



Br: 09-322/21-327/14

29.11.2021. godine

IZVJEŠTAJ O JAVNOJ RASPRAVI
za Nacrt Odluke o proglašavanju zaštićenog prirodnog dobra „Plaža Pržna“ i
Nacrt Studije revizije zaštićenog područja „Plaža Pržna”

Predsjednik Opštine Tivat, Odlukom broj 01-322/21-570 od 27.07.2021. godine, utvrdio je Nacrt Odluke o proglašavanju zaštićenog prirodnog dobra „Plaža Pržna“ i Nacrt Studije revizije zaštićenog područja „Plaža Pržna“ i iste stavio na javnu raspravu, sa Programom javne rasprave.

Javna rasprava o Nacrtu Odluke o proglašavanju zaštićenog prirodnog dobra „Plaža Pržna“ (u daljem tekstu Nacrt Odluke) i Nacrtu Studije revizije zaštićenog područja „Plaža Pržna“ (u daljem tekstu Nacrt Studije) održana je u periodu od 27.07.2021. godine do 27.08.2021. godine (30 dana).

Za vrijeme trajanja javne rasprave uvid u Nacrt Odluke i Nacrt Studije je moguće bilo izvršiti putem veb-sajta Opštine Tivat – www.opstinativat.me i u štampanoj formi u zgradi organa uprave Opštine Tivat, odnosno u prostorijama Sekretarijata za uređenje prostora, kancelarija broj 5 (I sprat) svakog radnog dana u vremenu od 08:00 do 11:00 časova (srijedom od 08:00 do 14:00 časova).

Na osnovu člana 33 Zakona o zaštiti prirode („Sl.list CG“, broj 54/16 i 18/19), Sekretarijat za uređenje prostora je obavijestio javnost o javnom uvidu i javnoj raspravi za Nacrt Odluke i Nacrt Studije, obavještenjem objavljenim u dnevnom listu „Pobjeda“ dana 29.07.2021. godine, kao i na veb-sajtu Opštine Tivat i putem Radio Tivta. Posebnim dopisom, broj 09-322/21-327/3 od 28.07.2021. godine obavješteni su:

- Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Podgorica
- Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede, Podgorica
- Agencija za zaštitu prirode i životne sredine, Podgorica
- Uprava za šume Crne Gore, Pljevlja
- Uprava za vode, Podgorica
- Uprava za zaštitu kulturnih dobara, Kotor
- Lučka kapetanija Kotor, Kotor
- Uprava pomorske sigurnosti Crne Gore, Bar
- Opština Kotor
- Opština Herceg Novi
- JP za upravljanje morskim dobrom Crne Gore, Budva
- Institut za biologiju mora, Kotor
- Regionalni vodovod crnogorsko primorje, Budva
- „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o., Tivat
- „Komunalno“ d.o.o., Tivat
- „Vodakom“ d.o.o., Tivat
- QD Hotel and Property Investment Montenegro d.o.o., Tivat
- AD Luštica Development, Tivat
- Turistička organizacija Tivat
- SMS „Mladost“
- OŠ „Branko Brinić“
- OŠ „Drago Milović“
- JPU „Bambi“

- MZ Krtoli
- DVD „Krtoli“

Na osnovu člana 33 Zakona o zaštiti prirode Sekretarijat za uređenje prostora je obavjestio vlasnike nepokretnosti o namjeri stavljanja pod zaštitu plaže Pržna, i o javnom uvidu u Nacrt Odluke i Nacrt Studije, obavještenjem objavljenim u dnevnom listu „Pobjeda“ dana 29.07.2021. godine, kao i na veb-sajtu Opštine Tivat i putem Radio Tivta, kao i posebnim dopisom, broj 09-322/21-327/4 od 28.07.2021. godine.

Okrugli sto o Nacrtu Odluke i Nacrtu Studije održan je u četvrtak 26.08.2021.godine sa početkom u 11:00 časova u Domu kulture „Uroš Rautović“ u Radovićima. Sastavni dio ovog Izvještaja je i Zapisnik sa Okruglog stola, broj 09-322/21-327/10 od 03.09.2021. godine.

Centralna javna rasprava o Nacrtu Odluke i Nacrtu Studije održana je u četvrtak 26.08.2021.godine sa početkom u 18:00 časova u administrativnoj zgradi Opštine Tivat – Multimedijalna sala. Sastavni dio ovog Izvještaja je i Zapisnik sa Centralne javne rasprave, broj 09-322/21-327/11 od 03.09.2021. godine.

Tokom trajanja javne rasprave Sekretarijatu za uređenje prostora su dostavljane su sledeće primjedbe:

- Grupa građana, primjedba broj 09-322/21-327/6 od 17.08.2021. godine;
- „Luštica Development“ doo, primjedba broj 09-322/21-327/5 od 25.08.2021. godine;
- „QD Hotels and Property Investment Montenegro“ doo Tivat, primjedba broj 09-322/21-327/8 od 26.08.2021. godine;
- Vukosava Zelić, primjedba broj 09-322/21-327/9 od 26.08.2021. godine

Sastavni dio ovog izvještaja su primjedbe dostavljene tokom trajanja javne rasprave i odgovori na iste, dati od strane Agencije za zaštitu prirode i životne sredine kao obrađivača Studije.

Izvještaj sačinili

Biljana Krivokapić



Igor Mamula



v.d. Sekretarka Sekretarijata

Milica Manojlović, dipl.ing.arh



Dostaviti:

☉ arhiv



Br: 09-322/21-327/ 10

03.09.2021. godine

ZAPISNIK

sa Okruglog stola za Nacrt Odluke o proglašavanju zaštićenog prirodnog dobra „Plaža Pržna“ i

Nacrt Studije revizije zaštićenog područja “Plaža Pržna”

Predsjednik Opštine Tivat, Odlukom broj 01-322/21-570 od 27.07.2021. godine, utvrdio je Nacrt Odluke o proglašavanju zaštićenog prirodnog dobra „Plaža Pržna“ i Nacrt Studije revizije zaštićenog područja “Plaža Pržna” i iste stavio na javnu raspravu, sa Programom javne rasprave.

Okrugli sto o Nacrtu Odluke o proglašavanju zaštićenog prirodnog dobra „Plaža Pržna“ (u daljem tekstu: Nacrt Odluke) i Nacrtu Studije revizije zaštićenog područja “Plaža Pržna” (u daljem tekstu: Nacrt Studije) održan je u četvrtak 26.08.2021.godine sa početkom u 11:00 časova u Domu kulture „Uroš Rautović“ u Radovićima. Okruglom stolu su prisustvovali:

- predstavnici Agencije za zaštitu prirode i životne sredine (obrađivača Studije) Sonja Kralj i Jelena Leković;
- predstavnici Opštine Tivat: Patricija Pobrić, menadžerka; Milica Manojlović v.d. sekretarka Sekretarijata za uređenje prostora i Igor Mamula, Biljana Krivokapić i Stanislava Klakor iz Sekretarijata za uređenje prostora;
- predstavnici Mjesne zajednice Krtoli: Savo Klakor i Ilija Brinić;
- dvadeset troje (23) građana.

U uvodnom izlaganju prisutnima se obratila Milica Manojlović, koja je objasnila zakonodavni okvir na osnovu kojeg se pristupilo izradi Nacrta Studije i Nacrta Odluke. Nakon toga je pozvala predstavnike Agencije za zaštitu prirode i životne sredine da predstavljaju Nacrt Studije, a prisutni su zatim pozvani da daju svoje predloge, mišljenja, primjedbe i sugestije.

Vuko Ivošević je izrazio nezadovoljstvo izradom predmetne dokumentacije, govoreći da se na takav način neće moći oduzeti zemljište vlasnicima.

Ivan Starčević je pitao da li je prostor na koji se odnosi Nacrt Studije i Nacrt Odluke javno dobro kao spomenik prirode, i da li svako može neometano da mu pristupi, na šta je Sonja Kralj potvrdno odgovorila. Ivan Starčević je dalje pitao kako to da je Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom CG (u daljem tekstu: JPMD), koje upravlja plažom, istu dalo u dugoročni zakup preduzeću „QD Hotel and Property Investment Montenegro“, i kada će se takav ugovor raskinuti. Ukazao je na činjenicu da posjetioci koji dolaze u Krtole dolaze radi plaže.

Milica Manojlović je objasnila da se Nacrt Odluke ne bavi niti može da se bavi time šta je JPMD ranije sklupalo, već je tema dugoročna zaštita ovog područja. Kroz ovaj postupak se takođe teži ka tome da plaža bude dostupna svima.

Sonja Kralj je objasnila da su mjere zaštite sadržane u Nacrtu Studije i Nacrtu Odluke takve da se plaža dugoročno zaštići, odnosno da se ne desi da izgubi vrijednosti kao što je slučaj sa Slovenskom plažom u Budvi, na šta se Milica Manojlović nadovezala govoreći kako je u tom smislu ustanovljen i zaštitni pojas, kako bi se predjeli u zaleđu zaštićenog prirodnog dobra u budućnosti oprezno koristili.



Vasko Ivošević je kazao da je vlasnik nekih nepokretnosti u obuhvatu zaštićenog područja i da je pri kraju procedure za dobijanje dozvole za gradnju. Naglašava da se kroz ovaj postupak uzima privatno vlasništvo i daje trećem licu (JPMD) na upravljanje, da su preci sadašnjih vlasnika vjekovima koristili to područje, a da sada ako neko želi da uđe na svoje imanje mora da pita čuvarsku službu. Kazao je da se na ovakav način gube svojinski elementi na privatnom vlasništvu, što će Opštinu dovesti u bankrot. Traži da nova opštinska administracija prekine ovaj postupak, i govori da građani sami znaju štititi svoju imovinu.

