mišljenja nadležnih institucija

	sportsko rekreativna zona” – (dio sektora 66), iz 2010.godine. Stoga Vam, kao Obradivač, nismo u mogućnosti izaći u susret sa ovom primjedbom, jer smo u obavezi da prethodno plansko rješenje zadržimo.
Podnosilac primjedbe 104-222/46: Kapetanović Ismet	
Primjedbe	Odgovor Obradivača
1. Vlasnik sam kp 222/2, na kojoj je izgrađen montažni objekat u površini 50 m ² , namjene stanovanje I turizam. Na predmetnoj kp je predviđena namjena Drumski saobraćaj. Na predmetnom prostoru predvidjeti namjenu Turizam – T2.	1. Primjedba se ne prihvata! Predmetni prostor je Prostornim planom područja posebne namjene za Morsko dobro i Prostornim - urbanističkim planom Opštine Ulcinj, planirana kao “zeleni koridor” između Modula I i Modula II. Zeleni koridor je planovima višeg reda predviđen kao pretežno šumska površina, sa parkingom za dnevne posjetioce u blizini putnog pravca Ulcinj – Ada, odakle se pješačkim I biciklističkim stazama stiže do obale. U ovoj zoni, prema planovima višeg reda, nije dozvoljena gradnja objekata.
Podnosilac primjedbe 104-222/50: Bušatlić Kadri	
Primjedbe	Odgovor Obradivača
1. Vlasnik sam kp 134/4, na kojoj su izgrađeni objekti, namjene stanovanje I poslovanje. Ovaj prostor je PUP-om Opštine Ulcinj predviđen za Turizam. Objekti su izgrađeni 2006.godine I upisani u katastar. Podnesena je I legalizacija. Ako bi se ovo rješenje realizovalo I moj objekat srušio, šteta bi bila višemilionska, a uklanjanje ne bi bilo u skladu sa Memorandumom o razumijevanju iz 2010.godine, kojim je garantovano da se ni jedan objekat izgrađen prije 30.08.2008. godine neće rušiti, a naši objekti su izgrađeni prije tog datuma. Realizovanje saobraćajnice preko mog posjeda nije opšti interes, nego interes pojedinaca.	1. Primjedba se ne prihvata! Koridor putnog pravca Ulcinj – Ada je preuzet iz PUP-a Opštine Ulcinj, gdje je predstavljen linijski. Izradom planova detaljne razrade, dolazi do formiranja profila saobraćajnica, a objekat na predmetnoj parceli se velikim dijelom nalazi na koridoru saobraćajnice. Takođe, napominjemo I da je putni pravac u svemu preuzet iz prethodnog plana - Državne studije lokacije “Turistički kompleks na Velikoj Plaži - postojeća hotelska grupacija, naseljska struktura, komunalno servisna i sportsko rekreativna zona” – (dio sektora 66), iz 2010.godine, a kao takav je usklađen sa PUP-om Opštine Ulcinj. Predmetnu saobraćajnicu na ovom potezu nije moguće mjenjati, jer bi to bilo u suprotnosti sa Programskim zadatkom, koji glasi: <i>“Unutar zahvata definisanog Odlukom o izradi DSL, treba planirati sadržaje koji će biti predmet detaljne razrade sa sljedećim opredjeljenjima:</i> - za postojeću hotelsku grupaciju u dijelu kompleksa HTP “Ulcinjaska rivijera“ AD potrebno je preispitati važeće plansko rješenje naročito u dijelu parcelacije, kao i otkloniti eventualne neusaglašenosti u dijelu

Odgovori Obradivača DSL „Dio Sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“, Velika plaža na mišljenja nadležnih institucija

	<p><i>saobraćaja između plana i stanja na terenu. <u>U preostalom dijelu postojeće hotelske grupacije zadržati važeće plansko rješenje. Cjelokupno područje obuhvaćeno važećim planom potrebno je uskladiti sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG" broj 24/10)"</u></i></p>
<p>Podnosilac primjedbe 104-222/53: Maković Franjo</p>	
<p>Primjedbe</p>	<p>Odgovor Obradivača</p>
<p>1. Vlasnik sam kp 218/1, 219/1, 220/1, 226/1, 235/14 I 235/15, na kojima je predviđena namjena Drumski saobraćaj. Na kp 218/1 I 219/1 postoji 5 stambenih objekata koji služe I za izdavanje turističkog smještaja. Na predmetnom prostoru predvidjeti namjenu Turizam – T2.</p>	<p>1. Primjedba se ne prihvata! Predmetni prostor je Prostornim planom područja posebne namjene za Morsko dobro i Prostornim - urbanističkim planom Opštine Ulcinj, planirana kao "zeleni koridor" između Modula I i Modula II. Zeleni koridor je planovima višeg reda predviđen kao pretežno šumska površina, sa parkingom za dnevne posjetioce u blizini putnog pravca Ulcinj – Ada, odakle se pješačkim I biciklističkim stazama stiže do obale. U ovoj zoni, prema planovima višeg reda, nije dozvoljena gradnja objekata.</p>
<p>Podnosilac primjedbe 104-222/55: Opština Ulcinj</p>	
<p>Primjedbe</p>	<p>Odgovor Obradivača</p>
<p>1. Na površinama već izgrađenih objekata su planirane namjene Pejzažno uređenje javne namjene I Drumski saobraćaj. Upućuje se primjedba na planirane namjene. Planom omogućiti legalizaciju postojećih objekata.</p>	<p>1. Primjedba se ne prihvata! Programski zadatak za izradu DSL "Dio Sektora 66 – postojeća hotelska grupacija I modul I", Velika plaza, glasi: "<i>Unutar zahvata definisanog Odlukom o izradi DSL, treba planirati sadržaje koji će biti predmet detaljne razrade sa sljedećim opredjeljenjima:</i></p> <p>- <i>za postojeću hotelsku grupaciju u dijelu kompleksa HTP "Ulcinjska rivijera" AD potrebno je preispitati važeće plansko rješenje naročito u dijelu parcelacije, kao i otkloniti eventualne neusaglašenosti u dijelu saobraćaja između plana i stanja na terenu. <u>U preostalom dijelu postojeće hotelske grupacije zadržati važeće plansko rješenje. Cjelokupno područje obuhvaćeno važećim planom potrebno je uskladiti sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG" broj 24/10)"</u></i></p> <p>Dakle, u predjelu zahvata postojeće hotelske</p>

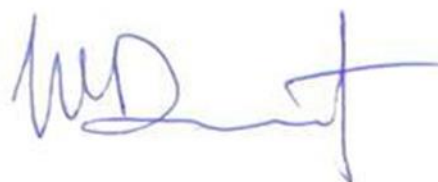
Odgovori Obradivača DSL „Dio Sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“, Velika plaža na mišljenja nadležnih institucija

	<p>grupacije zadržava se plansko rješenje iz Državne studije lokacije “Turistički kompleks na Velikoj Plaži - postojeća hotelska grupacija, naseljska struktura, komunalno servisna i sportsko rekreativna zona” – (dio sektora 66), iz 2010.godine. Stoga Vam, kao Obradivač, nismo u mogućnosti izaći u susret sa ovom primjedbom, jer smo u obavezi da prethodno plansko rješenje zadržimo.</p>
--	--

Jul, 2018.godine

Obradivač: Arhient d.o.o. Podgorica,

Direktor, Mirka Đurović, dipl.inž.arh.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Mirka Đurović".

**Odgovori Obradivača DSL „Dio Sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“, Velika plaža
na mišljenja nadležnih institucija**

Ministarstvo odbrane, Direktorat za materijalne resurse	
Mišljenje	Odgovor Obradivača
1. U planskoj dokumentaciji nisu obuhvaćene lokacije koje koristi Ministarstvo odbrane Crne Gore. Mišljenje pozitivno.	1. Mišljenje pozitivno.
Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturnih dobara	
Mišljenje	Odgovor Obradivača
1. U planskom zahvatu nema zakonom zaštićenih kulturnih dobara, kao ni dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima. Obradivač plana je u obavezi da unese odredbe čl.87 I 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara.	1. Pomenute odredbe čl.87 I 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara će biti unesene u Predlog plana.
Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Direktorat za razvoj konkurentnosti I investicije u turizmu	
Mišljenje	Odgovor Obradivača
<ol style="list-style-type: none"> U dijelu “Analiza postojećeg stanja” dat je neažuran podatak o broju kreveta kojim Opština Ulcinj raspolaže, kao i ostali podaci iz 2013.godine. Konstatcija u postojećem stanju da nema strateških partnera u oblasti turizma ne stoji. Alternativni vidovi ozelenjavanja predloženi u planu nisu prihvatljivi. Pored osnovne namjene treba prikazati jasnije šta se gradi I koji koncept funkcionisanja će imati turistički sadržaji. U skladu sa Master planom za razvoj turizma u Crnoj Gori do 2020.godine, hotele prve linije planirati sa 4-5 zvjezdica, a hotele druge linije sa 3 zvjezdice. 	<ol style="list-style-type: none"> Predmetni podaci će biti ispravljeni u Predlogu planskog dokumenta. Predmetni podaci će biti ispravljeni u Predlogu planskog dokumenta. Primjedba se ne prihvata. Stav Obradivača je da treba potencirati krovno I vertikalno zelenilo, jer takve zelene površine obogaćuju ambijentalne vrijednosti. Primjedba se ne prihvata! Planom su definisane detaljne namjene površina u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju I formi planskog dokumenta. Primjedba se ne prihvata. Kategorizacija data planom je u skladu sa Generalnim konceptom Velike plaže.
Ministarstvo saobraćaja I pomorstva, Direkcija za saobraćaj	
Mišljenje	Odgovor Obradivača
1. Mišljenje pozitivno.	1. Mišljenje pozitivno.
Ministarstvo održivog razvoja I turizma, Direktorat za građevinarstvo	
Mišljenje	Odgovor Obradivača
1. Mišljenje pozitivno.	1. Mišljenje pozitivno.
Ministarstvo ekonomije	
Mišljenje	Odgovor Obradivača
1. Mišljenje pozitivno.	1. Mišljenje pozitivno.
Opština Ulcinj	
Mišljenje	Odgovor Obradivača
1. Planirati namjenu T1 u zoni B.	1. Primjedba se ne prihvata. Stav Obradivača je da je prikladnija namjena T2 – turistička

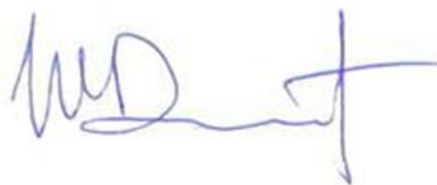
Odgovori Obradivača DSL „Dio Sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“, Velika plaža na mišljenja nadležnih institucija

<p>2. U zoni A predvidjeti Regionalnu srednju školu turističkog usmjerenja i Opštinski institute za zaštitu prirode, u skladu sa PUP-om.</p>	<p>naselja za cijeli zahvat, stoga su izvršena i usklađivanja u tekstualnom dijelu. Smatramo da je zbog prirodnih i ambijentalnih uslova bolje graditi turistička naselja – kao skup manjih objekata, nego jedan veliki objekat – hotel. Data namjena je u skladu sa PPPPN MD, kao planom višeg reda.</p> <p>2. Pomenuti Institut i Srednja škola su PUP-om Opštine ulcinj planirani u Modulu VI.</p>
--	---

Jul, 2018.godine

Obradivač: Arhient d.o.o. Podgorica,

Direktor, Mirka Đurović, dipl.inž.arh.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "MD" followed by a long horizontal stroke and a vertical stroke at the end.

