



## **IZVJEŠTAJ I ZAPISNIK SA JAVNE RASPRAVE**

### ***O Nacrtu Urbanističkog projekta "Mimosa Estate" u Igalu sa Izvještajem o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu (SPU) ( od 30.04.2015.god. do 29.05.2015.god. )***

U cilju tumačenja planskog rješenja javni uvid u predmetna planska dokumenata bio je omogućen svim građanima i pravnim licima u periodu od 30. aprila do 29. maja 2015. godine, svakog radnog dana u vremenu od 11,30 do 13,30 časova u prostorijama Sekretarijata za prostorno planiranje, izgradnju, komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine Opštine Herceg Novi, i svim radnim danima u prostorijama MZ Igalu 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 19.05.2015.godine sa početkom u 13,00 časova u Sekretarijatu 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 20.05.2015.godine u prostorijama MZ Igalu od 11.00 do 13.00 časova.

Diskusiji su prisustvovali:

- Ispred Sekretarijata za prostorno planiranje, izgradnju, komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine:
  - o Samostalni savjetnik, Dragica Damjanović, dipl.ing.grad.;
- Ispred obrađivača plana „Ark“ D.O.O. iz Herceg Novog:
  - o Odgovorni planer: Ranko Kovačević, dipl.ing.arh.;
- Ispred obrađivača Izvještaja o SPU „Studio 02“ D.O.O. iz Podgorice:
  - o Koordinator tima: Snežana Laban, dipl.pejz.arh. i Vesna Jovović dipl.pejz.arh.;

Na centralnoj Javnoj raspravi osim predstavnika Sekretarijata, obrađivača plana i izvještaja, prisustvovao je i investitor planskog dokumenta.

***Samostalni savjetnik Dragica Damjanović, dipl.ing.grad.*** je ispred Sekretarijata otvorila centralnu Javnu raspravu i upoznala prisutne sa predmetnom procedurom. Navela je da je Odluku o izradi UP-a „Mimosa Estate“ u Igalu, donio predsjednik Opštine Herceg Novi u julu 2014.godine. Paralelno sa tim donijeta je Odluka o izradi strateške procjene uticaja na životnu sredinu za isti UP. Područje za koje se izrađuje predmetni planski dokument nalazi se u Igalu-KO Sutorina u površini od 1,10 hektara. Prema Prostornom planu Opštine Herceg Novi ova lokacija se nalazi u zoni urbanog područja - područje sa mješovitim namjenama prostora gradskog karaktera (stanovanje, turističko kapaciteti, kapaciteti urbanih funkcija). Za izradu plana odabrana je firma „ARK“ iz Herceg Novog, a za izradu izvještaja o SPU „STUDIO 02“ iz Podgorice.

Shodno Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata sproveden je postupak anketiranja, 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 18.02.2015.godine na Nacrt UP-a „Mimosa Estate“, gdje se konstatuju određene primjedbe, koje je potrebno ugraditi u Predlog plana. Obradivač plana se dopisom od 26.03.2015.godine obavezao da će sve dostavljene primjedbe ugraditi u Predlog plana.

Na osnovu člana 41 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata utvrđen je Program javne rasprave o Nacrtu plana sa Izvještajem o SPU na životnu sredinu, u trajanju od 30.aprila do 29.maja 2015.godine.

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

**Odgovorni planer: Ranko Kovačević, dipl.ing.arh.** je u kratkim crtama obrazložio plansko rješenje, UP-a „Mimosa Estate“ u Igalu.

Kompleks je podijeljen na šest parcela, od kojih pet je predviđeno za izgradnju objekata mješovite namjene a jedna je predviđena za trafostanicu. Sve parcele su povezane centralnom saobraćajnicom sa kolovozom 5.5 m, koja se proteže pravcem sjeveroistok-jugoyapad i povezuje se na postojeće lokalne saobraćajnice. Objekti su uglavnom postavljeni u nizu, izuzev objekta na UP4 koji se nalazi na samom ulazu u kompleks i sadrži i zajedničke funkcije u prizemlju. Objekti su prilagođeni izohipsama terena, iskorištavajući na taj način slobodne vizure ka moru i okolnim prirodnim ljepotama.

Objekti na parcelama UP1, UP4 i UP5 su postavljeni u linijskoj formaciji, prateći nagib centralne saobraćajnice. Na parcelama UP2 i UP3 objekti su raspoređeni u Γ formaciji, kako bi na najbolji način iskoristili stanje na terenu i pritom ostvarili najkvalitetnije vizure ka moru. Kako bi se opslužili i objekti na ovim parcelama sa centralne ulice se prostire sporedna saobraćajnica. Dominantna orijentacija objekata je jugoistok-jugozapad. Izuzetak su objekti na UP5 koji su, usljed nagiba terena, orijentisani u pravcu sjeverozapad.

