

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE „KOTOBILJ”
Opština Herceg Novi

Obrađivač Lokalne studije lokacije „ KOTOBILJ”:

„MONTENEGROPROJEKT” d.o.o. iz Podgorice

Obrađivač Izvještaja o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu za LSL KOTOBILJA:

„Ekoboka Projekt” D.O.O iz Herceg Novog

**UČEŠĆE ZAINTERESOVANIH ORGANA I ORGANIZACIJA U POSTUPKU
STRATEŠKE PROCJENE UTICAJA NA ŽIVOTNU SREDINU**

Shodno članu 17 Zakona o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“, br.80/05,73/10 I 59/11) **Izvještaj o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu za LSL „KOTOBILJ“** najprije je dostavljen na mišljenje zainteresovanim organima i organizacijama. Svoja mišljenja su dostavili :

- SEKRETARIJAT ZA STAMBENO-KOMUNALNE POSLOVE I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE br. 02-4-353-82/2014 od 03.10.2014.godine;

Sekretarijat za stambeno-komunalne poslove i zaštitu životne sredine je u svom mišljenju iznio određena zapažanja, primjedbe i komentare na predmetni dokument.

Pošto ostali zainteresovani organi nisu dostavili svoje mišljenje na predmetni Izvještaj, shodno odredbama Zakona smatra se da nisu imali primjedbi na isti.

**IZVJEŠTAJ I ZAPISNIK
SA JAVNE RASPRAVE**

o Nacrtu Lokalne studije lokacije „KOTOBILJ“, Opština Herceg Novi i o Izvještaju o strateškoj procjeni uticaj na životnu sredinu za isti planski dokument (29.12.2014-29.01.2015. godine)

U cilju tumačenja planskog rješenja javni uvid u nacрте pomenutih dokumenata bio je omogućen svim građanima i pravnim licima u periodu od 29.12.2014. do 29.01.2015. godine, svakog radnog dana od 09.00 do 11.00 časova u prostorijama Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju Opštine Herceg Novi. U istom periodu mogle su se dostavljati pismene primjedbe i sugestije u vezi nacрта planskog rješenja za ovu lokaciju.

Javna diskusija održana je 29 januara 2015.godine sa početkom u 16.00 časova.Zbog velikog broja prisutnih održana je u Velikoj Sali Opštine Herceg Novi.

Javnoj diskusiji su prisustvovali :

- Ispred Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju:
 - Samostalni savjetnik, Olga Stanišić dipl.ing.arh.
- Ispred obrađivača plana „MONTENEGROPROJEKT” d.o.o. iz Podgorice:

- Mr. Jadranka Popović, dipl.ing.arh. (odgovorni planer)
 - Snežana Laban, dipl.ing.pejz.arh. (planer)
- Ispred obrađivača strateške procjene uticaja „Ekoboka Projekt” D.O.O.:
- Mr.Olivera Doklešić, dipl. ing. građ.
 - Željko Starčević, dipl. arheolog
 - Dragan Mirović, dipl. ing arh.

Osim predstavnika Sekretarijata i obrađivača plana, raspravi je prisustvovao značajan broj zainteresovani građana.

Javnu diskusiju je otvorila je samostalni savjetnik Olga Stanišić, pozdravila je prisutne, upoznao ih sa procedurom izrade plana nakon čega je riječ preuzela odgovorni planer Mr. Jadranka Popović te prezentovala plansko rješenje.

Mr. Jadranka Popović upozna sa prisutne sa postavkama (koncepcijom) planskog rješenja gdje se u smislu razvoja turizma u zaleđu grada, sa zahtijevnom konfiguracijom terena i sa izuzetno kvalitetnom šumom i ambijentalnim vrijednostima pokreću neke osnovne teme i to : odnos prema prirodnom okruženju, odnos prema graditeljskom nasleđu, problem kapacitiranja prostora u skladu sa njegovim karakteristikama i mogućnostima. Napomenula je da je Prostornim planom Opštine Herceg Novi lokacija opredjeljena za turizam najvećim dijelom, dok je manji dio u ruralnom području i u tom dijelu je planirano stanovanje sa stambenim objektima maksimalne površine do 500m². Ukazala je na specifičnosti lokacije sa aspekta položaja na sam grad, sa aspekta vizura, sa aspekta prirodnih vrijednosti kao i sa nekim karakteristikama zapuštenosti u određenoj mjeri. Rađeno je nekoliko verzija planskog rješenja a paralelno je rađena Strateška procjena uticaja na životnu sredinu i tako se došlo do ove faze i javne rasprave kada su na javnoj raspravi i Nacrt plana i Strateška procjena uticaja na životnu sredinu, pri čemu se vodilo računa o svim smjernicama i aspektima iz Strateške procjene uticaja na životnu sredinu i njihovoj ugradnji u plan.

