

Izmjene i dopune Urbanističkog projekta „Turistički kompleks Zavala“ Opština Budva

**NARUČILAC IZRADE PLANA:**

**VLADA CRNE GORE**

**OBRAĐIVAČ:**

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

**NACRT IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PROJEKTA “TURISTIČKI KOMPLEKS ZAVALA”**

**OPŠTINA BUDVA**

**IZVJEŠTAJ O JAVNOJ RASPRAVI**

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

**Podgorica, 06.06.2024**

**SADRŽAJ:**

- I. UVOD**
- 1.1. **PLANSKI I PRAVNI OSNOV**
- II. ODGOVORI NA PRIMJEDBE I SUGESTIJE SAVJETA ZA REVIZIJU PLANSKIH DOKUMENATA**
- III. ODGOVORI NA PRIMJEDBE I SUGESTIJE INSTITUCIJA I JAVNIH PREDUZEĆA**
- IV. ODGOVORI NA PRIMJEDBE SA JAVNE RASPRAVE**  
**NACRTA IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PROJEKTA „TURISTIČKI KOMPLEKS ZAVALA“ OPŠTINA BUDVA**

## I. UVOD

### 1.1 Pravni i planski osnov

Urbanistički projekat „Zavala“ izmjene i dopune (u daljem tekstu „UP Zavala“) se radi u skladu sa članom 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20), a na osnovu:

- [Odluke o izradi izmjena i dopuna Urbanističkog projekta „Turistički kompleks Zavala“, Opština Budva](#) Službeni list Crne Gore, broj 6/2020 od 31.01.2020.
- Programski zadatak za izradu izmjena i dopuna Urbanističkog projekta „Turistički kompleks Zavala“, Opština Budva Službeni list Crne Gore, broj 6/2020 od 31.01.2020.
- Odluka o određivanju rukovodioca izmjena i dopuna Urbanističkog projekta „Turistički kompleks Zavala“, Opština Budva i visini naknade za rukovodioca i stručni tim za izradu izmjena i dopuna urbanističkog projekta („Sl.list CG“, br.6/2020 od 31.01.2020.)
- Odluke o izmjeni Odluke o određivanju rukovodioca izrade izmjena i dopuna Urbanističkog projekta („Sl.list CG“, br.129/22 ) od 25.11.2022
- Ugovora o izradi UP „Zavala“ broj 08-7500/9 od 15.12.2022

Za predmetno područje na snazi je važeći UP za turistički kompleks „Zavala“ (Sl.list CG - opštinski propisi br. 24/08)

Planski osnov za izradu izmjena i dopuna UP-a za turistički kompleks „Zavala“ sadržan je u Prostornom planu posebne namjene za Obalno područje (PPPNO) i UP za turistički kompleks „Zavala“

Prilikom izrade UP-a za turistički kompleks „Zavala“ izmjene i dopune u obzir je uzeta i druga relevantna dokumentacija

Pravni osnov za izradu i donošenje Izmjena i dopuna UP-a sadržan je u članu 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18 i 63/18, 11/19, 82/20,86/22 i 4/23) kojim je propisano da se do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore primjenjuju važeći planski dokumenti donijeti do stupanja na snagu ovog zakona odnosno do roka iz člana 217 ovog zakona.

### 1.2. CILJ IZRADE UP

Povod za izradu UP-a je vizija razvoja prostora u obuhvatu izmjena i dopuna UP-a, koji treba da prati viziju razvoja primorskog regiona, kao važnog prostornog, ekonomskog i društvenog resursa Crne Gore.

Osnovni cilj koji treba da se postigne je obezbjeđivanje uslova za razvoj turizma visoke kategorije na ovom području, uz poštovanje principa uređenja zemljišta i korišćenja prostora.

Cilj 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.

**II ODGOVORI NA PRIMJEDBE IZ IZVJEŠTAJA O REVIZIJI NACRTA IZMJENA I DOPUNA UP TK ZAVALA**

**2.1. ODGOVORI NA PRIMJEDBE I SUGESTIJE IZ IZVJEŠTAJA BR.2 O REVIZIJI NACRTA IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PROJEKTA „TURISTIČKI KOMPLEKS ZAVALA“, OPŠTINA BUDVA OD 01.04.2024. godine**

<b>.b.</b>	<b>PRIMJEDBE I SUGESTIJE</b>	<b>ODGOVOR OBRAĐIVAČA</b>
	<p><b>MIŠLJENJE</b></p> <p>Stručni tim Obradivača je izradio NACRT planskog dokumenta u skladu sa Odlukom o izradi plana, propisanim standardima i normativima.</p> <p>U korigovanom Nacrtu planskog dokumenta Obradivač je postupio po primjedbama iznijetim u Izvještaju o reviziji od 21.02.2024.</p> <p>Na osnovu pojedinačnih izvještaja članova Savjeta na Nacrt Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta „TURISTIČKI KOMPLEKS ZAVALA“ <b>Mišljenje Savjeta je pozitivno</b>, uz obavezu Obradivača da u fazi izrade predloga plana postupi po primjedbi navedenoj u izvještaju za fazu urbanizam.</p>	
	<b>POJEDINAČNE PRIMJEDBE</b>	
<b>1</b>	<b>URBANIZAM</b>	
<b>1.1</b>	<p><b>MIŠLJENJE</b></p> <p>Obradivač je korigovao nacrt prema primjedbama na uočene nedostatke iz prethodnog izvještaja, osim što pitanje mirujućeg saobraćaja ( parking i garaže ) nije obrađeno u skladu sa datim pravilima.</p>	<b>Sugestija se prihvata</b>

