



Crna Gora
Opština Budva

Služba glavnog gradskog arhitekta

Trg Sunca broj 3, Budva, Crna Gora, Telefon: +382 33 403-821, e-mail: arhitekta@budva.me

Broj: UPI-22-332/21-156/7
Budva, 23.03.2022. godine

Glavni gradski arhitekta Opštine Budva, rješavajući u postupku po zahtjevu JP Morsko Dobro broj UPI-22-332/21-156/1 od dana 22.11.2021, godine, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje kamenog nabačaja/napera na plaži Jaz radi zaštite ušća rijeke Drenovštice u more, na k.p. 553 KO Prijedor I i 3042 KO Budva, u zoni sektora 42 Morskog dobra, iz Prostornog plana posebne namjene za obalno područje ("Službeni list CG" br.56/18) u Opštini Budva, izradjenim od strane "GEOTECHNICS, PROJECTS & CONSULTING" DOO Podgorica, na osnovu člana 88 a u vezi sa članom 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. List Crne Gore", br. 64/17, 44/18 i 43/18,82/20), te člana te na osnovu člana 18, člana 60 stav 3, člana 112, člana 116 Zakona o upravnom postupku (46/14, 20/15, 40/16, 37/17), donosi:

R J E Š E N J E

Odbija se zahtjev podnosioca JP Morsko Dobro broj UPI-22-332/21-156/1 od dana 22.11.2021, godine, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje kamenog nabačaja/napera na plaži Jaz radi zaštite ušća rijeke Drenovštice u more, na k.p. 553 KO Prijedor I i 3042 KO Budva, u zoni sektora 42 Morskog dobra, iz Prostornog plana posebne namjene za obalno područje ("Službeni list CG" br.56/18) u Opštini Budva, izradjenim od strane "GEOTECHNICS, PROJECTS & CONSULTING" DOO Podgorica.

O b r a z l o ž e n j e

JP Morsko Dobro (u daljem tekstu "Podnosilac") se obratilo Glavnom gradskom arhitekti dana 22.11.2021, godine zahtjevom broj UPI-22-332/21-156/1 za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje kamenog nabačaja/napera na plaži Jaz radi zaštite ušća rijeke Drenovštice u more, na k.p. 553 KO Prijedor I i 3042 KO Budva, u zoni sektora 42 Morskog dobra, iz Prostornog plana posebne namjene za obalno područje ("Službeni list CG" br.56/18) u Opštini Budva, izradjenim od strane "GEOTECHNICS, PROJECTS & CONSULTING" DOO Podgorica.

- Postupajući po predmetnom zahtjevu, Glavni gradski arhitekta je aktom broj UP I-22-332/21-156/6 od 16.02.2022.godine uputio Podnosiocu zahtjeva Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka, u kojem navodi: "Dostavljeno Idejno rješenje je podjeljeno u dvije faze, Faza I – naper i Faza II – saobraćajnica i pješačka staza.
- U okviru Idejnog rješenja dostavljeni su urbanističko-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za kupališta, objekte pomorskog saobraćaja i obalno šetalište za sektor 42, broj 06-061-1015/4 od 12.02.2019.godine, izdatih od Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj, kao i Dopuna urbanističko-

tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za kupališta, objekte pomorskog saobraćaja i obalno šetalište za sektor 42, broj 06-061-1015/11/2018 od 27.09.2021.godine, gdje se u tački Lokacija – Sektor 42 navodi: „Izdavanjem ovih urbanističko-tehničkih uslova stavljaju se van snage urbanističko-tehnički uslovi br. 06-061-1015/14 od 12.02.2019.godine. Prilozi koji su bili sastavni dio predhodnih urbanističko-tehničkih uslova su važeći.“