Kako je planer J. Popović već rekla lokacija je u najvećoj mjeri planirana za turizam i to na način da su u određenim djelovima planira objekat hotela, tu su parcele planirane za izgradnju luksuznih vila i turističko naselje koje mora imati osnovne i zajedničke sadržaje koji opslužuju objekte sa smještajnim jedinicama. Dalje je navela da je za ovaj plan specifično da je u toku izrade plana izrađena studija boniteta, tj. ocjene vrijednosti zelenila na lokaciji u skladu sa njenim značajem, a rezultati te studije primjenjeni u ovom planskom rješenju. U skladu s tim u dijelu koji je označen kao najvrijedniji dio nije planirana izgradnja objekata. Dio tog zaštićenog područja je park-šuma. Za park šumu su u poglavlju pejzažna arhitektura dati detaljni uslovi i moguće aktivnosti. S obzirom da kroz cijelo to područje prolazi Ljuti potok koji se mora sačuvati u njegovom prirodnom izgledu uz neke dozvoljene intervencije vezane za njegovu regulaciju. U dijelu zaštićenog područja koje se nalazi u urbanističkim parcelama takođe su date smjernice i obaveze koje se moraju poštovati prilikom izgradnje , kao i smjernice za uređenje zelenila i njegovog očuvanja. Taj dio zaštićenog područja se uređuje pod posebnim uslovima. Na urbanističkim parcelama su u skladu s tim definisane građevinske linije tako da se ne može sa objektima ući u zaštićeno područje.

J. Popović dalje je navela da je specifična za plansko rješenje donja linija koridora buduće ”brze saobraćajnice” koja je definisana planovima višeg reda. Ta linija definiše prostor koji se mora čuvati od gradnje sve dok se ne odredi konačna trasa ”brze saobraćajnice” i onda će se znati da li će se parcele u tom prostoru moći realizovati. Što znači i za službu i za Opštinu dok se ne donese odluka o konačnoj trasi brze saobraćajnice, idejno ili generalno rješenje te trase , objekti se ne mogu realizovati.

Ono što će se (gdje se može) graditi na urbanističkim parcelama to su planirani objekti turizma koji se moraju graditi u skladu sa Pravilnikom o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata, znači to su vile, tu je hotel i grupacija vila koje koje planer naziva turističko naselje , što nije veliki broj parcela. Svo zelenilo obrađeno je u pejzažnoj

arhitekturi i dobilo je svoju namjenu. Naprimjer: park, zaštitno zelenilo i ostalo. Za svaku površinu koja je obrađena dati su specifični uslovi.

J. Popović istakla da se što se tiče saobraćaja išlo na to da se svaka urbanistička parcela mora snabdjeti kolskim pristupom ali se išlo i na to da se formira mreža finih pješačkih komunikacija gdje se posebno tretira i štiti postojeći stari put i da se za njega definišu posebni uslovi uređenja.

Nakon izlaganja J. Popović prisutni su izrazili želju da se odmah počne sa pitanjima pa da se onda prezentuje Strateška procjena uticaja na životnu sredinu za predmetni plan.

Saša Vujović, pravnik postavio je pitanja u vezi mikrolokacije. On je rekao da je gđa. J. Popović navela da se radi o lokaciji iznad Herceg Novog bez bližeg preciziranja. Dodao je da smo saznali iz daljeg govora da tu postoji jedna pješačka staza, da tuda prolazi Ljuti potok i da je potrebna njegova regulacija a njegovo pravno pitanje je da li su Ljuti potok i pješačka staza uknjiženi u katastru kao takvi, dakle da li postoji kat. parcela koja predstavlja Ljuti potok ili je ona dio neke šire parcele pa se u katastru potok ne pominje.

Njegovo drugo pitanje se odnosilo na to što je gđa. J. Popović navela da postoji obaveza investitora da reguliše Ljuti potok. Zamolio je da odgovori na kojim djelovima će se regulisat Ljuti potok i kakva će ta regulacija Ljutog potoka da bude .

Treće pitanje Saše Vujovića odnosilo se na pomenutu studiju boniteta, tj. pitanje je bilo ko je radio studiju boniteta i što je tom studijom utvrđeno.

Četvrto pitanje je bilo da li je predmetno područje uopšte komunalno opremljeno , ima li kanalizacije i vodovoda i na koji način se to rješava.

Poslednje pitanje Saše Vujovića odnosilo se na to kako je moguće donijeti jedan planski dokument koji predviđa gradnju a istovremeno uslovljavati tu gradnju određivanjem konačne trase saobraćajnice, i koji je to pravni akt kojim se određuje konačna trasa saobraćajnice, jeli to građevinska dozvola ili je to idejno rješenje i na koji način da se ono usvoji. I da li tek od usvajanja tog idejnog rješenja investitor dobija pravo da gradi.

O. Stanišić je predložila da pošto se niz pitanja odnosi na lokaciju obrađivač Strateške procjene uticaja na životnu sredinu koja se inače detaljno bavi lokacijom, izloži problematiku i kroz opis lokacije da odgovori na neka od pitanja.

Ispred obrađivača strateške procjene uticaja „Ekoboka Projekt” D.O.O. riječ je preuzela **Mr. Olivera Doklešić, dipl. ing. građ.** koja je navela da ja za predmetnu Lokalnu studiju lokacije „KOTOBILJ” urađena Strateška procjena uticaja na životnu sredinu (SPU).