<b>.b.</b>	<b>PRIMJEDBE I SUGESTIJE</b>	<b>ODGOVOR OBRAĐIVAČA</b>
	<b>ZAKLJUČAK</b> <b>Prihvata se korigovani nacrt plana uz obavezu obrađivača da pitanje mirujućeg saobraćaja riješi kroz izradu predloga plana.</b>	
<b>2.</b>	<b>SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA</b>	
<b>2.1</b>	Kako je konstantovano prethodnim Mišljenjem obrađivač plana je prihvatio sugestije date prethodnim Mišljenjem i implementirao ih, u ostalom dijelu plana vezanom za saobraćaj nemam primjedbi.	
<b>3.</b>	<b>GEODEZOJA - Pozitivno mišljenje</b>	
<b>4.</b>	<b>ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA</b>	
<b>4.1</b>	<p><b>Nalazi izvjestioca</b>  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.</p> <p>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 unio u planski dokument. Osim prethodno navedenog, 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 potrebno ostaviti opcionu mogućnost da se napojna transformatorska stanica za potrebe napajanja Hotela</p>	<p><b>Prihvata se</b>  <b>Dostavljeno je mišljenje Cedisa pod brojem 30-00-10623 od 01.04.2024 2024. Godine.</b></p>

<b>.b.</b>	<b>PRIMJEDBE I SUGESTIJE</b>	<b>ODGOVOR OBRAĐIVAČA</b>
	<p>izgradi u objektu, ali i kao poseban samostalni slobodnostojeći objekat, što je i ispravljno u dostavljenom nacrtu.</p> <p><b>ZAKLJUČAK</b>  Kako je već rečeno, Operator distributivnog sistema nije zvanično dostavio svoje mišljenje, ali jeste usmene predloge za mogućnost priključenja objekta, u što se uvjerio i izvjestilac 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, je, uglavnom, urađena u skladu sa važećim propisima i standardima. Iz navedenih razloga se predlaže Investitoru da predmetni planski dokument, u dijelu elektroenergetske infrastrukture, prihvati i priđe daljem postupku.  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.</p>	
<b>5.</b>	HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA - Pozitivno mišljenje	
<b>6.</b>	PEJZAŽNA ARHITEKTURA - Pozitivno mišljenje	
<b>7.</b>	PREDSTAVIK OPŠTINE BUDVA- Pozitivno mišljenje	

### III ODGOVORI NA PRIMJEDBE I SUGESTIJE INSTITUCIJA I JAVNIH PREDUZEĆA

r.b.	PRIMJEDBE I SUGESTIJE	ODGOVOR OBRAĐIVAČA
1	<b>OTPADNE VODE D.O.O. – BR. 04-332/24-2958/11 od 15.05.2025.godine</b>	
1.1.	<p>Fekalna kanalizacija koja je planirana, a tiče se priključenja ovog turističkog kompleksa u potpunosti NIJE usaglašena sa stvarnim stanjem na terenu kao ni sa mogućnošću da se istarealizuje (ucrtano žuto na crtežu iz priloga). Navedeno se odnosi na krak koji je predstavljen kao priključenje na postojeću pumpnu stanicu Belvi a imajući u vidu da ta pumpna stanica NIJE U FUNKCIJI više od 10 godina odnosno od izgradnje infrastrukture za prečišćavanje otpadnih voda i igipuštanje u rad nove pumpne stanice Belvi na početku plaže. Ova pumpna stanica se nalazila na privatnom zemljištu i vlasnik se i borio za to da ista bude izmještena jer je predstavljala ogroman problem u poslovanju hotela i boravku njihovih gostiju.</p> <p>Takođe, predviđeni cjevovod čija je trasa predviđena da bude sa vrha brda Zavala pa velikim padom do šahte na početku plaže je takode neprihvatljiv. Prije svega iz razloga održavanja pumpne stanicu, kada je potrebno zatvaranje dolaza kanalizacije a to se obično radi više puta godišnje (čišćenje jame, zamjena i servis „seckalice” na ulazu u jamu itd.). Predlažemo da se nova trasa gravitacionog cjevovoda planira od planirane “sabrne fekalne šahte” duž planirane saobraćajnice do Bulevara pa dalje prema prvoj pristupnoj šahti u pravcu Bečića. (ucrtano crveno na crtežu iz priloga)</p>	<p><b>Prihvata se</b></p>

