

Savjet za reviziju planskih dokumenata
Datum: 15.08.2023.

Primljeno: 16.08.2023				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Prilagodnost
08	332	/23-	625	/8

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 MEPIU 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 drugi korigovani nacrt ID UP „Turistički kompleks Zavala“, opština Budva i dali sljedeće primjedbe i sugestije:

Oblast urbanizam – D.Aćimović:

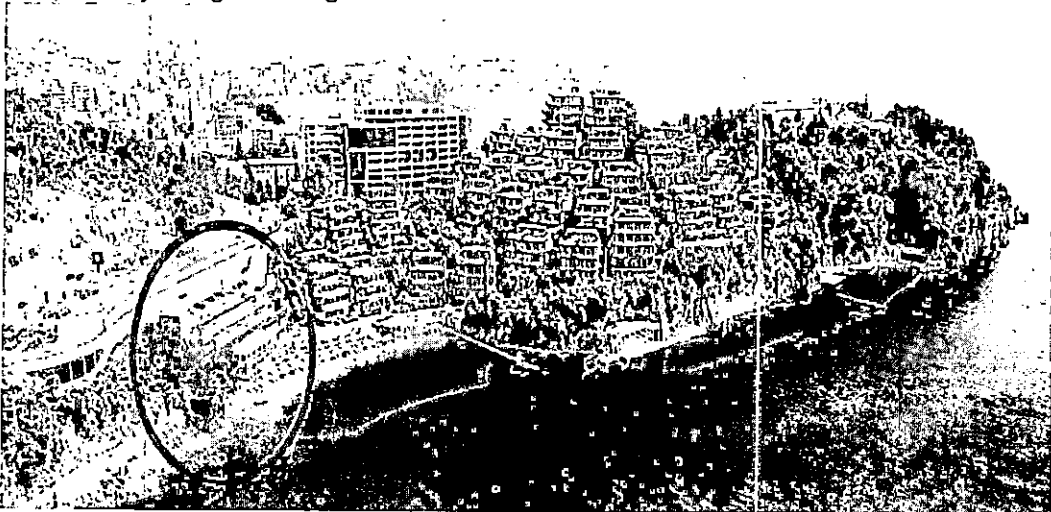
1. Obradivač uglavnom nije prihvatio sugestije date na prvu verziju nacrt ID UP „Turistički kompleks Zavala“, opština Budva. Korigovani ID UP nije u skladu sa planom višeg reda, PPPN za obalno područje i Programskim zadatkom.
2. U postojećem stanju je neophodno u prikazati korišćenje prostora u skladu sa realnim stanjem na terenu – stambeno naselje.
3. U planiranom stanju je neophodno da predmetni planski dokument bude u skladu sa planom višeg reda - PPPN za obalno područje, odnosno da se striktno poštuje definisani režim korišćenja prostora, posebno u djelu gdje je u važećem planskom dokumentu planirana garaža, što je sugerisano i u prethodnim Izveštajima na nacrt predmetnog planskog dokumenta.
4. Potrebno je da Obradivač uskladi svoje rješenje u skladu sa planom višeg reda, Programskim zadatkom i stručnoj literaturi - priručnicima koji su izdati od strane nadležnog Ministarstva, kao što je sugerisano u izvještajima na ranije verzije nacrt plana.

Oblast urbanizam – B.Gojić:

1. Na osnovu pregleda dostavljenog materijala (u pdf, word i dwg formi) ponavljam da je korigovani Nacrt Izmjena i dopuna UP „Turistički kompleks - Zavala“ - opština Budva, tehnički i suštinski unaprijeđen dokument, kako u tekstualnom dijelu plana, tako i u grafičkom dijelu. Isti je upotpunjen uporednim analitičkim i urbanističkim podacima (planirano stanje - UP 2008.g., postojeće stanje - 2023.g., planirano stanje Izmjene i dopune UP - nacrt jul 2023.godine).
2. Plansko rješenje prethodnog UP (iz 2008.g.) i Nacrta UP (jul 2023.g.) se značajno razlikuje. Izmjenama i dopunama UP-a planirano je unaprijeđenje područja. Naime, predviđena je svojevrsna urbana sanacija uz značajno smanjenje kapaciteta izgradnje ukupne BRGP na nivou plana, dok su povećani kapaciteti prostora planirani za pejzažno uređenje, što sve zajedno čuva identitet poluostrva Zavala, podiže kvalitet ovog planskog područja i doprinosi razvoju turizma. Ipak, nije uvažena primjedba koja se odnosi na planiranje hotela visoke kategorije na prvoj liniji od mora, na udaljenosti od 33m od obalne linije, na lokaciji ispod magistralnog puta. U kontekstu svega navednog, a nakon djelimične realizacije prethodnog UP-a i već izgrađenih turističkih kapaciteta na ovom prostoru, cijenim da je kvalitetnije plansko rješenje da se za predmetnu mikrolokaciju umjesto planiranog hotela zadrži urbanistički koncept koji je postavljen u prethodnom UP iz 2008.godine ili da se provjeri mogućnost eventualne izgradnja funkcionalne garaže sa skladišnim

prostorom (npr. sa zelenim krovom, posebnog dizajna...) u funkciji postojećih objekata i koji bi doprinio boljoj infrastrukturnoj opremljenosti cjelokupne lokacije.

3. 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“, podsjećam da predmetni prostor čitavog urbanističkog projekta i šireg okruženja, već trpi značajne urbanističke transformacije. Svaka dodatna izgradnja turističkih sadržaja tipa hotela visoke kategorije, posebno u tom dijelu uz magistralu, ne bila održiva jer su na ovom dijelu Budvanske rivijere, između Budve i Bečića, već realizovani kapaciteti prekomjerne gustine izgrađenosti.



Slika 1: Naslovna strana tekstualnog dijela UP¹

4. Obradivaču je i u prethodna dva Izveštaja ukazano da na predmetnoj mikrolokaciji nije opravdano planirati hotel. Podsjetiću da uski obalni pojas, 100m od obalne linije, predstavlja područje posebnih vrijednosti, ujedno i najatraktivnije područje, pa stoga i kriterijumi javnog interesa moraju imati prioritet u planiranju daljeg razvoja. U zoni obalnog odmaka:

- ne može se planirati gradnja pojedinačnih objekata ili više objekata, osim objekata koji su funkcionalno povezani sa morem ili morskom obalom i objekata od javnog interesa (izgradnja objekata javne namjene i uređenje javnih površina), infrastrukturnih objekata i objekata koji zahtijevaju smještaj na obali kao što su brodogradilišta, luke i sl.)

5. **ZAKLJUČAK:** Obradivač plana nije postupio po primjedbi datoj u Izveštaju.

Oblast saobraćajna infrastruktura – I.Ševaljević:

1. Obradivač plana je prihvatio sugestije date prethodnim Mišljenjem i implementirao ih, u ostalom dijelu plana vezanom za saobraćaj nemam primjedbi.

Oblast geodezija - M.Baturan:

1. U fajlu „17.03.2023 Odgovori na Izvjestaj Savjeta za reviziju_UP ZAVALA - NACRT_Mladen Krekic“.pdf se za Primjedbe Nacrta plana u dijelu geodezije date 11.05.2023.god na strani br.14 navodi:
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 plavoj boji kako je ispravno dato u Legendi. U novom fajlu vile postavljene u plavoj boji ali ponovo nije navedeno da se Zahvat nalazi i u K.O. Bečići - **Sugestija se prihvata.**
U grafičkom dijelu postupljeno je po sugestiji.
2. Objekat na kat.parceli br.797/1 K.O. Bečići površine u osnovi 1389m² u podlozi ne odgovara svom položaju i obliku na terenu - **Sugestija se prihvata**
U grafičkom dijelu postupljeno je po sugestiji.