Prije nego što je urađena SPU urađena je studija boniteta zelenog fonda u zahvatu LSL Kotobilj za koju ona smatra da je uradio najkompetentniji čovjeku u Crnoj Gori, Dr. šumarstva Dragan Jovanović iz agencije za zaštitu životne sredine. Na izradi SPU radio je kompetentan i stručan tim, koji je izlazio na teren, dobro ga upoznao i vrlo savjesno odradio posao. U tom timu su arhitekta Dragan Mirović i arhitekta Dragan Aćimović koji su se bavili prostornom valorizacijom kroz statističke podatke, Dr. Dragan Roganović dipl. ing. biologije, Dr. Milan Radulović, dipl. ing. geologije, Željko Starčević, dipl. ing. arheologije, Mihailo Zindović, dipl. ekolog i ona Olivera Doklešić po struci dip.ing građ., magistrirala na zaštiti životne sredine , specijalizacija zaštita voda, navela je O. Doklešić. Dalje ona je rekla da što se tiče Kotobiljske šume, da je to izuzetno vrijedan ambijentalni predio, šuma vrijednija od Savinske dubrave, koja se sastoji uglavnom iz tri vrste sađene vegetacije čempresa, alevskog bora i hrasta medunca. Dakle to nije autentična autohtona, već sađena šuma od prije nešto više od 100g. u znak sjećanja na veliku bitku sa Topal Pašom. Iz tog razloga je treba štiti i u tom istorijskom smislu. Zašto je i kako došlo do urbanizacije ovog prostora planeri ovom prilikom ne mogu odgovoriti. Zadatak njih planera je da valorizuju prostor u ekonomskom i planerskom smislu a zadatak tima koji je izradio SPU je da se posledice uticaja na životnu sredinu ublaže. Danas je nemoguće da ovaj prostor ostane ne izgrađen s obzirom na Prostorni plan Opštine Herceg Novi. Takođe Prostornim planom predmetna šuma nije ušla u popis zaštićenog prirodnog fonda, rekla je O. Doklešić.

J. Tičić. napominje da je Prostornim planom Opštine Herceg Novi ova lokacija u zoni zaštićene kulture crnog bora.

Olivera Doklešćić smatra da su to potpuno minorne zaštite spram onoga što se ovdje očekuje. S obzirom da je po PPOHN ovaj prostor namjenjen za turizam, tim prije što ovuda prolazi koridor "brze saobraćajnice", zaključila je da je neko mislio na zaštitu prvo je trebao izmjestiti koridor brze saobraćajnice odavde. Ono što po njenom mišljenju planeri i obrađivači SPU treba da urade jeste da naprave što bezbolniji plan. Za njih je polazna osnova bila kako da se zaštiti šuma, prišlo se izradi studije boniteta, izvršena taksacija i popisana stabla. Studija je izuzetno dobro urađena i u njoj je detaljn opisano 1800 stabala. Poznato je da su prilikom građevinskih radova razaranja neminovna. Ovdje je teren vrlo strm, šuma je sađena zbog istorijskih razloga ali i da se spriječi erozija. Tu postoje dva stepena u nagibu terena : jedan do 25° i drugi preko 25°. Praktično i da nema šume gradnja objekata bi bila izuzetno otežana. Kada je urađena studija boniteta onda je to nametnulo nove uslove i nova urbanistička rješenja. Treba imati u vidu da do sada nije ništa rađeno po pitanju zaštite šume. Znači po prvi put ona je inicirana privatnom inicijativom i kroz izradu plana. Prema ovoj studiji uspjelo se doći do dogovora sa investitorom da najvrijedniji pojas, površine cca 7ha ostane potpuno netaknut. Ljuti potok koji prolazi kroz ovih 7 ha u najvećoj mjeri ostaje autentičan kakav je i danas. Što se tiče koridora "brze saobraćajnice", O. Doklešćić je istakla da ostaje da se nadamo da bza saobraćajnica ona neće ovuda proći jer bi to obezvrijedilo svaku priču o zaštiti. Još je napomenula da je ovaj prostor dio Orjenskog lovišta pa treba voditi računa i o životinjskim vrstama. Što se tiče izgradnje, ona je dalje naglasila da je SPU dala stroge propozicije kako treba graditi. Investitor je kroz razgovore sa obrađivačima SPU upoznat sa vrijednostima ovog prostora i on vrlo odgovorno prihvata principe zaštite. Ovo područje od 18 ha je veza Poda, Kamenoga i Trebesina, veza Kamenoga i grada, veza je tvrđavskih kompleksa . Ovaj prostor zaista može da dobije svoj pravi značaj. Ona je dalje rekla da su oni kao obrađivači SPU insistirali a planeri prihvatili da šetna staza ostane kakva jeste, kao javni put, takođe i dva pojilišta, Zelenac i Kotobiljski izvor. Sa pravim pristupom ovaj prostor može dobiti izvanredan turistički značaj. Ukoliko se budu dosledno poštovala uputstva iz SPU i studije kako da se gradi , kakvom mehanizacijom, na kojoj udaljenosti od stabala, kako voditi računa o zdrastvenom stanju biljaka, onda će se moći dosta toga sačuvati i tada bi se moglo reći da se u ovom procesu uspjelo, zaključila je O. Doklešćić.