- Takođe se u dopuni urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za kupališta, objekte pomorskog saobraćaja i obalno šetalište za sektor 42, u tački Postojeće stanje na urbanističkoj/katastarskoj parceli navodi: „Odlukom Upravnog odbora JP Morsko dobro, broj 0203-388/5-1 od 28.01.2019.godine, donešen je Atlas crnogorskih plaža i kupališta za period od 2019 do 2013.godine. Atlasom su određeni zahvati postojećih i planiranih kupališta i max. površine objekata na kupalištima. **Za predmetni sektor 42, u Atlasu je propisano 10 kupališta – segmenata plaže Jaz na kat.parceli 553 KO Prijedor I, 7 kupališta na stjenovitoj obali – Žuta greda takođe na kat.parceli 553 KO Prijedor I i jedno na kat.parceli 3042 KO Budva (stjenovita obala – Žuta greda).**“

Područje za koje se izrađuje Idejno rešenje izgradnje saobraćajnice, pješačke staze i napera na plaži Jaz pripada opštini Budva i nalazi se uz granicu opštine Budva sa opštinom Kotor. Idejnim rješenjem, kako je to navedeno u dokumentaciji koja je priložena uz zahtjev za saglasnost, predlažu se izgradnja napera (Faza:I) i izgradnja saobraćajnice sa pješačkom stazom (Faza:II), a sve na k.p. 553 KO Prijedor i k.p. 3042 KO Budva u zoni Sektora 42 Morskog dobra.

Uvidom u Idejno rješenje konstatovano je da se u okviru planiranja izgradnje saobraćajnice, pješačke staze i napera, nalazi i dio rijeke Drenovštica. Sagledavanjem situacionog plana priloženog u Fazi II u okviru Idejnog rješenja, konstatovano je da se planirana izgradnja saobraćajnice i pješačke staze, svojim položajem i katastarskim parcelama, ne nalazi na k.p. 553 KO Prijedor I i k.p. 3042 KO Budva, u zoni Sektora 42 Morskog dobra, odnosno oko 100m' od planiranih 120m' saobraćajnice se nalazi na katastarskim parcelama koje se ne nalaze u okviru pojasa Morskog dobra, a preostali dio saobraćajnice i pješačke staze se nalaze na katastarskim parcelama koje nisu obuhvaćene gore navedenom Dopunom urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za kupališta, objekte pomorskog saobraćaja i obalno šetalište za sektor 42, broj 06-061-1015/11/2018 od 27.09.2021.godine.

Kako bi se omogućilo cjelovito sagledavanje i razumijevanje predloženog idejnog rješenja za predmetnu lokaciju, a naročito imajući u vidu da rijeka Drenovštica predstavlja jedinstvenu i nedjeljivu prirodnu cjelinu, potrebno je u istom bilo prikazati i dostaviti postojeće i plansko rješenje za širi zahvat lokacije (Izvodi iz PPPNOP CG).

U dosadašnjem razvoju razvojnim planovima, a prije svega planskim dokumentima višeg reda, područje Jaza je opredijeljeno za razvoj turizma visokih kategorija odnosno izgradnju ekskluzivnog turističkog centra koji bi obuhvatao planiranje hotelskog kompleksa visoke kategorije sa pratećim sadržajima sportsko-rekreativnog centra, sa raznovrsnom ponudom (golf tereni, teniski tereni i dr.), zabavni centar i centar animacije i kulture, oslanjajući se, prije svega, na prirodne potencijale ovog prostora, kao što su: morska obala, plaže i pogodna klima, kao i naslijeđene antropogene elemente, gdje dominiraju postojeća naselja, njihovo neposredno okruženje i komunikacije uklopljene u pejzaž.

Shodno Prostornom planu Crne Gore navodi se da u razvojnoj zoni Primorskog regiona, Budvansko-petrovačko primorje prioritet ima ekskluzivni turizam sa raznovrsnom ponudom u neizgrađenim zonama (Lučice, Jaz i Buljarica, gdje je za poslednje dve neophodno izvršiti isušivanje močvarnog zemljišta u dijelu aluvijalnih ravni).

