



CRNA GORA
AGENCIJA ZA CIVILNO VAZDUHOPLOVSTVO

Broj: 03/1-348/24-3108/2
Podgorica, 15.01.2025

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno:	22.01.2025			
Org. jed.	Jed. kas. pos.	Red. broj	Prilog	Vrijednost
04-332	24-2958	47		

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

Gospođa Marina Izgarević Pavićević, Državna sekretarka

Predmet: Dostavljanje mišljenja na novi Nacrt UP Turistički kompleks Zavala, Opština Budva

Veza: Vaš dopis br. 04-332/24-2958/43 od 24.12.2024. godine

Poštovana gospođo Izgarević Pavićević,

Dopisom broj 04-332/24-2958/43 od 24.12.2024. godine (zavedenim u Agenciji za civilno vazduhoplovstvo pod brojem 03/1-348/24-3108/1 od 30.12.2024. godine), Agenciji je shodno članu 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 4/23), dostavljen novi Nacrt Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta Turistički kompleks Zavala, Opština Budva, na davanje mišljenja.

S tim u vezi, obavještavamo Vas da su stručne službe Agencije analizirale Nacrt Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta Turistički kompleks Zavala, Opština Budva i konstatovale da se lokacija zahvata predmetnog planskog dokumenta jednim dijelom nalazi u zoni uspostavljenih površina za ograničenje postavljanja/izgradnje vazduhoplovnih prepreka za helidrom „Splendid“.

Imajući u vidu da planskim dokumentom nijesu predviđeni visoki objekti u zoni ograničenja postavljanja/izgradnje vazduhoplovnih prepreka za helidrom „Splendid“ - planirani hotel -5+P, koji bi mogli imati negativni uticaj na sigurnost obavljanja operacija vazdušnog saobraćaja, u skladu sa članom 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 4/23), Agencija za civilno vazduhoplovstvo **daje pozitivno mišljenje** na novi Nacrt Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta Turistički kompleks Zavala, Opština Budva.

S poštovanjem,

Direktor
Ivan Ščekić



Dostavljeno:

- Naslovu,
- a/a

AGENCIJA ZA CIVILNO VAZDUHOPLOVSTVO

JOSIPA BROZA TITA 88
81000 PODGORICA, CRNA GORA
www.caa.me

TEL: +382 20 625 507
FAX: +382 20 625 517
E-MAIL: acv@caa.me

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja
urbanizma i državne imovine

Broj: 0403 – 128/1

Podgorica, 14. 01. 2025. godine

Primljeno: 21. 01. 2025				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redn. broj	Prilog	Vrijednost
04 - 332 / 25 - 252 / 5				

**MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA,
URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE**

-n/r državne sekretarke Marine Izgarević Pavićević -

PODGORICA

ul. IV Proleterske brigade br. 19

Predmet: Mišljenje na Nacrt Izmjene i dopune Urbanističkog projekta Turistički kompleks „Zavala“, Opština Budva

Vašim dopisom broj 04-332/24-2958/43 od 24.12.2024. godine koji je kod ove Agencije zaveden pod brojem 0102-7631/1 od 30.12.2024. godine, tražili ste Mišljenje na novi Nacrt Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta Turistički kompleks „Zavala“. Tom prilikom ste naveli link sa kojega se može preuzeti predmetni dokument.

S obzirom, da na navedenom linku nije dostupan predmetni dokument, Agencija ukazuje na važnost da u istom elektronske komunikacije budu adekvatno tretirane.

S tim u vezi, u nastavku dajemo sledeće smjernice:

1. Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sledeće propise:
 - Zakon o elektronskim komunikacijama („Sl. list Crne Gore“, br. 40/13, 56/13, 2/17, 49/19 i 100/24),
 - Zakon o korišćenju fizičke infrastrukture za postavljanje elektronskih komunikacionih mreža velikih brzina ("Službeni list Crne Gore" broj 001/22),
 - Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata („Sl. list Crne Gore“, br. 33/14),
 - Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima („Sl. list Crne Gore“, br. 41/15),
 - Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Sl. list Crne Gore“, br. 59/15 i 39/16),
 - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Sl. list Crne Gore“, br. 52/14) i
 - Pravilnik o granicama izlaganja elektromagnetnim poljima („Sl. list Crne Gore“, br. 6/15).

2. U Urbanističko-tehničkim uslovima naročito treba naglasiti da je potrebno voditi računa o sljedećem:
- Kod gradnje novih infrastrukturnih objekata i rekonstrukcije postojećih posebnu pažnju obratiti na zaštitu postojeće elektronske komunikacione infrastrukture.
 - Potrebno je da se uvijek obezbijede koridori za elektronske komunikacione kablove duž svih postojećih i novih saobraćajnica.
 - Gradnja, rekonstrukcija i zamjena elektronskih komunikacionih sistema mora se izvoditi po najvišim tehnološkim, ekonomskim i ekološkim kriterijumima.
 - Elektronska komunikaciona mreža, elektronska komunikaciona infrastruktura i povezana oprema trebalo bi da se grade na način koji omogućava jednostavan prilaz, zamjenu, unaprjeđenje i korišćenje koje nije uslovljeno načinom upotrebe pojedinih korisnika ili operatora, odnosno treba da bude obezbijeđen pristup i nesmetano održavanje iste tokom čitavog vijeka trajanja.
 - Kod gradnje novih objekata i rekonstrukcije postojećih treba obavezno obezbijediti zaštitu postojećih elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme. U skladu sa ovim:
 - Agencija za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost je na svom sajtu objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture (<https://geoportal.ekip.me/>). Sve zainteresovane strane mogu da zatraže od ove Agencije otvaranje korisničkog naloga kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture preko web portala, kako je opisano u uputstvu koje možete naći na navedenoj adresi. Takođe, podaci o stanju elektronske komunikacione infrastrukture na određenoj lokaciji se mogu dobiti od Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost ili operatora elektronskih komunikacija na osnovu pisanog zahtjeva.
 - U slučaju da se trasa kanalizacije za potrebe elektronske komunikacione infrastrukture poklapa sa trasom vodovodne kanalizacije i trasom elektro instalacija, treba poštovati propisana rastojanja, a dinamiku izgradnje vremenski uskladiti.
 - U svrhu eliminisanja mogućeg mehaničkog i hemijskog oštećenja elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme kod paralelnog vođenja, približavanja i ukrštanja sa ostalom infrastrukturom u prostoru, potrebno je pridržavati se određenih minimalnih rastojanja.
3. Kako je potrebno obezbijediti koridore za elektronske komunikacione kablove duž svih postojećih i novih saobraćajnica, pri gradnji saobraćajnice obavezno projektom predvidjeti izgradnju elektronske komunikacione infrastrukture (kablovske kanalizacije), kao i zaštitu ili eventualno potrebno izmještanje postojeće elektronske komunikacione infrastrukture.

Kapacitet kablovske telekomunikacione kanalizacije projektovati u skladu sa DUP-om zone u kojoj se nalazi saobraćajnica, a najmanje dvije PVC cijevi Ø110mm. Planirati da trasa telekomunikacione kanalizacije bude duž čitave saobraćajnice i da se, gdje god je to moguće, uklopi u buduće trotoare saobraćajnica i zelene površine. U slučaju da se trasa telekomunikacione kanalizacije poklapa sa trasama vodovodnih i elektro instalacija potrebno je poštovati propisana rastojanja, a dinamiku izgradnje vremenski uskladiti.

U kablovskoj telekomunikacionoj kanalizaciji i priključcima na elektronsku komunikacionu mrežu predvidjeti rezervne kapacitete, koji bi omogućavali dalju modernizaciju elektronskih komunikacionih mreža bez potrebe za izvođenjem naknadnih građevinskih radova, kojima bi se iznova devastirala postojeća infrastruktura.

U prilogu ovog dokumenta na CD-u dostavljamo podatke o elektronskoj komunikacionoj infrastrukturi kao i spisak operatora koji pružaju elektronske komunikacione usluge na području opštine Budva. **Za detalje o eventualnim promjenama po pitanju položaja elektronske komunikacione infrastrukture potrebno je da se obratite operatorima vlasnicima.** Napominjemo da su podaci koji se tiču podzemne elektronske komunikacione infrastrukture izvezeni iz sistema Agencije za mapiranje elektronske komunikacione infrastrukture i ovaj sistem koristi WGS 84 koordinatni sistem. Uvid u isto možete imati na adresi <https://geoportal.ekip.me/>. Detaljnim podacima sa Geoportala možete pristupiti ako se registrujete kod ove Agencije, a na osnovu zahtjeva, kako je opisano u uputstvu koje možete naći na navedenoj adresi.

Napominjemo da je Agencija na svom sajtu objavila preporuke za izradu planskih dokumenta sa podzakonskim aktima koji su donešeni na osnovu Zakona o elektronskim komunikacijama (<https://ekip.me/page/electronic-communications/ec-networks/development-of-planning-documents/planning-recommendations>). Navedene preporuke, podzakonski akti i podaci, trebalo bi da budu oduhvaćeni planskim dokumentima u dijelu koji se odnosi na elektronske komunikacije. Takođe, na sajtu Agencije nalaze relevantni propisi u skladu sa kojima se vrši izrada tehničke dokumentacije (<https://ekip.me/page/electronic-communications/ec-networks/development-of-technical-documents/content>).

Prilog – Podaci koji se tiču elektronske komunikacione infrastrukture kao i spisak operatora koji pružaju elektronske komunikacione usluge na području opštine Budva (i u dwg formatu)

S poštovanjem,

Direktor

Darko Grgurović

Dostaviti:

- Naslovu preporučeno
- a/a





Crnogorski elektrodistributivni sistem

Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Redni broj	Prilog	Vrijednost

CRNA GORA
MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA,
URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Podgorica

Broj: 30-00-561
Od: 15.01.2025.g.