Arhitekta Boris Ilijanić, planer i zaštitar kako je rekao, zbog čestog pominjanja investitora postavio je pitanje da li se planska dokumentacija radi zbog potreba lokalne uprave ili se samo ispunjavaju želje investitora. Ako se ispunjavaju želje investitora onda on smatra da treba tražiti fizibiliti studiju od investitora da se zna šta nas čeka. On je dalje rekao, da se trenutno građevinska dozvola na Trebesinu plaća 50€, a ako će investitor dati gradu 50€ zbog toga što je ušao u građevinsku zonu a ne 300€ kao što je u gradu, onda je njegovo pitanje šta grad dobija a šta gubi. Prostorni plan Opštine Herceg Novi je po njegovim riječima odrađen kako je odrađen ali postoji odluka o izradi Prostorno-urbanističkog plana Opštine Herceg Novi. U tom planu koji će ići po vrhunskoj metodologiji će se izvalorizovati sve što imamo na teritoriji Opštine Herceg Novi. On je rekao da on kao planer uvijek radi na osnovu prirodnih i antropogenih uslova a to su ovdje Tajno brdo, mlin, to je memorijalni spomenik bitke iz 1687g., to su neotkriveni grobovi to je kulturnoistorijski spomenik. Kao arhitekta konzervator koji radi u Upravi za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore on smatra da ovaj plan mora da ide na saglasnost Zavoda za zaštitu spomenika kulture i ako nije urađena studija zaštite, istraživanja toga lokaliteta taj plan neće dobiti saglasnost i on formalno nikada neće biti usvojen. Što se tiče koridora "brze saobraćajnice" taj koridor ide preko Čakotine gdje ima arheoloških nalaza iz najranijeg perioda, tj. iz praistorije. Postoje o tome radovi, studije, disertacije itd. On ukazuje na opasnost da se to desi sa ovom lokacijom, da investitor odnosno izvođač krene sa radovima i onda naleti na nešto značajno. U tom slučaju bi se sve zaustavilo, a to je najgore za investitora. Zato investitor mora da se upozna sa svim okolnostima. Dalje je napomenuo da je Hercegnovski zaliv i njegovo zaleđe , znači cijela Novska opština ušla u "bafer" zonu UNESCO-a, iz čega slijedi da ne može biti a nikakvih radova koji nisu u skladu sa uputama IKOMOS-a. Znači da stvari treba postaviti metodološki ispravno da bi se realizovale, naglasio je. Osim SPU treba dodati studiju zaštite graditeljskog nasleđa ili bar neki

osvrst u tom smislu. Dalje kako u Herceg Novom imamo veliki broj neprodatih stanova nada se da se ovdje neće pojaviti stanogradnja. Kakvi sadržaji prate sve to, pitao je dalje. Da li je to naselje otvoreno ili zatvorenog tipa? Turizam je širok pojam, na kraju je zaključio B. Ilijanić.

Saša Vujović je rekao da mu nije odgovoreno kako će se u zoni gradnje usloviti investitor da uredi zelenilo. Ako je rečeno da je ovo šuma vrijednija od Savinske dubrave, a za Savinsku dubravu je pokrenuta procedura zaštite u skladu sa Zakonom o zaštiti prirode, zašto se onda ne pokreće i za ovu Kotobiljsku šumu? Ako investitor nije znao šta kupuje, bio u zabludi, Herceg Novi nije kriv za to. Ugovor se može i raskinuti, zaključio je S. Vujović

O. Stanišić je napomenula da Prostorni plan Opštine Herceg Novi nije ovaj prostor svrstao u zaštićena područja. On je za ovaj prostor odredio turističku namjenu. U toku javne rasprave o PPOHN moglo se reagovati. Ušlo se u proceduru izrade LSL „Kotobilj” prema smjernicama iz planova višeg reda prema kojima je i planer odredio svoj pristup. Javna rasprava je prilika za primjedbe, sugestije i mišljenja, ali podsjećamo da planer nije mogao da planira drugačije nego po smjernicama i uputstvima iz planova višeg reda tj. Prostornog plana Opštine Herceg Novi.

Saša Vujović pojasnio je da je njegovo prethodno pitanje bilo upućeno obrađivaču SPU, odnosno da obrazloži zbog čega nije predložio zaštitu po Zakonu o zaštiti prirode. Imao je pravo predloga, a taj predlog ne mora biti usvojen, zaključio je on.