Napominjemo da je u toku izrada Prostorno Urbanističkog plana Opštine Budva, te da je u Smjernicama za izradu Pup-a, Opštine Budva za područje Jaza, strateškim i planskim dokumentima





područje Jaza prepoznato kao područje za investiciju od nacionalnog značaja, te precizirano da je premetna zona u konfliktu sa područjem poljoprivrednih površina od posebnog značaja, kao i sa realizacijom Projekta izgradnje dalekovoda i trase gasovoda, a što sve zajedno ograničava izgradnju na tom području. Stoga je ocijenjeno da, slijedeći namjenu iz PPPNOP CG, fokus treba usmjeriti na cjelovito pejzažno-arhitektonsko uređenje pojasa između Mrčevog polja i plaže Jaz.

Polazeći od navedenog mišljenja smo da izradi idejnog rješenja izgradnje saobraćajnice i napera na plaži Jaz treba da prethodi analiza i sagledavanje ulaznih podataka iz Prostornog plana Crne Gore PPPN za Obalno područje.

U Elaboratu PPPN za Obalno područje Crne Gore "Analiza postojećeg stanja" prikazana je inventarizacija razvojnih zona pri čemu je područje Jaz, u površini od 26,4 ha, sa kapacitetom od 1,800 ležajeva prikazano kao zona za turističkom izgradnjom (D3). Prostornim planom posebne namjene za područje Morskog dobra, a čija su planska rješenja inkorporirana u Prostorni plan područja posebne namjene Crne Gore, definisane su smjernice i preporuke po zonama i sektorima za razvoj strateških lokacija. Za područje Jaza Sektor 42, shodno PPPN za Morsko dobro data je osnovna namjena prostora „neizgrađena obala (stijene i makija) na rtu Jaz – moguć vidikovac kupalište Jaz, sa pristaništem obezbijediti dio plaže namijenjen za nudiste; funkcionalno zaledje plaže (sportsko-rekreativni, uslužni sadržaji, urbano zelenilo) neizgrađena obala (stijene i makija) sa više manjih izletničkih plaža ka rtu Mogren, dostupnih samo sa mora". U okviru smjernica za sprovođenje predložena je Studija lokacije za funkcionalno zaledje same plaže ili cijelog kompleksa Jaz.

Slijedeći osnovnu namjenu i planska opredjeljenja iz Prostornog plana posebne namjene za područje Morskog dobra, na predmetnoj lokaciji potrebno je stvoriti uslove za zaštitu i unapređenje izuzetno vrijednog pejzaža predmetnog prostora. Plaža Jaz (zaštićeni spomenik prirode) i zaledje područja Jaza sami po sebi predstavljaju značajan prirodni i ekonomski potencijal neophodan za razvoj turizma, te je potreban izuzetno veliki oprez pri planiranju i projektovanju potencijalnih sadržaja i objekata na predmetnom području odnosno ne bi se smijele vršiti nikakve intervencije kako se ne bi poremetila prirodna ravnoteža i autentični izgled, bez detaljne razrade ovog jedinstvenog područja. Svaka aktivnost predstavlja potencijalnu opasnost po zaštićeni spomenik prirode, te je od strane relevantnih institucija za zaštitu prirode i životne sredine neopodno dobiti saglasnost na predložena rješenja. U cilju očuvanja plaže i akvatorija, potrebno je pribaviti detaljne konzervatorske uslove za planirana rešenja na predviđenim lokacijama kopna i mora.

Idejnim rješenjem izgradnje saobraćajnice, pješačke staze i napera dovode se u pitanje polazni ciljevi i konstatacije kao i smjernice iz gore navedenih planskih dokumenata. Projektant nije sagledao uticaj koji izgradnja ovih sadržaja ima na plazu "Jaz" i zaledje plaže "Jaz" koji zajedno predstavljaju jedinstven ambijent kao i njihovo uklapanje u buduću turistički kompleks odnosno turističku zonu.