Direktorat za planiranje prostora

n/r Generalne direktorice Nevene Jovović

Predmet: Mišljenje na novi Nacrt izmjena i dopuna UP Zavala Opštine Budva

Prima					21.01.2025				
Redni broj		Prilog		Vrijednost					
04-332/24-2958/46									

Poštovani,

Na osnovu Vašeg zahtjeva br. 04-332/24-2958/43 od 24.12.2024. (zavodni broj u CEDIS-u d.o.o Podgorica 10-10-41575 od 27.12.2024.g.) i nakon pregleda novog Nacrta odnosno uvidom u dostavljenu dokumentaciju, **dajemo uslovno pozitivno mišljenje** na novi Nacrt izmjena i dopuna UP Zavala Opštine Budva u dijelu koji se odnosi na distributivnu elektroenergetsku infrastrukturu, uz uslov da se u Predlogu Planskog dokumenta nađu sledeće primjedbe i sugestije.

O b r a z l o ž e n j e

Uvidom u predmetnu dokumentaciju novi Nacrta izmjena i dopuna UP Zavala Opštine Budva, imamo sledeće primjedbe i sugestije:

1. Prepraviti poprečni presjek postojećih Kablovskih vodova, prema tabeli:

Naziv izvoda	Broj izvoda	Šifra dionice	Tip dionice	Dužina voda [km]	Presjek provodnika [mm ²]	Tip voda
Bečići 1	8	09K0154	KB	1.190	150	XHP 81
Bečići 1	8	09K0155	KB	1.195	240	XHE 49-A
Bečići 1	8	09K0156	KB	0.305	150	XHE 49-A
Bečići 1	8	09K0157	KB	1.300	10	Cu
Bečići 1	8	09K0158	KB	0.225	95	XHP
Bečići 1	8	09K0159	KB	0.110	240	XHE 49-A
Bečići 1	8	09K0160	KB	1.970	240	XHE 49-A
Bečići 1	8	09K0161	KB	0.230	240	XHE 49-A
Bečići 1	8	09K0162	KB	1.110	240	XHE 49-A
Bečići 1	8	09K0163	KB	0.766	240	XHE 49-A
Bečići 1	8	09K0164	KB	2.257	240	XHE 49-A
Bečići 2	18	09K0186	KB	1.255	240	XHE 49-A
Bečići 2	18	09K0187	KB	0.330	150	XHP 80
Bečići 2	18	09K0188	KB	0.130	150	XHP 80
Bečići 2	18	09K0189	KB	0.160	150	XHP 80
Bečići 2	18	09K0190	KB	0.850	150	XHP 80
Bečići 2	18	09K0191	KB	1.395	150	XHE 49-A
Bečići 2	18	09K0342	KB	0.420	95	XHE 49-A

Društvo sa ograničenom odgovornošću "Crnogorski elektrodistributivni sistem" Podgorica

Uli. Ivana Milutinovića br.12 81000 Podgorica

Telefon: +382 20 408 400 Faks: +382 20 408 413 e-mail: info@cedis.me www.cedis.me

PIB: 03099873 PDV: 30/31-16162-1

Broj žiro računa:

CKB BANKA 510-1714-39 HIPOTEKARNA BANKA 520-22559-07 ERSTE BANKA 540-8573-34 PRVA BANKA 535-15969-90



2. Prepraviti u tabelama na str. 74 (Bilans površina - planirano stanje) i str. 117 (Tabela urbanističkih pokazatelja) sa IOH na IOE namjena objekta, kao i prepraviti površinu UP 6, tako da odgovara standardu za TS 2x1000kVA 7,54x6,71m, što je oko 50m², a ne 34m² kako je navedeno u tabelama.

Cijeneći značaj planskog dokumenta i potrebu što je moguće preciznijeg i tačnijeg definisanja djelova istog, CEDIS je spreman da se, ukoliko je to potrebno obrađivaču dokumenta, uključi u pojašnjenje određenih detalja ili da sa obrađivačem organizuje sastanak i razmotri eventualna pitanja i nejasnoće.

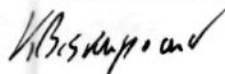
Kontakt e-mail adrese su goran.kovacevic@cedis.me ili krsto.biskupovic@cedis.me.

Prilog:

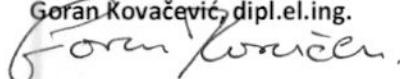
01. UP Zvala blok šema.dwg – prikaz blok šeme TS 10/0.4kV i KB veza u zahvatu UP Zavala

OBRADILI:

Šef službe za razvoj, planove, studije i
izvještavanje
Krstó Biskupović, dipl.el.ing.



Rukovodilac Sektora za informaciono
komunikacione tehnologije (ICT) i razvoj
Goran Kovačević, dipl.el.ing.



CEDIS d.o.o.

Rukovodilac Direkcije za ICT i razvoj, investicije i
pristup mreži,
Boris Ostojić, dipl.el.ing.



Dostavljeno:

- Naslovu
- Sektor za razvoj
- Sektor za pristup mreži
- a/a

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i
državne imovine

Državna sekretarka Marina Izgarević Pavićević

IV Proleterske brigade broj 19

81000 Podgorica

Broj: 7021-D/24-3508/2

Podgorica: 31.12.2024.godine

Pisarnica Ministarstva prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno:	21.01.2025		
Org. jed.	Jed. za poslovanje	Prilog	Vrijednost
04-	332/25-	252/	

**Predmet: Zahtjev za davanje mišljenja na novi Nacrt Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta
Turistički kompleks Zavala - Opština Budva**

Poštovani,

Dopisom broj 04-332/24-2958/43 od 24.12.2024. godine, koji je zaveden u Crnogorskom elektroprenosnom sistemu (CGES-u) AD Podgorica pod brojem 6915/2024 od 27.12.2024. godine, obratili ste se zahtjevom za davanje mišljenja na novi Nacrt Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta Turistički kompleks Zavala - Opština Budva.

Na osnovu pregleda dostavljenog dokumenta (Nacrt Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta Turistički kompleks Zavala) i uvidom u našu dokumentaciju konstatovali smo da je obuhvat granice planskog dokumenta udaljena od elektroenergetskih objekata koji su u vlasništvu CGES-a i da Planom razvoja CGES-a za period od 2023-2032. godine nije predviđena izgradnja objekata u granicama obuhvata plana.

S poštovanjem,

IZVRŠNI DIREKTOR

Ivan Asanović, dipl. inž. el.

Co: 700, 702, 7021, 7022, a/a





Crna Gora

Ministarstvo ekologije,

održivog razvoja i razvoja sjevera

Pisarnica Ministarstva prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: Cetinjski put bb, Eko-efikasna zgrada
81000 Podgorica, Crna Gora

28.01.2025				
Org. jed	Jed. kaz. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
04-332/25		252/8		

Broj: 05-322/25-77/ 2

Podgorica, 15.01.2025. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

Predmet: Zahtjev za davanje mišljenja na Nacrt izmjena i dopuna Urbanističkog projekta Turistički kompleks Zavala, Opština Budva

Poštovani,

Postupajući po Vašem zahtjevu broj 04-332/24-2958/43 od 24.12.2024. konstatujemo da je u tekstualnom dijelu Urbanističkog projekta Mjere zaštite životne sredine potrebno dodati relevantne zakone i propise iz oblasti zaštite životne sredine. Pored navedenog, u dijelu koji se odnosi na mjere u cilju sprečavanja, smanjenja ili otklanjanja negativnih uticaja, nedostaju mjere za sprječavanje eventualnog zagađenja zemljišta ili podzemnih voda, posebno tokom odlaganja opasnih materija. Takođe, nedostaju mjere koje se odnose na slučajeve iznenadnih ekoloških incidenata, kao što su izlivanje opasnih materija ili zagađenje. Iako se u tekstu planskog dokumenta spominje minimiziranje otpada, nije jasno definisano kako će se konkretno postupati sa različitim vrstama otpada, uključujući opasni otpad.

Molimo vas da nakon što uvrstite navedene sugestije i izvršite potrebne korekcije, ponovo dostavite dokument na uvid.

S poštovanjem,



MINISTAR

Damjan Čulafić



Ministarstvo
ekonomskog
razvoja

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Datum: 14. 01. 2025				
Org. jed.	Drž. im.	Red. broj	Prilog	Vrijednost
04-332/24-252/1				

Adresa: Rimski trg 46
81000 Podgorica
Crna Gora
tel: +382 20 482 311
www.gov.me/mek

Broj: 002-332/24-5924/2

9. januar 2025. godine

ZA: MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

Predmet: Zahtjev za davanje mišljenja na novi Nacrt Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta Turistički kompleks Zavala, Opština Budva

Poštovani,

Povodom vašeg dopisa broj 04-332/24-2958/43 od 24.12.2024. godine, koji se odnosi na potrebu dostavljanja mišljenja ovog resora na Zahtjev za davanje mišljenja na novi Nacrt Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta Turistički kompleks Zavala, Opština Budva, koristimo priliku da vas obavijestimo da na predmetni Zahtjev nemamo primjedbi.



S poštovanjem,

Nik Gjelošhaj
MINISTAR

Nik Gjelošhaj



Crna Gora
Opština Budva
Služba predsjednika

Broj: 01-082/24-2360/1
Budva, 21.12.2024.