Jadranka Popović rekla je da je ostala dužna neke odgovore ali da ne može odgovoriti na sva pitanja. Neka od njih su pravna. Ona se osvrnula na Odluku o izradi LSL „Kotobilj” i Programski zadatak za predmetni plan. Napomenula je da danas kod velikog broja planova postoji problem. Sada se rade tzv. akcioni planovi kada se pojave određene inicijative i kada se aktivira neka lokacija. Ona je rekla da se ne bi trebalo plašiti tih riječi ”inicijativa i investitor”. Sastavni dio odluke o izradi je programski zadatak. Programski zadatak donosi Opština na osnovu planova višeg reda. Oni su kao obrađivači za ovaj plan imali programski zadatak kao sastavni dio odluke o izradi. U programskom zadatku dobijaju se ta tzv. polazna opredjeljenja ali i ta polazna opredjeljenja su dosta precizna. Naravno oni kao planeri moraju reagovati ako u toku rada nađemo na nešto, rekla je i ona smatra da su reagovali i to tako što su imali prvo jedan nacrt a zatim ga potpuno promijenili na osnovu rezultata dokumenata koji su urađeni. Ovdje postavljena pitanja se tiču planova višeg reda. Ali su oni kao obrađivači kroz plan propisali određene mjere. Kada je rečeno regulisati potok kroz projekat regulacije, dati su uslovi u glavnom poglavlju hidrotehnike. Dati su uslovi da se on reguliše na jedan prirodan način. Osnovna smjernica je da ne smije da se zacijevi, tj. zatvori ali postoje određene smjernice na osnovu kojih treba da se uredi. Na osnovu tih smjernica treba da se radi projekat koji treba da prođe kroz posebnu proceduru, tj. treba da se radi elaborat procjene uticaja na životnu sredinu tako da nema opasnosti da bi se tu moglo nešto loše desiti, što treba da se sprovede i za svaku urbanističku parcelu za koju je potrebno.

Kroz uslove plana definisane su građevinske linije tj. tačno koliko objekat može doći do ivice slobodne zelene površine, do ivica pješačke saobraćajnice, do susjedne parcele itd. Tako da ako se ispoštuju svi ti uslovi ne bi trebalo da dođe do problema a dalje smjernice koje su date u pejzažnoj arhitekturi su u tom dijelu naglašene. Onaj ko bude investirao on mora prvo da izvrši taksaciju svake biljke na parceli i bez obzira na naše građevinske linije on mora postaviti objekat između tog drveća pa su nabrojane vrste koje se izuzetno mogu presaditi a nabrojane su i one koje se ne smiju ni posjeći ni presaditi. Znači mi smo pokušali našim uslovima da prevaziđemo sve ove probleme. Što se tiče parcele potoka i uopšte oko parcela na dobijenim podlogama, od Uprave za nekretnine dobijamo neažurne podloge. Ovaj potok je u najvećoj mjeri prepoznat po starim topografskim kartama naravno uz izlazak na teren. Baš iz tog razloga što se može desiti neka nepreciznost oko potoka ostavljene su građevinske linije, u ovom slučaju 3m jer se računalo na prirodnu regulaciju. Najčešće oni kao planer ostavljaju 5m iako u Zakonu o vodama piše 10m, ali je to teško sprovesti pa se u praksi svodi na 5m. U tih ”3m+3m+širina” potoka se svodi regulacija. Naravno negdje može da dođe do manjeg odstupanja što se može kroz projekat definisati. Dakle riječ je o vrlo složenom prostoru, oni su kao planeri pokušali da kroz poštovanje rezultata svih ovih elaborata koji su rađeni definišu uslove i dođu do planskog rješenja. Dakle javna rasprava nije formalnost, rekla je J. Popović. Prije nego što je došao do javne rasprave ovaj plan je prošao kompletnu proceduruu svim našim ministarstvima, a ovo Ministarstvo održivog razvoja i turizma

koje poslednje daje mišljenje, ono skupi sva mišljenja svih ministarstava, pa onda daje konačno mišljenje u koje sve to ugradi. Oni kao planeri će po ovim mišljenjima postupiti, dobiće i mišljenja sa javne rasprave, pa onda raditi Predlog plana. Poslednje je stiglo mišljenje Ministarstva kulture . Znači što se tiče ovih slučajnih otkrića svaki investitor ima obavezu kad bude radio ako naiđe na neke istorijske ostatke, da apsolutno odmah zaustavi radove. To je obaveza po Zakonu i mi smo to unijeli u plan. Još jednom će se provjeriti da li je u plan uneseno sve što je potrebno po tom pitanju. Kao planeri će ispoštovati svu proceduru a Ministarstvo kulture će pogledati plan i ono će na njega na kraju dati saglasnost. Znači pomenuta mišljenja još nisu ugrađena u plan nego su sastavni dio ove procedure javne rasprave i biće ugrađena kroz izradu Predloga, zaključila je J. Popović.

Jasna Tičić (arhitekta, radi u sekretarijatu za prostorno planiranje i izgradnju već 16 godina na izradi urbanističko-tehničkih uslova, primjenjuje plansku dokumentaciju) prvo se osvrnula na pitanje Ljutog potoka i napomenula da vodno zemljište čine korito i obale potoka. Obala potoka je pojas zemljišta koji se proteže neposredno uz korito za veliku vodu vodotoka. Inače Ljuti potok spada u vode od lokalnog začaja, znači 3m ne može biti udaljenje građevinske od regulacione linije, a J. Popović je rekla koliko je zakonom propisano udaljenje. Što se tiče puta Meljine-Petijevići koji je na obodu lokacije sa sjeverne i istočne strane , on je od magistralnog značaja. Širina zaštitnog pojasa za magistrale je 25m. Znači ta građevinska linija u budućnosti kada se definiše koridor „brze saobraćajnice,, nije u skladu s prethodnim, a rečeno je dok je tu koridor brze saobraćajnice tu nema gradnje. J. Tičić pozdravlja izradu studiju boniteta zelenila ali smatra da su planeri bili obavezni da urade i druge studije, a to su bazne studije nekakve izvodljivosti odnosno održivosti gradnje u ovom području jer kad se radi bilo koji planski dokument prva i osnovna stvar je da se ispita zemljište, naročito ako se neka šuma siječe, nastaće nova erozija, pogotovo što je tu korito potoka. Dalje J. Tičić je navela tekst iz Programskom zadatku gdje se na strani 5 kaže: „Kako za najveći dio predmetnog područja ne postoje podaci koji se odnose na prirodne uslove, u skladu sa odredbama PPO, za potrebe izrade ove lokalne studije lokacije moraju se provjeriti mogućnosti za izgradnju objekata na predmetnom prostoru. S tim u vezi, u cilju dobijanja relevantnih ulaznih podataka u prvoj fazi izrade planskog dokumenta izvršiti odgovarajuća istraživanja da bi se ispitalo da li je prostor u pogledu prirodnih uslova moguće privesti namjeni.” Ona je dalje napomenula, da je ono što je u planu stavljeno kao prirodni uslovi prepisano iz Generalnog urbanističkog plana iz '89-e god. a opšti podaci iz Prostornog plana.

