

## P R E D L O G

Na osnovu člana 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18 i 63/18), Vlada Crne Gore, na sjednici od \_\_\_\_\_ 2020. godine, donijela je

### ODLUKU

#### O DONOŠENJU LOKALNE STUDIJE LOKACIJE "GLAVATIČIĆI", OPŠTINA KOTOR

##### Član 1

Donosl se Lokalna studija lokacije "Glavatičići", opština Kotor (u daljem tekstu: LSL).

LSL je sastavni dio ove odluke.

##### Član 2

Površina zahvata LSL iznosi ukupno 7.69 ha.

Granica zahvata LSL je precizno definisana preko koordinata sljedećih tačaka:

1	6559089.22	4688017.95	25	6559506.99	4687817.21
2	6559101.09	4688040.14	26	6559491.32	4687797.46
3	6559109.90	4688059.45	27	6559472.47	4687790.27
4	6559117.44	4688070.06	28	6559477.97	4687761.33
5	6559139.40	4688060.36	29	6559462.55	4687738.06
6	6559139.09	4688064.31	30	6559420.30	4687736.14
7	6559199.45	4688036.50	31	6559389.39	4687738.50
8	6559234.36	4688022.75	32	6559362.40	4687737.34
9	6559234.62	4688022.60	33	6559317.38	4687752.26
10	6559249.17	4688050.24	34	6559316.34	4687758.26
11	6559270.89	4688084.81	35	6559320.53	4687763.49
12	6559310.40	4688127.51	36	6559329.18	4687766.88
13	6559323.55	4688109.04	37	6559338.08	4687774.19
14	6559376.95	4688047.36	38	6559350.92	4687789.08
15	6559380.47	4688034.35	39	6559357.74	4687804.29
16	6559443.39	4688038.40	40	6559315.61	4687821.21
17	6559461.17	4688032.46	41	6559257.09	4687864.45
18	6559470.19	4688030.07	42	6559263.63	4687874.35
19	6559399.58	4687910.22	43	6559251.36	4687882.46
20	6559398.75	4687888.62	44	6559148.49	4687947.20
21	6559433.29	4687879.73	45	6559132.48	4687958.52
22	6559473.01	4687885.99	46	6559131.70	4687997.47
23	6559503.31	4687869.98	47	6559103.09	4688008.43
24	6559517.57	4687853.37			

##### Član 3

LSL se sastoji od tekstualnog i grafičkog dijela.

#### **Član 4**

LSL se donosi za period do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore.

#### **Član 5**

LSL sadrži: izvod iz prostorno-urbanističkog plana; granice područja za koje se donosi; detaljnu namjenu površina; ekonomsko-finansijsku analizu; plan parcelacije; urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata; građevinske i regulacione linije; trase infrastrukturnih mreža i saobraćajnica i smjernice za izgradnju infrastrukturnih i komunalnih objekata; nivelaciona i regulaciona rješenja; tačke i uslove priključenja na saobraćajnice, infrastrukturne mreže i komunalne objekte; smjernice za sprovođenje planskog dokumenta sa smjernicama za zaštitu životne sredine i zaštitu kulturne baštine, ekonomsko-tržišnu projekciju; način, faze i dinamiku realizacije plana.

#### **Član 6**

Implementacija LSL vršiće se u skladu sa smjernicama za realizaciju ovog planskog dokumenta.

#### **Član 7**

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore".

Broj: \_\_\_\_\_  
Podgorica, \_\_\_\_\_ 2020. godine

**VLADA CRNE GORE**

**Predsjednik,  
Duško Marković**

LSL Glavatičići

**OBRAĐIVAČ:**

**MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA**

**NACRT LOKALNE STUDIJE LOKACIJE GLAVATIČIĆI**

**OPŠTINA KOTOR**

**DOPUNJENI IZVJEŠTAJ O JAVNOJ RASPRAVI**

**Podgorica, april 2020.g.**

**Sadržaj:**

- I. UVOD
- II. ODGOVORI NA PRIMJEDBE I SUGESTIJE IZ MIŠLJENJA SAVJETA ZA REVIZIJU NA NACRT LSL GLAVATIČIĆI
- III. ODGOVORI NA PRIMJEDBE I SUGESTIJE INSTITUCIJA I JAVNIH PREDUZEĆA NA NACRT LSL GLAVATIČIĆI
- IV. ODGOVORI NA PRIMJEDBE I SUGESTIJE KORISNIKA PROSTORA NA NACRT PLANA GLAVATIČIĆI

