

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

**ODGOVORI NA PRIMJEDBE IZ IZVJEŠTAJA O REVIZIJI**

**NACRTA PROSTORNO-URBANISTIČKOG PLANA IZMJENE I DOPUNE “TURISTIČKI KOMPLKES ZAVALA” OPŠTINA BUDVA**

**Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine**

Primljeno	01.04.2026.			
Org. jed.	Proj. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
04-332	/26	-4493	/1	

**Naručilac izrade plana: Vlada Crne Gore**

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

**Obrađivač: Ministarstvo Prostornog Planiranja, Urbanizma i Državne Imovine**

**Podgorica, 25.02.2026. rev. 13.03.202126**

## SADRŽAJ:

### I. UVOD

### II. ODGOVORI NA PRIMJEDBE SA JAVNE RASPRAVE

### III. ODGOVORI NA PRIMJEDBE PODNOSIOCA IZVJEŠTAJA

3.1. Ranko Kovačević, dipl.inž.arh

3.2. Predstavnik Opštine Budva Mihailo Kapisoda

### I. UVOD

#### I.1 Pravni i planski osnov

Izmjene i dopune Urbanističkog projekta „Turistički kompleks Zavala“, Opština Budva (u daljem tekstu Izmjene i dopune UP-a) 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).

- **Tokom izrade Izmjena i dopuna UP-a, Nacrt plana je vraćen u ponovnu proceduru. Isti je korigovan u skladu sa zaključcima Skupštine Crne Gore, Odbora za turizam, poljoprivredu, ekologiju i prostorno planiranje, gdje je po osnovu Izvještaja sa konsultativnog saslušanja na temu Urbanistička problematika na poluostrvu Zavala i zahtjeva grupe građana, Skupštinski odbor predložio da se u planu razmotri/izađe u susret zahtjevima građana na način da isti ne utiče na dalje investicije i da omogući valorizaciju prostora planiranjem hotelskih sadržaja u skladu sa planskom dokumentacijom (izvještaj broj 00-63-10/24-59/1: EPA:393XXVIII, Podgorica 19.11.2024. godine).**

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

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

Prilikom izrade Izmjena i dopuna UP-a „Turistički kompleks Zavala“ 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), 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.

## **I.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 SA JAVNE RASPRAVE

r.b.	PODNOŠILAC PRIMJEDBE	PRIMJEDBE I SUGESTIJE	ODGOVOR OBRADIVAČA
1.		<p><b>ZAPISNIK SA CENTRALNE PREZENTACIJE ODRŽANE 05. DECEMBRA 2025.GODINE U SALI SKUPŠTINE OPŠTINE BUDVA O NACRTU IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PROJEKTA „TURISTIČKI KOMPLEKS ZAVALA“, OPŠTINA BUDVA</b></p>	
1.1.	<p><b>Prisutni predstavnici Ministarstva:</b></p> <p>Ivan Nedović, načelnik direkcije u Direktoratu za planiranje prostora Ivana Jeknić, savjetnica III u Direkciji za praćenje stanja u prostoru</p> <p><b>Predstavnik radnog tima za izradu liD UP-a:</b></p> <p>Mladen Krekić, rukovodilac radnog tima</p>	<p><b>Tok rasprave:</b></p> <p>Ivan Nedović, načelnik direkcije u Direktoratu za planiranje prostora I Ministarstvu prostornog planiranja I urbanizma, otvorio je centralnu prezentaciju o Nacrtu liD UP-a “Turistički kompleks Zavala”.</p> <p>Istakao da je da javna rasprava povodom Nacrta liD UP-a “Turistički kompleks Zavala” i da ista traje do 15. decembra 2025. godine.</p> <p>Pozvao je sve prisutne da u tom roku dostave svoje sugestije, komentare i prijedloge putem posebne mejl adrese: <a href="mailto:upzavala@mdup.gov.me">upzavala@mdup.gov.me</a>.</p> <p>Nakon uvodnog izlaganja, gospodin Nedović je dao riječ Mladenu Krekiću, rukovodiocu radnog tima za izradu liD UP-a “Turistički kompleks Zavala”.</p> <p>Prezentovao je Nacrt planskog dokumenta.</p> <p>Ispred grupe građana obratila se Željka Ivanković, predstavnica grupe građana „Zakoniti vlasnici poluostrva Zavala“.</p>	<p><b>Nije osnovano</b></p> <p>Nacrt izmjena i dopuna je izrađen u skladu sa važećim zakonskim i podzakonskim aktima, planom višeg reda i programskim zadatkom</p>

r.b.	PODNOŠILAC PRIMJEDBE	PRIMJEDBE I SUGESTIJE	ODGOVOR OBRAĐIVAČA
	<p><b>zainteresovani građani:</b></p> <p>Željka Ivanković, predstavica grupe građana „Zakoniti vlasnici poluostrva Zavala“ i grupa građana</p>	<p>Navela je da su kategorično protiv usvajanja ovog planskog dokumenta jer je najveći dio nepokretnosti obuhvaćen planom u parničnim postupcima privatnih lica protiv Države Crne Gore. Smatra da bi dalje postupanje na izradi ovog planskog dokumenta, a prije okončavanja parničnih postupaka dovelo državu u potencijalno nezavidan položaj u smislu činjenja direktne štete budućim vlasnicima. Naglašava da je planski dokument predstavljen javnosti nezakonit, neusaglašen sa planovima višeg reda a da nije izrađen shodno Programskom zadatku niti zaključcima, ocjenama i stavovima Odbora za turizam, poljoprivredu, prostorno planiranje i državnu imovinu Skupštine Crne Gore.</p> <p>Smatra da se planski dokument donosi u interesu investitora uz iznošenje niza nepravilnosti u izradi koje će dokumentovano poslati Ministarstvu u toku javne rasprave.</p> <p>Gospodin Krekić, kao rukovodilac izrade plana, dao je stručno obrazloženje planskih rješenja, pojašnjavajući metodologiju izrade plana, relevantne planske i zakonske osnove, kao i postupak usaglašavanja sa važećim propisima te razloge zašto su pojedina planska rješenja definisana na predloženi način.</p> <p><b>Zaključak:</b></p> <p>Opština bi trebalo da bude ključni partner u procesu izrade plana ali je prisustvo predstavnika opštine Budva izostalo.</p>	

r.b.	PODNOŠILAC PRIMJEDBE	PRIMJEDBE I SUGESTIJE	ODGOVOR OBRAĐIVAČA
		Svi komentari, primjedbe i sugestije moraju biti dostavljeni najkasnije do 15. decembra 2025. godine na mejl adresu: upzavala@mdup.gov.me.	
1.2.	Dostava mišljenja Opštine Budva na Nacrt Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta „Turistički kompleks Zavala“ koji je na javnoj raspravi od 25.11.2025. do 15.12.2025. godine	Vlada Crne Gore je dana 20.11.2025. godine donijela Zaključak br. 11-011/25-3897/3 kojim je utvrdila Nacrt izmjena i dopuna Urbanističkog projekta „Turistički kompleks Zavala“ sa Programom održavanja javne rasprave (naš br. 01-082/25-2414/1 od 24.11.2025.). S tim u vezi, Opština Budva dostavlja Vašem ministarstvu sledeće mišljenje: Prvenstveno navodimo da u vezi ranije dostavljenih mišljenja Opštine Budva na Korigovani Nacrt izmjena i dopuna Urbanističkog projekta „Turistički kompleks Zavala“ koji su Vam upućeni uz akte predsjednika Opštine Budva br. 01-082/25-996/3 od 29.05.2025. godine i br. 01-082/25-996/5 od 01.08.2025. godine, na iste nisu dostavljeni odgovori što je bilo neophodno, a naročito iz razloga što u pripremi Nacrta plana koji je sada nalazi na javnoj raspravi imenovani predstavnik Opštine Budva u radnom timu nije učestvovao, kao ni u toku prethodnog postupka. Takođe, mišljenje predstavnika Opštine Budva kao člana Savjeta za reviziju predmetnog plana bilo je, između ostalog, da je prilikom sprovođenja javne rasprave potrebno: inovirati Programski zadatak; 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 je potrebno razraditi u skladu sa	<b>Nije osnovano</b> Inoviranje programskog zadatka ne može biti predmet rukovodioca izrade planskog dokumenta i stručnog tima, već prvenstveno Ministarstva kao nosioca izrade plana.