Sonja Kralj je kazala da je kroz uvodno izlaganje objasnila značaj područja, na kojima su prisutna očuvana staništa, i da se mora naći kompromisno rješenje. Ne slaže se sa tim da na stjenovitim obalama bude betoniranja.

Vasko Ivošević je naglasio da je i unutar zaštitnog pojasa zabranjena gradnja.

Milica Manojlović je objasnila da se u zaštitnom pojasu prostor može koristiti u skladu sa prostorno planskom i projektnom dokumentacijom, odnosno gradnja nije zabranjena.

Vasko Ivošević je kazao da ako takva konstatacija ostane znači da tu u budućnosti nema gradnje, i da je potrebno preformulisati konstataciju tako da se navede šta je dozvoljeno graditi, a šta nije.

Milica Manojlović je objasnila da će to moći biti definisano prilikom izrade planskog dokumenta.

Predrag Ivošević je kazao da on posjeduje zemljište unutar zaštićenog područja Solila sa kojom ne može raspolagati. Istoje i u ovom slučaju, a on želi da valorizuje zemlju. Ne sumlja u stručnost, ali se kroz ovaj postupak uzima zemlja da bi se dala drugima. Izrazio je žaljenje što predsjednik Opštine nije došao da čuje stav građana.

Patricija Pobrić je kazala da plaža nema takvu vrijednost bez vegetacije u zaleđu. Kao negativan primjer je navela Slovensku plažu. Kroz ovaj postupak se ne spriječava nikome pristup i nikome se ne oduzima zemlja. Namjera je da se ne desi betonizacija. Planska dokumentacija je takva kakva jeste, ali ne znači da je u budućnosti potrebno opreznije to raditi.

Vasko Ivošević je kazao da niko ne treba da štiti interese građana već oni sami, i tražio je da uvaži glas naroda i da se povuče Nacrt Odluke, na šta se Vuko Ivošević nadovezao govoreći da će vlasnici sami upravljati svojom zemljom.

Duško Mikijeljević je naveo primjer Tivatskih Solila, gdje su takođe prisutni JPMD i Opština, a jedino što vlasnici imaju je da plaćaju porez. Moli da se Nacrt Odluke povuče i da njihov predstavnik u Skupštini glasa za njihove interese.

Ivan Starčević je kazao da prevashodni interes treba da bude zaštita plaže. Zaštićena zona je uski, uglavnom stjenoviti pojas, a što se zaštitnog pojasa tiče traži da se daju garancije da će se u budućnosti na tom području moći graditi.

Vasko Ivošević je kazao da da su i te stijene već date u zakup, kao i da ovaj postupak nije nešto što građanima treba.

Petar Klakor je kazao da je potrebno da se dio plaže ostavi za građane, da je lokalno stanovništvo napravilo apartmane, i da plažu treba ostaviti ljudima koji su ulagali sredstva.

Ivan Starčević je kazao da pristup plaži treba da bude slobodan i neograničen.

Savo Klakor je naglasio da je potrebno preispitati sve dosadašnje planove koji tretiraju prostor plaže, da je stanovništvo izgubilo povjerenje jer je prostor devastiran prethodnim odlukama.

Milica Manojlović je objasnila da su postojeća zakonska rješenja loša i da u nekim slučajevima Opština nema moć da učini više, a da su inicijative za izmjene zakona već pokretane.

Neđeljko Starčević je kazao da posjeduje zemljište u obuhvatu predmetnog područja, na koji on mora da plaća porez i ništa drugo, te da se njemu ovim postupkom ne pomaže.

Milica Manojlović je kazala da je potrebno sagledati i šta se gubi ako se područje ne zaštiti, odnosno da je potrebno razmišljati o kolektivnom interesu.

Vasko Ivošević je kazao da JPMD i uopšte državne firme ne mogu biti dobri menadžeri. Kazao je da je kroz ovaj postupak zabranjeno i održavanje maslinjaka jer je kao jedna od mjera zabrane i zabrana lomljenja, kidanja i čupanja grana.

Jelena Leković je pojasnila da zaštitni pojas nije dio zaštićenog područja, i da je dozvoljeno održavanje maslinjaka, na šta se Sonja Kralj nadovezala objašnjavajući da će se dodatno pojasniti te mjere.

Ivan Starčević je pitao da li će se moći pristupiti neograničeno stjenovitom pojasu ispod budućeg hotela.

Milica Manojlović je pojasnila da se to ne može definisati ovim dokumentom, koji se u prvom redu odnosi na zaštitu biodiverziteta. Kazala je da se može razmotriti obuhvat granica, kao i da ne vidi ništa loše u tome da se plaža zaštiti.

Ivan Starčević je kazao da plažu svakako treba zaštititi bez odugovlačenja, da je potrebno inicirati raskidanje postojećih ugovora o zakupu plaže, razmotriti obuhvat u domenu privatnih parcela, kao i da se daju preporuke koje se odnose na izgradnju.

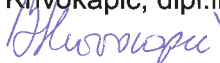
Vasko Ivošević je pitao odakle ideja da se baš ovakav obuhvat odredi.

Milica Manojlović je objasnila da se kroz izradu dokumentacije morala uzeti u obzir postojeća prostorno planska dokumentacija.

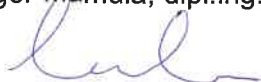
Kako nije bilo više predloga, mišljenja, primjedbi i sugestija, Okrugli sto je zaključen u 13:00 časova.

Zapisnik sačinili:

Biljana Krivokapić, dipl.ing.teh.



Igor Mamula, dipl.ing.polj.



v.d. Sekretarka Sekretarijata

Milica Manojlović, dipl.ing.arh.



Dostaviti:

☞ Arhivi



Br: 09-322/21-327/ 11

03.09.2021. godine

ZAPISNIK
sa Centralne javne rasprave za Nacrt Odluke o proglašavanju zaštićenog prirodnog
dobra „Plaža Pržna“ i
Nacrt Studije revizije zaštićenog područja “Plaža Pržna”

Predsjednik Opštine Tivat, Odlukom broj 01-322/21-570 od 27.07.2021. godine, utvrdio je Nacrt Odluke o proglašavanju zaštićenog prirodnog dobra „Plaža Pržna“ i Nacrt Studije revizije zaštićenog područja “Plaža Pržna” i iste stavio na javnu raspravu, sa Programom javne rasprave.

Centralna javna rasprava o Nacrtu Odluke o proglašavanju zaštićenog prirodnog dobra „Plaža Pržna“ (u daljem tekstu: Nacrt Odluke) i Nacrtu Studije revizije zaštićenog područja “Plaža Pržna” (u daljem tekstu: Nacrt Studije) održana je u četvrtak 26.08.2021.godine sa početkom u 18:00 časova u administrativnoj zgradi Opštine Tivat – Multimedijalna sala. Centralnoj javnoj raspravi su prisusvovali:

- predstavnici Agencije za zaštitu prirode i životne sredine (obrađivača Studije) Sonja Kralj i Jelena Leković;
- predstavnici Opštine Tivat: Željko Komnenović, predsjednik, Vladimir Arsić, potpredsjednik; Milica Manojlović v.d. sekretarka Sekretarijata za uređenje prostora i Igor Mamula i Biljana Krivokapić iz Sekretarijata za uređenje prostora;
- četvoro (4) građana.

U uvodnom izlaganju prisutnima se obratila Milica Manojlović, koja je objasnila zakonodavni okvir na osnovu kojeg se pristupilo izradi Nacrta Studije i Nacrta Odluke. Nakon toga je pozvala predstavnike Agencije za zaštitu prirode i životne sredine da predstave Nacrt Studije, a prisutni su zatim pozvani da daju svoje predloge, mišljenja, primjedbe i sugestije.

Kako nije bilo predloga, mišljenja, primjedbi i sugestija od strane učesnika, centralna javna rasprava je zaključena u 18:30 časova.

Zapisnik sačinili:

Biljana Krivokapić, dipl.ing.teh.

Igor Mamula, dipl.ing.polj.

v.d. Sekretarka Sekretarijata

Milica Manojlović, dipl.ing.arh.

Dostaviti:

Arhivi



CRNA GORA
OPŠTINA TIVAT

Adresa: Trg Magnolija br.1
Tivat, Crna Gora
tel: +382 (0)32 661 301,
www.opstinativat.me
e mail: predsjednik@opstinativat.me

PREDSJEDNIK

Crna Gora
OPŠTINA TIVAT

17-08-2021

Primjeno:	Organ. jed.	Š. asif. znak	Red. br.	Prilog	V.
	09	322/21	327/6		

Broj: 01-322/21-570/2

16. 08. 2021. godine

Za: Sekretarijat za uređenje prostora - ovdje -

Predmet: Prosljeđivanje dopisa - stava vlasnika zemljišta na lokalitetu Pržna povodom aktivnosti na proglašenju zaštićenog područja plaže Pržna

Poštovani,

U prilogu Vam na dalju nadležnost prosljeđujemo dopis br. 01-322/21-570/1 od 13. 08. 2021. godine.

S poštovanjem,

PREDSJEDNIK

Željko Komnenović



Dostavljeno:

1. Naslovu
2. Arhivi

Vlasnici zemljišta na lokalitetu Przna

Crna Gora
OPŠTINA TIVAT

Primljeno: 13-08-2021				
Organ. jed.	Klasif. znak	Red. br.	Prilog	Vrijednost
01-	322	21-570	1	

OPŠTINA TIVAT - PREDsjedNIKU

Stav vlasnika zemljišta povodom aktivnosti na proglašenju zaštićenog područja plaza Przna

Upoznati smo s namjerom opštine Tivat da lokalitet plaza Przna stavi pod poseban režim zaštite, odnosno proglasi ga parkom prirode.