r.b.	PRIMJEDBE I SUGESTIJE	ODGOVOR OBRAĐIVAČA
2	ZA OPŠTINU BUDVA, Jasna Dokić, potpresjednica – BR. 04-332/24-2958/13 od 04.06.2025.godine	
2.1.	<p>OBUHVAT I GRANICE PLANA</p> <p>Precizirati da li je planer tretirao i zonu Morskog dobra, iz priloga regulacije uočljivo je da planirani objekti (urbanističke i građevinske parcele) izlaze van zahvata Plana i ulaze u zonu morskog dobra. Potrebno posebnu pažnju posvetiti očuvanju javnog karaktera mora, obale i obalne infrastrukture.</p>	<p><b>Ne prihvata se</b></p> <p>Plan ne ulazi u zonu morske obale, ne tretira šetalište i obalnu infrastrukturu, što je jasno iz grafičkog dijela plana.</p>
2.2	<p>ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA</p> <p>UP nije u skladu sa PPPNOP u pogledu zone obalnog odmaka od 100m i nalazi se u tipu odmaka 2 »linija odmaka se adaptira samo za objekte koji u navedenim planskim rješenjima ulaze u zonu odmaka«. Kompleks je izgrađen na osnovu građevinske dozvole za izgradnju turističkog kompleksa od 32 vile i troetažne garaže, a u listu nepokretnosti su 34 stambena objekta. Pred Sekretarijatom za urbanizam i održivi razvoj vođeni su postupci za legalizaciju 3 bespravna objekta, od kojih je 1 prekinut, a objekti 38 i br. 39 su odbijeni zbog nejasnoće vertikalnih gabarita na ortofoto snimku.</p>	<p><b>Ne prihvata se</b></p> <p>U Programskom zadatku UP Zavala definisano da se predmetni lokalitet nalazi u pojasu 100m od obalne linije i pripada odmaku Tip 1 u kojem su potpuno ili pretežno izgrađena područja u okviru građevinskih područja naselja. Građevinska dozvola je usklađena sa listom nepokretnosti, odnosno u dozvoli su 32 vile, a u listu nepokretnosti su 34 vile, pri čemu su numerički u listu izostavljeni brojevi 13 i 18, iz čega proizilazi da je 32 vile i u listu nepokretnosti.</p> <p>Objašnjeno u tekstu plana. U odnosu na legalizaciju, potrebno je da su objekti na ortofoto snimku, koji ortofoto predstavlja javnu evidenciju i nesporno je da su predmetni objekti na ortofoto snimku, od kojih jedan objekat je</p>



r.b.	PRIMJEDBE I SUGESTIJE	ODGOVOR OBRAĐIVAČA
		objekat mini hotel kategorije 5 zvjezdica.
2.3	<p><b>PLANSKA RJEŠENJA</b>            U poglavlju 36 PPPNOP navedeno da se područije urbanih centara detaljno uređuju prema PUPovima, tj GUR-u i PGR-u. Opština Budva još nema donijet PUP. Nije ista parcelacija Urbanističkih parcela u Izmjenama i dopuna, i izvršena je preparcelacija, odnosno formiranje novih UP. U odnosu na UP2 se vodi višegodišnju sudski postupak. Uskladiti namjenu za UP 1 na T2, umjesno T1, T2 i U. Nedostaju podaci o infrastrukturnoj opremljenosti i pristupu saobraćajnica. Označiti kao zasebnu urbanističku parcelu trasu postojeće pješačke komunikacije preko i kroz rt Zavala, jer je izrađeno Konkursno idejno urbanističko arhitektonsko rješenje u dijelu budvanske školjke, te je obaveza povezati pješačke komunikacije sa gorenje strane rta Zavala prema pješačkoj stazi hotela Belvi. Ne može se integralno sagledavati ispunjenost kriterijuma parking mjesta i zelene površine, krovno zelenilo ne uračunavati u zelene površine. BRGP za UP 1 iznosi 64.860m<sup>2</sup>, što znači da se planira novih 36.203m<sup>2</sup>. Potrebno priložiti Separat za urbanističko tehničkim uslovima za sve namjene.</p>	<p><b>Ne prihvata se</b>            Nacrt izmjena i dopuna je izrađen u skladu sa važećim zakonskim i podzakonskim aktima i planom većeg reda.            Povezivanje gornje strane rta Zavala prema pješačkoj stazi hotela Belvi je van granica ovog plana. Ne dozvoljava se nova gradnja na vilama, već u obračun BRGP ulaze sve korisne površine, u cilju naplate naknade za korist Opštine Budva.</p>
2.4	<p><b>ZAKLJUČAK</b>            Mišljenje Opštine je da se ne treba planirati novi hotelski kapacitet, spratnosti 6Su+P, neposredno ispod magistralnog puta gdje je saobraćaj velikog inteziteta, te da geomehanička svojstva terena ne dozvoljavaju isto. Mišljenje je da se umjesto hotela izgradi garaža spratnosti do magistrale. Mišljenje je da se područije urbanih cijelina uređuje Prostornim urbanističkim planom, koji Opština Budva ne posjeduje.</p>	<p><b>NE prihvata se</b>            Suprotno je Programskom zadatku planirati garažu na prvoj liniji obale. Mišljenje je kontradiktorno, jer se navodi da geomehanička svojstva ne dozvoljavaju hotel, ali dozvoljavaju garažu iste spratnosti I gabarita. Geomehanička svojstva su ispunjena jer se na predmetnoj lokaciji nalazi objekat, koji rekonstrukcijom uz dogradnju popunjava betonsku rupu u prostoru I ispunjava strateški cilj, a to je planiranje</p>