Sa prostorno-funkcionalnog stanovišta, izrada projekata ne sadrži ni adekvatnu analizu osobine zemljišta i drugih uslova prirodne sredine na predmetnoj lokaciji, a prije svega detaljne karakteristike morskog dna u slučaju izgradnje napera, a na osnovu koje bi se moglo realno ocijeniti ekološki rizici preduzimanja odgovarajućih mjera i na toj osnovi predložiti optimalna rješenja. Nedostaje sveobuhvatno sagledavanje prostora u odnosu na kontekst, kako na nivou planiranog turističkog naselja, tako i na nivou šireg područja. Imajući u vidu da rijeka Drenovštica predstavlja jedinstvenu i nedjeljivu prirodnu cjelinu, potrebno je bilo u Idejnom rješenju detaljnije obraditi i sagledati preostali dio, odnosno širi zahvat rijeke, a što nije urađeno tj. predstavljeno. Kako bi se omogućilo cjelovito sagledavanje i razumijevanje idejnog rješenja, na grafičkim prilogima bilo je potrebno prikazati kompoziciono rješenje i za prostor van zahvata idejnog rješenja.

Potrebno je na sveobuhvatan i cjelovit način analizirati uticaje koji mogu imati izgradnja saobraćajnice, pješačke staze i napera na plaži Jaz, na šire prostorne cjeline i kontaktnu zonu na predmetni prostor i obrnuto, te je Idejno rešenje potrebno dopuniti detaljnijom obradom odnosno detaljnijim prikazom planiranih namjena, odnosno prostornih rješenja u kontaktnim zonama, a sve u cilju uspostavljanja kontinuiteta planiranja, uz očuvanje predeono-pejzažnih vrijednosti predmetnog područja, kao i ispitivanja mogućeg uticaja potencijalnih intervencija u kontaktnim zonama na održivost plažnog resursa.

Krajnje je nejasno na koji način izgradnja saobraćajnice i napera na zapadnoj strani plaže Jaz doprinosi zaštiti i povećanju atraktivnosti površine plaže Jaz. Mišljenja smo da je mjesto gore navedenih intervencija bilo potrebno akcenat dati regulisanju odnosno smanjenju propusne moći korita potoka tj. rijeke u more i ujedno obezbijediti sposobnost samoprečišćavanja korita rijeke, izgradnjom adekvatnih objekata. Ekološki najosjetljiviji segment morsko-zalivskog akvatorijuma izložen je stalnom zagađivanju koje potiče od komunalnih (fekalnih i atmosferskih) otpadnih voda koje sve otiču direktno u zaliv bez ikakvih tretmana prečišćavanja.

Sa druge strane, izrada Idejnog rješenja izgradnje saobraćajnice i napera iziskuje izradu studije uticaja izgradnje objekata kako na morski akvatorijum i na okolinu u široj zoni. Rezultat ove studije bi znatno olakšao donošenje konačnih odluka u pogledu opravdanosti i izvodljivosti gore navedenih radova u cilju daljeg održivog turističkog razvoja područja "Jaz". Bilo kakvo parcijalno tretiranje porostora Jaza i jednog dijela morskog akvatorijuma u ovom slučaju njegove zapadne strane (predmet izrade Idejnog rješenja), može usloviti veliki nesklad sa strožim ekološkoprostornim principima, kriterijumima i zahtjevima, pa tako i izazvati brojne konflikte, koji onemogućavaju dugoročan kvalitet i održivi turistički razvoj za ovaj dio obale, prepoznat u starateškim i planskim dokumentima.

Prostornim planom posebne namjene za Morsko dobro je navedeno: "Radi sprječavanja dalje degradacije zaštićenih plaža, a na kojima je ustaljeno obavljanje turizma (kupališta, izgradnja privremenih objekata, izgradnja pristupnih puteva, parkinga i slično), prvo u generalnim, pa potom u detaljnim urbanističkim planovima opština, treba uraditi njihov zoning, izdvajajući ekološki najvrednije djelove tih plaža za strogu zaštitu i u tim zonama ne bi bile dozvoljene aktivnosti (turizam, rekreativni ili zabavni parkovi, privremeni ili stalni građevinski objekti, šetališta, infrastruktura i dr.) koje na bilo koji način, direktno ili indirektno, uništavaju te prirodne vrijednosti. Pored neposredne zaštite plaža neophodno je obezbijediti širi zaštitni pojas zelenila koji bi sa plažom činio jedinstveni rekreativni pojas."

Ove preporuke potrebno je bilo inkorporirati u Idejno rješenje.

