

**ZAHTJEV ZA ODLUČIVANJE O POTREBI IZRADE
ELABORATA ZA PROCJENU UTICAJA NA ŽIVOTNU SREDINU**

INVESTITOR: „BELMONT DEVELOPMENTS” d.o.o. - Bar

OBJEKAT: APARTMANSKO HOTELSKI KOMPLEKS - ONIA

MJESTO: OPŠTINA BUDVA

jul, 2024. god.

1. OPŠTE INFORMACIJE

Podaci o nosiocu projekta:

Investitor: **„BELMONT DEVELOPMENTS” d.o.o. - Bar**

Odgovorno lice: **Semir Ličina**

PIB: **03239560**

Kontakt osoba: **Semir Ličina**

Adresa: **Nikole Tesla br. 7, 85310 Budva, zgrada „Onia”**

Broj telefona: **+382 69 566 193**

e-mail: **semirlicina@gmx.de**

Podaci o projektu

Naziv projekta: **APARTMANSKO HOTELSKI KOMPLEKS - ONIA**

Lokacija: **OPŠTINA BUDVA**

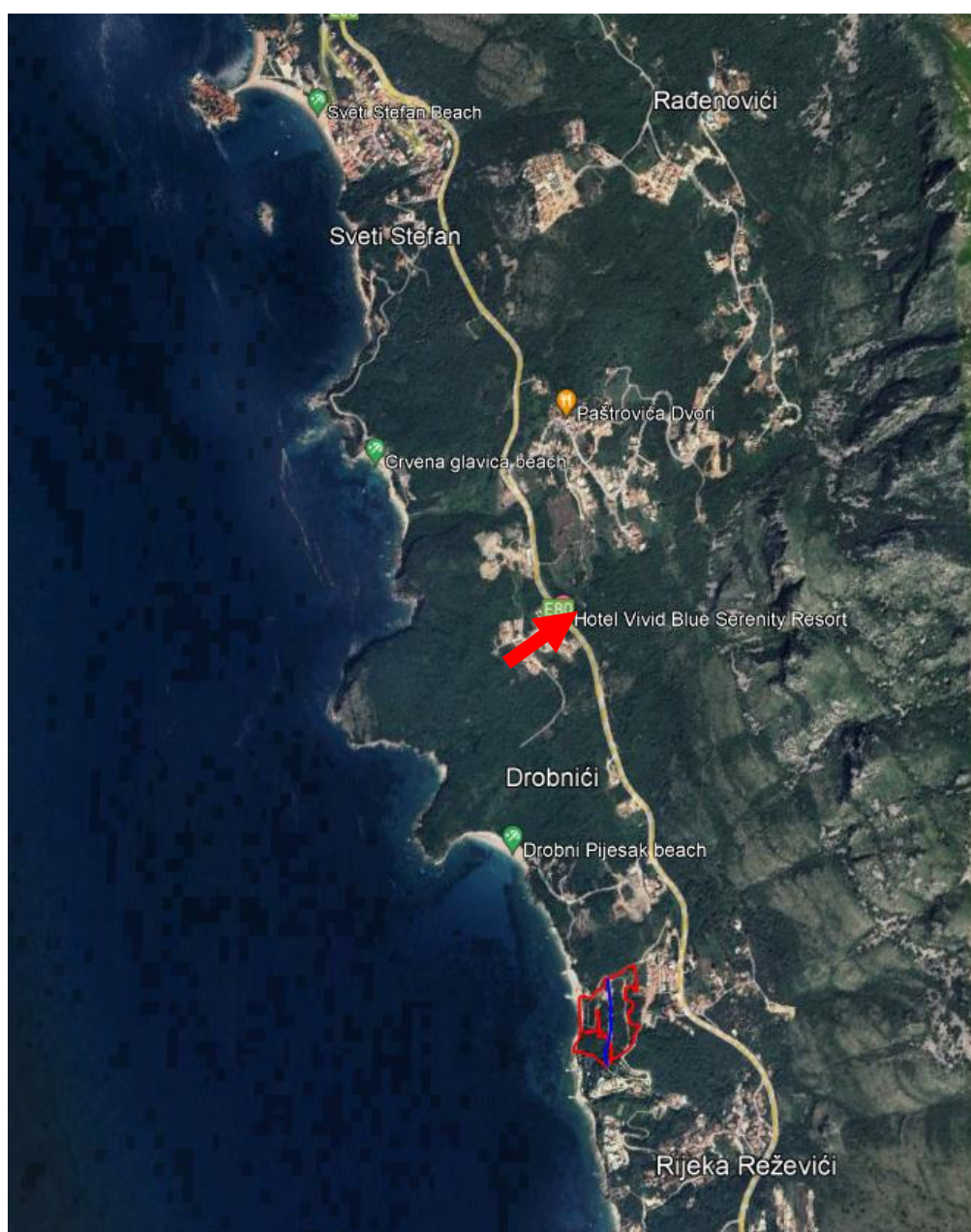
2. OPIS LOKACIJE

Lokacija na kojoj je predviđena izgradnja apartmansko hotelskog kompleksa nalazi se na području Opštine Budva, u mjestu Drobnići, iznad magistralnog puta Budva - Petrovac, odnosno na dijelu urbanističke parcele UP1 A, koju čini dio katastarske parcele br. 167/1, 168/1, 169/1, 170/1, 171/1, 171/4, 174, 175, 172/1, 173/1, 177/3, 177/4, 177/5 KO Reževići I, Blok A, u zahvatu LSL „Velji kamen”, Opština Budva.

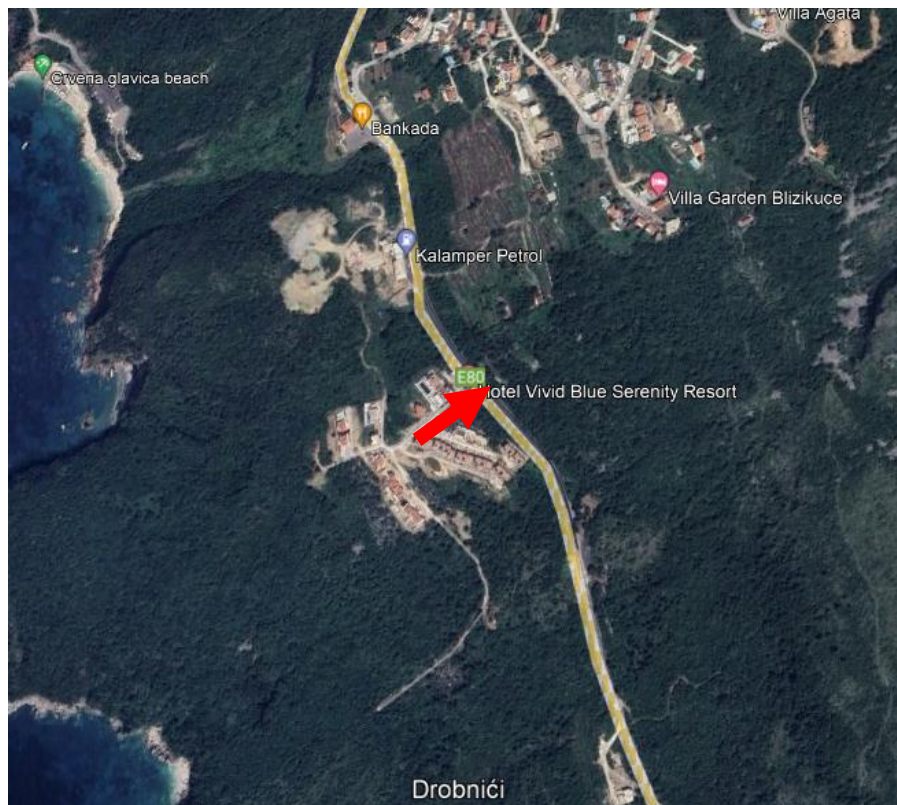
Dio urbanističke parcele UP1A sačinjen od katastarskih parcela 167/1, 168/1, 169/1, 170/1, 171/1, 171/4, 174, 175, 172/1, 173/1, 177/3, 177/4, 177/5, KO Reževići I, ima površinu od 8.911m².

Geografski položaj lokacije objekta prikazan je na slici 1, dok je na slici 2 prikazana lokacija objekata i njena uža okolina.

Teren lokacije pruža se u pravcu sjeveroistok-jugozapad i u padu je, pri čemu je najviša tačka zadate parcele 154,10 mm, a najniža 117,01mm.



Slika 1. Geografski položaj lokacije objekata (označen strelicom)



Slika 2. Lokacija objekata (označen strelicom) sa užom okolinom

Postojeći izgled lokacije (oivičena crvenom linijom) prikazan je na slici 3.



Slika 3. Postojeći izgled lokacije (oivičena crvenom linijom)

U morfološkom pogledu šire područje lokacije pripada priobalnom dijelu. Odlikuje se izrazitim, lako uočljivim strukturnim elementima, prirodnog ambijenta, a u njegovom pejzažu uočava se kontrast mora i u dubokom zaleđu uzvišenja, tj. planina.

Sa pedološkog aspekta u okruženju lokacije najviše su prisutna eutrična smeđa zemljišta-distrični kambisol i crvenica-terra rossa.

U geološkoj građi lokacije učestvuju karbonatne i eruptivne stijene mezozoika, anizijski i paleogeni fliš.

Sa hidrogeološkog aspekta predmetnu lokaciju izgrađuju vodonepropusne stijene i dobro vodopropusne stijene, predstavljene šljunkovito-pjeskovitim sedimentima.

U hidrografskom pogledu, u užem okruženju lokacije nalazi se more koje je od lokacije udaljeno oko 360 m vazdušnom linijom, dok površinskih vodotoka nema.

Prema karti seizmike regionalizacije teritorije Crne Gore (B.Glavatović i dr. Titograd, 1982.) posmatrano područje, kao i cijelo Crnogorsko primorje pripada zoni sa osnovnim stepenom seizmičkog intenziteta 9° MCS skale.

Na lokaciji nema površinskih vodotokova niti stalnih izvora slatke vode, a more je od lokacije udaljeno oko 500 m vazdušne linije.

Klima posmatranog područja ima sve odlike mediteranske klime sa blagim i kišnim zimama i toplim i relativno sušnim ljetima. Srednje mjesečne temperature vazduha se kreću od 7,7 °C u januaru do 24,1 °C u julu. Srednje godišnje temperature vazduha iznose 15,8 °C

Godišnja količina padavina je relativno visoka i iznosi 1.578 mm. Veći dio padavina padne tokom jeseni i zime.

Najčešće duva južni vjetar (jugo) i sjeverni (bura) u zimskim mjesecima, dok je ljeti najčešći vjetar maestral koji donosi lijepo vrijeme.

Lokacija ne pripada zaštićenom području i na samoj lokaciji nema nepokretnih prirodnih i kulturnih dobra.

Okruženje lokacija na kojoj se planira izgradnja objekta pripada slabo naseljenom području.

U okruženju lokacije sa svih strana nalaze se šumski pojas, jedino se sa južne strane lokacije nalazi magistralni put Budva-Petrovac a u produžetku nekoliko turistička objekta.

Prilaz lokaciji objekta je moguć sa magistralnog puta Budva - Petrovac.

Od infrastrukturnih objekata na lokaciji i njenoj okolinie pored prilazne saobraćajnice postoji vodovodna mreža, elektroenergetska mreža i TT mreža, jedino još nije urađena kanalizaciona mreža.

3. KARAKTERISTIKE PROJEKTA

Od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizam i državne imovine Crne Gore, Investitoru projekta su izdati Urbanističko-tehnički uslovi br. 08-332/23-10211/6 od 18. 06. 2024. god. za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju turističkih objekata na dijelu urbanističke parcele UP1 A, koju čine katastarske parcele br. 167/1, 168/1, 169/1, 170/1, 171/1, 171/4, 174, 175, 172/1, 173/1, 177/3, 177/4, 177/5 KO Reževići I, Blok A, u zahvatu LSL „Velji kamen”, Opština Budva).

Urbanističko-tehnički uslovi dati su prilogu I.

Prema izdatim Urbanističko-tehničkim uslovima, predmetna urbanistička parcela pripada turističkoj namjeni „apartmansko hotelski kompleks”.