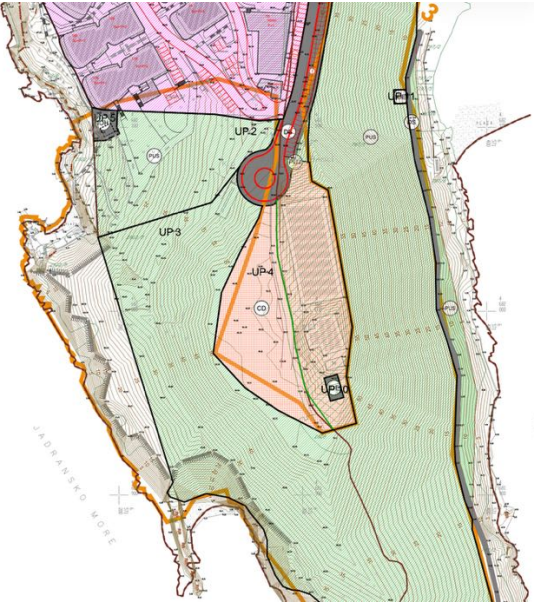
r.b.	PODNOŠILAC PRIMJEDBE	PRIMJEDBE I SUGESTIJE	ODGOVOR OBRAĐIVAČA
		<p>zakonskim propisima); razriješiti pitanje javne komunikacije (šetalište) u skladu sa sprovedenim javnim konkursom, kao i pitanje neizmirene naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.</p> <p>Napominjemo da i nakon održanog sastanka dana 06.06.2025. godine u prostorijama Vašeg Ministarstva, kome je prisustvovao predstavnik Opštine Budva i iznio niz primjedbi koje se odnose na Korigovani Nacrt plana sa detaljnim objašnjenjem istih, nosilac pripremnih aktivnosti i obrađivač – rukovodilac izrade planskog dokumenta nisu ispoštovali zaključak sa sastanka koji se odnosio na dalje aktivnosti na izradi izmjena i dopuna ovog urbanističkog projekta. Ministarstvo nije iniciralo, ni organizovalo sastanak sa predsjednikom Opštine Budva, obrađivačem plana i predstavnicima Ministarstva u cilju pronalaženja rješenja po spornim pitanjima.</p> <p>Kako Nacrt Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta „Turistički kompleks Zavala“ koji se nalazi na javnoj raspravi, nije ponudio rješenje konfliktnih situacija koje su navedene u prethodnim mišljenjima Opštine Budva, Opština Budva ostaje pri svim prethodno navedenim primjedbama i insistira na održavanju odgovarajućeg radnog sastanka na kome će se tematski razmotriti i pokušati razriješiti određene dileme i konfliktno situacije koje se tiču planiranih sadržaja u cilju izrade konačnog Nacrta predmetnog planskog dokumenta.</p> <p>U prilogu Vam, po zahtjevu vašeg Ministarstva br. 05-332/25-7076 od 25.08.2025. godine (naš br. 01-082/25-1987/2 od 26.09.2025. godine), dostavljamo grafički prikaz preklopa obuhvata Nacrta plana i obuhvata</p>	<p><b>Prihvata se:</b></p> <p>U tekstualnom djelu plana na strani 87 objašnjeno je rješenje šetalista.</p> <p>Rješenje predmetnog šetalista oslonjeno je na rezultate međunarodnog javnog konkursa za idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje šetalista duž budvanske obale, koji je sprovedla Opština Budva tokom 2023. godine. Konkursom su odabrana tri nagrađena i tri otkupljena rada, a njegova realizacija predstavlja strateški korak ka uspostavljanju savremenog, funkcionalnog i pejzažno uklopljenog javnog prostora duž Budvanske rivijere.</p> <p>Ovim planom je predviđeno i varijantno rjesenje povezivanja postojeće staze šetalista u zoni morskog</p>

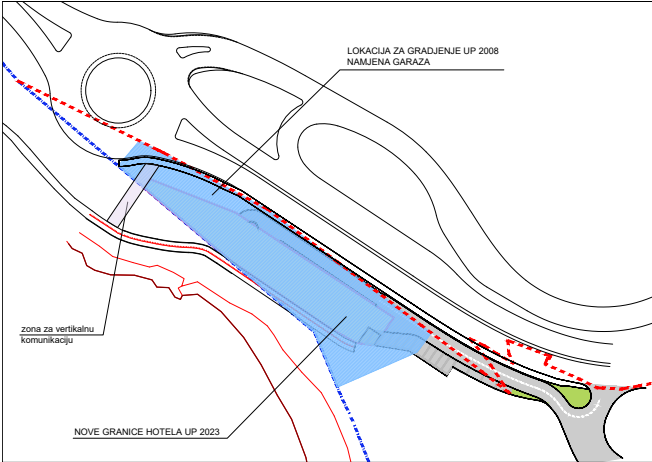
r.b.	PODNOŠILAC PRIMJEDBE	PRIMJEDBE I SUGESTIJE	ODGOVOR OBRAĐIVAČA
		<p>Međunarodnog konkursa za idejno rješenje za šetalište od Starog grada Budve do Bečića u dijelu poluostrva Zavala, u digitalnom formatu (.dwg). Napominjemo da je isti dostavljen u analognoj verziji u okviru mišljenja Opštine Budva br. 01-082/25-996/3 od 29.05.2025. godine.</p> <p>S poštovanjem, Predsjednik Opštine Nikola Jovanović</p>	<p>dobra i gornjeg trotoara preko vertikalne javne komunikacije (lift i stepenice), pozicija prikazana u grafickim priložima planiranog stanja.</p> <p>Na taj način se osigurava direktna komunikacija kroz naselje preko Ulice 2 do UP2 i UP3 koje su predviđene kao javne površine sa parkovskim elementima različite funkcionalne namjene sa vrtno-arhitektonskim elementima koji mogu biti i ekspozicijske postavke umjetničkih instalacija na otvorenom.</p> <p>Predloženo rješenje pjesackih komunikacija ne predviđa kružno spajanje setalista oko Rta zavale iz više opravdanih razloga i argumenata koje se nalaze u vazecim planovima.</p> <p>Stjenovita obala sa zelenilom u zaleđu prepoznata je kao "izuzetno vrijedni kulturni predio - prirodni predioni identitet" u svim relevantnim planovima koji su rađeni za Morsko dobro</p> <p>„Šetnice ne bi trebalo planirati na slobodnom dijelu obale“</p> <p>A smjernice/pravila i uslovi za šetališta uz more iz plana Obalnog PPPNOP-a dato je sledeće:</p> <p>Šetnice ne bi trebalo planirati na slobodnom dijelu obale (istaknuta je potreba za očuvanjem karaktera prostora - prirodni pejzaž i neizgrađen dio među linijski urbanizovanim priobalnim naseljima, na prostorima koji su namijenjeni privređivanju ili posebnoj namjeni.</p> <p>Detaljnijom analizom zaključeno je da postavljanje šetališta adekvatne širine bi značajno narušilo predione karakteristike obale (visina podzida bi bila veća od 2 m u nekim djelovima).</p> <p>Ako bi se šetaliste predviđelo u zoni ispod pošumljenog dijela, problem se pojavljuje sa visinom mogućeg talasa iz smijera juga gdje talas može doseći i visinu do 8,00m.</p>

