

Savjet za reviziju planskih dokumenata
Datum: 07.02.2023.

Primljeno: 08.02.2023				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
0837	-332	23-274	17	

PLANSKI DOKUMENT:

Izmjene i dopune Urbanističkog projekta
(ID UP) „Turistički kompleks Zavala“

Naručilac/Obrađivač:

Vlada Crne Gore / Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma

Opština/Naselje:

Budva / rt Zavala

Rukovodilac radnog tima:

Mladen Krekić, dipl.inž.arh.

Vrsta planskog dokumenta:

Lokalni planski dokument / Urbanistički projekat

Faza izrade plana:

NACRT

Rješenje MEPPiU br.

0837-332/23-274/1 od 16.01.2023.god.

IZVJEŠTAJ O REVIZIJI NACRTA

Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta „Turistički kompleks Zavala“, opština Budva

Članovi Savjeta za reviziju planskog dokumenta su detaljno razmatrali nacrt ID UP „Turistički kompleks Zavala“, opština Budva i dali sljedeće primjedbe i sugestije:

Oblast urbanizam – D.Aćimović:

1. Predmetni IDUP je **nije u skladu** sa planom višeg reda, PPPN za obalno područje i odnosno sa definisanim režimima izgradnje u zoni obalnog odmaka od 100m, gdje je definisano da, na lokaciji planiranog hotela, nije dozvoljena adaptacija obalnog odmaka, osim u slučaju stečenih obaveza (građevinska dozvola).
2. U planu nije pomenuta građevinska dozvola koja je izdata za predmetnu lokaciju, kao i status ovog dokumenta. Da li su postojeći objekti na površinama za turizam urađeni u skladu sa izdatom građevinskom dozvolom?
U katastru su izgrađeni objekti kompleksa “Dukljanski vrtovi” upisani kao stambeni a ne turistički, tako da se postavlja pitanje da li u planskom rješenju tretirati izgrađene površina ovog kompleksa kao turističko ili stambeno naselje?
3. Potrebno je da Obradivač da realnu ocjenu postojećeg stanja u odnosu na izdatu građevinsku dozvolu, plan višeg reda, kao i na normative koji se odnose na objekte ekskluzivnog turizma a koji su definisani crnogorskim i evropskim standardima.
4. U skladu sa *Pravilnikom o formi i sadržini planskih dokumenata..* i *Priručnikom za planiranje i projektovanje površina za turizam u CG*, neophodno je u planu jasno prikazati postojeće i planirane urbanističke parametre (bruto i neto) na nivou urbanističkih parcela, kao i ostvarene i planirane normative za parkiranje, zelenilo, turističke kapacitete (broj ležaja, broj zaposlenih/korisniku, kategorizaciju turističkih objekata,)
5. U kontaktnim zonama prikazati plažu, obalu i more, kao i namjenu ostalog prostora u neposrednom okruženju.
6. Tekst je potrebno dopuniti sa mjerama zaštite plaže Guvance koja je spomenik prirode, a koja se nalazi u neposrednom okruženju. Pri planiranju zaleđa plaže primjeniti princip definisan u PPPN OB, poglavlje 30. 1. USLOVI, PRAVILA I MJERE ZA ZAŠTITU PRIRODNIH VRIJEDNOSTI:

...da se naročito tretiraju pitanja predionog (pejzažno - arhitektonskog) uređenja obalne linije i zaleđa plaža, stvaranja zelenih bafer zona između plaža i urbanizovanih područja, arhitektonskog dizajna objekata na plažama i predionoj sanaciji degradiranih područja”

7. U tekstualnom dijelu je neophodno konkretnije definisati uslove za tretman postojećih objekat i (eventualno) novu izgradnju nedostajućih kapaciteta i sadržaja, a sve u odnosu na priloženi idejni projekat. (npr. u uslovima za planiranu namjenu ne pominjati objekte koji se ne planiraju na lokaciji, upitna je definicija GLO ispod vode (?), na objektima ne postoji potkrovlje i podzemna etaža, na lokaciji nema bazena...).

8. Ukoliko postojeći objekti nisu izgrađeni u skladu sa građevinskom dozvolom, potrebno je definisati uslove za legalizaciju.
9. Obračun BRGP uskladiti sa *Pravilnikom o formi i sadržini planskih dokumenata.* i MEST-om. Suterena je nadzemna etaža i površina suterena ulazi u BRGP.
10. Kakav je planski tretman privremenih objekata na UP4?
11. U toku je izrada nacrt PUP Budva, tako da je neophodno plansko rješenje uskladiti i sa ovim planom.

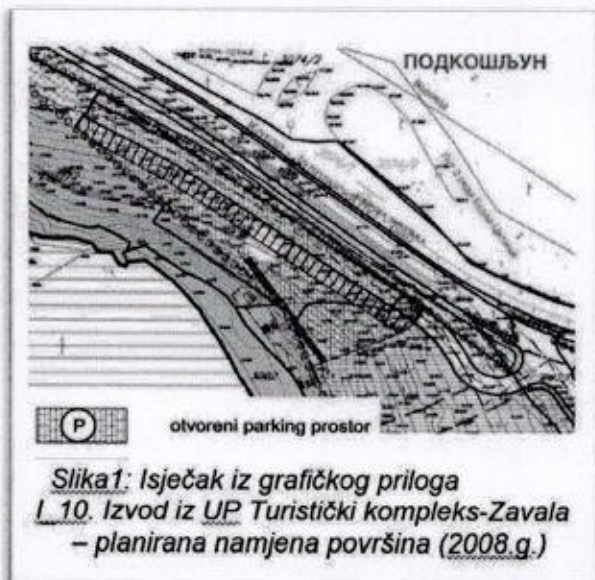
Oblast urbanizam – B.Gogić:

U nastavku je dat Izvještaj koji se odnosi na nacrt Izmjena i dopuna UP „Turistički kompleks – Zavala“ u opštini Budva. Površina zahvata je oko 10ha. Radi sveobuhvatne analize formirala sam nekoliko slikovnih i grafičkih prikaza kako bih upotpunila Izvještaj.

- „Zaštita prirodnih resursa ima strateški značaj za održivi razvoj Crne Gore. Priroda, predjeli i kulturna dobra čine skup vrijednosti koje su utkane u identitet prostora i života u Crnoj Gori. Ove su vrijednosti na pojedinim lokacijama značajno ugrožene **neodrživim upravljanjem prostorom**“¹.
- Osnovni zadatak prostornog razvoja Crne Gore jeste sveobuhvatan pristup i planiranje održivog teritorijalnog razvoja svakog dijela njene teritorije.
- Osnovni zadatak regionalnog planiranja prikazanog kroz PPPN OP jeste uravnotežen odnos i planiranje manjih teritorijalnih cjelina posebnih namjena i usmjeravanje ciljeva lokalnog razvoja kroz izradu planova nižeg reda.
- Osnovni zadatak urbanističkog planiranja jeste nastavak praćenja kontinuiranih širih stručnih usmjerenja uz adekvatnu sistematsku urbanu analiza nekog područja. Sve pomenuto ima za cilj postavljanje pravilne prostorne organizacije sa urbanističkim rješenjem i jasnim UTU za gradnju. Programski zadatak daje konkretnije pravce razvoja predmetne lokacije i određenih prostornih cjelina, na osnovu planskih opredjeljenja sadržanih u planovima višeg reda.
- Svaki detaljni planski dokument treba da ima jasnu hijerarhijski sliku nekog prostora kako sa strateškog nivoa plana višeg reda, kao i smjernica iz programskog zadatka, na osnovu čega vodeći planer ima zadatak da kreira sliku novog urbanističko rješenja za određenu lokaciju.