r.b.	PRIMJEDBE I SUGESTIJE	ODGOVOR OBRAĐIVAČA
		hotela visoke kategorije. Na hotel se pristupa sa unutrašnje interne saobraćajnice, te je time I saobraćajno rješenje usklađeno sa magistralnim putem na koji hotel ne utiče. PUP Opštine Budva nije donijet, što i podnosilac primjedbi ističe.
3	<b>„Bellevue Hotels Group“ DOO Budva– BR. 04-332/24-2958/14 od 04.06.2025.godine</b>	
	<p>Ovim putem iznosimo primjedbe vezane za priključenje Turističkog kompleksa Zavala na fekalnu kanalizaciju koja je planirana. Ističemo da to nije urađeno niti usaglašeno sa stvarnim stanjem na terenu, kao ni sa mogućnošću da se ista realizuje na adekvatan način. Primjedba se odnosi na krak koji je predstavljen kao priključenje na postojeću pumpnu stanicu „Bellevue“, pa imajući u vidu da ta pumpna stanica nije u funkciji više od deset godina, zapravo od izgradnje infrastrukture za prečišćavanje otpadnih voda i puštanje u rad nove pumpne stanice „Bellevue“ na početku plaže. Ova pumpna stanica se nalazila i na privatnom zemljištu i vlasnik privatnog zemljišta je na zakonit način dosao do odluke da ista bude izmjestena jer je predstavljala ogroman problem u poslovanju hotela „Bellevue Hotels Group“ i boravku njihovih gostiju u sobama.</p> <p>Takođe, predviđeni cjevovod čija je trasa predviđena da bude sa vrha brda Zavala, a velikim padom do šahte na početku plaže je takođe neprihvatljiv.</p> <p>Naš predlog je da se nova trasa gravitacionog cjevovoda planira od planirane sabirne fekalne šahte duž planirane saobraćajnice do Bulevara pa dalje prema pristupnoj šahti u pravcu Bečića, kako je to ucrtano crveno na crtežu iz priloga.</p> <p>Posebno želimo ukazati da su ove primjedbe osnovane i da privredno društvo „Bellevue Hotels Group“ ne može dozvoliti da se ponovo stavi u funkciju stara pumpna stanica koja je zatrpana i koja ne postoji, a sami priključak bi iziskivao ogromnu štetu privrednom društvu „Bellevue Hotels Group“ kako materijalnu, tako i nematerijalnu i to bi predstavljalo stalni problem za goste hotela.</p>	<p><b>Prihvata se</b></p> <p>Regulacija fekalne kanalizacije je za turistički kompleks regulisana na način da se od crpnih stanica koje su smještene u okviru kompleksa vrši prepumpavanje u sabirnu javnu kanalizacionu infrastrukturu koja prati trasu magistrale.</p>

**IV ODGOVORI NA PRIMJEDBE SA JAVNE RASPRAVE  
NACRTA IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PROJEKTA „TURISTIČKI KOMPLEKS ZAVALA“ OPŠTINA BUDVA**

r.b.	PODNOŠILAC PRIMJEDBE	PRIMJEDBE I SUGESTIJE	ODGOVOR OBRAĐIVAČA
1.		ZAPISNIK SA JAVNE RASPRAVE U BUDVI O IZMJENAMA I DOPUNAMA URBANISTIČKOG PROJEKTA „TURISTIČKI KOMPLEKS ZAVALA“ DATUM: 30.04.2024. godine MJESTO: Budva	
1.1.	Jelena Lazić, Glavni Gradski arhitekta	<p>Izražava nezadovoljstvo zbog imenovanja Danijele Marotić za predstavnika Opštine Budva u radnom timu za izradu ovog plana. Navodi da je 06.04.2023. godine Ministarstvu dostavljeno od strane Opštine Budva dopis kojim je ona imenovana za predstavnika ispred Opštine. Mišljenja je da bi mogla doprinijeti mnogo ovom projektu, gdje bi razgovarali o pitanjima kao što su kolski pristup lokaciji, pitanje zone morskog dobra, nelegalnih objekata.</p> <p>Istakla je da je Ministarstvo gđu Danijelu konaktiralo jednom i kako njeno Mišljenje nije uvaženo. Od strane Ministarstva je trebalo da stigne saopštenje da je izvršena promjena u radnom timu.</p> <p>Postavila je i pitanje da li je lokalitet Zavale turističko ili rezidencionalno naselje, kao i pitanje nelegalnih objekata na lokaciji za koje smatra da su prekoračili urbanističke parametre, naročito zauzetost i izgrađenost na UP2.</p> <p>Takođe, postavila je pitanje na koji način je predmetni hotel na Zvali kategorije 5 zvjezdica ako ne posjeduje plažu i da li isti ima dovoljno parking prostora za 60 hotelskih jedinica? Kao primjedbu navodi i nepostojanje Idejnog rješenja hotela u prezentaciji. Takođe, smatra da Prostorno urbanističkim planom Budve ovaj Urbanistički projekat nije</p>	<p><b>Nije osnovano</b></p> <p>Sa gđom Marotić je komunicirano i pronađen je zajednički način kako računati i predstaviti površine na izvedenim objektima.</p> <p>Zavala jeste Turistički kompleks, u kojem posluje hotel „Infinity“ kategorije 5*, turistički apartmanski blok „Dukley Hotel&amp;Resort“ sa 228 ležajeva u vilama kategorije 5* i pet restorana.</p> <p>Urbanistički parametri nisu prekoračeni već su i ispod dozvoljenih za T2, dopuštena zauzetost &lt;25%, dopuštena izgradjenost &lt;0.7</p>