J. Tičić je rekla da planeri nisu odgovorili, da li 57123m² bruto izgrađene površine koju su planirali u sklopu izgrađenih vila, hotela itd. Da li to uopšte trpi ova lokacija pogotovo što je Prostornim planom rečeno da postoje faktori ograničenja, odnosno gdje se građevinsko područje ne može planirati pa se dalje kaže;

-na klizištu; J. Tičić je rekla da znamo da na 100m vazdušne linije imamo klizište na Podima, pa sad znamo da je procjena za sanaciju tog klizišta 300 000 eura, a ne znamo da li bi ovdje moglo da se javi nekakvo klizište prilikom izgradnje.

-zemljište nedovoljne nosivosti; J. Tičić je rekla da ne znamo kolika je ovdje nosivost zemljišta

-šume, šumsko zemljište;

-zemljište koje zbog njegovog položaja nije ekonomično opremiti.

J. Tičić se dalje nadovezala na to komunalno opremanje. Ona se iz tekstualnog dijela plana zadržala na ekonomskoj analizi. Ekonomska analiza se odnosi samo na područje zahvata plana, ništa van toga. Od Vodovoda i kanalizacije planeri su dobili podatke da se ne može priključiti ni na vodu ni na kanalizacionu mrežu, a da za elektroenergetsku infrastrukturu treba neka dodatna mreža za elektroenergetsku infrastrukturu, za telekomunikacije. J. Tičić je zaključila da bez troškova van zahvata lokacije za saobraćaj je planirano 915.650,00€, za elektro 510.000,00€, za telekomunikacije 105.850,00 €, za pejzažno uređenje 390.000,00 € a vodovoda i kanalizacije koja je najveća stavka nema. Kad se sumira blizu 2000.000,00€ treba za komunalno opremanje ove lokacije što je dužna Opština da uloži, rekla je ona. Planom je rečeno da je I faza realizacije LSL komunalno opremanje ove lokacije . Opština je dakle nosilac pripremnih radova , prema odluci obezbjeđuje sredstva iz budžeta za izradu plana. Ne zna se koliko Opština treba da uloži novca a planiraju se turistički sadržaji, hotele sa 4 zvijezdice, što po novom zakonu i članu 7 spada u objekte od opšteg interesa, a istim zakonom se kaže da se za te objekte ne plaća komunalno opremanje.

Znači investitor će da sagradi hotel sa 4 zvjezdice i turističko naselje sa 3 i 4 zvjezdice. Neće po zakonu morati da opremi parcelu, Opština će u svakom slučaju da bude u minusu. J. Tičić na kraju pita pošto planeri nisu dali odgovor da li je to ekonomski isplativo i šta znači to za građane Herceg Novog.