## I. UVOD

- U cilju upoznavanja zainteresovane javnosti sa ciljem izrade i planskim rješenjem LSL Glavatičići, Ministarstvo održivog razvoja i turizma je, na osnovu člana 27 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18 i 63/18), organizovalo **prethodno učešće javnosti** u periodu 23.07. – 23.08.2019.g.  
Koncept planskog rješenja LSL je bio objavljen na internet stranici Ministarstva, na koji su od strane zainteresovane javnosti pristigle 2 sugestije:
  1. Montenegro investment & Land Holdings (MILH) doo, k.p. 790,791 KO Glavatičići
  2. Qasim Kazaz, Naser Marhoon, Mustafa Al Jibori, Radojica Vuković, k.p. 795/1 KO GlavatičićiZainteresovani korisnici prostora su u sugestijama izložili svoje predloge za parcelaciju prostora, tipologiju turističkih objekata i urbanističkih parametara. Sugestije su prilikom izrade Nacrta plana uzete u obzir, i uvažene u najvećoj, mogućoj mjeri.
- Nacrt planskog dokumenta je nadležnom Ministarstvu predat 23.09. 2019 g., a korigovani Nacrt 08.11.2019 g.
- Na predloženi Nacrt je pristiglo 10 mišljenja institucija i javnih preduzeća, a odgovori su dati u tabeli sa odgovorima na primjedbe i sugestije institucija i javnih preduzeća.
- Javna rasprava o Nacrtu LSL Glavatičići je održana u periodu od 11.12.2019.g. do 28.01.2020.g.
- Prezentacija Nacrta plana i centralna javna rasprava održane su dana 24.12.2019 g. u multimedijalnoj sali Centra za kulturu u Kotoru.  
Na prezentaciji je od strane Rukovodioca izrade LSL dat izvod iz Nacrta planskog dokumenta, nakon čega se pristupilo diskusiji sa prisutnim zainteresovanim korisnicima prostora.  
Javnoj raspravi je prisustvovalo 9 zainteresovanih korisnika prostora.
  - Nekoliko komentara prisutnih se odnosio se na planiranje šireg prostora oko naselja Glavatičići, kao i na izradu planske dokumentacije za priobalni dio u zoni Morskog dobra. S obzirom da se ove primjedbe nisu odnosile na zahvat predmetne LSL, upućeni su na Prostorno urbanistički plan opštine Kotor i konsultacije sa nadležnim Ministarstvom održivog razvoja i turizma.
  - 2 komentara prisutnih su se odnosila na negodovanje zbog izgradnje u vrijednom prirodnom području, i bojazan zbog mogućeg negativnog uticaja. Predstavnicima Obradivača su se u odgovoru pozvali na smjenice planova višeg reda, i pojasnili predložene stroge uslove za projektovanje i izgradnju objekata na prostoru LSL.
  - 1 mještanim naselja Glavatičići se afirmativno izrazio o predloženom Nacrtu plana, uz komentar da će se izgradnjom planiranog kompleksa stvoriti uslovi za razvoj turizma u široj zoni.
  - Predstavnicima opštine Kotor je dala primjedbu oko visokih trokova opremanja lokacije, koje, po njenim riječima, opština Kotor ne može obezbijediti.
- U toku javne rasprave na Nacrt LSL je od strane zainteresovane javnosti pristigla 1 primjedba.  
Podnosioci primjedbe su Qasim Kazaz, Montenegro investment&land holding, Nikola Baštrica, Mustafa Jibori, Naser Marhoon, Radoica Vuković.  
Primjedba zainteresovanih korisnika prostora je razmotrena, a odgovor je dat u tabeli sa odgovorima na primjedbe i sugestije korisnika prostora.

