

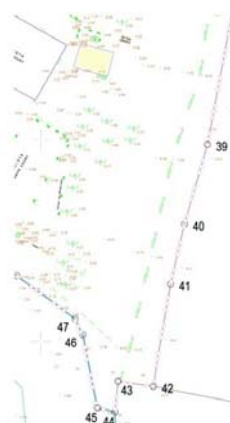
CENTAR ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM

URBANISTIČKI PROJEKT „TURISTIČKI KOMPLEKS PRŽNO I“
"Izveštaj o javnoj raspravi sa odgovorima na primjedbe"

Decembar 2011. Podgorica

1.1 ODGOVORI NA PRIMJEDBE GRAĐANA

Rb	Prezime i ime	Br.zahtjeva Datum	Kat.par. KO	Primjedbe i sugestije	Odgovor na primjedbu
1	IVOŠEVIĆ BORISLAV i dr Tivat-Bogišići obala	0909-97/33 od 18.08.2011.god.	573 Milovići	573 KO Milovići je površ.2.700 m ² i smatram da može biti formirana kao zasebna urb.jedinica.Tražim da se moja parcela odredi namjenom izgradnje, te da novoformirana urb.parcela odgovara granicama kat.par. Gradnju na ovoj parceli predvidjeti kao gostinske objekte ili manje vile.	Prihvata se djelimično. Programski zadatak na prostoru UP Pržno I predviđa izgradnju turističkog kompleksa. Urbanističkim projektom je predložen prostorni koncept razvoja kompleksa visoke kategorije koji je pozicioniran nakon detaljnih analiza prirodnih i stvorenih uslova. U skladu sa konceptom trasirana je i nova javna saobraćajnica koja razdvaja obuhvat na dvije funkcionalne cjeline. Na pomenutim parcelama se predviđa izgradnja dvije turističke vile na jednoj urbanističkoj parceli.
2	IVOŠEVIĆ pok.Vaska NIKOLA Radovići bb Tivat	0909-97/34 od 18.08.2011.god.	551/1 Milovići	Smatram da moja parcela od skoro 3000 m ² zavrjeđuje pravičan tretman.Vidim da je u sklopu UP1 predviđena zona gradnje i zelena zona, pa tako može da bude i na mojoj parceli. Predlažem da nakon nanošenja katastarskih podloga na pomenutoj zoni formirate novu urbanističku parcelu, koja će odgovarati granicama kat.par.551/1 KO Milovići. Mislim da moja parcela površinom oblikom i infrastrukturnim položajem može da bude zasebna urbanistička cjelina sa namjenom gradnje gostinskih objekata ili vila..... (pročitati primjedbu u cjelosti) koju dostavljamo	Prihvata se djelimično. Isto kao primjedba 1
3	IVOŠEVIĆ PREDRAG, VASKO, NIKOLA i ostali Radovići- Tivat	0909-97/35 od 18.08.2011.god.	615/25 Milovići	615/25 što predstavlja put ne spaja se sa planiranim putem. Otprilike 30-tak metara je potrebno da se ove	Ne prihvata se Na zvaničnoj katastarskoj podlozi koja je

				<p>saobraćajnice spoje. U naravi postoji stari put, vidljiv je i prohodan. Po starom katastru je bio ucrtan, a sada nije prikazan cijelom dužinom. Predlažemo da se planira kako je na grafici u prilogu pokazano, te da isti bude sa namjenom za kolski saobraćaj.....pročitati u cjelosti</p>	<p>obrađivaču dostavljena ne postoji javni put na prostoru koji se navodi u primjedbi (vidjeti sl.ispod)</p>  <p>Međutim, zbog potrebe pješačkog i interventnog pristupa plaži i obalnom šetalištu predviđa se javni put širine 5m. Ali, taj put nije predviđen da bude za kolski saobraćaj jer bi to remetilo ekskluzivitet plaže.</p>
4	JANKOVIĆ RAJKO Podgorica	0909-97/36 od 19.08.2011.god.	621 Milovići	Molimo da izvršite promjenu u Zonu T1 odnosno zemljište na kome se mogu graditi hoteli.	Predmetna parcela nije u obuhvatu plana
5	SINDIK MAGDALENA Kalimanj 224	0909-97/37 od 19.08.2011.god.	579 Milovići	Molimo da izvršite promjenu kulture u T1 za pomenute kat.parcelu odnosno za	Predmetna parcela nije u obuhvatu plana