r.b.	PODNOŠILAC PRIMJEDBE	PRIMJEDBE I SUGESTIJE	ODGOVOR OBRAĐIVAČA
			Smjernica svih Planova je izgradnja setalista lungo mare i treba je podržati ali u ovom slučaju treba zadržati postojeću trasu setališta i očuvanje rjetke i vrijedne, naročito u Budvi, neizgrađene djelove obale.
1.3.	PRIGOVOR I GRUPA GRAĐANA Predstavnik: Željka Ivanković	Ovim putem predstavnici Grupe građana „Zakoniti vlasnici poluostrva Zavala“ i dolje navedeni građani iznose prigovore i sugestije na prezentovani Nacrt plana i istome prigovaraju u cjelosti iz sljedećih razloga: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Prezentovani Nacrt plana Izmjene i dopune UP TK ZAVALA nije sačinjen shodno Programskom zadatku objavljenom u Službenom listu Crne Gore br. 6/2020 od 31.01.2020.godine.</li> </ol> Naime, u samom programskom zadatku pod tačkom II. „obuhvat granica plana“ jasno se navodi koja je granica obuhvata plana i koju površinu zahvata. U tački III. Programskog zadatka jasno je navedeno USLOVI I SMJERNICE PLANSKOG DOKUMENTA VIŠEG REDA I RAZVOJNIH STRATEGIJA kojima se ukazuje da je za konkretno područje kao i za izradu ovog plana potrebno isti uskladiti sa planom višeg reda odnosno smjernicama iz PPPNOP Službeni list CG 56/18, pa i drugih planova važećih za navedeno područje. U odnosu na navedeno, a poštujući plan višeg reda u ovom slučaju navedeni plan PPPNOP u tački III, stav 2 programskog zadatka jasno je navedeno sljedeće:	<b>Nije osnovano</b> Nacrt izmjena i dopuna je izrađen u skladu sa važećim zakonskim i podzakonskim aktima, planom višeg reda i programskim zadatkom

r.b.	PODNOŠILAC PRIMJEDBE	PRIMJEDBE I SUGESTIJE	ODGOVOR OBRAĐIVAČA
		<p>„Planskim konceptom PPPNOP lokalitet Zavale je predviđen u sklopu Razvojne zone Budvansko – petrovačko primorje“</p> <p>Sam lokalitet Zavale podrazumijeva cijelu površinu poluostrva od kontakt zone sa magistralnim putem do sa južne strane samog kraja Rta Zavale i planom višeg reda predviđeno je pripada RAZVOJNOJ ZONI odnosno izgradnji i privođenju namjeni turističkih sadržaja visoke kategorizacije.</p> <p>Samim planom višeg reda u grafičkim prikazima namjena jasno je prikazano da je cijeli lokalitet Zavale koji gleda na Budvu, znači zapadna strana, prikazan kao površina naselja, odnosno građevinska područja naselja – urbana. Tu činjenicu prepoznaje i smjernica Programskog zadatka u kojem se jasno navodi u tački III stav 5 kada obrazlaže odmak od 100 m pa citiramo:</p> <p>„Predmetni lokalitet nalazi se uglavnom u pojasu od 100 od obalne linije i pripada Tipu 1 obalnog odmaka – potpuno ili pretežno izgrađena područja u okviru građevinskih područja naselja, građevinskih područja izvan naselja gdje je primjena obalnog odmaka fizički NIJE MOGUĆA ....“</p> <p>Nadalje, u tački IV programskog zadatka stav 2 jasno je propisano :</p> <p>„Osnovni cilj koji treba da se poštuje je obezbjeđivanje uslova za razvoj turizma visoke kategorije na ovom području uz poštovanje principa uređenja zaštite i korišćenja prostora“</p> <p>U odnosu na navedene zadatke i zahtjeve pri izradi jasno je da planer prilikom izrade ovog Nacrta plana nije</p>	

r.b.	PODNOŠILAC PRIMJEDBE	PRIMJEDBE I SUGESTIJE	ODGOVOR OBRAĐIVAČA
		<p>poštovao propisane zadatke niti je uvažio smjernice a ovo iz sljedećih razloga.</p> <p>Argumenti da nije moguće planirati objekte na obalnom odmaku manjem od 100 m nije prihvatljivo kad je isto konstatovano planom višeg reda i sam plan višeg reda je konstatovao izgradnju na cijelom lokalitetu Zavale konkretno na zapadnoj strani poluostrva. Na tim lokalitetima za koje planer navodi u Nacrtu plana da treba da budu isključivo zelene površine je grubo kršenje Programskog zadatka i isti Nacrt nije napravljen shodno smjernicama za razvoj turizma visoke kategorije na ovom lokalitetu.</p> <p>Činjenica jeste da je i osnovnim planom UP TK ZAVALA iz 2008 godine a koji je svojim obuhvatom i prepoznat u planu višeg reda PPPNOP da je hotel visoke kategorije apsolutno trebao biti smješten na području jugozapadnog dijela poluostrva odnosno na predviđenoj UP II za koju planer sada navodi da je zelena površina što nije usaglašeno sa planom višeg reda PPPNOP a niti usvojenim Prostornim planom Crne Gore.</p> <p>Također, rukovodeći planer protivno programskom zadatku smješta hotel visoke kategorije na „nevidljivo mjesto“, u trupu magistrale, čime krši više pravila struke, prenamjenjuje prostor protivno planovima višeg reda. Hotel visoke kategorije treba da bude vidljiv, osvijetljen i impozantan objekat u arhitektonskom smislu, koji bi činio prepoznatljivu vizuru grada imajući u vidu Stari Grad Budva, Sveti Stefan pa kao treći i srednji dio bi trebao činiti vrlo prepoznatljivu i vidljivu vizuru grada.</p>	

r.b.	PODNOŠILAC PRIMJEDBE	PRIMJEDBE I SUGESTIJE	ODGOVOR OBRAĐIVAČA
		<p>2. Obrazloženje planera da nije moguće graditi na području bivše UP II – kat.parcele 2922/3 KO Budva iz kako navodi planer razloga da je ista na manjem rastojanju od 100 m a kako nije započela izgradnja na predmetnoj parceli odnosno UP II to se primjenjuje obalni odmak od 100 m nije prihvatljiv iz razloga što je isto područje u obuhvatu istog plana, a ne zasebna cjelina, pa samim trenutkom kada je započela izgradnja i privođenje namjeni jedne urbanističke parcele iz obuhvata plana to se smatra da su sve urbanističke parcele apsolutno započete i planirane, što dokazuje i samo plan višeg reda PPPNOP koji je prepoznao sva građevinska područja i urbanističke parcele iz obuhvata plana. Isto se i navodi u samom programskom zadatku.</p> <p>Čak, planer predloženim Nacrtom plana krši jasno postavljene smjernice za planiranje iz Programskog zadatka formirajući novih 11 urbanističkih parcela, radeći tako „haos“ u geodetskom smislu rasparčavanjem postojećih kat.parcela u više urbanističkih i nezakonito i protivno planu višeg reda formirajući UP 4 na mjestu desalinacije kojoj daje namjenu izgradnje na području koje je jasno planom višeg reda obilježeno da je zelena površina.</p> <p>3. Planer predloženim Nacrtom na vrlo jasan način grubom prenamjenom prostora protivno planovima višeg reda i protivno Programskom zadatku čini nesavjesno i protivno pravilima struke i odredbama zakona i pravilnicima prenamjenu postojeće garaže na UP I u hotel visoke kategorije, što je protuzakonito i protivno pravilima struke, a da se i prosto izrazimo „ružno za vidjeti“, hotel</p>	<p><b>Ne prihvata se:</b></p> <p>Na parcelama UP2 i UP 3, (površine za pejzažno uređenje PUS Sport i rekreacija, parkovske površine) nije dozvoljena gradnja.</p> <p>Urbanističke parcele se nalazi u zoni <b>Obalnog Odmaka 3</b>, u kojoj je samo moguća adaptacija uz primjenu urbanističkog kriterijuma koji podrazumjevaju da se na neizgrađenim dijelovima zone odmaka prioritarno planiraju objekti i sadržaji od javnog interesa i javnih potreba kao i djelatnosti čije funkcionisanje je direktno vezano za morskou obalu.</p>  <p><b>Ne prihvata se:</b></p> <p>Lokacija na kojoj je predviđen hotel je sadasnja lokacija postojećeg parkinga-garaže, koji se <b>nalazi van granica Morskog Dobra</b> i proteže se između postojećeg</p>

