



## IZVJEŠTAJ I ZAPISNIK SA JAVNE RASPRAVE

### ***O Nacrtu Lokalne studije lokacije "Duglas - Brguli" na Luštici sa Izvještajem o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu (SPU) ( od 05.03.2015.god. do 03.04.2015.god. )***

U cilju tumačenja planskog rješenja javni uvid u predmetna planska dokumenata bio je omogućen svim građanima i pravnim licima u periodu od 05. marta do 03. aprila 2015. godine, svakog ponedjeljka, srijede i petka u vremenu od 07,30 do 10,00 časova u prostorijama Sekretarijata za prostorno planiranje, izgradnju, komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine Opštine Herceg Novi, i svim radnim danima u prostorijama MZ Luštica i na sajtu Opštine Herceg Novi. U istom periodu mogle su se dostavljati primjedbe i sugestije u vezi planskog rješenja za ovu lokaciju sa Izvještajem o Strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu (SPU).

Centralna Javna rasprava održana je 26.03.2015.godine sa početkom u 13,00 časova u Velikoj sali Opštine Herceg Novi. Takođe, Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju, komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine Opštine Herceg Novi je obezbjedio tumačenje plana zainteresovanim licima, dana 27.03.2015.godine u prostorijama MZ Luštica od 09.00 do 11.00 časova.

Diskusiji su prisustvovali:

- Ispred Sekretarijata za prostorno planiranje, izgradnju, komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine:
  - o Samostalni savjetnik, Dragica Damjanović, dipl.ing.građ.;
- Ispred obrađivača plana „Republički zavod za urbanizam i projektovanje“ A.D. iz Podgorice:
  - o Saradnici: Ana Džudović, dipl.ing.arh. i Sanja Vlahović dipl.ing.arh.;
- Ispred obrađivača Izvještaja o SPU Institut „Sigurnost“ iz Podgorice:
  - o Koordinator stručnog tima: Boško Perović, dipl.ing.tehnol.;

Na centralnoj Javnoj raspravi osim predstavnika Sekretarijata, obrađivača plana i izvještaja, prisustvovao je i manji broj zainteresovani građana.

***Samostalni savjetnik Dragica Damjanović, dipl.ing.građ.*** je ispred Sekretarijata otvorila centralnu Javnu raspravu i upoznala prisutne sa predmetnom procedurom. Navela je da je Odluku o izradi LSL „Duglas - Brguli“ na Luštici, donio predsjednik Opštine Herceg Novi u januaru 2014.godine. Paralelno sa tim donijeta je Odluka o izradi strateške procjene uticaja na životnu sredinu za istu LSL. Područje za koje se izrađuje predmetni planski dokument nalazi se na Luštici-KO Brguli u površini od 1,025 hektara. Prema Prostornom planu Opštine Herceg Novi ova lokacija je definisana kao lokacija namjenjena za razvoj turizma sa zajedničkim sadržajima mješovitog karaktera (uslužnog, sportskog, kulturnog i sl.). Prema Zakonu o javnim nabavkama – šoping metodom izvršen je odabir najpovoljnije ponude za izradu predmetnog plana i izvještaja. Za izradu plana odabrana je firma Republički zavod za urbanizam i projektovanje iz Podgorice, za izradu izvještaja o SPU Institut Sigurnost iz Podgorice.

Shodno Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata sproveden je postupak ankentiranja, kao i pribavljanja podataka, predloga, mišljenja i sl.

Po navedenoj odluci izrađen je Nacrt plana, koji je dostavljen na Mišljenje javnim preduzećima i nakon toga je dostavljen na Mišljenje Ministarstvu. Ministarstvo je dalo svoje mišljenje dopisom od 09.12.2014.godine na Nacrt LSL „Duglas - Brguli“, gdje se konstatuju određene primjedbe, koje je potrebno ugraditi u Predlog plana. Na osnovu člana 41 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata utvrđen je Program javne rasprave o Nacrtu plana sa Izveštajem o SPU na životnu sredinu, u trajanju od 05.mart do 03.april 2015.godine.