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno:	15.01.2025			
Org. jed.	Služba predsjednika	Redn. broj	Prilog	Vrijednost
04-	332/25-	252/		

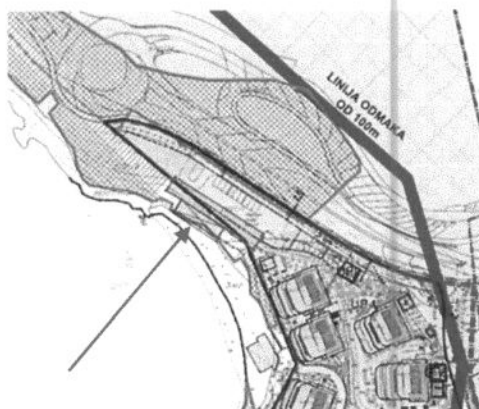
2

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
Ministar Slaven Radunović
IV Proleterske brigade broj 19
Podgorica

Predmet: Dostava mišljenja na novi Nacrt Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta „Turistički kompleks Zavala“

Od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine Opštini Budva je dostavljen novi Nacrt Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta "Turistički kompleks Zavala" br. 04-332/24-2958/43 od 24.12.2024.godine, koji je zaveden pod brojem 06-332/24-1251/1 od 26.12.2024.godine, u vezi sa kojim se dostavlja slijedeće mišljenje:

- Dostavljeni Nacrt plana nije u skladu sa Odlukom i Programskim zadatkom kao ni namjenom iz PPPNOP Crne Gore. Takođe, u konceptualnom smislu (definisanje namjene) umnogome se razlikuje od Nacrta koji je bio predmet javne rasprave i koji je zatim urađen u formi Predloga plana na koji je Opština Budva dala negativno mišljenje. Shodno Programskom zadatku cilj izrade ID UP "TK Zavala" je da se definiše i planski usmjeri turistički razvoj predmetne lokacije u odnosu na raspoložive resurse a na osnovu planskih opredjeljenja, smjernica i kriterijuma sadržanih u planskoj dokumentaciji višeg reda. Napominjemo da obrađivač nije ispoštovao namjenu definisanu PPPNOP naročito u dijelu koji se tiče planiranja novih turističkih kapaciteta na UP1 i UP 4 bez obezbeđenja svih neophodnih standarda i normative (minimalne potrebne površine pod zelenilom, slobodne površine, potreban broj parking mjesta u skladu sa standardima,...). **Krajnje je nejasno na koji način je nosilac pripremnih aktivnosti pristupio ponovnoj izradi Nacrta plana bez akta obrazloženja, a naročito imajući u vidu da se promjena planskog rješenja odnosi na zemljište koje je u svojini Opštine Budva.**
- Urbanistički projekat shodno Odluci o izradi ne obuhvata zonu morskog dobra, pa stoga nema ni ingerencije za planiranje tog prostora. Iz priloga regulacije uočljivo je da planirani objekti - sadržaji (urbanističke i građevinske parcele) izlaze van zahvata granica Plana i ulaze u zonu morskog dobra i obale, zbog čega se otvara pitanje: **definisanja preciznog zahvata planskog dokumenta; usklađenosti Plana sa planskim dokumentima višeg reda, uspostavljanje režima prava korišćenja prostora obale, čiji javni karakter treba očuvati.** Predložena planska rješenja u zahvatu ovog plana definisati vodeći računa o programskoj i prostornoj integraciji izgrađenog područja sa postojećim i planiranim prostornim tretmanima kontakt zona. Razmotriti mogućnost drugačijeg planiranja objekata pratećih sadržaja, koji svojim gabaritima izlaze iz zone zahvata plana (objekat br. 2 na kp 2921/1 KO Budva koji jednim svojim dijelom ulazi u zonu morskog dobra), koji je prikazan u Predlogu plana ali isti nije planski tretiran iako se nalazi neposredno uz javnu garažu i pored šetališta. U prilogu Vam dostavljamo Elaborat etažne razrade objekat br. 2 na kp 2921/1 KO Budva) koji to potvrđuje.



1- Objekat br. 2 na kat. parceli 2921/1 KO Budva koji jednim svojim dijelom ulazi u zonu morskog dobra

- Obradivač daje "Prikaz obuhvata plana na orto-foto snimku" (str.16) u Predlogu plana koji ne predstavlja izvod iz orto-foto snimaka sa sajta Ministarstva, već predstavlja izvod sa sajta <https://earth.google.com/>.
- Predlog plana ne sadrži idejno rješenje hotela planiranog na UP4, što je bila obaveza obradivača imajuću u vidu da se radi o urbanističkom projektu.
- Uz novi Nacrt nije dostavljen Izvještaj Strateške procjene uticaja na životnu sredinu.

ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

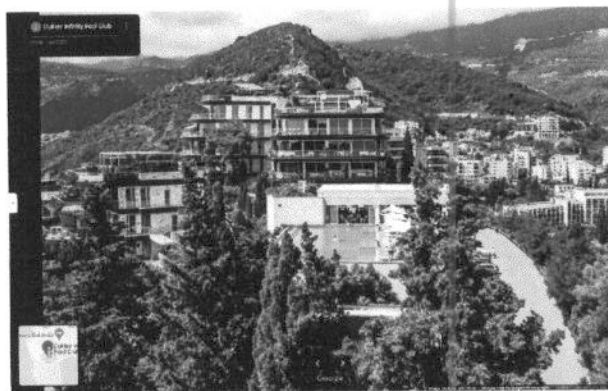
- Na osnovu analize ulaznih parametara iz planskog dokumenta višeg reda, konstatujemo da **predmetni novi Nacrt ID UP-a nije u skladu sa planskim opredjeljenjima i smjernicama iz Prostornog plana posebne namjene za obalno područje**, naročito u dijelu koji se odnosi na definisane režime izgradnje u zoni obalnog odmaka od 100m imajući u vidu da je planirana izgradnja hotela visoke kategorije u obalnom pojasu 100m od obalne linije. Riječ je o području za koji je definisan tip odmaka 2 - *Moguća adaptacija zbog naslijeđenih prava* – a koji propisuje da se isti odnosi na: "Područja za koja su izrađene državne i lokalne studije lokacije, detaljni urbanistički planovi i urbanistički projekti, kao i investicije za koje su već potpisani državni ugovori odnosno sporazumi o zakupu i izgradnji. Kako se pravo adaptacije odmaka odnosi isključivo na konkretna planska rješenja iz navedenih planskih dokumenata, prema stanju tih dokumenata, a **linija odmaka se adaptira samo za objekte koji u navedenim planskim rješenjima ulaze u zonu odmaka**, a što se u konkretnoj situaciji odnosi na stečenu obavezu za izdatu građevinsku dozvolu Ministarstva za ekonomski razvoj br. 1102-08-9270/1-08 od 16.12.2008.godine za izgradnju kompleksa vila visoke turističke kategorije od 32 vile sa pratećim sadržajima (ukupnu bruto razvijene površine 39 908,40 m², spratnosti od P+1 do S+P+3) i troetažnom garažom (bruto razvijene površine 2 750,44 m²). Smatramo da nije moguće izmjenama i dopunama ovog planskog dokumenta povećavati kapacitete i mijenjati namjenu objekata u odnosu na izdatu građevinsku dozvolu, kao stečenu obavezu. **Naime, svi postojeći objekti u listu nepokretnosti su stambene namjene, zbog čega je u Predlogu plana namjena prostora morala biti nedvosmisleno obrazložena.**
- U tekstualnom dijelu "Ocjena postojećeg stanja" navedeni su različiti podaci o broju postojećih objekata, što je neophodno uskladiti, ali i definisati namjenu izgrađenih objekata iz razloga što je postojeće naselje izgrađeno na osnovu građevinske dozvole Ministarstva koja je izdata za izgradnju turističkog kompleksa od 32 vile i troetažne garaže, dok su u listovima nepokretnosti uknjižena: 34 stambena objekta, 1 stambeno - poslovni i 1 poslovni objekat na kat. parceli br. 2922/2 KO Budva, kao i objekat br. 1 – dvoetažna garaža i poslovni objekat br. 2 - restoran na kat. parceli br. 2921/1 KO Budva.
U cilju pojašnjenja naprijed navedene primjedbe, navodimo sledeće činjenice:
 - Površina urb. parcele UP I prema važećem UP-u "TN Zavala" iznosi 35.330 m², a na istoj je bila planirana izgradnja ukupno 32 objekta, namjene turizam, maksimalne površine pod objektima - 12.558 m², ukupne BGP svih objekata - 36.268 m², sa spratnošću objekata od P+1 do S+P+3. Veći dio urb. parcele br. UP I čine kat. parcela br. 2922/2 i dio kat. parcele br. 2921/1 obje KO Budva.
 - prema podacima iz listova nepokretnosti br. 34 i 3621 KO Budva:

- na kat. parceli br. 2922/2 KO Budva, uknjiženo je ukupno 37 objekata, od čega su 3 objekta trafostanice i **34 stambena objekta**, spratnosti od Po+P+Kt do Su+P+4+Kt;
- na kat. parceli br. 2921/1 KO Budva, koja se nalazi u Morskom dobru, uknjiženi su: objekat br. 1 - garaža, površine u osnovi 997 m², spratnosti 2Po i objekat br. 2 - pomoćna zgrada, površine u osnovi 493 m², spratnosti Po, za koji su upisani tereti "Nema dozvolu" i "Zabilježba postojanja poslovnog prostora".
- pred Sekretarijatom za urbanizam i održivi razvoj vođeni su postupci za legalizaciju tri bespravna objekta izgrađena u zahvatu UP-a "TN Zavala":
 - bespravni poslovni objekat - restoran (površine u osnovi 493 m², spratnosti 1P), koji je izgrađen na kat. parceli br. 2921/1 KO Budva, a po zahtjevu "Dukley hotel" doo Budva i za koji je donešeno rješenje o prekidu postupka do usvajanja Plana generalne regulacije, a iz razloga što postojeći objekat nije izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima UP-a "TN Zavala", jer je dio istog izgrađen van granica urbanističke parcele br. I.
 - bespravni stambeno - poslovni objekat br. 38 – mini hotel "Infinity" (površine u osnovi 704 m², spratnosti Po+P+Pk) izgrađen na dijelu kat. parcele br. 2922/2 KO Budva, za koji je donešeno rješenje o odbijanju kao neosnovanog zahtjeva
 - bespravni poslovni objekat br. 39 (površine u osnovi 237 m², spratnosti Po+P+1), izgrađeni na dijelu kat. parcele br. 2922/2 KO Budva, za koji je donešeno rješenje o odbijanju kao neosnovanog zahtjeva, a po zahtjevima "Astra Montenegro Investment Association" doo Budva.

Obradivač novog Nacrta planskog dokumenta bespravne objekte br. 38 i br. 39 i dalje tretira kao postojeće stanje i izgradnju na osnovu građevinske dozvole iz 2008. godine, iako se radi o bespravnim objektima koji nisu bili izgrađeni u kompletnim vertikalnim gabaritima u vrijeme izrade orto foto snimka Crne Gore, zbog čega su ova dva objekta u skladu sa zakonom, u postupku legalizacije odbijeni kao neosnovani. Primjedba Opštine Budva se odnosi na obavezu obradivača plana da bespravne objekte tretira u skladu sa odredbama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.