Mi, vlasnici zemljišta koje po nacrtu odluke može biti proglašeno parkom prirode na ovaj način se **ENERGICNO PROTIVIMO BILO KAKVOJ NAMJERI DA SE NA PRIKAZANOM LOKALITETU PROGLASI PARK PRIRODE.**

Razlozi:

- Vidljivo je da se odluka piše na osnovu 'nacrtu' studije lokacije, a koja niti je donesena niti formirana konačna verzija. Kako se odluka ima temeljiti na studiji koja je tek u formi nacrtu neozbiljno je bilo kakve precizne formulacije prikazivati jer se studija jasno može i korigovati pa je prije svega bilo potrebno donijeti konačnu verziju studije a zatim eventualno krenuti u pisanje odluke o proglašenju zaštićenog prirodnog dobra plaza Przna.
- Eventualnim donošenjem ovakve odluke opština Tivat bi bila obaveznik plaćanja faktičke eksproprijacije odnosno svi vlasnici zemljišta u prikazanom obuhvatu zbog ograničenja svojinskih prava i uspostavljanja tzv. 'proprieta nuda' odnosno gole svojine imali bi pravo na naknadu eksproprijacije cijene, a što bi lokalni budžet opštine Tivat odvelo u bankrot.

- Dalje iz vlasnickih listova se vidi da je citavo zemljiste prikazano za planirani kompleks privatnog vlasnistva, odnosno privatnog kapitala pa je nejasno ciji se interes stiti i na cijem zemljistu. Cak i sama plaza data je na koriscenje privatnom investitoru, a sa morskim dobrom je cak i potpisan ugovor o nacinu koriscenja hotelske plaze. Dakle, mnogo se zakasnilo sa ovom idejom, a ako opstina ima zelju da zastiti plazu Przna, onda to moze uraditi na nacin sto ce se postarati da njeno javno preduzece za preciscavanje otpadnih voda ne izliva nepreradjene fekalije direktno u ovaj, slozicemo se, izuzetni lokalitet.
- Vidljivo je da se u ovaj posao uvlači i treća strana nazvana 'upravljačem', i to u licnosti javnog preduzeca za upravljanje morskim dobrom. To preduzece definitivno nije osposobljeno ni kadrovski ni strucno da se bavi upravljanjem ovakvim lokalitetom, ne posjeduju finansijska sredstva da ulože u ovaj projekat, a svi vrlo dobro znamo kako morsko dobro u konacnom upravlja nasom obalom. Morsko dobro kao drzavna firma nije dobar menadzer, a u konacnom ocekujemo realizaciju obećanja da ce se ovo i ovakvo preduzece ukinuti a formirati opstinska preduzeca. Nase zemljiste i nasu djedovinu ne zelimo da predamo na upravljanje nekom morskom dobru. U konacnom nije ni vidljiva informacija da bi morsko dobro prihvatilo da upravlja ovakvim lokalitetom.


Dakle, mi kao vlasnici energicno se protivimo namjeri opstine Tivat da krene u postupak proglašavanja zasticenog prirodnog dobra plaza Przna. Trazimo da odustanete od ovog projekta jer je vec sada vidljivo da on nema svoju odrzivost, postavljen je na idealizovanim pretpostavkama i u konacnom pokriva iskljucivo privatno zemljiste.

Neko uzeo dobar novac za izradu svih ovih studija a opstina Tivat ima nekoliko uposlenih samostalnih savjetnika za zastitu zivotne sredine pa valjda i oni hoce da opravdaju svoja postavljenja i aktivnosti. Molimo da to rade na nekim drugim projektima a nasa djedovina i nasa imovina da se ostavi kako jeste.

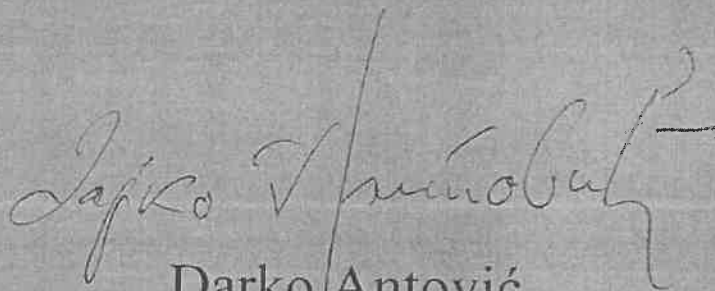
Tivat, Avgust 2021. godine

PROTIVIM SE SVAKOJ NAMJERI DA SE NA LOKALITETU PLAŽE PRŽNA
PROGLASI PARK PRIPODE

MIRA BOGIĆ


L.K. Br. I4462Z454

Protivim se bilo kakvoj namjeri da se na lokalitetu
plaže Pržna (uvala Trašte) proglasi Park prirode.



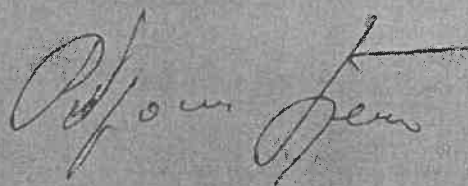
Darko Antović

JMBG 0309952230019

Protivim se bilo kakvoj namjeri da se na lokalitetu
plaže Pržna (uvala Trašte) proglašasi Park prirode.

Adela Rebronja

JMBG 0703957715339

A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'Adela Rebronja', written in dark ink.

Energično se protivim bilo kakvoj
namjeri da se na lokalitetu plaže
Pržna proglasi park prirode.

Veselin Radonjić
Radonjić Veselin

L.K. 189597048

JMB 160295234010



LUŠTICA BAY

MONTENEGRO

No:
Tivat, 24.08.2021

AKCIONARSKO DRUŠTVO
"LUŠTICA DEVELOPMENT"

Broj 975/2021

Tivat, 24.08 2021 god.

TIVAT MUNICIPALITY
SECRETARIAT FOR SPATIAL PLANNING
Attn: Acting Secretary, Mrs. Milica Manojlović
TIVAT

Subject: Comments on the draft decision on the proclamation of protected natural resource " Pržna Beach"

Dear Mrs. Manojlović,

On 2nd August 2021, the company Luštica Development AD Tivat received a notification from the Secretariat for Spatial Planning on holding a public hearing regarding the adoption of the Decision on the proclamation of the protected natural resource "Pržna Beach" ("Decision") and accordingly, the company Lustica Development hereby delivers in a timely manner its remarks and comments on the proposed Decision, at the same time reserving the right to present additional comments and arguments regarding the mentioned initiative at the central hearing, which will be held on 26th August 2021.

After a detailed analysis of the content of the initiative and the territorial area in which strict regimes for the protection of natural resources are planned to be introduced, we want to express our very great concern, bearing in mind that the ***proposed solutions for the protection of natural resources "Pržna Beach" seriously jeopardize development plans***, which are part of the overall investment program, pursuant to the signed Lease and development Agreement, which Lustica Development executed in October 2009 with the Government of Montenegro and the Municipality of Tivat ("Lease and Development Agreement"). Namely, it is completely indisputable that the adoption of such a Decision **would represent a material substantial change in circumstances on which the Lease and Development Agreement is based**, bearing in mind the fact that such an act of local government would certainly limit the contracted and previously assigned/acquired rights to Lustica development, pursuant to the provisions of signed Lease and Development Agreement.

Namely, the Decision, in its proposed form and content, prevents the implementation of several strategically important elements from the Masterplan, which is attached as an agreed document between the parties as Appendix 11 to the Lease and Development Agreement. In that part, ***the fact that the proposed Decision prevents the construction of two exclusive hotels, five-star standard category, with a total capacity of 550 rooms, is certainly the most worrying***. In addition to the above, the establishment



LUŠTICA BAY

MONTENEGRO

of the boundaries of the protected natural property and the boundaries of the protection zone, as proposed by the Decision, **would jeopardize the construction of a coastal promenade ("lungo mare"), which is not only a contractual but also a spatial planning obligation**, since, in accordance with protection measures, interventions could be carried out exclusively in the form of maintenance of existing trails.

Appendix 1: Overview of the proposed protection zone in relation to the contents of the Masterplan

We remind you that the Lease and Development Agreement clearly defines the "**Development Tasks**", which include **all actions to be performed by Lustica Development in order to accomplish the establishment and operation of the Lustica Bay project, as contemplated in the Masterplan**. Having in mind the above, it is evident that the establishment of:

- i. a monument of nature "Pržna Beach" that within its scope include **55,262 m² (5.5 ha)** of land, land, which is under long-term lease, in accordance with the Lease and Development Agreement and
- ii. the natural resource protection zone, which covers as much as **175,148 m² (17.5 ha)** of land, which is also under long-term lease, in accordance with the Lease and Development Agreement; **created a situation of so-called "impossibility of fulfillment for which the other party is responsible", with consequences that certainly have a direct impact on the financial sustainability and feasibility of the remaining part of the project.**

It is completely indisputable and obvious that the Decision adopted in this form and content **would be characterized as an act that the Tivat Municipality, as a lessor, unilaterally imposes using its monopoly position**, while Lustica Development could not foresee such a circumstance and the lessor's intention at the time of execution of the the Lease and Deveploipmenty Agreement, or take into account, in order to reduce or avoid the consequences caused by such unilateral activity.