Predmet projektne dokumentacije je izgradnja Apartmansko hotelskog kompleksa - Onia.

Apartmanski blok koji čine objekti A, B, C, D i E projektovan je u skladu sa normativima za kategorizaciju apartmanskog objekta sa 4*, dok je hotel projektovan u skladu sa normativima za kategorizaciju od 5* sa kondo modelom poslovanja.

Urbanistički parametri propisani UTU-ma i ostvereni u Idejnom rješenju dati su u tabeli 1.

Tabela 1. Urbanistički parametri propisani UTUima i ostvereni u idejnom rješenju

DOZVOLJENI URBANISTIČKI PARAMETRI UP1A:	
- broj urbanističke parcele:	UP1A
- površina urbanističke parcele:	8911,00 m ²
- indeks dozvoljene zauzetosti:	0,25
- dozvoljena zauzetost:	2227,75 m ²
- indeks dozvoljene izgrađenosti:	1,06
- dozvoljena izgrađenost:	9445,66 m ²
- dozvoljena spratnost objekta:	S+P+1 S+P+2
- potrebna površina pod zelenilom	5346,60 m ²
OSTVARENI URBANISTIČKI PARAMETRI UP1A:	
- ostvarena zauzetost	2227,33 m ²
- ostvareni indeks zauzetosti:	0,248
- ostvarena izgrađenost	8271,09 m ²
- ostvareni indeks izgrađenosti:	0,999
- ostvarena spratnost:	S+P+2 G2+G1+S+P+2 G+S+P+1
- ostvarena površina pod zelenilom	5369,36 m ²
- dodatna zelena površina ravnih krovova	227,39 m ²

Koncept i funkcija

Objekti na parcelama su projektovani u skladu sa izdatim Urbanističko-tehničkim uslovima i svi su projektovani u okviru zadate građevinske linije i u skladu sa propisanom bruto građevinskom površinom, visinom i spratnošću.

Objekti A, B, C, D, E i hotel su u funkcionalnom i organizacionom smislu projektovani kao slobodnostojeći. Objekti su projektovani sa jedinicama različite strukture i potrebnim tehničkim prostorijama. Funkcijom objekata obezbjeđuje se visok nivo komfora, sa dobrom insolacijom i otvorenim vizurama ka moru.

Objekat A

Objekat je projektovan kao slobodnostojeći, spratnosti S+P+2. Koncipiran je kao zasebna cjelina u funkcionalnom i organizacionom smislu, sadrži 3 apartmanske jedinice na nadzemnoj etaži sa potrebnim tehničkim prostorijama i recepcijom. Ima ukupno 12 apartmanskih jedinica.

Objekat B

Objekat je projektovan kao slobodnostojeći, spratnosti G2+G1+S+P+2

Objekat ima zajedničku garažu u dva nivoa sa objektom C, a na etažama iznad zemlje predstavlja zasebnu cjelinu u funkcionalnom i organizacionom smislu.

Sadrži 4 apartmanske jedinice po nadzemnoj etaži sa potrebnim tehničkim prostorijama i recepcijom, dok je garaža namijenjena za parkiranje . Ima ukupno 16 apartmanskih jedinica.

Objekat C

Objekat je projektovan kao slobodnostojeći, spratnosti G2+G1+S+P+2.

Objekat ima zajedničku garažu u dva nivoa sa objektom B, a na etažama iznad zemlje predstavlja zasebnu cjelinu u funkcionalnom i organizacionom smislu. Sadrži 4 apartmanske jedinice po nadzemnoj etaži sa potrebnim tehničkim prostorijama i recepcijom, dok je garaža namijenjena za parkiranje. Ima ukupno 16 apartmanskih jedinica).

Objekat D

Objekat je projektovan kao slobodnostojeći, spratnosti G+S+P+1.

Objekat je koncipiran kao zasebna cjelina u funkcionalnom i organizacionom smislu, sadrži 4 apartmanske jedinice po nadzemnoj etaži sa potrebnim tehničkim prostorijama i recepcijom, dok je garaža namijenjena za parkiranje. Ima ukupno 12 apartmanskih jedinica.

Objekat E

Objekat je projektovan kao slobodnostojeći, spratnosti G+S+P+1.

Objekat je koncipiran kao zasebna cjelina u funkcionalnom i organizacionom smislu, sadrži 3 apartmanske jedinice po nadzemnoj etaži sa potrebnim tehničkim prostorijama i recepcijom, dok je garaža namijenjena za parkiranje. Ima ukupno 9 apartmanskih jedinica.

Hotel

Objekat je projektovan kao slobodnostojeći, spratnosti G2+G1+S+P+2.

Objekat je koncipiran kao zasebna cjelina u funkcionalnom i organizacionom smislu, sadrži smještajne jedinice u suterenu, prvom i drugom spratu, dok je prizemlje namijenjeno kao javni prostor sa ulaznim holom i recepcijom, toaletima, hotelskim barom i dva restorana (klasični i nacionalni). U suterenu se nalazi i spa centar za goste hotela. Prvi nivo garaže namijenjen je za tehničke prostorije, svlačionice, vešeraj, kantu, parking za osoblje, kao i za kuhinju i sve prapratne prostorije potrebne za funkcionisanje restorana.

Drugi nivo garaže predviđen je za parkiranje gostiju hotela sa potrebnim tehničkim prostorijama.

Raspored objekata na lokaciji dat je na slici 4.



Slika 4. Raspored objekata na lokaciji

Projektovanje i oblikovanje objekata je rađeno u stilu moderne arhitekture uz upotrebu savremenih i tradicionalnih materijala, a sve na osnovu smjernica datih Urbanističko-tehničkim uslovima. Spratna

visina etaže, mjerena između gornjih kota gotovog poda iznosi na apartmanskim objektima 3,30 m, osim u garažama gdje je visina 3,00 m.

Objekat hotela ima spratnu visinu prizemlja 4,50 m, spratnu visinu garaža 3,00 m, a na ostalim etažama 3,30 m.

Saobraćajni pristup lokaciji obezbijeden je sa Jadranske magistrale.

Po urbanističko-tehničkim uslovima potrebno je obezbijediti 1,5 PM/ stambenoj jedinici ili turističkom apartmanu, kao i 5 PM/100 m² površine za ugostiteljstvo i turizam. Projektovano je 91 parking mjesto u sklopu garaža apartmanskih objekata, na 65 apartmanskih jedinica, kao i 29 parking mjesta za goste hotela. Obezbijedeno je 6 parking mjesta u sklopu garaže za osoblje hotela.

Na parceli UP1A nalazi se ulica predviđena lokalnom studijom lokacije "Velji Kamen" na kojoj je projektovano 16 PM u okviru turističkog kompleksa. Ukupan broj parking mjesta je 142. Svi urbanistički i projektantski parametri zadati Urbanističko-tehničkim uslovima su ispoštovani u procesu obrade objekata.

Faznost gradnje

Planirana izgradnja u okviru naselja obuhvata objekte: A, B, C, D, E i hotel. S obzirom na to da na faznost izgradnje može uticati dosta aspekata, Investitor zadržava pravo da svaki objekat gradi zasebno i da se redosljed izgradnje objekata/faznost u okviru naselja može shodno tome mijenjati. Numeričke oznake objekata takođe ne predstavljaju sekvence/faznost u izvođenju radova.

Faznost izgradnje prikaza na je na slici 5.



Slika 5. Faznost izgradnje

Uređenje terena je projektovano na način da faze objekata mogu funkcionisati iako se uređenje kao cjelina ne završi.

Investitor zadržava pravo da može izvoditi parcijalno iskope, ako za tim bude bilo potrebe.

3D prikaz apartmansko hotelskog kompleksa na lokaciji dat je na slici 6.



Slika 6. 3D prikaz apartmansko hotelskog kompleksa na lokaciji

Ostvarena zauzetost objekata, ostvarena bruto i neto površina objekata i ostvarenost spratnost objekata data je u tabeli 2.

Tabela 2. Ostvarena zauzetost objekata, ostvarena bruto i neto površina objekata i ostvarenost spratnost objekata

	OSTVARENA ZAUZETOST	OSTVARENA BRUTO POVRŠINA	OSTVARENA NETO POVRŠINA	OSTVARENA SPRATNOST
OBJEKAT A	317,94 m ²	1259,03 m ²	1073,61 m ²	S+P+2
OBJEKAT B	366,07 m ²	1457,56 m ²	1244,77 m ²	G2+G1+S+P+2
OBJEKAT C	366,95 m ²	1461,70 m ²	1249,49 m ²	G2+G1+S+P+2
OBJEKAT D	403,45 m ²	1204,09 m ²	1030,16 m ²	G+S+P+1
OBJEKAT E	315,74 m ²	943,44 m ²	802,67 m ²	G+S+P+1
HOTEL	457,18 m ²	1945,27 m ²	1650,31 m ²	G2+G1+S+P+2
ukupno	2227,33 m ²	8271,09 m ²	7051,01 m ²	

Konstrukcija i materijalizacija

U skladu sa zahtjevima IX seizmičke zone, objekti su u konstruktivnom smislu riješeni kao sistem nosećih armirano-betonskih platana, stubova, greda i ploča.

Podna ploča je monolitna betonska ploča debljine d=10,0 cm, livena na licu mjesta.

Ploče međuspratne konstrukcije i krovne ploče su armirano-betonske, debljine d=15,0 cm.

Svi ukopani betonski i armirano-betonski elementi moraju se izvesti od vodonepropusnog betona koji sadrži hemijske aditive predviđene za ovu svrhu.

Projektovana su tri osnovna tipa spoljnih zidova:

- fasadni zidovi za završnom oblogom od silikatnog maltera,
- fasadni zidovi sa završnom obradom od kerlita u dekoru kamena i
- ukopani fasadni zidovi.

Fasadni zidovi su projektovani od giter bloka i armiranog betona d=20 cm, sa termoizolacijom debljine d=5 cm, dok je završna obrada fasade – silikatni malter i kerlit u dekoru kamena.

Pregradni unutrašnji zidovi su projektovani u debljini $d=7,5$ cm, $d=10,0$ cm, $d=15,0$ cm i $d=20,0$ cm od armiranog betona, giter bloka, odnosno duplih gips-kartonskih ploča na metalnoj potkonstrukciji sa odgovarajućom ispunom od mineralne vune.

Prema prostorijama sa povećanom vlažnošću, zidovi su predviđeni od vlagootpornih gipskartonskih ploča. Između smještajnih jedinica projektovani su silka blokovi sa oblogom od duplih gips-kartonskih ploča i ispunom od mineralne vune radi bolje zvučne izolacije.

Podna ploča prizemlja je betonska ploča debljine $d=10$ cm, sa odgovarajućim slojem termoizolacije, cementnim estrihom i završnom obradom od pločica na odgovarajućem ljepilu.

Projektovana su dva osnovna tipa krovova:

- Ravan zeleni krov, sa konstrukcijom od armirano-betonske ploče debljine $d=15$ cm, sa odgovarajućim izolaterskim slojevima i slojem humusa.
- Ravan krov, sa konstrukcijom od armirano-betonske ploče debljine $d=15$ cm, sa odgovarajućim izolaterskim slojevima i završnom obradom sa pločicama.

Termoizolacija je predviđena u sklopu podova, na ukopanim i fasadnim zidovima, kao i u sklopu ravnih krovova. Parna brana je predviđena u sloju svih spuštenih plafona ispod ravnih krovova i terasa.

Fasadna bravarija je predviđena od aluminijumskih profila. Spoljašnja i unutrašnja boja bravarije je u nijansi Anthracit RAL 7016. Zvučna zaštita vrata i prozora sa ostakljenim krilom je od 52-57 dB (I klasa).

Prema idejnom rješenju svi čelični elementi moraju biti izrađeni od nerđajućeg čelika V4a i premazani sa minimum dva sloja metaliziranom silikonskom mat bojom visokog stepena otpornosti na dugotrajne nepovoljne efekte i povećani salinitet. Boja bravarski radova je Anthracit RAL7016.

Instalacije

U objektima su predviđene sve vrste instalacija koje zahtijeva predviđeni standard objekata ili se to zahtijeva prema higijensko-tehničkim uslovima i standardima za ovu vrstu objekata.