NALAZ:

1. Obradivač ovog plana dužan je da prati hijerarhiju u planskim kategorijama, kao i da uvodi kompletne smjernice iz PPPN OP u Urbanistički projekat, bez izostavljanja ključnih smjernica i uz uvažavanje stručnih mišljenja članova radnog tima, na osnovu čega je potrebno da se formira adekvatno urbanističko rješenje na predmetnoj lokaciji.
2. Na osnovu pregleda pristiglog materijala u pdf, word i dwg formi, konstatujem da predmetne Izmjene i dopune UP – „Turistički kompleks - Zavala“ nisu usklađene sa planom višeg reda PPPN OP, jer se planira gradnja hotela visoke kategorije u obalnom pojasu 100m od obalne linije, tačnije 33m od obalne linije. To je područje u kome se definiše tip odmaka 2 -*Moguća adaptacija zbog naslijeđenih prava.* Kako je prema tada važećem UP „Turistički kompleks – Zavala“ iz 2008.godine (Slika 1) u sjevero-zapadnom dijelu plana planiran „otvoreni parking prostor“ (uređenje prostora uz magistralu, formiranje proširenja, autobuskih stajališta, parkirališta) to ukazuje na činjenicu da se u tom dijelu obalni odmak 100m od obalne linije ne mora prilagođavati (odnosno smanjivati) jer nisu planirani turistički objekti na toj mikrolokaciji.



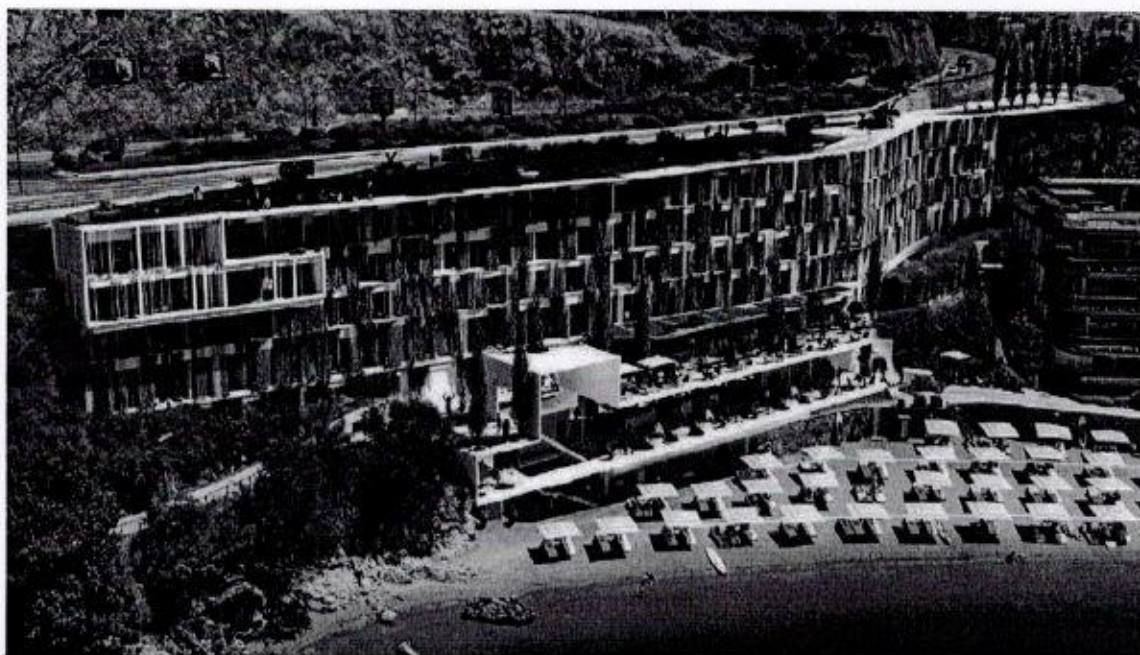
Slika 1: Isječak iz grafičkog priloga I_10. Izvod iz UP Turistički kompleks-Zavala – planirana namjena površina (2008.g.)



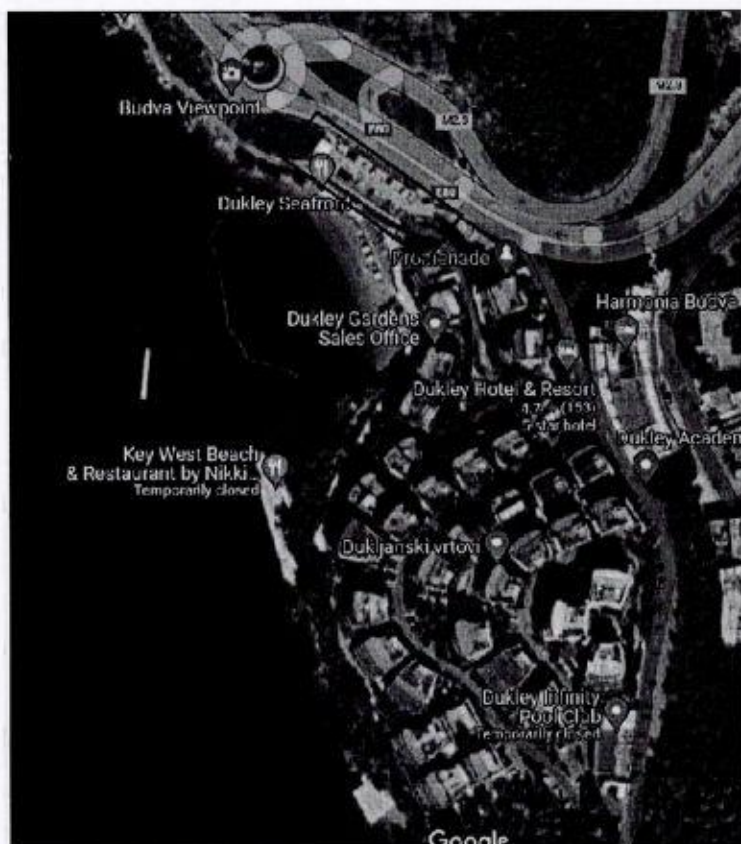
Slika 2: Isječak iz grafičkog priloga II_01. Planirana namjena površina (IZ UP Turistički kompleks – Zavala – planirana namjena površina (nacrt dec 2022.g.)

Prema novom urbanističkom rješenju prikazanom u okviru nacrt Izmjena i dopuna UP „Turistički kompleks - Zavala iz decembra 2022.godine (slika 2) planirana je promjena namjene „otvorenog parking prostora“ u namjenu „površina za turizam“. Zapravo, na tom mikroprostoru specifične konfiguracije terena planiran je „hotel visoke kategorije“, spratnosti 6Su+P, BRGP cca 9750m².

Nisam saglasna sa Programskim zadatkom, kao ni predloženim urbanističkim i idejnim rješenjem u kome se planira izgradnja hotela „visoke kategorije“ u kontaktnom području poluostrva Zavala koje već zauzeto turističkim naseljem koje broji 32 vile. Nema svrhu mijenjati urbanistički koncept u ovom sjevero-zapadnom dijelu postavljenom kroz prethodni UP iz 2008.godine.



Slika 3: Idejno rješenje (Izmjene i dopune UP Turistički kompleks Zavala, dec 2022.)