Odgovori Obradivača DSL „Dio Sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“, Velika plaža na Izvještaj o reviziji planskog dokumenta, Savjeta za Reviziju planskih dokumenata

Savjet za reviziju planskih dokumenata je razmatrao rješenje planskog dokumenta DSL “DIO SEKTORA 66 – POSTOJEĆA HOTELSKA GRUPACIJA I MODUL I”, Velika plaža, opština Ulcinj, i s tim u vezi utvrdio sljedeće:

1. Ovim planskim dokumentom tretira se dio prostora Velike plaža u Ulcinju, koji je prirodno dobro, spomenik prirode, kao i njeno zaleđe namijenjeno razvoju ekskluzivnog turizma. Planskim rješenjem u DSL su planirane površine za turizam (T), stanovanje (SMG i SV), sport i rekreaciju (SR), centralne djelatnosti (CD), saobraćaj (DS), zelenilo (PU) i ostale prirodne površine (OP). Na dijelu Plana, postojeća hotelska grupacija, plan višeg reda (PPPPMD), predviđa komunalno-servisnu zonu, dok u planskom rješenju te namjene nema. Planirana namjena za prostor Modula I zahvata DSL je u skladu sa smjernicama za razvoj zadatim Prostornim planom posebne namjene za Morsko dobro i Generalnim konceptom Velike plaže. **Primjedba se ne prihvata! Prema Programskom zadatku, za prostor postojeće hotelske grupacije se od Obradivača zahtjevalo samo usaglašavanje urbanističkih parcela sa vlasništvom HTP Ulcinjska Rivijera AD, kao i usaglašavanje saobraćajnog rješenja sa postojećim stanjem, a za ostatak prostora zadržavanje urbanističkog rješenja iz prethodnog plana. Takođe, napominjemo da je prostor pod namjenom „komunalno servisna zona“ iz PPPPNMD, prethodnim planom namijenjen za sport i rekreaciju, za koji je i organizovan arhitektonski konkurs i izabrano najbolje rješenje. Bitno je napomenuti da i PUP Opštine Ulcinj za ovaj prostor planira Sport i rekreaciju.**
2. Osnovnu vrijednost prostora Velike plaže čine : pješčana plaža, dine uz nju i borova šuma u zaleđu dina. Te vrijednosti su identifikovane i planskim rješenjima definisane u dosada rađenim planovima. U tom smislu treba poštovati planove „višeg reda“ od kojih „Regionalni Master plan“, rađen u okviru Strategije razvoja turizma, najpreciznije definiše razvojna opredjeljenja. Suštinsko pitanje ovog DSL-a je: da li doprinosi realizaciji strateškog razvojnog opredjeljenja – razvoj turističkih sadržaja na Velikoj plaži? **Doprinosi.**
3. Prijetnju nespornim vrijednostima Velike plaže, predstavlja prekomjerna izgradnja kojom se, po pravilu, ugrožava zaštićeni, autentični prirodni pejzaž. U skladu sa tim, u ovom planu treba naglasiti komponentu zaštite, tako DSL (u tekstualnom i kartografskom dijelu) treba dopuniti posebnim poglavljem o zaštiti prirodnih dobara. **Prihvata se. U tekstualnom dijelu obradiće se dio koji se odnosi na mjere zaštite prirodnih dobara.**
4. U Planu su pojedini segmenti prirodnih karakteristika dati za cijelu opštinu Ulcinj. Imajući u vidu složenost i značaj predmetnog prostora prirodne karakteristike je potrebno prikazati za konkretnu lokaciju sa neposrednim okruženjem (npr. geologija, reljef, geomorfologija, zemljište, hidrogeologija, hidrografija). **Prihvata se. Tekst koji se odnosi na prirodne karakteristike je prečišćen i dodani su raspoloživi podaci koji se tiču isključivo zahvata.**
5. Analiza vegetacije je data za cjelokupno područje Velike plaže sa nekoliko detaljno istraženih lokaliteta. Potrebno je nabrojati koje zajednice se nalaze na području DSL-a, naznačiti lokacije zajednica koje po PUP-u opštine Ulcinj treba maksimalno očuvati, kao i lokacije potencijalnih NATURA 2000 habitata i zatim dati smjernice i ograničenja za korišćenje prostora na tim lokacijama. Nakon toga i koncept plana pejzažne arhitekture uskladiti sa ovako urađenom analizom postojeće vegetacije. **Primjedba se ne prihvata. U tekstualnom dijelu plana su pregledno dati svi tipovi staništa na Velikoj plaži. Staništa su mozaično raspoređena i nije lako povući granicu između njih. U planu posebno su obrađena vodena staništa jer su veoma osjetljiva, a do skoro o njima nije bilo detaljnijih podataka. Borove šume su takođe navedene u pregledu, sa detaljnim opisom. Sva navedena staništa su na Aneksu I Habitat Direktive tj. područje sa ovim tipovima staništa je potencijalno Natura 2000 područje.**
6. Cijela lokacija plana je vrlo ranjiva s obzirom na status prirodne zaštite koji ima, tako da i pri planiranju svake buduće intervencije treba pažljivo pristupiti. U tom cilju trebalo

Odgovori Obradivača DSL „Dio Sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“, Velika plaža na Izvještaj o reviziji planskog dokumenta, Savjeta za Reviziju planskih dokumenata

bi u tekstualnom i kartografskom dijelu plana definisati posebno poglavlje o ograničenjima, konfliktima i potencijalima prostora, kako bi se dodatno obrazložilo planirano rješenje. Kartu ograničenja, konflikata i potencijala je moguće obediniti i sa kartom zaštite prirodnih dobara. ***Prihvata se. Poglavlje i karta „Ograničenja, konflikti i potencijali“ su dodati u planski dokument, a karta „Zaštite prirodnih dobara“ će biti obrađena u predlogu plana.***

7. Obradivač plana u tekstualnom dijelu konstatuje da: *„Na površinama namjenjenim turizmu mogu se planirati kompleksi i objekti za smještaj turista: turistička naselja (T2) i hoteli (T1). Prilikom izrade idejno programskih rješenja i pristupanja realizaciji sadržaja na parcelama namjene T2, može se izvršiti prenamjena turističkih naselja (T2) u hotele (T1)“.*

Nije jasno iz kog razloga je zona Resorta dobila namjenu T2 kad Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (objavljen u "Sl. listu Crne Gore", br. 63 od 28. decembra 2011, 47/12, 8/15) postoji klasifikacija Hotel & resorte. Ovo isto važi i za Male hotele.

Obradivač plana bi trebalo da postupi po smjernicama iz Prostornog urbanističkog plana opštine Ulcinj, da za turistički kompleks Velika plaža, predvidi i izgradnju hotela (T1). Takođe, predvidjeti izgradnju hotela (T1) u zonu B - Resort zona (modula I) i u zonu D (prostor postojeće hotelske grupacije) na određenoj urbanističkoj parceli, a ne da se ostavlja samo kao mogućnost prenamjene turističkih naselja (T2) u hotele (T1). Razmotriti i mogućnost planiranja, odnosno izgradnja regionalne srednje škole turističkog usmjerenja i Opštinskog instituta za zaštitu prirode u zoni A - zona Malih hotela i kompleksa-modula I. ***Primjedba se djelimično prihvata. Stav Obradivača je da je prikladnija namjena T2 – turistička naselja za cijeli zahvat, stoga su izvršena i usklađivanja u tekstualnom dijelu. Smatramo da je zbog prirodnih i ambijentalnih uslova bolje graditi turistička naselja – kao skup manjih objekata, nego jedan veliki objekat – hotel. Pomenuti Institut i Srednja škola su PUP-om Opštine ulcinj planirani u Modulu VI.***

8. Planiranim konceptom je detaljno sagledano područje DSL u smislu planiranih intervencija po namjenama. Ono što nedostaje u planu je sveukupno sagledavanje prostora na nivou urbanističke cjeline – zone. U skladu sa Programskim zadatkom, provjeriti planirano rješenje volumetrijskom (3D) analizom područja. DSL U tom smislu preporuke su sljedeće:

- Uraditi konceptualni 3D model sa prikazanim kubusima objekata, kako bi se prikazala volumetrija planiranih intervencija u okviru DSL. Na ovaj način će se na jasniji način sagledao uticaj (vizuelni, ambijentalni) novoizgrađenih struktura u planu.
- Takođe, bilo bi neophodno uraditi poprečne presjeke – siluete planiranih struktura i neposrednog okruženja, kao i karakteristične izgleda (front prema plaži, pristupnim putevima, front prema susjednim modulima...), na nivou zone sa istim tipom izgradnje (zona sa malim hotelima i zona sa resortima). Na ovaj način se provjerava uticaj planiranih intervencija na prirodni pejzaž, ali u usmjerava urbanističko-arhitektonsko rješenje kompleksa.

Primjedba se djelimično prihvata. Konceptualni 3D model sa prikazanim kubusima objekata biće sastavni dio Nacrta. Traženi prilozi iz treće tačke primjedbe nisu zahtjevani Programskim zadatkom.

9. Kako bi se stvorile nove ambijentalne vrijednosti objekata i javnih površina, neophodno je UTU uslovima usloviti jedinstveno urbanističko-arhitektonsko rješenje na nivou zone ili dijela zone koji čini jednu ambijentalni cjelinu, uz mogućnost fazne realizacije na vlasničkim parcelama. ***Primjedba se ne prihvata, jer su u UT uslovima dati uslovi Arhitektonskog oblikovanja koji garantuju jedinstven izgled u okviru Modula.***
10. Razmotriti mogućnost raspisivanja urbanističko-arhitektonskog konkursa za zone ili dijelove zona namenjene za turističku izgradnju, kao i za zone gdje je planirano pejzažno uređenje (PUJ). ***Primjedba se djelimično prihvata. S obzirom na različitu vlasničku strukturu katastarskih parcela, nemoguće je realizovati urbanističko-arhitektonske konkurse za module, zone ili dijelove zone. Za***

Odgovori Obradivača DSL „Dio Sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“, Velika plaža na Izvještaj o reviziji planskog dokumenta, Savjeta za Reviziju planskih dokumenata

prostor Parka će se u Predlogu DSL-a predvidjeti arhitektonski konkurs, što je u skladu sa Zakonom (a ne urbanističko-arhitektonski konkurs).

11. Planirano rješenje zone postojećih hotelskih grupacija (D i E), prikazati na isti način kao za zone A, B i C. Isto tako, planiranu namjenu mora je potrebno prikazati sa istom detaljnošću (definisati zone arheoloških lokaliteta – ako su u zahvatu DSL, plovni put...) kao i kopneni dio zahvata DSL. ***Prihvata se. Za namjenu mora: Nisu nam dostavljeni podaci o linijama plovidbe i tretmanu morskih površina, kao ni o arheološkim nalazištima.***
12. Na planskom prostoru nisu obezbjeđene zadate površine zelenila na urbanističkim parcelama po ležaju (T2) za prikazane planske pokazatelje i kapacitete:
 - Modulu I zadati parameter - 100 m² zelenih površina po ležaju (Generalni koncept Velika plaža, 2007.godine),
 - Postojeća hotelska grupacija preuzeti parameter - 80 m² zelenih površina po ležaju (predhodni DSL)Naime, primjenom minimalnog procenta zelenila (50% i 70%) u okviru urbanističke parcele ne obezbjeđuju se zadati parameteri zelenih površina po ležaju. ***Primjedba se ne prihvata! Budući projektanti Idejnih rješenja I Glavnih projekata, kao I Investitori, moći će da odaberu željeni model Turističkog naselja ili Hotela, tako da zadovolje sve parametre date planom. Konkretno, to znači da će moći da odaberu da li će graditi manje turističkih kapaciteta sa višom kategorizacijom, ili više turističkih kapaciteta sa manjom kategorizacijom. Pored toga, postoji zaista mnogo projektantskih rješenja kojima je moguće zadovoljiti sve planom predviđene urbanističke parametre. Stav Obradivača je da treba potencirati krovno I vertikalno zelenilo, jer takve zelene površine obogaćuju ambijentalne vrijednosti.***
13. U Planu (Pejzažno uređenje i Pregled ostvarenih kapaciteta) uskladiti prikazane parametre za zelenile površine u namjeni turizam. Takođe, je zanemarena činjenica da su saobraćajno-manipulativne površine i parkiranje planirane u okviru urbanističkih parcela, u parteru. Za planirani broj korisnika (turisti i zaposleni) potrebno je ostvariti veliki broj parking mjesta. Preispitati zadate kapacitete. ***Primjedba se djelimično prihvata! Parametri su usklađeni, međutim, u planskom dijelu se uzimaju u obzir zelene I otvorene površine, dok se u poglavlju Pejzažna arhitektura određuje procenat zelenih I otvorenih površina koji su isključivo pod zelenilom. Parkiranje I garažiranje se može ostvariti na različite načine, a ne samo parkiranjem u parteru. Planom je predviđen prostor za površine pod saobraćajnicama I parkingom, ali stav obradivača je da I ne treba dozvoliti velike površine pod otvorenim parkingom, već treba potencirati više načina smještaja parking mjesta na jednoj parceli (npr.dio parking mjesta na otvorenom, dio u montažnoj garaži, dio u objektu).***
14. U dijelu elektroenergetske infrastrukture plan je urađen u skladu sa važećim propisima, standardima i programskim zadatkom. Navedene primjedbe se moraju otkloniti u konačnoj verziji plana. ***Prihvata se.***
15. U dijelu hidrotehničke infrastrukture plan se **ne može** prihvatiti. Neophodno je da Obradivač izvrši dopunu predmetne DSL u dijelu planiranog tehničkog rješenja prikupljanja i tretmana otpadnih voda parcijalno za dio zahvata – postojeća hotelska grupacija sa posebnim uređajem za biološko prečišćavanja bez primarnog taložnika i stepenom prečišćavanja 95 do 99% potrebnog kapaciteta i posebno za dio zahvata predmetne DSL – Modula I sa uređajem istih karakteristika i potrebnog kapaciteta. Sa ovim dopunama, ova DSL postaje realno tehničko rješenje sa hidrotehničkog aspekta. ***Prihvata se.***

U nastavku je dat detaljni pregled sugestija i primjedbi na osnovu kojeg treba korigovati predmetni plan:

TEKSTUALNI DIO PLANA

- Sve slike, karte, fotografije, tabele, grafikone, šeme i sl. numerisati i navesti izvor
Prihvata se.

Odgovori Obradivača DSL „Dio Sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“, Velika plaža na Izvještaj o reviziji planskog dokumenta, Savjeta za Reviziju planskih dokumenata

- Tekst treba da bude na crnogorskom (npr. poglavlje 3.5, infrastrukture..) **Prihvata se.**

1. Opšti dio

1.1 Pravni osnov

- Navesti br. Odluke o izmjeni i dopuni, navesti Odluku o izradi SPU
Primjedba se ne prihvata. Posebna Odluka o izradi SPU ne postoji, a osnov za izradu SPU je sadržan u članu 3 Odluke o izradi DSL „Dio Sektora 66 – postojeća hotelska grupacija I modul I“ Velika plaža.