Finally, we note that the boundaries of the protection zone on the part of cadastral parcel 615/1 KO Milovići, where the Masterplan envisages the construction of a hotel in phase II, in the Draft Protection Study are determined on the basis of the distribution map of snails and bats (pp. 109 and 112) , while all other maps in that area do not recognize the elements that deserve the proposed status. Accordingly, **we suggest that the proposed boundary in this part be revised and harmonized with the situation on the ground, in such a way that the areas provided for the construction of exclusive hotel facilities would be excluded from the boundaries of the protective zone, as well as allow the construction of a coastal promenade (lungo mare) in materialization in accordance with the planning documentation - currently valid and the one that will be adopted in the coming period.**



LUŠTICA BAY

MONTENEGRO

We sincerely believe that the above statements are completely clear and extremely well-argued indicate the need to revise the submitted draft Decision, so that it would not jeopardize the main goal of the Lease and Development Agreement, as well as the principle of good faith of the parties to that document. The company's expert team for spatial planning and development, at the central public hearing, will once again express the stated position, with the simultaneous submission of additional arguments confirming the above allegations. On the other side, appreciating the great importance of this issue for further implementation of the project, the company has already issued instructions to the legal team to commence communication with engaged international legal firms, provide full protection of the legal interests of the company, if it would be endangered in any segment by such unilateral activities, with a particular aspect of compensation for damage (actual damage and lost profits), which would obviously arise as a result of the adoption of such a Decision.

Sincerely,

LUŠTICA DEVELOPMENT AD-TIVAT

Mohamed AbouArab, Deputy Chief Executive Officer



Appendix: as in the text

LUŠTICA BAY
MONTENEGRO

Primljeno:	25 -08-2021			
Organ i št.	Broj i dat.	Red. br.	Prilog	Vrijednost
	08-322/21-327/7			

Br:

Tivat, 24.08.2021. godine

AKCIONARSKO DRUŠTVO
"LUŠTICA DEVELOPMENT"

Broj 325/2021

Tivat, 24.08. 2021. god.

OPŠTINA TIVAT
SEKRETERIJAT ZA UREĐENJE PROSTORA
n/r v.d. Sekretarki, g-đi Milici Manojlović
TIVAT

Predmet: Komentari na nacrt Odluke o proglašavanju zaštićenog prirodnog dobra „Plaža Pržna“

Poštovana g-đo Manojlović,

Društvu Luštica Development AD Tivat je, dana 02. avgusta 2021. godine, dostavljeno od strane Sekreterijata za uređenje prostora obavještenje o održavanju javne rasprave u vezi sa donošenjem Odluke o proglašenju zaštićenog prirodnog dobra „Plaža Pržna“ („Odluka“), i u skladu sa tim kompanija Lustica Development ovim putem blagovremeno dostavlja svoje primjedbe i komentare na predlog Odluke, istovremeno zadržavajući pravo da na centralnoj raspravi, koja će biti održana 26. avgusta 2021. godine, inese i dodatne komentare i argumente u vezi sa navedenom inicijativom.

Nakon detaljne analize sadržaja predmetne inicijative i teritorijalne oblasti u kojoj je planirano uvođenje strogih režima zaštite prirodnog dobra, želimo da iskažemo veoma veliku zabrinutost, imajući u vidu činjenicu da **predložena rješenja zaštite prirodnog dobra „Plaža Pržna“ ozbiljno ugrožavaju razvone planove** koji su dio ukupnog investicionog programa, shodno potpisanom Ugovoru o zakupu i izgradnji, koji je Lustica Development u oktobru 2009. godine zaključila sa Vladom Crne Gore i Opštinom Tivat („Ugovor o zakupu i izgradnji“). Naime, potpuno je nesporno da bi usvajanje ovakve Odluke, **predstavljalo materijalnu bitnu promjenu okolnosti na kojima je zasnovan Ugovor o zakupu**, imajući u vidu činjenicu da bi **takav akt lokalne uprave zasigurno ograničio ugovorena i prethodno dodijeljena/stečena prava kompaniji Lustica Development, shodno odredbama potpisanog Ugovora o zakupu i izgradnji.**

Konkretno, Odluka u predloženoj formi i sadržaju, **onemogućava realizaciju nekoliko strateški bitnih elemenata iz Masterplana, koji je kao usaglašen dokument između strana potpisnica priložen kao dodatak 11 Ugovora o zakupu i izgradnji.** U tom dijelu, svakako najviše zabrinjava činjenica da se **predloženom Odlukom onemogućava izgradnja dva ekskluzivna hotela, kategorije standarda pet zvjezdica, ukupnog kapaciteta 550 soba.** Dodatno uz naprijed navedeno, uspostavljanje granica zaštićenog prirodnog dobra i granica zaštitnog pojasa, kako je to predloženo Odlukom, **dovelo bi u pitanje izgradnju obalnog šetališta (lungo mare), koja je ne samo ugovorna već i prostorno planska obaveza,**



LUŠTICA BAY MONTENEGRO

budući da bi se, u skladu sa mjerama zaštite, intervencije mogle sprovoditi isključivo u vidu održavanja postojećih staza.

Dodatak 1: Prikaz predložene zone zaštite u odnosu na sadržaje iz Masterplana

Podsjećamo da su Ugovorom o zakupu jasno definisani **“Zadaci izgradnje”**, a koji uključuju **sve radnje koje kompanija Lustica Development mora preduzeti kako bi postigla uspostavljanje i poslovanje projekta Lustica Bay, na način kako je predviđeno Masterplanom**. Imajući u vidu naprijed navedeno, evidentno je da bi uspostavljanje:

- i. spomenika prirode „Plaža Pržna“ koje u granicama svog obuhvata uključuju i **55.262 m² (5,5ha)** zemljišta, koje je, shodno Ugovoru o zakupu i izgradnji, pod dugoročnim zakupom, i
 - ii. zaštitnog pojasa prirodnog dobra, kojim je obuhvaćeno čak **175.148 m² (17,5ha)** zemljišta, koje je, takođe shodno Ugovoru o zakupu i izgradnji, pod dugoročnim zakupom;
- kreiralo situaciju tzv “nemogućnosti ispunjenja za koju odgovara druga strana”, sa posledicama koje potpuno izvjesno imaju direktan uticaj na finansijsku održivost i izvodljivost preostalog dijela projekta.**

Potpuno je nesporno i očigledno da bi Odluka usvojena u ovoj formi i sadržaju, **bila okarakterisana kao akt koji Opština Tivat, kao zakupodavac, jednostrano nameće, koristeći svoj monopolski položaj**, pri čemu kompanija Lustica Development takvu okolnost i namjeru zakupodavca u vrijeme zaključenja Ugovora o zakupu i izgradnji nije mogla predvidjeti ili uzeti u obzir, kako bi umanjila ili izbjegla posledice izazvane takvom jednostranom aktivnošću.

Na kraju, napominjemo da granice zaštitnog pojasa na dijelu katastarske parcele 615/1 KO Milovići, na kojoj je Masterplanom predviđena izgradnja hotela u fazi II, u Nacrtu Studije zaštite određene su na osnovu mape rasprostranjenosti puževa i slijepih miševa (str. 109 i 112), dok sve ostale mape na tom prostoru ne prepoznaju elemente koji zavrijeđuju predloženi status. U skladu sa tim, **sugerišemo da se predložena granica u ovom dijelu reviduje i uskladi sa stanjem na terenu, na način što bi se područja predviđena za izgradnju ekskluzivnih hotelskih kapaciteta izuzela iz granica zaštitnog pojasa prirodnog dobra, kao i da se dozvoli izgradnja obalnog šetališta (lungo mare) u materijalizaciji u skladu sa planskom dokumentacijom – trenutno važećom i onoj koja će biti usvojena u narednom periodu.**

Iskreno vjerujemo da gornji navodi potpuno jasno i krajnje argumentovano ukazuju na potrebu revidiranja dostavljenog predloga Odluke, kako ista ne bi ugrozila osnovni cilj Ugovora o zakupu kao i načelo savjesnosti strana potpisnica tog dokumenta. Stručni tim kompanije za prostorno planiranje i razvoj, na centralnoj javnoj raspravi još jednom će iskazati navedeni stav, uz istovremeno dostavljanje dodatne argumentacije koja potvrđuje gornje navode. Sa druge strane, cijeneći veoma veliki značaj navedenog pitanja za dalju realizaciju projekta, kompanija je već izdala instrukcije pravnom timu da, u komunikaciji sa angažovanim međunarodnim pravnim kancelarijama, obezbijedi punu zaštitu pravnih interesa

IB

LUŠTICA BAY

MONTENEGRO

kompanije, ukoliko bi ona u bilo kom segmentu bila ugrožena ovakvim jednostranim aktivnostima, sa posebnim aspektom na nadoknadu štete (stvarna šteta i izgubljena dobit), koja bi očigledno nastatala kao posledica usvajanja ovakve Odluke.