Nakon uvodne riječi od strane predstavnika Sekretarijata za prostorno planiranje, izgradnju, komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine, riječ je data Obradivaču plana.

**Obradivač plana, Ana Džudović dipl.ing.arh.** je u kratkim crtama obrazložila plansko rješenje, LSL „Duglas - Brguli“ na Luštici.

Osnovne smjernice i kriterijumi za planiranje i uređenje zone zahvata ovog planskog dokumenta, dati su na osnovu sledeće važeće planske dokumentacije:

- Prostorni plan Crne Gore;
- Prostorni plan Opštine Herceg Novi za period do 2020. godine;

Namjena površina za predmetni prostor po PPO spada u proširene turističke zone. Plan sačinjavaju: programski zadatak, analiza postojećeg stanja, obrazloženja planskih rješenja i preporuka, i odgovarajući grafički prilozima.

Površina zahvata plana iznosi 1,025 hektara.

Područje za koje se izrađuje predmetni planski dokument obuhvata nekoliko katastarskih parcela K.O. Brguli, i definisan je koordinatama prelomnih tačaka, granica parcela. Kao što smo već rekli na prilogu se vidi izvod iz PPOHN, gdje predmetna površina spada u površine namjenjene za proširene turističke zone.

U kontaktnoj zoni Lokalne studije lokacije „Duglas-Brguli“, je neizgrađen prostor. Najbliži usvojen plan predmetnom zahvatu je LSL”Kočišta-Brguli”, Luštice, čija namjena je “Turističko naselje”. Prema PPO-e Herceg Novi namjena ove lokacije kao i kontaktne zone je proširene turističke zone. Kolski pristup lokaciji odvija se lokalnim putem iz pravca Tivta i Radovića koji je u jako lošem stanju. Infrastrukturna mreža nije sprovedena do lokacije.

U okviru predmetne LSL planirane su površine za turizam. U okviru planirane turističke namjene planirani su turistički objekti tipa vila na pet urbanističkih parcela i objekat sa pratećim sadržajem u funkciji vila kao i sva prateća saobraćajna i ostala infrastruktura.

Ukupni pokazatelji planiranog stanja za zahvat Lokalne studije lokacije su dati u vidu površina zahvata, površina urbanističkih parcela, površina prizemlja, bruto građevinskih površina, broj vila, broj ležaja, broj turista, indeks zauzetosti po urbanističkoj parceli, indeks izgrađenosti po urbanističkoj parceli, indeks zauzetosti za zahvat, indeks izgrađenosti za zahvat.

U okviru predmetne lokacije planirana je izgradnja turističkog naselja (vila) – kompleksa koji spada u turističku ponudu vezanu za uživanje u prirodi. Ovo naselje sastoji se od pet vila i pratećeg objekta sa različitim sadržajima. Urbanističke parcele su definisane u grafičkom prilogu Parcelacija i regulacija. Za svaku urbanističku parcelu date su koordinate prelomnih tačaka.

U okviru LSL, takođe su date smjernice za uređenje urbanističke parcele i smjernice za izgradnju objekata.

U okviru smjernica za uređenje urbanističke parcele dati su indeksi izgrađenosti i zauzetosti, sve u skladu sa programskim zadatkom i PPO. Indeksi su 0,4 i 0,8, vezano za stanovanje male gustine iz PPO.

Parkiranje je rješeno u sklopu urbanističke parcele, normative - dva parking mjesta po jednoj vili.

Što se tiče uređenja urbanističke parcele, ograde se mogu izvoditi do 1,50 m visine prema regulacionoj liniji u kombinaciji kamena, betona i metala ili ograde od punog zelenila, takođe to mogu biti kameni ili malterisani ogradni zidovi visine do 1,80 m prema bočnim susjedima. Nisu dozvoljene montažne ograde od armiranog betona. Minimalna udaljenost objekta od bočnih ivica parcele je 3 m.