r.b.	PODNOŠILAC PRIMJEDBE	PRIMJEDBE I SUGESTIJE	ODGOVOR OBRAĐIVAČA
		prepoznat i da ne treba raditi na izradi planova nižeg reda dok se PUP ne usvoji.	<p>U kompleksu Zavala nalazi se hotelska plaža, ali obalni pojas nije u zahvatu UP, već je regulisan PPPNOP i nije uslov za kategorizaciju hotela najviše kategorije.</p> <p>Idejno rješenje je deo Planskog dokumenta i postoji u dokumentaciji pod brojem 24.II.10. Urbanisticko rješenje.</p> <p>Usaglašavanje sa PUP Budva koji je u izradi je nezakonito, Plan je usaglašen sa važećim planom većeg reda PPPNOP.</p>
1.2.	Nina Papović, advokatica i zastupnik Dukley Gardensa	Ističe kao repliku na konstataciju Jelene Lazić da Dukley pokušava da za predmetni kompleks dobije turističku namjenu, kakvu je i imao u osnovnom planskom dokumentu. Istakla je da u okviru vila postoji 300 turističkih jedinica sa kategorijom 5 zvjezdica, ugostiteljske namjene. Od strane Vlade Crne Gore i JPMD sklopljen je ugovor na 25 godina za investiciono kupalište. Takođe, da nema ni govora o povezanosti hotela i kupališta jer za hotel sa 5 zvjezdica nije uslov da ima kupalište, već upravo suprotno, ukoliko se u zaleđu kupališta nalazi hotel visoke kategorije, operater hotela može aplicirati za korisnika kupališta i namjenu kupališta u hotelsko.	<b>Prihvata se</b>
1.3.	Željka Ivanković, predstavnik grupe građana	Smatra da se radi o legalizacionom planu koji je u potpunosti urađen u korist investitora a na štetu građana. Predlog amfiteatra na zelenoj površini smatra apsurdnim jer je poznato da su za ulazak u Dukley potrebne propusnice i samim tim običan građanin neće imati pristup	<b>Ne prihvata se.</b> Za ulazak u kompleks Dukley Gardens nije potrebna propusnica. Saobraćajnice su javne. Parking Servis

r.b.	PODNOŠILAC PRIMJEDBE	PRIMJEDBE I SUGESTIJE	ODGOVOR OBRAĐIVAČA
		tom prostoru. Navodi da nije u redu govoriti o podizanju svijesti i kulture građana koji tamo ne mogu pristupiti.	je formirao javno parkiralište na parcelama u svojini Opštine, i rampa Parking Servisa se nalazi na ulazu poluostrva sa Jadranske magistrale.
1.4.	Filip Rafailović, predstavnik grupe građana	Istakao je da postoje građani koji posjeduju 68.000 m <sup>2</sup> na lokalitetu Zavale. Smatra apsurdnim planiranje amfiteatra za potrebe kulturnih događaja na zelenoj površini. O samom projektu misli da je legalizacioni i da je osnovna namjera izaći u susret investitoru te zahtjevaju da se i na zemljištu porodice Rafailović, čiji suvlasnici će postati u budućnosti takođe planiraju turistički kapaciteti. Navodi da je Dukley Gardens izgrađivši duplo više smještajnih kapaciteta prekoračio ono što je planirano Urbanističkim planom Zavale iz 2008 godine.	<p><b>Ne prihvata se</b></p> <p>Navodi o postojanju drugih vlasnika u zahvatu UP TK Zavala su netačni, osim onih koji su upisani u katastru nepokretnosti, što je javna evidencija. Opština Budva je dala saglasnost za planiranje amfiteatra za potrebe kulturnih događaja, koji sadržaji nedostaju na teritoriji Opštine.</p> <p>Urbanističko rješenje nije u koleraciji sa pravnim statusom zatečenog stanja. U pogledu visina postojećeg kompleksa i zauzetosti prostora nema izmjena u odnosu na plansko rješenje iz 2008. godine.</p>
2.	Astra Montenegro Investment Association d.o.o. Budva	Sugestija da na krovnim terasama koje su ušli u obračun BRGP postojećih vila i spratnost, omogućite adekvatnu upotrebu, na način što će se uvrstiti u tekst planskog dokumenta uslovi za realizaciju pergola i tehničkih krovnih kućica na krovnim terasama, i to: U cilju adekvatnog korišćenja prohodne krovne terase kao i uklapanja krovne etaže u mediteranski ambijent, moguće je planirati lake montažne pergole, savremenog arhitektonskog izraza, materijalizacije u aluminijumu, drvetu i slični materijali, sa obavezujućom upotrebom	<p><b>Prihvata se</b></p> <p>U tekstu planskog dokumenta bit će opisan način tretiranja prohodnih krovnih terasa koje su ušle u BRGP.</p>