## II. ODGOVORI NA PRIMJEDBE I SUGESTIJE SAVJETA ZA REVIZIJU

r.b.	primjedbe i sugestije	odgovor Obrađivača
	<b>Jadranka Popović</b>	
1.	Neophodno je dati detaljnije uslove za rješavanje internog saobraćaja u okviru urbanističkih parcela, u smislu postovanja ambijentalnih vrijednosti. Nedostaju uslovi za rekonstrukciju pristupnih puteva do lokacije.	<p><b>Prihvata se</b>  <i>U Predlogu plana će biti navedeno da interni kolski saobraćaj unutar parcele treba da bude minimalan. Treba ga svesti na što kraću vezu javne saobraćajnice i parkinga/garaže, odnosno prilaza (ekonomskog ili za goste). Zbog što manjih uticaja na okolinu interne saobraćajnice treba da budu što uže ali da, zajedno sa pješačkim površinama, trgovima obezbijede prolaz, u slučaju potrebe, vatrogasnog vozila.</i>  <i>Za pristupne saobraćajnice do zone će po pitanju elemenata puta biti date preporuke, koje ne mogu biti obavezujuće jer nisu u zoni zahvata predmetne LSL..</i></p>
2.	Nedostaju detaljniji uslovi za uređenje i sadržaje zelenih površina javne namjene. Definisati da li se u okviru ovih površina mogu graditi objekti i sadržaji sporta i odmora i rekreacije (zahtjev iz Programskog zadatka), ukoliko mogu, dati uslove i definisati urbanističku parcelu.	<p><b>Prihvata se</b>  <i>Biće dopunjeno u Predlogu plana.</i></p>
3.	<p>Obradivac je uradio procjenu ukupnih troškova ulaganja u predmetno područje, kao i procjenu opravdanosti i efikasnosti investicije (koja je nedostajala u prethodnoj fazi), međutim, neophodno je dati procjenu ukupnih troškova, ne samo za infrastrukturu u zahvatu Plana nego i izvan zahvata Plana (planirana rekonstrukcija pristupnog puta i realizacija priključaka na ostalu infrastrukturu) kako bi se mogla procijeniti opravdanost investicije.</p> <p>Nedostaju podaci da li su Radnom timu dostavljeni i obezbijedeni svi neophodni podaci i smjernice nadležnih institucija i preduzeća koji su nedostajali u prethodnoj fazi, odnosno, nedostaje informacija da li su pribavljena neophodna mišljenja nadležnih preduzeća i institucija na Nacrt Plana (Studija zaštite... podaci iz oblasti elektroenergetike, hidrotehnicke infrastrukture, oblasti suma...), te ostaje obaveza da se pribave i analiziraju, što će između ostalog, omogućiti detaljnu ekonomsku analizu investicije i njenu isplativost.</p>	<p><b>Prihvata se</b>  <i>Predlog plana će biti dopunjen procjenom troškova infrastrukturnog opremanja u zoni van zahvata, u skladu sa preporukama datim za sve faze pojedinačno.</i></p> <p><i>Pregled pristiglih mišljenja institucija i javnih preduzeća na Nacrt LSL, sa odgovorima radnog tima su dati u nastavku, u tabeli II ODOGOVORI NA PRIMJEDBE I SUGESTIJE INSTITUCIJA I JAVNIH PREDUZEĆA.</i></p>
4.	U daljem postupku upućujem na pracenje izrade PUP-a Kotor (faza Nacrta) koji sadrži detaljnije podatke o infrastrukturi i detaljnije mjere zaštite prostora, koje su u dosadašnjoj proceduri ocijenjene i provjerene (prethodne studije i saglasnosti).	<p><b>Prihvata se</b>  <i>U Predlogu plana će biti dat izvod iz Predloga PUP-a Kotor, koji ukazuje na usaglašenost predloženog rješenja LSL sa konceptom organizacije prostora opštine Kotor.</i></p>
5.	U daljem postupku, u planski dokument ugraditi mjere iz Izvjestaja o strateskoj procjeni uticaja.	<p><b>Prihvata se</b>  <i>Biće dopunjeno u Predlogu plana.</i></p>