Planski osnov

- Ovo poglavlje nedostaje. Dopuniti **Prihvata se.**
- Navesti obrađivače planova višeg reda, kao i br. Službenog lista. **Prihvata se.**

1.3 Obuhvat i granice Državne studije lokacije „Dio Sektora 66 – moduli IV i V“ – Velika Plaža

- Navesti gdje područje DSL administrativno pripada (opština Ulcinj, prostorna cjelina (?), naselje (?), katastarske opštine)
Prihvata se.
- Navesti sve kat. parcele koje su u zahvatu DSL (cijele ili dio) sa naznakom K.O. Prikazati površinu kopna i mora u obuhvatu DSL, kao u ukupnu površinu plana
Prihvata se.
- Provjeriti površine plana. U planu se navodi da je ukupna površina zahvata plana 219,55 ha, dok je površina Modula I 113,47 ha, a površina dijela postojeće hotelske grupacije 111,5ha
Prihvata se.
- Dopuniti sa tabelom **Koordinate prelomnih tačaka granice zahvata plana.** Koordinate staviti u tabelu sa gridom, označiti u zaglavlju tabele X; Y i redni broj (tačke)
Prihvata se.

2. Dokumentaciona osnova

- Za sve planove navesti obrađivača i („Sl. list CG “ ??/??) **Prihvata se.**
- Na svim slikama prikazati tačnu (proširenu) granicu DSL **Prihvata se.**
- Dopuniti sa izvodom iz Nacrta PPPN za Obalno područje (namjena, režimi, obalni odmak..) **Prihvata se.**
- Dopuniti sa izvodom iz CAMP - za Crnu Goru **Ne prihvata se. Podaci iz CAMP-a su korišćeni u mnogim poglavljima, tako da bi došlo do nepotrebnog ponavljanja u tekstu.**

3. Analiza postojećeg stanja

3.1 Prirodni uslovi

(geografski položaj, reljef šireg područja, konfiguracija terena, hidrografske karakteristike, geološke karakteristike, seizmičnost lokacije, pedološke karakteristike, klimatske karakteristike, flora i vegetacija, fauna i biodiverzitet, predjeli, ocjena stanja prirodnih karakteristika)

- Tekstu u poglavljima 3.1.1 – 3.1.9, se odnosi na PUP Ulcinj, pa ga treba izostaviti. Tekst bi trebalo da se odnosi na konkretnu lokaciju DSL. Koristiti ulazne podatke za ovo područje, koji su dobijeni od nadležnih institucija, kao i podatke i planova širih teritorijlnih cjelina, a koji se odnose na područje DSL. Korigovati
Prihvata se.
- Poglavlje 3.1.11 *Karakteristike flore, faune*, dopuniti odgovarajućom kartom (u kartografskom dijelu plana) gdje bi bile prostorno kartirane i u legendi indetifikovane sve lokacije – zone koje se nalaze u obuhvatu DSL i u kontaktnom području koje se pominju u ovom poglavlju. Takođe, na karti prikazati i status habitata u okviru zahvata DSL. Nije jasno da li slika na str. 34 prikazuje područje DSL (na ovoj slici treba prikazati granicu DSL). Dopuniti
Prihvata se.
- U poglavlju 3.1.12. *Karakteristike životne sredine*, dati osvrt na prostor DSL, metodom analogije sa sličnim lokacijama, lokalitetima i staništima
Ne prihvata se.
- U poglavlju 3.1.14 *Pejzažne karakteristike*, prikazati pejzažne karakteristike područja DSL, a izostaviti sve što ne pripada ovom području, u skladu sa kartom 06. *Analiza tipologija predjela.* Na slici, str. 43 prikazati granicu DSL.
Prihvata se.

Odgovori Obradivača DSL „Dio Sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“, Velika plaža na Izvještaj o reviziji planskog dokumenta, Savjeta za Reviziju planskih dokumenata

- Nedostaje poglavlje *Ocjena sa aspekta prirodnih uslova*. Dopuniti **Prihvata se.**

Zaštićenu prirodnu baštinu (područja, zone, pojedinačni lokaliteti) – poglavlje 3.1.3., neophodno je istaći i izdvojiti kao posebno poglavlje. Ove podatke je potrebno prikazati i u posebnom kartografskom prilogu.

- Nigdje nije striktno prikazano koliko površinu u zahvatu DSL zauzima dio zaštićenog prirodnog dobra Spomenik prirode – Velika plaža (izraženo u ha i % područja DSL). Dopuniti u tekstu i tabelama sa zbirnim pokazateljima postojećeg i planiranog stanja. **Primjedba se ne pruhvata, jer staništa su mozaično raspoređena i nije lako povući granicu između njih, i ne postoji karta mapiranja staništa.**

3.2 Ekonomsko – demografska analiza

- Tekst u ovom poglavlju prilagoditi podacima koji se tiču lokacije DSL i šire okoline. Izostaviti podatke koji nemaju uticaja na prostor plana. U tabeli na str. 49 prikazati samo one smještajne kapacitete koji se nalaze u okviru DSL.

Prihvata se.

3.3 Stečeni uslovi (analiza postojećeg stanja)

(namjena i kapaciteta, postojećih fizičkih struktura, objekata infra i suprastrukture (sa podacima o izgrađenim objektima, uključujući i neformalne objekte)

- Uopšte nije izvršena analiza postojeće detaljne **namjene površina**, već samo uopštena analiza uglavnom stambenih objekata u okviru modula I. Dopuniti sa analizom postojećih hotelskih grupacija (površina kompleksa, zauzetost, izgrađenost, spratnost..). Prikazati postojeće hotele (neki podaci se prikazanu u okviru poglavlja 3.3.1.), bonitet postojećeg turističkog smještaja (sadašnja kategorizacija, koji objekti su obnovljeni, broj ležaja, postojeće standarde – ležaj/m² zelenila, ležaj/m² BRGP). Prikazati podatke za auto-kamp. Prikazati sportske terene, zelene i poljoprivredne površine (voćnjaci, bašte, livade, – opisati), ostale prirodne površine – plažu (objekti, uređenje, stepen zaštite, da li ima neki status - plava zastava...), postojeće saobraćajne površine, karakter izgradnje na parceli stanovanja (jedan ili više objekata, koje su vrste pomoćnih objekata, kakva je okućnica, zelenilo na tim parcelama i sl.). Dati podatke o površinama postojeće namjene prostora. Dopuniti tekst

Prihvata se.

- Dopuniti sa ocjenom saobraćajne i infrastrukturne opremljenosti prostora, dostupnost javnog prevoza i pratećih djelatnosti i sl. Dati ocjenu transportnog sistema - postojeće ulice, njihova širina i protočnost, prihodnost ulica za interventna vozila, trotoari, ostale pješačke površine, parkinzi i garaže, zadovoljenost ili nezadovoljenost potreba za parkiranjem.

Prihvata se.

- Nedostaju podaci o fekalnoj i atmosferskoj kanalizaciji, septičkim jamama, o tretmanu čvrstog komunalnog otpada (niše za kontejnere).

Prihvata se.

- Nije urađena analiza i ocjena boniteta (kvaliteta) postojećih objekata – dopuniti tekst

Prihvata se.

- Prikazati prosječnu spratnost objekata. Posebno prikazati turističke objekte.

Prihvata se.

- Koliki je broj i koji su objekti bez građevinske dozvole - dopuniti:

Primjedba se ne prihvata, jer nema podataka.

- Koje su površine zaštićene prirodne baštine u zahvatu DSL i okolini.

Primjedba se ne prihvata, jer nema podataka.

- Nedostaje poglavlje *Ocjena sa aspekta stvorenih uslova*. Dopuniti

Prihvata se.

3.3.5 Analiza kontaktnih zona sa aspekta važećih planskih dokumenata

- Dopuniti tekst detaljnijim prikazom planiranih namjena u kontaktnim zonama plana (DSL, PUP, PPPN za Morsko dobro,....).

Prihvata se.

- U kontaktnoj zoni, u DSL Sektor 65 – „Rt Đeran-Port Milena“, nisu planirani turistički, već samo stambeni i stambeno-poslovni kapaciteti. Posebno je značajna saobraćajna veza koja se, preko ove DSL, ostvaruje sa Ulcinjem (novi most preko Port Milene).

Nejasna primjedba. Tekst je preuzet iz pomenutog plana.

Odgovori Obradivača DSL „Dio Sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“, Velika plaža na Izvještaj o reviziji planskog dokumenta, Savjeta za Reviziju planskih dokumenata

- Dopuniti sa planiranom namjenom u kontaktnoj zoni naselja Donji Štoj (DUP ili PUP), kao i Generalnog koncepta Velika plaža (jugoistični dio plana)

Prihvata se.

- Navesti obrađivače DSL, kao br. Službenog lista.

Prihvata se.

3.3.6 Anketa korisnika prostora

- Da li postoje inicijative (zahtjevi) vlasnika hotelskih grupacija. Ako postoje, treba ih prikazati u ovom poglavlju.

Ne postoje.

Problemi, ograničenja, konflikti i potencijali - ***Primjedba se prihvata.***

- Uopšte nema ovog poglavlja – dopuniti
- Da li postoje ograničenja u smislu, površinskih i podzemnih voda, seizmičnosti, neplanske izgradnje?
- Jedno od ograničenja je i zaštita prirodnih vrijednosti prostora, linija obalnog odmaka, kao i saobraćajna (ne)propusnost zatečene saobraćajne mreže jednosmjernih uskih ulica – prilaza, infrastrukturna neopremljenost prostora...
- Analizirati ranjivost područja na osnovu podataka iz CAMP za Crnu Goru.
- Potencijali i neka ograničenja su prikazani u poglavlju 3.4 *Ocjena stanja sa aspekta turističke ponude i izgrađenosti*

Rezime stanja životne sredine – izvod iz Izvještaja o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu

- Uopšte nema ovog poglavlja – dopuniti

Primjedba se ne prihvata. Izvještaj SPU je poseban dokument.

Tabelarni prikaz prostornih pokazatelja postojećeg stanja - ***Primjedba se prihvata.***

- Uopšte nema ovog poglavlja – dopuniti
- U tabeli prikazati zastupljenost postojećih namjena – površine pod postojećim namjenama i procentualna zastupljenost (na osnovu karte „Analiza postojećeg stanja“, koju je potrebno dopuniti), urbanističke pokazatelje postojećih turističkih kapaciteta na nivou turističkih kompleksa (indekse, gustine, ležaja/m² kompleksa, ležaja/m² zelenila, ležaja/m² BRGP), indekse i gustinu stanovanja (korišćenja) iskazati kao **bruto i neto**, ukupnu **bruto** razvijenu građevinsku površinu (BRGP), broj stanova i broj stanovnika (korisnika), ukupnu površinu pod objektima; prikazati površine pod saobraćajnicama, zelenilom i poljoprivredom, postojeće normative zelenila/stanovniku (korisniku)- bruto i neto.

Opšti i posebni ciljevi

- Uopšte nema ovog poglavlja – dopuniti. - ***Primjedba se prihvata.***

4. PLAN

4.2 Prostorna organizacija – koncept organizacije prostora

- Koncept organizacije prostora u planskim zonama D i E je samo pomenut, uz pozivanje na prethodni planski dokument. S obzirom da se ovim DSL mijenja ova zona (ne samo u parcelaciji, nego i u namjeni površina i u saobraćajnom rješenju), neophodno je detaljnije obrazložiti planski koncept – zone D i E (sa istom detaljnošću kao za zone A, B i C). Obrazložiti preciznije u kojoj zoni – urbanističkim parcelama se plan razlikuje u odnosu na važeću DSL. Dopuniti. - ***Primjedba se djelimično prihvata. Zone D i E su jasnije opisane, a opisana je i svaka razlika u odnosu na prethodni plan. Naglašavamo da u zoni E nije bilo nikakvih izmjena, jer je namjeni predloženoj u prethodnom planu dodijeljena odgovarajuća namjena u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta.***
- U poglavlju *Opšta namjena površina*, str. 72 je definisano zoniranje na nivou DSL. Postoje dva nivoa zoniranja – jedan je na nivou nekadašnjih granica DSL (postojeća hotelska grupacija i modul I) i drugi u okviru već definisane dvije osnovne zone, što stvara konfuziju. S obzirom da je u pitanju jedan planski dokument, koji treba integralno sagledati (kao cjelinu), neophodno je jasnije razgraničiti zone sa istom namjenom i tretmanom prostora - označiti zone postojećih hotela, kao i zone nove turističke izgradnje, označiti zonu sa pretežno stambenom namjenom, zatim, sportsko-rekreativni centar bi trebalo izdvojiti u posebnu zonu, kao i zonu dina i zonu

Odgovori Obradača DSL „Dio Sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“, Velika plaža na Izvještaj o reviziji planskog dokumenta, Savjeta za Reviziju planskih dokumenata

plaže. - **Primjedba se djelimično prihvata. Tekst je pojednostavljen, ali je podjela po zonama ostala ista. Smatramo da je ovakva podjela po zonama logična.**