Ranko Kovačević arhitekta predstavnik ispred investitora obratio se prisutnima da odgovori na neka pitanja koja su upućena investitoru, te da ukaže na namjere investitora da sve ovo ide kako treba, ni na čiju štetu a na korist Opštine, građana i investitora. On je rekao da sama procedura izrade plana ima raznih detalja takvih kakvi jesu. Dalje se nadovezao na pitanje S. Vujovića koje se odnosi na katastarsku neodređenost. Postojeći stari put jeste kat. parcela ali Ljuti potok nije a znamo da je katastar pogrešan i po pitanju mnogih drugih stvari. Nakon toga se R. Kovačević osvrnuo na proces koji je prethodio ovdje prikazanom planskom rješenju. U početku je bilo urađeno jedno plansko rješenje, jedan nacrt plana koji je na zemljištu investitora predviđao veću gradnju nego što je ova. Naziv investitora je „KOTOMONT” a vlasništvo nad zemljom je stečeno u vrijeme rekonstrukcije puta Meljine - Petijevići. Opština je u saradnji sa koncesionarom, što je u ovom slučaju investitor, napravila dogovor da kada investitor napravi put naplaćuje putarinu. Nakon određenih ekonomskih računica ispostavilo se da to nije dovoljno i tada je Skupština donijela odluku na osnovu koje je investitor dobio od Opštine 10ha zemlje na ovoj lokaciji da zaokruži svoju finansijsku konstrukciju. Sigurno da investitor u to vrijeme nije znao što kupuje. Ne znam da li su svi u Opštini znali šta kupuje, ali tada je to Opština ustupila investitoru. Nakon nekoliko godina nakon što je put napravljen utvrđeno je da prihodi od putarine nisu ni blizu onog što je planirano i onda je investitor odlučio da tu lokaciju aktivira. Princip je da se aktivira stvarno sa svim pravilima koja važe za ovakve stvari, pa je recimo prvi uslov bio, pošto je zahvat 18 ha, a u vlasništvu investitora je 10ha, investitor je imao namjeru da urbanizuje svojih 10ha. I u tih 10ha ima svojinskih problema iz prošlosti što je problem Opštine. Ali to nije predmet javne rasprave već plansko rješenje. Onda je Opština tražila da se ubaci još 3-4ha gdje je došlo do zasjecanja terena i nabačen materijal i još 2-3 ha za neke opštinske parcele. Investitor je i to prihvatio da finansira, plan koji je za 50% veći od prvobitnog. Investitor finansira plan jer je sa Opštinom sklopio sporazum o zajedničkom finansiranju plana. Ulog Opštine je kroz finansiranje pripremnih poslova. Sve drugo plaća investitor. Investitor je i to prihvatio. Onda kada je urađen taj nacrt i kada se tim za izradu Strateške procjene uticaja na životnu sredinu uključio u sve ovo, onda su počeli prvi neki sukobi vezani za plansko rješenje, pa je onda traeno od investitora da se prvo geodetski snimi svako stablo deblje od 20cm u zahvatu ove vrijedne šume. To je 7 ha ovog područja, pa je i to prihvaćeno. Pa je onda traženo da investitor isfinansira ovu studiju boniteta, tj. procjenu vrijednosti tih 1820 stabala, pa je i to urađeno. Nakon toga je tim koji radi planski dokument potpuno preradio nacrt plana koji je sada bitno drugačiji nego što je bio prvobitno tako da u principu sada kada oduzmete ovih 7 ha šume na kojima je izostala izgradnja od 10ha zemljišta, investitoru ostaje urbanizovano 4ha. Ovo što je J. Tičić pomenula određena geološko-tehnička istraživanja, vi koji ste bili na lokaciji znate kako je ta šuma gusta i kako je teško doći sa mašinama. Bilo je prvobitno zamišljano da svaki investitor odradi za svoju parcelu geotehnička istraživanja. Ako je potrebno da se urade geotehnička istraživanja za cio teren i to se može uraditi. Investitorova namjera nije da preskače bilo šta što je potrebno uraditi. Ovdje je B. Ilijanić spomenuo ispunjenje želja investitora. Ne može se to tako ovdje nazvati. Investitor je spreman da ovdje gradi objekte za turizam u onim ograničenjima kojima se daju. Ono što Opština i Država postave kao ograničenja investitor mora prihvatiti. Nije problem ni ovo što se tiče regulacije potoka. Taj potok će imati svoj prirodan tok. Bilo je razgovora i da se rade manje vodojaže ali to ovdje nije spomenuto nego je ostavljeno za slučaj ako bi se radio projekat uređenja potoka da se onda urade vodojaže na određenim, mjestima i da se spriječi erozija, ali i zbog ambijentalnih razloga. Naime investitor je ocjenio da je najvrijedniji ambijentalni kvalitet i šuma i da to treba da služi turistima koji su tu u smislu šetnje, rekreacije itd. U tom smislu su vodojaže interesantne. Čak nije problem da građevinske linije budu i na 10m od potoka. Što se tiče komunalnog opremanja to su u potpunosti troškovi investitora. Veliki problem je snabdijevanje vodom i strujom, tj. očekuju se veliki troškovi a moraće da se obezbijede na način kako to javna preduzeća odrede. Što se tiče namjene, ona je još predmet analize. Investitoru je jasno da tu moraju da budu turistički objekti u smislu jednog klasičnog hotela, nekoliko depadansa i

jedno 5-6 vila. Za ostale lokacije su se izjasnili vlasnici i Opština. Što je B. Ilijanić pitao o načinu korišćenja i ko bi tu boravio to još nije određeno. U toku su razgovori sa Norveškim penzionim fondom, na kraju je rekao R. Kovačević.

J. Tičić uočila je četiri planirana bloka A, B, C i D i da je u bloku B(vlasništvo investitora) najveći indeks izgrađenosti pa pita zašto?

Ranko Kovačević je odgovara da je to zato što je investitoru od 10 ha ostalo za izgradnju 4ha. Skrenuo je pažnju da sa pitanja usmjere na plansko rješenje i da će sve primjedbe biti razmotrene. Takođe napominje da on ne može da odgovori na politička i pravna pitanja kao ni na pitanja katastra što ne znači da se ona ne mogu pokrenuti na nekom drugom nivou. Takođe predlaže da se kao i obično ostavi neki rok za dostavljanje pismenih primjedbi nakon javne diskusije.