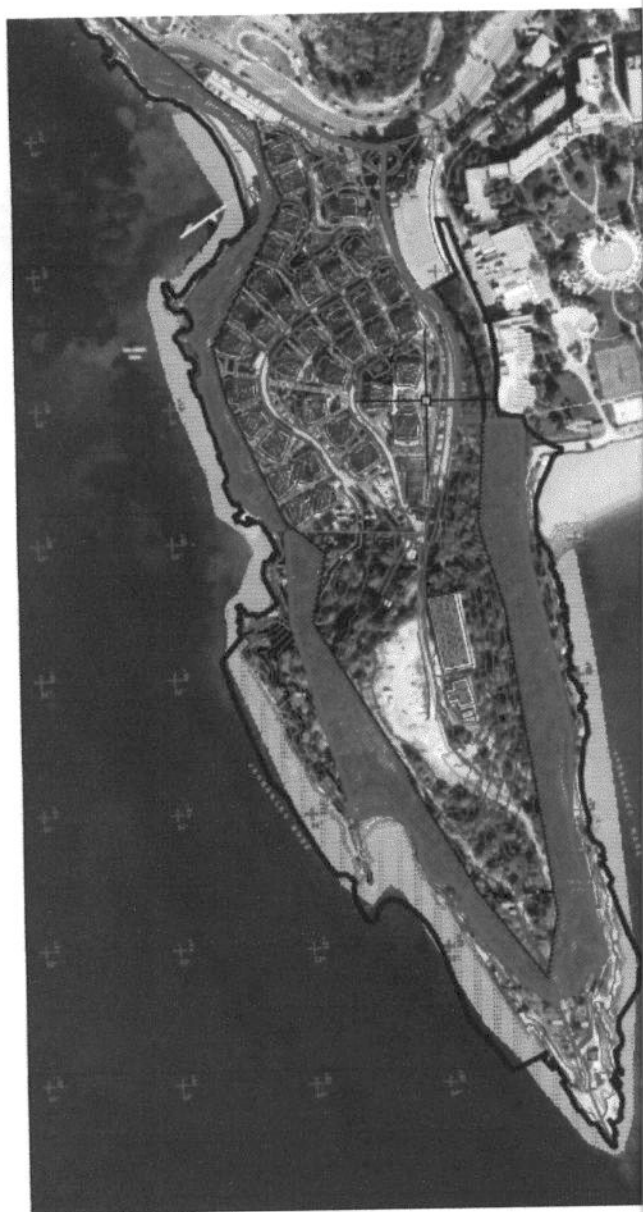
2 - prikaz objekta br. 38 - mini hotel "Infinity" na ortofoto snimku, gdje ne postoji prohodan ravan krov, bazen i natkriveni dio terase



3 - Prikaz objekta br. 38 - mini hotel "Infinity" - jun 2023. preuzeto sa Google Maps

PLANSKA RJEŠENJA

- Zahvat novog Nacrta Izmjena i dopuna UP-a, podijeljen je na 11 urbanističkih parcel koje nisu istih površina i namjena u odnosu na postojeće urbanističke parcele u zahvatu važećeg UP-a "Turističko naselje Zavala", zbog čega obrađivač Plana treba da navede i obrazloži razloge zbog kojih je izvršena preparcelacija istih. Kao primjer navodimo urbanističke parcele UP1 i UP 2 bez prikazanih jasnih granica i jasnih parametara za svaku pojedinačno. Posebno naglašavamo neopravdanost što novoformirana UP1 obuhvata i dio UP2 iz važećeg planskog dokumenta, a koja je u vlasništvu Opštine Budva i za koju se pred Osnovnim sudom vodi i višegodišnji sudski postupak.
 - Analizirajući namjenu u okviru urbanističkih parcela, ukazujemo na potrebu usklađivanja namjene površina sa parcelama i na nemogućnost da jedna urbanistička parcela ima više namjena, kao što je to slučaj sa UP1 gdje, za koju se u tekstualnom dijelu plana navodi da je njena pretežna namjena "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, urb. parcelu UP1 potrebno definisati kao prostor jedinstvene namjene i to kao "površine za turizam" odnosno (T2), kao što je to naznačeno i na grafičkom prilogu "Planirana namjene površina".
 - U novom Nacrtu plana UP4 ima namjenu za izgradnju hotela, dok je u Predlogu plana namjena UP4 bila zelenilo. Dio UP4 prema PPPNOP se nalazi u zoni zelenila. Ova urbanistička parcela je u svojini Opštine Budva i ista se nalazi u višegodišnjem sudskom sporu..
 - Nedostaju podaci o infrastrukturnim sistemima, infrastrukturnoj opremljenosti i komunalnoj uređenosti unutar zone Plana, tačke i uslovi priključenja na infrastrukturne mreže i komunalne objekte, tehničku infrastrukturu i pristupne saobraćajnice (pješačke staze) planirati u odnosu na potrebe, i u odnosu na postojeće i planirane infrastrukturne sisteme šireg područja (kontakt zone).
 - Obrađivač planskog dokumenta treba u karti saobraćaja da označi kao zasebnu urbanističku parcelu trasu postojeće pješačke komunikacije preko i kroz rt Zavala koja povezuje šetališta Budve i Bečića, kako iz razloga što je u pitanju postojeća javna pješačka komunikacija koja mora imati status javne površine, tako i zbog činjenice da je sproveden Međunarodni konkurs za Idejno rješenje za šetalište od Starog grada Budve do Bečića, a koji je evidentiran i u Programskom zadatku Odluke o izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta "Turističko naselje Zavala". Kako Opština Budva planira izgradnju šetališta Lungo mare na osnovu Konkursa za izradu idejnog urbanističko-arhitektonskog rješenja u dijelu "budvanske školjke", dijela šetališta Budva- Bečići - I faza, obaveza je Obradača plana da planira povezivanja pješačke komunikacije sa gornje strane rta Zavala prema pješačkoj stazi kod hotela "Belvi".
- U cilju pojašnjenja navedenog dat je grafički prikaz preklopa obuhvata Predloga plana i obuhvata Međunarodnog konkursa za Idejno rješenje za šetalište od Starog grada Budve do Bečića.



LEGENDA:

- GRANICA ZAHVATA
- GRANICA KATASTARSKIH OPŠTINA
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- GRANICA OBALNOG PODRUČJA
- GRANICA KATASTARSKE PARCELE
- 2922 GRANICA KATASTARSKE PARCELE

- OBUHVAT SPROVEDENOG MEĐUNARODNOG KONKURSA ZA IDEJNO RJEŠENJE ŠETALIŠTA OD STAROG GRADA DO BEČIĆA

- PREKLAPANJE SPROVEDENOG OBUHVATA MEĐUNARODNOG KONKURSA I OBUHVATA PREDLOGA PLANA

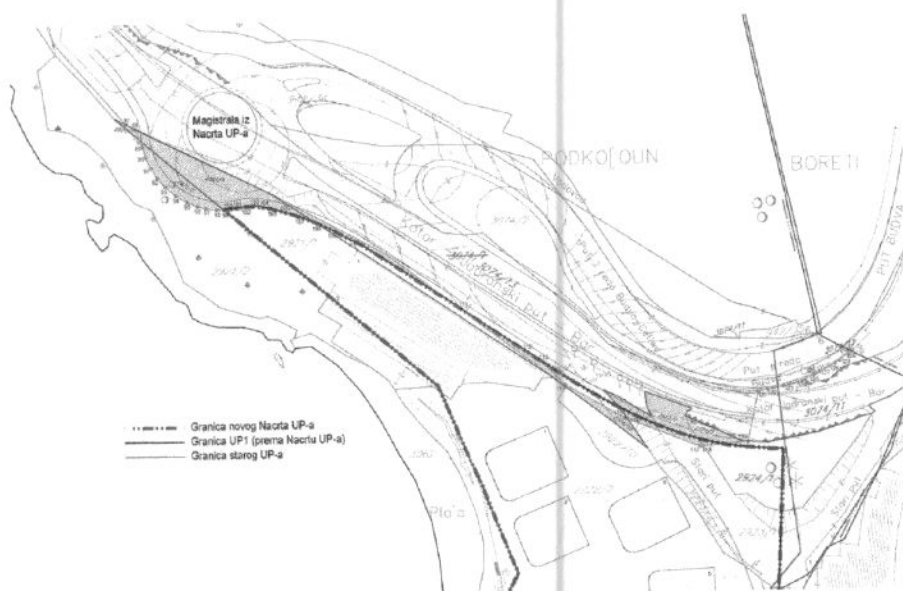
- Obradivač plana ne može integralno sagledavati ispunjenost dva zadata kriterijuma (broja parking mjesta i pripadajuće zelene površine) za urbanističku parcelu br. 1, na način što će uzeti u obzir površine drugih urbanističkih parcela u zahvatu ovog planskog dokumenta, iako te druge urbanističke parcele nisu u vlasništvu investitora izgrađenih objekata na urbanističkoj parceli br. 1, naročito imajući u vidu da je na UP4 površine 12 500 m² novim Nacrtom plana predviđena izgradnja hoela. Obezbeđivanja neophodnih zelenih površina – kapacitete zelenila po ležaju neophodno je ostvariti u sklopu urbanističke parcele namijenjene turističkom naselju, a ne susjedne (UP2), takode krovno zelenilo treba tretirati kao nadopunu u oblikovanju, a ne uračunavati u ostvarene zelene površine.
 - 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 je Predlog Izmjena i dopuna UP-a "Turistički kompleks Zavala" BGP na urbanističkoj parceli br. 1, a na kojoj su planirani: turističke vile, mini hotel, kompatibilni sadržaji i hotel, iznosi 64.860 m², pri čemu planirana BGP za vile iznosi cca 52.060 m², **što znači da se planira izgradnja novih 36.203 m², što je gotovo duplo više u odnosu na važeći Urbanistički projekat.**
- Navedeno povećanje indeksa izgrađenosti na urb. parceli br. 1 smatramo neprihvatljivim iz razloga nemogućnosti obezbeđenja potrebnog broja parking i garažanih mjesta **u okviru ove urbanističke parcele**, a i nedovoljnog udjela zelenih površina u odnosu na ostvareni broj ležajeva, u odnosu na kategoriju turističkog smještaja.

- 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 namjene**. 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 svim urbanističkim parametrima.

ZAKLJUČAK

Mišljenje Opštine Budva je da je osnovni cilj izrade Izmjena i dopuna UP-a "TN Zavala" trebao da se odnosi na predlog smjernica urbane rekonstrukcije i sanacije izgrađenog prostora u skladu sa važećim zakonom i planskim opredjeljenjima iz planskog dokumenta višeg reda, kako je to naznačeno u Programskom zadatku, a ne planiranje novih hotelskih kapaciteta na već izgrađenoj urbanističkoj parceli br. 1 i br. 4.