¹ Napomena: Podnosilac ovog Izveštaja je crvenom bojom označio lokaciju na kojoj je Nacrtom UP planiran hotel.

Ažurirati isti objekat i u fajlu „II_01-10. Planirano stanje - UP Zavala 2023.06.01“.dwg

3. U fajlu „II_01-09. Planirano stanje - UP Zavala,“.dwg , izbrisati duple linije - **Sugestija se prihvata.**
U grafičkom dijelu i postupiti po istoj, postoji 638+246 duplih linija.
4. Ovaj Korigovani Nacrt može ići u dalje procedure u dijelu geodezije. Korigovati ove detalje prije Javne rasprave.

Oblast elektroenergetika – R.Radulović:

1. 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.
2. Operator distributivnog sistema, CEDIS doo - Podgorica, nije i formalno dostavio mišljenje na predmetni planski dokument, već samo usmene sugestije Obradivaču. Primjedbe koje će se, eventualno i formalno dostaviti od strane operatora distributivnog sistema moraju se smatrati primjedbama uslovnog karaktera i moraju se implementirati.
3. Obradivač je, uglavnom, prihvatio i otklonio sve primjedbe date prethodnim mišljenjem ili je dao neka pojašnjenja koja se odnose na samo priključenje planirane trafostanice za napajanje planiranog objekta. U tom smislu je, kako se navodi, prema sugestiji CEDIS-a, bilo je potrebno ostaviti opcionu mogućnost da se napojna transformatorska stanica za potrebe napajanja Hotela izgradi u objektu, ali i kao poseban samostalni slobodnostojeći objekat. Međutim, Obradivač je dao pojašnjenje i predvidio ovu trafostanicu samo kao trafostanicu u objektu. Predložena je pozicija ove trafostanice u skladu sa ldejnim arhitektonskim rješenjem, a tačna pozicija će se riješiti u sklopu izrade Glavnog projekta objekta Hotela. Na kraju ovog pojašnjenja Obradivač navodi da je iz tekstualnog dijela izostavljen opis koji se odnosi na minimalne dimenzije trafostanica (zasebne urbanističke parcele) kada bi se ista gradila na zelenoj površini zbog plana da se ista izgradi u objektu Hotela. Obzirom da je CEDIS zahtijeva i opcionu varijantu (izgradnja na zelenoj površini) potrebno je i ovu varijantu zadržati u planskom dokumentu i predvidjeti još jednu lokaciju na zelenoj površini sa potrebnim dimenzijama zasebne urbanističke parcele, tim prije što je obaveza Investitora objekta Hotela da, prije pristupanja izrade Glavnog projekta, pribavi tehničke uslove za izradu dokumentacije, prije svega uslova priključenja i lokacije trafostanice. Dakle, sugestiju CEDIS-a Obradivač nije prihvatio. Neophodno je uvažiti i zahtjev operatora distributivnog sistema i u tom smislu dopuniti planski dokument. Obradivač treba da ima na umu da će ovo pitanje morati riješiti prije početka izgradnje i prema uslovima operatora distributivnog sistema – CEDIS.
4. Kao član Savjeta, obavio sam konsultacije sa kolegama iz CEDIS-a Budva i dobio uvjerenja da u kablovskoj mreži 10 kV na ovom području postoje rezerve snage za priključak objekta Hotela sa snagom 2x1000 kVA. Međutim, način na koji je ucrtano u grafičkom prilogu, priključenje planirane TS-O 10/0,4 kV ili trafostanice na zelenoj površini je nelogično. Naime, prema predlogu Obradivača, priključenje ove planirane TS-O predviđeno je sa postojećeg 10 kV kabla Lazi – Bečići i to prekopavanjem vitalne i važne saobraćajnice u reonu petlje Budva – Bečići – Podgorica, što je neodrživo, zahtjevno i skupo. Iz iskustva se zna da će, usled slijeganja terena na mjestu prekopa, sanacija trajati dugo i višekratno, a same spojnice koje predstavljaju i oslabljeno mjesto kabla, dodatno biti ugrožene. Ovo sve postaje još manje jasno kada se vidi, ukoliko su trase kablovskog voda tačne (potrebno provjeriti), da ovaj kablovski vod neposredno nakon predviđenog mjesta priključenja prelazi na drugu stranu, te je priključenje moguće izvesti i bez prekopavanja saobraćajnice, uz neznatno povećanje dužine kabla. Dodatno sagledati, provjeriti i ispraviti.
5. Kod proračuna opterećenja planirane TS u objektu Hotela, Obradivač nije uzeo u obzir faktor snage $\cos \phi$, pa je u proračunu upoređivao kW i kVA. Ovo neće bitno