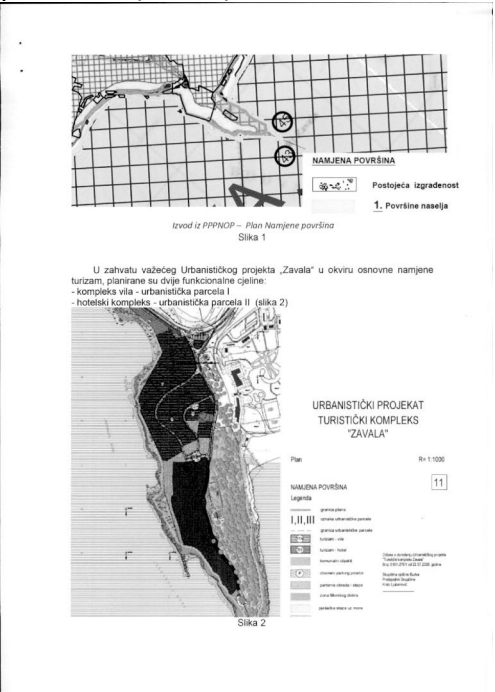
r.b.	PODNOŠILAC PRIMJEDBE	PRIMJEDBE I SUGESTIJE	ODGOVOR OBRAĐIVAČA
		<p>visoke kategorije skriven ispod magistrale po čijem krovu prolaze auti i kamioni.</p> <p>Osim toga, samom prenamjenom postojeće garaže krši pravilnike i propise lokalne samouprave Opštine Budve o propisanom broju parking mjesta za cijeli obuhvat plana. Naime, na postojećoj UP I, koja čini jedinstveni list nepokretnosti br 34 KO Budva uknjiženo je 256 stambenih jedinica i dva nelegalna objekta za koje se navodi da su navodno hoteli sa preko 20 soba.</p> <p>Imajući u vidu odredbe lokalne samouprave kojima je propisano da je nužno imati 1.1 parking mjesto na broj stambenih jedinica i broj jedinica u dva nelegalna objekta to je jasno da samom stambenom kompleksu i budućem planiranom hotelu na mjestu sada garaže kao i dva nelegalna objekta je potrebno minimum 350 parking mjesta što nije prikazano samim planom. Planom nije niti predviđena izgradnja nove garaže niti eventualno uređenje parking mjesta na otvorenom.</p> <p>Predloženi hotel „visoke“ kategorije na mjestu postojeće garaže ne zadovoljava uslove propisane pravilnicima o minimalnoj kategorizaciji objekata, a kamoli je planom predviđena funkcionalna hidrantska mreža i protupožarni sistemi, kao i protupožarni pristupi samom novoplaniranom hotelu u trupu magistrale. Imajući u vidu činjenicu da je apsolutno upitno da li i postojeći stambeni kompleks Dukley sa svim svojim izgrađenim objektima zadovoljava sve ono što je potrebno da ima protupožarne saglasnosti (a nema) to je upitno kako bi se vozila vatrogasca uopšte pristupila novo planiranom hotelu obzirom da je pristup jako uzak i da je upitno shodno</p>	<p>setalista i gornjeg trotoara saobraćajnice između Budve i Beca, i van je linije magistralnog puta.</p> <p><i>Prikaz pozicije planiranog hotela na lokaciji bivše garaže.</i></p> 

r.b.	PODNOŠILAC PRIMJEDBE	PRIMJEDBE I SUGESTIJE	ODGOVOR OBRAĐIVAČA
		<p>novim protupožarnim uslovima da li se mogu postaviti visoke ljestve.</p> <p>Iz navedenih razloga, sigurnosti izgradnje u samom trupu magistrale, ukidanjem postojeće garaže, prenamjenom prostora protivno planu višeg reda, planer očigledno i namjerno radi isključivo u interesu investitora koji posluje na lokalitetu Zavala i to na način da uvećava vrijednost postojeće UP I a svim ostalim urbanističkim parcelama i površini na lokalitetu Zavala namjerno crta objekte na mjestu gdje to nije dozvoljeno a tamo gdje je dozvoljeno briše u zelenu površinu.</p> <p>Na sajtu Ministarstva nije objavljeno mišljenje Savjeta revizije na ovaj Nacrt plana pa je nejasno kako je plan uopšte stigao na javnu raspravu.</p> <p>4. Predloženi nacrt plana IZMJENE I DOPUNE UP TK ZAVALA je „kršten“ u legalizaciono sanacioni plan, na koji način planer pokušava da legalizuje nezakonito izgrađene objekte, za koje investitor ne posjeduje upotrebnu dozvolu i to iz sljedećih razloga :</p> <p>– postojeći izgrađeni objekti na trenutnoj UP I su preizgrađeni što se i samim planom dokazuje i to nije zatečeno stanje koje se treba sanirati i legalizovati već je to stanje koje je sam investitor vrlo smišljeno i namjerno učinio sam tokom ovih godina</p> <p>– postojeći objekti su prenamijenjeni i ne stoji činjenica da su izgrađeni shodno izdatoj građevinskoj dozvoli kao turističke vile jer su isti uknjiženi kao stambeni objekti i zajedničko su vlasništvo etažnih vlasnika što dokazuje da su isti prenamijenjeni u stambene objekte</p> <p>– postojeći izgrađeni objekti ne posjeduju upotrebnu</p>	<p><b>Ne prihvata se:</b></p> <p>Na strani 49 je objasnjeno za koje objekte su izdate građevinske dozvole.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• za 32 Vile objekat od broja 1-34 (numericki izostavljeni br. 13 i br. 18- ne postoje na terenu) <ul style="list-style-type: none"> <li>- izdate građevinske dozvole BRGP 39.908,40 m2</li> <li>- ukupne uknjižene neto površine 45.268,00 m2</li> <li>- postojece stanje na terenu BRGP 52.053,00 m2</li> </ul> </li> <li>• za Garažu <ul style="list-style-type: none"> <li>- izdate građevinske dozvole BRGP 2.750,40 m2</li> <li>- uknjižene neto površine 1.574,00 m2</li> </ul> </li> </ul>

r.b.	PODNOŠILAC PRIMJEDBE	PRIMJEDBE I SUGESTIJE	ODGOVOR OBRAĐIVAČA
		<p>dozvolu i to iz razloga što su isti preizgrađeni, nisu izgrađeni shodno građevinskoj dozvoli, nisu plaćene komunalije, nemaju protupožarnu saglasnost,</p> <p>5. Planer je predloženim Nacrtom plana nesuvislo i bez obrazloženja stvorio novih 11 urbanističkih parcela bez jasnog izjašnjenja zašto je to učinio i koja je namjena istih parcela. Također, nigdje u planu nije navedeno koje kat.parcele čine dijelove ili u cjelosti novoformiranih 11 urbanističkih parcela što čini plan dodatno nerazumljivim u ovoj fazi, a kasnije je prosto nemoguće sprovesti eventualne parcelacije i formiranje urbanističkih parcela. To je jasno i vidljivo na primjeru novoformirane UP4 koja se očigledno po planu sastoji od više kat.parcela što u KO Bečići (gdje nije dozvoljena gradnja po planu višeg reda) što u KO Budva i zahvata dio parcele 2922/3 KO Budva. Prosto je nesuvislo i dodatno je neprihvatljivo ovako malim planom koji je URBANISTIČKI PROJEKAT formirati toliko puno urbanističkih parcela što dodatno plan čini konfuznim i očigledno s namjerom napraviti „haos u prostoru“.</p> <p>6. Planer ne uzima u obzir činjenicu da najvećoj površini u obuhvatu plana i to površini od 68 393 m2 jeste trenutno upisana Država Crna Gora, ali ne uzima u obzir postojanje zabilježbi parničnih postupaka na cijeloj površini koja je duplo veća od UP I koja je u vlasništvu investitora. Ali kada investitora treba „braniti“, onda se u planu i odgovorima na primjedbe planer poziva na činjenice iz lista nepokretnosti br 34 KO Budva i obrazlaže i zastupa investitora kako isti tamo ipak vrši poslovanje i bavi se turizmom.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- postojeće stanje na terenu BRGP 2.571,00 m2</li> <li>• za tri Trafostanice objekat br 35,36,37 <ul style="list-style-type: none"> <li>- izdate građevinske dozvole BRGP 35,35 m2</li> <li>- uknjižene neto površine 36,00 m2</li> </ul> </li> <li>- postojeće stanje na terenu BRGP 35,35 m2</li> </ul>