r.b.	PODNOŠILAC PRIMJEDBE	PRIMJEDBE I SUGESTIJE	ODGOVOR OBRAĐIVAČA
		<p>autohtonog zelenila. Povlačenje gabarita krovnih kućica i pergola je obavezno u dužini od 5m od frontalne ivice krovne terase. Na prohodnim krovnim terasama je dozvoljeno planirati prostor za smještanje opreme neophodne za funkcionisanje objekata, u nivou parapeta - vjenca na bočnim i zadnjim stranama objekata, dok je sa frontalne strane dozvoljena upotreba ograde od transparentnih materijala (staklo, metal). Za potrebe funkcionalne veze niže etaže sa prohodnom krovnom terasom, dozvoljava se planiranje stepeništa, isključivo u gabaritu objekta, sa strane zadnje fasade.</p>	
3.	<p>GRUPA GRAĐANA: NALIJEDNICI STVARNIH VLASNIKA POLUOSTRVA ZAVALA 04-332/24-2958/8 od 09.03.2024</p>	<p>Prilikom prezentacije predmetnog Nacrta odgovorni Planer je više puta istakao da se konkretan Nacrt plana bavi "SANACIJOM I LEGALIZACIJOM izgrađenih objekata na postojećoj urb.parceli 1, objašnjavajući novu planiranu poziciju hotela visoke kategorije 5 zvjezdica, te razloge zašto je kompletnu postojeću urbanističku parcelu 2, na kojoj je bio planiran objekat visoke kategorije 5 zvjezdica sada predloženim nacrtom "izbrisao" i predložio namjenu "ZELENE POVRŠINE POSEBNE NAMJENE-pješačke staze, betoniranja plaža i amfiteatar".</p> <p>Ovim predloženim Nacrtom je očigledno da je odgovorni Planer išao u smjeru zadovoljenja interesa jedinog investitora, a na štetu grupe građana kao nasljednika 13 lica koji su bili u suvlasništvu preko 68 hiljada m<sup>2</sup> na potezu Zavale.</p> <p>U konkretnome Nacrtu urbanističkog projekta Planer je na navedenoj lokaciji planirao zelene površine i izgradnju amfiteatra, na koji način se demotiviraju nasljednici bivših vlasnika.</p> <p>Nasljednici dugogodišnjim naporima vode postupke za povraćaj zemlje gdje su od 2007.godine i do danas nemaju u potpunosti riješene svoje imovinske pravne odnose sa Opštinom Budva. Grupa građana nasljednika stvarnih vlasnika poluostrva Zavala će pokrenuti i inicijativu za primjenu lex specialis Zakona o otklanjanju posljedica oduzimanja</p>	<p><b>Ne prihvata se</b></p> <p>U ovim primjedbama pogrešno se interpretira termin sanacioni jer ovaj plan je sanacioni u smislu radikalnog smanjenja gradnje radi usklađivanja sa važećim PPPNOP. Grupa građana je sve primjedbe ovakvog karaktera morala istaći prilikom usvajanja PPPNOP, kao plana većeg reda u odnosu na UP TK Zavala. Izmjene su stoga pripremljene imajući u vidu najbolju namjenu prostora, u okviru ograničenja iz PPPNOP, plana većeg reda.</p> <p>Primjedbe i konstatacije koje se odnose na imovinsko pravne pretenzije grupe građana, nasljednika stvarnih vlasnika zemljišta na poluostrvu Zavala su očigledno</p>