Napominjemo da je na osnovu građevinske dozvole izdate 2015.godine urađena rekonstrukcija magistralnog puta M-2 – spajanje bulevara Budva-Bečići sa rekonstrukcijom raskrsnice Budva-Cetinje-Bečići, kada je od strane SO Budva donešena Odluka o utvrđivanju javnog interesa za potpunu eksproprijaciju ("Sl. List CG – opštinski propisi", br. 01/15) na osnovu koje je izvršena preparcelacija katastarskih parcela koje se nalaze u obuhvatu važećeg UP "Turistički kompleks Zavala" koja ni do danas nije sprovedena u katastarskom operatu, zbog čega je obrađivač plana bio u obavezi da u karti parcelacije unese podatke iz ovjerenog Elaborata o parcelaciji, kako bi se znale tačne površine novoformiranih kat.parcela.



4 - Preklop podataka iz Elaborata parcelacije i obuhvata granica Predloga plana

Planiranje novih turističkih kapaciteta, a prije svega hotela čija bi BGP iznosila 9.750 m², površina pod objektom - 1.800 m², spratnost 6Su+P, na prostoru ispod trase magistralnog puta, koji uzimajući u obzir geomehanička svojstva terena ne dozvoljava izgradnju istog, prema mišljenju Opštine Budva **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.

Mišljenja smo da, na osnovu izgrađenosti objekata na UP 1, na lokaciji postojećeg restorana i dvoetažne garaže je potrebno planirati rekonstrukciju postojeće spratne garaže za potrebe turističkog naselja, a ne planirani hotel, spratnosti 6Su+P.

U cilju daljeg nastavka aktivnosti na izradi ovog planskog dokumenta, a imajući u vidu da Opština Budva nije dostavljen akt o pokretanju izrade novog Nacrta plana, te samim tim nije imala mogućnost aktivnog uključenja u process izrade planskog dokumenta, smatramo da je neophodno uvažiti sve prethodno navedene primjedbe i stavove Opštine Budva.

Kao formalni nedostatak navodimo činjenicu da predstavnik Opštine Budva imenovan kao član radnog tima nije bio obavješten o pokretanju izrade novog Nacrta ID UP "TK Zavala", pa samim tim je i Opština Budva ostalja uskraćena da učestvuje u izradi plana što je i do sada bio slučaj.

S poštovanjem,

Potpredsjednik Opštine

Nikola Jovanović





Crna Gora
Uprava za saobraćaj

Adresa: IV Proleterske br. 19,
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 655 052
fax: +382 20 655 359

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primijeno: 13. 01. 2025				
Org. jed	Jed. kas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
04-332/24-2958/45				

Broj:04-14928/2

Podgorica, 27.12.2024.godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE
IMOVINE

PODGORICA

PREDMET: Mišljenje

OBJEKAT: Nacrt Izmjene i dopune Urbanističkog projekta Zavala, opština Budva

Uprava za saobraćaj, rješavajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine br.04-332/24-2958/43 od 24.12.2024.godine, a koji je zaveden kod ovog organa pod br.04-14928/1 od 26.12.2024.godine, radi davanja mišljenja na Nacrt Izmjene i dopune Urbanističkog projekta Zavala, Opštine Budva, konstatuje sledeće:

Kako su ispoštovane sugestije Uprave za saobraćaj koje su date aktom br.04-89/2 od 16.01.2023.godine, Uprava za saobraćaj nema primjedbi na dostavljeni Nacrt Izmjene i dopune Urbanističkog projekta Zavala, opština Budva.

S poštovanjem,

Obradila:
Andela Terzić

Načelnik u Odjeljenju za
izdavanje dozvola i saglasnosti:

Radojica Poleksić

R. Poleksić

Direktor

Radomir Vuksanović



DOSTAVLJENO:

- Naslovu x2
- U spise predmeta
- Arhivi



Crna Gora
Uprava za saobraćaj

Adresa: IV Proleterske br. 19,
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 655 052
fax: +382 20 655 359

Broj:04-14928/2

Podgorica, 27.12.2024.godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

PODGORICA

PREDMET: Mišljenje

OBJEKAT: Nacrt Izmjene i dopune Urbanističkog projekta Zavala, opština Budva

Uprava za saobraćaj, rješavajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine br.04-332/24-2958/43 od 24.12.2024.godine, a koji je zaveden kod ovog organa pod br.04-14928/1 od 26.12.2024.godine, radi davanja mišljenja na Nacrt Izmjene i dopune Urbanističkog projekta Zavala, Opštine Budva, konstatuje sledeće:

Kako su ispoštovane sugestije Uprave za saobraćaj koje su date aktom br.04-89/2 od 16.01.2023.godine, Uprava za saobraćaj nema primjedbi na dostavljeni Nacrt Izmjene i dopune Urbanističkog projekta Zavala, opština Budva.

S poštovanjem,

Obradila:
Andela Terzić

Načelnik u Odjeljenju za
izdavanje dozvola i saglasnosti:
Radojica Poleksić

DOSTAVLJENO:

- Naslovu x2
- U spise predmeta
- Arhivi

Direktor
Radomir Vuksanović



Crna Gora

Uprava za vode

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: Bulevar Revolucije br.24,
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 224 593
fax: +382 20 224 594
www.upravazavode.gov.me

Primljeno: 29.01.2025				
Org. jed.	ved. klas. znak	Radni broj	Prijava	Vrijednost
04	332	24	2958	48

Br: 01-332/24-1381/2

17.01.2025. godine

Za: MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
IV Proleterske brigade 19, Podgorica

Predmet: Mišljenje na Nacrt izmjena i dopuna Prostorno-urbanističkog plana za "Turistički kompleks Zavala", Opština Budva

Dopisom br. 04-332/24-2958/43 od 24.12.2024. godine obratili ste se Upravi za vode za mišljenje na Nacrt Izmjena i dopuna Prostorno-urbanističkog plana "Turistički kompleks Zavala" Opštine Budva, u skladu sa članom 218 Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, broj 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 4/23).

Nakon razmatranja predmetnog planskog dokumenta, a s obzirom da nacrt obuhvata priobalno zemljište, obavještavamo vas sljedeće:

Mora se voditi računa da buduća gradnja i namjena prostora ni u kom slučaju ne smije ugroziti kvalitet priobalnih morskih voda, kao i kvalitet površinskih i podzemnih voda koje tu gravitiraju, takođe ne smije se ugroziti zaštićena područja prirode, u ovome slučaju plaže, te se dostavljena planska dokumentacija može prihvatiti s tim da se prilikom implementacije planskih rješenja primjenjuje zakonska regulativa iz Zakona o vodama, a sve u cilju zaštite priobalnih morskih voda i površinskih i podzemnih voda.

Osim toga, kao važno ističemo da zavisno od vrste objekta nadležni organ uprave ili nadležni organ lokalne samouprave izdaje vodne akte, gdje je Investitor u obavezi da radi izrade tehničke dokumentacije za izgradnju novih ili rekonstrukciju postojećih objekata koji mogu trajno, povremeno ili privremeno uticati na promjene u vodnom režimu pribavi vodne uslove.

Za sve dodatne informacije stojimo na raspolaganju.

S poštovanjem,

Vesna Bajović

DIREKTORICA

Obradila: Tamara Kuč
Samostalna savjetnica III
Tel: 020224594
email: tamara.cimbaljevic@uzv.gov.me

Dostavljeno: Naslovu;
Službi uprave;
a/a.



Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Datum: 20.11.2024	
Opis:	
01-332/24-6569/5	

Crna Gora

SKUPŠTINA CRNE GORE

-Odbor za turizam, poljoprivredu, ekologiju i prostorno planiranje -

Broj 00-63-10/24-53/1. EPA:333XXVIII

Podgorica, 19. novembar 2024. godine

Na osnovu člana 73 stav 5 Poslovnika Skupštine Crne Gore, Odbor za turizam, poljoprivredu, ekologiju i prostorno planiranje Skupštine Crne Gore, sa 25. sjednice održane 25. oktobra 2024. godine i 26. sjednice održane 19. novembra 2024. godine, podnosi

Izveštaj

sa konsultativnog saslušanja na temu:

„Urbanistička problematika na poluostrvu Zavala i zahtjevi Grupe građana“

I Na osnovu člana 73 stav 2 Poslovnika Skupštine Crne Gore Odbor za turizam, poljoprivredu, ekologiju i prostorno planiranje na 15. sjednici, održanoj 17. maja 2024. godine, odlučio je, na predlog Grupe građana „Zakoniti vlasnici poluostrva Zavala“, a na inicijativu predsjednika Odbora, da održi konsultativno saslušanje i na 18. sjednici održanoj 06. juna 2024. godine, da pozove i predstavnike Grupe građana da prisustvuju sjednici.

Imajući u vidu rekonstrukciju 44. Vlade Crne Gore, na 24. sjednici održanoj 3. oktobra 2024. godine, Odbor je ponovo odlučivao o Inicijativi i odlučio da pozove: mr Bojana Božovića, ministra pravde, Slavena Radunovića, ministra prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Koču Đurišića, direktora Uprave za državnu imovinu i predstavnike Grupe građana „Zakoniti vlasnici poluostrva Zavala“.

Saslušanju su prisustvovali: mr Bojan Božović, ministar pravde, Slaven Radunović, ministar prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Marina Izgarević Pavičević, državna sekretarka u Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Bajko Vučićević, pomoćnik direktora Uprave za državnu imovinu, Željka Ivanković, Danica Kažanegra Gregović i Filip Rafailović, predstavnici Grupe građana „Zakoniti vlasnici poluostrva Zavala“.

II Dr Dejan Đurović, predsjednik Odbora, dao je uvodno obrazloženje, saopštio razloge za podnošenje Inicijative i podsjetio na aktivnosti koje su prethodile 25. sjednici Odbora, a u vezi sa temom saslušanja.