				zemljište na kome se mogu graditi hoteli....	
6	QATARI DIAR HOTEL PROPERTY MONTENEGRO II Dalmatinske Brigade 9 St.Tivat	0909-97/38 od 19.08.2011.god.		Primjedbe na predlog urbanističkog projekta Pržno I i Pržno II	Odgovor je dat parcijalno, na svaku stavku-vidjeti Prilog 2
7	QATARI DIAR HOTEL PROPERTY MONTENEGRO II Dalmatinske Brigade 9 st. – Tivat	0909-98/33 od 19.08.2011.god.		Primjedbe na predlog urbanističkog projekta Pržno I i Pržno II	Odgovor je dat parcijalno, na svaku stavku-vidjeti Prilog2.

1.2.ODGOVOR NA PRIMJEDBE Broj:0909-97/39 i 0909-98/34 od 22.08. 2011. godine OPŠTINA TIVAT – SEKRETARIJAT ZA UREĐENJE PROSTORA I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

1. Površine za komunalnu infrastrukturu koje su planirane van obuhvata UP-a, bez elaborata i isključivog mišljenja nadležnih institucija, ne mogu se planirati na ovim lokacijama.

-Područje van obuhvata UP-a u PUP-u je obilježeno kao zaštitne šume i šume sa posebnom namjenom. Ove šume imaju izraženu funkciju zaštite, a istovremeno su i šume u kojima su istaknute i druge uloge kao npr.rekreaciona, turistička, edukativna i estetska funkcija. S toga prema PUP-u na ovom prostoru nije moguće planirati infrastrukturne objekte.

-Takođe ni prema Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta kriterijumima namjene površina, elementima urbansitičke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima u prostoru šuma nisu dopušteni objekti infrastrukture.

Izgradnja infrastrukturnih sistema, građevina i uređaja vrši se u skladu sa planskim dokumentom i na osnovu strateškog plana odgovarajućeg infrastrukturnog sistema.

ODGOVOR: daje se tumačenje

U toku izrade UP-a ispitana su sva moguća tehnička rešenja za smestaj infrastrukturnih objekata (rezervoara za tečni gas i postrojenja za preciscavanje fekalne vode), a u saradnji sa JP Vodovod i Kanalizacija Tivat i MUP Sektor za PP zaštitu i vanredne situacije. Utvrđeno je da je odabrana pozicija sa tehničkog aspekta najprihvatljivija i da se ukopavanjem ovih objekata ne mijenjaju urbanistički parametri (indeks izgradjenosti, iskoriscenosti, br korisnika) te je takvo koriscenje prostora u skladu sa namjenom iz PUPa neizgradjena površina. Ovo je potvrđeno i na sastanku održanom u prisustvu predstavnika Ministarstva, Opštine i Obradivaca i zaključeno je da se granica obuhvata UP proširi na način da se pomenuti infrastrukturni objekti nadju u obuhvatu plana, te je 30.11.2011. donijeta Odluka br 0101-183/4

2. S obzirom da su planirane dvije nove saobraćajnice, preko kojih se na jednu stranu mora nesmetano pristupiti izlivnoj građevini, a na drugu stranu doći do TS i dijela plaže za javno korištenje, to se mora postaviti USLOV, da se njihovoj izgradnji mora pristupiti odmah nakon usvajanja UP-a (I faza realizacije).

ODGOVOR: prihvata se /razmatra se samo dio primjedbe za UPPržno1/

u tekstu je dodata rečenica „Prva faza realizacije plana je izgradnja javne saobraćajnice 1-1 i njenoj gradnji se mora pristupiti odmah nakon usvajanja UP-a . Ostale faze realizacije mogu biti u skladu sa dinamikom izgradnje koju predloži investitor ali svaka faza mora biti jedna prostorna te funkcionalna cjelina .