	<b>Dragoljub Marković</b>	/
	<b>Biljana Ivanović</b>	/
	<b>Zorica Krsmanović</b>	/
	<b>Ranko Radulović</b>	
1.	Dakle, Obradivac je Nacrtom, nakon, kako navodi, pribavljenih podataka od operatora distributivnog sistema, predložio napajanje sa DV 10 kV „Grbalj 1“. Međutim, u Troškovima za izgradnju elektroenergetskih objekata dao je samo dio troškova koji se, što se tiče 10 kV vodova, odnose na kabl 10 kV u obuhvatu predmetne LSL. Ovakav pristup je neprihvatljiv jer može dovesti u zabludu budućeg Investitora. Potrebno je, makar načelno, definisati kompletan napojni vod 10 kV i troškovno ga prikazati.	<b>Prihvata se</b> <i>Biće dopunjeno u Predlogu plana.</i>
2.	Nacrtom je predviđena lokacija buduće napojne DTS 10/0,4 kV, 2x630 kVA „NI“ na urbanističkoj parceli UPTS. Sama lokacija ove buduće DTS je korektna (na strani 23 je navedena površina ove UP od 48,12 m <sup>2</sup> ), ali je potrebno u tekstualnom dijelu definisati i njene dimenzije, odnosno da iste zadovoljavaju zahtjevima. Operator distributivnog sistema (CEDIS) preferira minimalne dimenzije urbanističke parcele (5,60x 7,00) m koje su dovoljne za izgradnju DTS 10/0,4 kV sa uzemljivcem, pa to treba tako i navesti u Nacrtu (sama površina zadovoljava, ali je potrebno dati i dimenzije). Ovu UP je potrebno upisati i u Tabeli 3 na strani 23 (definisane samo UP1, UP2 i UP3).	<b>Prihvata se</b> <i>Biće dopunjeno u Predlogu plana.</i>
	<b>Milorad Janković</b>	
1.	<b>Vodovod</b>	
	Na osnovu kojih parametara je predložen distributivno tranzitni cjevovod precnika 200mm, ako je maksimalno časovna potrošnja na ovoj lokaciji 2.40 l/s.	<b>Prihvata se</b> <i>Biće dopunjeno u Predlogu plana.</i>
	Zapremina rezervoara za požarnu zaštitu mora biti određena shodno pravilniku zaštite od požara.	<b>Prihvata se</b> <i>Biće dopunjeno u Predlogu plana..</i>
	Predlažem drugi koncept vodosnabdijevanja ove lokacije i Zukovice ukoliko nema nekih drugih elemenata koji nisu studijom navedeni. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rezervoar za izravnanje proticaja, rezervu sanitarne vode požarnu rezervu vode locirati pored prilaznog puta na teren oko kote 145mm.</li> <li>- Distributivno tranzitni cjevovod dimenzionisati na osnovu stvarnih potreba za vodom,</li> <li>- Na distributivno tranzitni cjevovod predviđet dva reducirana pritiska oko kota terena 50 i 90 mm sa izlaznim pritiskom 1.5 bara.</li> </ul>	<b>Prihvata se</b> <i>Biće dopunjeno u Predlogu plana.</i>
2.	<b>Fekalna kanalizacija</b>	

	Dali ce sa uzvodnog podrucja bit kanalisana otpadna voda do ove lokacije iii ce ista bit separatno regulisana.	<b>Prihvata se</b> <i>Biće dopunjeno u Predlogu plana.</i>
	U koliko se ova lokacija bude gradila prije Zukovice neophodno je otpadne vode tretirati u odgovarajućem PPOV-e, Propisat da tretirana voda mora standardom odgovarati tehnickoj vodi odnosno vodi za navodnjavanje.	<b>Prihvata se</b> <i>Biće dopunjeno u Predlogu plana.</i>
	Da bi se omogućilo navodnjavanje predvidene površine pod zelenilom potrebno je predvidjet dezinfekciju vode, rnanji rezervoar sa purnporn i cjevovod do lokacije zelenila.	<i>Kao prethodni odgovor.</i>
<b>3.</b>	<b>Atmosferska kanalizacija</b>	
	Atrnosferska kanalizacija nije riješena. Dati su samo uopsteni navodi.	<b>Prihvata se</b> <i>Biće dopunjeno u Predlogu plana.</i>
	Saobraćajnica je oivcena trotoarima sa obje strane pa se odvod atmosferskih voda mora vrsiti atmosferskom kanalizacijom	<i>Kao prethodni odgovor.</i>
	Mora se znati sta sa atmosferskim vodama sa uzvodnog podrucja. Normalno je da budu prihvacene i odvedene ovom kanalizacijom jer u koliko nema prirodno recipijenta gore kanalisane vode ce ugroziti ovu lokaciju.	<b>Prihvata se</b> <i>Biće dopunjeno u Predlogu plana.</i>
	Normalno je da sve atrnosferske vode budu odvedene do recipijenta , a to je more, atrnosferskom kanalizacijom nizvodne lokacije. U koliko se ne radi nastavak kanalizacije u koju bi se ulile atmosferske vode sa ovog i uzvodnog podrucja predvidjet privremeno rjesenje u okviru ove lokacije za vode sa ove lokacije.	<b>Daje se tumačenje</b> <i>Takvo rješenje je već dato. Ukoliko se kolektor atmosferske kanalizacije ne nastavlja nizvodno, potrebno je tretirati oborinsku vodu separatorom i odvesti u upojni bunar / jamu ili rov.</i>
	Privremeno rjesenje bi se sastojalo od separatora lakih naftnih derivata i dugog, horizontalnog upojnog rova sa istom dubinom. Ovo iz razloga da se ekstremne vode, koje ne upije rov, izlivaju na velikoj duzini i stvaraju tokove.	<i>Kao prethodni odgovor.</i>
	Atmosfersku kanalizaciju potrebno je potpuno obraditi uzimajući u obzir ovdje navedeno	<b>Prihvata se</b> <i>Biće dopunjeno u Predlogu plana.</i>
	<b>Milić Čurović</b>	
	Tokom procedure usvajanja ovog planskog dokumenta bilo bi neophodno pribaviti saglasnost Ministarstva poljoprivrede i ruralnog razvoja na Nacrt i kasnije Predlog plana tj.jasno određenje da li su u ovom konkretnom slucaju ispunjeni navedeni uslovi za prenamjenu šuma i šumskog zemljišta.	<b>Uputiće se Predlog planskog dokumenta na mišljenje Ministarstvu poljoprivrede i ruralnog razvoja</b>
	<b>Snežana Laban</b>	
<b>1.</b>	Površinu koja je u grafickim priložima identifikovana kao Zastitno zelenilo prikazati u skladu sa Pravilnikom i usaglasiti sa Planom pejzazno uredenje.	<b>Prihvata se</b> <i>Biće dopunjeno u Predlogu plana.</i>