r.b.	PODNOŠILAC PRIMJEDBE	PRIMJEDBE I SUGESTIJE	ODGOVOR OBRAĐIVAČA
1.4.	PRIGOVOR II GRUPA GRAĐANINA Predstavnik: Željka Ivanković	<p>Ovim putem predstavnici Grupe građana „Zakoniti vlasnici poluostrva Zavala” i dolje navedeni građani iznose dodatne prigovore na prezentovani Nacrt plana i to dostavom stručnog Nalaza i mišljenja vještaka arhitektonske struke dipl.inž.Valentine Božović i arhitekta Ivana Femića iz Podgorice.</p> <p>Prilog: Nalazi i mišljenje po vještaku arhitekture Valentine Božović i ing.arhitekture Ivana Femića u prilogu koji se dostavlja u prilogu ovog dokumenta.</p> <p><b>NALAZ I MIŠLJENJE</b></p> <p>Po zahtjevu grupe građana „Zakoniti vlasnici poluostrva Zavala”, angažovani smo na predmetu ocjene usaglašenosti Nacrta Urbanističkog projekta „Turistički kompleks Zavala” – izmjena i dopuna, od oktobra 2025.g., Opština Budva sa zakonskom regulativom u oblasti planiranja.</p> <p>Za potrebe izrade predmetnog stručnog nalaza, korištena je sljedeća dokumentacija:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nacrt Urbanističkog projekta Turistički kompleks Zavala, izmjene i dopune, Opština Budva od oktobra 2025.g. sa prilogom UP Zavala Hotel, Idejno rješenje za UP1</li> <li>• Prostorni plan posebne namjene za Obalno područje Crne Gore do 2030 (Sl. list CG br. 56/18),</li> <li>• Važeći Urbanistički projekat za turistički kompleks „Zavala” (Sl. list CG – opštinski propisi br. 24/08).</li> </ul> <p>1. Nacrt Urbanističkog projekta – turistički kompleks Zavala, izmjene i dopune, Opština Budva od oktobra</p>	

r.b.	PODNOŠILAC PRIMJEDBE	PRIMJEDBE I SUGESTIJE	ODGOVOR OBRAĐIVAČA
		<p>2025.g nije u svemu usaglašen sa smjernicama plana višeg reda.</p> <p>Planski osnov za izradu izmjena i dopuna UP-a za turistički kompleks „Zavala“ sadržan je u Prostornom planu posebne namjene za Obalno područje (PPNOP) i UP za turistički kompleks „Zavala“. Za predmetno područje na snazi je važeći UP za turistički kompleks „Zavala“ (Sl. list CG – opštinski propisi br. 24/08).</p> <p>Shodno planu PPPN za obalno područje, kako i sam planer Nacrta UP-a Zavala navodi na strani 15 Nacrta, u dijelu smjernica iz plana višeg reda, bitne postavke iz plana višeg reda, između ostalog su: „Ključni segmenti koncepta razvoja su Optimizacija planiranih građevinskih područja i povećanje stepena njihove iskorišćenosti“.</p> <p>Dalje, na strani 19 planer pojašnjava u kojim situacijama se omogućava „adaptacija odmaka od 100 metara od obalne linije“ i navodi da su to „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 – Adaptacija odmaka se omogućava, jer se radi o započetim investicijama i planovima detaljnog stepena razrade čije bi trajno stavljanje van snage ugrozilo pravnu sigurnost i negiralo konkretna stečena prava vlasnika zemljišta ili investitora. Pravo adaptacije odmaka se 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“.</p>	<p><b>Nije osnovano</b></p> <p>Nacrt izmjena i dopuna je izrađen u skladu sa važećim zakonskim i podzakonskim aktima, planom višeg reda i programskim zadatkom</p> <p>Cilj koji je bilo neophodno postići je „umanjenje negativnih uticaja urbanog razvoja na predio i ograničenje buduće i planirane sadržaje na već izgrađena područja, pritom ne širiti naselja“, stoga je trebalo prepoznati izgrađene strukture i pažljivim pristupkom unaprijediti postojeću urbanu matricu, na način da svaki segment sačuva svoj urbani identitet.</p> <p>Ovom optimizacijom postignuto je smanjenje građevinskog područja ali i povećanje njegove iskorišćenosti sve sa ciljem unapređenja kvaliteta izgrađene sredine ali i očuvanja zelenih neizgrađenih površina.</p>

r.b.	PODNOŠILAC PRIMJEDBE	PRIMJEDBE I SUGESTIJE	ODGOVOR OBRAĐIVAČA
		<p>Shodno ovome, nije bilo osnova za ukidanjem namjene turizam iz važećeg plana Urbanističkog projekta „Zavala“ koji je sada predmet izmjena i dopuna.</p> <p>Prostornim planom posebne namjene za Obalno područje, najveći dio zahvata Urbanističkog projekta Zavala je po namjeni „površine naselja“ dok je manji dio „šumske površine“ (slika 1)</p>  <p>U zahvatu važećeg Urbanističkog projekta „Zavala“ u okviru osnovne namjene turizam, planirane su dvije funkcionalne cjeline:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kompleksa vila - urbanistička parcela I</li> <li>- hotelski kompleks - urbanistička parcela II (slika 2)</li> </ul>	

Shodno članu 35 Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta (Sl.list CG, br.024/10 od 30.04.2010, 033/14 od 04.08.2014), površine naselja obuhvataju građevinsko zemljište (izgrađene i neizgrađene površine namijenjene za stanovanje, rad i odmor, javne objekte,

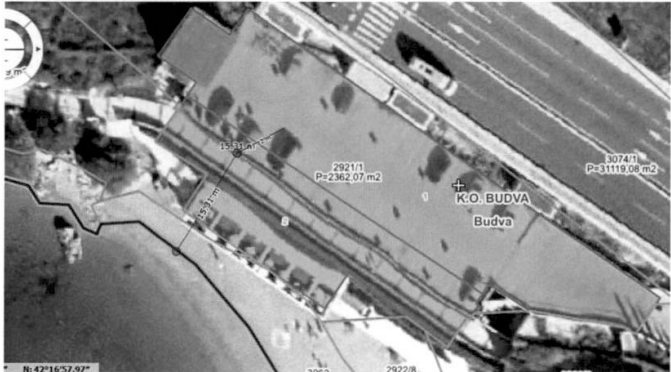
r.b.	PODNOŠILAC PRIMJEDBE	PRIMJEDBE I SUGESTIJE	ODGOVOR OBRAĐIVAČA
		<p>infrastrukturu i površine posebne namjene, zelene površine) i negradjevinsko zemljište (površine koje nijesu opredijeljene za izgradnju).</p> <p>Nacrtom Urbanističkog projekta „Turistički kompleks Zavala“ predviđaju se namjene:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• centralne djelatnosti,</li> <li>• površine za turizam (turizam- turističko naselje),</li> <li>• površine za pejzažno uređenje (površ. za javne namjene i površine za specijalne namjene),</li> <li>• drumski saobraćaj,</li> <li>• objekti hidrotehničke infrastrukture,</li> <li>• objekti elektrotehničke infrastrukture.</li> </ul> <p>Takođe, Nacrtom je data linija obalnog odmaka 100m od obalne linije / moguća adaptacija uz primjenu urbanističkih kriterijuma - linija oznake / kategorije 3 (Slika 3).</p> <p>S obzirom da je PPPN obalno područje navedeno da se Linija odmaka kategorije 3 a to je „Moguća adaptacija odmaka zbog naslijeđenih prava“ (opisano na strani 19 Nacrta) odnosi na prava stečena na osnovu planova detaljnog stepena razrade a to je upravo Urbanistički projekat, jasno je da se planom višeg reda nije mislilo na izvedene objekte nego na planska rješenja kao stečenu obavezu. Shodno ovome, ne mogu se unutar istog plana primjenjivati različite linija odmaka od obale.</p>	<p><b>Ne prihvata se:</b></p> <p>Kako je PPPNOP-om definisano linija obalnog odmaka grafickim prikazom i u planu , jasno je evidencirano koja je to zona i koje su mogućnosti u istoj.</p> <p>Prethodno je već objašnjeno da u Obalnom odmaku 3 nema nove gradnje već u kojoj je samo moguća adaptacija uz primjenu urbanističkog kriterijuma koji podrazumjevaju da se na neizgrađenim dijelovima zone odmaka prioritarno planiraju objekti i sadržaji od javnog interesa i javnih potreba kao i djelatnosti čije funkcionisanje je direktno vezano za morsku obalu.</p>