- Postavlja se pitanje zaštite borove šume, dina i plaže u južnom djelu zone D, čiji se dijelovi nalaze u okviru urbanističkih parcela postojećih turističkih kompleksa i sportsko-rekreativnog kompleksa. Programskim zadatkom je predviđeno ugrađivanje mjera iz Protokola o integralnom upravljanju obalnim područjima, kao i svih relevantnih planova (PPPNO), strategija i projekata (posebno onih koji se tiču zaštite), tako da je u tom kontekstu potrebno sagledati cijelo područje plana, a ne samo dio (odnosno modul I). **Primjedba se ne prihvata. Dijelovi koji zalaze u urbanističke parcele su zanemarljivi, a i van građevinske su linije.**
- Nije dovoljno obrazložen stav da su „...i površine za stanovanje planirane u finkciji turizma“ (str. 73, četvrti pasus). Ovdje je potrebno precizirati vidove turizma u okviru stanovanja – da li su u pitanju komplementarni ili primarni ugostiteljski objekti, u skladu sa *Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata i Priručnikom za planiranje i projektovanje površina za turizam u Crnoj Gori*. Takođe, treba uskladiti sa planiranim namjenama definisanim u PPPNOP. **Primjedba se ne prihvata. Namjena je usklađena i dovoljno definisana.**
- U poglavlju „Koncept rješenja Modula I – (zone A, B i C)“, str. 75, obrazložen je koncept saobraćaja u modulu I, kojim se povezuje zona Velike plaže sa opštinskim centrom – Ulcinjem. Ovaj saobraćajni koncept je izmjenjen i u odnosu na PPPPN za Morsko dobro (Generalni koncept Velika plaža) i u odnosu na PUP opštine Ulcinj. Nije jasno zašto je trasa nove saobraćajnice značajnije korigovana u odnosu na rješenje iz PUP, s obzirom da se na područje mješovite šume svakako prenamjenjuje u građevinsko područje odnosno, na ovom području se planira izgradnja (turizam i centralne djelatnosti). Neophodno je da se usklade saobraćajna rješenja na opštem i detaljnom novou (izmjenama i dopunama plana višeg reda – širih prostornih cjelina ili korekcijom saobraćaja u DSL). **Primjedba se ne prihvata. Saobraćajna trasa iz PUP-a je prolazila kroz sredinu već formiranog turističkog kompleksa i kroz sredinu mješovite šume. Mješovita šuma se našla u okviru urbanističkih parcela namjenjenih za gradnju, ali je smjernicama osigurano njeno maksimalno očuvanje. To svakako ne bi bilo moguće da je njenom sredinom prošla saobraćajnica.**
- Treba razmotriti lociranje centralne pješačke i biciklističke promenade koja sječe zonu B (rizort zonu). Funkcionalno gledano, ovo nije najbolje rješenje ni sa stanovišta veze biciklističkih i pješačkih komunikacija i povezivanja sa susjednim zonama, ni sa stanovišta razvoja rizort zone (B). **Primjedba se ne prihvata. Centralna pješačka i biciklistička promenade povezuje Modul I sa platoom ispred budućeg sportskog centra i sa ostatkom Velike plaže. Zona B je već vlasnički podijeljena na ovaj način, tako da je parcelacija i pozicija promjenade odraz postojećeg stanja i predstavlja dobru osnovu za realizaciju plana.**
- Početak centralne pješačke i biciklističke promenade (u zoni sportskog centra) nije logički povezan sa pješačkim i biciklističkim trasama koje vode od glavnog pristupnog pravca prema Ulcinju, a koje su planirane uz novu saobraćajnicu. Takođe, prekida se kontinuirani zeleni pojas (PUJ) koji je planiran uz ovu saobraćajnicu u zoni D. **Primjedba se ne prihvata. Centralna pješačka i biciklistička promenade povezuje Modul I sa platoom ispred budućeg sportskog centra i sa ostatkom Velike plaže. Zona B je već vlasnički podijeljena na ovaj način, tako da je parcelacija i pozicija promjenade odraz postojećeg stanja i predstavlja dobru osnovu za realizaciju plana.**
- Sa druge strane, rizort zona (zona B) je razdvojena ovom promenadom na dva dijela, tako da kompleksi koji se nalaze sa sjeveroistočne strane gube na vrijednosti i ekskluzivnosti jer nemaju direktan pristup plaži. Na ovaj način se gubi osnovna koncepcija rizort zone – da svaka urbanistička parcela turističkog kompleksa rizorta ima direktan pristup plaži. Glavna orijentacija kompleksa rizorta bi trebalo da bude po pravcu sjeveroistok-jugozapad (upravno na zonu plaže). Ovaj princip je primjenjen u zoni postojećih hotelskih kompleksa, kao i u ostalim modulima, a samo je u modulu I dato drugačije rješenje. Preporuka je da se centralna pješačka i biciklistička promenade izmjesti u područje sjeverozapadne granice zone B, a da se urbanističke parcele rizorta formiranju više-manje upravno na zonu plaže, sa saobraćajnim pristupima i zelenim prodorima prema plaži, kao što je to koncipirano u ostalim modulima. **Primjedba se ne prihvata. Centralna pješačka i biciklistička promenade povezuje Modul I sa platoom ispred budućeg sportskog centra i sa ostatkom Velike plaže. Zona B je već vlasnički podijeljena na ovaj način, tako da je**

Odgovori Obradivača DSL „Dio Sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“, Velika plaža na Izvještaj o reviziji planskog dokumenta, Savjeta za Reviziju planskih dokumenata

parcelacija i pozicija promjenade odraz postojećeg stanja i predstavlja dobru osnovu za realizaciju plana.

- Da li postoji razlog zašto saobraćajni pristupi, posebno oni iz zone B nisu direktno povezani sa novom saobraćajnicom - bulevarom, koji ima status gradske saobraćajnice? Saobraćajni pristupi prema zoni B (ulica 6 i 7) bi trebalo da budu direktno povezani sa novim bulevarom, kao što je to urađeno u zoni D. I ostale pristupne saobraćajnice (ulice 2, 3 i 4) bi trebalo da budu povezane u jedinstvenu mrežu (osim ako ne postoje saobraćajna ograničenja). **Primjedba se ne prihvata. Po pravilima struke, ne bi trebalo prečesto prekidati pravac Gradskog Bulevara. Smatramo da je saobraćajno rješenje logično i kvalitetno.**
- Površina na UP18, sa namjenom PUJ bi trebalo da označiti kao infrastrukturni koridor novoplanirane saobraćajnice – bulevara. **Primjedba se prihvata.**
- Zona B (resort zona) ulazi u pojas šuma (može se vidjeti na prikazu na str. 76). Južno od planiranog putnog pravca R-17 Ulcinj – Ada u zoni B, formirana je Resort zona sa ciljem da se tu smjesti turističko naselje ili kompleks hotela. Preklapanje grafičkih priloga DSL-a I PUP-a Ulcinj pokazuje da je izvršeno zoniranje je u skladu sa PUP-om. Osim predloga za izradu Detaljne studije predjela sa elaboratom pejzažne taksacije potrebno je navesti I smjernice iz PUP-a koje se odnose na maksimalno očuvanje postojećih šuma. **Primjedba se prihvata. U tekstu su navedene smjernice iz planova viseg reda (PUP i PPPN MD - generalni koncept) za maksimalno ocuvanje postojećeg zelenila pa time i suma. Iz tog razloga je i predviđena izrada Detaljne studije predjela sa pejzaznom taksacijom kako bi se ova smjernica uvazila prilikom izrade projekata.**
- Prema smjernicama iz PUP-a opštine Ulcinj za izradu planske dokumentacije na prostoru opštine Ulcinj za obuhvat DSL Sektor 66 date su planske smjernice: maksimalno očuvanje higrofilnih šuma, šumaraka hrasta lužnjaka (*Quercus robur ssp. scutariensis*), kao i borovih sastojina. Po PUP-u zelene površine su označene kao šuma sa prioritetno zaštitnom funkcijom. Definisanjem ovih površina u zoni C modula I kao park (P) kako je to naznačeno u Planu, socijalnim funkcijama se daje prioritet dok se zaštita ovih ekosistema stavlja u drugi plan, pa je potrebno razmotriti da li je opravdanije da se ove površine definišu kao zaštitni pojasevi (ZP). **Primjedba se djelimično prihvata. Parkovska površine u okviru zahvata plana, na UPZ4 predstavlja specifičnu površinu koja ima ulogu zelenog prodora ka moru kao i očuvanje postojeće zelene strukture odnosno očuvanje karakteristične slike predjela. One razdvajaju građevinske turističke cjeline kao i module. Osnov za uređenje površine i formiranje namjene parka na na UPZ4 dat je u dokumentu, studiji Prostorni koncept za razvoj Velike Plaže, Ulcinj, Masterplan koji je izradio DEG Njemačka za potrebe izrade PPPN Morsko dobro, Generalni koncept Velike plaže. Ove površine nemaju samo značaj uticaj na makrolokaciji, već njihovim uvezivanjem sa ostalim predionim elementima Velike plaže, stvara se ekološka mreža koja se dalje uvezuje na zelenu infrastrukturu grada Ulcinja.**
- Ispod slike na strani 77 naznačiti da se radi o prikazu koncepta uređenja modula I, a ne modula IV I V. **Primjedba se prihvata.**
- Poglavlje „Parcelacija“, str. 78, da li je linija odmaka usklađena sa linijom odmaka definisanom u PPPNOP? U ovom poglavlju treba prikazati parcelaciju cijelog područja DSL, a ne samo modula I. **Linija odmaka je usklađena.**
- U poglavlju „Površine za turizam“, str. 78, uopšte se ne pominju turističke površine u zoni D i E. Dopuniti. Ovo poglavlje bi trebalo da ima drugačiji naslov, zato što su ovdje opisane i druge površine, osim onih namjenjenih turizmu. U ovom poglavlju je rečeno da su u modulu I, u okviru površina za turizam planirane po dvije zone – u zoni uz saobraćajnicu R-17 su planirani mali hoteli i kompleksi (zone A), dok je u djelu bliže plaži planirana zona rizorta (B). Međutim, u poglavlju 4.3 *Namjena površina i organizacija sadržaja*, kao i u karti br. 12 *Namjena površina*, planirane su isključivo površine za turizam – turističko naselje (T2), sa izuzetkom jedne parcele u zoni E koja je predviđena za odmaralište (T3). Neophodno je ove stavove uskladiti i definisati sa PPPN za Morsko dobro (Generelni koncept Velika plaža) gdje je definisano da se na ovom području grade isključivo hoteli. **Primjedba se djelimično prihvata. Izvršena su usklađivanja u tekstu. Smatramo da Generalni koncept Velike plaže nije predvidio izgradnju isključivo hotela – namjene T1 po Pravilniku, pogotovo kada se uzme u obzir da u vrijeme izrade Generalnog koncepta Velike plaže Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta**

Odgovori Obradivača DSL „Dio Sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“, Velika plaža na Izvještaj o reviziji planskog dokumenta, Savjeta za Reviziju planskih dokumenata

nije ni postojao. Takođe, stav Obradivača je da je prikladnija namjena T2 – turistička naselja za cijeli zahvat, stoga su izvršena i usklađivanja u tekstualnom dijelu. Smatramo da je zbog prirodnih i ambijentalnih uslova bolje graditi turistička naselja – kao skup manjih objekata, nego jedan veliki objekat – hotel.

- U poglavlju *Površine za turizam*, potrebno je za turističke zone precizirati tip/tipove turističkog smještaja u skladu sa *Zakonom o ugostiteljstvu i turizmu*, kao i važećim *Pravilnikom o vrstama, minimalnim – tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata*. **Primjedba se ne prihvata. Plan je dovoljno definisao namjene u skladu sa Pravilnikom.**
 - Za koncept razvoja zone turizma i centralnih djelatnosti koristiti preporuke *Priručniku za planiranje i uređenje javnih prostora u Crnoj Gori*, *Priručnika za planiranje i projektovanje površina za turizam u Crnoj Gori* i drugu relevantnu stručnu literaturu. **Prihvata se.**
 - U poglavlju *„Površine za pejzažno uređenje javne namjene - Park i Ostale prirodne površine“*, str. 80, uopšte se ne pominju površine za pejzažno uređenje u zonama D i E. Dopuniti. **Prihvata se.**
 - U opisu koncepta plana se uopšte ne pominju površine za sport i rekreaciju (zona D), površine namjenjene stanovanju (zona E), kao ni uređenje obale (zona D – kanal Port Milena). Dopuniti. **Prihvata se.**
 - Potrebno je izvršiti uporednu analizu površina postojećih i planiranih kupališta po tipovima kao i minimalnih i maksimalnih kapaciteta kupališta (m²/korisniku) na nivou DSL. **Primjedba se ne prihvata. Nisu nam dostavljeni podaci o tipovima i kapacitetima postojećih kupališta.**
 - Nedostaje stav o tretmanu plaža (moguća izgradnja plaže ili prirodna plaža itd). **Prihvata se.**
16. U ovom poglavlju nije obuhvaćena zona mora. Nedostaje tretman morske površine – zona arheološko nalazište podmorja, plovni put.. **Ne prihvata se. Za namjenu mora: Nisu nam dostavljeni podaci o linijama plovidbe i tretmanu morskih površina, kao ni o arheološkim nalazištima.**