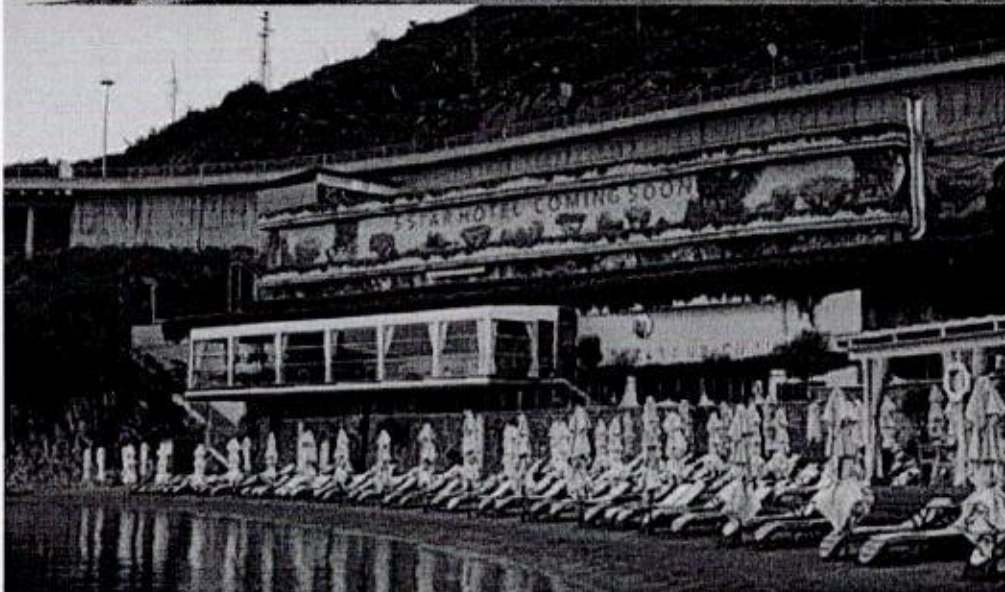
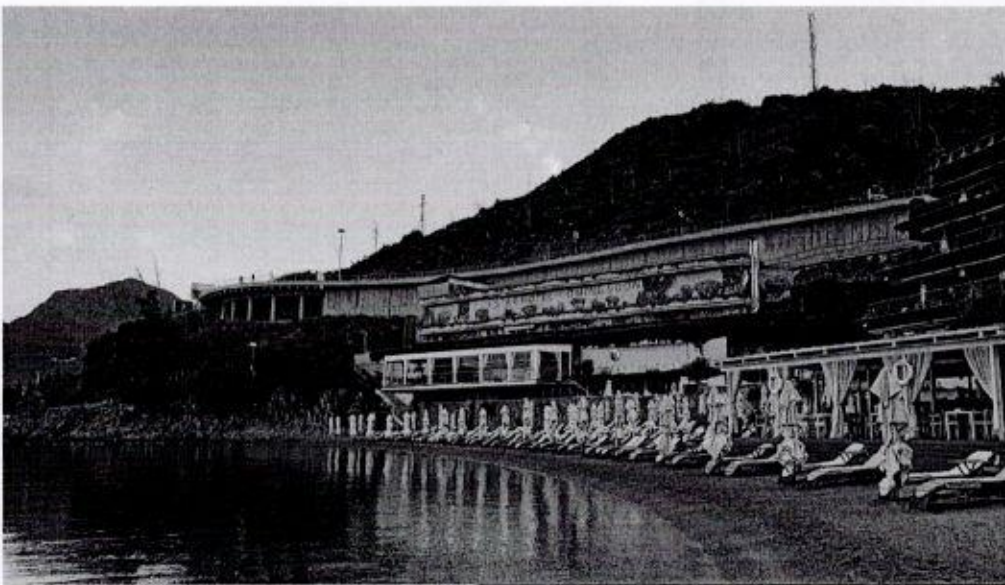
Slika 4: Pregled lokacije UP sa oznakom lokacije za planiranje hotela (Izvor: Google map)

OBRAZLOŽENJE:

3. Na osnovu svega gore navedenog, konstatujem da Izmjene i dopune UP „Turistički kompleks - Zavala“ posjeduju pravilno postavljen sadržaj, ali se u nastavku tekstualnog dijela plana, u poglavljima koja se odnose na stvorene uslove koriste nepotpunim podaci sa opisom lokacije, što dovodi do težeg praćenja teksta i dovodi u pitanje kvalitet analitičke osnove predmetnog planskog dokumenta. Naime, postoje parcijalne tabele, ali nedostaje jedna kompletna Tabela postojećeg stanja (broj objekata, površina prizemlja, BRGP objekata, namjena objekata, spratnost, broj ležajeva, broj zaposlenih) na predmetnoj lokaciji sa postojećim urbanističkim pokazateljima (na nivou urbanističke parcele, na nivou urbanističkog projekta). Takođe, u grafičkom dijelu ovog urbanističkog projekta (I_12. Postojeća namjena površina) nije precizno prikazano postojeće stanje. Nije data tačna namjena pojedinačnih objekata (turističko naselje - vile, parking prostor, servisni objekti, oznaka za uklanjanje objekata...), bročana oznaka na objektu, kao i spratnost objekata. Pomenuti grafički prilog treba da je uparen sa Tabelom postojećeg stanja. Prilikom formiranja „Izvoda iz PPPN OP“ izvršena je selekcija podataka, pa tako ključne smjernice iz navedenog dokumenta koja se odnose na obalni odmak 100m od obalne linije nije potpun, jer su izostale ključne rečenice, kao npr: „Primjena linije odmaka u velikim planiranim turističkim zonama ne predstavlja prepreku ili ograničenje za investiciju. Upravo je za turističke projekte višeg standarda potrebna zona odmaka slobodna za uređenje javnih, zelenih, rekreacionih, plažnih i sličnih sadržaja, a smještajni dio se realizuje iza linije odmaka.“ Takođe, u tekstu nije navedeno da se radi o tipu odmaka 2 - Moguća adaptacija zbog naslijeđenih prava.
4. Nedostaju slike postojećeg stanja ključne lokacije postojećeg parkinga čija se namjena mijenja ovim urbanističkim projektom i planira izgradnja hotela visoke kategorije. Stvarnu sliku ove mikrolokacije upotpunile bi fotografije koje su trebale biti rezultata obilaska terena.

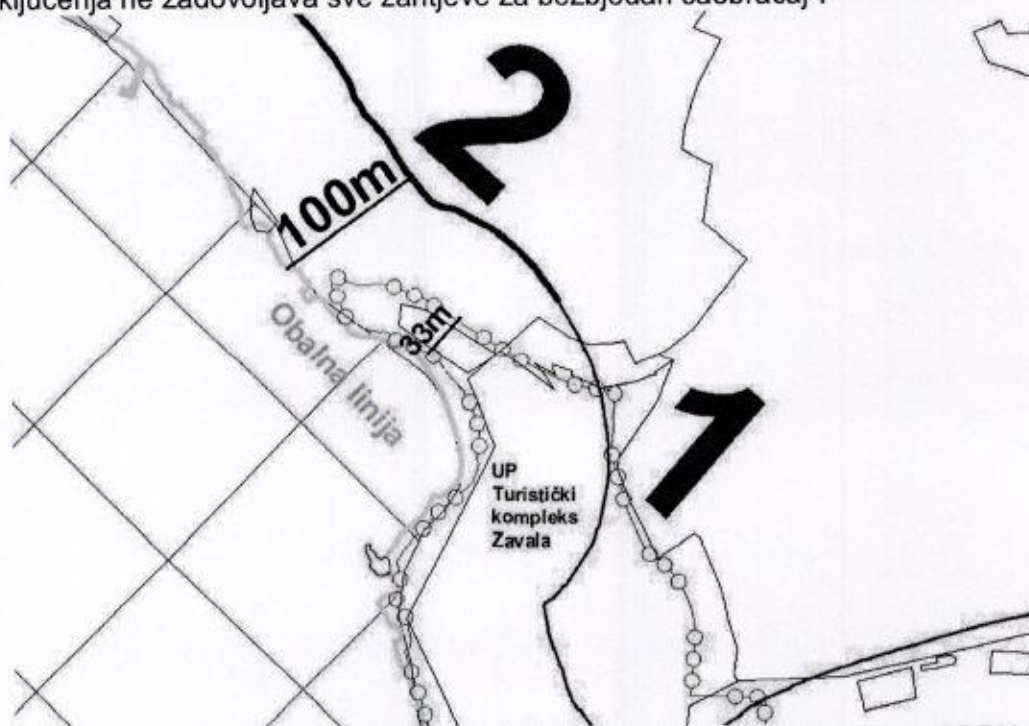


Slika 5: Pregled mikrolokacije za planiranje hotela visoke kategorije (Izvor: Google map)