J. Tičić je skrenula pažnju na neusklađenosti po pitanju nekih tehničkih uslova u planu.

J. Popović je rekla da su takve grške već markirali i da će biti ispravljene.

Što se tiče istraživanja koja su tražena u programskom zadatku tim planera je smatrao da to nije posao koji može da radi obrađivač plana. To je trebala da bude prethodna procedura. Međutim oni su dali uslove za svaku parcelu da treba da se rade istraživanja. J. Popović je rekla će se oni kao obrađivači oko toga još pravno konsultovati. Što se tiče prirodnih uslova oni jesu preuzeti iz planova višeg reda i ti podaci potiču iz 60-ih godina kada su rađena istraživanja planeri obavezu tih istraživanja propisuju investitorima. Oni su kao planeri inicirali kod Ministarstva da se pokrene izrada novih karata.

J. Tičić pita da li je tu riječ o baznim studijama.

Jadranka Popović je odgovorila da to nisu bazne studije. Te da će se obratiti Opštini po tom pitanju. Napomenula je dalje da ekonomske analize moraju ponovo da se urade.

J. Tičić tražila je objašnjenje teksta sa strane 30 tekstualnog dijela plana: „Odstupanja od svih datih urbanističko-tehničkih uslova moguće je, ali isključivo ako su u pitanju arhitektonsko-urbanistička rješenja koja svojim kvalitetom unapređuju ambijent, a što će procijeniti Sekretarijat za urbanizam.”

Jadranka Popović je rekla da je to tekst koji je greškom ostao i da će biti izbačen.

Oleg Stražičić koji zastupa vlasnike kat. parcele 1712/1 K.O. Kameno ukazao je na to da je prilikom rekonstrukcije puta Meljine–Petijeveći 10 000m² zasuto i zatrpano kamenim materijalom što mora biti uklonjeno a parcela dovedena u prvobitno stanje . Samim tim saobraćajno rješenje preko ove parcele mora biti promjenjeno jer bi ovakav saobraćajni pristup zahtijevao neprihvatljivo visoke podzide, rekao je O. Stražičić. Dalje je pitao što su to vile sa 2 stana.

Takođe uložio je primjedbe na način uključivanja starog austrijskog puta na put Meljine-Petijeveći i rekao da smatra da se to treba drugačije riješiti.

Željko Starčević arheolog osvrnuo se na istorijske izvore i rekao da se tetrim Kotobilj ne povezuje sa ovom lokacijom već se radi o terenu iznad puta Meljine-Petijeveći. Pomenuta Kotobiljska bitka iz 1687godine se odvijala iznad ovog prostora. Termin Kotobolj se vremenom proširio na cijeli prostor. Gdje su poginuli sahranjeni nije poznato jer nisu vršena arheološka istraživanja kao što nisu vršena ni za okolne lokalitete koji bi mogli biti od značaja ne samo za nauku već i za turističku valorizaciju, jer je logično da se turistička namjena uveže sa okolnim znamenitostima a to su Tajno brdo, Čakotin (Rimsko utvrđenje). Ali ni ovi lokaliteti nisu detaljno istraženi. Što se radova tiče na prostoru Kotobilja, iznenađenja se mogu desiti, ali se mogu desiti na bilo kom prostoru na kojem se vrše građevinski radovi. Sa zakonske strane, nema nikakvih problema po ovom pitanju. Problemi se javljaju u praksi zbog nepoštovanja zakonskih obaveza. Što se tiče starog puta, ovo je nekad bila vrlo značajna saobraćajna veza Herceg Novog i zaleđa a obnovljen je za vrijeme Austrougarske. Mišljenja je da ovaj put mora zadržati javnu funkciju. Danas je naročito zbog razvoja turizma važna veza kojom se iz Herceg Novog izlazi na Orjen. Potrebno je riješiti njegovu vezu sa nastavkom puta iznad puta Meljine-Petijeveći i sve sprovesti u katastru, napomenuo je Ž. Starčević.

Nakon izlaganja Željka Starčevića više nije bilo pitanja koja se odnose na predmetni nacrt.

Samostalni savjetnik Olga Stanišić podsjetila je prisutne da o Nacrtu Lokalne studije lokacije „Kotobilj“, Opština Herceg Novi i o Izvještaju o strateškoj procjeni uticaj na životnu

sredinu za isti planski dokument primjedbe mogu dostaviti i pismenim putem te kako je već u toku javne rasprave predloženo produžen je rok da se pismene primjedbe primaju do 06.02.2015godine. Diskusija je zaključena oko 17.30 časova.

U toku Javne rasprave pismene primjedbe na predmetni Nacrt i Izvještaj o strateškoj procjeni uticaj na životnu sredinu za isti planski dokument dostavili su:

1. Tripković Nedeljko br. 02-3-351-12/2013-2/21 od 29.01.2015
2. Slobodanka Matković i Orjenka Matković po punomoćniku br 02-3-351-12/2013-2/22 od 29.01.2015 po zastupanju Olega Stražičića.
i dopuna br. 02-3-351-12/2013-1/24 od 12.02.2015
3. Saša Vujović dipl. prav. i Jasna Tičić dipl ing arh.br. 02-3-351-12/2013-2/23 od 05.02.2015. godine.

Herceg Novi, 04.03.2015. godine

IZVJEŠTAJ I ZAPISNIK SAČINILA

Olga Stanišić d.i.a.