2.	Zelenim površinama dodjeliti urbanisticku parcelu i broj.	<b>Prihvata se</b> <i>Biće dopunjeno u Predlogu plana.</i>
3.	Na urbanistickim parcelama, na kojima su Detaljnom studijom predjela identifikovani predioni elementi Veoma velike ranjivosti (suvozd) i velike ranjivost (makija), dati uslove za njihovo ocuvanje, eventualnu rekonstrukciju/revitalizaciju. Ocuvanje ovih predionih elemenata je imperative i dispoziciju objekata prilagodit i u skladu sa vrijednostima/ranjivositma.	<b>Prihvata se</b> <i>Biće dopunjeno u Predlogu plana.</i>
	Liniju Fleksibilne cezure prikazati i na drugim relevantnim grafickim priložima (Namjena površina, Parcelacija, nivelacija i regulacija). U planu dati obrazloženje na koji način će se navedena cezura formirati/sacuvati.	<b>Prihvata se</b> <i>Linija fleksibilne cezure će biti prikazana na svim relevantnim grafičkim priložima, i dati su uslovi za očuvanje vrijednih predionih elemenata.</i>
	U dijelu klasifikacije površina za pejzazno uređenje brisati Zelenilo turističkih objekata (ZT*) i obrazložiti koje su to površine.	<b>Prihvata se</b> <i>Biće dopunjeno u Predlogu plana.</i>
	U planu se za urbanisticku parcelu UP2 navodi da će na min. 1200 m <sup>2</sup> biti vinograd. Navesti koji je to optimum/maksimum, a da se pri tome ne naruse strukturalni elementi predjela jer je najveći dio ove urbanisticke parcele pod makijom (Detaljna studija predjela). U pejzaznoj arhitekturi za navedenu urbanisticku parcelu (Zelenilo poslovnih objekata) minimalni procenat zelenila prikazati samo za zelene površine (uređene i prirodne površine). U obracun ne ulaze vinogradi jer navedene površine nisu objekt i pejzazne arhitekture . Sportske sadržaje predvidjeti na površinama za Turizam (TI) i navesti koji su mogući vidovi sporta i rekreacije na navedenim parcelama.	<b>Prihvata se</b> <i>Površina vinograda na UP2 je ograničena na max 1200m<sup>2</sup>. Minimalni procenat uređenog zelenila iznosi 10%, izuzimajući površinu vinograda. Sportski sadržaji predviđeni su i na uređenoj površini javne namjene – park.</i>
	Planirana visina potpornih zidova je do 2m, sa navodom da je u izuzetnim uslovima moguće projektovati i veću visinu, Ostavljanje ove mogućnosti nije prihvatljiva..	<b>Prihvata se</b> <i>Biće dopunjeno u Predlogu plana.</i>
	<b>Danijela Petrović Jablan</b>	
1.	U PPPN za Obalno područje u tački 36 Pravila za sprovođenje plana se kaže:	<b>Daje se tumačenje</b>