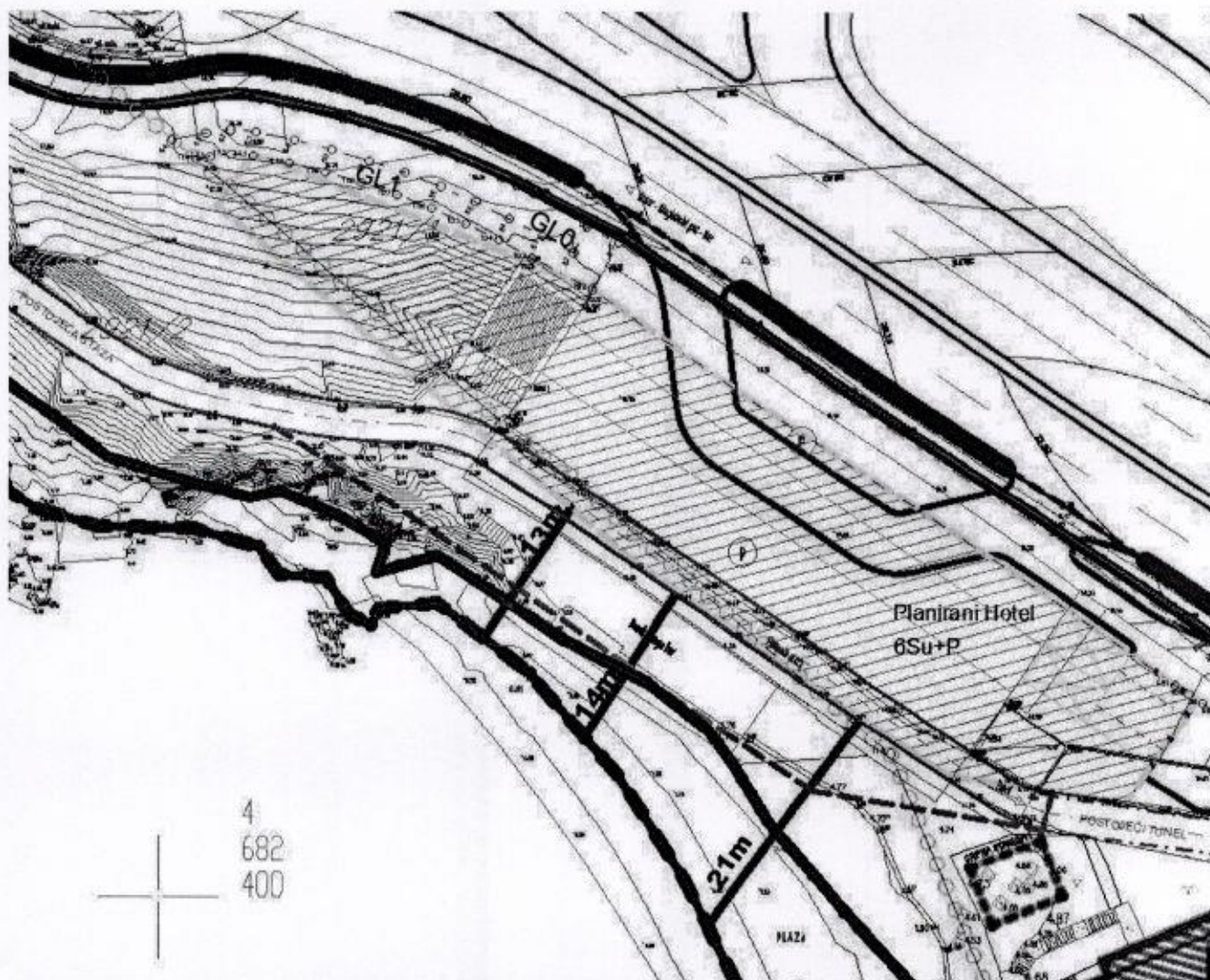


Slike 6 i 7: Prikaz mikrolokacije na kojoj je planiran hotel visoke kategorije (Izvor: Dukley Beach & Bar - Google map. street view – sep 2018.g.)

5. U sinteznom tekstualnom dijelu plana (poglavlje Plansko rješenje – PLAN), „provijava“ namjera da se kroz „veo“ urbane sanacije planira nova gradnja što potvrđuju rečenice „obezbjedjivanje prostora za novu izgradnju“ i „izgradnja novih hotelskih kapaciteta“.
6. U nastavku se navodi poglavlje „Podjela na urbanističke parcele“. Pri čemu se za UP 1 navodi na da je „u završnoj fazi izgradnje“ i da ima 38 objekata.
7. Nepotrebno je opisivanje kontaktnih zona urbanističkih parcela (UP1, UP2...) u ovom urbanističkom projektu, ukoliko nije praćeno grafičkim prilogom uz tekst.
8. Nejasan je broj ležajeva/smještajnih jedinica u novoplaniranom hotelu.
9. U poglavlju „Uslovi u pogledu planirane namjene za Urbanističku parcelu 1 – (UP 1)“ na strani 48 se navodi: „Preporučuje se izgradnja objekta kategorije 4 ili 5 zvjezdica sa definisanim maksimalnim brojem od 850 ležaja/kreveta, odnosno maksimalniom brojem od 550 smještajnih jedinica. Broj smještajnih jedinica je dat prema parametru 1 smještajna jedinica/ 2 ležaja kao preporuka a ne kao obavezujući parametar. Takođe, za prostor koji je u završnoj fazi izgradnje a koji čine objekti turističkih vila, minimalan broj je 200 turističkih apartmana (izgrađena struktura). Kapaciteti će zavisi od odabira primarnog ugostiteljskog objekta, konačnih idejnih rješenja objekata i izabrane kategorizacije objekata.“
U dijelu hidrotehničke infrastrukture navodi se da je planirani broj korisnika hotela sa pet zvjezdica: 65 soba = 130 kreveta.
Nije jasno prikazan broj ležajeva u postojećim turističkim vilama.
10. Spratnost hotela nije navedena u tekstualnom dijelu plana, dok se samo na grafičkom prilogu II_02 Parcelacija, nivelacija i regulacija navodi da je spratnost hotela 6Su+P (7 etaža).
11. Nigdje se ne navodi udaljenost hotela od obalne linije koja je manja od 33m.
12. Na strani 53 u poglavlju „Saobraćajna infrastruktura“ se navodi sledeće:
13. „Ulica 1 predstavlja pristup hotelu i njegovo povezivanje sa magistralnim putem M2. Ovim rješenjem omogućen je samo pristup hotelu iz smjera Budve i izlaz iz hotela u smjeru Bečića. U okviru ulice se nalazi 6 upravnih parking mjesta na površini i pristup liftovima za parkiranje unutar hotela. Priklučenje na magistralni put podrazumjeva rušenje postojećeg trotoara koji se nalazi na objektu o čemu treba voditi računa prilikom izrade Glavnog projekta. Ulica 1 projektovana je sa minimalnim horizontalnim elementima zbog nedostatka prostora. Ovako koncipiran pristup hotelu urađen je isključivo na insistiranje vodećeg Planera koji je upoznat sa činjenicom da ovakav vid priključenja ne zadovoljava sve zahtjeve za bezbjedan saobraćaj“.



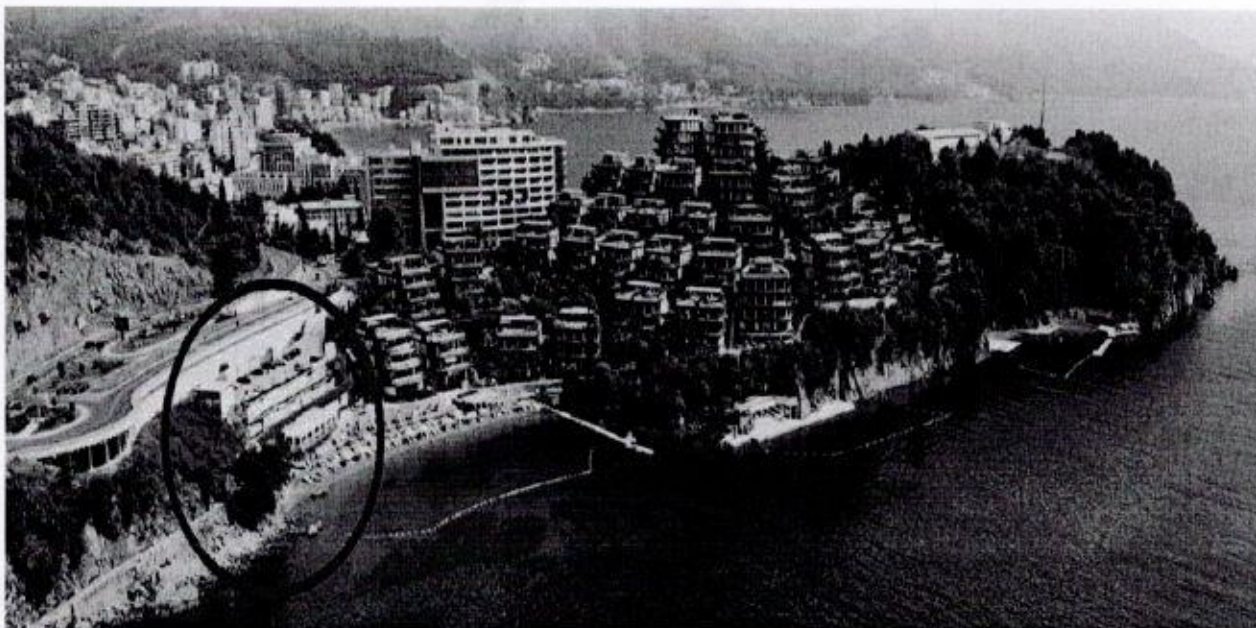
Slika 8: Pregled mikrolokacije za planiranje hotela visoke kategorije (Izvor PPPN OP – Režimi korišćenja prostora i obrada autora Izveštaja)