uticati na zauzetost transformatora, ali je zbog korektnosti proračuna potrebno ispraviti.

6. ZAKLJUČAK

Kako je već rečeno, Operator distributivnog sistema nije dostavio svoje mišljenje, a predlog ovog operatora koji je dostavljen Obradivaču nije u potpunosti ispoštovan. Zbog navedenog, množe se zaključiti da planski dokument: **Izmjene i dopune Urbanističkog projekta „Turistički kompleks Zavala“, Opština Budva, Nacrt planskog dokumenta**, faza elektroenergetika, nije u potpunosti uračena u skladu sa važećim propisima i standardima. Iz navedenih razloga se predlaže Investitoru da predmetni planski dokument, u dijelu elektroenergetske infrastrukture, **ne prihvati**, već da ga vrati Obradivaču uz obavezu da postupi po primjedbama i sugestijama datim ovim mišljenjem.

Sve primjedbe i sugestije koje se, eventualno, dostave od strane operatora distributivnog sistema moraju se smatrati primjedbama i sugestijama uslovnog karaktera i moraju se implementirati u planski dokument.

Oblast hidrotehnika – M.Janković:

1. Nacrt Izmjena i dopuna urbanističkog projekta „Turistički kompleks Zavala“ – Budva,, za poglavlje Hidrotehnička infrastruktura, dati u dalju proceduru.

Oblast pejzažna arhitektura – V.Jovović:

1. Obradivač je prihvatio sugestiju datu na Nacrt plana (februar 2023) i smjernice za pejzažno uređenje Parka (UP4) dopunio obavezom izrade pejzažne taksacije i Detaljne studije predjela prije izrade projektne dokumentacije.

Mišljenje predstavnika opštine Budva – M.Kapisoda:

1. Saglasan sam, kao predstavnik Opštine Budva, da se korigovani nacrt izmjena i dopuna urbanističkog projekta „Turistički kompleks Zavala“ Opština Budva uputi na dalju zakonsku proceduru – javnu raspravu.
2. U toku trajanja javne rasprave potrebno je da Opština Budva organizuje sastanak sa predstvanicima obradivača PUP-a Opštine Budva radi usaglašavanja planskih dokumenata.

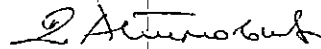
ZALJUČAK:

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 prehodnim Izveštajima o reviziji.

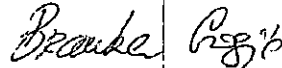
Neohodno je planski dokument uskladiti sa režimima korišćenja definisanim u PPPN za obalno područje (obalni odmak 100m). S obzirom da je u toku izrada PUP opštine Budva, Savjet smatra da je neophodno usaglašavanje ovog plana sa smericama, pravilima i režimima zaštite PUP opštine Budva.

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

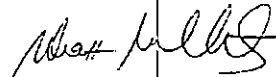
Dragana Aćimović, dipl.ing.arh., predsjednica



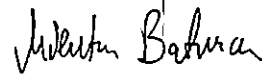
Branka Gogić, dipl. prostorni planer, članica



Ivan Ševaljević, dipl.ing.građ., član



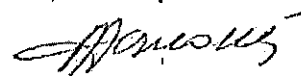
Milutin Baturan, dipl.ing.geod., član



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

