



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-22-332/21-157/7
Budva, 23.03.2022. godine

Glavni gradski arhitekta Opštine Budva, rješavajući u postupku po zahtjevu JP Morsko Dobro broj UPI-22-332/21-157/1 od dana 22.11.2021, godine, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje kamenog nabačaja/napera na plaži Buljarica radi zaštite ušća potoka u more, na k.p. 1833 i 1834 KO Buljarica i 1271/3 KO Buljarica 2, u zoni sektora 49 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:

RJEŠENJE

Odbija se zahtjev podnosioca JP Morsko Dobro broj UPI-22-332/21-157/1 od dana 22.11.2021, godine, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje kamenog nabačaja/napera na plaži Buljarica radi zaštite ušća potoka u more, na k.p. 1833 i 1834 KO Buljarica i 1271/3 KO Buljarica 2, u zoni sektora 49 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-22-332/21-157/1 za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje kamenog nabačaja/napera na plaži Buljarica radi zaštite ušća potoka u more, na k.p. 1833 i 1834 KO Buljarica i 1271/3 KO Buljarica 2, u zoni sektora 49 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-22-332/21-157/6 od 16.02.2022.godine uputio Podnosiocu zahtjeva Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka, u kojem navodi: "U okviru Idejnog rješenja dostavljeni su urbanističko-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za promjenu stanja u prostoru – uređenje kupališta, izgradnju obalnog šetališta, objekata pomorskog saobraćaja i inženjerskih objekata za zaštitu plaže, za sektor 49, broj 06-061-1415/2 od 03.12.2019.godine, izdatih od Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj, gdje se u tačkama :

- 2. 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. Odlukom Upravnog odbora JP Morsko dobro, broj 0203-638/13-1 od 27.02.2019.godine, donešen je II prečišćen tekst Atlas crnogorskih plaža i kupališta za period od 2019 do 2013.godine. **Za predmetni sektor 49, u Atlasu su propisana kupališta na Buljaričkoj plaži (kat.parcela 1833 i 1834 KO Buljarica) i stjenovitoj obali (kat.parcela 1271/3 KO Buljarica 2).**“
- 11. Uslovi i mjere za zaštitu životne sredine : “**Rješenjem o zaštiti objekata prirode (Sl.list SRCG broj 30/68) Plaže Buljarica je zaštićena kao rezervat prirodnog predjela (ekvivalent kategoriji spomenik prirode).** PPPNOP je zonu Buljaričke močvare sa priobalnim dijelom imenovao **područjem od posebnog interesa za zaštitu – EMERALD mreža.** Radovi: Uređenja i proširenja postojećih te eventualna izgradnja novih kupališta uklanjanjem sadržaja i objekata koji nisu neophodni, nasipanjem autohtonim pijeskom ili šljunkom, izgradnjom inženjerskih objekata zaštite plaža (npr. podvodni pragovi, naperi), izgradnjom ili montažom pontona i mola (naročito u Boki) i pažljivim modeliranjem postojećeg stjenovitog ili kamenog prostora i njihovim prilagođavanjem za kupanje, **nisu predviđeni na zaštićenim područjima (plaža Buljarica je zaštićeno prirodno područje – karta 15.PPPNOP).** (poglavlje 27.1, strana 248)
- U skladu sa članom 40. Zakona o zaštiti prirode (Službeni list CG br.54/16), za obavljanje radnji, aktivnosti i djelatnosti u zaštićenom području prirode, a koji ne podliježu procjeni uticaja na životnu sredinu u skladu sa posebnim propisima, ocjeni prihvatljivosti, koje nisu utvrđene planom upravljanja, potrebno je od Agencije za zaštitu prirode pribaviti dozvolu.
- Shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu (Službeni list CG broj 75/18) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu (Službeni list RCG 20/07), i podneti zahtjev za procjenu potrebe izrade Elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu.“

Predmet projekta je izgradnja kamenog nabačaja/napera na plaži Buljarica radi zaštite ušća potoka u more, Opština Budva.

Uvidom u Idejno rješenje konstatovano je da se planirana izgradnja kamenog nabačaja/napera na plaži Buljarica radi zaštite ušća potoka u more, jednim dijelom nalazi na katastarskim parcelama koje nisu obuhvaćene gore navedenim urbanističko-tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije za promjenu stanja u prostoru – uređenje kupališta, izgradnju obalnog šetališta, objekata pomorskog saobraćaja i inženjerskih objekata za zaštitu plaže, za sektor 49, broj 06-061-1415/2 od 03.12.2019.godine. Sagledavanjem situacionog plana priloženog u okviru Idejnog rješenja, takođe je konstatovano da se oko 60m' od planiranih 130m' izgradnje kamenog nabačaja/napera, nalaze na katastarskoj parceli koja nije u okviru pojasa Morskog dobra.