Napajanje objekata električnom energijom sa elektrodistributivne mreže predviđeno je shodno uslovima nadležne Elektrodistibucije Budva, a napajanje se vrši preko glavnog razvodnog ormana objekata.

Kao rezervni izvor napajanja u slučaju nestanka električne energije predviđa se automatski dizel električni agregat (DEA) u kontejnerskoj izradi. U slučaju da važni potrošači u objektu ostanu bez napona spoljašnje mreže, automatski se vrši prebacivanje tereta mreža-agregat.

U objektima su predviđene instalacije opšte potrošnje i osvjetljenja, instalacije uzemljenja i gromobrana i instalacije dojava požara.

U objektima su predviđene i instalacije slabe struje kao što su: sistema detekcije i dojava požara; sistema CO detekcije u garaži; SKS-a; IP videointerfonski sistem; sistema video nadzora; sistema distribucije TV signala; protivprovalni i SOS system i smart sistem u apartmanima.

U objektima su predviđene instalacije grejanja, klimatizacije i ventilacije i to:

- grijanje i klimatizacija restorana i apartmana.
- ventilacija kuhinja i sanitarnih prostorija,
- nadpritisna ventilacija liftova i stepeništa i
- ventilacija garaže.

U prostorijama objekata predviđen je split sistem klimatizacije za grejanje i hlađenje, koji će u zimskom periodu obezbjeđivati temperaturu od $+20$ °C, a u ljetnjem od $+26$ °C.

Na djelovima ravnih krovova biće instalirani solarni paneli.

Projektom je riješena redovna ventilacija garaža, na bazi maksimalno dozvoljenih koncentracija štetnih gasova (CO). Sistem redovne ventilacije je urađen tako da može odsisavati sve štetne produkte sagorevanja iz automobilskih motora, ali se može koristiti i za odsisavanje svih zaostalih gasova i zaostalog dima nakon gašenja eventualnog požara.

Nadoknada svježeg vazduha za ventilaciju garaže je obezbijeđena preko posebnih aksijalnih ventilatora direktno iz zone dvorišta u prostor garaže.

U garažama je predviđena instalacija za detekciju ugljenmonoksida (CO), koja je povezana sa sistemom ventilacije. Instalacija za detekciju CO (na 50 ppm) se sastoji od centralnog uređaja na koji se povezuju senzori koji se postavljaju pod plafonom garaže.

Priključenje objekata na gradsku vodovodnu mrežu predviđeno je cijevima odgovarajućeg prečnika, a prema uslovima „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o. - Budva.

U okviru kompleksa biće izgrađena vodovodna mreža za snabdijevanje objekata sanitarnom i protivpožarnom vodom.

Vodovodnu mrežu u objektima sačinjavaju: horizontalni razvodi riješeni ispod ploče prizemlja, vodovodne vertikale i ogranci koji povezuju pojedine sanitarne uređaje. Dimenzije cijevi i fazonskih komada planirane su prema hidrauličkom proračunu.

Prije puštanja u upotrebu cjelokupna vodovodna mreža se mora ispirati i dezinfekovati u skladu sa važećim zakonskim propisima.

Instalacija fekalne kanalizacije biće urađena u skladu sa projektnim rješenjem. Dimenzije cijevi i fazonskih komada su planirane prema hidrauličkom proračunu.

Sanitarne vode će se iz svih sanitarnih uređaja odvoditi u biološki prečištač, a iz njega u upojni bunar.

Nakon završetka radova na montaži kanalizacije, vršiće se njeno ispitivanje na prohodnost i vodopropustljivost, a nakon montaže sanitarnih uređaja i provjera funkcionalnosti.

Atmosferske vode sa krovova objekata, pomoćnu olučnih cijevi sakupljaće se i pomoću cjevovoda, pošto nijesu opterećene nečistoćama, direktno će se odvoditi u upojni bunar.

Atmosferske vode sa manipulativnih površina i parkinga, kao i vode od pranja garaže, koje mogu biti opterećene zemljom, pijeskom i lakim tečnostima od prisustva kola, prije upuštanja u upojni bunar propuštće se kroz separatore gdje će se vršiti njihovo prečišćavanje, odnosno taloženje zemlje i pijeska i odvajanje lakih tečnosti (goriva, masti i ulja).

Uređenje terena

Propisani minimum zelenih površina na parceli iznosi 60%. Idejnim rješenjem predviđa se procenat uređene ozelenjenosti od 60,25% bez zelenih terasa i krovova.

Ostvarena površina pod zelenilom iznosi 5.369,36 m², a dodatna zelena površina ravnih krovova iznosi 227,39 m².

U sklopu uređenja terena planirane su površine za rekreaciju, relaksaciju i odmor gostiju kompleksa. Dio ispred glavnog ulaza hotela predviđen je kao javni trg sa natkrivenim dijelom za sjedenje. Prostor oko hotela i hotelskog bazena je popločan kako bi se omogućila lakša komunikacija gostiju i osoblja, dok je prostor oko ostalih bazena predviđen kao zelena površina kako bi se postigao prirodan ambijent. Radi lakšeg funkcionisanja osoblja koje radi na održavanju pejzažnog uređenja, u sklopu kompleksa je predviđena staza za utilitarno vozilo koja je ozelenjena travnim rešetkama.

Uz pješačke staze predviđene su klupe za sjedenje i odmor.

Pejzažno uređenje u okviru predmetne lokacije usklađeno je sa cjelokupnom šemom pejzaža naselja Reževići.

Nagib terena ublažen je pažljivim tretiranjem parternog uređenja upotrebom odabranih biljnih vrsta i uvođenjem mikro ambijenata. Prilikom izbora biljnog materijala i njihovog komponovanja vodilo se računa o vizurama iz unutrašnjih prostora. U cilju povećanja nivoa ozelenjenosti i obogaćivanja arhitektonskog izgleda objekata predviđeno je ozelenjavanje terasa i ozelenjavanje ravnih zelenih krovnih površina. Zbog konfiguracije postojećeg terena koji je u padu, projektnim rješenjem neki djelovi terena su postavljeni terasasto pri čemu se vodilo računa da se vertikalni zidovi ozelene puzavicama

Situacioni plan projekta dat je u prilogu II. ***Otpad***

Otpad se javlja u fazi izgradnje i u fazi eksploatacije objekta.

Otpad u fazi izgradnje

U fazi izgradnje objekata kao otpad javlja se materijal od iskopa i građevinski otpad.

Materijal od iskopa biće kontrolisano sakupljan i korišćiće se za potrebe planiranja i nivelacije terena, a višak će izvođač radova transportovati na lokaciju koju u dogovoru sa Nosiocem projekta odredi nadležni organ gradske uprave.

Grđevinski otpad će se sakupljati, a izvođač radova će ga takođe transportovati na lokaciju, koju u dogovoru sa Nosiocem projekta odredi nadležni organ gradske uprave.

Od strane radnika tokom izgradnje objekata generiše se određena količina komunalnog otpada.

Navedena vrsta otpada nakon privremelog skladištenja u kontejneru predaje se ovlašćenom komunalnom preduzeću u Podgorici.

Prema Pravilniku o klasifikaciji otpada i katalogu otpada („Sl. list CG” br. 59/13. i 83/16.) navedeni otpad se klasira u neopasni otpad.

Otpad u toku eksploatacije

U toku eksploatacije objekata, može da nastane otpad koji se sakuplja u separatoru i komunalni otpad.

Prilikom prečišćavanja otpadnih voda u separatoru nastaje mulj i lake tečnosti i ulja. Prema Pravilniku o klasifikaciji otpada i katalogu otpada („Sl. list CG” br. 59/13. i 83/16.), otpad se klasira u grupu opasnog otpada.

Privremeno deponovanje komunalnog otpada usled boravka zaposlenih, do odnošenja na gradsku deponiju komunalnim vozilima, biće obezbijedeno u kontejnerima koji će biti potpuno obezbijedeni sa higijenskom zaštitom.

4. VRSTE i KARAKTERISTIKE MOGUĆIH UTICAJA NA ŽIVOTNU SREDINU

Prema Pravilniku o bližem sadržaju dokumentacije koja se sprovodi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata („Sl. list CG”, br. 19/19), vrste i karakteristike mogućih uticaja projekta na životnu sredinu se razmatraju u odnosu na karakteristike lokacije i karakteristike projekta, uzimajući u obzir uticaj projekta na faktore od značaja za procjenu uticaja kojima se utvrđuju, opisuju i vrednuju u svakom pojedinačnom slučaju, pri tom vodeći računa o:

- veličini i prostoru na koji projekat ima uticaj, kao što su geografsko područje i broj stanovnika na koje projekat može uticati,
- prirodi uticaja sa sapekta nivoa i koncentracija emisija zagađujućih materija u vazduhu, površinskim i podzemnim vodama, zemljištu, gubitak i oštećenje biljnih i životinjskih vrsta i njihovih staništa, gubitak zemljišta i drugo,
- jačini i složenosti uticaja,
- vjerovatnoći uticaja,
- kumulativnom uticaju sa uticajima drugih postojećih projekata,
- prekograničnoj prirodi uticaja i
- mogućnosti smanjivanja uticaja.

Sa aspekta prostora, uticaj izgradnje i eksploatacije apartmansko hotelskog kompleksa, u mjestu Drobnići, u Opštini Budva na životnu sredinu biće lokalnog karaktera.

Prilikom realizacije projekta do narušavanja kvaliteta vazduha može doći uslijed uticaja izduvnih gasova iz mehanizacije koja će biti angažovana na izgradnji objekata, kao i uticaja lebdećih čestica (prašina) koje će se dizati uslijed iskopa materijala, kao i uslijed transporta materijala od iskopa.

Prilikom izgradnje objekata oko njih mora biti podignut zastor koji će spriječiti ugrožavanje okolnog prostora od prašine.

Imajući u vidu da se radi o privremenim i povremenim radovima i o objektima koji nemaju velike gabarite, procjenjuje se da izdvojene količine zagađujućih materija u toku izgradnje objekata neće izazvati veći negativan uticaj na kvalitet vazduha na lokaciji i njenom okruženju.

Uticaj eksploatacije objekta na podzemne vode neće biti značajan, jer će se u toku eksploatacije objekta sanitarne vode odvoditi u biološki prečištač, dok će se atmosferske vode sa manipulativnih površina i parkinga, kao i vode od pranja garaža, koje mogu biti opterećene zemljom, pijeskom i lakim tečnostima od prisustva kola, prije upuštanja u upojni bunar propuštaće se kroz separatore gdje će se vrši njihovo prečišćavanje, odnosno taloženje zemlje i pijeska i odvajanje lakih tečnosti (goriva i ulja).

Uticaj izgradnje i eksploatacije na zemljište lokacije se ogleda i u trajnom zauzimanju dijela zemljišta za realizaciju projekta.

Imajući u vidu veličinu zahvata doći će do određenih promjen topografije lokalnog terena.

Buka koja će se javiti na gradilištu u toku u toku izgradnje predmetnih objekata, privremenog je karakteraja sa najvećim stepenom prisutnosti na samoj lokaciji.

Realizacijom projekta, biće uklonjena vegetacije sa površine lokacija koju u osnovi sačinjava makija i nisko rastinje što će se u određenoj mjeri negativno odraziti na floru i faunu lokacija, posmatranog prostora. Masline koje se nalaze na lokaciji biće presađene.

Sa aspekta jačine, negativni uticaji u toku izgradnje i eksploatacije objekata neće biti izraženi.

Takođe, i sa aspekta vjerovatnoće pojava negativnih uticaja je mala.

Kumulativni uticaji sa uticajima drugih postojećih objekata koji se nalaze u okruženju, koji su su takođe stambenog i turističkog karaktera će izostati, pošto na posmatranom području nema proizvodnih objekata.

Izgradnja i eksploatacija objekata neće imati prekogranični uticaj.

Na osnovu analize karakteristika postojeće lokacije, kao i karakteristika planiranih postupaka u okviru lokacije, preko mjera za sprečavanje, smanjenje ili otklanjanje štetnih uticaja moguće je smanjenje negativnih uticaja na životnu sredinu.