3. Potrebno je jasno definisati i na crtežima obilježiti 30% plaže, na kojoj će biti obezbjeđeno javno korišćenje.

Površina plaže je 10.240 m² 8m²/kupaču str.28

30% plaže je 3.072m² : 8 = 384 kupača x 1,3 = 499 turista

Koliko je potrebno parking mjesta ?? (cca 150 parkinga)

Na lokaciji je planirano 28 parkinga, to nije dovoljan broj parking mjesta, koja bi koristili posjetioci javne plaže.

ODGOVOR: Ne prihvata se

Granica plana je do granice MD i UP ne može , prema važećem Zakonu, definisati način korišćenja plaže. Ali u planu je data preporuka JP Morsko Dobro da se, iako je riječ o hotelskoj plaži, min 30% plaže namijeni u javne svrhe jer je analizom kontaktnih zona i zaleđa utvrđen okvirni broj korisnika koji gravitiraju ovom kupalištu.

4. Na listu 08 Plan namjene površina potrebno je prenijeti namjene iz PUP-a i to turizam i zelenilo u funkciji turizma.

ODGOVOR:

Prihvata se : U skladu sa mišljenjem Opštinske službe, grafički prilog je promijenjen.

5. Svi prateći objekti koji se planiraju u zoni zelenila u funkciji turizma moraju biti ucrtani na svim listovima, jer u suprotnom se neće moći realizovati.

ODGOVOR:

Prihvata se : U skladu sa mišljenjem Opštinske službe, grafički prilog je promijenjen.

6. Dva objekta uz istočnu ivicu UP-a (kontakt sa UP Pržno II) predstavljeni su kao vile u zelenoj površini, a objekti stanovanja se ne mogu planirati u zelenim površinama u funkciji turizma. (pogledati situacioni prikaz saobraćajnica u idejnom rješenju)

ODGOVOR:

Prihvata se : U skladu sa mišljenjem Opštinske službe, namjena objekata je promijenjena u plažni bar i restoran.

7. Na svim listovima infrastrukture planirana infrastrukturna mreža prikazana je na podlozi postojećeg stanja, a ne planiranog, što je neprihvatljivo, pa stoga nije moguće sa sigurnošću sagledati kompletnu infrastrukturnu mrežu.

ODGOVOR:

Prihvata se : U predlogu plana ce tehnička greška biti otklonjena

8. Na strani 48, poglavlje 2.5 kaže se da je kompletna izgradnja i uređenje terena u jednoj fazi – cijeli UP Pržno I.

Suprotno tome na str.41 piše da je prije realizacije namjena iz UP-a potrebno kompletno komunalno opremiti zemljište. I faza realizacije trebaju biti javne saobraćajnice.

ODGOVOR:

Prihvata se : U skladu sa mišljenjem Opštinske službe, djelovi teksta su međusobno usklađeni.

9. Na situacionom prikazu saobraćajnica u idejnom rješenju potrebno je ukinuti rampu, odnosno izbrisati prikaz kontrolisanog pristupa i kretanja saobraćajnicom kojom se prilazi do TS i plaže za javno korištenje.

ODGOVOR:

Prihvata se : U skladu sa mišljenjem Opštinske službe, grafički prilog je promijenjen.

10. Jasno definisati tip ograde oko parcele, koja prema uslovima iz PUP-a mora biti transparentna.

ODGOVOR:

Prihvata se : Plan je dopunjen na str. Xx sledećim pasusom: "Dozvoljeno je ograđivanje hotelskog kompleksa. Ograda mora biti od netransparentnog materijala i prilagođena ambijentu i standardu hotela. Njen netransparentni dio (bilo da je zidani, betonski, od lakog materijala isl) ne može biti visočiji od 1.2m, mjereno od kote terena.

11. Prema PUP-u jasno je obilježen prostor sa turističkom namjenom, pa nema osnova da se UP 2 planira kao zelena površina, a na drugu stranu sa infrastrukturom se izlazi iz obuhvata UP-a, nema dovoljno parking mjesta za korisnike javnog dijela plaže, niti pratećih centralnih sadržaja za njeno korištenje.