S poštovanjem,


LUŠTICA DEVELOPMENT AD TIVAT

Mohamed AbouArab, Zamjenik Glavnog Izvršnog Direktora



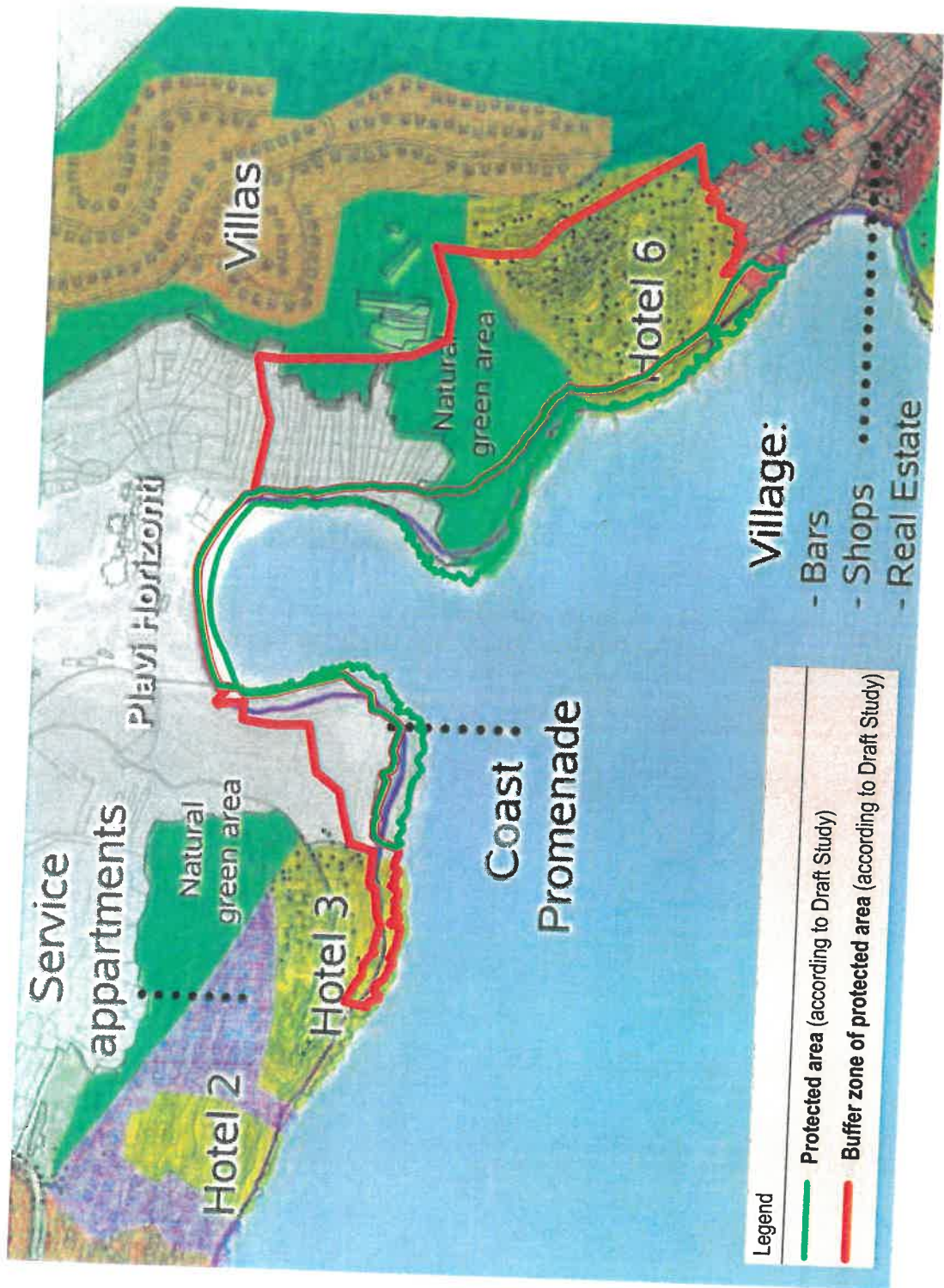
Dodatak: Kao u tekstu

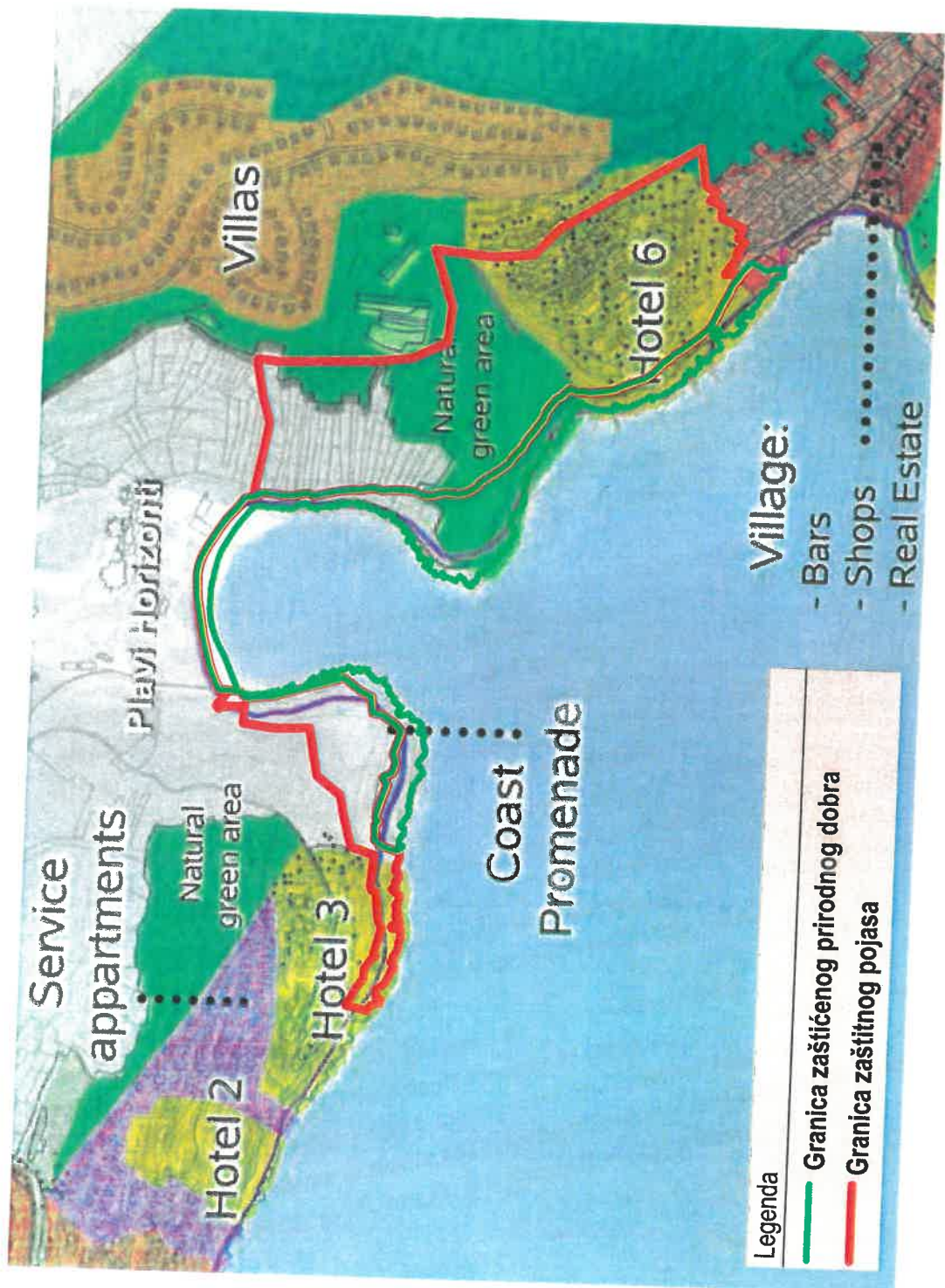


LUŠTICA BAY
MONTENEGRO

Appendix 1 / Dodatak 1

*Overview of the proposed protection zone in relation to the contents of the Masterplan /
Prikaz predložene zone zaštite u odnosu na sadržaje iz Masterplana*





Crna Gora
OPŠTINA TIVAT

Primljeno: 26-08-2021				
Organ. jed.	Klasif. znak	Red. br.	Prilog	Vrijednost
09	322	21-327	8	



SUGESTIJE I PRIMEDBE U VEZI NACRTA ODLUKE I NACRTA STUDIJE

SUGGESTIONS AND OBJECTIONS IN RELATION WITH DRAFT DECISION AND DRAFT STUDY

Kako je dana 28. jula 2021. godine Opština Tivat objavila obaveštenje o javnoj raspravi o Nacrtu Odluke o proglašavanju zaštićenog prirodnog dobra „Plaža Pržna“ (u daljem tekstu: „**Nacrt Odluke**“) i Nacrt Studije revizije zaštićenog područja „Plaža Pržna“ (u daljem tekstu: „**Nacrt Studije**“), privredno društvo QD HOTEL AND PROPERTY INVESTMENT MONTENEGRO, Plavi Horizonti, 85323 Radovići, Crna Gora (u daljem tekstu: „**QD**“) dostavlja sledeće sugestije i primedbe u vezi Nacrta Odluke i Nacrta Studije.

As the Municipality of Tivat on 28 July 2021 issued a notice of public hearing on the Draft Decision on the Proclamation of the Protected Natural Good "Pržno Beach" (hereinafter: the "**Draft Decision**") and the Draft Revision of the Study of the Protected Natural zone "Pržno Beach" (hereinafter referred to as the "**Draft Study**"), the company QD HOTEL AND PROPERTY INVESTMENT MONTENEGRO, Plavi Horizonti, 85323 Radovići, Crna Gora (hereinafter: „**QD**“) submits the following suggestions and objections with respect to the Draft Decision and Draft Study.

1. Granice zaštitnog pojasa

Članom 2 tačkom 5 Nacrta Odluke opisuju se granice zaštitnog pojasa koje se odnose na katastarsku parcelu 534/1 KO Milovići. Imajući u vidu da je predmetna katastarska parcela velike površine, a da je od izuzetnog značaja za realizaciju projekta čiji je QD investitor, predlažemo da se pojasni u kom delu granica zaštitnog pojasa preseca katastarsku parcelu 534/1 KO Milovići.