r.b.	PODNOŠILAC PRIMJEDBE	PRIMJEDBE I SUGESTIJE	ODGOVOR OBRAĐIVAČA
		<p>imovine u uvali Valdanos u konkretnom slučaju povrata Imovine nasljednicima stvarnih vlasnika poluostrva Zavala a koje je nacionalizovano davne 1965. godine.</p> <p>Rješenjem ON .br. 159/65 , upisano kao teret 22.februara 1965. u zemljišno knjižnom ulosku 158 KO Kratnji Maini za česticu zemlje 632/1 (pašnjak) kao Jedino zemljišno knjižno biće, površine 67.804 m<sup>2</sup>, a koje je Rješenjem Odsjeka za privredu i finansije Narodnog odbora Opštine Budva pod.hr. 03-2911/1 -1960 od 26.09.1960.godine određena uknjižba prava vlasnosti na DRUŠTVENU SVOJINU, a koje danas odgovara kat.parcelama 2922/5, 2922/9 , i dijelovima kat.parc. 2922/3, 2922/4, 3063, 3075, 2928 KO Budva, kao i za cijele kat.parc. 797/3, 797/4, 1449, i dijelovima 797/2 i 797/1 sve KO Bečići koje su bez zakonskog osnova upisane ne Državu Crnu Goru i Opštinu Budva sa teretima i Morskog dobra, te zemljište nikada nije privedeno namjeni.</p> <p>Ističu nezakonito postupanje nadležnog Ministarstva kao predlagača ovakvog Plana jer je pokrenuo proceduru za provođenje javne rasprave plana koji je očigledno I kako ga sam Planer naziva : "SANACIONO - LEGALIZACIONI " plan, a da nije provelo detaljnu analizu nelegalnih objekata sagrađenih na urb.parceli 1- stambene vile koje je investitor STRATEX DEVELOPMENT doo ocigledno nelegalno, odnosno za cca 26 hiljada m2 bruto građevinske površine je prekoračeno u urbanističkoj parceli 1 trenutnog i važećeg plana Turistickog kompleksa Zavala koji je donesen 2008.godine.</p> <p>Zaključak - traže da Ministarstvo po hitnom postupku POVUČE iz zakonske procedure plan i na taj način zaustavi usvajanje ovog Nacrta. Svako daljnje postupanje nadležnog Ministarstva u cilju usvajanja ovakvog plana JE NEZAKONITO te čini direktnu štetu Grupi građana, zbog čega će biti primorani da pokrenu nove postupke za naknadu štete.</p>	<p>predmet zasebnog dugogodišnjeg sudskog spora koji nije okončan.</p> <p>Relevantna činjenica za obrađivača je da grupa građana nema upisana vlasnička prava na pomenutim parcelama, pa se samim tim ne mogu smatrati zakonitim vlasnicima, i planer je dužan da se vodi javnom evidencijom katastra nepokretnosti.</p> <p>Analiza postojećeg stanja je detaljno urađena i ona predstavlja dio ovog planskog dokumenta tako da ne postoje nikakve skrivene ili nekalkulisane površine.</p> <p>Planom se potvrđuje isključivo trenutna spratnost, koja ne utiče na prostor i visine objekata planirane prvim rješenjem planskog dokumenta iz 2008. godine, već samo ima uticaj na obračun BRGP.</p> <p>Bez obzira na pravni interes grupe građana da se uključe u postupak usvajanja planskog dokumenta, isti nisu stvarni, odnosno knjižni vlasnici zemljišta na poluostrvu. Izrada i</p>

r.b.	PODNOŠILAC PRIMJEDBE	PRIMJEDBE I SUGESTIJE	ODGOVOR OBRAĐIVAČA
			usvajanje planskih dokumenata koji planiraju izgradnju u skladu sa planom višeg reda ne mogu se odlagati okončanja sudskih sporova.
4	<p>PREDMET: DOSTAVA DOKAZA GRUPE GRAĐANA "ZAKONITI VLASNICI POLUOSTRVA ZAVALA" I INICIJATIVA ZA PRIMJENU ZAKONA O POVRAĆAJU IMOVINE NA POLUOSTRVU ZAVALA ZAKONITIM VLASNICIMA 01-332/24-6569/- od 16.05.2024</p>	<p>Grupa građana; "ZAKONITI VLASNICI POLUOSTRVA ZAVALA" podnosi dokaze uz Prigovor na Nacrt Izmjena i dopuna UP Zavala, u cilju dokazivanja svojih vlasničkih prava.</p> <p>Dokaz: Prigovori na Prijedlog urbanističkog plana : Turistički kompleks Zavala od 09.05,2024.godine pod.br. 04-332/24-2958/8</p> <p>Dokaz: ZU 158 KO KRATNJI MAINI Državni arhiv Cetinje- prve strane knjige dokaza</p> <p>U navedenom zemljišno - knjižnom ulošku konstatovano je da je zavedena samo Jedna čestica</p> <p>Zemlje i to 632 /1 kao jedino zemljišno knjižno biće I da je njena površina u cjelini 67 804 m2 u naravi – pašnjak na korist: Rafailović Joka Mirkova za1/13, Rafailović Luke Vasova z.a 1/13, Rafailović Niko Martinov za 1/13, Rafailović Krsto Pipov za 1/13 5, Rafailović Đura Vasova ta 1/13 Rafailović Mila Fllipova za 1/13, Rafailović Joka Markova za 1/13, Rafaflović Krsta Andrijina za 1/13, Rafailović Bolka Spira za 1/39 10, Rafallović Jele pok. pira za1./39 11, Rafailović Stane i Ilije za 1/39, Rafaflović Todora p.Marka za 1/26, Rafailović Sava p. Marka za 1/26, Rafailović Flipa p. Mila 1/13, Rafailović Pera pok Ilije za S/28 od 1/13 + 1/28, Rafailović Martina p.Ilije zo 5/28 od1/3 • 1/28, Rafailović Iva pok. Ilije za S/28 od 1/3 +1/28, Rafailović Anđelije p. Iva za 9/28 od 1/3 +1/28</p> <p>Dokaz: Uvid u knjigu dokaza ZU 158 KO Kratnji Maini, sa ostalim dokumentima iz Arhiva</p> <p>Nesporno je da je poluostrvo Zavala u najvećoj površini, konkretno i najvećoj čestici zemlje 632/1 KO Kratnji Maini površine 67.804 m<sup>2</sup> bila u neprekinutom vlasništvu i posjedu 13 porodica Rafailovića te da je ista</p>	<p><b>Ne prihvata se</b></p> <p>Dostavljanje dokaza od strane Grupe građana u odnosu na prethodne primjedbe i sugestije.</p> <p>Dostavljeni dokazi su očigledno iz sudskog spora u kom još uvijek nije donijeta obavezujuća odluka i njihovo razmatranje nije u nadležnosti obrađivača.</p>