Na str. 39 i 82 piše „UP 2 je kontakt zona sa makijom“, što je neprihvatljivo.

ODGOVOR:

Prihvata se : U predlogu Plana je na pomenutoj parceli predviđena izgradnja dvije turističke vile.

12. Na listu 10 Plan namjera za sprovođenje na UP 1 jasno su prikazane tri urbanističke parcele na kojima je planirana izgradnja, sa zadatim svim građevinskim linijama. Unutar jedne urbanističke parcele nije moguće prikazivati tri urb. parcele.

ODGOVOR:

Prihvata se : U skladu sa mišljenjem Opštinske službe i sa Primjedbom vlasnika parcela izvršena je izmjena Nacrta.

Na parceli je predviđena izgradnja hotela sa pripadajućim depandansima.

13. U tekstualnom dijelu na str.42 stoji da je u okviru postojećih građevinskih linija dozvoljeno slobodno postavljanje i formiranje gabarita objekta. Ova konstatacija ne može stajati, jer se radi najdetaljniji planski dokument, Urbansitički projekat u R 1:500, sa idejnim projektima svih objekata.

ODGOVOR:

Prihvata se djelimično: tekst je promijenjen pa umjesto građevinske linije stoji zona za gradnju tj : „ U okviru definisane zone za gradnju dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita objekta.“

Zone za gradnju su precizno definisane preko koordinata tačaka i ne ostavljaju mogućnost za veliku izmjenu situacionog rješenja, a ipak, postoji određena fleksibilnost koja omogućava prilagođavanje specifičnim morfološkim uslovima terena, kako ne bi bilo dovedeno u pitanje izvođenje objekata nakon konačnog geomehaničkog ispitivanja.

14. Na str.35 ne bi trebala da stoji tabela sa crtežom i nazivom UP Pržno II, a u njoj treba provjeriti i iskazane površine.

ODGOVOR:

Prihvata se : Izvršena je provjera i otklonjene su tehničke greške.

15. Tabelarni prikaz površina i indeksa na str.43 nije jasno prikaz, naime

- Površina urbansitičke parcele 97.589 m² – za pretpostaviti je da su u ovu površinu uračunate i zelena površina.
- BGP i indeksi zauzetosti 0,2 i izgrađenosti 0,7 trebaju se računati na površinu koja je u PUP-u namjenjena za turizam.
- Zašto je razlika između broja ležaja (241) i broja osoba (606)
- Ako je 100m² zelene površine po ležaju, kolika je onda zelena površina na prostoru urbanističke parcele.

ODGOVOR:

Prihvata se djelimično:

- Površina urbanističke parcele je 95409.10m² i ona se sastoji od dijela za gradnju /koji je u PUPu označen kao namjena turizam/ i zelene površine na kojoj nije predviđena gradnja /u PUPu označeno kao zelena površina/.
- BGP i Indeksi se računaju na površini od 11.11 ha koja se odnosi na obuhvat urbanističkog projekta u skladu sa tumačenjem iz PUPa /obrađivač je ovakvo tumačenje PUPa dobio od stručne službe Ministarstva/.

planska zona	površina ha	indeks zauzetosti zemljišta (z)	Zauzetost m2	indeks izgrađenosti zemljišta (i)	Izgrađenost m2
8.2 UP Turistički kompleks Pržno I	11,11 (111103.8m2)	0.20	22220.76	0,75	83327.85

- Razlika između broja ležaja i broja korisnika je zbog toga što je riječ o ležajevima koji su za više korisnika /npr king bed size-2 korisnika/
- pripadajuće zelene površine su usklađene sa parametrima zadatim u Pravilniku tj Programskom zadatku

16. Na str.44 piše da su uslovi za rušenje postojećih objekata sastavni dio plana, ali uslova za rušenje nema u planu.

ODGOVOR:

Primjedba se prihvata: Plan je dopunjen uslovima za rušenje, kako je traženo.