Shodno gore navedenom, Projektant je bio dužan navesti konkretne ciljeve, dati obrazloženje odabira optimalnog idealnog rješenja, jasnije precizirati opravdanosti idejnog rješenja, utvrditi potencijalna ograničenja za predloženu izgradnju sadržaja i objekta na predmetnoj lokaciji. Idejno rješenje izgradnje saobraćajnice, pješačke staze i napera, potrebno je usaglasiti sa osnovnim konceptom i namjenom PPPNOP CG, kao i smjernicama za uređenje i zaštitu, a koji su utvrđeni Prostornim planom područja posebne namjene za Morsko dobro, za područje Jaza, i ono treba prvenstveno da se temelji na definisanju/potvrđivanju morske obale kao javnog dobra, na očuvanju i unapređenju pejzaža postojeće plaže, kao i svih drugih identifikovanih prirodnih potencijala ovog predjela. U Idejnom rješenju je takođe potrebno da se precizno odrede (definišu) i grafički prikažu: zona na kojoj se planiraju intervencije i zona neposredno uz more, a koja treba da bude slobodna za kretanje, ulazak i izlazak kupaca iz mora, kao i šira zona područja, od ušća korite rijeke Drenovšice, kao i tačke priključenja pješačke staze na područje šireg zahvata. Kako plaža Jaz predstavlja integrisanu funkcionalnu cjelinu turističke namjene, te je za istu potrebno uraditi plan detaljne razrade, a kojim bi se predložila adekvatna infrastrukturna rješenja. Pristupnu saobraćajnicu i pješačku stazu potrebno je planirati u odnosu na potrebe, i u odnosu na postojeće i planirane



infrastrukturne sisteme šireg područja (kontakt zone), i ograničiti je za kolski pristup plaži. Uz to potrebno je bilo dati jasan prikaz pješačke-javne komunikacije planirane ka obali, uključujući postojeće pješačke staze unutar zone, analizu pješačkih tokova iz kontakt zone i tačke priključenja sa postojećim pravcima iz kontaktnog područja. Takođe, potrebno je pribaviti detaljne konzervatorske uslove za intervencije na svim lokacijama kopna i mora.

Sagledavajući predloženo idejno rješenje (Faza I – naper i Faza II – saobraćajnica i pješačka staza) a polazeći od planskih opredjeljenja odnosno smjernica iz Prostornog plana posebne namjene za obalno područje ("Službeni list CG" br.56/18) u Opštini Budva glavni gradski arhitekta smatra da se nijesu stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje UP I-22-332/21-156/1 od 22.11.2021.godine, na k.p. 553 KO Prijedor I i 3042 KO Budva, u zoni sektora 42 Morskog dobra u Opštini Budva, izrađeno od strane "GEOTECHNICS, PROJECTS & CONSULTING" DOO Podgorica, čime je ispitni postupak u ovoj upravnoj stvari okončan".

Članom 112 Zakona o upravnom postupku (46/14, 20/15, 40/16, 37/17) propisano je da Ako se stranka ne izjasni o rezultatima ispitnog postupka, javnopravni organ će donijeti rješenje bez izjašnjenja stranke. Kako je predmetno Obavještenje uručeno u skladu sa članom 87 Zakona o upravnom postupku dana 17.02.2022. godine što se potvrđuje dostavnicom u spisima predmeta. Kako podnosilac zahtjeva nije dostavio izjašnjenje o obavještenju o rezultatima ispitnog postupka u dostavljenom roku, Glavni gradski arhitekta je u skladu sa članom 60 st.3, članom 112 i 116 Zakona o upravnom postupku (46/14, 20/15, 40/16, 37/17), odlučio kao u dispozitivu.

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma u roku od 15 dana od prijema istog. Žalba se dostavlja preko Glavnog gradskog arhitekta a taksa na žalbu iznosi 4,00 € i uplaćuje se na žiro račun broj 510-8176777-39.



v.d. Glavni gradski arhitekta

Vladan Stevović, M. Arch.

Dostavljeno:

- imenovanom
- U dosije
- Arhivi