Slaven Radunović, ministar prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, u svom izlaganju je predstavio hronologiju dešavanja u vezi sa Urbanističkim projektom (UP) „Turistički kompleks Zavala“. Upoznao je da je UP „Turistički kompleks Zavala“ donijet 2008. godine, a da je Odluka o izradi izmjena i dopuna istog donijeta na sjednici Vlade Crne Gore od 26. decembra 2019. godine. Ukazao je kako je cilj navedenih izmjena i dopuna da se definiše i planski usmjeri turistički razvoj datog područja u odnosu na raspoložive resurse, a na osnovu planskih opredjeljenja, smjernica i kriterijuma sadržanih u planskoj dokumentaciji višeg reda, kao i da se obezbijede uslovi za razvoj turizma visoke kategorije na ovom području. Nacrt izmjena i dopuna ovog UP-a s Programom održavanja javne rasprave, 44. Vlada Crne Gore je utvrdila na sjednici od 11. aprila 2024. godine i zadužila Ministarstvo da organizuje javnu raspravu, što je i učinjeno. U toku javne rasprave Ministarstvu se obratila Grupa građana - nasljednika stvarnih vlasnika poluostrva Zavala sa prigovorima i inicijativom za povlačenje Nacrta ovog UP-a. Prigovori koji su dostavljeni u navedenom obraćanju razmotreni su u sklopu Izveštaja o javnoj raspravi, koji je sačinjen i objavljen na internet stranici Ministarstva u julu tekuće godine. Ministar je istakao da je u Izveštaju o javnoj raspravi, na koji je Savjet za

reviziju dao pozitivno mišljenje, konstatovano da primjedbe Grupe građana nijesu prihvaćene uz obrazloženje razloga za takvu odluku. Na kraju izlaganja je informisao da je Ministarstvo na osnovu izvještaja o javnoj raspravi pripremlilo Predlog plana, koji je dostavljen organima za tehničke uslove na saglasnost i Opštini Budva na mišljenje, nakon čega će biti dostavljen Vladi Crne Gore radi donošenja.

Mr Bojan Božović, ministar pravde, podsjetio je da navedenu problematiku treba sagledavati iz više uglova, a naročito iz ugla pravne regulative i rješavanja imovinsko-pravnih odnosa. Naveo je da je Ministarstvo pravde spremno da zajedničkim naporima sa zainteresovanim stranama riješi sve dileme i probleme vezane za ovu temu, u zakonskim okvirima.

Željka Ivanković, predstavnik Grupe građana „Zakoniti vlasnici poluostrva Zavala”, istakla je da već duži vremenski period, članovi Grupe građana pojedinačno vode odvojene sudske sporove za povraćaj imovine na dijelu poluostrva Zavala, te da su se tokom učestvovanja na Javnoj raspravi o Nacrtu izmjena i dopuna UP-a za turistički kompleks Zavala upoznali sa činjenicom da su njihova prava ugrožena i da im se njime umanjuje pravo na povraćaj zemljišta. U svom izlaganju je hronološki navela činjenice vezane za ovu problematiku, nejasnoće koje postoje i aktivnosti koje su u prethodnom periodu preduzimali. Iznijela je stav da je u ovom slučaju došlo i do narušavanja Ustavom zagarantovanog prava na nasljeđivanje. Saopštila je i razloge na kojima baziraju svoje zahtjeve da se UP za turistički kompleks Zavala ne donosi, dok se nadležni organi ne izjasne o postupku povraćaja imovine i omogući valorizacija nasljeđene imovine.

Filip Rafailović, predstavnik Grupe građana „Zakoniti vlasnici poluostrva Zavala”, podsjetio je na period od kada pravni sljedbenici polažu pravo na predmetnu imovinu, ukazao na načine na koje su svoja prava ostvarivali u prethodnom periodu i upoznao sa pravnim aktima relevantnim za ovu problematiku.

III U raspravi su učestvovali poslanici: Nađa Laković, Jelena Božović, Duško Stjepović, prof. dr Aleksandra Despotović i dr Dejan Đurović.

Tokom rasprave postavljena su brojna pitanja i iskazani stavovi i mišljenja, koji se mogu rezimirati na sljedeći način:

- ukazano je na važnost rješavanja ovog slučaja u interesu svih zainteresovanih strana kako bi i u budućnosti investitori imali sigurnost investiranja na području Crne Gore;
- izražena su očekivanja da je, u okvirima zakona, moguće riješiti ovu problematiku, odnosno da je moguće naći realnu mjeru kako bi sve strane bile zadovoljne ishodom postupka;
- informisan je Odbor o pretrpanosti predmetima Osnovnog suda u opštini Kotor što je i uslovalo predug period nerješavanja imovinsko-pravnih odnosa u navedenom slučaju;
- postavljeno je pitanje da li Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine ima informaciju da li su finansijske obaveze, porezi i komunalije, uplaćeni;
- postavljeno je pitanje da li se mijenja Prostorni plan posebne namjene za obalno područje Crne Gore zbog poluostrva Zavala;
- postavljeno je pitanje zašto u planu nije prikazan obuhvat međunarodnog konkursa za šetalište, koji je sproveden i koji je postao stečena obaveza;
- postavljeno je pitanje koja su očekivanja Grupe građana kad je riječ o matičnom Odboru.

- postavljeno je pitanje da li je bilo moguće koristiti poljoprivredno zemljište na navedenom području i nakon sprovedene nacionalizacije.

Odbor je sa šest glasova „ZA“ i jednim glasom „UZDRŽAN“ utvrdio ocjene i stavove i shodno članu 73 stav 5 Poslovnika Skupštine Crne Gore odlučio da dostavi: Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Ministarstvu pravde, Upravi za državnu imovinu, na dalju realizaciju i Grupi građana „Zakoniti vlasnici poluostrva Zavala“ i Skupštini Crne Gore, na upoznavanje, sljedeće:

OCJENE I STAVOVE

- 1 Odbor ocjenjuje neophodnim da Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, shodno zakonu, razmotri i izađe u susret zahtjevima građana, na način da isti ne utiču na dalje investicije i da im se omogući valorizacija prostora.
- 2 Odbor ocjenjuje neophodnim da Ministarstvo pravde, shodno svojim nadležnostima, utiče na dinamiku okončanja sudskih sporova pred osnovnim sudovima

Detaljna izlaganja sa sjednice sadržana su u Zapisniku sa sjednice.

PREDSJEDNIK ODBORA



Dr. Dejan Đurović

Dostavljeno:

- Ministarstvu turizma,
- Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine,
- Agenciji za investicije,
- Zaštitnici imovinsko-pravnih odnosa Crne Gore,
- Opštini Herceg Novi,
- Opštini Tivat,
- Skupštini Crne Gore (na upoznavanje)

Primijeno: 24.02.2025				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
04	332	25	252	9

SAVJET ZA REVIZIJU PLANSKIH DOKUMENTA

IZVJEŠTAJ BR.4 O REVIZIJI NACRTA IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PROJEKTA „TURISTIČKI KOMPLEKS ZAVALA“, OPŠTINA BUDVA

Savjet za reviziju Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta „TURISTIČKI KOMPLEKS ZAVALA“, opština Budva formiran je na osnovu sledećih rješenja:

- Rješenje Ministarke ekologije, prostornog planiranja i urbanizma A. Novaković Đurović broj 0837-332/23-274/120 od 11.09.2023.g.
- Rješenje Ministarke ekologije, prostornog planiranja i urbanizma A. Novaković Đurović broj 0837-332/23-274/173 od 10.10.2023.g.
- Rješenje Ministra prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine J. Odovića broj 0837-332/23-274/186 od 22.01.2024.g.

Rješenjima broj 0837-332/23-274/120 od 11. 09.2023.g. , broj 0837-332/23-274/173 od 10.10.2023.g. i broj 0837-332/23-274/186 od 22.01.2024.g. određeni su članovi Savjeta za reviziju u sledećem sastavu:

1. Ksenija Vukmanović, dipl.ing.arh.- predsjednica
2. Ranko Kovačević, dipl.ing.arh.- član
3. Ivan Ševaljević, dipl.ing.građ.- član
4. Milutin Baturan, dipl.ing.geod.- član
5. Ranko Radulović, dipl.ing.el. - član
6. Milorad Janković, dipl.ing.građ. - član
7. Vesna Jovović, dipl.ing.pejz.arh. - članica
8. Mihailo Kapisoda, predstavnik opštine Budva - član

Podaci o Planu:

Planski dokument : Izmjene i dopune Urbanističkog projekta „Turistički kompleks Zavala“, opština Budva

Obrađivač Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta „Turistički kompleks Zavala“: Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

Rukovodilac izrade Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta „Turistički kompleks Zavala“ : Mladen Krekić, dipl.ing.arh.

Faza izrade: Nacrt Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta „Turistički kompleks Zavala“

Izmjene i dopune Urbanističkog projekta „Turistički kompleks Zavala“ se rade na osnovu Odluke i Programskog zadatka za izradu plana br. 006/20 od 31.01.2020.g. i Odluke o izmjeni odluke o određivanju rukovodioca i visini naknade za rukovodioca i stručni tim, br. 129/22 od 25.11.2022.g., objavljenim u Službenom listu.

Cilj izrade Izmjena i dopuna plana je da se obezbijede uslovi za razvoj turizma visoke kategorije na predmetnom području, uz poštovanje principa uređenja, zaštite i korišćenja prostora.

Savjet za reviziju je u ranijem periodu dao pozitivno mišljenje na Nacrt ID UP-a (april 2024) i na Izvještaj o javnoj raspravi (jun 2024).

U ovoj interakciji Savjetu je ponovo dostavljen Nacrt plana , bez obrazloženja zbog čega je postupak izrade planske dokumentacije vraćen par koraka unazad.

Članovi Savjeta za reviziju su izvršili pregled Nacrta plana i dostavili pojedinačne izvještaje, koji čine sastavni dio ovog objedinjenog Izvještaja o reviziji.

MIŠLJENJE

Na osnovu pojedinačnih izvještaja članova Savjeta o pregledu Nacrta Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta „TURISTIČKI KOMPLEKS ZAVALA“ **mišljenje Savjeta je negativno.**

Donesena je odluka da se Nacrt izmjena i dopuna plana vrati u ponovnu proceduru radi postupanja po primjedbama i sugestijama iskazanim u pojedinačnim izvještajima iz oblasti urbanizam, elektroenergetska infrastruktura, pejzažna arhitektura, kao i sa primjedbama i sugestijama predstavnika opštine Budva.