17. S obzirom da je rađena Studija boniteta postojećeg zelenog fonda i u tekstualnom dijelu stavljena obaveza da se sačuvaju sva stabla A i B kategorije, a za ostale su propisani uslovi očuvanja, onda ih je na grafičkom dijelu neophodno i prikazati, odnosno na listu Plan ozelenjavanja. (str.80 i 81) Upoređivanjem crteža sa obilježanim postojećim zelenim fondom i crteža na kojem su prikazani planirani objekti stiče se utisak da se nije vodilo računa o stablima koja se moraju zadržati na lokaciji.

ODGOVOR:

Prihvata se : U skladu sa primjedbom Opštinske službe, grafički prilozima su dopunjeni ovim crtežom.

18. Za sve novoplanirane TS, pumpne stanice, rezervoare za vodu iz gradskog vodovodnog sistema, rezervoari za kišnicu i sl. (str.60 i 63) potrebno je planirati urbansitičke parcele i njihove lokacije ucrtati na svim listovima Plana (namjena, parcelacija, regulacija, saobraćaj, pejzažna arh. i sl.)

ODGOVOR:

Daje se tumačenje : na priložima infrastrukturni sistema su snavedeni objekti označeni i dimenzionisani, ali njihova tačna pozicija će biti određena kroz izradu idejnog projekta.

19. U grafičkom dijelu 2 na svim situacionim prikazima i uopšte na svim listovima potrebno je koristiti crnogorski jezik, a engleski se može koristiti kao drugi jezik uz njega.

ODGOVOR : Prihvata se.

**1.3. ODGOVORI NA PRIMJEDBE br 0909-98/33 od 19.08.2011.
QATARI DIAR HOTEL PROPERTY INVESTMENT MONTENEGRO**

1. Skladiste tecnog gasa I Stanica za preciscavanje fekalne otpadne vode su zbog tehnickih zahteva (zona bezbednosti I opasnosti za skladiste gasa I prikljucenje na postojecu mrezu za stanicu za preciscavanje fekalnih voda) su smestene na zemljestu u kontaktnoj zoni Urbanistickih Projekata, a van granica urbanistickih parcela. Zemljesto na kojima se objekti I saobracajnice nalaze su u vlasnistvu QD-a. Potrebno je da se Tehnicki uslovi za ove infrastrukturne objekte, kao I za sve pristupne saobracajnice urbanistickim parcelama Przno I I Przno II definisu I iskazu u predmetnim Urbanistickim Projektima. Takodje je potrebno definisati pripadajuce urbanisticke parcele za ove objekte.

ODGOVOR: prihvata se

Proširenje m obuhvata UP Przno 1 omogućava se da se ovi objekti uključe u plan.

5. Poglavlje 2.1.5.4. Pravila za rusenje postojećih objekata dopuniti Tehnickim uslovima za rusenje postojećeg hotela I svih pripadajućih objekata u zahvatu Urbanistickog Projekta Przno I I Przno II.

ODGOVOR: Primjedba se prihvata: Plan je dopunjen uslovima za rušenje, kako je traženo.

6. Prema uslovima poslovanja hotelskog operatera visoke klase turizma, citav kompleks, kako u zahvatu UP-a tako I na parcelama u zahvatu koje su u vlasnistvu QD-a zahteva da bude ogradjen iz razloga obezbedjenja imovine I lica ogradom visine vece od 2,00m. Ubaciti ovaj zahtev u tekstualni deo plana.

ODGOVOR: Primjedba se prihvata djelimično: Plan je dopunjen na str. Xx sledećim pasusom: "Dozvoljeno je ograđivanje hotelskog kompleksa. Ograda mora biti od netransparentnog materijala i prilagođena ambijentu i standardu hotela. Njen netransparentni dio (bilo da je zidani, betonski, od lakog materijala isl) ne može biti visočiji od 1.2m, mjereno od kote terena.

7. Poglavlje 2.8. Smjernice za dalju razradu I implementaciju studije dopuniti sa potrebnom dokumentacijom I tekstom za Separat sa urbanisticko-tehnickim uslovima za sve parcele.