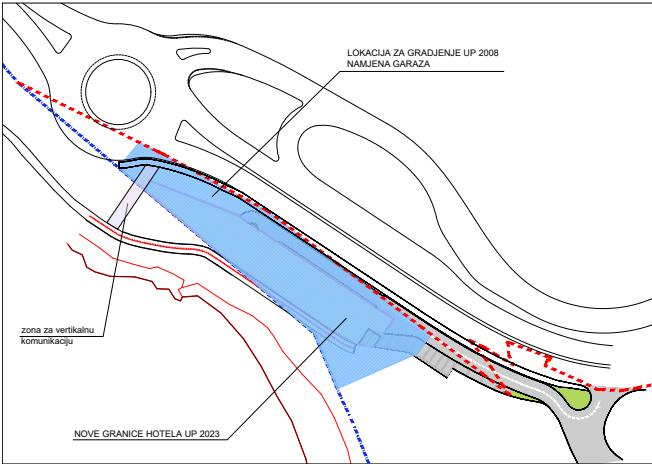
r.b.	PODNOŠILAC PRIMJEDBE	PRIMJEDBE I SUGESTIJE	ODGOVOR OBRAĐIVAČA
		 <p style="text-align: center;">Slika 3</p> <p>S obzirom da je i Programskim zadatkom u poglavlju IV „Principi, vizija i ciljevi planiranja, korišćenja, uređenja i zaštite prostora“ naglašeno da je osnovni cilj koji treba da se postigne, obezbjeđivanje uslova za razvoj turizma visoke kategorije na ovom području, takođe nije bilo</p>	


r.b.	PODNOŠILAC PRIMJEDBE	PRIMJEDBE I SUGESTIJE	ODGOVOR OBRAĐIVAČA
		<p>osnova da se ukine namjena TH (turizam – hotel) iz važećeg UP-a Zavala i planiraju „površine za specijalne namjene“ (koje se najčešće planiraju za zone zaštite industrije, stovarišta, infrastrukturnih objekata, klizišta i sl.).</p> <p>2. U tekstu Nacrta UP-a Zavala se navodi da je „Nacrt plana je korigovan u skladu sa zaključcima Skupštine Crne Gore, Odbora za turizam, poljoprivredu, ekologiju i prostorno planiranje, gdje je po osnovu Izvještaja sa konsultativnog saslušanja na temu Urbanistička problematika na poluostrvu Zavala i zahtjeva grupe građana, Skupštinski odbor predlaže da se u planu razmotri/izađe u susret zahtjevima građana na način da isti ne utiče na dalje investicije i da omogući valorizaciju prostora planiranjem hotelskih sadržaja u skladu sa planskom dokumentacijom (izvještaj broj 00-63-10/24-59/1: EPA:393XXVIII, Podgorica 19.11.2024. godine – prilog plana).“</p> <p>Navedeni izvještaj nije priložen, zahtjev grupe građana nije ispoštovan, niti je na bilo koji način omogućena valorizacija prostora.</p> <p>3. Nacrtom UP-a Zavala, u poglavlju 4.3.1. „Uslovi u pogledu planirane namjene za Urbanističku parcelu 1“ se navodi da je pretežna namjena UP1 turizam – T; da kompleks čine: više objekata – depadansi turističkog naselja, novoplanirani objekat hotela (u sjevero-zapadnom dijelu), objekat za pružanje usluga ishrane i pića, objekat recepcije, poslovni objekat (entrance – ulaz); da ovakva dispozicija objekata na parceli čini turistički kompleks u</p>	

r.b.	PODNOŠILAC PRIMJEDBE	PRIMJEDBE I SUGESTIJE	ODGOVOR OBRAĐIVAČA
		<p>skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta.</p> <p>Prema listu nepokretnosti broj 34 KO Budva, za katastarsku parcelu 2922/2 KO Budva koja predstavlja UP1, navodi se da u stvari stambeni objekti na UP predstavljaju zajedničku nedjeljivu svojinu etažnih vlasnika kompleksa „Dukljanski vrtovi“ poluostrvo Zavala. Uvidom u List nepokretnosti, evidentno je da postoji 264 PD-a (posebna dijela etažne razrade objekata) upisana na različita privatna i pravna lica: cca 230 stambenih jedinica, nekoliko nestambenih i cca 30 krovnih terasa koje su, prema dostupnim fotografijama sa sajtova, u stvari produžetak stanova.</p> <p>Potrebno je kroz izmjene i dopune UP-a „Zavala“ evidentirati tačno stanje u pogledu namjene površina kako bi se omogućila legalizacija, budući da se radi o sanacionom planu.</p> <p>4. Nacrtom UP-a Zavala, urbanističkoj parceli broj 1 se omogućava indeks zauzetosti 0,46 a izgrađenosti 1,6. PPPN obalnog područja, za namjenu T2 propisuje maksimalne indekse 0,3 a izgrađenosti 0,8.</p> <p>Potrebno je kroz izmjene i dopune UP-a „Zavala“ prikazati zatečene parametre iako su prekoračili dozvoljene (bez planiranog hotela), kako bi se omogućila legalizacija, budući da se radi o sanacionom planu.</p> <p>5. Nacrtom UP-a Zavala, na urbanističkoj parceli broj 1 se omogućava izgradnja hotela uz preporuku da to bude hotel visoke kategorizacije (4 ili 5*) sa definisanim maksimalnim brojem od 850 ležaja/krevetâ, odnosno maksimalnim brojem od 550 smještajnih jedinica.</p>	

r.b.	PODNOŠILAC PRIMJEDBE	PRIMJEDBE I SUGESTIJE	ODGOVOR OBRAĐIVAČA
		<p>Izgradnja novog hotela na ovoj parceli nije moguća iz razloga što su parametri dozvoljeni planom višeg reda za ovu parcelu već prekoračeni, postojećom izgradnjom.</p> <p>6. Parkiranje na nivou UP1 je moguće bilo riješeno izgradnjom garaže u okviru parcele (nemam tačan podatak o broju PM u garaži), te bi ukidanje ove garaže dovelo u pitanje problem parkiranja.</p> <p>Naime, za neto površinu stanova na UP1 (62.629m<sup>2</sup> bruto x 0,85 = 53.234m<sup>2</sup> neto) kada se oduzme neto površina novog hotela od 7.137m<sup>2</sup>, dobija se 46.097m<sup>2</sup> neto površine postojećih objekata na UP1 odnosno potrebno je cca 500 parking mjesta.</p> <p>S obzirom da su luksuzni stanovi na UP1 većih površina, potrebno je za cca 230 stambenih jedinica obezbijediti min. 230 parking mjesta. Ukoliko bi se ukinula garaža, preostali broj parking mjesta uz ulice iznosi 127, odnosno prema sadašnjem planskom rješenju iz Nacrta UP-a, za UP1 nedostaje 103 parking mjesta.</p> <p>7. Nacrtom UP-a se planira 41 parking mjesto uz saobraćajnicu 2 i planer njih sabira prilikom dokazivanja da je broj parkinga za UP1 zadovoljen. Neracionalno je rješenje za Opštinu Budva, izgradnja javnog parkinga uz ulicu 2 van UP1, sa izgradnjom visokih potpornih zidova, da bi se zadovoljio broj parking mjesta za UP1 (Planer daje predlog nove granice plana pa umjesto 10,03ha zahvat smanjuje na 9,60h, pri čemu povećava granicu na mjestu gdje uvodi drugi red parkinga uz saobraćajnicu).</p> <p>Novopredloženi hotel ima ukupno 45 PM u garažama i 9 uz magistralu; 5527m<sup>2</sup> neto potrebno 55PM; odnosno rješava parkiranje samo za svoje potrebe dok bi se</p>	