Slika 9: Prikaz planiranog hotela i udaljenost od obalne linije (Izvor: nacrt Izmjena i dopuna UP Turističkog kompleksa Zavala – II_02 Plan parcelacije, nivelacije i regulacije)

REZIME IZVJEŠTAJA:

14. Iako se u Programsku zadatku navodi da je „osnovni cilj koji treba da se postigne obezbjeđivanje uslova za razvoj turizma visoke kategorije na ovom području, uz poštovanje principa uređenja zemljišta i korišćenja prostora“, smatram da predmetni prostor već trpi značajne urbanističke transformacije, tako da bi svaka dodatna izgradnja/nadogradnja narušila već ranjeni prostor ovog dijela Budvanske rivijere.
15. Suština izrade ovog urbanističkog projekta jeste planiranje hotela (7 etaža, 6Su+P) površine BRGP 9743,15m² u zoni unutar obalnog pojasa 33m od obalne linije i u kontaktnoj zoni sa već preizgrađenim turističkim naseljem (Ducley Gardens) koga čine 32 turističke vile. Pristup hotelu ne zadovoljava sve zahtjeve za bezbjedan saobraćaj. Veoma značajan i pozitivan planerski pristup jeste ukidanje turističkih kapaciteta (prema starom UP iz 2008.g.) u južnom dijelu zahvata predmetnog urbanističkog projekta, koji su svakako bili predimenzionisani, i planiranje pejzažnog uređenja uz očuvanje i unapređenje zelenog fonda.
16. Sveukupno gledano postoje dovoljni razlozi da se promjeni urbanistički koncept i zaustavi planiranje hotela u području uz magistralu, jer realizacija istog ne može doprinijeti unapređenju turističkog razvoja područja, a naročito ne razvoju turizma visoke kategorije. Smatram da je svrsishodnije da se predmetna mikrolokacija sanira i opredjeli eventualno za planiranje servisnih sadržaja za potrebe funkcionisanja turističkog naselja/garaže sa znatno manjim kapacitetima, ukoliko to dozvoljavaju prostorni uslovi.



Slika 10: Označena lokacija planiranog hotela (Izvor: Naslovna strana tekstualnog dijela UP)

17. ZAKLJUČAK:

MIŠLJENJA SAM DA PREDMETNI NACRT NE MOŽE IĆI U DALJU PROCEDURU.

Predlažem MEPPU da PREISPITA OPRAVDANOST PLANIRANJA HOTELA visoke kategorije (uz magistralu) na mikrolokaciji u sjeverozapadnom dijelu predmetnog urbanističkog projekta, jer je primjer neodrživog upravljanja prostorom. Ne postoji opravdanost kako urbanističkog, tako i idejnog rješenja niti realne mogućnosti za formiranje ekskluzivnog turističkog objekta na takvom mjestu.

Oblast saobraćajna infrastruktura – I.Ševaljević:

1. Planirana Ulica 1 za pristup hotelu i njegovo povezivanje sa magistralnim putem nije bezbjedna iz razloga što je u neposrednoj blizini kružnog toka, s obzirom na ferekvenciju saobraćaja i projektovane elemente Ulice. Tekstualnim dijelom Planskog dokumenta navodi se da je planirano 6 upravnih parking mjesta na površini i pristup liftovima za parkiranje unutar hotela koja na grafičkom prilogu nisu naznačena - ne uočava se njihova lokacija.
2. Planirano priključenje Ulice 2 je nije bezbjedan. Priključak je planiran u početnom dijelu radijusa magistralnog puta, predviđeni skretni radijusi od $R=7m$ su upitni s aspekta prohodnosti.
3. U sklopu Ulice 2 planirana su 3 parking mjesta za podužno parkiranje koja su dimenzija ispod minimalnih. Planirati podužna PM minimalno dozvoljenih dimenzija $2.5 \times 6 m$.
4. Tekstualnim dijelom nije navedeno za koje mjerodavno vozilo su projektovane predviđene trektrise, kao i okretnica na kraju? S obzirom da će u budućnosti planiranom ulicom osim putničkih vozila saobraćati i dostavna vozila, kao i manja teretna vozila, a eventualno, u perspektivi, i autobusi.
5. S obzirom da se predmete ulice tretiraju kao gradska saobraćajnica, vitoperenja kolovoza je potreno raditi sa poprečnim nagibom u pravcu od 2.5% do maksimalnog poprečnog nagiba od 4 % u krivinama.
6. U ostalom dijelu plana vezanom za saobraćaj nemam primjedbi.

Oblast geodezija - M.Baturan:

1. U fajlu "20.12.2022. IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PROJEKAT TK ZAVALA- NACRT".pdf dio Radni tim, nije navedena osoba odgovorna za geodeziju. U grafičkim prilogima navodi se da je Podloge ažurirala Licencirana geodetska organizacija „Geo-sistem“.
2. U fajlu I_01. Topografsko katastarska podloga - UP Zavala ".dwg dodati u opisu lista da se zahvat nalazi i u K.O. Bečići. za objekte – vile. granice staviti u plavoi boii kako

3. Objekat na kat.parceli br.797/1 K.O. Bečići površine u osnovi 1389m² u podlozi ne odgovara svom položaju i obliku na terenu.
4. U fajlu "II_01-09. Planirano stanje - UP Zavala,".dwg , izbrisati duple linije.
5. Angažovanje Licencirane geodetske organizacije doprinijelo je kvalitetu podloga.
6. Ovaj Plan može da ide u sledeću fazu.