5. OPIS MOGUĆIH ZNAČAJNIH UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU

Izgradnja i eksploatacija apartmansko hotelskog kompleksa, u mjestu Drobnići, u Opštini Budva, može predstavljati određeni izvor negativnog uticaja na životnu sredinu. Svi efekti se ispoljavaju u okviru dva tipa uticaja, koji prema trajanju mogu biti privremenog i trajnog karaktera.

Prvu grupu predstavljaju uticaji koji se javljaju kao posljedica izgradnje objekta i po prirodi su većinom privremenog karaktera. Ovi uticaji nastaju kao posljedica prisustva ljudi, građevinskih mašina, primjene različitih tehnologija i organizacije izvođenja radova.

Negativne posljedice se prvenstveno javljaju, kao rezultat iskopa određene količine materijala, transporta, ugrađivanja građevinskog materijala, kao i trajnog zauzimanja slobodnog prostora.

Apartmansko hotelski kompleks spada u takvu vrstu objekata koja u toku eksploatacije, odnosno u svom svakodnevnom radu ne može značajnije ugroziti stanje životne sredine, izuzimajući akcidentne situacije.

Uticaji na kvalitet vazduha u toku izvođenja radova nastaju kao posljedica prisustva građevinskih mašina, primjene različitih tehnologija i organizacije izvođenja radova. Negativne posljedice se javljaju kao rezultat iskopa određene količine materijala, njegovog transporta i ugrađivanja materijala u objekat. Imajući u vidu da se radi o privremenim i povremenim radovima, procjenjuje se da izdvojene količine zagađujućih materija u toku izgradnje kompleksa ne mogu izazvati veći negativan uticaj na kvalitet vazduha na lokaciji i njenom okruženju.

Prilikom eksploatacije kompleksa do narušavanja kvaliteta vazduha može doći samo uslijed uticaja izduvnih gasova iz prevoznih sredstava koji dolaze ili odlaze od objekta, jer se grijanje u objektu ostvaruje pomoću električne energije

Imajući u vidu kapacitet objekta, odnosno broj vozila koja će dolaze ili odlaze od objekta, količine zagađujućih materija po ovom osnovu ne mogu izazvati veći negativan uticaj na kvalitet vazduha na ovom području.

Iz opisa projekta jasno je da isti neće imati uticaja na meteorološke i klimatske karakteristike područja. Ne postoji mogućnost uticaja na prekogranično zagađivanje vazduha kada je djelatnost predmetnog projekta u pitanju.

Imajući u vidu djelatnost objekta u toku njegovog funkcionisanja neće se izvršiti depozicija hemijskih i drugih materija koje bi mogle uticati na zagađenje zemljišta i podzemnih voda.

Sanitane otpadne vode iz objekata odvođiće se u biološki prečištač, dok će se atmosferske vode sa parkinga, kao i vode od pranja garaže, koje mogu biti opterećene zemljom, pijeskom i lakim tečnostima od prisustva kola, prije upuštanja u upojni bunar prečišćavati u separatoru, tako da iste neće imati veći uticaj na kvalitet podzemnih voda i zemljišta.

Prilikom realizacije projekta, usljed rada građevinskih mašina doći će do povećanja nivoa buke i vibracija, ali će ista biti takođe lokalnog karaktera samo na lokalietu gradilišta.

Emitovanja svjetlosti, toplotne energije i elektro-magnetnog zračenja neće biti.

Funkcionisanje projekta neće prouzrokovati buku osim rada automobilskih motora koji dolaze i odlaze iz kompleksa, dok vibracija, emisije svjetlosne i toplotne energije kao ni elektromagnetno zračenja neće biti.

Realizacija projekta će imati određeni negativan uticaj na floru i faunu lokacije jer će sa lokacije biti uklonjena vegetacije koju u osnovi sačinjava makija i nisko rastinje, dok će masline kojese prisutne biti presađene.

Tokom izvođenja projekta javiće se građevinski otpad (materijal od iskopa i otpad u toku izgradnje), koji će biti uredno deponovan, shodno Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG” br. 34/24).

Tokom funkcionisanja projekta javljaće se otpad u separatoru koji spada u kategoriju opasnog otpada i komunalni otpad koji koji će takođe biti uredno deponovan, shodno Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG” br. 34/24).

Projekat neće dovesti do većih socijalnih promjena u demografskom smislu i tradicionalnom načinu života, iako će u njemu u toku funkcionisanja stanovati i raditi veći broj ljudi.

Lokacija i njena okolina nije zaštićena po bilo kom segmentu, pa njena eksploatacija ne može prouzrokovati veće štetne posljedice.

Projekat će imaće određeni uticaj na postojeću komunalnu infrastrukturu, koja se nalazi u okruženju lokacije, jer će povećati postojeću potrošnju vode i električne energije, kao i protok saobraćaja i količinu otpadnih voda i otpada.

Tokom izvođenja i funkcionisanja projekta imajući uvidu njegovu veličinu doći će do uticaja na karakteristike pejzaža.

Shodno namjeni projekta, ne postoje faktori koji bi kumulativno sa iznesenim uticajima imali veće negativne posljedice po životnu sredinu na ovoj lokaciji ili u njenoj blizini.

Do negativnog uticaja u toku izgradnje i eksploatacije projekta na pojedine segmente životne sredine može doći u slučaju pojave akcidenta.

Do negativnog uticaja na kvalitet vazduha u toku eksploatacije objekata može doći uslijed pojave požara. Međutim, imajući uvidu da se u objektima neće odvijati procesi koji koriste lakozapaljive i opasne supstance to je vjerovatnoća pojave požara mala. Sa druge strane u objektima će biti ugrađen stabilni sistem za zaštitu od požara.

Na stabilnost objekata negativan uticaj može imati pojava jakog zemljotresa. Područje predmetne lokacije pripada IX stepenu MCS skale, zato izgradnja i eksploatacija objekata mora biti u skladu sa važećim propisima i principima za antiseizmičko projektovanje i građenje u skladu sa Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG” br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23).

Do negativnog uticaja na kvalitet zemljišta i podzemnih voda može doći uslijed procurivanja ulja i goriva iz mehanizacije u toku realizacije projekta. Ukoliko do toga dođe neophodno je zagađeno zemljište skinuti, skladištiti ga privremeno u zatvorena burad, u zaštićenom prostoru lokacije, shodno Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG” br. 64/11 i 39/16).

Da se ne bi desile navedena akcidentna situacija, neophodna je redovna kontrola građevinske mehanizacije.

6. MJERE ZA SPREČAVANJE, SMANJENJE ILI OTKLANJANJE ŠTETNIH UTICAJA

Izgradnja apartmansko hotelskog kompleksa planirana je na lokaciji mjesta Drobnići u Opštini Budva planirana je radi poboljšanja turističke ponude na posmatranom području.

Zbog svoje specifičnosti, ova vrsta objekata, može biti uzročnik degradacije životne sredine, ukoliko se u toku izvođenja i funkcionisanja projekta, ne preduzmu odgovarajuće preventivne mjere zaštite.

Sprečavanje, smanjenje i otklanjanje štetnih uticaja može se sagledati preko mjera zaštite predviđenih zakonima i drugim propisima, mjera zaštite predviđenih prilikom izgradnje objekta, mjera zaštite u toku eksploatacije objekta i mjera zaštite u akcidentu.

Mjere zaštite predviđene zakonima i drugim propisima

Mjere zaštite životne sredine predviđene zakonima i drugim propisima proizilaze iz zakonski normi koje je neophodno ispoštovati pri izgradnji objekta.

Osnovne mjere su:

- Obzirom na značaj objekta, kako u pogledu njegove sigurnosti tako i u pogledu zaštite ljudi i imovine, prilikom projektovanja i izgradnje potrebno je pridržavati se svih važećih zakona i propisa koji regulišu predmetnu problematiku.
- Ispoštovati sve regulative (domaće i Evropske) koje su vezane za granične vrijednosti intenziteta određenih faktora kao što su prevashodno zagađenje vazduha, podzemnih voda i nivoa buke, i dr.
- Obezbijediti određeni nadzor prilikom izvođenja radova radi kontrole sprovođenja propisanih mjera zaštite od strane stručnog kadra za sve faze.
- Obezbijediti instrumente, u okviru ugovorne dokumentacije koju formiraju Nosioc projekta i izvođač, o neophodnosti poštovanja i sprovođenja propisanih mjera zaštite.

Mjere zaštite predviđene prilikom izgradnje objekta

Mjere zaštite životne sredine u toku realizacije projekta obuhvataju mjere koje je neophodno preduzeti za dovođenje kvantitativnih negativnih uticaja na dozvoljene granice, kao i preduzimanje mjera kako bi se određeni uticaji sveli na minimum:

Osnovne mjere su:

- Izvođač radova je dužan organizovati postavljanje gradilišta tako da njegovi privremeni objekti, postrojenja, oprema itd. ne utiču na treću stranu, odnosno okolni prostor.
- U toku izvođenja radova na iskopu predvidjeti i geotehnički nadzor, radi usklađivanja geotehničkih uslova temeljenja sa realnim stanjem u geotehničkim sredinama.
- Građevinska mehanizacija koja će biti angažovana na izvođenju projekta treba da zadovolji Evropske standarde za vanputnu mehanizaciju (EU Stage III B i Stage IV iz 2006. odnosno 2014. god.) prema Direktivi 2004/26/EC).
- Tokom izvođenja radova održavati mehanizaciju: građevinske mašine i vozila u ispravnom stanju, sa ciljem maksimalnog smanjenja buke, kao i eliminisanja mogućnosti curenja nafte, derivata i mašinskog ulja.
- Za vrijeme vjetra i sušnog perioda redovno kvasiti materijal od iskopa, radi redukovanja prašine.
- Materijal od iskopa pri transportu na predviđenu lokaciju treba da bude pokriven.
- Redovno prati točkove na vozilima koja napuštaju lokaciju.
- Radi smanjenja aerozagađenja okolnog prostora od prašine, u toku izgradnje svakog objekta oko njega mora biti podignut zastor, a sa druge strane radove treba izvoditi u uslovima kada nema jakog vjetra.
- Izvršiti revitalizaciju zemljišta, tj. sanaciju oko objekta poslije završenih radova, tj. ukloniti predmete i materijale sa površina korišćenih za potrebe gradilišta odvoženjem na odabranu deponiju.
- Planom uređenja terena predvidjeti pravilan izbor biljnih vrsta, otpornih na aerozagađenje. Formiranje zelenih površina oko objekta je u funkciji zaštite životne sredine i hortikulture dekoracije.

Mjere zaštite u toku redovnog rada objekta

U analizi mogućih uticaja konstatovano je da u toku eksploatacije projekta neće biti većih uticaja na životnu sredinu, tako da nema potrebe za preduzimanjem većeg broja mjera zaštite.

U tom smislu potrebno je:

- Redovna kontrola svih instalacija u objektu.
- Provjera kvaliteta prečišćene otpadne vode na izlazu iz bioprečišćivača i na ispustu iz separatora lakih tečnosti i ulja prema Pravilniku o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda i sadržaju izvještaja o kvalitetu otpadnih voda („Sl. list CG” br. 56/19).
- Redovna kontrola visine mulja u bioprečišćivaču
- Investitor treba da sklopi ugovor sa pravnim licem koje upravlja javnom kanalizacijom ili licem koje je registrovano za obavljanje ovih poslova za pražnjenje biološkog prečišćivača.
- Kontrolisati visinu mulja i izdvojenog ulja i masti u separatoru jednom mjesečno, i vanredno nakon dugotrajnih kiša i drugih vanrednih događaja.
- Izdvojena ulja maziva i goriva iz separatora kao opasni otpad sakupljati i odlagati u posebnu hermetički zatvorenu burad i iste skladištiti na prostoru zaštićenom od atmosferskih padavina.
- Nosioc projekta je obavezan da sklopi Ugovor sa ovlaštenom organizacijom koja ima dozvolu za upravljanje opasnim otpadom.
- Obezbijediti dovoljan broj korpi i kontejnera za prikupljanje čvrstog komunalnog otpada i obezbijediti sakupljanje i odnošenje otpada u dogovoru sa nadležnom komunalnom službom grada.
- Redovno održavanje biljnih vtsta i travnatih površina koje će biti postavljene shodno projektu o uređenju prostora.
- Redovno komunalno održavanje i čišćenje objekata i plato radi smanjenja mogućnosti zagađivanja.