4.3 Namjena površina i organizacija sadržaja

- U poglavlju *Površine za turizam – Turistička naselja T2*, se pominje i drugi vid turističkog smještaja - hoteli (T1). Ove dvije namjene treba razdvojiti i prikazati u posebnim poglavljima. navesti koja vrsta turističkog smještaja se planira na svakoj UP u namjeni turizam, u skladu sa Generalnim konceptom Velika plaža, *Pravilnikom o vrstama, minimalnim – tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata* i *Priručnikom za planiranje i projektovanje površina za turizam u Crnoj Gori*. **Prihvata se.**
- Na str. 82, istog poglavlja se pominju standardi za objekte sa tri zvjezdice. Ovo treba izostaviti, jer se u zahvatu DSL, u površinama namjenjenim malim hotelima i rizortima, ne planira turistički smještaj niže kategorije od 4 zvjezdice. **Prihvata se.**
U posljednjem pasusu, str. 82 treba precizirati smještajnu jedinicu – “ključ” na koji se odnosi dati normativ. Za hotele i osnovni objekat turističkog naselja jednu smještajnu jedinicu (“ključ”) predstavlja soba. Vila je jedan “ključ”. **Prihvata se. Definisane su smještajne jedinice u skladu sa Pravilnikom.**
- U poglavlju *Površine za Centralne djelatnosti – CD*, precizirati i uskladiti namjenu u skladu sa poglavljem *Površine za turizam*, str. 79, prvi pasus. Ne pominjati namjene koje nisu planirane u DSL **Prihvata se.**
- U poglavlju *Površine za stanovanje male gustine do 120 stanovnika / ha – SMG*, staviti napomenu da smještaj turista može biti lociran samo u prizemljima i mezaninima objekta, u skladu sa *Pravilnikom o formi planskih dokumenata*. Da li je moguća izgradnja pomoćnih objekata na parceli SMG, kao i neki vid (porodičnog) poslovanja? **Prihvata se. Nije moguće, to jest nije previđeno prethodnim planom, čije je rješenje preuzeto.**
- U poglavlju *Površine za stanovanje veće gustine od 250 - 500 stanovnika / ha – SV*, staviti napomenu da smještaj turista može biti lociran samo u prizemljima i mezaninima objekta, u skladu sa *Pravilnikom o formi planskih dokumenata*. Da li je moguće prizemlja objekata namjeniti za trgovinu, ugostiteljstvo i/ili poslovanje na površinama SV, s obzirom na udaljenost glavnog gradskog centra? **Prihvata se. Nije moguće, to jest nije previđeno prethodnim planom, čije je rješenje preuzeto.**
Na površinama namjenjenim stanovanju precizirati koji vid turističkog smještaja je dopušten, u skladu sa *Pravilnikom o vrstama, minimalnim – tehničkim uslovima i kategorizaciji*

Odgovori Obradivača DSL „Dio Sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“, Velika plaža na Izvještaj o reviziji planskog dokumenta, Savjeta za Reviziju planskih dokumenata

ugostiteljskih objekata. **Primjedba se ne prihvata. Plan je dovoljno definisao namjene u skladu sa Pravilnikom.**

U poglavlju *Površine za kulturu – K*, precizirati u kom procentu se mogu planirati objekti komercijalnih, poslovnih i uslužnih djelatnosti. Da li su ove kompatibilne namjene u funkciji osnovne namjene? **Primjedba se ne prihvata. Plan je dovoljno definisao namjene u skladu sa Programskim zadatkom i Pravilnikom.**

U poglavlju *Površine za sport i rekreaciju – SR*, planirane sadržaje sportskog objekta uskladiti sa sadržajima planiranim u urbanističko-arhitektonskom konkursu koji je rađen za ovu lokaciju. Provjeriti da li su svi navedeni sadržaji obuhvaćeni idejnim rješenjem. **Primjedba se ne prihvata. Nije nam dostavljeno konkursno rješenje.**

- U poglavlju *Površine za pejzažno uređenje naselja – PU*, str. 80 navesti samo tipove PU koji se planiraju, ostale izostaviti. Nisu navedene zelene površine ograničene namjene u stanovanju. **Prihvata se.**
- U poglavlju *Površine saobraćajne infrastrukture – Drumski saobraćaj – DS*, navesti samo prateće sadržaje saobraćajne infrastrukture koji se planiraju u DSL, ostale izostaviti (npr. autobuske stanice, objekti - baze namijenjeni za održavanje, kontrolu i upravljanje svih vrsta saobraćaja, naplatu usluga ...). U ovom poglavlju se pominju zaštitni pojasevi, odnosno zona saobraćajne infrastrukture. Ako se ovi zaštitni pojasevi planiraju u DSL, treba ih prikazati u kartama planiranog stanja i dati UTU uslove, u suprotnom ih ne treba pominjati. **Prihvata se.**
- Poglavlje *Ostale prirodne površine – OP* dopuniti sa planiranim intervencijama na ovim površinama (npr. koji tip plaže se planira, da li mogu da se postavljaju privremeni objekti, pješačke staze – upravne na plažu, kao i podužne ..) **Prihvata se.**
- Poglavlje *Površine mora – Površine unutrašnjih morskih voda – MU*, dopuniti za uslovima korišćenja priobalnog mora (npr. izgradnja lukobrana na ulazu u kanal Port Milena, kupalište, sport i rekreacija, pristup komercijalnih-turističkih plovila...). Da li se u okviru zahvata DSL – u površinama mora nalaze potencijalni arheološki lokaliteti podmorja? **Ne prihvata se. Za namjenu mora: Nisu nam dostavljeni podaci o linijama plovidbe i tretmanu morskih površina, kao ni o arheološkim nalazištima.**

4.4. Pregled ostvarenih kapaciteta (Prikaz osnovnih urbanističkih parametara po urbanističkim zonama)

- Prva četiri pasusa ovog poglavlja se odnose na uslove za sprovođenje plana, pa ih treba prikazati u odgovarajućem poglavlju. **Prihvata se.**
- U tekstu i tabelama koragovati termine u skladu sa *Pravilnikom o formi planskih dokumenta*. Umjesto termina „koeficijent“, koristiti termin „indeks“. Umjesto „površina u osnovi“, koristiti termin „površina pod objektom“ **Prihvata se.**
- Ograničenje BRGP na urbanističkim parcelama za namjenu SMG je 500m², u skladu sa *Pravilnikom*. U tabeli na str. 87 su dati veći kapaciteti na pojedinim UP, pa ih treba uskladiti sa *Pravilnikom*. **Primjedba se ne prihvata. Nigdje u prethodnom planu, čije je rješenje preuzeto, nije spomenuto da je radi o jednorodničnom stanovanju, za koje maksimalna površina jeste 500m².**
- U tabeli na str. 89 (modul I) obrazložiti zašto je indeks zauzetosti na pojedinim UP 0,25 (prema Pravilniku, maksimalni indeks zauzetosti je 0,20) **U zoni A indeks zauzetosti je 0,25 zbog definisane maksimalne spratnosti – P+2 i definisanog indeksa izgrađenosti – 0,7. U zoni B je bilo moguće dati manju zauzetost – 0,2, jer je maksimalna spratnost definisana sa P+4 ili P+6.**
- Prikazati na nivou UP spatnost objekata, broj smještajnih jedinica („ključeva“), tip turističkog smještaja (hotel-rizort, mali hotel, turističko naselje, odmaralište, kuća za iznajmljivanje..), **Prihvata se djelimično. Namjena je definisana u skladu sa Pravilnikom.**
- Prikazati ostvarene normative na nivou UP – korisnik / BRGP, kao i korisnik / m² zelenih površine (turistička namjena) **Prihvata se.**
- Prikazati planirane neto i bruto urbanističke parametre na nivou zone i ukupno, u skladu sa *Pravilnikom*. **Prihvata se.**
- Prikazati br. korisnika / ha (bruto i neto) **Prihvata se.**
- Tabela prikaz ostvarenih zelenih površina u zahvatu plana nije jasan (Modul I). Provjeriti prikazane procenete ozelenjenosti i površine u poglavlju Pejzažno uređenje. Takođe, za Modul I dat je Stepen ozelenjenosti za zaposlene, a ne za sve korisnike prostora. **Prihvata se. Parametri su usklađeni, međutim, u planskom dijelu se uzimaju u obzir zelene I**

Odgovori Obradivača DSL „Dio Sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“, Velika plaža na Izvještaj o reviziji planskog dokumenta, Savjeta za Reviziju planskih dokumenata

otvorene površine, dok se u poglavlju Pejzažna arhitektura određuje procenat zelenih I otvorenih površina koji su isključivo pod zelenilom.

- Prikazati stepen ozelenjenosti po zonama i na nivou UP. **Prihvata se.**
- Prikazati potreban broj parking mjesta po UP. **Ne prihvata se. Broj parking mjesta je definisan u skladu sa Pravilnikom u Poglavlju Saobraćaj.**
- Prikazati urbanističke parametre za namjenu IO. **Primjedba se ne prihvata. Predviđeni infrastrukturni objekti se dimenzionišu nakon izrade glavnog projekta.**
- Da li je realno ostvariti 70% zelenih površina na UP, ako je maksimalni indeks zauzetosti 0,20-0,25? Na UP treba ostaviti prostora za planiranje površina za parkiranje vozila, unutrašnji saobraćaj i dr. Takođe, da li je realno ostvariti 30% zelenih površina na parcelama S i IO? Na koje površine se odnosi kolona „Minimalna površina zelenih i otvorenih površina“? Definirati minimalnu površinu uređenog ili prirodnog zelenila (nezastrtu površinu) **Primjedba se ne prihvata. Prostor urbanističke parcele je podjeljen tako da objekat zauzima maksimalno 20% u zoni B, a maksimalno 25% u zoni A, zelene I otvorene površine zauzimaju 70%, a prostori za kolski saobraćaj I parking zauzimaju 10 % u zoni B I E, a 5% u zoni A I D. Takođe, budući projektanti Idejnih rješenja I Glavnih projekata, kao I Investitori, moći će da odaberu željeni model Turističkog naselja ili Hotela, tako da zadovolje sve parametre date planom. Konkretno, to znači da će moći da odaberu da li će graditi manje turističkih kapaciteta sa višom kategorizacijom, ili više turističkih kapaciteta sa manjom kategorizacijom. Pored toga, postoji zaista mnogo projektantskih rješenja kojima je moguće zadovoljiti sve planom predviđene urbanističke parametre.**
- Na str. 91 izostaviti tekst: „U slučaju da nije moguće ostvariti planirani nivo ozelenjenosti, planirati alternativne vidove ozelenjavanja kao što je krovno i vertikalno ozelenjavanje radi povećanja nivoa ozelenjenosti“. S obzirom na karakter turističkog smještaja i stanovanja, kao i uslova plana višeg reda, neophodno je da se ostvari planirani nivo ozelenjenosti na svakoj UP. **Primjedba se ne prihvata. Stav Obradivača je da treba potencirati krovno I vertikalno zelenilo, jer takve zelene površine obogaćuju ambijentalne vrijednosti.**
- Prikazati ostvarene normative za kupališta korisnik/m² plaže. U ovaj normativ obračunati i određeni procenat kupaca koji nisu gosti turističkih kapaciteta u zahvatu DSL. **Prihvata se.**
- U tabeli, u posebnoj koloni, označiti UP na kojima se nalazi dio Spomenika prirode – Velika plaža. **Primjedba se ne prihvata, jer nema podataka o granici i površini Spomenika prirode – Velika plaža. Kao Obradivač plana, nismo u mogućnosti da utvrdimo granicu zaštićenog prirodnog dobra Velike ulcinjske plaže.**
- Prikazati površinu (UP) plaža. **Prihvata se.**

Formirati uporednu tabelu postojećih i planskih bilansa i kapaciteta po postojećim i planiranim namjenama

Prihvata se.

4.5 Urbanističko-tehnički uslovi i smjernice za izgradnju objekata

- Uslove turistička izgradnja i pejzažnog uređenje treba koncipirati tako da se obezbijedi jedinstvo arhitektonskog izraza (izgrađenog i neizgrađenog prostora), u dijelu ili na nivou cijele zone. **Primjedba se ne prihvata, jer su u UT uslovima dati uslovi Arhitektonskog oblikovanja koji garantuju jedinstven izgled u okviru Modula.**
- Tekst u poglavlju 4.5.1 se ponavlja, jer je već dat u poglavlju 4.3. Treba ga prikazati na jednom mjestu. **Prihvata se.**
- U poglavlju 4.5.2 *Uslovi za regulaciju i nivelaciju*, str. 92, uslovi definisani za modul I bi trebalo da važe za cio plan, s obzirom da će se usvajanjem ove DSL, svi drugi planovi u obuhvatu staviti van snage (ne treba se pozivati više na njih). Korigovati. **Prihvata se.**
- Ista primjedba važi i za poglavlje 4.5.3. Uslove koji se odnose na područje postojećih hotela neophodno je prilagoditi uslovima iz *Pravilnika* (npr. suteren je nadzemna etaža), odnosno usaglasiti sa uslovima definisanim za modul I. **Prihvata se.**
- U poglavlju 4.5.3 *Uslovi za regulaciju i nivelaciju – Urbanistička parcela*, str. 94, sporan je stav da se može „..vršiti formiranje većih urbanističkih parcela udruživanjem parcela..“, jer to predstavlja izmjenu plana (u dijelu koncepcije, tipa turističkog smještaja, parcelacija, građevinske linije..), pa čitav pasus treba izostaviti. Ista primjedba se odnosi na poglavlje

Odgovori Obradivača DSL „Dio Sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“, Velika plaža na Izvještaj o reviziji planskog dokumenta, Savjeta za Reviziju planskih dokumenata

Građevinska linija, pasus 4, na str. 95. **Primjedba se ne prihvata, jer je stav Obradivača da je uvojek povoljno objedinjavati manje urbanističke parcele u veće.**