Oblast **elektroenergetika – R.Radulović:**

1. Operator distributivnog sistema, CEDIS doo - Podgorica, nije dostavio mišljenje na predmetni planski dokument. Primjedbe koje će se, eventualno, dostaviti od strane operatora distributivnog sistema moraju se smatrati primjedbama uslovnog karaktrera i moraju se implementirati.
2. Operator presnosnog sistema, CGES AD – Podgorica je, dopisom br. 7012/5-D/23-128/2 od 23.01.2023.godine, obavijestio Investitora da je prostor predmetnog DUP-a udaljen od elektroenergetskih objekata u vlasništvu ovog operatora, te da za period 2020-2029. Nije predviđena izgradnja objekata u granicama obuhvata planskog dokumenta. Shodno tome CGES nema potrebe za izdavanjem dodatnih uslova u odnosu na već propisane urbanističko – tehničkim uslovima.
3. Kako je dostavljen, iz predmetnog planskog dokumenta se ne može decidno zaključiti o kom nivou planske dokumentacije se radi. Naime, tekstualni dio nosi naslov: "DUKLEY BEACH HOTEL, POLUOSTRVO ZAVALA, BUDVA, IDEJNO REŠENJE, a u crtežima se u zaglavlju nalazi: "IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PROJEKTA "Turistički kompleks Zavala, Opština Budva" – Nacrt Plana". Obradivač je dužan da ovo prečisti i usaglasi.
4. U dostavljnom planskom dokumentu nema dijela koji se odnosi na opštu dokumentaciju, pa nije jasno ko je obradivač koje faze. Ovo se ne može zaključiti ni iz tekstualnog dijela, a u grafičkim prilogima za svaku fazu se pominje samo Rukovodilac izrade Plana – Odgovorni planer. Dopuniti.
5. U dijelu koji se odnosi na elektroenergetsku infrastrukturu, u tekstualnom dijelu su navedeni samo potrošači koji će biti potrošači električne energije bez ikakvih konkretnih podataka sa aspekta procijenjene snage.
6. Iz priloženog grafičkog priloga koji se odnosi na elektroenergetsku infrastrukturu, data je samo lokacija planirane trafostanice za napajanje predmetnog hotela, njena planirana snaga i način priključenja na postojeći 10 kV kabl. Nije navedeno kako se došlo do planirane snage transformatora, nije jasno o kakvoj trafostanici se radi (da li je ista u objektu ili van objekta), ukoliko je van objekta nije data UP sa dimenzijama koje bi zadovoljavale namjenu, nije jasno na koji 10 kV kabl je planirano priključenje (tip kabla, šta se sve napaja preko tog kabla, presjek i zauzetost (odnosno rezerve u snazi), itd. itd. Da bi se ovakav objekat sa ovom snagom priključio na elektrodistributivnu mrežu, neophodno je uraditi, a to preferira i Operator distributivnog sistema, "Elaborat o potrebama u snazi i energiji" iz kojeg bi proizašle potrebe, mogućnosti i uslovi za izradu dokumentacije. Bez obzira na navedeno, stiče se utisak da je snaga planirane nove trafostanice TS 10/0,4 kV "Zav.Inv. 6" 2x1000 kVA isuviše velika. Svakako treba provjeriti.
7. U dokumentaciji nije ništa navedeno o energetskej efikasnosti.

8. **ZAKLJUČAK**

Pregledom dostavljene dokumentacije: **Izmjene i dopune Urbanističkog projekta "Turistički kompleks Zavala" – Nacrt Plana, ili Prijedlog Idejnog rješenja hotela u zoni "Turističkog kompleksa ZAVALA" - Opština Budva**, faza elektroenergetika, može se zaključiti da ista nije urađena u skladu sa važećim propisima i standardima. Iz navedenih razloga se predlaže Investitoru da **Izmjene i dopune Urbanističkog projekta "Turistički kompleks Zavala" – Nacrt Plana, ili Prijedlog Idejnog rješenja hotela u zoni "Turističkog kompleksa ZAVALA" - Opština Budva**, u dijelu elektroenergetike, **ne prihvati**, već da ga vrati Obradivaču da ga dopuni i ispravi u skladu sa utvrđenim primjedbama.

Osim toga, bez dostavljenog mišljenja operatora distributivnog sistema ne može se dati pozitivno mišljenje na planski dokument. Sve primjedbe koje se, eventualno, dostave od strane operatora distributivnog sistema treba smatrati primjedbama

Oblast hidrotehnika – M.Janković:

1. Proračun potrebnih količina vode rađen je kao da se radi o hotelu zatvorenog tipa. Obračun samo za radnike i goste prema ležajevima neprihvatljiv. Valjda će u restoranu i kafiterijama bit gostiju koji nijesu smješteni u hotelu.
2. Proračun časovnog maksimuma preko kojeficijenta časovne neravnomjernosti je neprihvatljiv za ovakav objekat.
3. Predviđen priključak na gradsku mrežu DN110 zbog osiguranja požarne zaštite.

4. ZAKLJUČAK

Nacrt Izmjena i dopuna urbanističkog projekta "Turistički kompleks Zavala" – Budva., za poglavlje Hidrotehnička infrastruktura, dati u dalju procedure. Date proračune izbacit iz projekta. Predviđeni priključak u potpunosti zadovoljava.

Oblast pejzažna arhitektura – V.Jovović:

1. Plan pejzažnog uređenja usklađen je sa planiranim namjenama u zahvatu UP-a, zatim sa režimima korišćenja zadatim planom višeg reda (PPNOP) kao i sa postojećim stanjem na lokaciji sa posebnim akcentom na očuvanju površina sa razvijenom visokom šumskom vegetacijom i vegetacijom makije kao dominantnih predionih karakteristika rta Zavala.
2. Sve planirane namjene prate odgovarajuće kategorije zelenih površina u skladu sa *Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.*
3. Za sve planirane kategorije zelenih površina dati su adekvatni uslovi za pejzažno uređenje.
4. Uslove za pejzažno uređenje na UP4 dopuniti obavezom izrade pejzažne taksacije u cilju maksimalnog očuvanja i uklapanja postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u projektno rješenje parka.

Mišljenje predstavnika opštine Budva – M.Kapisoda:

1. U planskom dokumentu potrebno je jasno izdvojiti dva segmenta plana - realizovani i razvojni dio. S tim u vezi potrebno je dati preciznu analizu postojećeg stanja i planiranih intervencija na realizovanom dijelu planskog dokumenta, dati jasne smjernice za podizanje kvaliteta na istom i precizne uporedne tabelarne prikaze - planirano stanje važećeg plana, realizovano stanje i planirano stanje izmjenama i dopunama planskog dokumenta. Pritom, vezano za razvojni dio plana prilikom planiranja neophodno je poštovanje *Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima* ("Sl. list CG", br.24/10 i 33/14).

2. Obradivač nije ispoštovao osnovni cilj izrade predmetnog planskog okumenta dat u Programskom zadatku.

Cilj izrade Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta "Turistički kompleks Zavala" treba da se odnosi na obezbijedivanje uslova za razvoj turizma visoke kategorije, uz poštovanje principa uređenja zaštite i korišćenja prostora, odnosno da se definiše i planski usmjeri turistički razvj predmetne lokacije u odnosu na raspoložive resurse, a na osnovu planskih opredjeljenja, smjernica i kriterijuma sadržanih u planskoj dokumentaciji višeg reda.

U poglavlju "Opšti i posebni ciljevi" elaboriraju se ciljevi od nivoa PPPNOPCG do Gup-a, priobalnog pojasa opština Budva, Sektor: Budva-Bečići bez jasnog obrazloženja konkretnih ciljeva izrade ovih Izmjena i dopuna, a to prvenstveno treba da bude stvaranje kvalitetnijeg urbanističkog rješenja u odnosu na postojeće.

Naime, osnovi cilj izrade Izmjena i dopuna UP-a treba da se odnosi na predlog smjernica urbane rekonstrukcije i sanacije predmetnog prostora, a kroz analizu i valorizaciju izvedenih sadržaja na terenu, kao i ispitivanje mogućnosti za podizanje nivoa kvaliteta ponude i u skladu sa Zakonom i planskim opredjeljenjima iz planskih dokumenata višeg reda, a ne planiranje novih kapaciteta.

POSTOJEĆE STANJE:

3. Poglavlje "Postojeće stanje- analitički dio", a koje je dato u tekstualnom dijelu plana

predmetnom prostoru, a koji ovaj plan treba da uzme u obzir, neophodna je kvalitetna razrada i kritička analiza postojećeg stanja i okruženja.

4. U tekstualnom dijelu nije data odgovarajuća analiza kontaktnih zona, kako je i uslovljeno Programskim zadatkom.
5. Kako se radi o izmjenama i dopunama postojećeg plana, UP-a "Turistički kompleks Zavala", potrebno je i u tekstualnom i u grafičkom dijelu dokumentaciju dopuniti izvodima iz važećeg planskog dokumenta, sa obrazloženjem korekcija, poređenjem kapaciteta i objašnjenjem na koji način se ovim planom postiglo kvalitetnije urbanističko rješenje.
6. U tekstualnom dijelu za - Ocijena postojećeg stanja, Obrađivač daje različite navode kada je riječ o broju postojećih objekata (pominje se 32, 34, 38 objekata). Neophodno je uskladiti iskaze o broju postojećih i planiranih objekata- vile na parceli UP1 kao i o broju urbanističkih parcela.

U dijelu koji se odnosi na analizu postojećeg stanja, a pod nazivom "Izgrađeni kapaciteti", dat je podatak za BRGP hotela, koji je netačan s obzirom da isti ne postoji na terenu.