Trenutno predloženo rešenje glasi:

„Od te tačke vodi sjevernim rubom betonske šetne staze ka zapadu u zaleđu plaže, presijecajući k.p. 534/1 KO Milovići, i prateći liniju plaže spaja se sa istočnom granicom k.p. 460/68 KO Nikovići u tački sa koordinatama 6556496.5500 i Nikovići in the point with coordinates

1. Borders of the Protective Belt

Article 2 Paragraph 5 of the Draft Decision describes the borders of the protective zone relating to cadastral parcel 534/1 CM Milovici. Taking into consideration that the respective cadastral parcel has significant surface area, and that it is of material importance for development of the project of which QD is the investor, we suggest clarification of the overlapping of the protective zone borders with parts of cadastral parcel 534/1 CM Milovici.

The currently proposed solution reads as follows:

“From this point, it follows the north side of the concrete walking path towards the west in hinterland of the beach, cutting CP 534/1 CM Milovici and following the line of the beach, connects the east border of CP 460/68 CM

4693738.7000“.

6556496.5500 and 4693738.7000”.

Ukoliko je intencija da u ovom delu granica zaštitnog pojasa prati samo severni rub postojeće betonske šetne staze, predlažemo da se pojašnjenja radi definiše širina betonske šetne staze i da se jasno naznači da preostali deo katastarske parcele 534/1 KO Milovići ne pripada zaštitnom pojasu.

If the intention was that in this part the protective zone border follows only the north side of the existing concrete walking path, we suggest for sake of clarity to define the width of the concrete walking path and to clearly state that other parts of cadastral parcel 534/1 CM Milovici are not part of the protective zone.

2. Stečena prava vlasnika parcela u zaštitnom pojasu

2. Acquired rights of owners of parcels in the protective belt

Nacrtom Studije propisano je na strani 133. sledeće:

Draft Study prescribes on page 133 the following:

„Vlasnici nepokretnosti u zaštićenom području i pravnim i fizičkim licima koji koriste zaštićeno područje ne osporavaju se prava koja su prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji imali.“

“Owners of real estate in the protected area and legal and natural persons who use the protected area, retain rights they had according to the spatial planning documentation in force.”

Međutim, Nacrt Odluke ne sadrži odredbu kojom se **eksplicitno štite stečena prava vlasnika nepokretnosti u zaštitnom pojasu** pa u tom smislu QD predlaže da se Nacrt Odluke dopuni odredbom kojom bi se nedvosmisleno zaštitila stečena prava vlasnika nepokretnosti u zaštitnom pojasu i korisnika samog zaštićenog prirodnog dobra.

However, the Draft Decision does not contain provision that **explicitly protects acquired rights of real estate owners in the protective zone**, and in that regard QD proposes supplements to the Draft Decision by which protection of acquired rights of real estate owners in the protective zone and users of the protected natural good itself shall be prescribed unequivocally.

3. Legalnost i validnost pribavljenih dokaza za potrebe Nacrta Studije

3. Legality and validity of obtained evidences for the purpose of the Draft Study

U Nacrtu Studije nalaze se brojne fotografije i drugi dokazi da se pojedine biljne i životinjske vrste nalaze na parcelama koje su privatno vlasništvo QD. Imajući u vidu da QD kao privatni vlasnik predmetnih parcela nikada nije obavešten od bilo kog trećeg lica, tj. organa da se na imovini QD-a sprovode bilo kakva istraživanja, fotografisanja i montiranje kamera, niti je QD dostavljen upravni akti kojim se te konkretne radnje nalažu i sprovode, QD osporava legalnost i validnost tako navodno pribavljenih dokaza, samim tim i celog postupka, kao i osnovanost da se katastarske parcele u KO Nikovići u vlasništvu QD uključe u zaštitni pojas.

The Draft Study includes a number of photographs and other evidences that some herbal and animal species exist on parcels that are in the private ownership of QD. Taking into consideration that QD as the private owner of respective parcels had never been informed by any third party, i.e. administrative body that any actions of investigation, shooting or installation of cameras shall be performed on the property of QD, nor was QD provided with an administrative decision by which these specific activities are ordered and conducted, QD disputes the legality and validity of such supposedly obtained evidences, and

QD Hotel And Property Investment Montenegro d.o.o. • Plavi Horizonti • 85323 Radovici, Tivat • Montenegro

Tel: +382 77 100 150 • e-mail: qdhpim@qataridiar.com • www.qataridiar.com •

• PIB: 02769336 • PDV (VAT): 30/31-09110-0

Registered with the Central Register of Business Entities under registration number 50553564 ("QDHPIM")

accordingly the entire conducted procedure, as well as the justification to include in the protective zone cadastral parcels in CM Nikovici owned by QD.

Imajući u vidu napred izneto, QD dovodi u pitanje dokaze o postojanju biljnih i životinjskih vrsta na lokacijama na lokalitetu Pržno 2 i posebno na parcelama u vlasništvu QD na istoj lokaciji, jer su isti ili nepotkrepljeni u odnosu na konkretne parcele i/ili su nelegalno pribavljeni, ili se ne odnose na parcele koje su u vlasništvu QD-a.

Iz razloga gore navedenih, QD predlaže da se ceo postupak izrade Studije revizije sprovede ponovo, na zakonit način, a da se zaštitni pojas na lokaciji Pržno 2 značajno umanjí i to na način da ne obuhvata parcele u vlasništvu QD-a.

U Tivtu, 23. avgusta 2021. godine

Taking into consideration the above stated, QD is questioning the evidence on existence of proof of existence of herbal and animal species on locations on the locality of Pržno 2, and especially with respect to parcels in QD's ownership, as the same are not corroborated with respect to specific parcels, and/or illegally obtained or do not pertain to parcels owned by QD.

Due to reasons above elaborated, QD proposes that the entire procedure for the Study of revision be conducted again, in a legal manner, and that the protective zone on locality Pržno 2 is significantly reduced in the manner not to include parcels in the ownership of QD.

In Tivat, 23 August 2021

Za / For

QD HOTEL AND PROPERTY INVESTMENT MONTENEGRO


Jadranka Francesković

Izvršni direktor / Executive Director



QD Hotel And Property Investment Montenegro d.o.o. • Plavi Horizonti • 85323 Radovici, Tivat • Montenegro

Tel: +382 77 100 150 • e-mail: qdhpim@qataridiar.com • www.qataridiar.com •

• PIB: 02769336 • PDV (VAT): 30/31-09110-0

Registered with the Central Register of Business Entities under registration number 50553564 ("QDHPIM")

Primljeno	26-08-2021			
Organ. jed.	Klasič. znak	Red. br.	Prilog	Vrijednost
	09-322/21	-327/9		

OPŠTINA TIVAT

Sekretarijat za uređenje prostora,

Trg Magnolija br.1

**PRIMJEDBA NA NACRT ODLUKE I STUDIJE REVIZIJE
ZAŠTIĆENOG DOBRA PODRUČJA PLAŽE "PRŽNA"**

Kao vlasnik nepokretnosti koje se nalaze unutar obuhvata nacrtu zaštićenog dobra, izričito se protivim donošenju gorenaslovljenih akata.

Naime, Opština Tivat je istovremeno otvorila javnu raspravu kako za Nacrt odluke tako i za Studiju revizije, a što je u suprotnosti sa Zakonom i zdravom logikom, obzirom da je Studija revizije uslov bez koga se Odluka ne može donositi niti se o njoj može raspravljati.

Zanimljivo je da se nakon brojnih devastacija Opština zauzela za zaštitu prirodne sredine. Postavlja se samo pitanje u čijem interesu se vrše takve aktivnosti? Na svega 100 metara udaljenosti od naših nepokretnosti predviđena je izgradnja hotelskog kompleksa. Zatim na nekoliko kilometara udaljenosti u toku je izgradnja projekta Luštica Bay koji se prostire na stotine hiljada kvadratnih metara priobalnog područja, dok sa druge strane Opština Tivat nastoji iskoristiti Zakon o zaštiti prirodne sredine kako bi mještanima obezvrijedila i onemogućila im korišćenje svoje imovine. Dakle, jasno je da Opština djeluje u koristi investitora, odnosno u podizanju vrijednosti njihovim projektima kao i uklanjanju eventualne konkurencije, a sve na štetu mještana.

Što se tiče same Studije, sve i ako bude donijeta, ista će biti proglašena za nezakonitu od strane nadležnog Suda. Ovo sve sa sledećih razloga: u Studiji revizije ne postoji mišljenje koje prema odredbama Zakona mora postojati, paušalno se nabrajaju biljne i životinjeske vrste bez ijednog dokaza o njihovom prisustvu (slike preuzete sa interneta). Nadalje, Studija u bitnom obuhvata i plažni dio a koji je, kako je već poznato, ustupljen na korišćenje investitorima hotelskog kompleksa, pa je nejasno kako "Zaštićeno područje" može kod pojedinih biti ujedno i komercijalno područje, dok bi našim parcelama upravljalo Morsko Dobro. S tim u vezi postavlja se pitanje da li će i naše parcele Morsko Dobro davati u zakup investitorima? Pored toga, članom 7 stav 3 tačka 13 Nacrta odluke predviđeno je da će Morsko Dobro naplaćivati naknade za korišćenje zaštićenog prirodnog dobra, pa je nejasno po kom osnovu i kome će naplaćivati naknadu za korišćenje naših nepokretnosti. Sve gorenavedeno ukazuje na diskriminatorski odnos i zloupotrebu zakonskih propisa zarad pojedinačnih interesa.