- U poglavlju *Visinska regulacija*, str. 95, sporna je spratnost od pet nadzemnih etaža za objekte depadanasa i vila (?) na UP117-119. Objekat od pet nazemnih etaža ne može spadati u kategoriju vila i depadanasa, već osnovnih objekata-hotela. Neohodno je spratnost vila tretirati jednako na cijelom području modula I, i prilagoditi ih uslovima definisanim u četvrtom pasusu istog poglavlja - etaže. U tom kontekstu, uskladiti visinu maksimalnu objekta. Definirati maksimalnu visinu objekta za cio plan, ne samo za modul I. **Prihvata se.**
- U istom poglavlju treba navesti da je kota prizemlja poslovnog objekta 0,20m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena. Korigovati. **Prihvata se.**
- Na str. 96, u poglavlju *Posebni uslovi*, treći pasus prikazati ukupan broj ležaja na nivou DSL, ne samo za modul I. Prema Generalnom konceptu Velika plaža, normativ je 100m² zelenih (ne zelenih i slobodnih!) površina po ležaju. Korigovati. **Primjedba se ne prihvata! U Pravilniku o bližem sadržaju I formi planskog dokumenta definisane su “zelene I slobodne” površine, a ne “zelene” površine. U pravilniku stoji: “Pripadajuća zelena odnosno slobodna površina, u novoformiranim turističkim područjima izvan urbanih naselja, po jednom ležaju je 100 m² u objektima sa 5 zvjezdica, 80 m² u objektima sa 4 zvjezdice i 60 m² u objektima sa 3 zvjezdice.” Naime, PPPPN MD je donijet 2007.godine, pa pravilnik 2010.godine, tako da smatramo da u PPPPN MD termin nije bio dovoljno definisan jer I u smislu zelenih I slobodnih površina 100m² po ležaju predstavlja izuzetno komforam standard.**
- U poglavlju 4.5.5 *Opšti uslovi uređenja prostora*, objediniti uslove za nivo cijelog plana. Uslovi koji se tiču zone D i E mogu biti u cijelosti ili djelimično preuzeti iz važeće DSL, ali ih treba prilagoditi sadašnjim propisima (ako su mijenjani) i uskladiti sa uslovima datim za modul I, ako postoji isti tretman prostora (npr. površine za turizam, plaža, more...). Obaveza Obradivača je da zadrži planirane kapacitete iz važeće DSL, ali sve druge uslove je moguće korigovati i usklađivati prema važećim propisima. **Prihvata se.**
- Takođe, neohodno je da se pri preuzimanju uslova iz važeće DSL pregleda tekst i prilagodi tekstu ovog plana – to se odnosi na pozivanje na određene kartografske priloge, druga poglavlja u tekstu, zatim tehničke standarde i normative koje treba uskladiti sa važećim propisima (npr. na str. 101 se pominje maksimalni nagib rampi za automobila od 25%, na str. 104 se pominje minimalna visina potkrovlja od 1,80m, što nije u skladu sa Pravilnikom, itd ...). Da li su u zoni postojećih hotela dozvoljene podzemne etaže (ovdje važe isti prirodni uslovi kao za modul I)? Uslovi za projektovanje stambenih objekata su dosta detaljni za zonu E - da li su u skladu sa *Priručnikom za planiranje stambenih naselja u Crnoj Gori*? **Prihvata se.**
- Uslove i mjere objediniti u okviru jedinstvenih tematskih poglavlja koja važe za cijelo područje plana. Npr. poglavlje *Preporuke za seizmičko projektovanje (za urbanističko tehničke uslove)*, bi trebalo da važi za cijelo područje plana, ne samo za modul I, isto važi i za druga poglavlja uslova i mjera (naročito mjere koje se tiču zaštite prirode)... **Prihvata se.**
- Na str. 106, u poglavlju *Arhitektonsko oblikovanje objekta*, obuhvatiti i montažne objekte (nadzemne garaže), čiju arhitekturu koje takođe treba uklopiti sa ostalim objektima. **Prihvata se.**
- U poglavlju 4.5.6 *Tretman postojećih objekata*, navesti na kojim katastarskim parcelama se nalaze objekti za uklanjanje, u kojoj zoni. Navesti spratnost i BRGP svakog objekta. **Primjedba se ne prihvata, jer je promjenjen Tretman postojećih objekata. Postojeći objekti se, prilikom legalizacije, rekonstrukcije, adaptacije moraju uskladiti sa svim uslovima datim u ovom planskom dokumentu. Ukoliko je nemoguće uskladiti postojeći objekat sa svim uslovima datim u ovom planu, postojeći objekat se ruši. Takođe, postojeći objekat se može srušiti ukoliko je to potreba Investitora.**
- Definirati parcele plaža i datu uslove za planiranu intervenciju. Dopuniti sa uslovima i smjernicama za uređenje prostora i građenje objekata na kupalištima, u skladu sa *Pravilnikom o uslovima koje moraju ispunjavati uređena i izgrađena kupališta* i uslovima koji se tiču zaštite prirodnih vrijednosti. **Prihvata se.**
- Dopuniti sa uslovima za postavljanje turističke signalizacije. Konsultovati važeći *Zakon o turizmu i ugostiteljstvu* kada je u pitanju ova vrsta signalizacije **Primjedba se ne prihvata. Na nivou DSL-a se ne definiše turistička signalizacija.**

Odgovori Obradivača DSL „Dio Sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“, Velika plaža na Izvještaj o reviziji planskog dokumenta, Savjeta za Reviziju planskih dokumenata

4.6 Ekonomsko – tržišna i demografska projekcija - **Prihvata se.**

- Nije prikazana demografska projekcija – dopuniti.
- Dopuniti u skladu sa Programskim zadatkom. Prikazati direktne javne prihode uzrokovane ovom investicijom, procjenu investicione vrijednosti objekata i druge pokazatelje ekonomske i tržišne opravdanosti planskog rješenja.

4.7 Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda - **Prihvata se.**

- Propisati jedinstvene mjere zaštite za cijelo područje DSL, ne razdvajati zonu postojećih hotela (D i E) i modula I (A, B, i C).
- Sve mjere objediniti u jedno poglavlje (uključujući i mjere za zaštita mora, zemljišta, ...)
- U ovom poglavlju treba opisati koje su mjere zaštite primjenjene u planu, a koje će se primjeniti pri njegovom sprovođenju. Dopuniti.
- Da li postoji područje klizišta u zahvatu DSL? Ako ne postoji ne treba prikazivati poglavlje *Klizišta*, str.127.
- U poglavlju *Poplave*, izostaviti iz teksta mjere koje se tiču izgradnje nasipa, izgradnje kanala i dr.
- Da li je područje DSL ugroženo od eksplozija i kontaminacije? Ukoliko nije izostaviti ovo poglavlje.

4.8 Uklanjanje komunalnog otpada - **Prihvata se.**

- U ovom poglavlju treba definirati uslove za lociranje i dimenzionisanje lokacija za sakupljanje čvrstog otpada i pozvati se na odgovarajuće pravilnike koji regulišu ovu oblast. Dopuniti.

4.8 Turistički aspekti - **Prihvata se.**

- Ovo poglavlje više odgovara da se nađe u ciljevima, ili kao dio koncepta razvoja DSL.

4.9 Preporuke za realizaciju

- Da li su ovo smjernice za faznu realizaciju plana? Ovo poglavlje se odnosi i na saobraćajnu i komunalnu infrastrukturu, pa ga treba locirati na kraju teksta. **Prihvata se.**
- U poglavlju *Preporuke za realizaciju za prostor postojeće hotelske grupacije (zone D i E)*, 2 faza, pominje se organizovanje pozivnog konkursa za zonu „K1“, ali u tekstualnom djelu i kartografskim priložima ova zona nigdje nije naznačena. **Prihvata se. Sporni dio je obrisan jer ni u prethodnom planu nije bilo jasno za koji dio se tačno odnosi dati uslov.**
- U poglavlju *Preporuke za realizaciju za prostor modula I (zone A, B i C)*, u prvom pasusu korigovati naziv DSL. Ovo poglavlje dopuniti sa obavezom izrade inženjersko-geološkog elaborata, sa mikroseizmičkom rejonizacijom terena, hidrogeološkim podacima i definisanim lokacijama pogodnosti terena za urbanizaciju i podacima o stabilnosti terena, **Prihvata se.**
- Sprovođenje plana usloviti prethodnom realizacijom neophodne saobraćajne i tehničke infrastrukture **Prihvata se.**

4.10 Pravni aspekti - **Prihvata se.**

- Tekst u ovom poglavlju treba da se odnosi na uslove sprovođenja plana, i treba ga locirati na kraju teksta, u skladu sa Pravilnikom. Tekst koji se ovdje nalazi se ponavlja, i treba ga izostaviti.

5. Saobraćaj i ostala infrastruktura

5.1. Saobraćaj

- Preuzeti iz PUP-a Ulcinj lokacije mostova preko Port Milene i prilaznih saobraćajnica. **Prihvata se.**
- U tekstualnom dijelu *Postojeće stanje* treba navesti dostupnost javnog gradskog prevoza na lokaciji, odnosno koliko je udaljena najbliža trasa javnog prevoza od najudaljenije lokacije u zahvatu DSL; **Prihvata se.**
- Navedeno je da lokacije BUS stajališta treba odrediti u dogoru sa Sekretarijatom za saobraćaj. Usaglašavanje bi trebalo uraditi do izrade Predloga plana, da bi, prilikom izrade Predloga, bila ucrtana stajališta jer stajališta mogu da utiču na veličinu urbanističkih parcela. **Prihvata se.**
- U tekstualnom dijelu normative za parkiranje preuzeti iz PUP-a Ulcinj. **Primjedba se djelimično prihvata. Za objekte namjenjene turizmu normativ ostaje 5PM na**

Odgovori Obradivača DSL „Dio Sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“, Velika plaža na Izvještaj o reviziji planskog dokumenta, Savjeta za Reviziju planskih dokumenata

1000 m², što je u skladu sa Pravilnikom, jer se ne očekuje dolazak turista sopstvenim kolima, pa bi se povećanjem ovog normativa bespotrebno zastrle prirodne površine. Ukoliko se preračunaju zadati urbanistički parametri, dobija se jedno parking mjesto po smještajnoj jedinici, što je sasvim dovoljno. Preporuka u PUP-u Ulcinj nije obavezujuća, a dati planski dokument ne predstavlja plan višeg reda DSL-a.

- Dubina parking mjesta ko garaža treba da je 5,0m. **Prihvata se.**
- U poglavlju *Parkiranje* brisati dio teksta koji se odnosi na podzemne garaže, jer nije u skladu sa uslovima iz poglavlja 4.5.3 *Uslovi za regulaciju i nivelaciju*, kao u preporukama iz poglavlja *Zaključci i preporuka za seizmičko projektovanje*, str. 120. **Prihvata se.**
- U poglavlju *Pješački saobraćaj* se pominju samo trotoari uz saobraćajnice a nisu pomenute pješačke komunikacije unutar turističkih i zona sa zelenilom. Dopuniti **Primjedba se ne prihvata. Pješačke staze su obrađene u dijelu Pejzažna arhitektura.**
- Nedostaje dio o vodnom saobraćaju – dopuniti **Primjedba se ne prihvata. Nisu nam dostavljeni podaci o linijama plovidbe i tretmanu morskih površina.**
- Dopuniti sa UTU i smjernicama za razvoj biciklističkog saobraćaja – staze i parkinzi za bicikle, pješački saobraćaj, kao i UTU i smjernice za stajališta javnog prevoza putnika **Prihvata se.**
- Dopuniti sa UTU i smjernicama za razvoj vodnog (pomorskog) saobraćaja sportskih, rekreativnih i komercijalnih plovila (ugovorenog prevoza) u skladu sa posebnim propisima **Primjedba se ne prihvata. Nisu nam dostavljeni podaci o linijama plovidbe i tretmanu morskih površina.**