PLANIRANO STANJE:

7. Ocijenjujemo da je potrebno da planska rješenja budu u skladu sa iskustvom proisteklim iz dosadašnje realizacije sadržja na dijelu prostora, a prije svega iz uslova koji su se pojavili u toku izgradnje kompleksa vila odnosno iz uslova na terenu, dodatnih ispitivanja terena koji su propisani važećim Urbanističkim projektom ;
8. Zahvat u površini od 10,03 ha, shodno Nacrtu Izmijena i dopuna UP-a, podijeljen je na pet urbanističkih parcela (UP1; UP2, UP3, UP4 i UP5);
9. Analizirajući namjenu u okviru urbanističkih parcela, ukazujemo na potrebu usklađivanja namjene površina sa parcelama i na nemogućnost da jednoj parceli budu dodijeljene više namjena, kao što je to slučaj sa UP1 gdje, u tekstualnom dijelu planskog dokumenta da je pretežna namjena na UP1 "turizam" sa podkategorijama hoteli (T1), turistička naselja (T2) i površine za pružanje usluga ishrane i pića (U) . Mišljenja smo da je u okviru tekstualnog dijela planskog dokumenta, UP1 potrebno definisati kao prostor jedinstvene namjena i to kao "površine za turizam" odnosno (T2), kao što je to naznačeno i na grafičkom prilogu "Planirana namjene površina". Takođe, ne postoji potreba da se u okviru posebne urbanističke parcele izdvajaju prostori koji će biti u funkciji rekreacije ili zelenila (UP 2 i UP3), jer funkcionalno čine cijelinu.

Takođe, planski dokument se u pojedinim segmentima bavi pojedinačnom namjenom objekata i kategoriše ih namjenama površina definisanih na nivou urbanističke parcele, što je metodološki pogrešno (UP5).

10. Obrađivač dijeli UP1 i UP 2 bez prikazanih jasnih granica i jasnih parametara za svaku pojedinačno.
11. Bilo je potrebno navesti površinu urbanističkih parcela kao i katastarske parcele koje ulaze u sastav istih, **odnosno priložiti Separat sa urbanističko-tehničkim uslovima za sve vrste namjena.**

Naime, smjernice za izgradnju objekata je potrebno temeljnije obraditi, i to u pogledu horizontalne i vertikalne regulacije, krovnih konstrukcija, materijalizacije, arhitektonskih elemenata, uređenja okolnog terena. Potrebno je dati pregledne tabele sa urbanističkim parametrima (podaci o katastarskim parcelama, površina urbanističke parcele, maksimalna planirana površina pod objektom, maksimalni indeksi zauzetosti, maksimalni indeksi zgrađenosti, spratnost objekata...) za svaku planiranu urbanističku parcelu , kao i za lokacije za gradnju unutar parcele.

12. Kapacite smještajnih jedinica je definisan u tekstualnom dijelu planskog dokumenta i isti iznosi 550 smještajnih jedinica odnosno 850 ležajeva.

Potrebno je dati tabelarni podatak o smiještajnim kapacitetima u okviru hotela i vila.

13. U tekstualnom dijelu plana pod naslovom "Izgrađeni kapaciteti" dat je prikaz ostvarene bruto površine na nivou važećeg Plana. Upoređivanjem istih sa planiranom BGP, konstatujemo da Nacrtom Izmjena i dopuna UP-a "Turistički kompleks Zavala" BGP na urbanističkoj parceli I, **a na kojoj su planirani: turističke vile, mini hotel, kompatibilni sadržaji i hotel, iznosi 64.86052.060 m², pritom planirana BGP za**

vile iznosi cca 52.060 m², što znači da se planira novih 36.203 m². (gotovo duplo više u odnosu na važeći UP).

14. Planiranje novih turističkih kapaciteta, a prije svega hotel. BGP 9.750m², površine pod objektima iznosi 1800m² dok spratnost glasi 6Su+P, i to na prostoru, koju uzimajući u obzir geomehanička svojstva terena ne dozvoljava izgradnju istog (riječ je o prostoru ispod Jadranske magistrale) nije u skladu sa osnovnim ciljem izrade Izmjena i dopuna planskog dokumenta, a to je obezbjeđivanje uslova za razvoj turizma visoke kategorije na ovom području, uz poštovanje principa uređenja zemljišta i korišćenja prostora.
15. U južnom delu (na UP2 i UP3) predviđene su zelene i slobodne površine: sportsko rekreativne površine; površine pod zelenilom i slobodne površine u turizmu.
16. Krajnje je neprihvatljivo da se potrebne zelene površine, tj. površine koje prate izgradnju turističkih kapaciteta planiraju na prostoru druge urbanističke parcele (UP2), a koja je vlasništvo Opštine pod restitucijom.
Obezbjeđivanja neophodnih zelenih površina-kapacitete zelenila po ležaju neophodno je ostvariti u sklopu urbanističke parcele namjenjene turističkom naselju, a ne susjedne (UP2), takođe krovno zelenilo treba tretirati kao nadopunu u oblikovanju, a ne uračunavati u ostvarene zelene površine.
Takođe, potrebno je uraditi pejzažnu taksaciju i posebnu pažnju posvetiti preostalim stablima pinusa i drugog kvalitetnog zelenila i inkorporirati ih u buduća planska rješenja, a u skladu sa Zakona o zaštiti prirode.
17. Nedostaju podaci o infrastrukturnim sistemima, infrastrukturnoj opremljenosti i komunalnoj uređenosti unutar zone zahvata, tačke i uslovi priključenja na infrastrukturne mreže i komunalne objekte.
18. Tehničku infrastrukturnu i pristupne saobraćajnice (pješačke staze) planirati u odnosu na potrebe, i u odnosu na postojeće i planirane infrastrukturne sisteme šireg područja (kontakt zone).
Saobraćajnica S1, a koja se uključuje na Jadransku magistralu i predstavlja glavnu vezu sa magistralom, planirana je da prolazi i na dijelu susjednih urbanističkih parcela, sa nedovoljno potrebnim brojem parking mjesta, a koja nije javnog karaktera (nedostaje obrazloženje za planiranu saobraćajnicu i parking).
Potrebno je kompletno rješenje saobraćajnih površina uraditi u skladu sa standardima za projektovanje. Većina raskrsnica ne zadovoljava osnovne parametre bezbjednosti struke. Takođe, pozicije parking prostora su takve da je na pojedinim pozicijama nemoguće parkirati vozilo (u zonama raskrsnica, upravni parkinzi na saobraćajnicama sa podužnim nagibom). Potrebno je planirati potreban broj parking mjesta i definisati lokaciju za planiranje istih.
S tim u vezi, lokaciju na kojoj se nalazi postojeći restoran označiti namjenom za izgradnju višespratne garaže (čija visina ne smije preći kotu magistralnog puta), što je u skladu sa izdatom građevinskom dozvolom.
19. Takođe konstatujemo da su pojedini segmenti infrastrukture planirani van obuhvata UP1, a što je potrebno dodatno argumentovati i planski obrazložiti.
Na UP4 se nalaze privremeni objekti za potrebe fabrike vode, dok se na UP5 planira gradnja objekta hidrotehničke infrastrukture.
20. Nedostaju prilozi za ekonomsko-demografsku analizu i ekonomsko tržišnu projekciju u sklopu predmetnog planskog dokumeta. Obrađivač je bio dužan navesti konkretne ciljeve, dati procjenu ekonomskih i tržišnih trendova koji su od posebnog značaja za odabir planiranog rješenja; dati obrazloženje odabira optimalnog (planom predviđenog) rješenja; obezbijediti planersko dokazivanje ekonomske i tržišne opravdanosti planskog rješenja; dati rezime ključnih ekonomskih i socijalnih pitanja i uticaja koji proističu iz različitih scenarija izgradnje (uticaj na ekonomske pokazatelje – zaposlenost i direktne javne prihode uzrokovane ovom investicijom); utvrditi potencijalna ograničenja za predloženu izgradnju, potencijalna osjetljiva socio-ekonomska pitanja i prilike koje se ukazuju, kao što je očuvanje i/ili unapređenje zaštićenih lokacija.
21. Nedostaje Izveštaj o Strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu.
22. Mišljenja smo da idejna rješenja kao sastavni dio Urbanističkog projekta nisu

provjeru volumena i arhitektonskih rješenja u odnosu na stečene prostorne obaveze i ista upodobiti sa članom 3. *Pravliniku o načinu i izradi tehničke dokumentacije za građenje objekata* ("Sl. list CG", br.44/18 i br.43/19)