Grupacije objekata na parcelama su planirane kao zatvorene, sa kućama na obodu parcela i unutrašnjim mirnim privatnim baštama i zajedničkim opslužujućim prostorima uređenog bazena sa pratećim zelenilom. Ovakvom postavkom riješeni su glavni složeni i suprostavljani zahtjevi morfologije prirodnog terena, mreže saobraćajnica i uslova iz važećih urbanističkih dokumenata. Objekti su postavljeni unutar građevinskih linija – 5m udaljenost od saobraćajnica i 3m od susjednih parcela. Parkiranje vozila predviđeno je ispred objekata uz saobraćajnice. Prostori ispred zgrada, prema unutrašnjosti bloka su široki, reprezentativno i funkcionalno popločani, ozelenjeni i opremljeni, bez automobila i parkinga. Duž ulice je predviđen trotoar za pješake. Parkiranje je predviđeno na samim placevima, ispred ili sa zadnje prilazne strane objekata na parceli, samo za stanare kompleksa.

U skladu sa zahtjevima investitora i mogućnosti koje daje postojeća planska dokumentacija, objekti su projektovani sa mogućnošću fazne izgradnje. To je ostavareno preko osnovne stambene jedinice koja je organizovana kao duplex – ulaz i dnevne funkcije u donjem dijelu, a spavaći dio na spratu. Na taj način je iskorišćena maksimalna dozvoljena spratnost P+3, a istovremeno je data mogućnost investitoru da realizuje i gradnju objekta P+1.

U toku procedure davanja mišljenja na nacrt plana, nadležno Ministarstvo je uočilo izvjesne tehničke nedostatke koji se odnose na obradu priloga i koji će biti otklonjeni u toku izrade predloga plana.

Nakon završenog izlaganja planskog rješenja, ispred obrađivača Izvještaja o SPU, prisutnima se obratila ***koordinatorica tima: Snežana Laban, dipl.pejz.arh.*** koja navodi da je Odluka o izradi Strateške procjene uticaja na životnu sredinu za Urbanistički projekat "Mimosa - Estate" u Igalu, Herceg Novi donešena je u skladu sa Zakonom o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu i Zakon o uređenju prostora i izgradnji objekata.

Zahvat plana je relativno male površine, 1,1 ha na katastarskoj parceli 22/105 K.O.Sutorina. Urbanističkim projektom je planirana mješovita namjena (stanovanje i turizam). Objekti su planirani kao stambene jednoporodične i višeporodične kuće, organizovanih kao slobodnostojeci objekti i objekti u nizu. Spratnost objekata je maksimalno 4 etaže, sa indeksom zauzetosti 0,4 i indeks izgrađenosti 1,2. U kompleksu je planirano 130 smještajnih jedinica za 147 turista i 50 zaposlenih. Unutar kompleksa planirana je ulicu u širini 6 m, koja se račva na još tri koje omogućavaju kolski i pješački prilaz svakom od pojedinačnih parcela unutar kompleksa. Za planski zahvat predviđa se opremanje elektroenergetskom infrastrukturom, TT mrežom, vodovodna i kanalizaciona mreža.

Rezimirajući uticaje planskog rješenja na životnu sredinu i elemente održivog razvoja može se konstatovati da strateški značajni uticaj na životnu sredinu, koji može imati jak negativan i dugotrajan uticaj širih razmjera, je ispuštanje otpadnih voda preko fekalne i atmosfereke kanalizacije u Sutorinu a zatim u more, bez predhodnog prečišćavanja.

Negativne efekte planskog rješenja neophodno je eliminisati u skladu sa važećim Zakonima i propisima, Uredbom o klasifikaciji i kategorizaciji površinskih i podzemnih voda i Zakonom o vodama. Ove uticaje maksimalno minimizirati.

Manji negativni uticaji koje je moguće očekivati realizacijom planskih rješenja su ograničenog intenziteta i prostornih razmjera. Kako bi se navedeni uticaji sveli u okvire koji neće opteretiti ukupni kapacitet prostora, potrebno je sprovesti predviđene mjere za sprječavanje i ograničavanje negativnih uticaja i implementirati ih u plansku i projektnu dokumentaciju, i kroz sprovođenje monitoringa segmenata životne sredine.

Pozitivni efekti planskog rješenja ocjenjeni su kao strateški značajni (vodosnabdjevanje i korišćenje alternativnih izvora energije).

Rezimirajući uticaje predmetnog planskog dokumenta na životnu sredinu, potrebno je sprovesti planske i tehničko-tehnološke mjere zaštite koje su definisane Izvještajem o strateškoj procjeni uticaja za UP-a "Mimosa - Estate" u Herceg Novom.

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. Istih nije bilo.

Centralna Javna rasprava je završena u 13,45 časova.

Nakon završene Javne rasprave o Nacrtu za Urbanistički projekat „Mimosa Estate“ u Igalu sa Izvještajem o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu (od 30.04.2015.god. do 29.05.2015.god.), preko Građanskog biroa nije pristigla nijedna pisana primjedba /sugestija od strane zainteresovanih lica.

**IZVJEŠTAJ I ZAPISNIK SAČINILA**  
*Dragica Damjanović dipl.ing.građ.*

Herceg Novi, 01.juna 2015.godine.