

| | | | | |
|------------------------|-----------------|------------|--------|------------|
| Primljeno: 7. 11. 2025 | | | | |
| Org. jed. | Jed. klas. znak | Redni broj | Prilog | Vrijednost |
| 04-332/25-252/33 | | | | |

SAVJET ZA REVIZIJU PLANSKIH DOKUMENTA**MIŠLJENJE BR.6****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: drugi korigovani 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 li. stu.

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), kao i negativno mišljenje na Nacrt ID UP-a u kome je zatraženo obrazloženje vraćanja postupka izrade planske dokumentacije na fazu Nacrt plana (februar 2025.)

Savjetu je dostavljen drugi korigovani Nacrt Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta „Turistički kompleks Zavala“ (oktobar 2025.) dopunjen u skladu sa mišljenjem Savjeta iz juna 2025.g.

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

Član Savjeta za fazu elektroenergetska infrastruktura Ranko Radulović je potvrdio da ostaje pri mišljenju br.10 od 24.07.2025.

MIŠLJENJE

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

Donesena je odluka da se Nacrt izmjena i dopuna plana prihvati i predloži Ministarstvu da ga stavi u dalju proceduru, uz obavezu Obrađivača da po sugestijama iz izvještaja člana Savjeta za geodeziju postupi prije javne rasprave, a po sugestijama iz izvještaja članova Savjeta za pejzažnu arhitekturu i predstavnika opštine Budva u daljem toku izrade plana.

U ime Savjeta za reviziju plana,

Predsjednica Savjeta

Ksenija Vukmanović, dipl.ing.arh.



Podgorica, 07.11.2025.

Oblast/faza: **URBANIZAM**

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

U korigovanom Nacrtu plana iz oktobra 2025. obrađivač je postpio po primjedbama datim u prethodnom izvještaju o reviziji korigovanog Nacrta izmjena i dopuna UP-a iz juna 2025.

ZAKLJUČAK

Nacrt izmjena I dopuna Urbanističkog projekta "Turistički kompleks Zavala" – faza urbanizam se prihvata, i predlaže se Ministarstvu da ga stavi u dalju proceduru.

04.11.2025.

Izvjestioci:

Ksenija Vukmanović, dipl.ing.arh.



Oblast/faza: **URBANIZAM**

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

Izjestilac: Ranko Kovačević, dipl.inž.arh

FAZA IZRADA I DONOŠENJA PLANA – IZRADA NACRTA PLANA

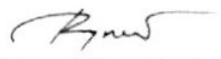
Obrađivač plana je korektno obradio Nacrt plana.

ZAKLJUČAK

Prihvata se Nacrt plana i u skladu sa tim, može se pristupiti daljoj proceduri.

06.11.2025.

Ranko Kovačević, dipl.inž.arh



**MINISTARSTVO EKOLOGIJE,
PROSTORNOG PLANIRANJA I
URBANIZMA
81000 Podgorica**

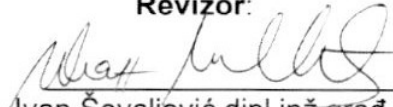
**Predmet: Revizija planskog dokumenta - faza saobraćaj korigovanog
Nacrta Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta "Turistički
kompleks Zavala", Opština Budva**

Poštovani,

Pregledom korigovanog Nacrta Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta "Turistički kompleks Zavala", Opština Budva za fazu saobraćaja konstatujem da nemam primjedbi.

S poštovanjem,

Revizor:


Ivan Ševaljević, dipl.inž.građ.

Mjesto i datum: Podgorica, 05.11.2025.godina

GEODEZIJA

Podaci o Korigovanom Nacrtu

Naslov dokumenta: Korigovani 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,oktobar 2025.god

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, „I_04-09. PPPNOP-GUP-UP - UP Zavala 2024.02``.dwg, „ II_01-10. Planirano stanje - IIDUP TK Zavala - nacrt - 2025.10.09``.dwg, „UP Zavala HOTEL_Idejno rjesenje -UP1``.pdf, „06.10.2025. IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PROJEKAT TK ZAVALA- NACRT PLANA``.pdf

Izvršio sam pregled dostavljenih dokumenata i utvrdio sljedeće:

Obrađivač Korigovanog Nacrta Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta "Turistički kompleks Zavala", Opština Budva je Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine. Rukovodilac izrade Nacrta Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta "Turistički kompleks Zavala", Opština Budva je Mladen Krekić , dipl.inž.arhitekture sa datumom oktobar 2025.god

Na strani br.2 fajla „06.10.2025. 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 prethodnim fazama 20. 01 2025.god, 20. 05 2025.god i 02. 08 2025.god su bile:

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

1.Na stranama br.117 (**sada strana 128**) i br.74 (**sada strana 77**) 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 (sada u fajlu II_01-10. Planirano stanje - IIDUP TK Zavala - nacrt - 2025.07.dwg) površina UP 4 12680.95m² – usaglasiti – **postupljeno po sugestiji, date nove površine.**

2. Na strani br.45 (**sada strana br.43**) podnaslov - Tretman postojećih objekata, navodi se da postojeća „Fabrika vode” odnosno postrojenje za prečišćavanje morske vode ili tzv reverzibilnu osmozu se 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 ispraviti to - **nije postupljeno po primjedbi. Prije javne rasprave ispraviti.**

Član Savjeta za oblast geodezije

Milutin Baturan

Dipl inž geodezije

A handwritten signature in black ink, reading "Milutin Baturan". The signature is written in a cursive style with a large initial 'M'.

SAVJET ZA REVIZIJU PLANSKIH DOKUMENATA

| | |
|---------------------------|--|
| Predmet: | Mišljenje br. 10 o pregledu Planskog dokumenta: Izmjene i dopune Urbanističkog projekta "Turistički kompleks Zavala" – Nacrt Planskog dokumenta – Opština Budva, april 2025. |
| 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. |
| Izjestilac: | 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 16 strana (strane 94 – 109) 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 osvjtljena.

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).

NAPOMENA:

Uz predmetni nacrt dostavljen je i dio koji se odnosi na idejno rješenje za objekat označen kao hotel na UP IR 4. Idejnim rješenjem je dato samo arhitektonsko rješenje objekta, bez bilo kakvih energetske parametara, te nije bilo moguće bilo šta reći sa aspekta elektroenergetske infrastrukture koja bi pratila planirani objekat.

Zbog navedenog objekat hotela na UP IR 4 nije predmet ovog mišljenja sa aspekta elektrotehnike, te je samo data prethodna konstatacija.

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 je, dopisom br. 30-00-561 od 15.01.2025, na predmetnu dokumentaciju dao uslovno pozitivno mišljenje. U navedenom dopisu uslov je da Obradivač u Nacrtu ispravi podatke o 10 kV kablovskoj mreži u obuhvatu planskog dokumenta (priložena tabela). Osim toga operator elektrodistributivnog sistema zahtijeva da se isprave podaci za površinu UP 6 tako da odgovara standardu za izgradnju trafostanica 10/0,4 kV snaga 2x1000 kVA (7,54 x 6,71 m) što je oko 50 m², a ne 36 m² kako je navedeno u dokumentu (tabela na strani 50). Osim navedenog Operator elektrodistributivnog sistema je dostavio I prolog u dwg formatu: Prolog br. 01 UP Zavala blok šema – prikaz blok šeme TS 10/0,4 kV I KB veza u zahvatu UP Zavala, kao i spremnost njihovih predstavnika da sa Obradivačem organizuje sastanak u smislu bližeg i kvalitetnijeg definisanja svih eventualnih pitanja i nejasnoća.
3. U Tabeli o Procijenjenoj investicionoj vrijednosti na strani 121 za elektroenergetsku vrijednost naveden je iznos od 97 880,00 €, dok je u dijelu u kojem se obrađuje elektroenergetika planiran iznos od 97 000,00 €. Potrebno uskladiti.

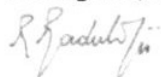
Navedene primjedbe i sugestije dostavljene od Operatora elektrodistributivnog sistema, kao i primjedbe koje sam dostavljao prethodnim mišljenjima, Obradivač je otklonio, te drugih primjedbi nema. Svakako, bilo bi poželjno da se o ovoj verziji izjasni i Operator elektrodistributivnog sistema.