r.b.	PODNOŠILAC PRIMJEDBE	PRIMJEDBE I SUGESTIJE	ODGOVOR OBRAĐIVAČA
		<p>novonastali problem parkinga za već izgrađene objekte rješavao na javnoj površini, što je neodrživo i neracionalno. Čak i kada bi se javni novoplanirani parkinzi uz saobraćajnicu (41 parking mjesto) računali za potrebe parkiranja objekata na UP1, i dalje nedostaje 61 parking mjesto.</p> <p>U Nacrtu UP-a je pogrešno prikazan broj parking mjesta, nije prikazan način rješavanja, već samo dati podaci o potrebama za parkiranjem shodno Pravilniku.</p> <p>8. Uporište za planiranje hotela na UP1 u zoni na približno 15m od obale (slika broj 4 – dimenzije preuzete sa zvaničnog Geoportala Uprave za nekretnine Crne Gore), planer nalazi u činjenici da je „prethodnim UP Zavala (2008.) ta zona bila zona za gradnju (zona za gradnju garaže za koju postoji i građevinska dozvola iz čega proizlazi pravno tumačenje da je moguća adaptacija odmaka usljed stečenih obaveza“.</p>  <p style="text-align: center;">Slika 4</p> <p>Zbog primjedbi navedenih u tački 5, 6 i 7 ovo obrazloženje planera <b>ne stoji</b>.</p> <p>Kod opisa postojećeg stanja planer navodi da garaža ima</p>	


r.b.	PODNOŠILAC PRIMJEDBE	PRIMJEDBE I SUGESTIJE	ODGOVOR OBRAĐIVAČA
		<p>momentalno otvoreni parking sa 32 parking mjesta, sa započetom konstrukcijom za izgradnju garaže bruto površine od 2.750,44 m<sup>2</sup>, po dobijenoj dozvoli broj 1102-08-9270/1-08 od 2008 godine. Ukoliko je u međuvremenu garaža izvedena, potrebno je evidentirati pravo stanje na terenu.</p> <p>9. Novopredložena lokacija hotela je neodrživa i iz razloga što se objekat predviđa na metar rastojanja od Jadranske magistrale, pa bi temeljenje objekta došlo ispod same magistrale, što nosi rizik da se magistrala obruši. Pored toga lokacija je nehumana za boravak gostiju, zbog buke, izduvnih gasova i sl. Takođe, čudi opredjeljenje planera da hotel visoke kategorije locira takoreći ispod magistrale na tijesnom prostoru od svega 2.000 m<sup>2</sup> dok je u važećem planom opredijeljena lokacija površine 53.349,77 m<sup>2</sup> za namjenu TH turizam – hoteli. (Nacrtom UP-a površina UP 1 i 2 iznosi 43.030.98m<sup>2</sup>).</p> <p>Programskim zadatkom se sugeriše „Koristiti povoljnosti koje pruža konfiguracija terena“, pa je neshvatljivo zašto planer, pored raspoloživog prostora od 5,6 hektara, odlučuje da planira nove objekte ispod magistrale, prijeteci da eventualnim radovima ugrozi Jadransku magistralu.</p> <p>Novoprojektovani hotel je prekoračio i građevinsku liniju postojeće garaže koja ima građevinsku dozvolu i izašao u pojas pješačke staze koja kroz tunel povezuje Budvu i Bečiće, slika 5</p>	<p><b>Ne prihvata se:</b> Lokacija na kojoj je predvidjen hotel je sadasnja lokacija postojećeg parkinga-garaze, koji se <b>nalazi van granica Morskog Dobra</b> i proteže se između postojećeg setalista i gornjeg trotoara saobraćajnice između Budve i Becica, i van je linije magistralnog puta, samim tim i temeljenje objekta apsolutno ne utječe na magistralni put.</p> <p><i>Prikaz pozicije planiranog hotela na lokaciji bivše garaze.</i></p> 

r.b.	PODNOŠILAC PRIMJEDBE	PRIMJEDBE I SUGESTIJE	ODGOVOR OBRAĐIVAČA
		 <p data-bbox="734 614 1220 646">Slika 5 - Presjek kroz objekat hotela na UP1</p> <p data-bbox="633 651 846 683">Bottom of Form</p> <p data-bbox="633 691 795 722"><b>ZAKLJUČAK:</b></p> <p data-bbox="633 730 1400 962">Na osnovu svega navedenog, zaključuje se da Nacrt Urbanističkog projekta „Turistički kompleks Zavala“, izmjena i dopuna, Opština Budva NIJE usaglašen sa planom višeg reda, odnosno sa zakonskom regulativom u oblasti planiranja i kao takav ne može biti upućen u dalju proceduru usvajanja.</p> <p data-bbox="633 970 1041 1002">Valentina Božović, dipl.inž.arh.</p> <p data-bbox="633 1010 1093 1042">sudski vještak arhitektonske struke</p> <p data-bbox="633 1050 952 1082">Ivan Femić, dipl.inž.arh.</p> <p data-bbox="633 1090 907 1121">decembar 2025.god.</p>	<p data-bbox="1429 754 1630 786"><b>Ne prihvata se:</b></p> <p data-bbox="1429 794 2016 906">Nacrt izmjena i dopuna je izrađen u skladu sa važećim zakonskim i podzakonskim aktima, planom višeg reda i programskim zadatkom</p>

**IV ODGOVORI NA PRIMJEDBE PODNOSIOCA IZVJEŠTAJA**

r.b.	PODNOŠILAC PRIMJEDBE	PRIMJEDBE I SUGESTIJE	ODGOVOR OBRAĐIVAČA
4.1.	Ranko Kovačević, dipl.inž.arh	<p>ZADATAK: Revizijom planskog dokumenta smatra se: provjera usklađenosti planskog dokumenta sa odlukom o izradi; provjera međusobne usklađenosti u smislu člana 8 zakona; provjera usklađenosti planskog rješenja sa pravilima struke; provjera usklađenosti sa propisanim standardima i normativima; provjera opravdanosti planskog rješenja i provjera usklađenosti sa ovim zakonom.</p> <p>Obrađivač plana je uglavnom korektno obradio sve primjedbe i sugestije pristigle u toku trajanja javne rasprave, uz sljedeće napomene: 1. Prema PRAVILNIKU o metodologiji izrade planskog dokumenta i bližem načinu organizacije prethodnog učešća javnosti ("Službeni list Crne Gore", br. 088/17 od 26.12.2017), odgovor na primjedbe može biti da se primjedba: "prihvata"; "ne prihvata" (uz obrazloženje), "djelimično prihvata" (uz obrazloženje koji dio primjedbe se prihvata, a koji ne prihvata); kao i da primjedba "nije osnovana" (uz obrazloženje). Ovo je djelimično primijenjeno - uz odgovor da primjedba „nije osnovana“ nije dovoljno obrazloženje: „Nacrt izmjena i dopuna je</p>	Prihvata se