U ime Savjeta za reviziju plana,

Predsjednica Savjeta

Ksenija Vukmanović, dipl.ing.arh.



Podgorica, 23.02.2025.

Oblast/faza: **URBANIZAM**

Rukovodilac izrade plana: Mladen Krekić, dipl.inž.arh

Izjestilac: Ranko Kovačević, dipl.inž.arh

FAZA IZRADE I DONOŠENJA PLANA – NACRT PLANA

- Priložiti idejno rješenje hotela na UP 4.

ZAKLJUČAK

U skladu sa navedenim, potrebno je izvršiti dopunu planskog dokumenta prije upućivanja u dalju proceduru.

23.02.2025.

Ranko Kovačević, dipl.inž.arh



Oblast/faza: **URBANIZAM**

Rukovodilac izrade plana: Mladen Krekić, dipl.ing.arh.

- Navesti razloge za izmjenom planskog rješenja iz aprila 2024. koje je prihvaćeno od strane Savjeta za reviziju.
- U grafičkom prilogu Plan namjene površina , pješačku stazu koja preko i kroz rt Zavala povezuje šetalište Budve i Bečića označiti kao javnu pješačku površinu.
- Granicom novoplanirane UP 4 obuhvaćen je dio površine koja je u planu višeg reda PPPN za Obalno područje (grafički prilozi Plan namjene površina i Plan režima korišćenja prostora) označena kao površina šume kategorije 4. Površinu šuma nije moguće planirati kao dio površine za turizam.



Izvod iz PPPN za OP - plan režima

- U Planu režima PPPN za OP za predmetno područje je naveden **obalni odmak 3 – moguća adaptacija uz primjenu urbanističkih kriterijuma**, sa sledećim opisom:

3.
MOGUĆA ADAPTACIJA
UZ PRIMJENU
URBANISTIČKIH
KRITERIJUMA

Urbanistički kriterijumi podrazumijevaju da se na neizgrađenim dijelovima zone odmaka prioriteto planiraju objekti i sadržaji od javnog interesa i javnih potreba kao i djelatnosti čije funkcionisanje je direktno vezano za morsku obalu. Primjena urbanističkih kriterijuma pri tome podrazumijeva analizu potreba naselja i njegovih deficita u skladu sa odgovarajućim urbanističkim standardima. Pri tome se utvrđuju stvarne potrebe i konkretni sadržaji koji se mogu realizovati i u zoni odmaka. Posebno je bitno da objekti koji se grade u ovoj zoni budu okruženi prostorom koji je u javnom korišćenju, a nikako zatvorenim površinama u privatnom korišćenju. Samo izuzetno, gdje postojeća izgrađenost i postojeća fizička struktura nameće drugačija pravila, omogućava se adaptacija odmaka.

- U skladu sa smjernicama PPPN za Obalno područje, u Nacrtu plana dati analizu potreba naselja, tj dokaz da je planiranje hotelskog objekta u skladu sa stvarnim potrebama i u javnom interesu, kao što je to bila površina za pejzažno uređenje javne namjene, predložena u prethodno odobrenoj verziji Nacrta plana.
- Ukoliko analiza pokaže da je planiranje novog hotelskog objekta u skladu sa potrebama i javnim interesom stanovnika Budve, priložiti idejno rješenje sa 3D prikazima, a površinu po ležaju planiranog hotela uskladiti sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta.

Zaključak:

U skladu sa navedenim, potrebno je izvršiti dopunu planskog dokumenta prije upućivanja u dalju proceduru.

23.02.2025.

Izjavitelj:

Ksenija Vukmanović, dipl.ing.arh.



**MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA,
URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
IV Proleterske broj 19
81000 Podgorica**

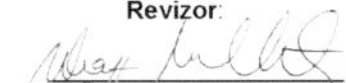
**Predmet: Mišljenje na novi Nacrt Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta
"Turistički kompleks Zavala", Opština Budva**

Poštovani,

Uvidom u novi Nacrt Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta "Turistički kompleks Zavala", Opština Budva konstatujem da nemam primjedbi u dijelu saobraćaja.

S poštovanjem,

Revizor:


Ivan Ševaljević, dipl. inž. građ.

Mjesto i datum: Podgorica, 22.01.2025.godina

Podaci o Nacrtu

Naslov dokumenta: Nacrt Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta "Turistički kompleks Zavala", Opština Budva

Obrađivač : Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

Rukovodioc izrade : Mladen Krekić , dipl.inž.arhitekture

Od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine mi je od dokumentacije dostavljeno –fajlovi: .I_01. Topografsko katastarska podloga - UP Zavala “.dwg, “I_02. Topografsko katastarska podloga sa granicom zahvata - UP Zavala “.dwg, “I_03. Topografsko katastarska podloga sa granicom zahvata i geoportalom - UP Zavala 2024.02”.dwg, ,, II_01-10. Planirano stanje - IIDUP TK Zavala - nacrt - 2024.12”.dwg ,, kao i fajlovi ,, UP Zavala HOTEL_Idejno rjesenje -JUL 2024”.pdf, ,, 20.12.2024. IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PROJEKAT TK ZAVALA- NACRT PLANA .pdf`.

Saglasno navedenom Rješenju izvršio sam pregled dostavljenih dokumenata i utvrdio sljedeće:

Obrađivač Nacrta Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta "Turistički kompleks Zavala", Opština Budva je Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine. Rukovodilac izrade Nacrt Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta "Turistički kompleks Zavala", Opština Budva je Mladen Krekić , dipl.inž.arhitekture.

Plan je vraćen u fazu Nacrta na osnovu Odluke skupštinskog Odbora za turizam, ekologiju i prostorno planiranje, kojom se traži da se grupi građana, koji vode sudske postupke za povraćaj zemljišta na Zavali, planom omogući bolja valorizacija prostora. U tom smislu, planer je na površini koja je ranije bila planirana kao površina za kulturu, sport i rekreaciju, formirao parcelu za turizam UP 4 - hotel sa 160 ležaja.

Na strani br.2 fajla ,, 20.12.2024. IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PROJEKAT TK ZAVALA- NACRT PLANA .pdf`. kao planer za fazu geodezija navodi se Miljan Zorić dipl.ing geod.

MIŠLJENJE

Sugestije u tekstualnom dijelu:

U fajlu ,, 20.12.2024. IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PROJEKAT TK ZAVALA- NACRT PLANA .pdf`.

1.Na stranama br.117 i br.74 u Tabeli urbanističkih pokazatelja navodi se površina UP 4 od 12583.45m2 dok je u grafičkom prilogu fajlu II_01-10. Planirano stanje - IIDUP TK Zavala - nacrt - 2024.12”.dwg površina UP 4 12680.95m2 – usaglasiti.

2. Na strani br.45 podnaslov - Tretman postojećih objekata navodi se da je postojeća „Fabrika vode” odnosno postrojenje za prečišćavanje morske vode ili tzv reverzibilnu osmozu nalazi na dijelu kat.parcele br.2922/3 K.O. Budva u površini od 1450m²

Taj objekat se nalazi na kat.parceli br.797/1 K.O. Bečići i površine je u osnovi 1281m² po Prilogu II_01-10. Planirano stanje - IIDUP TK Zavala - nacrt - 2024.12``.dwg - ispraviti to. Ovaj Nacrt može ići u dalju proceduru u dijelu geodezije.

Član Savjeta za oblast geodezije

Milutin Baturan

Dipl ing geodezije



SAVJET ZA REVIZIJU PLANSKIH DOKUMENATA

Predmet: Mišljnje br. 8 o pregledu Planskog dokumenta:
Izmjene i dopune Urbanističkog projekta "Turistički kompleks Zavala"
– Nacrt Planskog dokumenta – Opština Budva, decembar 2024.

Naručilac: **Vlada Crne Gore**

Obrađivač: **Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine**

Rukovodilac
izrade plana: Cav.Dott.Arch. Mladen Krekić

Oblast: **Elektroenergetska infrastruktura**

Odgovorni planer
faze: Igor Strugar, dipl.inž.el.

Izvestilac: Ranko Radulović, dipl. el.ing., licenca za revizora br. UPI 107/7-637/2

1. Pregled dokumentacije

1.1. Opis i sadržaj pregledane dokumentacije

Izmjene i dopune urbanističkog plana "Turistički kompleks Zavala", Nacrt Plana, Opština Budva, faza elektroenergetska infrastruktura obrađena je na 11 strana i to:

6.3. Elektroenergetska infrastruktura

- Postojeće stanje (naslov se bespotrebno ponavlja na strani 91)
- Planirano rješenje
 - Distributivna mreža
- Uslovi za izgradnju elektroenergetskih objekata
- Mjere energetske efikasnosti

U tekstualnom dijelu planskog dokumenta se nalaze i Orijentacioni troškovi realizacije planirane elektroenergetske infrastrukture i javnog osvjetljenja.

Nacrt sadrži tri grafička priloga koji se, između ostalog, odnose i na elektroenergetsku infrastrukturu i to:

Broj grafičkog priloga:

I.12. Postojeći saobraćaj i infrastruktura (R=1:1000)

II.06. Planirani infrastrukturni sistemi (R=1:1000)

II.07. Elektroenergetska infrastruktura (R=1:1000).

UVOD

Od svih do sada primljenih varijanti Nacrta ovog planskog dokumenta, ova je najgora. U tekstualnom dijelu ovog nacrta više se govori o svim drugim djelovima elektroenergetske infrastrukture na ovom području od suštine, tj. mogućnosti i načina priključenja budućeg objekta. I to što je rečeno u potpunosti je nusaglašeno sa grafičkim dijelom, kao i blok šemama priloženim u tekstualnom dijelu.