Mjere zaštite u slučaju akcidenta

Mjere zaštite od požara

Radi zaštite od požara potrebno je:

- Svi materijali koji se koriste za realizaciju projekta moraju biti atestirani u odgovarajućim nadležnim institucijama po važećem Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata i Propisima koji regulišu protivpožarnu zaštitu.
- Pravilnim izborom opreme i elemenata električnih instalacija, treba biti u svemu prema Projektu, odnosno treba obezbijediti da instalacije u toku izvođenja radova, eksploatacije i održavanje ne bude uzrok izbijanju požara i nesreće na radu.
- Za zaštitu od požara neophodno je obezbijediti dovoljan broj mobilnih vatrogasnih aparata, koji treba postaviti na pristupačnim mjestima, uz napomenu da se način korišćenja daje uz uputstvo proizvođača.
- Nosioc projekta je dužan da vatrogasnu opremu održava u ispravnom stanju.
- Pristupne saobraćajnice treba da omoguće nesmetan pristup vatrogasnim jedinicama do objekta.

Nosioc projekta je obavezan uraditi Plan zaštite i spašavanja, koji između ostalog obuhvata način obuke i postupak zaposlenih radnika u akcidentnim situacijama. Sa ovim aktima, njihovim pravima i obavezama, moraju biti upoznati svi zaposleni u objektima.

Mjere zaštite od prosipanja goriva i ulja

Mjere zaštite životne sredine u toku akcidenta - prosipanja goriva i ulja pri izgradnji i eksploatacije projekta, takođe obuhvataju mjere koje je neophodno preduzeti da se akcident ne desi, kao i preduzimanje mjera kako bi se uticaji u toku akcidenta ublažio.

U mjere zaštite spadaju:

-
- Za sva korišćena sredstva rada potrebno je pribaviti odgovarajuću dokumentaciju o primjeni mjera i propisa tehničke ispravnosti vozila.
 - Tokom izvođenja radova održavati mehanizaciju (građevinske mašine i vozila) u ispravnom stanju, sa ciljem eliminisanja mogućnosti curenja nafte, derivata i mašinskog ulja u toku rada.
 - U koliko dođe do prosipanje goriva i ulja iz mehanizacije u toku realizacije projekta neophodno je zagađeno zemljište skinuti, skladištiti ga u zatvorena burad, u zaštićenom prostoru lokacije, shodno Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG” 64/11 i 39/16) i zamijeniti novim slojem.

Napomena: Pored navedenog sve akcidentne situacije koje se pojave rješavaće se u okviru Plana zaštite i spašavanja - Preduzetnog plana.

7. IZVORI PODATAKA

Zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu turističkog naselja na području Drobnića, Opština Budva, urađen je u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju dokumentacije koja se sprovodi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata ("Sl. listu CG", br. 19/19).

Prilikom izrade zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu apartmanskog bloka, korišćena je sledeća:

Zakonska regulativa:

- Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG” br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23).
- Zakon o životnoj sredini („Sl. list CG” br. 52/16 i 73/19).
- Zakon o zaštiti prirode („Sl. list CG” br. 54/16 i 18/19).
- Zakon o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list CG” br. 49/10, 40/11 i 44/17).
- Zakon o vodama („Sl. list CG” br. 27/07, 22/11, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16 i 2/17, 80/17, 84/18).
- Zakon o zaštiti vazduha („Sl. list CG” br. 25/10, 43/15 i 73/19).
- Zakon o zaštiti buke u životnoj sredini („Sl. list CG”, br. 28/11, 01/14 i 2/18).
- Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG” br. 64/11 i 39/16).
- Zakon o komunalnim djelatnostima („Sl. list CG” br. 55/16, 2/18 i 66/19).
- Zakonom o prevozu opasnih materija („Sl. list CG” br. 33/14, 13/18).
- Pravilnikom o bližem sadržaju dokumentacije koja se sprovodi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata ("Sl. listu CG", br. 19/19).
- Pravilnik o graničnim vrijednostima buke u životnoj sredini, načinu utvrđivanja indikatora buke i akustičnih zona i metodama ocjenjivanja štetnih efekata buke („Sl. list CG”, br. 60/11).
- Pravilnik o načinu i uslovima praćenja kvaliteta vazduha („Sl. list CG”, br. 21/11 i 32/16).
- Pravilnikom o emisiji zagađujućih materija u vazduhu („Sl. list RCG” br. 25/01)
- Uredba o utvrđivanju vrsta zagađujućih materija, graničnih vrijednosti i drugih standarda kvaliteta vazduha („Sl. list CG”, br. 25/12).
- Pravilnik o dozvoljenim količinama opasnih i štetnih materija u zemljištu i metodama za njihovo ispitivanje („Sl. list RCG”, br. 18/97).
- Pravilnik o načinu i rokovima utvrđivanja statusa površinskih voda („Sl. list CG”, 25/19).
- Pravilnik o načinu i rokovima utvrđivanja statusa podzemnih voda („Sl. list CG”, 52/19).
- Pravilnik o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda i sadržaju izvještaja o kvalitetu otpadnih voda („Sl. list CG” br. 56/19).
- Pravilnik o klasifikaciji otpada i katalogu otpada („Sl. list CG” br. 59/13 i 83/16).
- Uredba o načinu i uslovima skladištenja otpada ("Sl. list CG" br. 33/13 i 65/15).
- Pravilnik o uslovima koje treba da ispunjava privredno društvo, odnosno preduzetnik za sakupljanje, odnosno transport otpada („Sl. list CG” br. 16/13).

Projektna dokumentacija

- Idejno rješenje apartmansko hotelskog kompleksa u mjestu Drobnići u Opštini Budva.

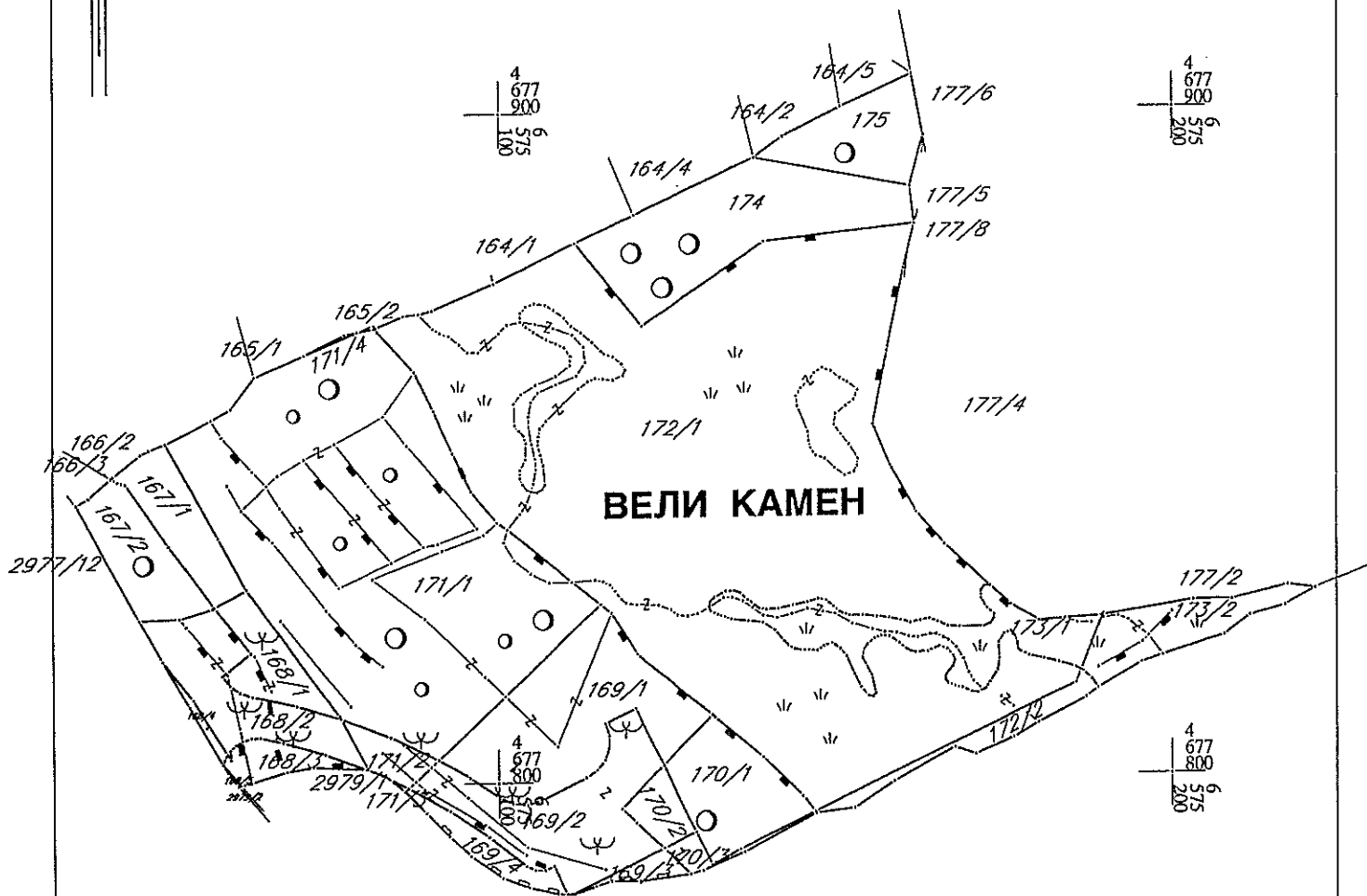
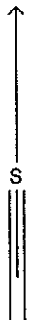
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA
Broj: 917-104-DJ-482/24
Datum: 04.06.2024.



Katastarska opština: REŽEVIĆI I
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 3
Parcele: 167/1, 167/2, 168/1, 168/2, 168/3
168/4, 168/5, 169/1, 169/2, 169/3
169/4, 170/1, 170/2, 170/3, 171/1
171/2, 171/3, 171/4, 172/1, 172/2
173/1, 173/2, 174, 175

KOPIJA PLANA


Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio: Punić

Ovjerava
Službeno lice:

URBANISTIČKO- TEHNIČKI USLOVI

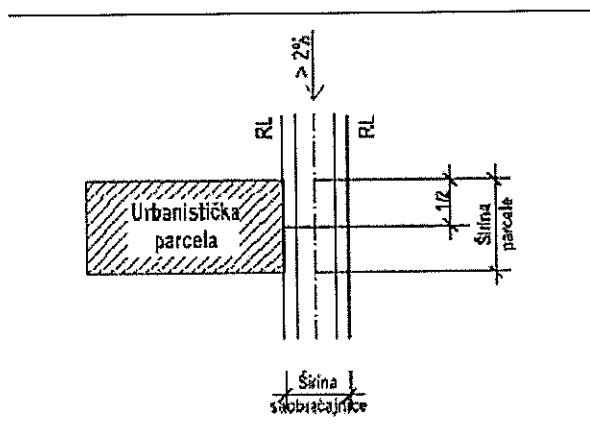
1.	<p>Broj: 08-332/23-10211/6 Podgorica, 18.06.2024. godine</p>	 <p>Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine</p>
2.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22, 04/23) i podnijetog zahtjeva "BELMONT DEVELOPMENT" DOO iz Bara , izdaje:	
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za izgradnju objekata Apartmansko-hotelskog kompleksa na urbanističkoj parceli UP 1A, Zona A, koja se sastoji od kat.p.br.175,174,173/1,172/1,169/1,170/1,171/1,165/2,167/1,168/1,177/4,177/3 i 177/5 KO Reževići u zahvatu Lokalne studije lokacije „Velji kamen“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 11/09), u Budvi.	
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	"BELMONT DEVELOPMENT" DOO iz Bara
6.	POSTOJEĆE STANJE Katastarske parcele br. 167,168,169,170,171,172,173,174,175 KO Reževići nalaze se u zahvatu Lokalne studije lokacije „Velji kamen“. <p>Shodno grafičkom prilogu br. 01. – Katastarsko topografski plan na predmetnoj lokaciji nisu evidentirani postojeći objekti.</p> <p><u>U Listu nepokretnosti 640 – Prepis, PJ Budva, od 31.05.2024.g.evidentirane su kat.parcele KO Reževići:</u> -167/1 građevinska parcela površine 175 m², 168/1 građ.parcela pov.137m², 169/1 građ.parc. pov.541m², 170/1 građ.parcela pov.258m², 171/1 građ.parc.pov.2118m², 174 građ.parc. pov.558m²,175 građ.parc. pov.228m²;</p> <p><u>U Listu nepokretnosti 867 – Prepis, PJ Budva od 18.06.2024.g., evidentirane su kat.parcele KO Rževići:</u> 172/1 građ.parc. pov.4347m², 173/1 građ.parc. pov.329m²;</p> <p><u>U Listu nepokretnosti 424 – Prepis, PJ Budva od 18.06.2024.g., evidentirana je kat.parcela br.177/3 KO Reževići kao građ.parcela površine 1m²;</u></p> <p><u>U Listu nepokretnosti 770 – Prepis, PJ Budva od 18.06.2024.g., evidentirane su kat.parcele KO Reževići br.177/4 građ.parcela pov.207m² i 177/5 građ.parcela pov.16m² ;</u></p>	