23. Urbanistički projekat ne obuhvata i ne odnosi se shodno Odluci na zonu morskog dobra, pa stoga nema ni ingerencije na taj prostor. Iz priloga regulacije uočljivo je da planirani objekti- sadržaji (urbanističke i građevinske parcele) izlaze izvan zahvata Plana, uz to ulaze u zonu morskog dobra i obale. Ova činjenica otvara problem: definisanja zahvat plana; usklađenost ovog plana sa planskim dokumentom višeg reda, uspostavljanje režima /prava korišćenja prostora obale, a čiji javni karakter treba očuvati... Predložena planska rješenja za predmetno područje potrebno je bilo definisati u skladu sa, vodeći računa o programskoj i prostornoj integraciji predmetnog područja sa postojećim i planiranim prostornim sistemima kontakt zone. Razmotriti mogućnost drugačijeg planiranja objekata sa pratećim sadržajima, a koji svojim gabaritima izlaze iz zone zahvata plana, kao što je to na pojedinim mjestima Nacrtom plana predviđeno (plaža "Guvance").

Takođe, s obzirom da planski dokument jednim dijelom obuhvata i zonu morskog dobra za koju su shodno PPPNOP CG navedene smjernice, riječ je o Sektorima 43 i 45, a koja se i predmet razrade DSL-a za sektore 43 i 45, neophodno je prilikom definisanja planskih rješenja, za zonu zahvata predmetnog planskog dokumenta, uzeti u razmatranje iste i uraditi kompoziciono rješenje cijelog kompleksa sa obalom u neposrednoj blizini, kako bi se jedinstveno sagledao dati prostor.

24. Potrebno je pješačke-javne komunikacije planirati ka obali, vodeći računa o konfiguraciji terena, uz jasan prikaz, na grafičkom djelu planskog dokumenta, postojećih pješačkih staza unutar zone, analizu pješačkih tokova iz kontakt zone i tačke priključenja sa postojećim pravcima iz kontaktnog područja. Sistemom pješačkih komunikacija potrebno je omogućiti povezivanje svih dijelova zone zahvata sa ključnim pravcima kretanja u zoni i van zone i iste prikazati na grafičkom dijelu planskog dokumenta.

Napomijemo da je intencija Opštine da se na Zavali planira izgradnja šetališta Lungo mare (na osnovu Konkursa), izrada Konkursa za izradu idejnog urbanističko-arhitektonskog rješenja u dijelu "budvanske školjke", dijela šetališta Budva- Bečići- I faza je u toku, te je Obradivač u obavezi da planira povezivanja pješačke komunikacije sa gornje strane rta Zavala prema pješačkoj stazi kod hotela "Belvi" (gdje je dograđen dio smještajnih kapaciteta hotela "Belvi").

25. Posebnu pažnju posvetiti očuvanju javnog karaktera morskog dobra-mora, obale i obalne infrastrukture, kao javnog dobra u opštoj upotrebi, kao i da planirano stanje na kopnu (zaleđu) bude u korelaciji sa kapacitetom obale. S tim u vezi, uraditi procjenu da li obala ima dovoljno kapaciteta za planirane korisnike.

26. Nesporno je i neophodno da područje ima pristup sa mora, stoga je poglavlje koje se odnosi na planiranje saobraćajne infrastrukture potrebno dopuniti ocjenom dostupnosti sa mora. Naime, nedostaje dio o vodenom saobraćaju, nije objašnjeno ni precizirano gdje će pristajati plovila za turistički prevoz korisnika.

Novo planirane smještajne kapacitete turističke druge djelatnosti, potrebno je preispitati i dimenzionisati vodeći računa o potencijalima morskog dobra. Ovdje se prvenstveno misli na potencijale kupališta i obalne infrastrukture (privezišta)

27. Nedostaje poglavlje koje se tiče uslova za kretanje invalidnih lica. Prilikom planiranja neophodno je poštovanje u skladu sa *Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom* ("Sl. list CG", br.48/13 i 44/15).

28. Neophodno je uraditi analizu nagiba i analizu predjela rta; Neizostavno je važno da planirana izgradnja zadovolji zahtjeve planirane namjene, ali i da vizuelno definiše i unaprijedi vizuelne karakteristike ovog prostora, uz poštovanje prirodno-morfoloških karakteristika terena.

Prostorna disprije predviđenih struktura (vila i hotela) nije čitljiva, niti je u funkciji isticanja vrijednosti ambijenta. Oblikovanje predmetne zone treba da podrazumjeva, uz uvažavanje vrednosti vizure šireg područja i namjene, postizanje posebne oblikovne vrijednosti zbog eksponiranosti pozicije.

Veliki broj planiranih struktura na urbanističkim parcelama, bez jasno definisane povezanosti istih sa saobraćajnim i pješačkim površinama, iz prikaza na dostavljenim kartama, ne doprinosi stvaranju utiska dobro organizovane, uređene i oblikovno jasne urbane formacije.

Potrebno je bliže definisati smjernice za zaštitu i oblikovanje predmetnog ambijenta.

29. Zaključak:

Imajući u vidu planska opredjeljenja smjernice iz PPPOPCG, a prije svega pravila za sprovođenje Plana (poglavlje 36), a kojim je naznačeno da se područja urbanih centara detaljno uređuju prema važećim Pup-ovima (a Opština Budva još uvijek ne posijeduje Pup), kao i dopis Ministarstva br.01-082/21-20/70/03 od dana 15.08.2021. godine, a u kome je precizirano da će se u sklopu Pup-a opštine Budva sagledati cjelokupan prostor kao i mogućnost izrade lokalnih planskih dokumenat nizeg reda krajnje je upitna izrada predmetnog planskog dokumenta, te je u cilju daljeg nastavka aktivnosti na izradi istog potrebno riješiti uz formalno pravne nedostatke i nedorečenosti i ostale prethodno navedene primjedbe, a koje se odnose na sadržaj i formu planskog dokumenta.

Predloženi Nacrt Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta "Turističkog kompleks Zavala" je potrebno doraditi i kompletirati shodno prethodno navedenim primjedbama i sugestijama prije upućivanja u dalju zakonsku proceduru.

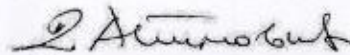
ZALJUČAK:

Savjet daje **negativno** mišljenje i predlaže Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma da se nacrt Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta „Turistički kompleks Zavala“, opština Budva, dopuni i ispravi u skladu sa primjedbama i sugestijama datim u ovom izvještaju.

S obzirom da je u toku izrada PUP opštine Budva, Savjet smatra da je neophodno usaglašavanje ovog plana sa smernicama, pravilima i režimima zaštite PUP opštine Budva.

SAVJET ZA REVIZIJU ID UP „Turistički kompleks Zavala“, opština Budva

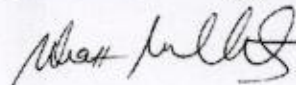
Dragana Aćimović, dipl.ing.arh., predsjednica



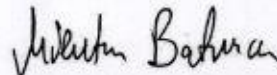
Branka Gogić, dipl. prostorni planer, članica



Ivan Ševaljević, dipl.ing.građ., član



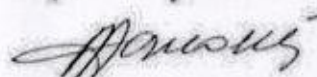
Milutin Baturan, dipl.ing.geod., član



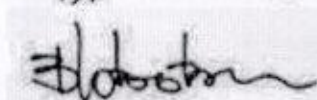
Ranko Radulović, dipl.ing.el., član



Milorad Janković, dipl.ing.građ., član



Vesna Jovović, dipl.pejz.arh., članica



Mihailo Kapisoda, dipl.pravnik., predstavnik opštine Budva, član