Kako bi se omogućilo cjelovito sagledavanje i razumijevanje predloženog idejnog rješenja za predmetnu lokaciju, potrebno je u istom bilo prikazati i dostaviti postojeće i plansko rješenje za širi zahvat lokacije (Izvodi iz PPPNOP CG).

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 Buljarice navedeno sledeće: „**Buljarica – najdragocjenije razvojne resurse plaže i široko zaleđe treba turistički valorizovati.** Osnovna karakteristika





daljeg razvoja treba da bude izgradnja turističkih kapaciteta sa pratećim sadržajima, izgradnja saobraćajne matrice i infrastrukturnih sistema. Smještajne kapacitete visokog kvaliteta planirati na osnovu detaljne razrade cjelokupnog područja, uz uvažavanje svih ekoloških standarda i rezultata Plana predjela koji bude urađen. S obzirom da je riječ o prostoru od posebnog značaja za Opštinu i državu, ali i o prostoru izuzetne ekološke i pejzažne vrijednosti, planska opredjeljenja za ovo područje treba da budu usklađena sa strogim ekološko-prostornim kriterijumima. Valorizacija i zaštita prirodnog pejzaža i formiranje savremenog turističkog naselja koje se uklapa u ambijent ali istovremeno pruža mogućnosti za realizaciju urbanističkog koncepta uz arhitektonsko oblikovanje koje povezuje prostor sa okolinom."

Polazeći od navedenog mišljenja smo da izradi idejnog rješenja izgradnje kamenog nabačaja/napera na plaži Buljarica 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 Buljarica, u površini od 228 ha, prikazana kao turistička zona (TZ) na području od posebnog prirodnog značaja (D3), sa kapacitetom od 13,680 ležajeva. Takođe, shodno planskim opredjeljenjima PPPNOP na predmetnom području planirana je izgradnja Marine (do 100 vezova), uz konstataciju da je premda osjetljiv, važan zbog nedostatka pogodnih lokacija za prihvata nautičara između Bara i Bigova, kao i u samoj Budvi, te je predmetnu lokaciju i njenu neposrednu kontakt zonu neophodno analizirati i tretirati u kontekstu planirane namjene. Bilo kakvo parcijalno tretiranje porostora Buljarica i jednog dijela morskog akvatorijuma u ovom slučaju katastarske parcele 1834 KO Buljarica (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.

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 Buljarice (zaštićeni spomenik prirode) i zaleđe područja Buljarice 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 smjele 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.

S obzirom na osjetljivost životne sredine na predmetnom područje, a prije svega uzimajući u obzir da je Rješenjem o zaštiti objekata prirode (Sl.list SRCG broj 30/68) Plaža Buljarica je zaštićena kao rezervat prirodnog predjela (ekvivalent kategoriji spomenik prirode), dok je zona Buljaričke močvare sa priobalnim dijelom prepoznata kao područje od posebnog interesa za zaštitu - EMERALD mreža, na predmetnoj lokaciji potrebno je stvoriti uslove za zaštitu i unapređenje izuzetno vrijednog pejzaža predmetnog prostora.

Bilo koja intervencija na zaštićenim područjima, u ovom slučaju plaža mora biti praćena konzervatorskim uslovima i izradom Elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu. Svaka aktivnost (izgradnja privremenih montažnih objekata, staza, stepeništa, potpornih zidova i sl.) predstavlja potencijalnu opasnost po zaštićenu vrstu i njen habitat, te je od strane relevantnih institucija za zaštitu prirode i životne sredine neopodno dobiti saglasnost na planirana rešenja. U cilju očuvanja zaštićenih vrsta, habitata i



akvatorija, potrebno je pribaviti detaljne konzervatorske uslove za planirana rešenja na svim lokacijama kopna i mora.

Napominjemo da dostavljena dokumentacija ne sadrži analizu mogućeg uticaja i potencijalnih intervencija u kontaktnim zonama na održivost plaža u Buljaricama i šire. Predložena rešenja za ovaj dio obale, potrebno je definisati i prikazati u skladu sa namjenom i konceptom iz Prostornog plana posebne namjene za područje Morskog dobra, vodeći računa o programskoj i prostornoj integraciji predmetnog područja sa postojećim i planiranim prostornim sistemima kontakt zone, ali i u širi obalski potez Crne Gore.

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.

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 objekta na predmetnoj lokaciji. Idejno rješenje izgradnje kamenog nabačaja/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 Buljarice, 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. Kako plaža Buljarica predstavlja integrisanu funkcionalnu cjelinu turističke namjene, te je za istu potrebno uraditi plan detaljne razrade, a kojim bi se predložila adekvatna infrastrukturna rješenja. Takođe, potrebno je pribaviti detaljne konzervatorske uslove za intervencije na svim lokacijama kopna i mora.

Sagledavajući predloženo idejno rješenje, 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-22-332/21-157/1 od 22.11.2021.godine, 1833 i 1834 KO Buljarica i 1271/3 KO Buljarica 2, u zoni sektora 49 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 18.02.2022. 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