	<p>PRIRODNI USLOVI - Uslovi terena U pogledu morfoloških karakteristika, teritorija opštine Budva ima tri vertikalne zone: • Obalni pojas do 100 mnv; • Primorsku flišnu zonu od 100-500 mnv; i • Lovćensku prečagu, obronke i površi Lovćena (tzv."Planina"), od 500-1400 mnv. Područje studije lokacije nalazi se u zoni Primorske flešni koje je pogodno za izgradnju, poljoprivredu i saobraćaj. Ispresecano je bujičnim potokom. i kreće se u dijapazonu od 120 mnv do 158 mnv. Sa makroseizmičkog aspekta ovi prostori su u zoni 9 stepena MCS skale kao maksimalnog intenziteta očekivanog zemljotresa i spadaju u II kategoriju (od 12 do 24%) nagiba što se smatra da su povoljni uslovi za izgradnju objekata Sa Geomorfološkog aspekta Primorska flišna zona izgrađena je od mekših vododržljivih stena: škriljaca, glinaca, peščara, laporca, trošnih eruptiva i tufova Sa aspekta stabilnosti terena prostor Studije Lokacije nalazi se u zonama uslovno stabilnih terena, koji se javljaju na većem delu teritorije Opštine: na Toplišu, Smokovom vencu, u zaleđini Miločera, Sv. Stefana, Reževića, Petrovca i Buljarice</p> <p>Klimatski uslovi Područje opštine odlikuje se mediteranskom klimom koja je samo u višim delovima planinskog zaleđa izmenjena uticajem planinske i umerenokontinentalne. Specifičnost ovog klimata su duga i topla leta i blage zime. Srednja godišnja temperatura vazduha iznosi 15,8o C. Na području Opštine nalazi se jedna metereološka stanica (u Budvi), pa stoga prikazane vrednosti treba uzeti sa rezervom usled mogućih znatnih mikroklimatskih promena. Maloj godišnjoj amplitudi temperature vazduha doprinose dva faktora: zagrevajući efekat mora u zimskom periodu i strujanja iz planinskog zaleđa u letnjem periodu. U proseku, u Opštini je 4 dana u godini sa temperaturom od 0o C, a 26 dana sa preko 30o C (tropski dani). Dnevne temperaturne amplitude su male, dok su noći prilično sveže zbog noćnog vetra niz padine Lovćena. Budvansko primorje jedno je od najvedrijih na Jadranu. U proseku je ovde 108 vedrih dana, a srednja godišnja oblačnost iznosi 5,0. Najvedriji meseci su juli sa 2,3 i avgust sa 2,0, dok je najveća oblačnost u novembru i decembru (6,9; odnosno 6,8). Najznačajniji vetrovi na budvanskom primorju su bura, jugo i maestral. Najčešći su južni (150 ‰), jugoistočni (100 ‰) i jugozapadni (70 ‰) vetrovi. Bez vetra, tišina, je 510 ‰. Sa jakim vetrom je oko 7 dana godišnje, dok su olujni vetrovi veoma retki.</p> <p>Vlažnost vazduha na području opštine je relativno mala i kreće se od 67-75%, a najmanja je u toku leta u julu 67% i avgustu 69%. Padavine su pretežno u vidu kiše, prosečno oko 1578 mm taloga. Maksimum padavina je u novembru, dok je minimum u julu, a zatim u avgustu i junu. Sekundarni maksimum padavina je u martu, a minimum u januaru. Padavine su neravnomerno raspoređene, pa ih leti često nema uopšte. Takođe su česta kolebanja od godine do godine. Najviše padavina ima u jesen, potom u zimu, dok je leto najsuvlje. Sneg se javlja iznad 600 mnv, ali se usled blizine mora kratko zadržava.</p>
7.	PLANIRANO STANJE
7.1.	<p>Namjena parcele odnosno lokacije Shodno grafičkom prilogu br. 04 – <i>Namjena površina</i>, urbanistička parcela UP 1A Zona A je predviđena za turizam - Apartmansko-hotelski kompleks. Površina zone je 8912m2.</p> <p>Zona funkcionalno organizovane namjene prostora za potrebe turizma u vidu apartmansko –hotelskog kompleksa . Planirani kompleks bi se realizovao spajanjem (kat.parcela br. 167, 168, 169, 170, 171, 172 173, 174 i 175, KO Reževići I.) u okviru jedne urbanističke parcele koja čini lokaciju za izgradnju u površini zone od 0,89 ha. Parcele čine jedinstvenu cjelinu sa nagibom prema magistralnom putu . Orijentacija parcela u odnosu na magistralni put kao i Jadransko more je jugo-zapad, zaledjina je</p>

	<p>sa orijentacijom sjevero-istok. Pristup lokaciji sa magistrale obezbjeđen je bočno i paralelno sa magistralnim putem kako bi se savladala visinska razlika između parcele i puta. Takođe je predviđen i pristup sa gornje strane lokaciji planiranim saobraćajnicama u zahvatu Studije.</p> <p>Kompleks bi se sastojao iz dvije funkcionalne cijeline, javni sadržaji i stambenoapartmanski dio. Kompleks je planiran kao terasasta struktura koja se uklapa u vizuelno jedinstvo cjelovitog prostornog rješenja kod koga će objekat sadržati svoj identitet i arhitektonski izraz, adekvatan svojoj funkciji, bez narušavanja prisutnog i formiranog ambijenta kamenih podzida i postojećeg rastinja. Urbanistički parametri za Zonu A bili bi: IZ indeks zauzetosti parcele 0.25 % II indeks izgrađenosti parcele 1.06 S+P+1-S+P+2 spratnost objekata Površina zone iznosi 0.89 ha. Iz navedenih parametara bruto građevinska površina objekta iznosila bi maksimalno BGP =9500 m² Zbog konfiguracije terena i koncepta planiranog kompleksa u Zoni A omogućena je terasasta izgradnja objekata koja ima za posljedicu usjecanje stambenih sadržaja – apartmana u teren i formiranje otvorenih terasa sa zelenilom koje su ujedno i krovne terase nižeg nivoa .Ovim načinom izgradnje postiže se mala zauzetost terena (zelene krovne terase su "vraćeni teren") , a postiže se veći indeks izgrađenosti u okviru dozvoljene spratnosti iz smjernica planova višeg reda PPOB</p>
7.2.	<p>Pravila parcelacije</p>
	<p>Urbanistička parcela (u daljem tekstu: parcela) je utvrđena regulacionom linijom prema saobraćajnicama ili drugim javnim površinama, granicama parcele prema susednim parcelama i prelomnim tačkama koje su definisane analitičko-geodetskim elementima. Parcela, po pravilu ima približno oblik pravougona ili trapeza i bočnim stranama je postavljena upravno na osovinu saobraćajnice ili druge javne površine. Oblik i veličina parcela omogućava izgradnju objekata u skladu sa planskim rješenjem definisanim Izmjenama i dopunama dijela GUPa, Sektor: Kamenovo – Buljarice, urbanističko - tehničkim uslovima, pravilima građenja i tehničkim propisima.</p> <p>Nove parcele su formirane uz poštovanje postojećih granica katastarskih parcela i imovinsko-pravnih odnosa. Sve parcele imaju izlaz na saobraćajnice ili druge javne površine, odnosno trajno obezbeđen pristup na saobraćajnice. Spajanje ili dioba parcela moguća je izradom urbanističkog projekata na način propisan zakonom, uz saglasnost svih vlasnika – korisnika katastarskih parcela u obuhvatu urbanističkog projekta. U okviru građevinskog područja na grafičkom prilogu - «Plan parcelacije» izvršena je numeracija svih parcela po blokovima.</p> <p>Članom 13 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Službeni list Crne Gore”, 44/18, 43/19), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.</p>
7.3.	<p>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</p>
	<p>OPŠTI URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI</p> <p>Objekti na urbanističkoj parceli (u daljem tekstu: parcela) postavljaju se: · Kao slobodnostojeći (SO) – objekat ne dodiruje ni jednu granicu parcele; · Kao objekat u nizu (ON) – objekat dodiruje jednu ili dvije bočne granice parcele. Objekti u nizu mogu se graditi uz saglasnost vlasnika – korisnika susednih katastarskih parcela.</p> <p>- <u>Građevinska linija</u> je linija do koje je dozvoljeno građenje nadzemnog dijela objekta, a predstavlja rastojanje od regulacione linije, odnosno od saobraćajnice ili druge javne površine. Podzemna građevinska linija je linija do koje je dozvoljeno građenje podrumске etaže objekata i može biti i u pojasu između građevinske i regulacione linije, a najviše na rastojanju 1,5m od regulacione linije. Na grafičkom prilogu br. 7 - «Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata I uređenje prostora» prikazane su građevinske linije.</p>

- Rastojanje osnovnog gabarita (bez ispada) objekta i linije susedne parcele, prema tipu izgradnje iznosi:

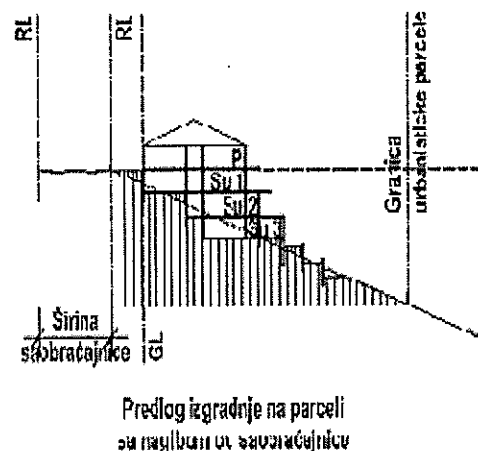
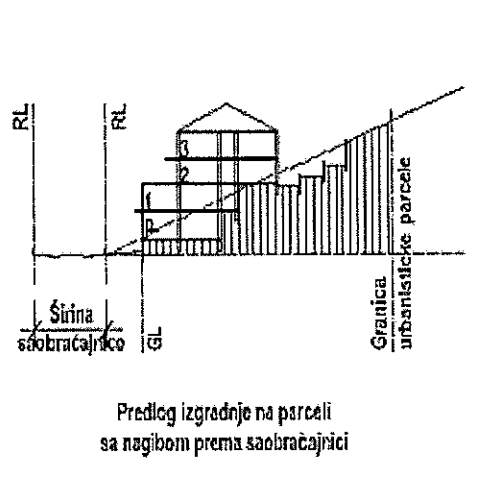
- Za slobodnostojeće objekte (SO), na dijelu do bočne granice parcele pretežno severne orijentacije iznosi najmanje 1,5m, odnosno na dijelu do bočne granice parcele pretežno južne orijentacije iznosi najmanje 2,5m;
- Za objekte u nizu (ON) koji su prvi ili poslednji u nizu, na dijelu do bočne granice parcele iznosi najmanje 2,5m;
- Za objekte u nizu (ON) koji nijesu prvi ili poslednji u nizu, na dijelu do bočne granice parcele iznosi 1/2 dilatacije;
- Postojeći objekti čije je rastojanje do granice parcele manje od utvrđene vrijednosti, ne mogu na toj strani imati otvore čiji je parapet niži od 1,80m. Udaljenje objekata od zadnje granice parcele iznosi najmanje 5,0m.