r.b.	PODNOŠILAC PRIMJEDBE	PRIMJEDBE I SUGESTIJE	ODGOVOR OBRAĐIVAČA
		<p>izrađen u skladu sa važećim zakonskim i podzakonskim aktima i planom višeg reda.”</p> <p>2. Na moju primjedbu da se priloži idejno rješenje za objekat na UP4 dat je nejasan odgovor – ako se radi o urbanističkom projektu, onda treba dati idejna rješenja, ako ih nema, onda ovo nije urbanistički projekat - onda je to detaljni urbanistički plan. Ako zbog javnog interesa nije određena namjena, to se može riješiti na nekoliko načina: prvo – da se odmah angažuje Opština Budva i odredi namjenu objekta i shodno tome uradi idejno rješenje, drugo – da se uradi idejno rješenje koje definiše eksterijer, a da unutrašnjost bude fleksibilna – prilagodljiva za više namjena; treće – da se „preimenuje“ planski dokument u detaljni urbanistički plan, ili, po novom, plan detaljne regulacije; četvrto – da se smanji zahvat plana na one parcele za koje postoje idejna rješenja.</p> <p>3. Odgovori na primjedbe Opštine Budva i grupe građana, ne mogu biti predmet rukovodioca izrade planskog dokumenta i stručnog tima, već prvenstveno Ministarstva kao nosioca izrade plana zato što se tiču Programskog zadatka. Ako je Programski zadatak uopšten, što je ovdje slučaj, rukovodilac izrade plana i stručni tim imaju</p>	<p><b>Djelomično se prihvata:</b>  <b>Plan predlaže za spomenutu lokaciju UP4 izradu Javnog konkursa po Članu 62, ZAKON O UREĐENJU PROSTORA, ("Službeni list Crne Gore", br. 019/25 od 04.03.2025, 028/25 od 19.03.2025, 049/25 od 20.05.2025)</b></p> <p>Za izuzetno složene i atraktivne djelove urbanih cjelina ili njihovih djelova, kao i za prostor namijenjen javnim objektima i javnim površinama, planskim dokumentom se može predvidjeti raspisivanje javnog konkursa za urbanističko, odnosno urbanističko-arhitektonsko idejno rješenje, u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.</p> <p>Rješenje odabrano putem javnog konkursa postaje sastavni dio planskog dokumenta, donošenjem odluke o izboru konkursnog rješenja.</p> <p>Ukoliko se kroz konkursno rješenje predvidi i prostorno-funkcionalno opravda izmještanje površine šume koja je definisana planom višeg reda (PPPn za Obalno područje) na predmetnoj lokaciji, isto je moguće realizovati pod uslovom da se identična površina pod šumom (zelena površina) dislocira i u potpunosti nadomjesti unutar granica iste urbanističke parcele UP4. Navedena dislokacija se temelji na činjenici da faktičko stanje na terenu, uslijed postojanja izgrađenog postrojenja za prečišćavanje morske vode, ne odgovara planiranoj namjeni šumskih površina. Kao obavezni dio dokumentacije za realizaciju novoplaniranog rješenja, potrebno je izraditi elaborat taksacije biljnog fonda na predmetnoj parceli, kako bi se precizno utvrdilo stanje preostale vegetacije i definisale smjernice za novo ozelenjavanje i kompenzaciju zelenih površina.</p>

r.b.	PODNOŠILAC PRIMJEDBE	PRIMJEDBE I SUGESTIJE	ODGOVOR OBRAĐIVAČA
		<p>autorsko pravo određivanja namjene prostora u okviru detaljnih kategorija namjene površina unutar područja naselja.</p> <p>Namjenu prostora kakvu traži grupa građana potrebno je riješiti izmjenama I dopunama Programskog zadatka.</p> <p><b>ZAKLJUČAK</b>                      Prihvata se izvjestaj sa javne rasprave uz uslov da nosilac izrade plana, rukovodilac izrade planskog dokumenta i stručni tim postupe po ovim primjedbama prije izrade predloga plana.</p>	 <p><i>Prikaz zone objekat fabrika vode i parkinga u odnosu na površine šuma iz PPPN za Obalno područje i linija koja graniči zonu od 100m Obalnog odmaka 3, narandžaste boje. Crvena linija označava granice UP 4</i></p>
4.2.	<p><i>Predstavnik Opštine Budva Mihailo Kapisoda</i></p>	<p>- Potrebno je da obrađivač planskog dokumenta uskladi odgovore na primjedbe i sugestije iz Javne rasprave sa Pravilnikom o metodologiji izrade planskog dokumenta i bližem načinu organizacije prethodnog učešća javnosti (“Sl list CG, br 88/17”) na način da se prilikom odgovora na konkretnu primjedbu ista:</p>	<p><b>Prihvata se</b></p>

r.b.	PODNOŠILAC PRIMJEDBE	PRIMJEDBE I SUGESTIJE	ODGOVOR OBRAĐIVAČA
		<p>- “prihvata”, - “ne prihvata” uz obrazloženje,  - “djelimično prihvata” uz obrazloženje koji dio se prihvata, a koji dio primjedbe ne prihvata i - “nije osnovana” uz obrazloženje.</p> <p>Takođe je potrebno prilikom odgovora na primjedbe koja u svom tekstu ima više tačaka na svaku ponaosob odgovoriti.</p> <p>Objekat na UP 4 koju su predviđene centralne djelatnosti potrebno je razraditi u skladu sa zakonskim propisima i vrstom planskog dokumenta.</p> <p>Odgovoriti na pitanja komunikacije (šetališta) u skladu sa sprovedenim međunarodnim konkursom za idejno rješenje za šetalište od starog grada Budve do Bečića u dijelu poluostrva Zavala.</p> <p>Pitanje naknade za komunalije sa nadležnim organima opštine Budva je takođe preporučeno u mišljenju od 07.11.2025. godine.</p> <p>- Što se tiče odgovora u vezi sa sugestijom za inoviranje programskog zadatka tu je obrađivač planskog dokumenta najmanje pozvan da on odgovara s obzirom da je nadležno Ministarstvo dužno da se stara i pripremnim poslovima na izradi planskih dokumenata. Ova sugestija se prvenstveno odnosi na to što vraćanje plana u ponovnu proceduru može biti isključivo uz odgovarajući akt Ministarstva, a ne Odbora za turizam.</p>	<p><b>Djelomično se prihvata:</b>  Plan predlaže za spomenutu lokaciju UP4 izradu Javnog konkursa po Članu 62, ZAKON O UREĐENJU PROSTORA, opisano detaljno u gore vec postavljenom pitanju.</p> <p><b>Djelomično se prihvata:</b>  U tekstu plana je dato objasnjenje  Rješenje predmetnog šetališta zasniva se na rezultatima međunarodnog javnog konkursa za idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje šetališta duž budvanske obale, sprovedenog od strane Opštine Budva 2023. godine. S obzirom na to da je šetalište planirano na rtu Zavala, u zoni morskog dobra, predmetna zona nije obuhvaćena razradom ovog planskog dokumenta.</p> <p>Ovim planom predviđeno je i varijantno rješenje povezivanja postojeće trase šetališta u zoni morskog dobra sa gornjim trotoarom putem vertikalne javne komunikacije (lift i stepenište), čija je pozicija definisana u grafičkim prilogima planiranog stanja.</p> <p>Predloženo rješenje pješačkih komunikacija ne predviđa kružno povezivanje šetališta oko rta Zavala, što je utemeljeno na važećim planskim dokumentima i relevantnim stručnim smjernicama. Stjenovita obala sa zaleđnim zelenilom prepoznata je kao „izuzetno vrijedan kulturni predio – prirodni predioni identitet“, te je kroz planske smjernice za područje morskog dobra jasno definisano da šetnice ne treba planirati na slobodnim, neizgrađenim djelovima</p>

r.b.	PODNOŠILAC PRIMJEDBE	PRIMJEDBE I SUGESTIJE	ODGOVOR OBRAĐIVAČA
		U daljoj implementaciji planskog dokumenta potrebno je postupiti po primjedbama i sugestijama.	<p>obale, radi očuvanja prirodnog pejzaža i prostornog kontinuiteta između urbanizovanih cjelina.</p> <p>Detaljnijom analizom utvrđeno je da bi izgradnja šetališta adekvatne širine u ovoj zoni značajno narušila morfološke i ambijentalne karakteristike obale, imajući u vidu potrebu za izgradnjom potpornih konstrukcija visine veće od 2,0 m u pojedinim segmentima. Dodatno, u slučaju trasiranja šetališta u zoni ispod pošumljenog pojasa, ograničavajući faktor predstavlja uticaj talasa iz južnog smjera, čija visina može dostići i do 8,0 m.</p> <p>Polazeći od opšte planske smjernice koja afirmiše razvoj šetališta tipa „lungo mare“, u konkretnom slučaju opredjeljenje je da se zadrži postojeća trasa šetališta, uz očuvanje rijetkih i vrijednih, naročito u kontekstu Budve, neizgrađenih djelova obale i njihovog prirodnog karaktera</p>