5.2. Energetska infrastruktura - Prihvata se.

- Uz nacrt DSL nijesu dostavljena, obavezna, mišljenja CGES-a i CEDIS-a.
- U tački 5.2.2.1. Elektroenergetski objekti naponskog nivoa 35kV – Program razvoja, nabrojana su tehnička rješenja predviđena PUP-om Ulcinj, za 35kV mrežu, a odnose se i na napajanje zahvata ovoga plana. Posebnim zaključkom u ovoj DSL se mora istaći da ta rješenja predstavljaju okosnicu predmetne DSL i početne uslove za njegovu realizaciju. Tim rješenjima predviđena je zamjena svih nadzemnih vodova nazivnog napona 35kV kablovskim vodovima. Iz takvih rješenja proizilazi da se ovom DSL ne mogu više trtirati bilo kakvi nadzemni vodovi. Ovim planskim dokumentom je procijenjeno da je ukupna dužina 35kV kablovskih vodova, koje treba izgraditi, a koji će zamijeniti postojeće nadzemne vodove, iznosi oko 5km. Cijena Izgradnje ovih kablovskih vodova nije nedostižna da bi onemogućila zadovoljavajuća tehnička i estetska rješenja u zahvatu plana. Neprihvatljivo je da se na jednoj ovakvoj lokaciji egzistiraju bilo kakvi koridori nadzemnih vodova 35 i 10kV, ma koliko oni bili pouzdani i usklađeni sa elektrotehničkim propisima.
- U istoj tački se navodi da je PUP-om Ulcinj predviđeno povećanje instalisane snage trafostanica TS 35/10kV Velika plaža 1 i 2 na 2x8MVA. U okviru ovog planskog dokumenta se mora istaći da je u cilju stvaranja uslova za pouzdano i sigurno napajanje potrošača u zahvatu ovog, ali i susjednih planova, neophodno izvršiti rekonstrukciju navedenih trafostanica u smislu zamjene cjelokupne opreme zbog njene dotrajalosti i nepouzdanosti.
- Karakteristika potrošnje električne energije u zahvatu plana je da se njen intezitet značajno mijenja u toku godine. U zimskom periodu se očekuje znatno manja potrošnja. Iz tih razloga , a u cilju smanjenja gubitaka, Obradivač treba da predvidi da su niskonaponska postrojenja, planiranih trafostanica 10/0,4kV, opremljena odgovarajućim spojnim poljima. Time se stvara mogućnost isključenja jednog od dva instalirana transformatora u zimskom periodu, što se može smatrati kao jedna od mjera energetske efikasnosti.
- U skladu sa zahtjevom CEDIS-a, datom u prilogu ove DSL – “Dostava podataka za izradu plana”, niskonaponsku mrežu planirati detaljnije u tekstualnom i grafičkom dijelu studije i razraditi do nivoa niskonaponskih kablovskih razvodnih ormara.
- Nacrtom plana nijesu tretirani kriterijumi za primjenu energetske efikasnosti i korišćenja obnovljivih izvora energije
- Obradivač je u dovoljnoj mjeri opisao planirane trafostanice 10/0,4kV, pozivajući se na preporuke TP-1b. Međutim, kako se radi o velikom broju koncentrisanih trafostanica velike snage 2x1000kVA i 2x630kVA, zbog namjene prostora, a cilju eventualnog i mogućeg zagađenja okoline i prevencije požara, sugerišem Obradivaču primjenu suvih transformatora u zahvatu plana. Preporuke TP-1b odnose se na tipične - gradske distributivne trafostanice i preporučuju upotrebu uljnih transformatora. Ovim planom se tretira područje sa značajnim prirodnim vrijednostima , koje je zaštićeno, sa prisustvom velikog broja ljudi na ograničenom prostoru. Evropskim standardima i između ostalih i za ovakve lokacije preporučena je

Odgovori Obradivača DSL „Dio Sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“, Velika plaža na Izvještaj o reviziji planskog dokumenta, Savjeta za Reviziju planskih dokumenata

upotreba suvih transformatora. Napominjem da ova sugestija prema našim propisima iz oblast elektrotehnike ne mora biti obavezujuća.

5.3. Telekomunikaciona mreža - *Prihvata se.*

- Definisati UTU za izgradnju telekomunikacione

5.4. Hidrotehnička infrastruktura - *Prihvata se.*

1. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

1.a. Snabdijevanje vodom

- Postojeće stanje vodosnabdijevanja indentično je opisanom stanju Državne studije lokacije „Dio sektora 66 – modul IV i V“ Velika plaža (nacrt plana). Odgovorni planer je Aleksandra Stanković, dipl.ing.građ. a privredno društvo „Hidrogis“ d.o.o., obradivač isti.
- Ponovo je konstatovano da je osnov budućeg razvoja Ulcinja turizam, proširenjem ponude, izgradnjom dodatnih kapaciteta na Velikoj plaži, biće izražena i potreba za većim količinama vode na ovom području što se može riješiti povećanjem kapaciteta izvorišta Lisna Bori i/ili korišćenjem vode iz sistema Regionalnog vodovoda Crnogorsko primorje.
- Imajući u vidu činjenicu da kvalitet vode sa izvorišta Lisna Bori ne zadovoljava uslove iz Pravilnika o ispravnosti vode za piće po sljedećim parametrima gvožđe, mangan, sumporvodoničnik, amonijak, nitrit, a pored navedenog prisutan je i deficit kiseonika.
- Sve prethodne studije koje su se bavile problemom popravke kvaliteta vode sa izvorišta Lisna Bori smatraju da se radi o ozbiljnom problemu, tako da se treba osloniti na vodu iz Regionalnog vodovoda, koja se može odmah dobiti. Prečišćavanjem vode iz Lisna Bori treba se baviti dugoročno i ozbiljno, i nadati se da će biti rezultata.

1.b. Odvođenje otpadnih voda

- Problema je puno i može se reći da je to limitirajući faktor razvoja turizma u Ulcinju. Zato smatram da u navedenom periodu ovom problemu treba posvetiti najveću pažnju.
- U reviziji koja se odnosila na „module IV i V“ istaknut je primjer uspješnog rješavanja odvođenja i prečišćavanja otpadnih voda u Limanu u Ulcinju gdje su pojedinci uzeli stvar u svoje ruke i grade hotele i uz njih uređaje za biološko prečišćavanje otpadnih voda, bez primarnog taložnika, ne čekajući da im neko drugi rješava probleme. Ovo je dobar primjer ozbiljnog pristupa valorizaciji turistički resursa. Sličan je slučaj na Lušticama gdje nema kanalizacije, ali se otpadne vode sakupljaju i odvoode do uređaja za biološko prečišćavanje, naravno bez primarnog taložnika.

1.c. Odvođenje atmosferskih voda

- Veliki problem u gradskom području Ulcinja je što još uvijek postoje potok Bratica koji se uliva u Port Milenu i dva kolektora za atmosferske vode sa ispustom na Maloj plaži, jer se u njih miješaju atmosferske i fekalne vode.
- Obzirom da je kanalizacija Ulcinja mješovitog tipa, tj. zajedno se sakupljaju otpadne i atmosferske vode, prioritet je te vode razdvojiti. Već su u Bulevaru Majke Tereze, isprojektovana i djelimično izvedena dva sistema kanalizacije i to treba nastaviti.

2. PLANIRANO STANJE

2.a. Vodosnabdijevanje

- Državni koncept dugoročnog snabdijevanja vodom Crnogorskog primorja, a time i Opštine Ulcinj se zasniva na Regionalnom vodovodu i povezivanje distributivnih mreža primorskih gradova na isti. Od 2012.godine od kada je Regionalni vodovod pušten u rad, Opština Ulcinj je povezana i koristi vodu iz ovog sistema, i to preko rezervoara II visinske zone Bijela Gora II, a postoji još jedan priključak direktno na mreži.
- Studija „Izbor izvorišta dugoročnog snabdijevanja vodom regiona Crnogorskog Primorja“ daje projekciju deficitarne količine vode koju treba obezbijediti iz Regionalnog vodovoda i to za period 2010., 2020. i 2033. predviđeno je da izvorište Lisna Bori i bunari na istom nastavljaju da rade istim kapacitetom i karakteristikama kao i dosad, kapacitet 250 l/s. Postrojenje za prečišćavanje ove vode predviđeno je na lokaciji PK Fraskanjel.
- Planiran je razvoj mreže na prostoru Velike plaže i pored glavnog cjevovoda gradi se distributivni cjevovod prečnika 250 mm.
- Na ovaj način realizuje se prsten za priključenje sekundarne distributivne mreže potrošača.

3. PLANIRANA INFRASTRUKTURA ZA DSL DIO SEKTORA 66 – POSTOJEĆA HOTELSKA GRUPACIJA I MODUL I, VELIKA PLAŽA

3.a. Vodovodni sistem

- Snabdijevanje vodom Velike plaže detaljno je analizirano i dobro planirano i može se reći da će svi subjekti biti adekvatno snabdijevani kvalitetnom vodom za piće. Naravno kad se ovo konstatuje smatram da će se brzo riješiti problemi sa vodom sa izvorišta Lisna Bori. Obradivač je uvažio zahtjeve iz Programskog zadatka i vrlo detaljno analizirao sve pretpostavke koje

Odgovori Obradivača DSL „Dio Sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“, Velika plaža na Izvještaj o reviziji planskog dokumenta, Savjeta za Reviziju planskih dokumenata

moгу uticati na potrebe za vodom u zoni zahvata „Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“.

- Osnovni parametri su analizirani u sljedećim tabelama:
 - Osnovni parametri za proračun potrošnje Modul I
 - Osnovni parametri za proračun potrošnje za prostor postojeće hotelske grupacije
- Da bi se provjerila opravdanost planiranih tehničkih rješenja i izbjegle veće greške u investicionim zahvatima vezanim za objekte vodosnabdijevanja, moraju se utvrditi perspektivne potrebe za vodom.
- Ispoštovane su usvojene specifične potrošnje iz vodoprivredne osnove, Master plana i lokalnim planovima višeg reda.
- Korektno je usvojen koeficijent dnevne neravnomjernosti, koeficijent časovne neravnomjernosti iz Tabelarnog proračuna potrebnih količina pitke vode za Modul I i Tabelarnog proračuna količina pitke vode za prostor postojeće hotelske grupacije.
- Iz tabelarnih proračuna max satne potrošnje koja iznosi za Modul I iznosi 57,78 l/s i 69,90 l/s za prostor postojeće hotelske grupacije.
- Na osnovu ovih podataka dimenzionisana je planirana vodovodna mreža ovog zahvata.
- Osim za vodosnabdijevanje, pravilno je obezbijedena i potrebna količina vode za gašenje požara u trajanju 2 sata i proticaj 10 l/s.
- Predviđeno je ukidanje azbest cementnih cjevovoda.
- Pravilno su predloženi materijali za planirane cjevovode.
- Grafički prikaz je detaljno obrađen.

3.b. Odvođenje i tretman otpadnih voda

- Obradivač je ispoštovao rješenje iz Prostornog plana i sve vode iz zahvata DSL Dio Sektora 66 – Postojeća hotelska grupacija $Q_{max.h.}=55,22$ l/s usmjerio prema PS1 Donji Štoj I, a ostali dio otpadnih voda iz dijela zahvata Modul I $Q_{max.h.}=46,22$ l/s na glavnu saobraćajnicu (ka Adi Bojani) ka PS 2 Donji Štoj I i dalje u pravcu budućeg postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda.
- Međutim, buduće postrojenje je neizvjesna i daleka priča.
- Neophodno je da Obradivač treba da za dio Sektora 66 – Postojeća hotelska grupacija predvidi izgradnju uređaja za biološko prečišćavanje otpadnih voda bez primarnog taložnika sa stepenom prečišćavanja 90-95% i potrebnog kapaciteta. Ovo treba realizovati u što kraćem roku da bi ovaj Dio sektora oslobodili septičkih jama i ogromnih ekoloških problema.
- I za dio Modul I treba obraditi isto tehničko rješenje koje će biti spremno u trenutku početka funkcionisanja ovog dijela DSL.
- Na ovaj način ova DSL postaje realna zamisao koja ne zavisi od realizacije niza PS, dugih kolektora, realizacije ogromne kanalizacione mreže i uređaja za prečišćavanje čija realizacija dolazi na red poslije realizacije brojnih velikih projekata. A to može potrajati i deceniju pa i dvije.

3.c. Odvođenje atmosferskih voda

- Pristup obradivača problemu odvođenja atmosferskih voda u skladu sa konfiguracijom terena i povećanom infiltracijom voda.

3.d. Predmjer i predračun radova

- Aproksimativni predmjer i predračun radova za vodovod i kanalizaciju korektno je obrađen.
- Dati UTU i smjernice za hidrantsku mrežu
- Dati UTU i smjernice za atmosfersku kanalizaciju uključujući i separatore ulja i benzina
- Dati smjernice i UTU za zaštitu od visokih voda, poplava
- Dati smjernice i UTU za planiranu hidrotehničku infrastrukturu, kao i uslove pri ukrštanju sa drugom tehničkom infrastrukturom (videti uslove Regionalnog vodovoda).

Termotehničke instalacije - *Prihvata se.*

- Uopšte nema ovog poglavlja – dopuniti. Na koji način se ostvaruje grijanje i hlađenje objekata?

5.5 Pejzažno uređenje

- Detaljni plan predjela lokacije preimenovati u Detaljnu studiju predjela (*Priručnik o načinu izrade plana predjela*). - **Odgovor: Programskim zadatkom za izradu DSL, kao ni u fazi pripreme studijske osnove za izradu DSL nije predviđena izrada Studije predjela za ovo područje po metodologiji definisanoj u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore. Stoga je za potrebe izrade plana predjela za postojeću hotelsku grupaciju i modul I**

Odgovori Obradivača DSL „Dio Sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“, Velika plaža na Izvještaj o reviziji planskog dokumenta, Savjeta za Reviziju planskih dokumenata

uradjena tipologija predjela u odnosu na prirodne uslove, namjenu prostora i ostale dostupne podatke. U daljim fazama implementacije planskog dokumenta a uzimajući u obzir vrijednosti predione cjeline kao i ranjivost predjela potrebno je uraditi Detaljne studije predjela sa pejzažnom taksacijom postojećeg zelenila i elaboratom zaštite zelenila za sve urbanističke parcele. Ovim će se vrednovati sastavni predioni elementi i dati preciznije smjernice i preporuke za očuvanje karaktera predjela i revitalizaciju ili podizanje novih površina, kako ne bi daljom intervencijom na parceli došlo do narušavanja identiteta ovog vrijednog predjela.

Izvod iz Priručnika o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore:

Detaljne studije predjela rade se ako postoji opravdana potreba da se određeni predio sačuva od promjena i zaštite njegove karakteristike ili se pak planira revitalizacija nekog predjela a ne postoje već rađenije studije predjela za dato plansko područje. Detaljna studija predjela ima za cilj da definiše:

1. Koncept razvoja i zaštite predjela - odluke o razvoju i zaštiti na osnovi usklađenih ciljeva;

2. Smjernice za razvoj i zaštitu, smjernice za buffer zone, smjernice za očuvanje identiteta predjela, sanaciju predjela, smjernice za buduće intervencije u predjelu i sl.