3. ZAKLJUČAK

Zbog navedenog, može se zaključiti da je planski dokument: **Izmjene i dopune Urbanističkog projekta "Turistički kompleks Zavala", Opština Budva, Nacrt planskog dokumenta**, faza elektroenergetika, uglavnom urađen u skladu sa važećim propisima i standardima, pa se predlaže Investitoru da predmetni planski dokument, u dijelu elektroenergetске infrastrukture, **prihvati** i prije izradi Predloga plana.

Za planirani hotelski objekat na UP4 neophodno je dati bližu razradu sa aspekta elektrotehnike, potreba u električnoj snazi, te na bazi tih pokazatelja pribaviti mišljenje operatora elektrodistributivnog sistema o mogućnostima priključenja istog.

U Podgorici, 24.07.2025.g.



Izvjestilac: Ranko Radulović, dipl.el.ing.

Rješenjem Ministarstva održivog razvoja i turizma broj 0837-332/23-274/120 od 11.09.2023 godine, određen sam za člana savjeta za reviziju Izmjena i dopuna urbanističkog projekta "Turistički kompleks Zavala" – Budva, za poglavlje Hidrotehnička infrastruktura

Nakon detaljnog pregleda nacrtu Izmjena i dopuna urbanističkog projekta "Turistički kompleks Zavala" – Budva, obzirom da promene nema uticaja na hidrotehničke instalacije pa slijedi :

ZAKLJUČAK

- 1. *Nacrt Izmjena i dopuna urbanističkog projekta "Turistički kompleks Zavala" – Budva., za poglavlje Hidrotehnička infrastruktura, USVOJITI***

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: Korigovani Nacrt plana (oktobar, 2025.)

Oblast: Pejzažna arhitektura

MIŠLJENJE

Uvidom u dostavljeni korigovani Nacrt plana konstatuje se sljedeće:

1. UP4 (namjena CD) se nalazi u zoni čija je namjena prema PPPN za OP definisana kao *Šumske površine*
Prema Planu režimi korišćenja PPPN za OP to su šime vrijednosti/kategorije 4 na kojim se ne mogu planirati turistički sadržaji.

Navedeno se mora uzeti u obzir jer se u Nacrtu UP "Turistički kompleks Zavala" navodi:

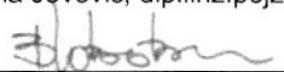
- "Na površinama za Centralne djelatnosti (CD) mogu se planirati: ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista; trgovački (tržni) centri, izložbeni centri i sajmišta; poslovne zgrade i objekti uprave, kulture, školstva, zdravstvene i socijalne zaštite, sport i rekreacija i sl."

2. Planom je potrebno predvidjeti rekultivaciju degradiranih šumskih površina nastalih izgradnjom objekta Fabrike Vode.
3. Tekstualni dio PEJZAŽNA ARHITEKTURA nije usaglašen sa izvršenim korekcijama Plana (nisu dati uslovi za *Zelenilo poslovnih objekata* niti su površine ove namjene obračunate u ukupnu površinu planiranu za pejzažno uređenje, Nivo i Stepen ozelenjenosti).

Zaključak: U skladu sa navedenim izvršiti korekcije Plana.

Podgorica, 05.11.2025.

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 uvida u dostavljeni korigovani nacrt izmjena i dopuna urbanističkog projekta "Turistički kompleks Zavala" dostavljam

M i š l j e n j e

Dajem uslovnu saglasnost za dalju zakonsku procedutu planskog dokumenta

Obrazloženje

U daljoj inplementaciji planskog dokumenta potrebno je:

- Inovirati programski zadatak
- prilikom sprovođenja Javne rasprave u saradnji sa organima lokalne uprave Opštine Budva i izvršnim organom Opštine Budva doći do optimalnih rješenja za parcelu na kojoj su predviđene centralne djelatnosti. Pomenutu parcelu razraditi u skladu sa zakonskim propisima.
- U saglasnosti sa organima opštine Budva u toku trajanja Javne rasprave, razriješiti pitanja komunikacije (šetalište) u skladu sa sprovedenim Međunarodnim Konkursom.
- Takođe preporučujem da se naredni period iskoristi za dogovor i razrješenje za pitanja naknade za komunalije sa nadležnim organima i službama Opštine Budva.

Budva, 07.11.2025. godine

Predstavnik opštine Budva

Mihailo Kapisoda