2. Nalazi izvjestioca

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 koje je Obradivač uvažio i naveo u prethodnoj verziji planskog dokumenta, ali je u ovoj verziji ista neusaglašena. U svakom slučaju Investitor je dužan da se, prije početka gradnje, obrati nadležnoj službi operatora elektrodistributivnog sistema i dobije UT uslove sa jasno definisanim načinom i mjestom priključenja predmetnog objekta.
3. U ovom nacrtu Obradivač je unio niz neusaglašenosti, kako navodim u narednom dijelu ovog mišljenja:
 - 3.1. U tački: 10 kV kablovska mreža (strana 99) se navodi način priključenja buduće TS 10/0,4 kV "Zavala 4" po principu "ulaz – izlaz", ali ne i sa kojeg 10 kV kablovskog voda. Ovo se može zaključiti iz priložane blok šeme na istoj strani (sa kablovskog 10 kV voda TS 35/10 kV "Lazi" – MBTS 10/0,4 kV 2x1000 kVA "Zavala 1", ali to treba navesti i u tekstualnom dijelu.
 - 3.2. U dijelu koji se odnosi na izgradnju i priključenje trafostanice za potrebe objekta (strana 100) stoji naslov: Transformatorske stanice 10/0,4 kV na području Plana. Treba izmijeniti i navesti Priključenje planirane trafostanice 10/0,4 kV za potrebe objekta – TS 10/0,4 kV, 2x1000 kVA "Zavala 4", kako bi se decidno znalo na šta se odnosi ovaj dio planskog dokumenta.
 - 3.3. Kada je već toliko rečeno o 10 kV kablovskoj mreži i trafostanicama 10/0,4 kV, trebalo je navesti i postojeće opterećenje ovih kablovskih vodova, posebno kabla 10 kV sa kojeg se planira priključenje. Dopuniti podacima od Operatora elektrodistributivnog sistema, posebno nadležne službe ED Budva.
 - 3.4. Kada je riječ o priloženim blok šemama na strani 99, potrebno iste provjeriti, jer, prema mojim saznanjima, TS 10/0,4 kV nijesu ovako povezane 10 kV kablovima, a veza podmorskim kablom sa MBTS 10/0,4 kV nije izvedena kablom Cu 10 mm² već Cu 16 mm². Potrebno provjeriti i po potrebi ispraviti.

3.5. U blok šemama se pojavljuje i MBTS 10/0,4 kV, 1x630 kVA "WTE 4", koje su nebitne za ovaj planski dokumenta da se ne zna o kojoj MBTS se radi. U grafičkom dijelu dokumenta se pojavljuju i veze "WTE 3" – "WTE 2", zatim "WTE 3" – "WTE 4", takođe nepoznatih trafostanica "WTE 2", "WTE 3". Da bi zabuna bila još veća u grafičkom prilogu je ucrtno priključenje novoplanirane TS 10/0,4 kV, 2x1000 kVA "Zavala 4" upravo sa kabla označenog kao "veza WTE 3 –WTE 4", što ne korespondira sa svim ostalim djelovima teksta. Osim toga, u blok šemi se pojavljuje i veza prema BTS "ZEPS", ali ne i veza "Desalinizacija I" – TS 35/10 kV "Bečići" koja je predstavlja osnovno napajanje. Koliko se sjećam od 35/10 kV "Bečići" paralelno su položena dva napojna 10 kV kablovska voda za potrebe pogona za desalinizaciju. Provjeriti i po potrebi ispraviti.

3.6. U grafičkom dijelu i postojećeg i planiranog stanja elektroenergetske infrastrukture, trase postojećih 10 kV kablova nejasne, odnosno iste su ucrtnane kao da se radi o tzv. "T" spojevima, a ne o priključenju po principu "ulaz – izlaz", kako je to dato u blok dijagramima. Ukoliko su neki kablovi položeni paralelno u isti kablovski rov, ucrtnati ih tako da se vidi da se radi o dva (ili više) kablova. Ispraviti i jasno i tačno označiti sve kablove, posebno kabl sa kojeg se planira priključenje objekta.

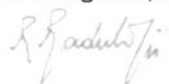
3. ZAKLJUČAK

Kako je već rečeno, Operator elektrodistributivnog sistema nije zvanično dostavio svoje mišljenje, ali jeste usmene predloge za mogućnost priključenja objekta, u što se uvjerio i izjavitelj u neposrednoj komunikaciji sa predstavnicima CEDIS – Budva. Decidan opis i način priključenja ovog objekta daće nadležna služba operatora elektrodistributivnog sistema prije početka gradnje kroz UT uslove.

Zbog navedenog, može se zaključiti da planski dokument: **Izmjene i dopune Urbanističkog projekta "Turistički kompleks Zavala", Opština Budva, Nacrt planskog dokumenta**, faza elektroenergetika, nije urađena u skladu sa važećim propisima i standardima, pa se predlaže Investitoru da predmetni planski dokument, u dijelu elektroenergetske infrastrukture, ne prihvati, već da ga vrati Obradivaču na postupanje po navedenim primjedbama i sugestijama.

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

U Podgorici, 29.12.2024.g.



Izjavitelj: Ranko Radulović, dipl.el.ing.

Rješenjem Ministarstva održivog razvoja i turizma broj 0837-332/23-247/173 od 22.01.2024 godine, određen sam za člana savjeta za reviziju novog nacrtu Izmjene i dopune urbanističkog projekta "Turistički kompleks Zavala" – Budva, za poglavlje **Hidrotehnička infrastruktura**

Nakon detaljnog pregleda novog nacrtu Izmjena i dopuna urbanističkog projekta "Turistički kompleks Zavala" – Budva, daje se sledeći

ZAKLJUČAK

- 1. Novi nacrt Izmjena i dopuna urbanističkog projekta "Turistički kompleks Zavala" – Budva,, za poglavlje Hidrotehnička infrastruktura, dati u dalju procedure.**

Milorad Janković dipl.ing.građ



Predmet: Izmjene i dopune Urbanističkog projekta "Turistički kompleks Zavala", Opština Budva

Obrađivač: Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

Rukovodilac izrade plana: Mladen Krekić, dipl.inž.arh.

Faza plana: Nacrt plana (decembar, 2024.)

Oblast: Pejzažna arhitektura

MIŠLJENJE

- Planski dokument nije usklađen sa Programskim zadatkom za izradu Izmjena i dopuna UP-a (Službeni list Crne Gore, br. 6/2020 od 31.01.2020) koji je sastavni dio Odluke o izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta "Turistički kompleks Zavala" (Službeni list Crne Gore, br. 6/2020 od 31.01.2020.).

U kontekstu sa navedenim, plan nije obezbijedio integralni planski pristup i nije se rukovodio principom održivog korišćenja prostora.

Nedostaje:

- analiza i ocjena stanja preostalih prirodnih površina pod šumskom vegetacijom i vegetacijom makije
- osvrt na nastanak neobrasle površine uz objekat "Fabrike vode" (postrojenje za prečišćavanje morske vode)
- analiza predionih odlika lokacije i značaj očuvanja i unaprijeđenja identiteta rta Zavala, kao prepoznatljive predione cjeline, u afirmaciji turizma visoke kategorije.
- Rješenje Agencije za zaštitu životne sredine kojim se utvrđuju smjernice i uslovi zaštite prirode.

Nisu dati parametri za pejzažno uređenje (Nivo ozelenjenosti, stepen ozelenjenosti, minimalni procenat ozelenjenosti po namjenama (mada je za UP1 vrlo teško izračunati !).

Takođe planskim rješenjem nije obezbijeđena otvorenost prostora sa posebnim akcentom na površine "javnog karaktera" kao ni optimalan odnos između izgrađenih i slobodnih zelenih površina.

- Umjesto da se umanje negativni uticaji urbanog razvoja na predio i životnu sredinu, i da se ograniči planiranje novih sadržaja na već izgrađeno područje, ovim Nacrtom plana se na UP4 uvodi namjena turizam T1 – hotel 4-5*, kapaciteta 160 ležajeva. Izgradnja hotela na UP4, pratećih sadržaja kao i pejzažno uređenje u skladu sa planiranom namjenom (kako kompoziciono tako i u pogledu biljnih vrta) će dovesti do devastacije predjela, "betoniziranja prostora", degradacije šumske vegetacije na susjednim urbanističkim parceama – UP2 i UP3 (zbog velikog nagiba terena i rada mehanizacije tokom pripremnih i građevinskih radova), presjecanja vizura iz pravca Starog Grada, i gubitka predionog identiteta.

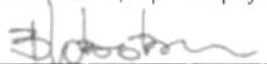
Nova izgradnja i prekoračenje ekološkog praga nosivosti prostora, neminovno će negativno uticati na ostale komponente životne sredine, uključujući i zdravlje ljudi.

Svi ovi uticaji ukazuju da je sa ovakvim planskim konceptom nerealno očekivati pretpostavljenu afirmaciju turizma visoke kategorije.

Zaključak: Na osnovu iznijetog, stava sam da plan treba vratiti na sanaciono rješenje smanjenja gradnje u odnosu na raspoložive resurse iz juna 2024 godine.

Podgorica, 19.01.2025.

Članica Savjeta za pejzažnu arhitekturu
Vesna Jovović, dipl.inž.pejz.arh.



Savjet za reviziju izmjena I dopuna urbanističkog projekta "Turistički kompleks Zavala"

Predsjednici savjeta gospođi Kseniji Vukmanović

Nakon pregleda Nacrta izmjena I dopuna urbanističkog projekta "Turistički kompleks Zavala" koji je vraćen u fazu Nacrta na osnovu Odluke Skupštinskog odbora za turizam, ekologiju I prostorno planiranje dostavljam

M I Š L J E N J E

Nijesam saglasan sa nacrtom izmjena I dopuna urbanističkog projekta "Turistički kompleks Zavala".

O b r a z l o ž e n j e

Ne sporeći pravo Skupštinskog odbora za turizam, ekologiju I prostorno planiranje da predloži da planom grupa građana, koja vodi sudske postupke za povraćaj zemljište na Zavali, valorizuje svoje pravo, moram konstatovati da je resorno Ministarstvo, kao nosilac pripremnih aktivnosti trebalo obrazložiti svojim aktom na osnovu čega se pristupa ponovnoj izradi Nacrta kao I eventualno inovirati Programski zadatak.

Planskim rješenjem je potrebno definisati precizan zahvat planskog dokumenta kao I voditi računa o usklađenosti plana sa definisanom namjenom iz PPPNOP.

Mišljenja sam da je u nastavku aktivnosti na izradi planskog dokumenta potrebno da resorno Ministarstvo donese odgovarajući akt koji bi obrazložilo novonastalu situaciju.

Iz navedenih razloga predstavnik Opštine Budva nije saglasan sa ponuđenim nacrtom.

Predstavnik Opštine Budva

Mihailo Kapisoda