	<p>“Cjelokupno Obalno područje se dalje planski razrađuje prema pravilima I Prostorni plan posebne namjene za obalno područje primjenjivace se kroz adekvatnu razradu na nizim nivoima i direktnom primjenom odredbi ovog plana. Kroz razradu na nizim nivoima će se razriješiti konflikti prepoznati u Strateskoj procjeni uticaja na životnu sredinu. Direktna primjena odredbi ovog plana ne može se primjenjivati na teritoriji opština Kotor, Tivat i Herceg Novi koja se nalazi u granicama Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotara sa njegovom Zasticeenom okolinom, za koju je neophodno prethodno sprovesti proceduru u skladu sa zakonom kojim se uređuje oblast kulturnih dobara (odlucivanje o potrebi izrade HIA studije).</p> <p>Pri definisanju granica planskih dokumenata dalje planske razrade obavezno je postovati pravila za širenje građevinskih područja naselja i režime koriscenja prostora date u ovom planu koji ukazuju na ranjivost prostora. Za teritorije koje se nalaze u granicama Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotara sa njegovom Zaštićenom okolinom (bafer zona), neophodno je granice prvenstveno uskladiti sa mapiranim i opisanim Smjernicama i Mjerama zastite kulturnih dobara iz Studija navedenih u tackama 9 i 10” .</p> <p>Iz teksta Nacrta, vidjela sam da smjernice i uslovi za izradu plana nisu dobijene od Ministarstva kulture, odnosno Uprave za zastitu kulturnih dobara, te je iste neophodno pribaviti prije javne rasprave, kao i misljenje na Nacrt ovog planskog dokumenta.</p>	<p><i>Uprava za zaštitu kulturnih dobara je dala pozitivno Mišljenje na Nacrt LSL Glavatičići.</i></p> <p><i>U Mišljenju Uprave za zaštitu kulturnih dobara nije navedena potreba izrade HIA studije za zahvat LSL.</i></p> <p><i>Predloženo plansko rješenje je usaglašeno sa Planom namjene površina iz Predloga PUP-a opštine Kotor, čime je potvrđen predlog proširenja građevinskog područja na prostoru predmete lokacije.</i></p>
2.	<p>U programskom zadatku, u dijelu : Sadržaji u prostoru i mjere zastite je receno „Kroz izradu LSL potrebno je planirati turističko naselje sa potrebnim pratećim sadržajima, kao i odgovarajuće sportsko rekreativne sadržaje”. U grafickom dijelu nigdje nisu prikazane površine za sport i rekreaciju, kao izdvojene urbanisticke parcele.</p>	<p><b>Daje se tumačenje</b>  <i>Sadržaji sporta i rekreacije su planirani u okviru UP 4 – PUJ Zelene površine javne namjene – park šuma. Biće dati uslovi za uređenje park šume kako bi intervencijama prirodne i predione karakteristike bile u što manjoj mjeri devastirane.</i></p>
3.	<p>U Nacrtu plana je uradena ekonomska analiza sa trzisnom projekcijom.</p> <p>Kako se predmetna lokacija nalazi na neizgrađenom području , smatram da nisu ispostovane osnovne smjernice date PPPN-om, jer je za ovu lokaciju neophodno obezbjediti svu komunalnu infrastrukturu. Obezbeđivanje komunalne infrastrukture je za Opstinu Kotorogromna finansijska obaveza, s obzirom da za turističke objekte nije predviđena naknada za komunalno opremanje.</p>	<p><b>Prihvata se</b>  <i>Predlog plana će biti dopunjen procjenom troškova infrastrukturnog opremanja u zoni van zahvata, u skladu sa preporukama datim za sve faze pojedinačno</i></p>