Za svaku urbanističku parcelu date su građevinske linije, odstojanje građevinske linije vila ka saobraćajnici iznosi min 5m, a prema susjednim parcelama 3m. Udaljenost građevinske

linije pratećeg objekta na UP 6 od saobraćajnice i susjeda iznosi 3m, zbog pozicije parcele i zbog planiranog proširenja – okretnice na krajnjem dijelu saobraćajnice.

Otvoreni (nenatkriveni) bazen ulazi u obračun BGP sa 20% pripadajuće površine prilikom obračuna propisanog indeksa izgrađenosti, ali i propisanog indeksa zauzetosti.

Vila je luksuzna kuća, visokih prostornih standarda, koja se iznamljuje turistima kao jedna jedinica, sa kompletnim ugostiteljskim sadržajem i poslugom.

Glavni ulaz u objekat mora biti zaštićen od loših vremenskih uslova. Spratnost objekata vila je S+ P+1, max.površine prizemlje, BGP, građevinske linije, date su tabelarno, program broja prostorija i namjena u vilama je slobodan, ostavljena je mogućnost da prilikom izrade projekne dokumentacije arhitektura objekta mora biti visokog kvaliteta i uklopljena u postojeće kvalitetno zelenilo.

Pored vila na urbanističkoj parceli UP6, u sklopu zahvata nalazi se i prateći objekat sa različitim sadržajima, maksimalne spratnosti S+P+1. U ovom objektu su smješteni: administracija, recepcija, restoran, kafeterija, tehničke prostorije, vešeraji, kao i smještajni kapaciteti posluge. U suterenskom dijelu moguće je smjestiti: garažu, tehničke prostorije, vešeraj, i sl. Ukoliko se suterenska etaža koristi za garažiranje, tehničke prostorije, njena BGP ne ulazi u konačan zbir BGP.

Materijalizacija fasade i enterijera mora biti pažljivo odabrana. Preporučuje se korišćenje savremenih materijala u kombinaciji sa prirodnim (kamen, drvo).

Krovovi mogu biti ravni ili kosi sa blagim padom (jednovodni ili dvovodni). Mogu biti ozelenjeni ili se koristiti kao terase.

U okviru predmetne LSL, urađena je kompletna saobraćajna, energetska i TK infrastruktura.

Planom je predviđena interna saobraćajnica, širine kolovoza 4,5m sa jednostranim trotoarom širine 1,0m. Ova saobraćajnica obezbjeđuje prilaz urbanističkim parcelama. Unutar urbanističkih parcela, planirane su staze do i oko objekta, koja će se precizno odrediti kroz projekat uređenja terena.

Na urbanističkoj parceli UP6 se nalazi trafostanica, koja je planirana u okviru pratećeg objekta. Kompletna infrastruktura je urađena, dobijena su pozitivna mišljenja uglavnom na svu infrastrukturu, jedina primjedba je bila na poziciju trafostanice, gdje nismo napomenuli da se ista nalazi u objektu koji se nalazi na UP6, već je ispalo da je dio uz objekat, što će se ispraviti u Predlogu plana.