Visina objekta je rastojanje od kote saobraćajnice ili druge javne površine objekta do kote sljemena ili vijenca objekta. Ukoliko je saobraćajnica ili druga javna površina u nagibu, u odnosu na širinu parcele, kota nivelete saobraćajnice se uzima na mjestu polovine širine parcele.

Relativna visina objekta je ona koja se određuje prema drugim objektima ili širine regulacije, a definiše se kroz sljedeće odnose, i to: · Visina novog objekta manja je od širine saobraćajnice; · Visina novog objekta sa vencem usklađuje se sa vijencem susjednog objekta;

Kota poda prizemlja objekta određuje se u odnosu na kotu nivelete saobraćajnice, i to: · Kota prizemlja novog objekta ne može biti niža od kote nivelete saobraćajnice; · Kota prizemlja novog objekta može biti najviše do 1,2m viša od kote nivelete saobraćajnice; · Za objekat koji ima indirektnu vezu sa saobraćajnicom, preko prilaznog puta, kota poda prizemlja utvrđuje se primjenom odgovarajućih pravila ovog poglavlja; · Za objekte koji u prizemlju imaju nestambenu namenu (poslovanje) kota prizemlja može biti viša od kote trotoara za najviše 0.2m. Svaka veća denivelacija, ali ne veća od 1.2m, savladava se unutar objekta.



Urbanistički parametri za izgradnju prostora dati su tabelarno, posebno za svaki blok. Indeks zauzetosti parcele je iskazan u procentima i predstavlja količnik površine gabarita svih objekata - BGP objekata

Indeks iskorišćenosti ili izgrađenosti parcele je pokazatelj izgrađenosti prostora, a predstavlja količnik površina svih etaža objekata - BRGP objekata i površine parcele. Bruto površina podzemnih etaža se uzima ili ne uzima u obzir zavisno od njezine namjene: - ukoliko je namjena podzemnih etaža poslovna (trgovina ili neka druga namjena čija funkcija opterećuje parcelu infrastrukturom) onda se u ukupnu bruto građevinsku površinu računa i površina podzemne etaže.

Spratnost objekata je iskazana brojem etaža u tabeli, i predstavlja ukupan broj etaža koji je dozvoljen za gradnju i ulazi u obračun urbanističkih parametara, a to su: suterenske etaže, prizemna etaža, spratne etaže i potkrovnna etaža, dok podrumске etaže ne ulaze u obračun. Minimalna spratna visina iznosi 3,0m. Predlaže se na parcelama čiji je nagib terena veći od 10° izgradnja objekata koji kaskadno prate liniju terena.

Takođe se predlaže i kaskadno uređenje parcele izgradnjom potpornih zidova od kamena kojima se formiraju terase širine od 3,0-5,0m sa zelenim zastorom na tamponu zemlje od 90-120cm koji bezbeduje zasad sitnim rastinjem (pomorandže, oleanderi).

U granicama parcele, a u okviru dozvoljenog indeksa zasetosti i izgrađenosti parcele, mogu se pored glavnog objekta izgrađivati i objekti pratećeg sadržaja koji su u funkciji glavnog objekta. Objekti pratećeg sadržaja su spratnosti P+0, locirani iza glavnog objekta i na udaljenosti od najmanje 1.5m od granice susedne parcele. Objekat može biti i na graničnoj liniji parcele uz saglasnost vlasnika – korisnika susedne parcele.

Dijelovi objekata sa ispadima čija je horizontalna projekcija veća od 1,2m, ne mogu prelaziti građevinsku, odnosno regulacionu liniju,

Krov objekata projektovati kao ravan ili kao kos (viševodan) sa nagibom najviše do 23° u zavisnosti od krovnog pokrivača. Tavanski prostor se može iskoristiti kao korisna površina koja ne ulazi u dozvoljen broj etaža ali ulazi u obračun BRGP objekta sa 60% površine. Osvetljenje tavanskog prostora se omogućava isključivo otvaranjem krovnih prozora ili povlačenjem etaže za najmanje 5.0m, tako da visina slemena ne bude viša od 4.0m računajući od međuspratne konstrukcije najviše etaže – visina tavanskog prostora.

Najmanje rastojanje horizontalne projekcije strehe od granice susedne parcele iznosi 0.50m. Rješenjem kosih krovova susednih objekata koji se dodiruju obezbijediti da se voda sa krova jednog objekta ne sliva na drugi objekat. 4.2.12. Otvorene spoljne stepenice koje savladavaju visinu do 0.90m, mogu se postaviti ispredgrađevinske linije, odnosno na dijelu šireg bočnog dvorišta, odnosno zadnjeg dvorišta.

Otvorene spoljne stepenice koje savladavaju visinu veću od 0.90m, postavljaju se na građevinsku liniju, odnosno ulaze u gabarit objekta.

	<p><u>Pri projektovanju i izgradnji objekata</u> koristiti savremene građevinske materijale, Oblikovanje i arhitekturu objekata prilagoditi karakteru primorskog naselja, kao i namjeni objekta.</p> <p><u>Urbanističke parcele</u> se mogu ograđivati pod slijedećim uslovima, i to; · Parcela se ograđuje zidanom ogradom do visine od 0.50m (računajući od kote trotoara) koja na sebi može da ima transparentnu ogradu do visine 1.40m (računajući od kote trotoara) ili živom ogradom do visine 1.40m; · Ograda se postavlja na regulacionu liniju i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje; · Ograda se postavlja po graničnoj liniji parcele i to uz saglasnost suseda; · Zelene-žive ograde na dijelu susednih parcela sade se po graničnoj liniji parcele, a zidane i transparentne ograde postavljaju se prema katastarskom operatu, i to tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika parcele koji postavlja ogradu;</p> <p>Ograde parcela na uglu ne mogu biti više od 0.50m računajući od kote trotoara, zbog zaštite vizuelne preglednosti raskrsnice; · Kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije</p> <p><u>Površinske vode</u>, rigolama i koristeći postojeću konfiguraciju terena, odvijesti prema uličnim slivnicima kišne kanalizacije.</p> <p><u>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine objekta ("Službeni list Crne Gore" br.60/18), - Pravilnik o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije (Službeni list Crne Gore, br. 44/18, 43/19), - Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 36/18). <p>Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.</p>
8.	<p>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</p>
	<p>Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11 i 54/16, 146/21 i 3/23) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Službeni list RCG“, br.8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima („Službeni list CG“, br.26/10 i 48/15).</p> <p>Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zakonom o zaštiti vazduha („Sl. list CG“, br. 25/10, 40/11, 43/15); - Zakonom o zaštiti od buke u životnoj sredini („Sl. list CG“, br. 28/11, 28/12, 01/14, 02/18); -Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG“, br. 64/11, 39/16); <p>-Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati:</p> <p>Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Sl. list SFRJ“, br. 30/91);</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Sl. list SFRJ“, br. 8/95); - Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Sl. list SFRJ“, br. 7/84);

	<p>Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.</p> <p>Mjere zaštite na radu</p> <p>Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14 i 044/18),</p>
9.	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</p> <p>Uslovi za odnošenje čvrstog komunalnog otpada Organizovano sakupljanje i odvoženje čvrstog komunalnog otpada iz prostora. Sudovi za smeće(kontejneri, kante) smeštaju se u okviru parcele u boksu ili niši ograđenoj kamenom ili živom ogradom.</p> <p>Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.75/18) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu).</p> <p>Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-1544/2 od 13.05.2024.g.</p>
10.	<p>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</p> <p>Prije početka izrade dalje projektne dokumentacije, obavezno je uraditi pejzažnu taksaciju ovog prostora, kako bi se bogati fond zelenila, značajan ne samo za budući turistički sadržaj već i na opštinskom nivou, sačuvao, a predio dobio novi i unaprijedjeni kvalitet. Tek na osnovu rezultata pejzažne taksacije će se dobiti podaci o kvalitetu dendrološkog materijala, bonitet, zdravstveno stanje i dekorativnost, i moguće je izvršiti zaštitu, uklanjanje ili presađivanje pojedinih sadnica a time će se dobiti i površine na kojima je moguće predvidjeti različite sadržaje u okviru uređenja terena i pejzažne arhitekture.</p> <p>Planirano stanje Projektom je predviđeno:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih zelenih površina; • Usklađivanje ukupne količine zelenih površina sa brojem posjetilaca; • Funkcionalno zoniranje slobodnih površina; • Povezivanje planiranih zelenih površina u jedinstven sistem sa pejzažnim okruženjem; • Formiranje pejzažnih terasa – vidikovaca na mjestima izvanrednih panoramskih vizura; • Usklađivanje kompozicionog rješenja zelenila sa namjenom (kategorijom) zelenih površina; • Potrebno je koristiti vrste otporne na ekološke uslove sredine i usklađene sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima; • Maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila a posebno stabala masline u nova urbanistička rješenja. <p>Zelenilo turističkog kompleksa Zelenilo turističkog kompleksa je jedna od najvažnijih kategorija zelenila, značajan I kao mjesto odmora I neophodan element prirode. Obzirom da je index zauzetosti parcele 0,20-0,25 površina parcela sa namjenom turizam pod zelenilom je minimum 60%. Na mjestima izgradnje objekata zaštititi svako stablo masline a ona koja se ne mogu uklopiti novim projektnim rješenjem obavezno presađiti. Maslina (Olea europea ssp. Oleaster, Olea europea ssp. Sativa) ima veliku sposobnost regeneracije. Dugovječna vrsta, zakonom zaštićena, a prije svega ekološkom etikom, primjerci kod nas su stari i</p>

preko 2000 godina, kao rijetko koja vrsta podnosi presađivanje. Visok procenat uspješnosti presađivanja od preko 90 % postiže se ukoliko se presađivanje vrši u periodu januar-april, u ostalim periodima godine procenat neuspješnosti ide i do 30 %. Pesađivanje se mora vršiti pod nadzorom eksperta za presađivanje a po specijalnoj tehnologiji presađivanja sa busenom u specijalne kontejnere sa odgovarajućim supstratom. Nakon toga se primjenjuju intenzivne mjere njege koje podrazumijevaju premazivanje voskom sa fungicidima, zaštiti mladih izdanaka i čestom dnevnom zalivanju u prvim mjesecima nakon presađivanja. Sadnja na stalno mjesto se vrši nakon ukorjenjivanja a za čitav proces je potrebno angažovanje mehanizacije. Zbog visoke cijene koje odraslo stablo masline ima troškovi presađivanja su opravdani, a process presađivanja I pripremne radnje potrebno je početi na vrijeme. Na čitavom prostoru LSL-e moguće je determinisati pejzažne terase kao vidikovce na mjestima izvanrednih panoramskih vizura, odnosno punktove sa kojih se doživljava raznolika i bogata ljepota azurno plavog mora i tamnozelenog gorostasnog zaledja. U oblikovanju ovih terasa primjenjivati elemente već sadržane u autentičnom pejzažu koji će istovremeno naglasiti funkciju njihove osnovne namjene. Na terasama obezbijediti klupe za sjedenje, ekološke česme, table sa neophodnim informacijama, durbine za posmatranje i druge rekvizite za kulturnu prezentaciju područja. Prostor između objekata i uz pješačke komunikacije popuniti niskim drvećem, grmljem i parternim zelenilom pri čemu treba voditi računa o kompoziciji, koloritu i izboru vrsta tako da se u urbanom zelenilu stvori prirodan ambijent i ostvari njegova funkcionalnost.

Posebnu pažnju je potrebno posvetiti osmišljavanju ljetnih terasa i staza, vodenih sistema (fontane, česme, vodokoci i sl.), urbanog mobilijara (klupe, oglasni panoi, kante za otpatke, osvjetljenje). Osvjetljenju je potrebno dati multifunkcionalan karakter i ostvariti igru svjetlosti sa krošnjama drveća kao i osvjetljenje terasa koje će se uklopiti u prirodan karakter ovog prostora. Napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima. Za ozelenjavanje koristiti sve preporučene dekorativne vrste otporne na uslove sredine. Mogu se koristiti i piramidalne žbunaste forme u kombinaciji sa cvjetnicama i visokim četinarima.