- U Kartografskom prilogu 09. Tipologija predjela, u Legendi (Modul I) nije definisana pojas između poljana i livada i agrikulturnog predjela (vjerovatno je pojas mješovitih šuma), dok u tekstu (slika - Tipovi predjela u okviru granica zahvata Modul I), takođe u Legendi, nema pojasa poljane i livade. - **Prihvata se.**
- U tekstu se za pojas pojas poljana i livada daje naslov (Otvoreni prostor livada). Ispraviti i usaglasiti priloge i terminologiju. - **Prihvata se.**
- Takođe, u tipologiji predjela za dio plana koji je formulisan kao Postojeća hotelska grupacija, dovoljno je u tipologiji predjela (grafički prilog) navesti kao Izgrađeni predio. Ovo važi za sve izgrađene površine (stanovanje turizam, sport i dr.) – **Odgovor: za potrebe izrade plana predjela za postojeću hotelsku grupaciju i modul I je uradjena tipologija predjela u odnosu na prirodne uslove, namjenu prostora i ostale dostupne podatke. Uzimajući u obzir da je izgrađeni predio već definisan namjenom a i sam naziv modula je postojeća hotelska grupacija, postojeće namjene sporta i stanovanja smatrali smo za umjesno da stanje u prostoru po pitanju namjene u tipologiji izgrađenog predjela dodatno determinišemo.**
- Zelenilo uz saobraćajnice – navodi se da je na urb. parceli UP S7 planiran javni parking. Parking u zahvatu plana je označen kao UP S17. Korigovati broj parcele. . - **Prihvata se.**
- U planu nedostaju uslovi za pejzažno uređenje kategorisanih zelenih površina: Zelenilo odmarališta i hostela, Zelenilo stambenih objekata i blokova, Zelenilo individualnih stambenih objekata i Sportsko rekreativne površine . - **Prihvata se.**
- Preporuka je da se urbanističkoj parceli UP Z10 dodjeliti namjenu (PUS), odnosno Zaštitni pojas jer obuhvata pojas dina i vjetrozaštitni pojas borova. Za kategoriju Zaštitni pojas prioritetna je zaštitna funkcija koja ne isključuje uređenje u smislu urbane afirmacije. . - **Prihvata se.**
- Urbanističke parcele UP 18 i UP 19 treba da imaju prevashodno zaštitnu funkciju, odnosno da budu kategorisane kao Zaštitni pojas. - **Odgovor: Uzimajući u obzir da su površine parcela od preko 10000 m2 pojedinačno I da gravitiraju namjeni stanovanja, smatramo neophodnim da pored zaštitne funkcije koju će ostvarivati imaju namjenu parkovske površine kako bi se u zonama koje gravitiraju stanovanju mogli formirati sadržaji koji će stanovništvu u kontakt zoni podići kvalitet življenja na ovom prostoru.**
- U poglavlju Pejzažno uređenje (tekst i grafika) nema osvrt na Bulevar (UP S4 i UP S14). . - **Prihvata se.**

Odgovori Obradivača DSL „Dio Sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“, Velika plaža na Izvještaj o reviziji planskog dokumenta, Savjeta za Reviziju planskih dokumenata

Sprovođenje plana i faze realizacije - **Prihvata se.**

- Na kraj teksta prebaciti dio teksta koji se tiče opštih smjernica za realizaciju plana, faze realizacije, smjernice za sprovođenje planskog dokumenta, UTU, u skladu sa Pravilnikom

Separat sa urbanističko-tehničkim uslovima - **Prihvata se.**

- Tekst u Separatu je preobiman i treba ga prilagoditi na uslove koje se tiču konkretne UP
- U Separatu sa urbanističko tehničkim uslovima jasno odvojiti uslove za pejzažno uređenje po namjenama i dati uslove za površine za pejzažno uređenje specijalne namjene (PUS – Zaštitne pojaseve).
- Uslove za ostalu infrastrukturu svesti na konkretne uslove izgradnje te infrastrukture, a ne navoditi cio tekst iz plana, ili sa pozvati na uslove nadležnih javnih preduzeća.
- Dopuniti UTU sa smjernicama i mjerama za *energetsku efikasnost*
- Dopuniti sa UTU za uređenje kupališta

KARTOGRAFSKI DIO PLANA

- U svim kartografskim priložima u pečatu lista treba da stoji ime odgovornog planera i planera za pojedinu fazu izrade plana. Dopuniti sa ružom vjetrova, granicom Morskog dobra i liniju obalnog odmaka. **Prihvata se.**
- Uskladiti nazive faze u pečatu sa nazivom karte (saobraćajna i ostala infrastruktura). **Prihvata se.**
- Karte u PDF formatu nisu čitljive. Prilagoditi oznake na kartama razmjeri štampe. **Prihvata se.**
- U svim grafičkim priložima dodati znak za Morsko dobro u skladu sa oznakom broj 330 Morsko Dobro iz poglavlja XII REŽIMI iz Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta **Prihvata se.**
- Dopuniti sa kartom Izvod iz PPPNOP **Prihvata se.**
- Dopuniti kartografski dio plana sa kartama „Prirodna baština“ - u karti i u legendi prikazati površinu i tačan naziv, vrsta i IUCN kategorija zaštite prirodnog dobra, **Prihvata se.**
- Dopuniti sa kartom „Ograničenja, konflikti i potencijali“ **Prihvata se.**
- U svim kartografskim priložima (osim lista br.1) radi bolje čitljivosti, kompletnu katastrasko-topografsku podlogu prebaciti u tamnosivu ili sl. boju (eventualno naglasiti neke elemente u boji, kada je to važno za određeni grafički prilog – npr. kao što su brojevi i granice katastraskih parcela na listu parcelacije i dr.) **Prihvata se.**

01.Topografsko-katastarski plan sa granicom i vlasništvom

- U dokumentaciji koja je dostavljena na uvid nema grafičkog priloga ažurne katastarsko – topografske podloge. **Ne prihvata se. Obradivač nije radio geodetsku podlogu, već ju je dobio od nosioca pripremnih poslova.**
- Topografsko-katastarska podloga nije snimljena sa istom detaljnošću za cijeli zahvat DSL, pa je potrebno ujednačiti djelove u zoni postojećih hotelskih grupacija sa ostalim djelom DSL. Nije snimljen novi most preko kanala Port Milena i pristupne saobraćajnice koje su izvedene na terenu. Dopuniti **Ne prihvata se. Obradivač nije radio geodetsku podlogu, već ju je dobio od nosioca pripremnih poslova.**
- Naziv tabele sa oznakama 1, 2, 3, 4, .. nije koordinate *granice zahvata* već koordinate *prelomnih tačaka granice zahvata* – ispraviti **Prihvata se.**

02., 03., 04. I 05 Izvodi

- Navesti obrađivača i broj Službenog lista u kome je objavljen („Sl. list CG“ 30/07) **Prihvata se.**

06. Kontaktne zone

- Dopuniti sa planiranom namjenom površina sa jugoistočne strane plana (iz Generalnog koncepta Velika plaža). **Prihvata se.**
- Nedostaje planirani dio naselja Dornji Štoj (za ovo područje je svojevremeno urađen DUP; ako je stavljen van snage treba prikazati planiranu namjenu iz PUP) **Prihvata se.**
- Navesti obrađivače planova u kontaktnim zonama, kao br. Službenog lista. **Prihvata se.**

08. Analiza postojećeg stanja – izgrađeni objekti - **Prihvata se.**

Odgovori Obradivača DSL „Dio Sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“, Velika plaža na Izvještaj o reviziji planskog dokumenta, Savjeta za Reviziju planskih dokumenata

- Nedostaje analiza postojeće namjene površina. U grafičkom prilogu postojećeg stanja prikazane su samo fizičke strukture.
- Prikazati postojeću namjenu površina. Jasno razgraničiti i označiti postojeće površine turističke namjene (hoteli, auto-kamp, bunagalovi...), stambene površine, lokacije stajališta gradskog prevoza (ako ih ima i u kontaktnim zonama), javnog zelenila i slobodnih prostora, sportske terene, poljoprivredno zemljište, pješačke površine, lokaciju kontejnera, drvorede, lokacije postojeće tehničke infrastrukture, itd.
- Prikazati (razgraničiti) zonu postojećih hotelskih grupacija i zonu modula I.
- Prikazati zonu plaže, dina i moguće arheološke lokalitete podmorja (ako ih ima)
- Prikazati bonitet postojećih objekata.

09. Tipologija predjela - *Prihvata se.*

- Ispraviti i usaglasiti priloge i terminologiju sa tekstualnim djelom.

10. Parcelacija

- Ne može se zaključiti da li su saobraćajnice iscrtane na lejeru 025. *ulice u naseljima* snimljene u postojećem stanju, ili su planirane. Za one koje odgovaraju faktičkom stanju trebalo je da budu prikazane detaljne tačke sa visinskim kotama koje su snimljene na saobraćajnicama. **Ne prihvata se. Obradivač nije radio geodetsku podlogu, već ju je dobio od nosioca pripremnih poslova.**
- Crtež nije dovoljno pregledan (brojevi katastarskih parcela su duplirani, topografske oznake (šahтови, električni stubovi...) su predstavljeni simbolima prevelikim za crtež. **Ne prihvata se. Obradivač nije radio geodetsku podlogu, već ju je dobio od nosioca pripremnih poslova.**
- Visinske kote su prikazane kao tekst, bez detaljne tačke za koju su vezane i koja je snimljena, tako da se ne zna na koju tačku se odnosi kota koja je ispisana na crtežu. **Ne prihvata se. Obradivač nije radio geodetsku podlogu, već ju je dobio od nosioca pripremnih poslova.**
- Nije jasno predstavljeno korito kanala Port Milena. **Ne prihvata se. Obradivač nije radio geodetsku podlogu, već ju je dobio od nosioca pripremnih poslova.**
- Po crtežu stoje oznake GL, iako nema tačaka koje definišu građevinske linije, niti su linije iscrtane. **Prihvata se.**
- Pri definisanju saobraćajnih parcela i UP predvidjeti prostor za smještaj ivičnjaka i saobraćajnih znakova. Granicu UP ne planirati do same linije trotoara i kolovoza. **Prihvata se. Gdje je moguće, granica UP će biti povučena.**
- Definisati parcele plaža. **Prihvata se.**
Definisati posebne UP za separatore ulja i benzina, a koje imaju pristup na javnu saobraćajnicu **Primjedba se ne prihvata. Separatori će se projektovati u sklopu Glavnih projekata, prilikom izgradnje kapaciteta.**
- U zoni legende dati šematski prikaz zona. **Prihvata se.**
- Dopuniti sa analitičkim tačkama UP. **Prihvata se.**
- Označiti objekte predviđene za uklanjanje. **Ne prihvata se.**

11. Regulacija i nivelacija

- Za UP 9 (Postojeća hotelska grupacija) nije obezbjeđen minimalni odmak od 100 m propisan Protokolom o integralnom upravljanju obalnim područjem. **Prihvata se. Građevinska linija je pomjerena.**
- Prikazati saobraćajnice u skladu sa *Pravilnikom*. Prikazati rješenje javnih parkinga, definisati br. parking mjesta. **Primjedba se djelimično prihvata. Rješenje javnih parkinga će zavisiti od traženih Studija i Elaborata i biće definisano glavnim projektom.**
- Prikazati RL. Kotirati RL u odnosu na GL1. **Prihvata se.**
- Prikazati analitičke tačke UP i RL. Analitičke tačke GL1 nisu jasno vidljive u PDF formatu. **Prihvata se.**
- Tehnički elementi saobraćajnica (širina kolovoza, trotoara, razdjelnih ostrva, pojasa zelenila) nisu jasno prikazani u PDF formatu. **Prihvata se.**
- Dati visinske kote saobraćajnica **Prihvata se.**
- U zoni legende dati šematski prikaz zona. **Prihvata se.**
- Šrafurom prikazati zonu dina kao poseban režim korišćenja **Prihvata se.**

Odgovori Obradivača DSL „Dio Sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“, Velika plaža na Izvještaj o reviziji planskog dokumenta, Savjeta za Reviziju planskih dokumenata

- Označiti more **Prihvata se.**

12. Namjena površina

- U zoni legende dati šematski prikaz zona. **Prihvata se.**
- U okviru turističkih kompleksa definisati orijentacionu zonu osnovnog objekta (hotela) i zonu vila (depadanasa) **Primjedba se ne prihvata. Nemoguće je definisati tražene zone, jer položaj objekata zavisi od traženih Studija i Elaborata. Takođe, Obradivač plana nije u obavezi da tražene zone definiše.**
- Šrafurom prikazati zonu dina kao poseban režim korišćenja **Prihvata se.**
- Na UP 18 postoji izvedena saobraćajnica. **Prihvata se.**
- Označiti stajalište javnog prevoza, **Prihvata se.**
- Oznake namjena nisu čitljive u PDF formatu. **Prihvata se.**

13. Saobraćajna infrastruktura - Prihvata se.

- Preuzeti iz PUP-a Ulcinj lokacije mostova preko Port Milene i prilaznih saobraćajnica.
- Šrafurom označiti zonu dina kao poseban režim korišćenja
- U PDF formatu treba jasnije prikazati elemente situacionog plana saobraćajnica (širine kolovoza, pješačkih staza, radijuse..)

Jul, 2018,

Odgovorni planer
Mirka Đurović, dipl.inž.arh
Arhiet d.o.o. Podgorica



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "MĐurović".