Nakon završenog izlaganja planskog rješenja, ispred obrađivača Izvještaja o SPU, prisutnima se obratio koordinator stručnog tima **Boško Perović, dipl.ing.tehnol.** koji navodi da su predstavnice Republičkog zavoda za urbanizam i projektovanje predstavile osnovne postulate. Bitno je da naglasim da su u postupku procjene uticaja na životnu sredinu, predmetne Lokalne studije lokacije, uzete u obzir dvije važne konstatacije. Prilikom određivanja odredbi procjene uticaja na životnu sredinu vrlo je bitno sagledati plan u cjelini, postojeće stanje i stanje nakon realizacije plana. Ono što možemo da vidimo, trenutno sa našeg aspekta izrade SPU na životnu sredinu, jeste da su se morale primjeniti odnosno predložiti brojne mjere na zaštitu životne sredine, s obzirom da je riječ o izgradnji objekata. Trenutno je lokacija nenaseljena, neizgrađena i nema neki lijepi izgled. Kao što smo vidjeli pristup lokaciji je vrlo slab. Plan je predvidio da se radi pristupna saobraćajnica. Imamo izgradnju saobraćajnice, nivelisanje terena, klasičnu izgradnju, iskop. Svi planirani radovi će se dešavati relativno blizu morske obale, gdje razne štetnosti mogu da dospiju u recipijent. Dakle prilikom određivanja prema mogućim procjenama uticaja na životnu sredinu morali smo da sagledamo više aspekata. Najproblematičniji aspekt je faza gradnje odnosno realizacija ovog plana, svih planiranih aktivnosti i faza eksploatacije. Faza eksploatacije kao što i sami vidite riječ je o turističkom naselju, koja će se na kraju uljepšati ovu lokaciju. U fazi realizacije ovog planskog dokumenta mogu se očekivati značajni štetni uticaji na životnu sredinu. Prilikom izrade urbanističko-tehničkih uslova i prilikom izrade kasnije elaborata procjene uticaja na životnu sredinu, daće se do detalja mjere koje se odnose na zaštitu životne sredine. Bitno je naglasiti da vodosnabdjevanje nije baš ovdje riješeno na najbolji mogući način, snabdjevanjem električnom energijom takođe. Ono što je bitno da se napomene jeste da nema izgrađene kanalizacione mreže, te se mora nakon gradnje postaviti separatori za obradu otpadnih voda shodno važećim standardima, propisima, dimenzijama, shodno

proračunu projekatana, itd. Osnovni postulati prema kojima smo se mi odredili, predložili neke mjere zaštite životne sredine odnose se na nepostojanje kanalizacionog sistema. Neminovno je postojanje uticaja na prirodno okruženje, koji će izmjeniti stanje postojeće prirodne okvire, ali moramo sagledati i neku drugu stvar, riječ je o lokaciji turističke namjene u svakom slučaju ako se dosledno realizuje sve ono što je predviđeno planom LSL i mjerama zaštite životne sredine date kroz SPU i kasnije preko procjene uticaja dobiće ovaj prostor jednu novu vrijednost kroz turističku namjenu.

Nakon završenog uvodnog izlaganja planskog rješenja i izvještaja za predmetni plan predstavnik Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju, komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine je otvorio diskusiju za prisutna zainteresovana lica, za pitanja i sugestije.

**Spomenka Šotra, predstavnik projekta Luštica Bay**, u svom obraćanju navodi da se predmetna lokacija LSL nalazi u kontaktnoj zoni sa lokacijom Luštica Bay, da će sve okvirno navedeno na ovoj raspravi, zvanično navesti i u zahtjevu upućenom opštini. Takođe, zbog eventualnih primjedbi na plansko rješenje upozntoje i nadležno Ministarstvo.

Ono sa čime se ne slažemo je to što u ovom planskom dokumentu nije pomenut PUP Tivta, sa kojim se graniči predmetni planski dokument. PUP Tivta postoji, usvojen je i u njemu su precizirane sve stvari koje planski dokument treba da ima. Definisani su detaljni urbanistički planovi, kojima se pokriva projekat Luštica Bay. LSL Duglas Brguli je na granici sa DUP-om 22 po PUP-u Tivta, i iz tog razloga smatramo da je planski dokument Opštine Tivat trebao biti pomenut u planski osnov navedenog plana, kao i postojeći Ugovor o zakupu o izgradnji, koji postoji od 2009.godine potpisan od strane Vlade Crne Gore, Opštine Tivat i Luštica Development. U tom Ugovoru što je najbitnije za ovu fazu, je postojanje specifičnih zona, definisane kao plave, žute, zelene zone. U navedenim zonama se tačno zna što treba i što se može planirati.