Glavna problematike ove pravne stvari sastoji se u činjenici da se vlasnici nepokretnosti maksimalno ograničavaju u pogledu raspolaganja i korišćenja svojih nepokretnosti, te da se njihove nepokretnosti obezvrjeđuju.

Poznato je da je pravo svojine neprikosnovo, te je uživanje istog u punom obimu zagarantovano Ustavom, ratifikovanim međunarodnim ugovorima kao i zakonima, te se za svako ograničenje ima isplatiti pravična naknada. **Neophodno je na tu činjenicu posebno ukazati jer je evidentno da se niti nacrtom odluke niti Budžetom Opštine ne planiraju novčane kompenzacije vlasnicima nepokretnosti. Štaviše, Studijom revizije u dijelu procjene finansijskih sredstava potrebnih za sprovođenje akta o proglašenju zaštićenog područja nema ni pomena o bilo kakvoj naknadi za ograničenje naših prava ili eventualno o ekspropijaciji.**

Sa tim u vezi, koristim priliku da Vas upozorim da ćemo svoja prava ostvarivati pred naldežnim sudskim organima.

Tivat, 25.08.2021.godine

Vukosava Zelić

telefon: 067758115

Tabelarni prikaz odgovora na primjedbe

	Podnosilac primjedbe	Broj zahtjeva	Primjedbe	Odgovori na primjedbe
1.	Grupa građana	09-322/21-327/6 od 17.08. 2021. godine	Protive se bilo kakvoj namjeri da se na lokalitetu Pržna proglasi park prirode; smatraju da ista podrazumijeva naknadu za eksproprijaciju, imaju primjedbe na upravljača.	<p>Primjedba se ne prihvata</p> <p>Obrazloženje: U skladu sa Zakonom o zaštiti prirode ("Sl. list CG", br. 54/16 i 18/19) sproveden je postupak revizije zaštićenog dobra plaža Pržna u opštini Tivat, kategorije zaštite spomenik prirode koja je 1968. godine već proglašena zaštićenim dobrom.</p> <p>U skladu sa članovima 28 i 56 Zakona o zaštiti prirode, u Studiji se definiše način upravljanja i obaveze upravljača.</p> <p>Na osnovu člana 55 Zakona o zaštiti prirode zaštićenim područjima, osim nacionalnih parkova, koja se nalaze na području morskog dobra upravlja pravno lice nadležno za upravljanje morskim dobrom. Uslove koje treba da ispuni upravljač definisani su Pravilnikom o bližim uslovima koje mora da ispunjava upravljač zaštićenog prirodnog dobra ("Sl.list CG", broj 35/10).</p> <p>S obzirom da se predloženo zaštićeno prirodno dobro nalazi u državnom i privatnom vlasništvu kada su u pitanju vlasnički odnosi, članovima 62, 63, 64, 65, 66 i 67 Zakona o zaštiti prirode definisani su prava, obaveze i naknade vlasnika nepokretnosti.</p>
2.	„Luštica Development“ a.d. Tivat	09-322/21-327/7 od 25.08. 2021. godine	Predloženo rješenje zaštite prirodnog dobra „Plaža Pržna“ ozbiljno ugrožava razvojne planove i ograničio bi ugovorena i prethodno dodijeljena/stečena	<p>Primjedba se prihvata</p> <p>Obrazloženje: Studijom (str. 134) i Odlukom (član 11 stav 1) navedeno je da je unutar zaštićenog područja i zaštitnog pojasa, prilikom izrade planske dokumentacije, razvojnih planova, programa i projekata potrebno poštovati stečena prava</p>

			<p>prava kompaniji „Luštica Development“ a.d. Tivat, shodno odredbama potpisanog Ugovora o zakupu i izgradnji.</p> <p>Uspostavljanje granica zaštićenog prirodnog dobra i granica zaštitnog pojasa dovelo bi u pitanje izgradnju obalnog šetališta (lungo mare), jer se intervencije mogu sprovesti isključivo u vidu održavanja postojećih staza.</p> <p>Sugerišu revidovanje predložene granice na način što bi se područja predviđena za izgradnju ekskluzivnih hotelskih kapaciteta izuzela iz granica zaštitnog pojasa prirodnog dobra.</p>	<p>ostvarena do stupanja na snagu Odluke o proglašavanju zaštićenog područja, a kako ne bi bila ugrožena pravna sigurnost.</p> <p>Primjedba se prihvata</p> <p>Obrazloženje: Studijom i Odlukom omogućeno je građenje šetališta duž uvale i u zaleđu stjenovitih obala u širini od oko 3 m, uz mogućnost postavljanja osvjetljenja, klupa za odmor, kanti za otpatke, a sve u skladu sa predionim karakteristikama i prostorno-planskom dokumentacijom.</p> <p>Primjedba se ne prihvata</p> <p>Obrazloženje: Prilikom izrade Studije revizije uzeta je u razmatranje trenutno važeća planska dokumentacija. Za područje gdje se predviđa gradnja budućeg hotela nije usvojena planska dokumentacija. Studijom revizije i Odlukom o proglašenju ne osporavaju se prava stečena do stupanja na snagu Odluke.</p> <p>Studijom je predviđen zaštitni pojas, u kojem će se korišćenje prostora razmatrati budućom prostorno-planskom dokumentacijom, a sve u cilju zaštite zaštićenog dobra. U zaštitnom pojasu, pored registrovanih sa aspekta zaštite značajanih vrsta-beskičmenjaka (9 vrsta), vodozemaca (3 vrste), gmizavaca (9 vrsta) i sisara (3 vrste), nalaze se staništa značajna za zaštitu po osnovu <i>izuzetno dobre (visoke) i dobre</i> reprezentativnosti, staništa: 5210 – Makija sa mediteranskim klekama, 9340 - Šume crnike (<i>Quercus ilex</i>) i 9540 –</p>
--	--	--	--	---

				Mediteranske šume primorskih borova.
3.	„QD Hotels and Property Investment Montenegro“ doo Tivat	09-322/21-327/8 od 26.08.2021. godine	<p>Predlažu da se definiše širina betonske šetne staze i da se jasno naznači da preostali dio katastarske parcele 534/1 KO Milovići na pripada zaštitnom pojasu.</p> <p>Potrebno je Odluku dopuniti odredbom kojom bi se nedvosmisleno zaštitila stečena prava vlasnika nepokretnosti u zaštitnom pojasu i korisnika zaštićenog prirodnog dobra.</p> <p>Dovode u pitanje legalnost i validnost pribavljenih dokaza za potrebe Nacrta Studije.</p> <p>Predlažu ponavljanje postupka i umanjeње površine zaštitnog pojasa.</p>	<p>Primjedba se prihvata</p> <p>Obrazloženje: Studijom i Odlukom omogućeno je građenje šetališta duž uvale i u zaleđu stjenovitih obala u širini od oko 3 m, uz mogućnost postavljanja osvijetljenja, klupa za odmor, kanti za otpatke, a sve u skladu sa predionim karakteristikama i prostorno-planskom dokumentacijom.</p> <p>Koordinate prelomnih tačaka i grafički prikaz granica zaštićenog područja i zaštitnog pojasa dati su u Studiji revizije i Odluci, čime je jasno označen obuhvat.</p> <p>Primjedba se prihvata</p> <p>Obrazloženje: Studijom (str. 134) i Odlukom (član 11 stav 1) navedeno je da je unutar zaštićenog područja i zaštitnog pojasa, prilikom izrade planske dokumentacije, razvojnih planova, programa i projekata potrebno poštovati stečena prava ostvarena do stupanja na snagu Odluke o proglašavanju zaštićenog područja, a kako ne bi bila ugrožena pravna sigurnost.</p> <p>Primjedba se ne prihvata</p> <p>Obrazloženje: Za potrebe izrade Studije vršena su naučna istraživanja tokom 2020. godine, od strane priznatih stručnjaka iz svojih oblasti ekspertize, na plaži i u zaleđu sa lijeve i desne strane na prostoru koje nije u vlasništvu preduzeća „QD Hotels and Property Investment Montenegro“ doo. Parcelama koje pripadaju ovom preduzeću se prolazilo kako bi se došlo do plaže koja je javno dobro. Stručni izvještaji angažovanih stručnjaka uvršteni su u Studiji, oni</p>

			<p>sadrže fotografije sa terena (plaža i makija), kao i karte rasprostranjenja vrsta koje ne poznaju granice parcela. Takođe, u Studiji je korištena dokumentacija koja se koristila za izradu prostorno - planske dokumentacije UP Pržno I.</p> <p>U skladu sa Zakonom o zaštiti prirode ("Sl. list CG", br. 54/16 i 18/19) sproveden je postupak revizije zaštićenog dobra plaža Pržna u opštini Tivat. U cilju zaštite zaštićenog dobra Studijom je predviđen zaštitni pojas, u kojem će se korišćenje prostora razmatrati budućom prostorno-planskom dokumentacijom.</p>
--	--	--	--