ODGOVOR: Ne prihvata se. Izrada Separata sa urbanisticko tehnickim uslovima nije sastavni dio ugovorene obaveze pri izradi Plana. Međutim, u dogovoru sa nadležnom službom obrađivač će pripremiti tražene elemente urbanisticko- tehnickih uslova.

8. U poglavlju 2.1.5.3. Pravila za uredjenje otvorenih javnih površina izbaciti uslov za postavljanje visokog rastinja u zoni setalista koje, niti sada postoji u zoni setalista I koje ce, ukoliko se postavi, zakloniti pogled prema moru u hotelskom kompleksu. Takodje je nemoguće obezbediti da visoko drveće u toj zoni uspeva zbog blizine mora I pescane plaze.

ODGOVOR: Prihvata se djelimično: U tekstualnom dijelu Plana u poglavlju 2.1.5.3. rečenica „Uz šetalište je potrebno postaviti klupe za odmor, te visoko rastinje koje će osigurati boravak u hladu“ mijenja se u „ Uz šetalište je potrebno postaviti klupe za odmor i ostali prigodan urbani mobilijar“.

9. U poglavlju 2.5 Smjernice za faznost izgradnje dopuniti da ce se kompleks realizovati gotovo I jednovremeno, ali da ce se Gradjevinske dozvole za hotel sa pripadajućim uredjenjem terena I

Formatted: List Paragraph, Justified, Indent:
Left: 1.43 cm

Gradjevinska dozvola za vile sa pripadajucim uredjenjem terena izdavati odvojeno, a prema dinamici izgradnje Investitora.

ODGOVOR:daje se tumačenje

komentar se odnosi na jednovremenost izgradnje UPPrzno 1 i UPPrzno 2. Kako se nece oba up-a usvajati istovremeno primedba se ne prihvata: vile i hotel se nece izvoditi istovremeno.

u okviru plana Przna i faznost izgradnje ce biti sledeca /str 57/:

„Prva faza realizacije plana je izgradnja javne saobraćajnice UP 3 sa mrežom saobracajnica koje omogućavaju javni pristup plaži, kolski pristup hotelu, parkingu hotela i podzemnim garazama sa pripadajucom infrastrukturom i njenoj gradnji se mora pristupiti odmah nakon usvajanja UP-a .

Izgradnja i uredjenje javnih površina - obalnog šetališta, parkinga i okretnice, zatim UP10 se može realizovati u skladu sa dinamikom izgradnje koju predloži opština.

Ostale faze realizacije mogu biti u skladu sa dinamikom izgradnje koju predloži investitor ali svaka faza mora biti jedna prostorna i funkcionalna cjelina:

2. faza - nivelacija terena sa pripadajućom konstrukcijom potpornih zidova koji uređuju nivelaciju terena i pristup novoplaniranim objektima,

3. faza - hotel sa hotelskim depadansima i turističkim apartmanima,

4. faza - bazeni i fontane u zoni turističkog zelenila sa uredjenjem terena.“

10. U Poglavlju 4.0 Saobracaj u delu plan navedeno je da planirana garaza ima oko 200 parking mjesta.

Planirana garaza u stvari ima 184 parking mjesta.

ODGOVOR:**Daje se tumačenje:** Konačni tekstu Plana će biti usaglašen sa idejnim rješenjem garaže.

11. Zbog ekskluzivnosti planiranog turističkog kompleksa , potrebno je predvidjeti površinu za sletanje helikoptera

ODGOVOR:**Prihvata se:** U tekstualnom dijelu plana je predviđen heliodrom.

12. Molimo da u tekstu UP-a dodate Uslove za vrijeme trajanja izgradnje dodate sledeće:

- privremeno proširenje svih prilaznih puteva prema Przno I i II
- privremeno zauzeće zelenih površina za potrebe gradnje i gradilišta
- pozicija privremene gradilišne ograde
- pozicija privremenih objekata-pokaznih vila i hotelskih soba

ODGOVOR:**Ne prihvata se:** Tražene stavke su sastavni dio projekat uredjenja gradilišta.