Sljedeća primjedba bi se odnosila na analizu planiranog stanja odnosno planirane kapacitete. Predmetnim planom su tabelarno dati indeksi zauzetosti i izgrađenosti, koji su u odnosu na projekat Luštica Bay drastično veći. Upravo plava zona koja je definisana predmetnim ugovorom i PUP-om Tivat, i koja graniči sa LSL Duglas Brguli, definisana je indeksom zauzetosti u iznosu 0.1, dok kod predmetne LSL on iznosi 0.4, i mislimo da je to jedana od stavki koja jedan član ugovora dovodi u pitanje (član 11.4). Isto je i sa indeksom izgrađenosti, koji kod projekata Luštica Bay iznosi od 0.15 do 0.21 zavisno od zone, dok je kod LSL dosta veći i iznosi 0.8. Već sam navela da pomenuti ugovor bi trebao biti pomenut u predmetni planski dokument kao osnov, pretpostavljamo.

Po članu 11.3 pomenutog ugovora, postoji sporazum sa Vladom Crne Gore i Opštinom Tivat da se projektnoj kompaniji Luštica Development, odobrava pravo prvog odbijanja kupovine ili zakupa, pod istim uslovima koji su predviđeni ovim Ugovorom o zakupu o izgradnji, državno ili opštinsko zemljište koje čini dio područja locirano unutar plave, žute, crvene zone, kao i da se takvo pravo uknjižbe, uknjiži pravo prvog odbijanja u katastru. Ove informacije ćemo dostaviti zvanično. Ministarstvu je već dostavljeno zvanično informaciono pismo sa predhodno pomenutim stavkama. Što se tiče planirane spratnosti objekata, ona je ista i za LSL i PUP Tivat.

**Obrađivač plana, Ana Džudović dipl.ing.arh.** – Što se tiče parametara – indeksi su preuzeti iz zadatog programskog zadatka koji proizilazi iz PPO i oni iznose 0,4 i 0,8.

**Saša Vujović, dipl.prav.** postavlja pitanje: Ko su zainteresovani korisnici prostora? Da li su sve urbanističke parcele iznad 300m<sup>2</sup>, a ako nisu zbog čega su planirane manje površine? Na koji način je rješenje pitanje odvođenja otpadnih voda, time što je u izvještaju sugerisano da se ona rješi na jedan način, ali s obzirom da ste pored planiranih objekata planirali i bazene jednostavno različiti kvalitet efluenata, koji izlaze u kanalizaciju, pa me zanima na koji način je rješen u ovom planu?

**Obrađivač, Ana Džudović dipl.ing.arh.** – Na prvo pitanje ko su zainteresovani korisnici prostora nisu mi poznati. Odgovor na drugo pitanje, koje se odnosi na veličinu parcele ispod 300m<sup>2</sup> – postoji jedna urbanistička parcela oznake UP6 površine 286m<sup>2</sup>, nije bilo prostornih mogućnosti da bude veća, zbog planirane okretnice, trotoara. Na istoj se nalazi pomoćni objekat pa je iz tog razloga manja. Tamo gdje su vile sve su parcele preko 1000m<sup>2</sup>.

**Saša Vujović, dipl.prav.** – Koja je namjena pomoćnog objekta na UP6?

**Obrađivač plana, Ana Džudović dipl.ing.arh.** – Namjena objekta na UP6 je sa različitim sadržajima: administracija, smještajni kapaciteti za poslugu, vešeraj, trafostanica, garaža, itd. Na treća pitanje, pošto nisam hidrotehničar, odgovor ću pročitati iz tekstualnog dijela plana vezano za hidrotehničku infrastrukturu. U zoni zahvata predviđa se prikupljanje fekalnih voda i njihovo odvođenje separatnim sistemom kanalizacije do planiranog uređaja za biološko prečišćavanje otpadnih voda, iz kojeg će se nakon tretmana ispuštati u upojni rov.