r.b.	PODNOŠILAC PRIMJEDBE	PRIMJEDBE I SUGESTIJE	ODGOVOR OBRAĐIVAČA
		<p>bila nacionalizovana i postala društvena svojina dana 26.decembra 1958.godine Rješenjem Narodnog odbora Opštine Budva.  Dokaz: Rješenje Narodnog odbora Opštine Budva Narodnog odbora Opštine Budva pod brojem 03-2911/1-1960 od 26.septembra 1960.godine. - u knjizi dokaza  Dokaz:Rješenje Opštinskog suda u Kotoru pod posl.br. Rz.180/60- upis društvene svojine- u knjizi dokaza  donošenjem novog: katastarskog premjera čestica zemlje 632/1 KO Kratnji Malnl se "razbila'-u 12 kat.parcela pa tako na današnji dan ista čestica svojom površinom k.p. 2922/5, 2922/9, 2922/3, 2922/4 Dijelu k.p. 3063, 3075, Dijelu k.p. 2928 sve KO Budva, k.p. 797/3, 797/4, 1449 797/2, 797/1 KOBečići.  Dokaz: Vještačenje vještaka geodetske struke I to:  •pok.Miloša Matovića u predmetu Osnovnog suda u Kotoru P.br. 867/08 od 8.12.2009.godine  Krsta Boškovića u predmetu Osnovnog suda u Kotoru P-br.112S/07 od 17.12.2010,godlne  -Mladena Đuranovićau predmetnu Osnovnog suda u Kotoru P.br. P877/12/12 od 14.11.2016.  -Radonjic Mirjane u predmetu Osnovnog suda u Kotoru P.br. 1247/19/19 od 20.01.2021.godlne  Nadležna Uprava za nekretnine PJ Budva navodno nema u svom posjedu dokumentaciju za navedene kat.parcele odnosno ne posjeduje evidenciju o tome kako I na koji način se Država Crna Gora upisala kao titular vlasništva.  Dokaz: Dopis Uprave za nekretnine PJ Budva po.br. 467-104-822/15 od 27.05.2012.godine  Izjašnjenje vještaka geodetske struke Slavka Ađića u predmetu P.br. 975/14 Osnovnog suda u Nikšiću</p>	

r.b.	PODNOŠILAC PRIMJEDBE	PRIMJEDBE I SUGESTIJE	ODGOVOR OBRAĐIVAČA
		<p>Nesporna je činjenica da je zemljište nacionalizovano i do danas nije privedeno namjeni, a da zakonski nasljednici 13 lica vlasnika konkretne imovine pojedinačno i zajedno vode dugotrajne sudske postupke u cilju ostvarivanja svojih prava i povrat konkretne imovine ali do danas niti jedno lice se nije upisalo kao vlasnik na konkretnoj imovini iako postoje pravosnažne presude kojima je usvojen tužbeni zahtjev, međutim predmet po načem saznanju je pred Vrhovnim sudom Cme Gore po reviziji tuženih.</p> <p>Zakon o Valdanosu je primjenjiv na konkretno povraćaj imovine na Zavali i Grupa građana je odlučna u cilju povraćaja imovine svojih pravnih prethodnika. U tom smislu predlažemo da direktorat za državnu imovinu provede vještačenje po vještaku geodetske i građevinske struke kao i da pribavi cjelokupnu hronologiju upisa za parcele koje odgovaraju nekadašnjoj čest.zemlje 632/1 KO Kratnji Maini i da sa predstavnicima Grupe- građana Zakoniti vlasnici poluostrva Zavala nastave komunikaciju i zajedničkim radom iznađu rješenje da se konkretna imovina vrati zakonitim nasljednicima.</p>	