4.	Vukosava Zelić	09-322/21-327/9 od 26.08.2021. godine	Protivi se donošenju Studije revizije i Odluke o proglašenju, smatraju da ista podrazumijeva naknadu za eksproprijaciju i postavljaju pitanje opravdanosti zaštite nasuprot izgradnji hotelskih kompleksa u blizini, kao i davanja u zakup plaže „QD Hotels and Property Investment Montenegro“ doo Tivat.	<p>Primjedba se ne prihvata</p> <p>Obrazloženje: U skladu sa Zakonom o zaštiti prirode sproveden je postupak revizije zaštićenog dobra plaža Pržna u opštini Tivat. Opština Tivat je shodno odredbama člana 28 i 35 Zakona o zaštiti prirode, podnijela Agenciji za zaštitu prirode i životne sredine zahtjev br. 01-D-2372/1 od 30.01.2019. godine, za pokretanje postupka revizije zaštićenog područja plaža „Pržna“. Na osnovu navedenog zahtjeva, tokom 2020. godine sprovedena su istraživanja na širem području plaže Pržna od strane istraživačkog tima stručnjaka angažovanih od strane Agencije za potrebe izrade ove Studije revizije. Na osnovu stručnih izvještaja koji su dati u Studiju, navedeni su razlozi zadržavanja statusa i kategorije zaštite.</p> <p>U skladu sa članovima 28 i 56 Zakona o zaštiti prirode, u Studiji se definiše način upravljanja i obaveze upravljača.</p> <p>S obzirom da se predloženo zaštićeno prirodno dobro nalazi u državnom i privatnom vlasništvu kada su u pitanju vlasnički odnosi, članovima 62, 63, 64, 65, 66 i 67 Zakona o zaštiti prirode definisani su prava, obaveze i naknade vlasnika nepokretnosti.</p> <p>Zakup plaže i planska dokumentacija nisu predmet ove Studije i Odluke.</p>
5.	Vuko Ivošević	Sa Okruglog stola, Zapisnik broj 09-322/21-327/10 od 03.09.2021. godine	Izrazio je nezadovoljstvo izradom predmetne dokumentacije i izjavio da se na takav način neće moći oduzeti zemljište vlasnicima.	<p>Tumačenje</p> <p>Predmetna dokumentacija je izrađena shodno obavezama proisteklim iz članova 28 i 35 Zakona o zaštiti prirode. Kroz predmetni postupak se ne vrši oduzimanje zemljišta, a s obzirom da se predloženo zaštićeno prirodno dobro nalazi u državnom i privatnom vlasništvu kada su u pitanju vlasnički odnosi, članovima 62, 63, 64, 65, 66 i 67 Zakona o zaštiti prirode</p>

				definisani su prava, obaveze i naknade vlasnika nepokretnosti.
6.	Ivan Starčević	Sa Okruglog stola, Zapisnik broj 09-322/21-327/10 od 03.09.2021. godine	Pitao je da li je prostor na koji se odnosi predmetna dokumentacija javno dobro i da li svako može neometano da mu pristupi. Pitao je kada će se ugovor o dugoročnom zakupu plaže raskinuti. Tražio je da se daju garancije da će se u budućnosti na području zaštitnog pojasa moći graditi. Tražio je da pristup plaži bude slobodan i neograničen, i pitao da li će se moći neograničeno pristupiti stjenovitom pojasu ispod budućeg hotela.	<p>Tumačenje</p> <p>Kroz izradu i donošenje predmetne dokumentacije ne zabranjuje se neometan pristup zaštićenom prirodnom dobru.</p> <p>Raskidanje ugovora o dugoročnom zakupu plaže nije predmet ove dokumentacije.</p> <p>Garancije za gradnju i uopšte korišćenje prostora zaštitnog pojasa je nemoguće dati jer će se prostor koristiti u skladu sa prostorno-planskom dokumentacijom. Na području zaštićenog prirodnog dobra i zaštitnog pojasa prilikom izrade planske dokumentacije, razvojnih planova, programa i projekata potrebno je poštovati stečena prava ostvarena do stupanja na snagu ove Odluke, a kako ne bi bila ugrožena pravna sigurnost.</p>
7.	Vasko Ivošević	Sa Okruglog stola, Zapisnik broj 09-322/21-327/10 od 03.09.2021. godine	<p>Naveo je da se kroz ovaj postupak uzima privatno vlasništvo i daje Javnom preduzeću za upravljanje morskim dobrom CG na upravljanje, pa sada vlasnici moraju pitati čuvarsku službu za pristup imanjima.</p> <p>Postojeća konstatacija o gradnji koja se odnosi zaštitni pojas je nedovoljno jasna i može se tumačiti na način da je u zaštitnom pojasu</p>	<p>Tumačenje</p> <p>Predmetna dokumentacija je izrađena shodno obavezama proisteklim iz članova 28 i 35 Zakona o zaštiti prirode. Shodno članu 55 Zakona o zaštiti prirode, zaštićenim područjima, osim nacionalnih parkova, koja se nalaze na području morskog dobra upravlja pravno lice nadležno za upravljanje morskim dobrom. Članovima 62, 63, 64, 65, 66 i 67 Zakona o zaštiti prirode definisani su prava, obaveze i naknade vlasnika nepokretnosti.</p> <p>Primjedba se prihvata</p> <p>Konstatacija koja se odnosi na pojašnjenje gradnje u zaštićenom pojasu je korigiovana u Studiji i Odluci, pa je definisano da je korišćenje prostora dozvoljeno u skladu sa prostorno-planskom dokumentacijom uz primjenu uslova i</p>

			<p>zabranjena gradnja, da je konstataciju potrebno preformulisati i navesti šta je dozvoljeno graditi a šta nije.</p> <p>Kazao je da je kroz ovaj postupak zabranjeno održavanje maslinjaka jer je kao jedna od mjera zabrane i zabrana lomljenja, kidanja i čupanja grana. Takođe je kazao da državne firme ne mogu biti dobri upravljači zaštićenim područjima.</p> <p>Tražio je da se prekine predmetni postupak.</p>	<p>smjernica zaštite prirode, kao i mjerama za zaštitu životne sredine definisanim kroz prostorno-plansku i projektnu dokumentaciju.</p> <p>Primjedba se prihvata</p> <p>Studijom i Odlukom dozvoljene su tradicionalne poljoprivredne djelatnosti koje nemaju negativan uticaj na prirodne, kulturne i pejzažne vrijednosti zaštićenog područja i zaštitnog pojasa.</p> <p>Tumačenje</p> <p>Predmetni postupak nije moguće prekinuti jer je isti obavezujući shodno članovima 28 i 35 Zakona o zaštiti prirode.</p>
8.	Predrag Ivošević	Sa Okruglog stola, Zapisnik broj 09-322/21-327/10 od 03.09.2021. godine	Kazao je da posjeduje zemljište unutar zaštićenog područja kojim neće moći raspolagati.	Tumačenje Mjerama definisanim Studijom i Odlukom ne osporavaju se nikakva prava niti način korišćenja koji je bio moguć u skladu sa prostorno-planskom dokumentacijom važećom u trenutku donošenja, a određena je obaveza da se unutar zaštićenog područja i zaštitnog pojasa, prilikom izrade planske dokumentacije, razvojnih planova, programa i projekata poštuju stečena prava ostvarena do stupanja na snagu ove Odluke, a kako ne bi bila ugrožena pravna sigurnost.
9.	Duško Mikijeljević	Sa Okruglog	Tražio je da se prekine predmetni postupak.	Tumačenje Predmetni postupak nije moguće

		stola, Zapisnik broj 09- 322/21- 327/10 od 03.09. 2021. godine		prekinuti jer je isti obavezujući shodno članovima 28 i 35 Zakona o zaštiti prirode.
10.	Petar Klakor	Sa Okruglog stola, Zapisnik broj 09- 322/21- 327/10 od 03.09. 2021. godine	Naveo je da dio plaže treba da bude ostavljen za građane.	Tumačenje Studijom i Odlukom omogućeno je korišćenje plaže na način da ne dođe do narušavanja prirodnih vrijednosti. Način korišćenja u smislu zakupa nije predmet ove Studije i Odluke niti one mogu imati uticaj na navedeno.
11.	Savo Klakor	Sa Okruglog stola, Zapisnik broj 09- 322/21- 327/10 od 03.09. 2021. godine	Naveo je da je potrebno preispitati sve dosadašnje planove koji tretiraju prostor plaže.	Tumačenje Kroz izradu Studije sagledana je sva važeća planska dokumentacija koja tretira prostor cjelokupnog obuhvata prirodnog dobra. Procedura revizije zaštićenog dobra plaža Pržna ne podrazumjeva reviziju postojeće planske dokumentacije. Postupak izmjene i dopune važećih planskih dokumenata propisan je Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20).
12.	Neđeljko Starčević	Sa Okruglog stola, Zapisnik broj 09- 322/21- 327/10 od 03.09. 2021. godine	Naveo je da posjeduje zemljište u obuhvatu predmetnog područja, za koje mora da plaća porez i ne može ništa drugo.	Tumačenje Predmetna dokumentacija je izrađena shodno obavezama proisteklim iz članova 28 i 35 Zakona o zaštiti prirode. Članovima 62, 63, 64, 65, 66 i 67 Zakona o zaštiti prirode definisani su prava, obaveze i naknade vlasnika nepokretnosti. Mjerama definisanim Studijom i Odlukom ne osporavaju se nikakva prava niti način korišćenja koji je bio moguć u skladu sa prostorno-planskom dokumentacijom važećom u trenutku donošenja, a određena je obaveza da se unutar zaštićenog

				područja i zaštitnog pojasa, prilikom izrade planske dokumentacije, razvojnih planova, programa i projekata poštuju stečena prava ostvarena do stupanja na snagu ove Odluke, a kako ne bi bila ugrožena pravna sigurnost.
13.	Vasko Ivošević	Sa Okruglog stola, Zapisnik broj 09-322/21-327/10 od 03.09.2021. godine	Vasko Ivošević je pitao odakle ideja da se odredi predloženi obuhvat.	Tumačenje Određivanje predloženog obuhvata izvršeno je na osnovu istraživanja sprovedenih za potrebe izrade Studije revizije.