Prilikom izrade projektne dokumentacije uraditi studiju boniteta postojećeg zelenog fonda i novim projektom sačuvati i uklopiti svako zdravo i dekorativno postojeće stablo. Ova kategorija ozelenjavanja ima veliki značaj za ukupan izgled prostora jer pokriva znatnu površinu plana. Odmor posjetilaca ovoj kategoriji daje multifunkcionalan karakter tj. na istoj površini će se sublimirati pored estetsko-dekorativno-higijenskog karaktera zelene površine i funkcionalan karakter. Potrebno je formirati dio zelene površine koji će zadovoljiti potrebe ljudi koji će izvjesan vremenski period provoditi u novim objektima. To su prije svega prostori za miran odmor, rekreaciju kao i dječja igralista.

Treba obezbijediti optimalnu raznovrsnost sadnog materijala ali pri tome ne izgubiti mjeru i ne uništiti prirodan duh ovog mjesta - pronaći prostor za slobodne travne površine za igru, odmor i šetnju. Kompleksu treba dati živost tokom čitave godine - prelivanje perioda cvjetanja, listanja i plodonošenja. U tom smislu birati vrste sa najdužim vegetacijskim periodom, otpornim na antropogeni faktor, forsirati vrste sa pojačanim fitocidnim i baktericidnim svojstvima, otpornim na posolicu.

11.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE

Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti Upravu za zaštitu spomenika kulture kako bi se preduzele mjere za njihovu zaštitu u skladu sa članom 87 i članom 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl. list Crne Gore", br. 49/10 od 13.08.2010).

12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list CG“, broj 48/13 i 44/15).
13.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18). Akt Uprave za vode br.UPI 02-319/23-72/2 od 10.05.2024.g.
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	-
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: <ul style="list-style-type: none"> •Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) •Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta •Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja •Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV Objekti sa namjenom : apartmansko hotelski kompleks Usvojena je prosječna vrijednost specifičnog opterećenja :80 W/m ² , pri čemu je računato sa neto površinom. Definisanje broja trafostanica – raspored po traforeonima Na osnovu procijenjene snage zahvata Studije lokacije, urbanističkog rješenja, planirane gradnje objekata, a obzirom da cijelo područje ne može biti obuhvaćeno jednim trafo reonom, vodeći računa o sigurnosti i fleksibilnosti rada elektroenergetskog sistema, za potrebe snadbijevanja električnom energijom planiranih objekata je predviđena izgradnja novih trafostanica 10/0.4 kV. Kod definisanja potrebnih instalisanih snaga trafostanica računato je sa gubicima od 10% i rezervom u snazi od 10%. TRAFO REON 1: Zona A (apartmansko hotelski kompleks) Ovom trafo reonu pripada i dio saobraćajnica i parking mjesta.

	broj	kW/obj.	Poslovni prostor		kW/m ²	broj svjetiljki	Snaga po svj. kW	vršna snaga kW
			bruto površina	neto površina				
Apartmansko turistički kompleks			9500	7600	0,08			608
Parkinzi	100	0,03						3
SUMA (kW)								611
vršna snaga (kVA)								578

Za napajanje trafo reona 1 planirana je trafostanica 1x1000 kVA Velji Kamen 1.

TS 10/0,4 kV NDTS "Velji Kamen 1"	Naznačena Snaga kVA	Potrošnja zone	rezerva %	gubici %	kVA
%			10	10	
kVA	1000	578	58	58	695

Koeficijent opterećenja trafo stanice u ovoj zoni je :

$$\varphi_1 = \frac{P_{vr}}{P_{ts}} = \frac{695}{1000} = 70\%$$

17.2. Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu

Prema uslovima nadležnog organa i prema grafičkom prilogima Hidrotehničke infrastrukture

Akt tehničkih uslova broj 01-3236/2 od 13.05.2024.god. izdat od strane „Vodovod i kanalizacija“ DOO, Opština Budva.

17.3. Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu

Prema grafičkom prilogu broj Mreža saobraćajnica I vodotoka sa regulacionim i nivelacionim rješenjem i prema uslovima nadležnog organa.

Aktom broj 08-332/23-10211/4 od 23.04.2024.god. ovo Ministarstvo se obratilo Sekretarijatu za komunalno-stambene poslove, Opštine Budva sa zahtjevom za izdavanje tehničkih saobraćajnih uslova.

17.4. Ostali infrastrukturni uslovi

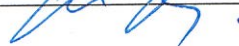


Telekomunikaciona mreža

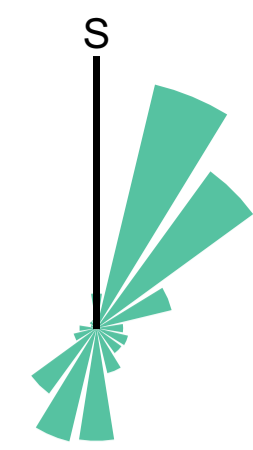
Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikacione infrastrukture poštovati:

- Zakon o elektronskim komunikacijama ("Sl list CG", br.40/13)
- Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("Sl list CG", br.33/14)
- Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata ("Sl list CG", br.41/15)
- Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.59/15)
- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.52/14)

	<p>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http:// www.ekip.me/regulativa/; - sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me kao i adresu web portala http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture. 	
18.	<p>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</p>	
	<p>Prije izrade tehničke dokumentacije shodno Zakonu o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 42/94, 26/07 i "Sl.list CG", br. 28/11) i Pravilniku o sadržaju projekta geoloških istraživanja ("Sl.list CG", br. 68/23) izraditi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla i - Elaborat o inženjersko-geološkim karakteristikama tla. 	
19.	<p>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</p>	
	<p>/</p>	
20.	<p>ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</p>	
	Oznaka urbanističke parcele	UP 1A
	Površina urbanističke parcele	8912 m ²
	Maksimalna površina pod objektom	2228 m ²
	BRGP	9500m ²
	Maksimalni indeks zauzetosti	0.25
	Maksimalni indeks izgrađenosti	1.06
	Maksimalna spratnost objekta	S+P+1- S+P+2
	<p>Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila</p>	
	<p>Saobraćaj u mirovanju Mirujući saobraćaj u granicama Studije Lokacije organizovan je dvojako, i to na javnim površinama za parkiranje ili u okviru pripadajućih parcela. Na javnim površinama predviđeno je 37 parking mjesta . Za nove objekte obavezno je u okviru pripadajuće parcele obezbediti parkiranje ili garažiranje motornih vozila prema normativima 1 parking mjesto za 1 apartmansku jedinicu i 1 parking mjesto za 80 m² BP poslovnog prostora.</p>	

	<p>Površina garaže u okviru suterenske etaže stambenih ili komercijalnih objekata, ne uračunava se pri utvrđivanju indeksa ili stepena izgrađenosti, odnosno stepena iskorišćenosti građevinske parcele.</p> <p>Parkiranje ili garažiranje motornih vozila se obezbeđuje na parceli, izvan javnih površina, prema slijedećim kriterijumima:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Stanovanje 1,5 mjesta/1 stambenoj jedinici ili turističkom apartmanu; · Ugostiteljstvo i turizam 5 mjesta / 100 m2 površine; · Poslovni objekti 1 mjesto / 60-90 m2 površine. <p>Ukoliko stambena jedinica ili turistički apartman ima BRGP veću od 100m2, na svakih 50m2 broj parking mjesta se povećava za 0,5.</p>
	<p>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja</p> <p>Pri projektovanju i izgradnji objekata koristiti savremene građevinske materijale, Oblikovanje i arhitekturu objekata prilagoditi karakteru primorskog naselja, kao i namjeni objekta.</p> <p>Krov objekata projektovati kao ravan ili kao kos (viševodan) sa nagibom najviše do 23° u zavisnosti od krovnog pokrivača.</p>
	<p>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</p> <p>Mjere energetske efikasnosti</p> <p>Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu : niskoenergetskih zgrada, unaprjeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprjeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošaca s jednog centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području Studije lokacije. Posebno, od nabrojanih mjera, treba naglasiti potencijalnu primjenu energije direktnog sunčevog zračenja. Kako trenutno na teritoriji Crne Gore nema dovoljno kvalitetnih podataka o prostornoj i sezonskoj raspodjeli sunčevog zračenja, može se samo izvršiti procjena na osnovu podatka za područje Budve o prosječno 240 sunčanih dana godišnje. Stoga se može zaključiti da ovo područje spada u red područja sa vrlo povoljnim osnovnim parametrima za značajnije korišćenje energije neposrednog sunčevog zračenja. Na ovom području postoje mogućnosti za oba načina korišćenja sunčeve energije – za grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije). Korišćenje solarnih kolektora se može preporučiti kao mogućnost određene uštede u potrošnji električne energije. Za proizvodnju električne energije pomoću fotonaponskih elemenata, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara.</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).</p>
	<p>DOSTAVLJENO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Podnosiocu zahtjeva - Direkciji za inspekcijski nadzor - U spise predmeta - a/a

	OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	Branka Nikić Nataša Đuknić 
	MINISTAR	Janko Odović  
	PRILOZI - Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Kopija plana	- Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-1544/2 od 13.05.2024. god.; Akt tehničkih uslova broj 01-3236/2 od 13.05.2024.god. „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o. Budva; Akt Uprave za vode br.UPI 02-319/23-72/2 od 10.05.2024.g.



URBANISTIČKI PARAMETRI

- Broj urbanističke parcele	UP1A
- Površina urbanističke parcele	8911,00 m ²
- Indeks dozvoljene zauzetosti	0,25
- Dozvoljena zauzetost	2227,75 m ²
- Indeks dozvoljene izgrađenosti	1,06
- Dozvoljena izgrađenost	9445,66 m ²
- Dozvoljena spratnost objekta	S+P+1 - S+P+2
- Potrebna površina pod zelenilom	5346,60 m ²
OSTVARENA ZAUZETOST:	2227,33 m²
OSTVARENI INDEKS ZAUZETOSTI:	0,248 m²
OSTVARENA IZGRAĐENOST:	8271,09 m²
OSTVARENI INDEKS IZGRAĐENOSTI:	0,939
OSTVARENA SPRATNOST:	S+P+2, G2+G1+S+P+2, G+S+P+1
OSTVARENA POVRŠINA POD ZELENILOM:	5369,36 m²
DODATNA ZELENA POVRŠINA RAVNIH KROVOVA	227,39 m²

	ZID UREĐENJA - SILIKATNI MALTER		+90.00 APSOLUTNA KOTA
	ZID UREĐENJA KAMEN		GLAVNI ULAZ U OBJEKAT
	POPLOČANJE		ULAZ U GARAJU
	STAZA ZA BAGI VOZILO		
	ULICA		
	ZELENA POVRŠINA		
	ŠLJUNAK		
	VODA		
	LINIJA URBANISTIČKE PARCELE		
	GRADEVINSKA LINIJA		

 NRA Atelier d.o.o. Ilije Plamenca bb. 81000 Podgorica, Cma Gora office@nraatelier.me www.nraatelier.me +382 20 672 212		BELMONT DEVELOPMENTS d.o.o. - BUDVA Trg Sunca 2, 85300 Budva, Cma Gora	
APARTMANSKO HOTELSKI KOMPLEKS - ONIA		Lokacija: Blok broj A, dio urbanističke parcele broj: UP1A koja čine katastarske parcelne 1671, 1681, 1691, 1701, 1711, 1714, 174, 175, 1721, 1731, 1773, 1774, 1775, KO Rabevići I, Opština Budva	
Glavni inženjer: Radović Nikola, spec.sci.arh.		Vrsta dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Radović Nikola, spec.sci.arh.		Datum dokumentacije: ARHITEKTONSKI PROJEKAT	
Saradnici: Filipović Ivana, spec.sci.arh. Julković Jovana, spec.sci.arh. Sirović Nina, spec.sci.arh. Jakovčić Tijana, arh.teh. Balanović Jovana, spec.sci.arh. Damjanović Jovana, mpsc.arh. Đurđević Đorđe, arh.teh. Radović Kristina Petrović Marija, spec.sci.arh. Matković Nikola, da		Prilog: MASTER SITUACIJA	
Datum izdavanja M.P.: April 2024.		Datum revizije M.P.: M.P.	
		Mjerna skala: 1:250	
		Broj priloga: 03	
		Broj strana: 03	