## III. ODOGOVORI NA PRIMJEDBE I SUGESTIJE INSTITUCIJA I JAVNIH PREDUZEĆA

r.b.	Podnosilac primjedbe	Primjedbe i sugestije	Odgovor Obradivača
1.	CEDIS	Potrebno je planirati vodove 10kV prema planiranoj TS 35/10kV Bigova i postojećim el.energetskim objektima u ovom dijelu Grblja (prema DV 10kV Grbalj 1 i prema STS 10/0.4kV „Glavatičići“/DV 10kV Grbalj 2)	<b>Prihvata se</b> <i>Biće dopunjeno u Predlogu plana.</i>
		Potrebno je planirati vodove 10 kV prema kontakt zonama LSL-a Glavatičići (naselja Svinji potok i Žukovica)	<b>Prihvata se</b> <i>Biće dopunjeno u Predlogu plana.</i>
		Sve planirane TS 10/0.4 kV treba predvidjeti sa snagom 2x1000 kVA, uz mogućnost fazne ugradnje (u prvoj fazi ugradnja jednog transformatora snage 630kVA).	<b>Prihvata se</b> <i>Biće dopunjeno u Predlogu plana.</i>
		Za svaku planiranu TS je potrebno opredijeliti zasebnu urbanističku parcelu koja će obezbijediti nesmetan kolski pristup TS tokom izgradnje i održavanja. Min. dimenzije parcele za TS 2x1000kVA je 7.54x6.71m	<b>Prihvata se</b> <i>Biće dopunjeno u Predlogu plana.</i>
		Potrebno je razraditi 0.4 kV mrežu do nivoa PMO. U skladu sa TP-2, PMO se po pravilu ugrađuje na granici vlasništva.	<b>Prihvata se</b> <i>Biće dopunjeno u Predlogu plana.</i>
		Kompletnu podzemnu el.energetsku mrežu, je gdje god je to moguće, potrebno planirati u trotoaru ili trupu saobraćajnice, u svakom slučaju u vlasništvu Opštine ili Države.	<b>Prihvata se</b> <i>Biće dopunjeno u Predlogu plana.</i>
2.	Ministrstvo ekonomije	Prilikom izrade ovog planskog dokumenta, potrebno je stvoriti prostorno-planske preduslove za: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Korišćenje energetske efikasnog sistema grijanja, hlađenja i ventilacije, i kombinovati ga sa obnovljivim izvorima energije</li> <li>- Na objektima predvidjeti mogućnost ugradnje sistema za proizvodnju električne energije iz obnovljivih izvora energije za sopstvenu potrošnju</li> <li>- Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zštititi se od pretjeranog osunčanja.</li> </ul>	<b>Prihvata se</b> <i>Biće dopunjeno u Predlogu plana.</i>
3.	CGES	Pozitivno mišljenje	

4.	<b>MORT- Direktorat za razvoj konkurentnosti i investicije u turizmu</b>	<p>Kako se navodi u lokalnoj studiji lokacije, na predmetnom području u okviru zone T1 planira se izgradnja hotela sa 4 i 5 zvjezdica, kao i integralni hotel iste kategorije. U okviru zone T2 planira se takode izgradnja hotelskih sadržaja sa turističkim vilama iiii turističkim apartmanima, dok se u T3 zoni mogu graditi moteli, organizovani i privremeni kampovi, planinarski i lovacki domovi i kuće, omladinski hosteli i odmaralista. S tim u vezi, ukazujemo da shodno Zakonu o turizmu i ugostiteljstvu, vrsta lovacki dom i omladinski hostel ne postoje kao vrsta ugostiteljskog objekta za pružanje usluge pripremanja i usluživanja hrane, pica i napitaka, te je potrebno navedeno korigovati u skladu sa vazecom regulativom. Takode, ukazujemo da u skladu sa istim Zakonom, integralni hotel je vrsta udruženog ugostiteljskog objekta, koji se sastoji od tri iiii više prethodno registrovanih i kategorisanih ugostiteljskih objekata koji se nude na tržištu kao jedinstveni turistički proizvod, te stoga gradnja ove vrste ugostiteljskog objekta se ne može planirati. Naime, integralni hotel nije vrsta hotela u klasičnom značenju, već predstavlja mogućnost udruživanja više manjih izdavaoca smještaja i ugostiteljskih objekata, tipa restoran, caffè bar i dr. a u cilju smanjenja troškova marketing prezentacije, rezervacija i sl.</p>	<p><b>Prihvata se</b> <i>Biće dopunjeno u Predlogu plana..</i></p>
		<p>Budući da je hotelijerstvo visoke kategorije generalno opredjeljenje kada se odlučuje o izboru vrste smještaja na primorju, a kao ključni element prostornog razvoja navedenog područja važnost zaštite prostora, ambijentalnih vrijednosti, segmenata životne sredine i jedinstvenog pejzaza kojim obiluje predmetni prostor. S tim u vezi, pravac razvoja prostora LSL treba da ide u smjeru razvoja turističkih valorizovanih sadržaja, ali uz postovanje svih principa zaštite životne sredine, ambijentalnog nasleđa, pejzaza, kao i sagledavanja mogućnosti manjeg stepena zauzetosti prostora. Takode, misljenja smo da odgovore i smjernice, kao i detaljne analize uticaja planirane izgradnje i intervencija u prostoru treba dobiti na osnovu Izvještaja iiii Studije procjene uticaja na kulturnu baštinu/pejzaz.</p>	
5.	<b>MORT – Direktorat za životnu sredinu</b>	<p>U dijelu 5.4.4. Mjere zaštite životne sredine, gdje su navedeni propisi koji uređuju oblast životne sredine navesti i Rješenje o utvrđivanju akustičkih zona Opštine Kotor.</p>	<p><b>Prihvata se</b> <i>Biće dopunjeno u Predlogu plana.</i></p>