U slučaju da se predloženo rješenje ne može realizovati treba planirati da svaki objekat na parceli ima pojedinačni uređaj za biološko prečišćavanje otpadnih voda i upojni rov. Tip uređaja i upojnog rova definisaće se u detaljnijem projektovanju.

**Saša Vujović, dipl.prav.** – Gdje je tačno lociran uređaj za prečišćavanje otpadnih voda i upojni rov?

**Obrađivač plana, Ana Džudović dipl.ing.arh.** – Uređaj za prečišćavanje otpadnih voda i upojni rov su locirani van zahvata plana i slažem se da treba da bude u zahvatu plana, što ćemo uraditi u Predlogu plana.

**Saša Vujović, dipl.prav.** – Kažete, ukoliko nije moguće riješiti problem kanalizacije postavljanjem uređaja za biološko prečišćavanje otpadnih voda, šta znači to, ukoliko nije moguće, kakve su to smetnje zbog koga ne bi bilo moguće postaviti taj uređaj?

**Obrađivač plana, Ana Džudović dipl.ing.arh.** – Odgovor na ovo pitanje ne mogu dati bez kolegice koja je radila na planiranju hidrotehničke infrastrukture.

**Saša Vujović, dipl.prav.** – Što se tiče saobraćajnog rješenja, kako je ono riješeno?

**Obrađivač plana, Ana Džudović dipl.ing.arh.** – Rekli smo da je saobraćajnica širine kolovoza 4,5m sa jednostranim trotoarom širine 1,0m. Sa ove saobraćajnice se pristupa svim urbanističkim parcelama. Parkiranje je riješeno unutar svake urbanističke parcele, normativ za jednu vilu su planirana dva parking mjesta.

**Saša Vujović, dipl.prav.** – Kako je riješeno vodosnabdjevanje?

**Obrađivač plana, Ana Džudović dipl.ing.arh.** – Vodosnabdjevanje je riješeno planiranjem rezervoara na istoj lokaciji na kojoj je planiran rezervoar u važećoj planskoj dokumentaciji LSL „Kočište-Brguli“.

**Spomenka Šotra, predstavnik projekta Luštica Bay** – Kad je spomenuta površina urbanističke parcele od 300m<sup>2</sup>, asocijalo me na Barselonsku konvenciju. Da li se sve ovo događa na udaljenosti od 100m od mora.

**Obrađivač plana, Sanja Vlahović dipl.ing.arh.** – LSL Duglas Brguli se nalazi na udaljenosti od 167m od mora.

**Spomenka Šotra, predstavnik projekta Luštica Bay** – Da li LSL Duglas Brguli daje uslov da investitor prije privođenja lokacije namjeni, treba predhodno da obezbjedi infrastrukturno uređenje lokacije?

**Obrađivač plana, Ana Džudović dipl.ing.arh.** – U fazama realizacije definisano je da je izgradnja saobraćajne infrastrukture I faza.

Centralna Javna rasprava je završena u 13,45 časova.

Nakon završene Javne rasprave o Nacrtu za Lokalnu studiju lokacije „Duglas - Brguli“ na Luštici sa Izvještajem o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu (od 05.03.2015.god. do 03.04.2015.god.), preko Građanskog biroa pristigle su dvije pisane primjedba /sugestija od strane zainteresovanih lica i to:

- Luštica Development A.D. Tivat, br. 02-3-351-8/2014-1/33 od 03.04.2015.godine;
- Saša Vujović, br.02-3-351-8/2014-1/34 od 07.04.2015.godine;

**IZVJEŠTAJ I ZAPISNIK SAČINILA**  
*Dragica Damjanović*

Herceg Novi, 08.april 2015.godine.