6.	<b>Uprava za nekretnine</b>	Plan parcelacije (DWG) kao vektorska forma treba da bude urađen u državnom koordinatnom sistemu, koji sadrži decidno lejerski strukturirane podatke: <ul style="list-style-type: none"> <li>- detaljna tačka urbanističke parcele</li> <li>- broj koordinata detaljne tačke urbanističke parcele</li> <li>- linija urbanističke parcele, odnosno poligon koji definiše urbanističku parcelu</li> <li>- broj/oznaka urbanističke parcele</li> <li>- zahvat plana</li> </ul>	<b>Prihvata se</b> <i>Biće dopunjeno u Predlogu plana.</i>
7.	<b>Uprava za saobraćaj</b>	Pozitivno mišljenje	
8.	<b>Agencija za civilno vazduhoplovstvo</b>	Pozitivno mišljenje	
9.	<b>Agencija za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost</b>	Pozitivno mišljenje	
10.	<b>Uprava za zaštitu kulturnih dobara</b>	Pozitivno mišljenje	

## IV. ODGOVORI NA PRIMJEDBE I SUGESTIJE KORISNIKA PROSTORA

r.b.	Podnosilac primjedbe	Primjedbe i sugestije	Odgovor Obradivača
1.	<b>Qassim Kazaz, Montenegro investment&amp;land holding, Nikola Baštrica, Mustafa Jibori, Naser Marhoon, Radoica Vuković</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Predvidjeti namjenu T2 u okviru UP1, umjesto T1</li> <li>- Predvidjeti namjenu T2 u okviru UP2, umjesto U</li> <li>- Na nivou zahvata LSL predvidjeti indeks zauzetosti 0.2 I indeks izgrađenosti 0.4, kako bi se omogućila ekonomska isplativost investicije</li> <li>- U okviru UP3 planirati centralni objekat u više volumena, os kojih jedan u okviru k.p. 795/1, a drugi u okviru k.p. 786/3 I 2809/16, I u LSL definisati njihovu lokaciju</li> <li>- Ne ograničavati broj vila na urbanističkoj parceli, već omogućiti da se u okviru BGP projektuje ekonomski isplativ broj vila</li> <li>- U okviru namjene PUJ omogućiti I igrališta (multinamjenski teren, sadržaji za boćanje, stoni tenis )</li> </ul>	<p><b>Prihvata se djelimicno</b></p> <p><i>Promjena namjene i kapaciteta na urbanističkim parcelama nije moguća jer je to nije u skladu sa Predlogom PUP-a Kotor . Nije prihvaćena primjedba za povećanjem urbanističkih parametara.</i></p> <p><i>Planom je data mogućnost da se osnovni objekat hotela na UP3 može planirati u više volumena. Tačna lokacija i gabariti će biti definisani u okviru dalje projektantske razrade.</i></p> <p><i>Broj vila na UP 1 i UP 3 je povećan, u skladu sa zahtjevom.</i></p> <p><i>U okviru namjene PUJ na UP 4 je planiran park šuma, sa pratećim sadržajima sporta i rekreacije.</i></p> <p><i>Sve faze planskog dokumenta će biti usaglašene sa prihvaćenim izmjenama.</i></p>